

КРАТКО ОПИСАНИЕ НА СТЪПКИТЕ ПРИ ЗАКУПУВАНЕ НА НЕДВИЖИМ ИМОТ И КАНДИДАТСТВАНЕ ЗА КРЕДИТ

АДВОКАТСКА КАНТОРА

СИЯНА ВЕЛИКОВА ПЕНЧЕВА

НАРЪЧНИК ЗА СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМИ ИМОТИ И КРЕДИТИ

www.svelikova.com

СЪДЪРЖАНИЕ

- ЗА КАНТОРАТА
- ЗА КАКВО ТРЯБВА ДА ВНИМАВАМЕ ПРИ ПОКУПКА НА ИМОТ
- КАКВИ СА “УЛОВКИТЕ” ПРИ ДОГОВОРИТЕ ЗА КРЕДИТ
- В ЗАКЛЮЧЕНИЕ
- КОНТАКТИ



КАЗВАМ СЕ СИЯНА ВЕЛИКОВА ПЕНЧЕВА - ОСНОВАТЕЛ НА АДВОКАТСКА КАНТОРА СИЯНА ВЕЛИКОВА ПЕНЧЕВА, С 10 ГОДИНИ ОПИТ В СФЕРАТА НА СДЕЛКИТЕ С НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, ИПОТЕЧНИТЕ БАНКОВИ КРЕДИТИ И КРЕДИТИ ОТ НЕБАНКОВИ ИНСТИТУЦИИ ИЛИ ТАКА НАРЕЧЕНИТЕ – БЪРЗИ КРЕДИТИ.



ПРЕДСТОИ ВИ ЗАКУПУВАНЕ НА НЕДВИЖИМ ИМОТ – КАКВО Е НЕОБХОДИМО ДА ЗНАЕТЕ, ПРЕДИ ДА ЗАКУПИТЕ ИЛИ КАПАРИРАТЕ ИМОТА?

Най-често, когато се спрете на даден недвижим имот, той се предлага обикновено от брокер. За да Ви привлече и запази като потенциален купувач, брокерът иска от Вас капаро (т.н. „стоп-капаро“), за да „свали“ обявата от предлагане, което капаро обичайно е в размер на 10% от пазарната стойност на имота. Поради фактът, че имотът е атрактивен – като локация, квадратура, цена и обичайно има още няколко потенциални купувачи, които са били на оглед преди или след Вас, Вие импулсивно се съгласявате да оставите капаро на брокера в определения от него размер, още преди дори да сте разбрали подробностите относно имота.



Тежести над имот

Какво следва оттук нататък?

В нередки случаи се оказва, че имотът има тежести – например незаличена ипотека, която собственикът на имота все още обслужва, възбрана от съдебен или публичен изпълнител, поради наличие на парични задължения, множество собственици – наследници или съсобственици, някои от тях в чужбина или в неизвестност, или например трето лице има учредено безвъзмездно и пожизнено право на ползване или в имота са настанени наематели. Всяка една от изброените тежести сама по себе си може да Ви препятства от придобиването на недвижимия имот или в най-лошия случай – да не можете изобщо да придобиете имота – поради отпадналия Ви интерес. Това може да се случи например, при учредено вещно право на ползване на трето лице, което например е роднина на продавача и живее в имота или има право да ползва имота пожизнено. Този факт означава, че третото лице може да ползва целия имот и Вие на практика оставате с така наречената „гола собственост" – т.е., докато третото лице е живо, Вие не можете да ползвате имота самостоятелно.

По подобен начин стои и хипотезата при наличие на наематели в жилището. По закон, Вие сте длъжни да ги уведомите, че сте новият собственик и ако не желаете да продължите договора с тях, в зависимост от типа на договор, който са сключили с предишния собственик договорът може да бъде задължителен за новия собственик до края на договора – ако е бил нотариално заверен и вписан в Агенция по вписванията, на следващо място, ако договорът е с достоверна дата – само заверен пред нотариус - също е задължителен за Вас, но за не повече от една година от прехвърлянето. При третата хипотеза – на безсрочен договор, Вие можете да го прекратите като отправите едномесечно писмено предизвестие до наемателите за напускане на имота.

Тежести с повишено внимание!



- Имотът не може да бъде прехвърлен на Ваше име, без продавачът да е заплатил дълга си към съдебния или публичния изпълнител. Едва тогава, възбраната се вдига и имотът може да Ви бъде прехвърлен пред нотариус.

- Ако не бъде погасена ипотеката, тя следва имота като тежест. Най-често, с продажната цена, продавачът покрива ипотеката и тя се заличава от имота. По този начин, Вие ще получите чист от тази тежест имот.

- При продажбата на имота всички съсобственици трябва да присъстват лично или да са предоставили изрично нотариално заверено пълномощно на техен представител.



Какви стъпки да предприема?

СТЪПКА № 1

Ако вече сте дали капаро на брокера или директно на продавача – в случай, че решите да се откажете от закупуването на имота, поради наличие на някоя от изброените тежести, трябва да заявите да Ви бъде върнато капарото в пълен размер. В случай, че сте подписали предварителен договор и не желаете да закупите в бъдеще имота, поради факта, че след подписването на договора сте узнали, че имотът е обременен с тежести, отново имате право да поискате да Ви бъде възстановено капарото в пълен размер или в двоен размер – според направената уговорка в предварителния договор, тъй като Вие се явявате изправната страна по договора.

СТЪПКА № 2

Ако все пак сте решили, че искате да закупите имота, независимо от тежестите, които има, с уговорката, че те ще бъдат заличени в уговорен между страните срок, може да поискате в предварителния договор да бъде записано, че от момента на подписването му ще Ви бъде предоставено владението над имота и Вие можете да се нанесете в него или да започнете да го ремонтирате.



Адвокат Сияна Великова Пенчева

КАКВО Е НАЙ-РАЗУМНО ДА ПРЕДПРИЕМЕТЕ ПРЕДИ ДА ПРИСТЪПИТЕ КЪМ КАПАРИРАНЕТО ИЛИ ЗАКУПУВАНЕТО НА ИМОТА?

ОБЪРНЕТЕ СЕ КЪМ СПЕЦИАЛИСТ В ОБЛАСТТА

Специалистът – най-често адвокат с опит в сферата със сделки с недвижими имоти ще направи предварително проучване на имота относно това дали същият има тежести – ипотеки, възбрани, множество съсобственици или наследници, учредено право на ползване, сключен договор за наем и др.

КАКВО ЩЕ НАПРАВИ СПЕЦИАЛИСТЪТ



ЩЕ СЕ ЗАПОЗНАЕ С ДОКУМЕНТИТЕ

Налични ли са всички необходими документи за изповядването на сделката пред нотариус, дали е необходимо да бъдат издадени преписи от тях.



ПРЕДВАРИТЕЛНА ПРОВЕРКА

Специалистът ще извърши справка за тежести в Имотния регистър, до който има осигурен достъп в качеството си на адвокат.



СЪДЕЙСТВИЕ

Ще Ви съдейства за депозиране на документите по изготвянето на скици, схеми, данъчни оценки, удостоверения за наследници и др.



ЩЕ ВИ СПЕСТИ ВРЕМЕ

Можете да упълномощите спациалистът ицяло да поеме всички действия за набавяне необходимите документи



ПОКУПКА НА ИМОТ “НА ЗЕЛЕНО”

По сходен начин стои въпросът със закупуването на имот – „на зелено” или т.н. ново строителство. Там специалистът ще обърне внимание на предварителния договор, който сключвате с фирмата строител. В договора трябва ясно да са регламентирани въпросите относно първоначалната цена, която следва да се заплати при подписване на договора, начина на изплащане на остатъка, крайният срок на завършване на сградата, както и клаузите за неустойка, в случаите например на незавършване на сградата в определения срок.



КАКВИ РИСКОВЕ КРИЕ ПОКУПКАТА НА ЖИЛИЩЕ „НА ЗЕЛЕНО“?

Новото строителство крие множество **„**подводни камъни**“,** тъй като е примамливо с по-ниската си цена на квадратен метър спрямо готовото завършено строителство**.**

1 СГРАДАТА ДА НЕ БЪДЕ ЗАВЪРШЕНА

Възможно е сградата да не бъде завършена или да не бъде завършена в определения срок.

2 ДА Е ОБРЕМЕНЕНА С ИПОТЕКА

Може да се окаже, че сградата е ипотекирана от банка във връзка с отпуснат заем на строителя – предприемач за построяването на същата.

3 ДА ПЛАТИТЕ ДВОЙНА ЦЕНА

В случай, че строителят - предприемач спре да обслужва заема, банката ще насочи изпълнението си срещу Вашия имот и по този начин може да се наложи да го платите повторно.



ПРИ ЗАКУПУВАНЕТО НА НЕДВИЖИМ ИМОТ НАЙ-ЧЕСТО ИЗПОЛЗВАМЕ КРЕДИТИ – ИПОТЕЧНИ, ПОТРЕБИТЕЛСКИ ИЛИ БЪРЗИ КРЕДИТИ.

За какво трябва да внимаваме, когато сключваме ипотечен, потребителски или бърз кредит и защо е препоръчително да се обърнем към специалист, преди да подпишем договора за кредит?

На първо място, специалистът ще провери договора за кредит за няколко важни момента – относно основния лихвения процент, годишен лихвен процент, реферетния лихвен процент, годишния процент на разходите и съпътстващите такси и комисионни, както и ще се запознае с Общите условия по кредита.

ЗА КАКВО ТРЯБВА ДА ВНИМАВАМЕ ПРИ ПОДПИСВАНЕ НА ДОГОВОРА ЗА КРЕДИТ



ГОДИШЕН ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ

Може да бъде фиксиран или променлив. Важно е да знаем, че ако лихвата по кредита ни е фиксирана за целия период, банката не може едностранно да го коригира заради покачване на лихвените нива в икономиката.



ГОДИШЕН ПРОЦЕНТ НА РАЗХОДИТЕ (ГПР)

Той включва освен лихвата и всички съпътстващи договора за заем такси и комисиони. Те могат значително да варират и да оскъпят заема, така че е важно при избор на кредитна институция да се интересуваме от ГПР.



ДОПЪЛНИТЕЛНИ ТАКСИ

Те могат да представляват допълнително еднократно възнаграждение (одобряване на кредит, оценка на риск и др.), което в действителност представлява “скрита” лихва и напрактика е забранено от закона.

В ЗАКЛЮЧЕНИЕ



Ако сте се спрели на определен недвижим имот преди да пристъпите към закупуването му или заплащането на капаро, препоръчително е да се консултирате със специалист по сделки с недвижими имоти. Специалистът – най-често адвокат, ще предприеме действия по предварителна проверка на имота относно наличието на тежести върху него, документалната му изрядност и съпътстващите го документи.



Когато имате нужда от кредит - ипотечен, потребителски или бърз кредит, най-разумният вариант е да се обърнете към специалист, който да направи предварително проучване на банковата институция към която сте се насочили, ще се запознае със съдържанието на договора, дали отговаря напълно на Вашите нужди и изисквания, ще провери условията по кредита, дали не съдържат „подводни камъни“, за които трябва да внимавате.



Ангажирайки специалиста ще си спестите последващи евентуални бъдещи неприятноси и изпадане в задължения, тъй като е възможно да попаднете на недобросъвестни кредитни институции, чиито лихвен процент, годишен процент на разходите или допълнителен пакет от услуги да оскъпят двойно и тройно крайната сума, която се задължавате да изплатите.



В даден момент можете да се окажете в невъзможност да обслужвате кредита си. Това от своя страна ще Ви постави пред хипотезата на предсрочна изискуемост на кредита и ще доведе до образуване на дела от страна на кредитора, включително и пред съдия - изпълнител. Съдия - изпълнителят може да пристъпи към принудително изпълнение спрямо Вас като наложи запор на заплатата Ви, на банковите Ви сметки, автомобила Ви, може да възбрани имотите Ви или да дойде в дома Ви да описва вещите Ви.



СВЪРЖЕТЕ СЕ С НАС

+359 889 82 99 22

advocat@svelikova.com

www.svelikova.com

За консултация по всички въпроси касаещи придобиването на недвижим имоти и сключването на договор за кредит, може да се обърнете към Адвокатска кантора Сияна Великова Пенчева.



АВТОРСКИ ПРАВА

АВТОР НА НАСТОЯЩИЯ НАРЪЧНИК Е АДВОКАТ СИЯНА ВЕЛИКОВА ПЕНЧЕВА И СЪЩИЯТ ПРЕДСТАВЛЯВА ОБЕКТ НА АВТОРСКО ПРАВО.