



ИЗБОР НА ЖИЛИЩЕ

Какво трябва да знаем при покупка на жилище?



София
2017

Въведение

Ако сте сред тези, които вече сте решили, че искате да имате свой дом, с който да замените живота си под наем или този при родители и близки, идва моментът да направите преценка откъде да започнете и за какво да внимавате най-много.

Важно условие при покупка на имот/жилище е да не се поддавате на елемента спешност, което крие опасност от евентуални измами или лоша преценка поради прибързване.

Първо трябва да прецените, какво търсите и приблизително да определите: район, местоположение, площ, етажност, тип на строителството, в т.ч. ново или старо, изложение, вътрешно разпределение, панорама, заобикаляща инфраструктура, цена и други.

Като бъдещ купувач следва да сте напълно наясно със своите изисквания, за да имате успешно и резултатно търсене на имот. Важно е да набелязвате имоти, които не са в компромис спрямо основните ви изисквания, за да не съжалявате на по-късен етап. Особено, ако планирате покупката да стане със заем, който ще се изплаща десетилетия.

Съществен въпрос, на който трябва да си отговорите е и „сам или с брокер“ ще откриете и закупите вашия имот. Имате ли нужното време и подготовка, за да се справите в лабиринта на имотния пазар.

Наясно ли сте кои са основните стъпки, през които ще преминете при проучване на документите за съответния имот, за да сте спокойни и сигурни, че купувате подходящия и необременения с каквото и да е тежести и проблеми имот.

Ако купувате имота с банков заем, какви са възможностите и процедурите, за да получите най-бързо изгоден заем.

Известно ли ви е, че преди подписване на окончателния договор за покупка на жилище можете да склучите предварителен договор. Какви са предимствата на този тип договор, за да си гарантирате своевременното и сигурно закупуване на желания имот.

Знаете ли, че съществуват редица рискове при закупуване на имот, но съществуват и ясни правила, чието спазване може да ви предпази от евентуални измами.

На тези най-важни въпроси ще се опитаме да ви отговорим в настоящата брошура, без претенции за изчерпателност, но с претенции за полезност и за ваше улеснение.

Активни потребители

С брокер или не?

Съществува известно недоверие към брокерите. Понякога се мисли, че те само взимат комисионни. Вие като купувач обаче не винаги имате нужните компетенции и информация, за да изберете подходящия имот и да сключите сигурната сделка.

Ако не разполагате с достатъчно време и не сте сигурни в извършването на самостоятелни действия, най-добре е да потърсите помощта на професионален брокер, който може да намали риска от грешки и измами и да ви спести време и усилия за подготовката и събирането на различни документи и информация.

Как да открием подходящ брокер?

Няма универсален отговор, но можете да се водите от следните индикатори - наличие на професионален профил и квалификация, работи от името на легитимна агенция за недвижими имоти и оперира от служебен офис, има опит и успешни сделки, издава отчетни документи за възнаграждението си.

Най-често задълженията на брокера включват: предоставяне на информация относно предлаганите на пазара имоти; проучване на предпочтитани от вас оферти; проучване на документите за собственост и набавяне на необходимите данни; посредничество при преговорите с потенциалните продавачи, както и подготовка на документите, необходими за продажбата.

Гарантирането на сигурността на сделката е едно от основните задължения на брокера. Той би трябвало да познава в детайли историята на имота и на собствеността, както и да направи обективна преценка за постигане на споразумение в полза на клиента си.

Ако не ползвате брокер?

Ако все пак решите да се заемете с търсенето самостоятелно, съобразете следното. Необходимо е поне няколко седмици да следите обстойно всички предложения на пазара на имоти, за да набавите своя изходна база данни от имоти.

Добре е да знаете, че цените на обявите често са завишени. За да постигнете желаните условия спрямо първоначалната оферта, следва да притежавате добри умения за преговори, за да защитите собствения си интерес и да осигурите например намаляване на цената, разсрочване на плащането и др. Обмислете също възможността да наемете адвокат вместо брокер, чието участие в преговори да ви помогне да постигнете по-добра цена и условия на сделката.

Ново или старо строителство

Ако сте се ориентирали към старо строителство проблемните зони са свързани основно със собствеността на имота и евентуалните тежести върху него - ипотека, задължност на продавача, съсобственост и други.

Все по-често обаче на пазара се предлага ново строителство, а понякога и чрез т.н. покупка „на зелено“. Такива сделки са с повишенена степен на риск предвид липсата на реален предмет на договора.

Преди сключване на договора много важно е купувачът да се убеди, че сградата и съответно обектът ще бъдат построени в договорения вид. Проучете следната важна информация относно:

- собственика и статута на поземления имот, върху който ще се извърши строителството;
- наличие на план за застраяване и Подробен устройствен план, вкл. и елементите от него за плътност на застраяване, етажност на застраяване и др.

Важно е да се удостовери историята на собствеността върху терена за последните 10 години. Ако продавачът не е собственик на поземления имот, а само инвеститор, следва да се провери основанието, което му дава право да извърши строежа, и дали строителното разрешение е законосъобразно и е влязло в сила.



Важно!

Какво да проверим при избор на строител?

1. Проверете компанията - строител или инвеститор - в Търговския регистър на адрес: www.brra.bg. Така ще знаете собствениците и управляващите компанията, размера на капитала, годишния финансов отчет.

2. Уверете се, че дружеството е вписано в Централния професионален регистър на строителя в Камарата на строителите в България. Това гарантира, че компанията има професионален опит, разполага с техническо оборудване за извършване на заявените строително-монтажни работи и с необходимия квалифициран персонал.

3. Проверете какви сертификати притежава дружеството. Внедрена система за управление на качеството, макар и да не е задължителна, означава, че то е положило усилия, включително финансови, да създаде ред и контрол в работата, материалите и документацията си.

4. Огледайте информационната таблица на строежа, където планирате да купувате. Сверете данните с информацията, с която вие разполагате. Ако има просрочие в изпълнението, попитайте каква е причината.

5. Задължително се поинтересувайте каква е строителната история на изпълнителя. Посетете предишни негови обекти и, ако е възможно, разговаряйте със собствениците. Направете и проучване във форумите, за да откриете обективни оценки.

На оглед

Организирането на огледи на пръв поглед изглежда един от най-лесните моменти при покупката на имот. Но...

След като сте изяснили характеристиките на желания от Вас имоти е ред да се организират огледи. Изборът на най-подходящото, изгодно и удовлетворяващо всички изисквания на купувача предложение, в повечето случаи, изисква отделяне на много ценно време. Голяма част от публикуваните оферти не отговарят на описанието си, в някои случаи има и много подвеждаща информация. Необходимо е да имате познания, за да оглеждате и забележите евентуални недостатъци. След консултация за състоянието на пазара посредникът или наето специално за огледа компетентно лице може да ви помогне при извършването на огледа, за да не убегнат от вниманието ви важни характеристики на имота, а и да се открият евентуални скрити недостатъци.

Оглед на квартала

Освен традиционния оглед на дадено жилище, което изглежда привлекателно за купувача, **отделете време и се разходите в съответния квартал** - не само за да го огледате, но и да видите магазините, да седнете в някое от заведенията. При такава разходка човек може да придобие реална представа и за предоставяните услуги в близост до бъдещия дом - транспорт, магазини за хrани, лечебни заведения, училища, ресторани, услуги и др.

Хубаво е като купувач да се поинтересува и за **плановете за развитие на района**. Може да се окаже, че някоя настояща тревна площ е бъдещ блок или дискотека, ресторант или други подобни, в съседство с набелязаното жилище.

Ако не се налага да се прави компромис с цената, е хубаво да не се отстъпва от изискванията ви за това домът да се намира например на тиха улица, да има правилното разпределение и етаж и т. н.

Нужда от ремонт

Когато се продава старо строителство, често продавачът прави козметични подобрения, благодарение на които жилището изглежда по-привлекателно. Тук ви съветваме да прецените дали за тези леки подобрения няма да се плати необосновано висока цена.

При огледа е добре да се направи и преценката дали ако извършите в бъдеще по-големи подобрения, то един ден, дали ще можете да го продадете на свой ред с печалба.

Проучване на документите за имота

Преди да вземете окончательното решение е изключително важно да проучите документите относно собствеността на имота. Основното е да се извърши проверка за собствеността и нейния титуляр, както и наличието или липсата на вещни тежести върху имота.

Какво се проверява?

1. Безспорното право на собственост за продавача или продавачите, обема на собствеността (върху какво като предмет и до размера на каква част се простира);

2. Има ли ограничения върху правото на собственост, уговорени в предходна сделка с този изот като например учредено право на ползване за трето лице. Има ли други тежести като ипотеки, възбрани, учредени вещни права на ползване за трети лица, апортиране на имота в капитала на търговско дружество, вписани искови молби, неплатени битови сметки и др.

3. Установяване съответствието на правото на собственост по предходен доказателствен акт (нотариален акт, писмен договор с предходен отчуждител държавата или община; договор за делба, и/или друг акт - съдебен или административен) с наличния реален имот.

4. Ако собственикът е представляван от пълномощник, задължително проверете дали пълномощното е заверено от нотариус.

5. Проверки на документи, ако купувате ново строителство (вж. разяснението на стр.4)

6. Установяване наличие или липса на данъчни и осигурителни задължения на продавача преди извършване на сделката.

Не забравяйте, имате право, в качеството на трето лице, да извършвате проверка в Агенция по вписванията за обстоятелствата по партидите на имотите или по партидите на физическите и юридически лица.

Къде се извършва проверката? На този етап проверки за вписани обстоятелства по партида на собственика - продавач и/или върху имота се правят само в Агенция по вписванията (чрез нейните Служби по вписванията по места) по местонахождение на недвижимия имот, лично или по електронен път - чрез проверка в базата данни на Агенцията по вписванията през Система ИКАР.



Запомнете!

Никога не се ангажирайте с подписа си за придобиване на имот, относно който няма извършена справка в съответната Служба по вписванията и не сте се убедили, че липсват пречки за сключване на договор за покупка.

Банков заем

Средствата за покупка са другото много важно условие, за да се сдобиете с желания имот. Ако нямате лични средства, които да инвестирате, трябва да проучите възможността за финансиране от други източници. За да не се сблъскате с неприятни изненади помислете върху следните въпроси:

1. Имате ли достатъчно средства, за да обезпечите своето участие?

Банките никога не отпускат заеми до 100% от цената на имота.

2. Ще ви одобрят ли искането за кредит? Често срещана грешка, допускана от клиентите, купуващи с кредит, е да търсят имот преди да са проверили, каква е вероятността банката да им отпусне необходимата сума.

3. Как ще изплащате кредита във времето? Дори банката да ви одобри достатъчно голяма сума за кредит, то изплащането ѝ във времето може да е проблемно. Златно правило е месечните вноски да не наводшават 1/3 от дохода ви.

4. Как да изберете най-добрия заем? Изборът на банка и конкретен продукт е сложен процес. Вместо да се лутате в многословните оферти на банките, изпълнени с неясна терминология, помислете за наемането на финансов консултант. Това ще ви спести времето и усилията по проучването и ще ви предпази от рискове. Тук възниква и следващият въпрос:

5. Как да изберем финансов консултант? Доверявайте се само на професионално подгответи консултанти и се отнасяйте критично към безплатните предложения. Тъй като безплатни обяди няма, помислете защо брокерът веднага ще ви предложи безплатно „съдействие“ за получаване на кредит, а в банката всички служители се наричат „консултанти“ вместо продавачи. Отговорът е прост - за да си получат комисионите или изпълнят таргетите. Затова най-добре е да си наемете независим финансов консултант, на когото може да платите напр. 200 лева, но да спестите хиляди от неудачен избор на кредит.

6. А има ли алтернативи на банковото кредитиране? Разбира се. Помислете и обсъдете възможностите за заем от близки и роднини или заем директно от строителя (при покупка на жилище в строеж).

7. Не пропуснахте ли някои разходи? Не забравяйте да включите в сметките си разносните за такси свързани с кредитта, за прехвърляне на имота и за ремонти и данъци след покупката.



Запомнете!

Осигуряването на средства за покупка е добре да предшества процеса на избор на имот, в противен случай има вероятност да загубите своето и на много други хора време.

Предварителен договор

Когато всички документи са проверени и Вие като купувач сте взели решение, осигурили сте финансиране и сте се уверили, че сте намерили своя дом, следва подписване на предварителен договор.

Какво представлява Предварителният договор?

В предварителния договор се определят правата и задълженията на страните:

- идентифициране на имота по адрес, етаж, застроена площ и др.
- цена и срок за плащане, капаро/задатък (обичайно 10% от цена-та на сделката)
- срокове за предаване на имота и за сключване на окончателния договор
 - задължение на страните за **набавяне на допълнителни документи** до сключването на окончателния договор
 - **неустойки** при неизпълнение
 - разпределение на **разходите по сделката** (обикновено се поделят между страните)
 - **клауза срещу евентуална евикция на купувача** (отстраняване на купувача от вече закупен имота въз основа на влязло в сила съдебно решение срещу продавача), поради което продавачът следва да дължи връщане на цената. Клаузата може да включва и обезщетение за допълнителни вреди (напр. възстановяване на направените от купувача разходи по сключване на окончателния договор).

Ново строителство

При купуване на ново строителство е важно да се предвидят и материалите, които ще се използват при строежа, степен на довършителните работи, етапи на изпълнението на строителните работи, етапи на вносите на плащания и крайният срок за завършване на строежа.

При неспазване на съответните срокове купувачът има възможност да претендира, че е налице неизпълнение на договора, без да е необходимо да се изчака крайният срок за завършване на сградата/жилището. Ако страните постигнат съгласие, изпълнението на задълженията на строителя могат да се обезпечат с ипотека, със залог или банкова гаранция, както и застраховка покриваща бъдещ риск от фалит на строителя преди завършване на обекта.

Ако продавачът откаже да сключи окончателен договор, вие като купувач имате право да поискате от компетентния съд да обяви предварителния договор за окончателен.

При нотариуса

По закон окончателният договор за покупко-продажба на имот се сключва пред нотариус. Няма установено правило как се избира нотариус. Важното е да има доверие между нотариуса и страните.

Преди изповядване на сделката се представят всички документи за собственост на имота, в т.ч. строителни книжа и др., скица на поземления имот; схема/скица на обекта, предмет на сделката; удостоверение за данъчна оценка на имота; други документи при нужда.

Нотариусът на свой ред прави редица проверки за имота. След това, в определен ден и час, окончателният договор (нотариалният акт) се подготвя и подписва при нотариуса. В същия ден нотариусът изпраща акта за вписване в Имотния регистър в Агенцията по вписванията.

В момента на подписване на нотариалния акт от лицата (продавач и купувач) и нотариуса собствеността на имота се прехвърля върху купувача.

Нотариални разходи

Заплащането на разходите по сделката се извършва при нотариуса, в деня на сделката, както следва:

а/ [нотариална такса](#), определена съгласно Тарифата за нотариални такси - за изготвяне на проект на нотариален акт и снабдяване на книжа и документи - ако страните възложат тези действия на нотариуса.

б/ [местен данък](#) - определя се от Общинския съвет на съответната община по местонахождението на имота и варира от 0.1 до 3% от продажната цена;

в/ [такса вписване в Агенция по вписванията](#) - 0.1% върху удостоверявания материален интерес по сделката;

г/ [други такси](#) - за издаване на удостоверение за вещни тежести например (по чл.47 и чл.48 от Правилник за вписванията) в размер на 10 или 30 лева за справка, съобразно срока на издаване - съответно 7 или 3 дни.

Точният процент на разходите по една сделка зависи от посочените по-горе правила за определяне на сумите и обикновено е не по-малко от 4.5 % от стойността на жилището, като тук не се включват разходите за брокери.



Запомнете!

Нотариусът е задължен да впише нотариалния акт в Агенция по вписванията, в деня на подписването му. Едва тогава Нотариалният акт става публичен и има тежест по отношение на трети лица.

Предпазване от измами

Ако не се направят съответните проверки, е възможно да купите имот от несобственик или с тежести като ипотека, възбрана, съсобственост, кредитна задължност, опасност от евикция на купувача (виж стр. 8) и други подобни рискове.

Вписането на нотариалния акт следва да се извърши в деня на подписането му от двете страни и от нотариуса. В противен случай е възможно, да се извършат последващи сделки със същия имот. Съевременното вписане има ролята да запази реда на поредност „по време“ на вписаното обстоятелство, с цел това обстоятелство да бъде противопоставимо на трети лица. Забавеното вписане крие риск за страните по договора или за всяко трето лице, което има правен интерес да се впише определено обстоятелство.

За да предотвратите риска от измами, доверете се на адвокат или утвърдена агенция за недвижими имоти, с добро име на пазара. Макар и да платите по-висока комисиона, това би ви спестило редица грижи и притеснения, и би ви осигурило сериозни и задълбочени проверки и сигурност, че ще купите имот от собственик, без тежести и други проблеми.

Имайте предвид, че брокерът отговаря за намиране на съдоговорител до момента на сключване на сделката, но не се ангажира с изпълнението на задълженията на другата страна по сделката. Дори продавачът да откаже да изпълни договора - например, да предаде владението върху имота, дължите възнаграждение на брокера в пълен размер.



Запомнете!

Индикации за възможна измама?

1. Предлагане на имот със силно занижена цена.
2. Многократно преподаван имот в кратки периоди.
3. Подправени/неистински документи, свързани с имота или страните.

Особено рискови документи са:

- пълномощните, с които се представлява собственика
- саморъчно подписано завещание, без нотариална заверка
- удостоверение за наследници с невярно съдържание и др.

Важно!

Ако актът не бъди вписан в деня на сделката, може да се придобие вече продадено жилище или пък да се препродаде това, което се купува.

ПОЛЕЗНИ СЪВЕТИ

- Не подписвайте какъвто и да е договор, ако категорично не сте изяснили за себе си: това ли е имотът, който напълно отговаря на вашите изисквания, направени ли са всички справки и проверки, за собственика на имота, има ли тежести върху имоти, кредитна задължност на строителя, идеална съсобственост, претенции на трети лица. В състояние ли сте да платите цената, за която се договаряте, ясно и безусловно ли е уточнено кога и как ще влезете във владение на имота.
- Важно е сделката да се извърши от собственик/собственици. Сделка - продавач - несобственик, е недействителна.
- Никога не се доверявайте само на думи и обещания на отсрещната страна, че няма проблеми относно имота. Вярвайте само на документите!
- Не забравяйте, че при покупка на имот в строеж, задължително следва да имате достъп и да се запознаете подробно със строителните книжа, сроковете за изпълнение, степен на завършеност, краен срок за приключване на обекта.
- Не е приемливо един и същ брокер да представлява и продавача, и купувача, защото интересите на двете страни са различни.
- При търсене на кредит използвайте независим финансов консултант. Цената на неговите услуги може да ви спести много разходи от лош избор на кредит.
- Не се подвеждайте от промоциите за ипотечни кредити! Промоционалните условия обикновено са само за първата година.
- По закон плащането за всички сделки над 10 000 лева се извършва по банков път.
- Изберете нотариус, на когото имате пълно доверие.
- За платените от вас нотариални такси нотариусът следва да ви издаде Сметка/Фактура по образец.
- След като нотариусът Ви снабди с препис от вписания нотариален акт, като нов собственик не забравяйте да извършите действия по:
 - а/ подаване на Декларация по чл.14 от Закона за местните данъци и такси в общината по местонахождение на имота - по образец, в срок от 60 дни след придобиването;
 - б/ подаване на заявления за промяна на партидите за електроенергия, питейна и отпадна вода, топлоподаване, стационарни телефонни услуги, пред застраховател (ако имотът е застрахован) и други, на ваше име.

ПОЛЕЗНИ КОНТАКТИ

Нотариална камара
София 1303
ул. „Опълченска“ 46-48, вход А, етаж 6
Тел. 02 986 7735
www.notary-chamber.org

Агенция по вписванията
София, кв. Гео Милев,
ул. Елисавета Багряна № 20
Тел. 02 948 6181
www.registryagency.bg

Комисия за защита на потребителите
София 1000, пл. „Славейков“ №4А
Горещ телефон: 0700 111 22
www.kzp.bg

Национално сдружение Недвижими имоти
(бранишова организация на агентите и брокерите на недвижими имоти)
София, бул. Патриарх Евтимий 36, вх. А
Тел. 02 988 6890
www.nsni.bg

Българска национална асоциация Активни потребители
София 1527
ул. “Врабча” № 26
тел. 02/989 01 06
тел./факс 02/989 01 07
E-mail: info@aktivnipotrebiteli.bg
www.aktivnipotrebiteli.bg

