

Подробен наръчник на купувача

1. Избор на имот

В Санта Марина можете да разчитате на богат избор на апартаменти. За да сте сигурни, че сте се спрели на правилния имот, ви каним на първо място да се запознаете с предложенията в раздела Апартаменти за продажба. Там е поместена информация за квадратурите, цените, разположенията и етажите, на които се намират свободните апартаменти, а също и за степента на завършеност на имотите – дали са в строеж или в готова сграда, обзаведени ли са или все още не. В същия раздел ще разберете какъв е размерът на годишната такса за поддръжка за отделните апартаменти. Препоръчваме Ви да се възползвате от функцията „Прибави в любими“, която Ви позволява да подберете апартаменти, да ги сравните и едва след това да вземете своето решение. В случай, че имате каквито и да било въпроси относно избраните от Вас апартаменти, Ви Молим да се свържете с екипа по продажбите.

2. Резервация

Втората стъпка в процеса на покупката на апартаменти е да резервирате избория от Вас имот. С резервацията Вие получавате гаранция, че именно този апартамент ще бъде запазен само за Вас за определен период от време. За да резервирате имот, трябва или да попълните резервационния формуляр от раздела Апартаменти за продажба, или да се свържете със специалист по продажбите. от нашата компания След като изпратите попълнения формуляр, разполагате с 5 работни дни, за да заплатите резервационния депозит от 2 000 евро. Така апартаментът, който сте избрали, няма да бъде предлаган на други клиенти в продължение на 21 календарни дни. През този период трябва да подпишем предварителния договор за покупко-продажба и Вие да заплатите първата вноска по него.

Ако бихте искали първо да дойдете на Санта Марина, за да видите с очите си избория от Вас апартамент, ще се радваме да бъдем Ваш домакин. Нашата туристическа агенция „ФеърПлей Травъл и Туризмъ“ ще организира пътуването Ви съобразно Вашите желания – самолетни билети, трансфер, настаняване и т.н. Разбира се, ще се радваме да отседнете на Санта Марина, за да изпитате лично комфорта и услугите, които комплексът предлага.

3. Сключване на предварителния договор

След като заплатите резервационния депозит, специалистът по продажбите от Санта Марина ще изготви два договора за Вас – Предварителния договор за покупко-продажба на имота и Договора за поддръжка и управление на комплекса.

Преди да подпишете тези договори, Ви препоръчваме да направите необходимите проверки, за да сте уверени в покупката си във всяко едно отношение. За да осъществите проучването, бихте могли да наемете адвокат или пък да направите проверките самостоятелно. Каквото и

решение да вземете, ще Ви е от полза да имате представа за юридическите аспекти на закупуването на недвижими имоти в България.

При молба от Ваша страна, Вашият специалист по продажбите може да Ви предостави цялата нужна документация, доказваща качеството на строителството, собствеността върху имота и реквизитите и актуалното състояние на дружеството-продавач. За всяко направено от Вас плащане получавате фактура, удостоверяваща сумата, основанието и датата на плащане. Ето защо е важно да попълвате правилно платежните си нареждания, преди да наредите вноските си – името, вилата и апартаментът Ви са задължителна информация.

След като завършите юридическата проверка, можем да пристъпим към подписването на предварителния договор за покупко-продажба. Заедно с подписването му трябва да преведете и първата вноска от продажната цена. Размерът на вноската зависи от степента на завършеност на избория от Вас апартамент. Различните схеми на плащане за апартаментите на Санта Марина са като следва:

За вилите в начален етап на строителство:

- 40% при подписване на предварителния договор
- 40% при завършване на покрива на сградата
- 20% при завършване на строителството и получаване на съответното разрешително за експлоатация

За вилите със завършен груб строеж (готов покрив и външни стени):

- 70% при подписване на предварителния договор
- 30% при завършване на строителството и получаване на съответното разрешително за експлоатация

или

- 60% при подписване на предварителния договор
- 20% до 30 дни след подписването на договора
- 20% при завършване на строителството и получаване на съответното разрешително за експлоатация

За вилите, които са готови за обитаване, се очаква да заплатите пълния размер на продажната цена при подписване на предварителния договор за покупко-продажба.

В сравнително редки случаи клиентите ни на Санта Марина идват в България, само за да подпишат предварителния договор. Повечето купувачи предпочитат да получат по пощата договорите, вече подписани от нашата компания. Предмет на Ваше решение е дали да дойдете в България за подписване на предварителните договори или да ги получите по куриер. Ако желаете договорите Ви да се изпратят по пощата, Ви молим да не забравяте да посочите на нашия специалист по продажбите точния си адрес за кореспонденция, пощенския код и телефонния си номер. След като получите договорите, трябва да ни върнете обратно по един екземпляр, подписан от Вас. Много е важно и двете страни по продажбата на апартаменти да имат оригинали на подписаните договори.

С получаването обратно на договорите за покупко-продажба и за поддръжка, както и на първата вноска, преведена по нашата банкова сметка (която за Ваше улеснение изрично се посочва в предварителния договор), апартаментът официално ще се счита за „Продаден”.

4. Как участвате в строителния процес

Строителството на вилите на Санта Марина обикновено трае около година и половина. Ако закупите апартамента си в началния стадий на изграждането му, ще имате думата при вътрешното му оформление. На първо място можете да избирате между различни видове подово покритие и цветове гами на баните.

Можете да се запознаете с различните стандартни предложения за довършителни работи от страницата Интериорен дизайн или чрез нашия специалист по продажбите. Той/тя ще Ви уведоми и кога ще се извършат довършителните работи във Вашия апартамент, и ще Ви помогне да направите своя избор.

По време на строителството също така ще Ви информираме за напредъка му и ще Ви напомняме за предстоящите дължими плащания.

Нашата препоръка е да изберете обзавеждането на апартамента си по време на строителството, за да можем да произведем и монтираме мебелите непосредствено след завършването на вилата. По този начин Вие ще имате напълно готов да Ви посрещне апартамент към датата на нотариалното прехвърляне на имота. За да се запознаете с различните видове обзавеждане на Санта Марина, Ви каним да посетите страницата Обзавеждане и/или да се свържете със Вашия специалист по продажбите.

След като се спрете на предпочитан от Вас пакет с обзавеждане, можете да го поръчате от страницата Обзавеждане или да се свържете с Вашия специалист по продажбите от Санта Марина за съдействие.

Двата начина на плащане за обзавеждането на Санта Марина са следните:

За обзавеждане, което поръчвате за апартамент в процес на строителство:

60% - платими не по-късно от 5 работни дни след подписване на договора за обзавеждане,

40% - при завършване на обзавеждането.

За апартаментите, които са вече обзаведени и готови за обитаване, пълната цена на мебелите се заплаща до 5 работни дни след подписване на договора.

За всяко плащане, което правите по апартамента си или неговото обзавеждане, ще Ви бъде издадена фактура за съответната сума и датата на заплащането ѝ.

5. След завършване на строителството

Ако сте купили Вашия втори дом по време на строителството му, дължите последната си вноска по апартамента при издаването на Удостоверението за въвеждане в експлоатация на вилата, в която се намира имотът Ви. Вашият специалист по продажбите от Санта Марина ще се свърже с Вас, за да Ви уведоми за получаването на това разрешително.

След приключване на строителството и заплащането на последната Ви вноска започва и подготовката от наша страна на нотариалното прехвърляне на имота на Ваше име. Този процес отнема между един и два месеца.

Междувременно Вие следва да решите (ако все още не сте го направили) дали лично ще пътувате до България, за да подпишете нотариалния акт, или ще упълномощите трето лице да придобие апартамента от Ваше име.

Молим Ви да проверите паспортните си данни, записани в предварителния договор. Ако след сключването му сте сменили паспорта си или някои от данните, се свържете със своя специалист по продажбите, за да изготвим нотариалния акт с осъвременените ви данни.

Ако решението Ви е да присъствате лично на нотариалното прехвърляне на имота, с радост ще организираме пътуването Ви чрез нашата агенция ФеърПлей Травъл и Туризмъ.

В случай, че нотариалното прехвърляне на апартамента Ви се осъществява чрез Ваш пълномощник, то на първо място е нужно да се уверите, че в пълномощното за записани всички необходими права, така че пълномощникът да може да придобие имота за Вас, да приеме владението му, както и да извърши всички необходими действия, произтичащи от преминаването на собствеността на Ваше име. Разбира се, Вашият специалист по продажбите може да Ви съдейства в това отношение.

И накрая, трябва да определим датата и часа на нотариалното прехвърляне на имота Ви. След това Вашият специалист по продажбите ще Ви изпрати уведомление, в което са записани точната дата и час, адресът на нотариуса, документите, които трябва да носите със себе си на сделката, както и размерът на данъците и таксите за придобиване на имота и таксата за поддръжка за годината.

Няколко са данъците и таксите, платими при придобиването на недвижими имоти. Общият им размер е около 4% от продажната цена.

Санта Марина предлага допълнителни услуги на клиентите си, за да им съдейства при изпълнението на задълженията им на собственици на недвижими имоти в България. Собственикът трябва на първо място да регистрира апартамента си в данъчната служба. За да направи това, обаче, му е необходимо да има регистрация на данъкоплатец в Агенцията по вписванията. Самият имот също трябва да бъде регистриран в службата по кадастъра като Ваша собственост. След това новодоштите трябва да разкрият партиди на свое име в енергоразпределителното дружество и ВиК. Обикновено екипът на Санта Марина прави всичко това за Вас срещу скромна такса. Всяка година собствениците на апартаменти плащат и местни данъци и такси в общината. За да могат представители на Санта Марина да Ви съдействат за всички тези дейности, ще са ни нужни пълномощни от Ваша страна, за да Ви представяваме пред съответните организации.

6. Денят на нотариалната сделка

Мястото на нотариалното прехвърляне на собствеността е град Бургас. Сделките се осъществяват преди обяд през работните дни.

Ако Вие или представителят Ви отсядате на Санта Марина, нашият специалист по продажбите ще се срещне с Вас в комплекса на сутринта в деня на сделката, за да ви заведе до кантората на нотариуса в Бургас. Там текстовете на нотариалния акт и пълномощните ще Ви бъдат преведени от заклет преводач, назначен от нотариуса. Ще имате възможност също да се запознаете с документацията, която сме представили на нотариуса по сделката с Вашия апартамент.

След като преводачът се увери, че Вие напълно разбирате съдържанието на нотариалния акт и пълномощните, вече сме готови за прехвърлянето на собствеността. Нотариусът ще прочете на глас текста на нотариалния акт и ще попита Вас като купувач и представителя на продавача дали сте съгласни с написаното в документа. Ако и двете страни отговорят утвърдително, можем да подпишем нотариалния акт. След това той се подписва от нотариуса и заклетия преводач. Вие трябва да предадете сумите за заплащане на местните, държавните и нотариалните такси на нотариуса, който ще извърши съответните плащания от Ваше име и ще Ви предостави платежните документи заедно с вписания нотариален акт в рамките на седмица след подписването му. С регистрирането на нотариалния акт в Агенцията по вписванията Вие вече официално сте собственик на закупения от Вас апартамент.

7. Предаване на владението

От особено значение в България е не само да станете собственик на недвижимия имот, но също така да приемете владението му. Това означава да имате ключове за апартамента, да го обитавате и използвате. Ето защо, след като подпишете нотариалния акт, трябва да Ви предадем и владението върху Вашия имот. Предаването се осъществява на място във апартамента Ви на Санта Марина.

Ако има каквито и да било несъответствия в строителните и/или довършителните работи в апартамента, те трябва да се запишат в Приемо-предавателния протокол. Ние поемаме ангажимента да ги отстраним в определен срок, който зависи от конкретното несъответствие.

За поръчаното от Вас обзавеждане се съставя втори приемо-предавателен протокол.

Следва да Ви поздравим точно тук – вече сте пълновластен собственик на апартамента си в Санта Марина.

След подписването на Приемо-предавателния протокол можем да слезем на рецепцията на Санта Марина, където ще платите таксата си за поддръжка за годината (ако до този момент не сте го направили). Ще получите фактура за плащането ѝ. Също така ще се запознаете с Ръководителя по управлението на собствеността, който ще Ви запознае с видовете услуги за собствениците на имоти на Санта Марина.

Важно е в този момент да се запознаете и с Правилника за вътрешния ред на Ваканционното селище Санта Марина. Той урежда правилата за сигурност, запазване на тишина, домашни любимци, паркиране, използване на общите площи и помещения, регистрация на рецепцията и т.н. Правилникът е задължителен за всеки собственик, посетител и служител на комплекса.

За Ваше удобство екипът на Санта Марина е съставил пакет с малки вещи, които трябва да са налице във всеки апартамент. Ако желаете да Ви бъдат доставени телевизор, кърпи за банята, тостер, чинии, прибори за хранене и др., можете да попитате за цената на Пакета за допълнително оборудване на Рецепцията. Също там можете и да го поръчате.

Ако бихте желали да ни възложите управлението на разходите по апартамента Ви, с удоволствие ще Ви съдействаме и в това отношение. За да можем да заплащаме сметките Ви за комунални услуги през цялата година, сме определили предплатени депозити за вода, електричество, Интернет и телефон, от които разходите Ви се покриват всеки месец и се заплащат от Ръководителя по управление на собствеността.