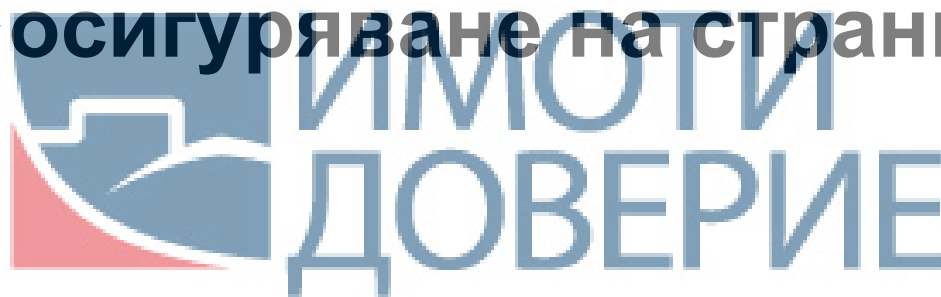


Продажба на обекти в ново строителство



НЕОБХОДИМОСТ ОТ СКЛЮЧВАНЕ НА ПРЕДВАРИТЕЛНИ ДОГОВОРИ ПРИ НОВОТО СТРОИТЕЛСТВО

- Няма обект преди етап „груб строеж”
 - набавяне на документи
 - набавяне на средства
 - осигуряване на страните



ВАЖНИТЕ МОМЕНТИ ПРИ НОВО СТРОИТЕЛСТВО:

- Цената включва ли ДДС и по каква продажна цена ще се изповяда нотариалната сделка ?
- Дължи ли се отделно заплащане за продажбата на прилежащите части от терена и отделно заплащане на строителството извън договорното задължение за прехвърляне на правото на собственост/правото на строеж върху обекта?
- Възможни ли са промени в цената или в сроковете и какво се разбира под “форсмажор”?





НОВО

СТРОИТЕЛСТВО

ДОГОВАРЯНЕ НА ТЕРЕНИ
СРЕЩУ ОБЕЗЩЕТЕНИЕ



Етапи при договаряне на строителство срещу обезщетение

1. Сключване на предварителен договор.
2. Учредяване на право на строеж.
3. Прехвърляне по нотариален ред на идеални части от собствеността върху терена след предаване на обектите, договорени като обезщетение/възможност/.



Особени случаи при строителство срещу обезщетение

- Когато върху имота има **постройка**, която не е собственост на притежателя на земята
- Когато някой от собствениците на обекти в сградата не притежава идеални части от правото на собственост върху **земята**, а само от правото на строеж
- Сключване на предварителен договор за имот с неуредени **сметки по регулация**
- **Наематели или ползватели**



ВАЖНО ЗА СОБСТВЕНИЦИТЕ НА ТЕРЕНИ:

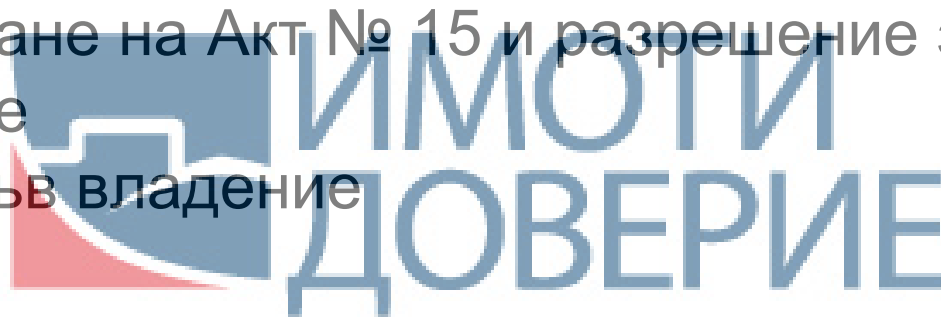
Проучете строителя/инвеститора!

- **Опитайте да получите референции и банкова гаранция.**
- **Уговорете междинни срокове.**
- **Предвидете неустойки.**
- **Уговорете право да се развали договорът при незавършено строителство преди срока на суперфицията.**
- **Забранете на строителя да залага или ипотекира имота- пожелание.**



ОСНОВНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ИНВЕСТИТОРА/СТРОИТЕЛЯ:

- изготвяне на идеен, работен и архитектурен проект
- набавяне на строителни книжа
- осигуряване на независим строителен контрол
- извършване на строително - монтажните работи
- сключване на договори с експлоатационните предприятия
- получаване на Акт № 15 и разрешение за ползване
- въвод във владение



ПРИМЕРНИ КОЕФИЦИЕНТИ ЗА ТРАНСФОРМАЦИЯ НА ОБЕЗЩЕТЕНИЕ:

- А) Жилищна площ /апар-та-мен-ти – 1/1 кв. м РЗП
- Б) Магазини пар-тер – 1.50/1.00 кв. м
- В) Магазини пър-ви етаж – 1.40/1.00 кв. м
- Г) Офиси – 1.30/1.00 кв. м



Алтернативи на инвестирането в ИМОТИ



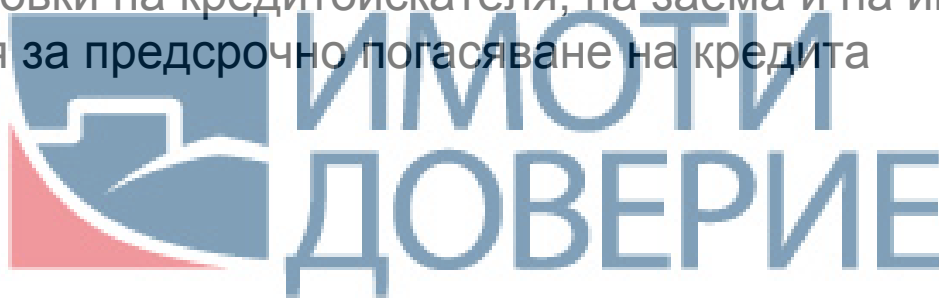
АНАЛИЗ И СРАВНЕНИЕ НА АЛТЕРНАТИВИ

- Покупка с кредит или наем ;
- Покупка или лизинг;
- Оценка на имота и оценка на инвестицията;
- Сравнения с други инвестиции.



Основни параметри за сравнение на условията по кредити:

- изисквания за доказване на доход
- гаранции и обезпечения
- валута на кредита
- размер на лихвата по кредита
- вид на лихвата по кредита – плаваща или фиксирана
- разходи по отпускането на кредита
- проучване на кредитоискателя
- оценка на имота
- учредяване на ипотека
- такса за отпускане на кредита
- такси при обслужване на кредита
- застраховки на кредитоискателя, на заема и на имота
- условия за предсрочно погасяване на кредита





ЛИЗИНГ НА ИМОТИ



Предимства на лизинга при покупка на имот:

- индивидуални схеми на лизинговите вноски
- нисък процент на самофинансиране
- не се изискват допълнителни гаранции
- финансира се заплащането на ДДС
- не се увеличава кредитната задлъжнялост
- предимства при амортизационните отчисления



**Главен недостатък на лизинга на
ИМОТИ –
не ставате собственик
до пълно изплащане
на лизинговата цена!**



ОСНОВНИ ПОНЯТИЯ ПРИ ЛИЗИНГОВИТЕ ДОГОВОРИ:

- а) „Собствено участие“ – това е сумата, с която лизингополучателят трябва да разполага и да вложи при покупката; среща се под термина „встъпителна вноска“; размерът ѝ варира между 10% и 30%.
- б) „Лизингова цена“ е стойността на придобиване на имота, увеличена с всички надбавки съгласно лизинговия договор за придобиване на собствеността от лизингополучателя.
- в) „Оскъпяване“ се нарича разликата между покупната цена на придобиване на имота от лизингодателя и лизинговата цена.



ДРУЖЕСТВА СЪС
СПЕЦИАЛНА
ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ

/АДСИЦ/



■ Недостатъци на участието в дружества със специална инвестиционна цел:

- не е печеливша в краткосрочен план;
- риск от лош мениджмънт;
- сравнително ниска ликвидност;
- опасност от ниска цена на акциите



Гаранции за участниците в дружества със специална инвестиционна цел :

- стройна законодателна уредба;
- лицензиране и контрол;
- определени по вид сделки;
- определен начин на разпределение на печалбата.



Сайтове с информация за АДЦИД

- www.invest.start.bg
- www.fsc.bg
- www.bse-sofia.bg





НОРМАТИВНА УРЕДБА И ПАЗАР НА ИМОТИТЕ

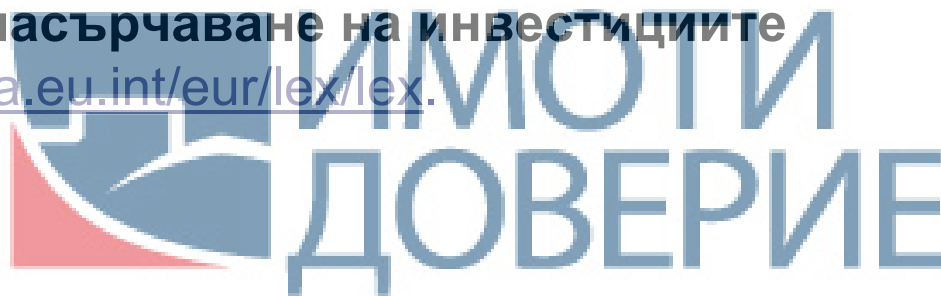


ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ЗА РЕЖИМА НА ЧУЖДЕСТРАННИТЕ ИНВЕСТИЦИИ

- предоставянето на национален режим при стопанска дейност
- не се прилага регистрационният режим
- регистрираните от чуждестранни лица търговски дружества са с режима на местни лица.
- режим на най-облагодетелствана нация
- защитна или стабилизираща клауза
- репатрирането на доходите от инвестицията
- облекчена процедура при решаване на инвестиционни спорове
- няма утежнения при принудително отчуждаване на собственост
- хармонизиране на българското законодателство с правото на ЕС.



- Конституция на Република България
- Кодекс на международното частно право
- Договорът за създаване на Европейската общност /ДЕО/ и Акта относно условията за присъединяване на Република България и Румъния и промените в Учредителните договори на Европейския съюз
- Конвенцията за приложимото право към договорните задължения от 19 юни 1980г /т.н. Римска конвенция/
- Регламент 44/2001 на Съвета на Европейската общност за съдебната компетентност и признаването и изпълнението на решения по граждански и търговски дела.
- Закона за насърчаване на инвестициите
- <http://europa.eu.int/eur/lex/lex>.



„ Чуждестранно лице“

- а) юридическо лице, което не е регистрирано в Република България;
- б) дружество, което не е юридическо лице и е регистрирано в чужбина;
- в) физическо лице - чужденец с постоянно местопребиваване в чужбина.



Придобиване на сгради и части ОТ ТЯХ

- Няма забрани физически и юридически лица да стават собственици на постройки и обекти в тях от всякакъв тип и с различно предназначение на ползването.
- Същото се отнася и до придобиването на вещно право на ползване върху такива ИМОТИ



Чужденци от ЕС

- **чужденците, които купуват урегулирани поземлени имоти, както и тези, които купуват т.н. „втори дом” у нас, ще могат да придобиват земята след 5 години, а за земеделските земи това ще е възможно 7 години след началото на членството ни в ЕС.**

