

Zakup nieruchomości krok po kroku

COSTA DEL SOL



W trakcie procesu zakupu domu niezwykle istotne jest zrozumienie nie tylko ceny nieruchomości, ale także **wszystkich związanych z nią kosztów** i każdego etapu aż do podpisania umowy.

Domsol Nieruchomości przedstawia realistyczny przykład zakupu domu w lutym za kwotę **270 000 euro**, w którym uwzględniamy:

- **Przybliżone rzeczywiste koszty**
- **Etapy procesu zakupu**
- **Kwoty wymagane na każdym etapie**

Celem jest przedstawienie **jasnego, transparentnego i profesjonalnego obrazu**, dzięki któremu kupujący będzie mógł podjąć świadomą i pewną decyzję.

1. Rezerwacja nieruchomości: 3000 €

Pierwszym krokiem w celu zabezpieczenia nieruchomości jest podpisanie dokumentu rezerwacyjnego, na podstawie którego należy wpłacić kwotę początkową (zazwyczaj od 3000 do 6000 euro).

W tym przypadku: **3000 €**

Na czym polega rezerwacja?

- Nieruchomość jest wycofywana z rynku
- Jest zablokowana dla innych kupujących
- Rozpoczyna się proces weryfikacji

Faza ta obejmuje:

- Odpis z księgi wieczystej, znany w Hiszpanii jako "nota simple".
- Identyfikacja właściciela domu
- **Sprawdzenie ewentualnych:**
 - obciążeń
 - hipotek
 - zajęć komorniczych

2. Umowa Przedwstępna: 10%

Po zweryfikowaniu stanu prawnego nieruchomości zazwyczaj podpisywana jest umowa przedwstępna, która formalizuje zobowiązanie do zakupu. *Ten etap nie zawsze jest obowiązkowy i może zostać pominięty w sytuacjach, gdy kupujący dysponuje własnymi środkami (bez konieczności finansowania), a podpisanie aktu notarialnego planowane jest w krótkim czasie, zazwyczaj w ciągu 3–4 tygodni.*

- 10% z 270.000 € = **27.000 €**
- Do zapłaty po rezerwacji: **24.000 €**

Co to oznacza?

- Ustalane są ceny, terminy i warunki.
- Transakcja jest zabezpieczona dla obu stron

Gwarancja:

- W przypadku rezygnacji kupującego → traci on wpłaconą kwotę
- W przypadku rezygnacji sprzedającego → zobowiązany jest do zwrotu podwójnej kwoty

3. Koszty zakupu

Oprócz ceny nieruchomości należy uwzględnić koszty związane z jej zakupem. Po podpisaniu **aktu notarialnego** oraz uregulowaniu pozostałej kwoty w wysokości 243 000 €, kupujący **staje się właścicielem nieruchomości** i otrzymuje klucze . Od tego momentu ma około 30 dni na:

- Rozliczenie podatku (ITP)
- Rejestrację nieruchomości w księdze wieczystej
- Zakończenie procedur administracyjnych

Nie trzeba się jednak martwić **tymi procedurami**, ponieważ zazwyczaj odpowiednia kancelaria zajmuje się całym procesem, zapewniając jego **prawidłową realizację i dotrzymanie terminów**.

Podział kwoty 270 000 €:

- ITP (7%): **18.900 €**
- Opłaty notarialne: **800 €**
- Opłata za wpis do księgi wieczystej: **800 €**
- Opłaty za zarządzanie + 21% VAT: 700 € + 147 € = **847 €**
- Podatek od nieruchomości (IBI): **228,00 €**
- Opłata za śmieci: **64,76 €**

Łączna kwota: **21 639,76 €**

Podatek od nieruchomości (IBI) oraz opłata za wywóz śmieci to opłaty lokalne związane z nieruchomością. W tym przypadku, ponieważ umowa kupna została podpisana w lutym, kupujący pokrywa proporcjonalną część tych opłat za dany rok.

4. Formalności po zakupie

Po zakupie pozostaje tylko przeniesienie rachunków za media na nowego właściciela. W **Domsol zajmujemy się przepisaniem umów na media**, więc nie musisz się tym martwić.

Należą do nich:

- Woda
- Prąd
- Internet

W Domsol nadzorujemy każdą fazę procesu, aby zagwarantować bezpieczny, przejrzysty i bezproblemowy zakup.

