Amadeus 3 | 77 m² | 3 pokoje | Widok: ulica, budynek, góry | 88 500 euro

Amadeus 3 · Słoneczny Brzeg, Bułgaria

Nr oferty **1764**

Nikola Chombasliev

+359 899 45 42 43



Salon z aneksem kuchennym

CENA	POWIERZCHNIA	PIĘTRO	POKOJE
88 500 €	**77 m²**	**5 z 6**	**3**
ŁAZIENKA	OPŁATA ZA UTRZYMANIE	DO PLAŻY	STATUS
1	**Brak opłaty**	**900 m**	**Dostępne**

Oznaczenie w akcie notarialnym: **6** (piętra podajemy w polskim systemie: parter = poziom wejścia do budynku).

Opiekun tej oferty

Nikola Chombasliev

Biuro nad morzem · odpowiadamy tego samego dnia

+359 899 45 42 43

telefon · WhatsApp · Viber

Apartament 77 m² z 2 sypialniami w Amadeus 3, Słoneczny Brzeg

Amadeus 3 · Słoneczny Brzeg, Bułgaria

Opis nieruchomości

Salon z aneksem kuchennym, łazienka i balkon z widokiem na ulicę, sąsiedni budynek oraz góry. 5. piętro, brak opłaty za utrzymanie

Amadeus 3 | 77 m² | 3 pokoje | Widok: ulica, budynek, góry | 88 500 euro

Amadeus 3 · Słoneczny Brzeg, Bułgaria

Nr oferty **1764**

Nikola Chombasliev

+359 899 45 42 43

Apartament ma 77 m² i znajduje się na 5. piętrze kompleksu Amadeus 3 w Słonecznym Brzegu. Mieszkanie ma trzy pokoje, w tym dwie oddzielne sypialnie.

W części dziennej znajduje się salon połączony z aneksem kuchennym. Do dyspozycji są dwie sypialnie, łazienka oraz balkon.

Z balkonu rozciąga się widok na ulicę, sąsiedni budynek i góry. Dwie oddzielne sypialnie pozwalają wygodnie oddzielić część prywatną od wspólnej przestrzeni mieszkania.

Kompleks Amadeus 3 znajduje się około 900 metrów od plaży. Apartament jest oferowany bez opłaty za utrzymanie części wspólnych.

W kompleksie Amadeus 3

Basen i relaks

- Basen odkryty
- Brodzik dla dzieci
- Leżaki i parasole przy basenie

Bezpieczeństwo

- Monitoring (CCTV)

Budynek

- Winda
- Kompleks czynny cały rok

Teren i otoczenie

- Ogrodzony teren
- Ogród / tereny zielone
- Plac zabaw

Parking i dojazd

- Parking przy ulicy

Lokalizacja Słoneczny Brzeg, Bułgaria



Pinezka wskazuje kompleks Amadeus 3, a nie okna konkretnego mieszkania — dokładne położenie lokalu pokazujemy przy prezentacji. · Mapa: © OpenStreetMap · Geoapify

Plaża	12 min pieszo	**900 m**
Sklep / market	2 min pieszo	**167 m**

Przystanek autobusowy	10 min pieszo	**779 m**
Stare Miasto Nesebar	10 min autem	**8 km**
Lotnisko Burgas	43 min autem	**32 km**

Koszty zakupu poza ceną nieruchomości

RAZEM DO ZAPŁATY

92 481,39 €

≈ 407 565 zł · orientacyjnie, kurs 4,4070 zł / € · NBP z 15.11.2026

CENA OFERTOWA

88 500 €

≈ 390 020 zł

KOSZTY TRANSAKCJI

3 981,39 €

≈ 4,5 % ceny

POZYCJA	PŁACI	STAWKA	KWOTA
Podatek od nabycia gmina Nesebar - Naredba nr 14, art. 41 ust. 2	Kupujący	3,0 %	**2 655,00 €**
Taksa notarialna taryfa PMS 186/1998, t. 8 - kwota z VAT 20 %	Kupujący	wg taryfy	**537,89 €**
Sporządzenie aktu notarialnego sporządza nasza kancelaria	Kupujący	ryczałt	**700,00 €**
Wpis do rejestru nieruchomości Agencja Wpisów - minimum 5,11 €	Kupujący	0,1 %	**88,50 €**
Szkic / schemat + wycena podatkowa bg. скица и данъчна оценка - kompletuje i opłaca sprzedający	Sprzedający	-	**0,00 €**
Tłumacz przysięgły / pełnomocnictwo jeśli będzie potrzebne - płatne dodatkowo, poza rozliczeniem	W razie potrzeby	-	**0,00 €**
Prowizja biura w tym przypadku prowizję za Kupującego płaci Sprzedający	Kupujący	3 %	~~2 655,00 €~~ **0,00 €**

Koszty transakcji razem — wszystko, co płaci kupujący **3 981,39 €**

Wyliczenie dla ceny **88 500 €**. Rynek wtórny — sprzedaż zwolniona z VAT (art. 45 ust. 3 bułgarskiej ustawy o VAT). Prowizję biura płaci przy tej ofercie sprzedający — kupujący nie dopłaca do niej nic.

Skąd te kwoty?

Taksa notarialna wynika z taryfy zatwierdzonej rozporządzeniem Rady Ministrów (PMS 186/1998, t. 8) i jest **obowiązkowa** — notariusz nie może jej obniżyć ani podwyższyć; maksimum to 3 067,75 € + VAT. Podatek od nabycia 3 % ustala Rada Gminy Nesebar (Naredba nr 14, art. 41 ust. 2). Wpis do rejestru to 0,1 % (min. 5,11 €). Honorarium kancelarii i prowizja biura są umowne. Szkic, wycenę podatkową i pozostałe zaświadczenia kompletuje sprzedający. Tłumacz przysięgły i pełnomocnictwo płatne są tylko wtedy, gdy okażą się potrzebne — dlatego nie ma ich w podsumowaniu.

Decyzja zapadła. Co dalej?

Nieruchomość nad Morzem Czarnym to nie transakcja na jedno popołudnie. To decyzja na lata - i na poważne pieniądze. Dlatego pokazujemy całą drogę odkrytymi kartami: pięć kroków od pierwszej wpłaty do chwili, gdy nieruchomość jest Twoja, z terminami, bez prawniczego żargonu i bez drobnego druku.

Nikola Chombasliev
+359 899 45 42 43

1. **Rezerwacja** · 1–2 dni
   Jedna wpłata i nieruchomość znika z rynku. Nikt jej już nie sprzątnie sprzed nosa - od tej chwili wszystko toczy się wokół Twojego podpisu.
2. **Sprawdzenie dokumentów** · razem z krokiem 1
   Razem z umową rezerwacyjną - i zanim wypłynie choćby euro - prześwietlamy nieruchomość: własność, hipoteki, obciążenia, zaległe podatki, a w kompleksie także długi wspólnoty. Przy działce sprawdzamy też jej przeznaczenie w planie zagospodarowania. Pieniądze ruszają dopiero, gdy papiery są czyste.
3. **Umowa przedwstępna** · termin do uzgodnienia
   Cena, harmonogram, terminy - czarno na białym i w dwóch językach. Nic nie zostaje „na słowo", nic nie ginie w tłumaczeniu.
4. **Akt notarialny** · 1–6 tygodni od rezerwacji
   Dzień, dla którego to wszystko się dzieje. Podpis u notariusza, wpis do księgi - i nieruchomość jest już Twoja.
5. **Po zakupie** · od razu po akcie notarialnym
   Akt to dopiero początek. Media, zgłoszenie w gminie, umowa z zarządcą kompleksu, a przy działce - pierwsze kroki do budowy. Zostajemy przy Tobie także wtedy, gdy pieniądze są już zapłacone.

Pytania, które słyszymy najczęściej

01. Jakie dokumenty potrzebuje Polak, żeby kupić mieszkanie w Bułgarii?

Polacy, podobnie jak wszyscy obywatele Unii Europejskiej, mogą kupować nieruchomości w Bułgarii bez żadnych ograniczeń. Jedynym dokumentem, którego potrzebują, jest dowód osobisty lub paszport.

02. Ile trwa cała procedura?

Cała procedura, od wpłacenia zadatku rezerwacyjnego do otrzymania kluczy, może trwać od **1 do 6 tygodni**. Różnica wynika z tego, czy mamy już przygotowane dokumenty potrzebne do przeprowadzenia transakcji.

Jeżeli nie mamy takich dokumentów, a właściciele mieszkają za granicą, muszą albo zorganizować przyjazd do Bułgarii i przygotować dokumenty, albo wysłać **pełnomocnictwo poświadczone notarialnie i oficjalnie przetłumaczone**.

W obu przypadkach potrzebny jest czas na organizację, co zazwyczaj zajmuje **kilka tygodni**.

03. Czy po zakupie muszę zarejestrować się w różnych firmach dostarczających prąd, wodę itp.?

Tak. Po zakupie konieczne jest dokonanie obowiązkowej rejestracji w:

- **EVN** – przedsiębiorstwie energetycznym, które przepisze licznik energii elektrycznej na nowego właściciela;
- **Wodociągi i Kanalizacja (WiK) Burgas** – w celu przepisania licznika wody na nowego właściciela;
- **firmie zarządzającej kompleksem lub wspólnocie mieszkaniowej** – aby nowy właściciel mógł oficjalnie opłacać opłatę za utrzymanie części wspólnych. (Zobacz pytanie „Co to jest opłata za utrzymanie części wspólnych?");
- **systemie BULSTAT, w gminie oraz w Katastrze** – rejestracja nowego właściciela w tych systemach jest obowiązkowa.

Rejestracja nieobowiązkowa:

- **Internet** – można go uruchamiać sezonowo, tylko w okresie, kiedy właściciel korzysta z apartamentu.

04. Jakie są koszty stałe po zakupie?

Po zakupie **stałe koszty** to:

- opłata za utrzymanie części wspólnych;
- podatek od posiadania nieruchomości.

Koszty ponoszone tylko w przypadku **korzystania z apartamentu:**

- prąd;
- woda;
- internet / telewizja.

W przypadku **wynajmu:**

- podatek zryczałtowany (patentowy);
- opłata klimatyczna.

05. Co to jest opłata za utrzymanie części wspólnych?

Najbliższym polskim terminem, który można użyć do opisania bułgarskiej „opłaty za części wspólne", jest **„czynsz"**. **Jednak „czynsz" oznacza coś nieco innego.**

„Opłata za części wspólne", jak sama nazwa wskazuje, jest opłatą przeznaczoną na utrzymanie i zarządzanie częściami wspólnymi kompleksu, a w szczególności:

- utrzymanie basenu;
- utrzymanie zieleni na terenie kompleksu;
- sprzątanie terenu, korytarzy i klatek schodowych;
- utrzymanie windy;
- obsługę recepcji;
- ochronę i monitoring;
- oraz inne podobne usługi.

Każdy kompleks ma inną wysokość opłaty za utrzymanie, ponieważ zakres i koszty utrzymania poszczególnych kompleksów są różne.

Zazwyczaj obowiązuje zasada, że **im wyższa opłata, tym lepiej utrzymany jest dany kompleks**. Oczywiście od każdej zasady są wyjątki, ale ogólnie rzecz biorąc, zależność ta się sprawdza.

06. Czy potrzebuję numeru BULSTAT?

Tak. Numer BULSTAT jest numerem identyfikacyjnym, na podstawie którego po zakupie można zarejestrować właściciela apartamentu w gminie oraz we wszystkich pozostałych miejscach, w których wymagane są obowiązkowe rejestracje.

07. Jak nieruchomości są ogrzewane zimą?

W naszym regionie (Nesebyr, Słoneczny Brzeg, Święty Własi) nie ma centralnego ogrzewania. Zimy są tutaj łagodne – temperatura wynosi zazwyczaj około 0 stopni, dlatego ogrzewanie elektryczne jest w zupełności wystarczające. Najczęściej wykorzystujemy do tego klimatyzatory z funkcją ogrzewania lub inne elektryczne urządzenia grzewcze.

08. Ile mniej więcej można zarobić na wynajmie mieszkania w Bułgarii?

Odpowiedź na to pytanie jest ogólna dla wszystkich apartamentów, a nie dotyczy konkretnie tego mieszkania. Ile właściciel zarobi, zależy od tego, jak dobrze będzie wynajmował swój apartament, ilu gości uda mu się pozyskać oraz jakie będą jego koszty.

Oto proste wyliczenie:

Przy obłożeniu około **60–90 dni w sezonie** i średniej cenie **80 euro za noc** za apartament z jedną sypialnią, daje to przychód w wysokości **4800–7200 euro**.

Od tej kwoty należy odjąć:

- obowiązkową opłatę za utrzymanie kompleksu – około **600–1000 euro rocznie**,
- prąd, wodę i internet – około **100 euro miesięcznie**,
- podatki – około **250 euro rocznie**,
- sprzątanie i pranie pościeli po każdej rezerwacji – około **100 euro za rezerwację**.

W ten sposób otrzymujemy:

Przy 60 nocach:
4800 – 1000 – 300 – 250 – 700 = **2250 euro**

Przy 90 nocach:
7200 – 1000 – 400 – 300 – 1100 = **4400 euro**

Pamiętajcie, że nikt nie może znaleźć dla apartamentu tylu turystów, co jego właściciel – to właśnie on ma największy interes w tym, żeby apartament był jak najlepiej wynajmowany.

09. Jak rozliczyć dochód z wynajmu?

Aby móc oficjalnie i legalnie wynajmować swój apartament, należy wykonać 3 rzeczy:

1. **Jednorazowo:** zarejestrować apartament w gminie oraz w Jednolitym Systemie Informacji Turystycznej (ESTI) jako nowy obiekt noclegowy. *(Każdy nowy właściciel musi ponownie zarejestrować apartament na swoje nazwisko.)*
2. **Co roku:** zapłacić w gminie podatek patentowy. Dzięki temu nie trzeba płacić rocznego podatku od dochodu z wynajmu.
3. **Co miesiąc:** regularnie wprowadzać do systemu ESTI informacje o osobach nocujących w apartamencie oraz o okresie ich pobytu. Następnie co miesiąc pobierać z ESTI raport, który należy przesłać do gminy. Na jego podstawie można opłacić **opłatę klimatyczną**.

Ważne! Bułgaria i Polska mają podpisaną **Umowę o unikaniu podwójnego opodatkowania** (UPO). Oznacza to, że po opłaceniu powyższych należności w Bułgarii, podatek od tego samego dochodu nie powinien być pobierany ponownie w Polsce, zgodnie z zasadami określonymi w tej umowie.

Druga ważna kwestia! Jeżeli wynajmujecie apartament za pośrednictwem platform takich jak **Booking.com** lub **Airbnb**, aby móc rozliczać ich prowizję, należy zarejestrować się zgodnie z **art. 97a bułgarskiej ustawy o podatku VAT (ZDDS)**. W praktyce oznacza to konieczność korzystania z usług księgowego, który co miesiąc będzie składał w Państwa imieniu deklarację podatkową, nawet jeśli będzie ona zerowa. Wiąże się to z dodatkowymi kosztami.

Aby ich uniknąć, najlepiej wynajmować apartament za pośrednictwem **bułgarskich platform** lub kanałów, które nie pobierają prowizji, takich jak **Facebook** itp.

Przez taką decyzję nie przechodzi się w pojedynkę. Prowadzimy transakcję od pierwszej rezerwacji do ostatniego podpisu - po polsku, z tłumaczem przy akcie i z kimś, kto zna te urzędy od środka. Ty masz podjąć decyzję. Papiery zostaw nam.

Opiekun oferty nr 1764

Nikola Chombasliev

Telefon, WhatsApp i Viber · wczasywbulgarii.pl

+359 899 45 42 43

Cała obsługa po polsku

✓ Sprawdzamy stan prawny przed publikacją ✓ Cała obsługa po polsku ✓ Prowadzimy do samego końca

Dokument ma charakter informacyjny i nie stanowi oferty w rozumieniu Kodeksu cywilnego. Ceny podano w euro; kwoty w złotych są orientacyjne i przeliczone kursem referencyjnym — kurs 4,4070 zł / € · NBP z 15.11.2026. Stan na dzień 15.11.2026.