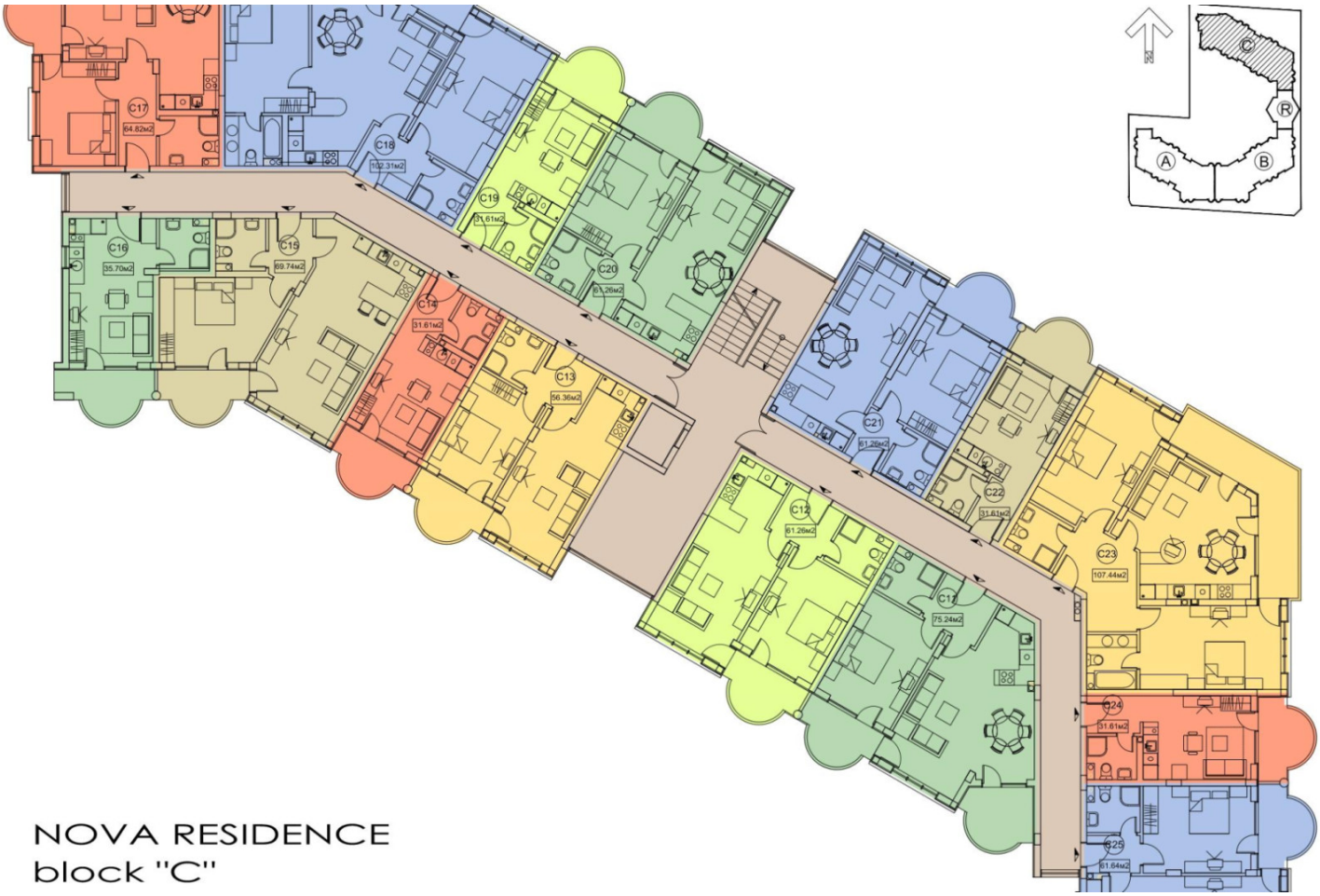
Nova Residence | 120 m² | 3 pokoje | Widok: tereny zielone | 162 000 euro

Nova Residence · Słoneczny Brzeg, Bułgaria

Nr oferty **4928**

Nikola Chombasliev

+359 899 45 42 43



Plan piętra

CENA	POWIERZCHNIA	PIĘTRO	POKOJE
162 000 € **w cenie 20 % VAT**	**120 m²**	**1 z 5**	**3**

OPŁATA ZA UTRZYMANIE	STATUS
~1 260 € / rok 10,50 € / m²	**Dostępne**

Oznaczenie w akcie notarialnym: **ет. 1** (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

Mieszkanie z dwiema sypialniami w Nova Residence – Słoneczny Brzeg

Nova Residence · Słoneczny Brzeg, Bułgaria

Opis nieruchomości

> **Mieszkanie 3-pokojowe o powierzchni 120,34 m², na 1. piętrze, z widokiem na tereny zielone. Poniżej 500 m od plaży Cacao Beach**

Nova Residence – charakterystyka kompleksu

Nova Residence to kompleks mieszkaniowy zlokalizowany w dzielnicy Fregata w Słonecznym Brzegu, w odległości poniżej 500 m od plaży Cacao Beach. Budynek jest już ukończony i posiada Akt 16. Kompleks został przejęty przez nowego dewelopera, który rozpoczął szeroko zakrojony program remontowy i modernizacyjny.

Kompleks obejmuje kilka sekcji oznaczonych literami A, B, C oraz R. W ofercie znajdują się studia oraz apartamenty z jedną, dwiema i trzema sypialniami. Dostępne lokale różnią się powierzchnią, położeniem na piętrze oraz widokiem na ogród lub basen. Mieszkania oferowane są bez umeblowania.

Program modernizacji kompleksu

Nowy deweloper realizuje kompleksowy program modernizacji **Nova Residence**, którego zakończenie planowane jest **do końca 2027 roku**. Zakres prac obejmuje między innymi:

- remont i naprawę balkonów,
- odnowienie elewacji budynków,
- remont basenu i strefy wypoczynkowej, (planowany plac zabaw dla dzieci),
- kontrolę i modernizację instalacji oraz infrastruktury technicznej,
- prace remontowe wewnątrz budynków i odnowienie części wspólnych,
- modernizację wybranych elementów wykończenia mieszkań.

Prace będą prowadzone etapami, jednak ze względu na ich szeroki zakres należy liczyć się z utrudnieniami w korzystaniu z kompleksu. W okresie modernizacji komfortowe zamieszkiwanie oraz prowadzenie wynajmu mogą być ograniczone. Nie jest to zatem oferta dla osób, które planują natychmiastowe zamieszkanie lub rozpoczęcie wynajmu bezpośrednio po zakupie.

Warto jednak podkreślić, że zakup dotyczy istniejącego lokalu w budynku z uzyskanym Aktem 16, a nie nieruchomości w trakcie budowy. Nie trzeba czekać na wybudowanie obiektu ani na uzyskanie pozwolenia na użytkowanie.

Zakup apartamentu i warunki płatności

Zakup apartamentu w Nova Residence możliwy jest **w systemie ratalnym**. Dostępny jest plan 12-miesięczny bez podwyższenia ceny nieruchomości, a także możliwość rozłożenia płatności na dłuższy okres, z oprocentowaniem zależnym od wybranego okresu spłaty.

Istotną zaletą oferty jest możliwość uzyskania dostępu do mieszkania już po wpłacie początkowej wynoszącej 5% ceny nieruchomości. Nie trzeba więc czekać na spłatę całej kwoty, aby uzyskać dostęp do lokalu. Należy jednak pamiętać, że dostęp do mieszkania nie oznacza automatycznie możliwości komfortowego zamieszkiwania podczas prowadzonych prac remontowych.

Standardowy harmonogram płatności:

5% – przy podpisaniu umowy przedwstępnej,

10% – po 2 miesiącach,

10% – po 4 miesiącach,

pozostałe 75% – w ratach kwartalnych.

Oprocentowanie przy wydłużonym okresie spłaty:

do 3 lat – 5% rocznie,

powyżej 3 do 5 lat – 6,5% rocznie,

powyżej 5 do 7 lat – 9,7% rocznie.

W kompleksie Nova Residence

Nova Residence | 120 m² | 3 pokoje | Widok: tereny zielone | 162 000 euro

Nr oferty **4928**

Nikola Chombasliev

Nova Residence · Słoneczny Brzeg, Bułgaria

+359 899 45 42 43

Basen i relaks

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

Teren i otoczenie

- Ogrodzony teren

Bezpieczeństwo

- Monitoring (CCTV)

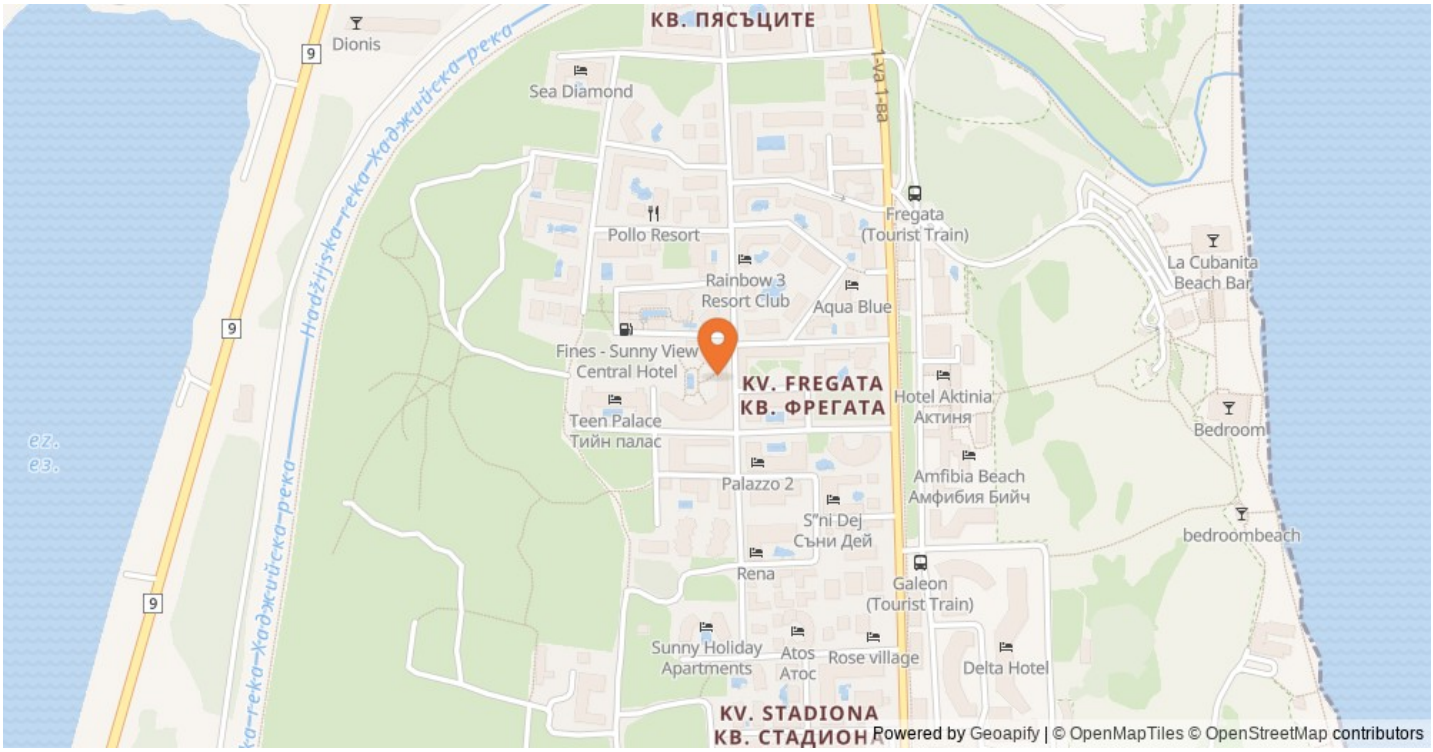
Parking i dojazd

- Parking przy ulicy

Budynek

- Winda
- Kompleks czynny cały rok

Lokalizacja Słoneczny Brzeg, Bułgaria



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

Stare Miasto Nesebar	6 min autem	**4 km**
Lotnisko Burgas	38 min autem	**29 km**

Koszty zakupu poza ceną nieruchomości

RAZEM DO ZAPŁATY

168 436,29 €

≈ 742 299 zł · orientacyjnie, kurs 4,4070 zł / € · NBP z 15.11.2026

CENA OFERTOWA

162 000 €

≈ 713 934 zł

KOSZTY TRANSAKCJI

6 436,29 €

≈ 4,0 % ceny

POZYCJA	PŁACI	STAWKA	KWOTA

Nova Residence | 120 m² | 3 pokoje | Widok: tereny zielone | 162 000 euro

Nr oferty **4928**

Nikola Chombasliev

Nova Residence · Słoneczny Brzeg, Bułgaria

+359 899 45 42 43

Podatek od nabycia gmina Nesebar - Naredba nr 14, art. 41 ust. 2	Kupujący	3,0 %	**4 860,00 €**
Taksa notarialna taryfa PMS 186/1998, t. 8 - kwota z VAT 20 %	Kupujący	wg taryfy	**714,29 €**
Sporządzenie aktu notarialnego sporządza nasza kancelaria	Kupujący	ryczałt	**700,00 €**
Wpis do rejestru nieruchomości Agencja Wpisów - minimum 5,11 €	Kupujący	0,1 %	**162,00 €**
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 %	~~4 860,00 €~~ **0,00 €**

Koszty transakcji razem — wszystko, co płaci kupujący **6 436,29 €**

Wyliczenie dla ceny **162 000 €**. Nieruchomość od dewelopera — **cena zawiera 20 % VAT** (27 000,00 €). Nie doliczamy go osobno. 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.

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 Własy) 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 4928

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.