



A Bonavida-ról:

- mi nem szokványos ingatlanügynökség vagyunk, hanem egy tanácsadó, helyi **konzulens**, aki az ügyfelet végig kíséri az ingatlan megszerzésének teljes fázisában. Mi nem „gyűjtünk be” ingatlanokat, nem az Eladók érdekeit képviseljük – mint az ingatlanos cégek – hanem a Vevőt!
- Mi „fordítva ülünk a lovon”!
- A hozzánk betérő ügyfelek egy elképzeléssel keresnek meg minket, mi pedig segítünk ezt az elképzelést megvalósítani és végig kísérjük az ügyfelet ezen az úton, így a
- környék ismertetése/bemutatása

BONAVIDA INFORMÁCIÓS KÖNYV 2024

<http://bonavida.hu>, <http://eladospanyolingatlanok.hu>

Mail: info@bonavida.hu, Tel: 0670-264-7189, FB:bonavida

- ingatlanok felkutatása (mindig minimum 3 darab, az elképzeléshez közel álló ingatlant „hajtunk fel” a piacról és mutatunk be.
- segítség a kiválasztásban
- szükséges hatósági iratok/papírok beszerzése/NIE+ bankszámlaszám)
- ingatlan iratainak ellenőrzése (Földhivatal, Adóhivatal, közművek stb.)
- ingatlan lefoglalása (fogalási szerződés az Eladó (képviselője) és megbízónk a Vevő között.
- az adásvételi szerződés előkészítése (jogi)
- szerződés kötés közjegyző előtt + tolmács biztosítása
- közművek átírása

A klasszikus „ingatlanos” az eladót képviseli, tőle jön a bevételi. Az ő érdeke, hogy nála lévő ingatlant adja el, a lehető legmagasabb áron.



TUDTA?

Egy spanyolországi ingatlanvásárlás általában úgy 100-150 különféle ismeretet, tudnivalót igényel. Természetesen ezen ismeretek nélkül is meg lehet venni, de azt hogy mibe kerül majd idővel a meg nem szerzett tudnivalók hiánya, csak később derül ki.

Döntse el: megfizeti vagy BONAVIDA
(info@bonavida.hu)

Ui: Az ingatlanos alapból nem Önt képviseli, hanem az Eladót., hiszen a pénze az Eladótól jön. Persze azért Önnel is nagyon kedves.

Mi a vevőt képviseljük!

Számunkra indifferens, hogy a Vevőnk A ügynökségtől (eladótól) veszi meg az A1 ingatlant vagy a B eladótól a B1 ingatlant, a lényeg, hogy a Vevő elvárásainak maximálisan feleljen meg.

Egy szakmai képviseletet nyújtunk neki.



BONAVIDA INFORMÁCIÓS KÖNYV 2024

4

<http://bonavida.hu>, <http://eladospanyolingatlanok.hu>

Mail: info@bonavida.hu, Tel: 0670-264-7189, FB:bonavida

Miért Costa Blanca?



Miért

Spanyolország?

Spanyolország a világ egyik legszebb és legváltozatosabb országa. Az Európai Unió tagja, három országgal határos: Franciaország, Olaszország és Portugália (illetve pár kis afrikai enklávét kapcsán Marokkóval)

„Afrika a Pireneusoknál kezdődik” (Alexander Dumas) és „Spanyolország más (Spanyol Turisztikai Hivatal) jól jellemzi Spanyolországot

Mindkettő igaz. Spanyolország más. Spanyolország egyedi. Persze ezt sok országra el lehetne mondani, de akkor is. Egy olyan

BONAVIDA INFORMÁCIÓS KÖNYV 2024

5

<http://bonavida.hu>, <http://eladospanyolingatlanok.hu>

Mail: info@bonavida.hu, Tel: 0670-264-7189, FB:bonavida

Földrajzilag és kulturálisan sokszínű országot, mint Spanyolország, tán csak Itáliával lehet ebben egybevetni. Spanyolország állandóan a világ négy legjobb turisztikai célpontja között van. Nem csoda. Kultúrák, népek, történelem és természeti szépség egyvelege. Spanyolország mindenkit magával ragad, aki látja. És viszatér.

Földrajz Spanyolország Európa negyedik legnagyobb országa, területe mintegy 504 782 km². A spanyol szárazföldből, (mely millió évekkel ezelőtt úgy 600-800 m-re kiemelkedett a tengerből) a Földközi-tengeren a Baleár-szigetektől és az Atlanti-óceán Kanári-szigeteiből áll. Van még pár kis enklávét Afrika földjén.

Spanyolország az Ibériai-félsziget 84%-át foglalja el, a többi Portuália-é.

Egy érdekes tény, amely gyakran meglepő, hogy Spanyolország Svájc után a második leghegyesebb ország Európában. A Teide (Kanári szigetek) Spanyolország legmagasabb hegye, egyben vulkánja.

Ez a földrajzi sokszínűség az aktív nyaralások széles választékát kínálja. A leggyakrabban a tengerparti nyaralásokhoz, a napsütéshez vonzódnak, de Spanyolország sokkal többet kínál. A nemzeti parkok változatosak és csodálatosak, és az ország büszke védelmükre. Valójában Spanyolország területének 9,1%-a védett, a Kanári-szigetek 42%-a, Katalónia 21,5%-a és Andalúzia csaknem 19%-a. Andalúzia, amely Spanyolország második legnagyobb autonóm régiója, valójában Spanyolország teljes védett területének 36%-át teszi ki a természetvédelmi terület.

Megjegyzés: itt Dél-Costa Blancan is rengeteg természetvédelmi terület van, a tengerpartoktól a belső tavakon át a hegyekig.

Ezek a védett területek csodálatos élőhelyet biztosítanak a változatos növény- és állatvilág számára. San Sebastian Guipúzcoában, Spanyolországban Kultúra Spanyolországot több mint 700 évig a mórok megszállták. Gazdag építési és mezőgazdasági fejlődési örökséget hagytak maguk után, a mai tájakon látható terasz- és öntözőcsatornák egy része az akkori idők öröksége. A visszahódítás és Amerika gyarmatosítása a végtelen arany- és ezüstkészletekkel a hatalmas terjeszkedés időszaka volt. Sokan csodálatos templomokat és palotákat tudtak építeni, hogy a legváratlanabb helyeken is megmutassák új vagyonukat. Madrid és Barcelona nagyvárosai jól ismert városlátogatási célpontok, de sok más várost is érdemes meglátogatni. Sevilla, Burgos, Valencia, Malaga, San Sebastian, Granada, Cordoba, hogy csak néhányat említsünk... és minden faluban lesz valami érdekes felfedezni való.

Az ország nagyon erősen fel van osztva régiókra, saját kultúrájukkal, konyhájukkal és bizonyos esetekben eltérő nyelvekkel. Emberek: A spanyolok nagyon eltérőek. Lendületükkel, életkedvükkel a spanyolok gyakran alig hasonlítanak európai szomszédaikra. 45 millió lakossal, akiknek 74%-a beszél kasztíliai spanyolul, 17%-a katalánul, 7%-a galíciai és 2%-a baszkul. Minden régiónak megvan a maga sajátos identitása. Spanyolország lakosságának körülbelül 11%-a külföldi állampolgár. .

Costa Blanca az egyik legnépszerűbb hely az európai ingatlanvásárlók körében.

Miért szeretik annyira?

BONAVIDA INFORMÁCIÓS KÖNYV 2024

7

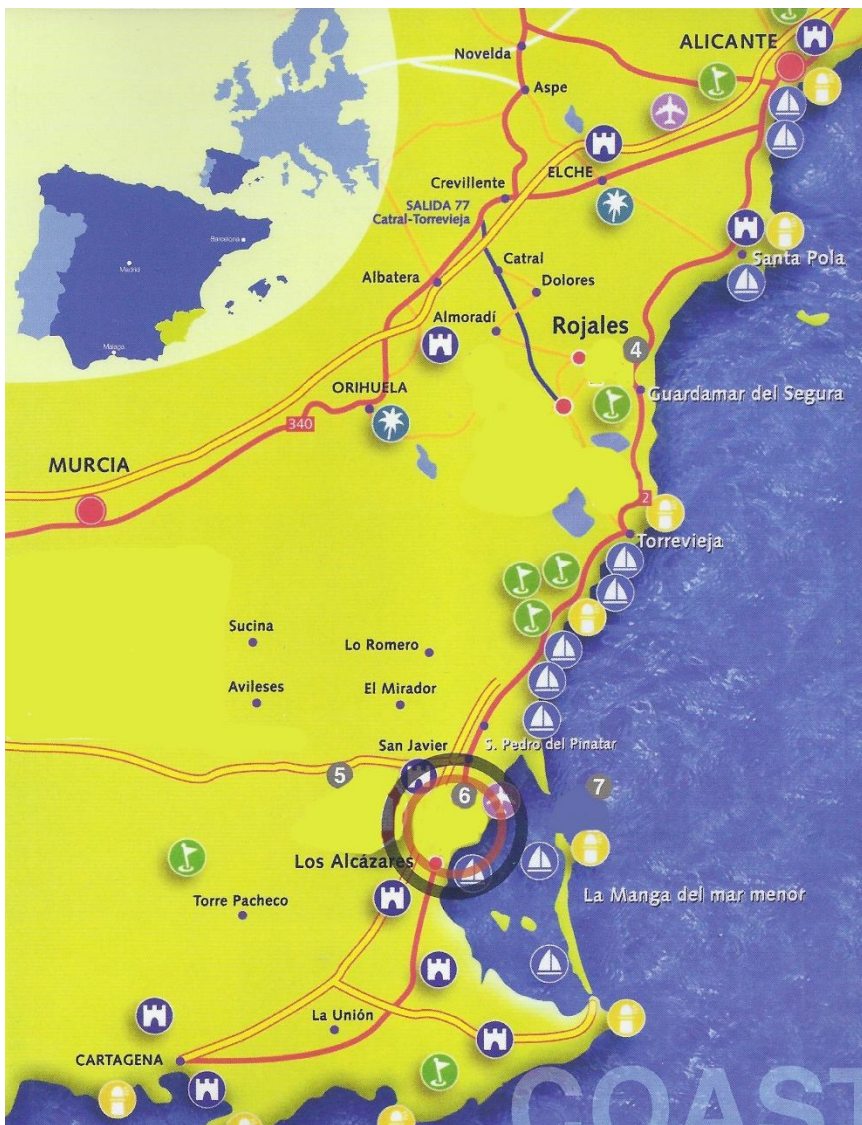
<http://bonavida.hu>, <http://eladospanyolingatlanok.hu>

Mail: info@bonavida.hu, Tel: 0670-264-7189, FB:bonavida

Először is a kiváló klíma Évente úgy 320 napnyi napsütésre számíthatunk, a téli napokban nappal min. 15-18 C fok a hőmérséklet, éjjel ugyan lehet 5-10 fok is, de amint jön fel a Nap, gyorsan melegszik. Viszont nyáron is csak max 30-33 fok van, itt nem gyakori a 40-42 fok mint Andaluziában. Gyakorlatilag soha nincs sem túl meleg, sem túl hideg!

Costa Blanca-n megfizethetőek az ingatlanárak (pl. Barcelona, Madrid vagy Andaluzia árai min 25-50%-kal magasabbak), így sokan megengedhetik maguknak, hogy itt vásároljanak egy második otthon. Ha le akarunk ugrani egy hosszú hétvégére, az Alicante-i reptérre egész évben folyamatosan indulnak járatok. Budapestről nyáron heti 4-5 alkalommal közvetlen járat (WIZZ és Ryanair), de megközelíthető Madridi átszállással is, oda naponta van több járat. Bécs közelieknek a bécsi Ryanair javasolt.

Ezen a közel 200 kilométeren tényleg mindenki megtalálhatja azt az ingatlant, amely neki a leginkább megfelelő. Az északi részen, **Alicante** felett jellemzőbb a hegyvidék, melyet fenyvesek borítanak egészen a parton található öblökig, a strandok pedig régi halászfalvak között találhatóak.



BONAVIDA INFORMÁCIÓS KÖNYV 2024

9

<http://bonavida.hu>, <http://eladospanyolingatlanok.hu>

Mail: info@bonavida.hu, Tel: 0670-264-7189, FB:bonavida

Az északi városok, mint például **Javéa** és **Denia** ideálisak a huzamosabb ideig tartózkodóknak. . Mielőtt azonban teljesen nyaralóövezetté minősítenénk, ne felejtsük el, hogy vannak itt pezsgő nagyvárosok is, ahol mindent megtalálhatunk, amire csak szükségünk van. Pl. Alicante, Elche, stb.

Alicante felett az egyik legnagyobb üdülőközpont Benidorm, egy csodáslatos öböl, számtalan hatalmas felhőkarcolóval és a pálya túloldalán szórakoztató központokkal.

Alicante-től délre a **Costa Blanca** laposabb, kicsit melegebb , de egyben megfizethetőbb is. (A Bonavida itt dolgozik) Az olyan helyek, mint **Torre Vieja** és **Orihuela Costa** csodálatos tengerpartokat kínálnak. A tengerpart az elképzelt leggyönyörűbb, de rengeteg a jól kiépített golfpálya, vízpark és egyéb családi szórakozást ígérő létesítmény. A környéken nincs semmi ipari létesítmény, csak villák és lakóparkok. No meg a sós tavak. A WHO szerint Európa legtisztább levegőjű és az egészségre legjobb klímájú helye.

Pl. Orihuela Costa mint a 14 db. hivatalos strandja Kék Zászlós!



VALENCIA TARTOMÁNY FÜRDŐHELYEI



BONAVIDA INFORMACIÓS KÖNYV 2024

<http://bonavida.hu>, <http://eladospanyolingatlanok.hu>

Mail: info@bonavida.hu, Tel: 0670-264-7189, FB:bonavida



Mi az, ami nincs a Costa Blanca-n?

Nincs tömegturizmus, nincsenek magánstrandok, nincsenek ipari létesítmények!

(Szerintünk tél sincs.)

Helyettük itt találjuk Európa legszebb tengerpartjait, gyönyörű városokat, településeket, csodás természeti képződményeket, a télen is 18 fok feletti hőmérsékletet, és a nyáron is kellemes klímát, az egész éves napsütést! Az Európában egyedülálló számú, őshonos pálmafákkal, déli gyümölcsökkel, egzotikus növényekkel, csodaszép virágokkal, és a WHO szerint a világ legtisztább levegőjével rendelkezik **Costa Blanca**!

Továbbá a környéken már 14 db, I. osztályú, 18 lyukú golfpálya várja vendégeit.

Spanyolország egyik legszebb üdülőhelye, a **Costa Blanca** nemcsak gyönyörű tengerpartjával, hanem két különleges tóval is büszkélkedhet. A két káprázatos színű sós tó alkotja a **Las Salinas de Torrevieja** természetvédelmi területet. A közvetlen közelben fekszik a nagy Sóstó, mely napsütésben rózsaszínben tündököl, tele flamingókkal.

Kicsit délebbre található a híres **Mar Menor** (a Kis Tenger), ami tenger is, tó is, a meleg tengervíz szerelmeseinek, mint hullámmentes tenger a vízi sportok szerelmeseinek paradicsoma.

A tó túlszélén pedig Európa egy másik „Miami Beach”-e, a **La Manga** félsziget 25 km-es félszigete, ahol 1 percen belül lehet

BONAVIDA INFORMÁCIÓS KÖNYV 2024

12

<http://bonavida.hu>, <http://eladospanyolingatlanok.hu>

Mail: info@bonavida.hu, Tel: 0670-264-7189, FB:bonavida

fürdeni a tengerben és átsétálva a félsziget túlsó felére (kb. 50 m) a meleg, víztükrű belső tóban. Gyerekeseknek ideális

A Costa Blanca gyakorlatilag Európa legtisztább levegőjű, legnagyobb, és legszebb régiójának számít!

Ha olyan helyen szeretnénk tölteni hosszú szabadságunkat, vagy akár a nyugdíjas éveinket, ahol egész délelőtt ücsöröghetünk egy napsütötte kávéház teraszán, aztán a délutánt a golfpályán tölthetjük, mielőtt este csatlakozunk a barátainkhoz valamelyik helyi klubban, mindeközben várva a nyári szünetre érkező rokonainkat, akkor ez a tengerpart csak ránk vár!

A déli Costa Blanca fontosabb tengerparti városai közé tartozik **Torreveija**, amely 35km-re délre fekszik Alicante-től, és 25 km-re északra Mar Menor-tól. Az egykori kis sófeldolgozó és halászfalu ma már villáiról, apartman-jairól, nyüzsgő életéről híres, jachtkikötői kiválóak, és hosszú, különleges strand sétányával büszkélkedik. Híres Torreveija a sok étterméről is, ha Ön az év minden napján más étteremben étkezik, az év végére sem ismételi helyszínt. A közelben 4 yacht kikötő is található. Torreveija-ban mindenki megtalálja a neki valót. Az egész várospart egy hatalmas strand, de van vidámpart, vizicsúzda, diszkók, éjszakai lokálok, sportlétesítmények. Lehet go-kartozni, lovagolni, vízi színi, ejtőernyővel a víz fölé emelkedni.

Torreveija-tól délre, szinte egybeépülve fekszik a **Orihuela Costa**, több villanegyeddal, így Zenia, Villamartin, Mill Palmeras, Playa Flamenca. Cobo Roig települések. A környék az ápoltságú villanegyedek,

BONAVIDA INFORMÁCIÓS KÖNYV 2024

13

<http://bonavida.hu>, <http://eladospanyolingatlanok.hu>

Mail: info@bonavida.hu, Tel: 0670-264-7189, FB:bonavida

tenispályák, 18 lyukú golfpályák, kisebb jachtkikötők helyszíné.

Torreveja-tól északra, La Marina és La Mata között fekszik egy kb. 15 km hosszú finom homokos strand (La Marina), amely természetvédelmileg védett erdővel van körülvéve. A régió tengervize minősége miatt egész Európa számára ismert. Az EU több strandot kék zászlóval tüntetett ki, ezzel csak a legtisztább és legbiztonságosabb strandok rendelkeznek. Sok, Európa északibb vidékéről származó ember Torreveja és környékén találja meg nyugdíjas éveire a nyugalmat, ezért is sokszínű kulturális lehetőség nyílik mindenki számára. Például itt él Norvégián kívül itt él a legtöbb norvég, bár a brit-ek vezetik a külföldi létszámot.

Dolgozunk a **Costa Calida** északi részén, a **Mar Menor** "tengertó" mellett is. Ez a terület már Murcia tartomány északi része, a Costa Blanca folytatása.

A **Mar Menor** ("Kis Tenger) Ibéria egy különlegessége, egy fél balatonnyi "majdnem tó", de tengervízből. Azért "majdnem" tó, mert lagunán ár kap friss tengervizet, így élővíz. Alacsony a vízmélysége, így alig hullámzik, vízi sportra kiváló, nyáron akár 30 fok fölé is emelkedik a víz hőmérséklete. A part végig beépített nyaralókkal, villákkal, apartmanházakkal. Itt is értékesítünk ingatlanokat e cca 70 km-es partszakaszon. És ott van a "tó" túloldala, a híres **La Manga** félsziget, mely csupán 50-150 m. széles, 22 km. hosszú földcsik, tisztára úgy néz ki mint Miami Beach. Itt már építkezés alig van (néhány villa), a félsziget jórészt megtelt.

Infrastruktúra

Torreveija és vonzaskörzete

A közműveket 1960 után kezdték el építeni a környéken, régen sólepárlásból éltek/Torreveija, Santa Pola pedig halászat/közel a hegyekhez pedig mezőgazdaságból. Így szinte minden új.

Újak az autópályák (Madrid fele, Barcelona fele valamint délre Andalúzia híres városai (Cordoba, Ronda, Sevilla), a Costa del Sol ill. Gibraltár fele.

Újak a repülőterek (Alicante, Corvera), extra gyors vasút több irányba, a közművek, a kórháza és rendelők, szinte minden.

Nincs víz hálózat, áram i probléma, a kapacitások megfelelőek.

↳ a hegyekből jön a víz, természetes geológiai víztározóból

↳ a Dél-Mediterán térség egyik legnagyobb sótalanítója Torreveija déli határán van.

"Élni és élni hagyni elv!"

Torrevieja-i életkép beszámoló egy 1 éve itt élő magyar hölgytől:

„Mivel Spanyolország egy 40 M -s lélekszámú ország, óriási területen, így minden tartományban más és más szokások, kultúrák vannak, vagyis a különböző területeik nem csak az időjárásukban különböznek. Andaluziát ismertem meg először, és a déli parton nyaraltam több alkalommal, de csak mint turista. Már akkor beleszerettem az országba és az emberekbe.

A mediterrán hangulattal együtt járó élet szeretet, a vidámság, a nyugaltság jellemzi őket. Itt nem számít az idő, ráérnek, nem kapkodnak, ez mind magával ragadó. Nagyon hamar tanulható is! Azért választottam Costa Blancán ezt a várost, mert itt mondható az el, hogy legalább. 55 %-ban még spanyol emberekkel is találkozol. Ahol spanyolul szólnak hozzád mindenütt . A többi nagyvárosban és az agglomerációban ez nem jellemző. Ott elég az angol nyelv tudás, hiszen ezeken a helyeken leginkább északról betelepült, vagy a téli hónapokban itt tartózkodó emberek élnek.

Kedves, segítőkész, pozitív hozzáállású emberek az itteniek, , akik tényleg nem sietnek sehova. Szoktam mondani, amikor beülünk egy étterembe, és kérdezi tőlem valaki mi lesz már, hol ez a pincér, hogy kettő dolog nehéz, amíg nem szokod meg , mégpedig azt kivárni, amíg a pincér ideér és felveszi a rendelést és amikor fizetni szeretnél. Ebben a kettő esetben legyél türelmes.! Hiába mondd por favor és közben integetsz neki. Így aztán hamar átveszed ezt a mentalitást és hamar rájössz, nem lehet őket sürgetni.

Imádják a társasági életet, beszélgetnek, esznek isznak, nem ülnek otthon. Szeretnek élni, az biztos. Nagyon udvariasak, velem is, itt a házban. Ha férfi, akkor előre enged a lifttel, nem száll be mellém. Hiába én érkezem később. Ha vásárolok itt a közelben, -ahol már ismernek - olyan dolgot,

ami nehéz, vagy nagyobb terjedelmű, természetes dolog, hogy az egyik eladó elhozza azt nekem az ajtóig.

Ha mondjuk pizsamában mennék le bevásárolni a Mercadonaba,- ahol még azért nem tartok- ahová mádok járni, senki sem nézne meg, vagy talán csak úgy, hogy azt egészen biztosan nem venném észre.

A városban 56 nemzet él. Békességben megértésben, atrocitás mentesen. Ez a különlegessége a helyiek szerint. Még soha nem láttam és magam sem éreztem tolakodást, egy füttyöt sem kaptam az utcán.

Itt természetes dolog az, hogy akár egyedül beülsz egy bárba, kérsz egy italt, vagy egy kávé, nem érdekes éppen hány óra van. Eszel mellé egy finom tostad-át, vagy tapaszt és egyszerűen csak élvezed az ízeket, és az életet.

Senki sem zavar meg ebben és ha ezt egyedül teszed, senki sem néz rád furcsán. Senki sem feltételezi, hogy ismerkedni mész, ha esténként elmész egy táncos helyre. Mert itt az emberek esténként kortól függetlenül eljárnak táncolni. Felkérnek, jól megforgatnak, mert táncolni nagyon tudnak és elköszönnek tőled, ha mennél.

A pénztáros, ha kell, bepakol az idős ember banyatankjába (nekem is van ilyen) és senki sem szól rá, hogy nem az a dolga, és jöjjön már. Udvariasak a gyalogátkelőknel, de csak ha a járdán lépsz le, tőle 20 cm- vel már nem áll meg.

Vagyis akkor és úgy ismerkedsz, ahogyan csak akarsz, nem élnek vissza azzal, hogy egyedül jelensz meg bárhol is. Ha ismerkedni akarsz, van kivel, ha nem akarsz, tudomásul veszik.

A spanyol nem tolakodik , nem hangoskodik nyilvános helyen. Ha ilyen hallasz, tudod, hogy az angol.

Imádják a zenét, a táncos helyeket, ahol salsat és bachatat táncolnak. Bárhol csatlakozhatsz hozzájuk. Ha a parton tornáznak, vagy az utcán zumbáznak, csak fogod magad és beállsz közéjük. Bárkitől kérdezhetsz az

utcán is. Ha kell kézzel lábbal segít neked. Nagyon nagy a tűró képességük, összetartó népség.

Fanatikusak.

Imádják megélni az ünnepeket, a fociért rajonganak. Ha együtt nézed velük, mert sok helyen vannak televíziók erre a célra, kiváló hangulatba kerülsz te is. A szolgáltatók itt spanyolok és ha valamit nem jól mondasz, kedvesen segítenek helyesen kimondani. Ha elmegyek a sarki pékség elé és beintegetek, ugyanezt kapom vissza egy mosollyal. És mindig kapok egy kis ajándékot a bagett mellé. Egy apró sütit.

Ez egy multi kulti város. Nincs különbség ember és ember között, nem érdekes milyen a bőrszíned, a szexuális beállítottságod, milyen autóval jársz és van-e rajtad márkás ruha. A viszonyulás mindenkihez egyforma. Elfogadó népség. Eszement ünnepeik is vannak, futnak a bikák elől, vagy éppen paradicsommal dobálják egymást, jókedvűek és vidámak.

A gyerekek nagy becsben vannak. Rendőri felügyelet van az óvodákban iskolákban, amikor mennek, vagy jönnek ki a gyerekek onnan. Lezárják az utcákat, autóval behajtani olyankor tilos. Az apukák is játszanak a gyerekeikkel. Fontos számukra a család.

Szóval befogadóak, és barátságosak. Jó köztük élni. Ezért is szeretem Spanyolországot, ezt a kis várost, ahol élek.” (Tarr Éva)

Spanyolország közelmúlti történelme:

Előzmények: 1900- as évek elején kitört a spanyol polgárháború
Egy Franco nevű ezredes legyőzte a baloldali felkelőket.

A győzelembe Hitler is besegített légierejével, Franco győzött,
kinevezte magát generálisnak és az akkori királyt száműzette,
aki Nagy-Britanniában kapott menedéket

Spanyolország kirekesztetté vált a demokratizálódó Európából, így
a gazdaság pangott és nem fejlődött.

A 70-es évek végén Franco visszahozta Angliából a száműzött
király fiát (Juan Carlos) , és elkezdett ezután nyitni nyugat
felé, ekkor indult be a spanyol turizmus

Óvatos politikai nyitás

Meghalt Franco → Juan Carlos lett a király, aki demokratizálást
indított el, úgy fél év múlva puccsot indítottak ellene és a
demokrácia ellen, de a fiatal király végig vitte elképzeléseit.

Felvették Spanyolországot a NATO-ba majd később az Európai
Unióba is (1980 körül), akkor beindult az ország gazdasági
felemelkedése is.

A spanyol királynak nincs politikai hatalma (lásd brit minta)
, a nép egységét képviseli és csak jelképes megnyilvánulásai
vannak.

A király szerepe (államfő), olyasmi mint máshol a köztársasági
elnök.

Ingtalan vásárlásnál a pénzügyek működési rendje

Az ügyfél foglaló, ha megtetszik neki egy ingatlan és meg akarja vásárolni. A foglalási szerződés egy szándéknyilatkozat, hogy mind a két fél létre akarja hozni a tulajdon átruházását.

A foglaló jellemző mértéke:

3- 10.000€ a lakás értékétől függően. Azonnal (max 48 óra haladék) kell fizetni. Lehet magyar bankszámláról is. Kp. általában nem lehetséges.

A foglaláshoz még nem kell NIE és nem kell spanyol bankszámla sem. elegendő egy útlevel

- foglalási szerződés egyrögzített vásárlási szándéknyilatkozat
- **X** szándékában áll **Y** számára eladni **Z** cím alatti lakóingatlant (ingatlan földhiv. azonosítói) valamilyen € értékben. Ezt a szándékát **** €-val fejezi ki, melyet 48 órán belül banki átutalással teljesít az eladó **** számú bankszámlájára. A felek megállapodnak abban, hogy az adásvétel legkésőbbi időpontja -DÁTUM- -, aláírások

↳ ha valamelyik fél a megjelölt időpontig nem teljesít, akkor:

- a vevő elbukja a foglalót,
- az eladó nem teljesít, a foglaló 2x-ét kell hogy vissza fizesse

Következő lépések: (vásárlás előtt)

1. A bankszámla nyitás (ez nem olyan egyszerű mint elsőre gondoljuk, kell hozzá jó pár papír (igazolás) otthonról (spanyolul), de a Bonavida mint intéz és tolmáccsal kíséri a bankba.
→ átutalás saját magyar bankszámláról az új ,spanyol bankszámlára

2. adásvételi szerződés időpontja közjegyzőnél foglalva (tolmáccsal)

1/ Kikérni a vételárat (mínusz foglaló összege és a vétel kapcsán utalandó adók, illetékek összege) **csekken** a bankból

A Bonavida biztosítja az ilyenkor kötelező „ adó kiértékesítési képviselőt”

3. közjegyzőnél ellenőrzik a csekket, átadják az eladónak, az eladó pedig átadja a kulcsot a vevőnek,
- közjegyzői ellenjegyzés -

Ingtalan megvétele ezzel megtörtént.

(A közjegyzővel rendeztetjük a vétel kapcsán felmerülő adók és illetékek befizetését, a föld- és adóhivatali átírásokat), majd elintézzük a közművel átírását a Vevő nevére.

Árak

Minden ingatlan között ára nettó ár, melyhez tapad + 10% átírási illeték (új ingatlan esetén 10% kedvezményes Áfa) + 3% vegyes hatósági díjak + földhivatal

Szokások

Szinte alig van alku. max 1-3.000 EUR érték függvényében. Itt nem szokás a túlárzott hirdetés, mert arra nem fog jelentkezni senki! Az újépítésűnél nincs egyáltalán erre lehetőség, minden ár fix!

Bonavida díjazása

A teljes folyamat végig kísérése ingatlan felkutatástól a közjegyzőig jellemzően az kiválasztott ingatlan nettó értékének 3-3,5%-a között van

Magasabbértékesetén :500 e€felett 2%

Kis érték esetén (60-80.000 EUR) : 4%

Természetesen szerződéskötéssel és számla kibocsátásával

Szükséges iratok

ÚTLEVÉL - a SZIG erre nem alkalmas

NIE

spanyol bankszámlaszerződés

BONAVIDA INFORMÁCIÓS KÖNYV 2024

<http://bonavida.hu>, <http://eladospanyolingatlanok.hu>

Mail: info@bonavida.hu, Tel: 0670-264-7189, FB:bonavida

Ha 2 (több) tulajdonos lesz, mind tulajdonostársnak (pl. házaspár) külön NIE és útleveél kell, de 1 bankszámla elég.

STEP BY STEP - 4 LÉPÉSBEN A **BONAVIDA**-VAL A
Spanyol ingatlan beszerzés
Már cca 100.000 EUR (41 Mft) -tól.

De 2 utazásból is megoldható!

- 1**
Bonavida Primero
Megtekintési látogatás, minta ingatlan megtekintése, helyszín felmérése, információszerzés
- 2**
Bonavida Secundo
Ajánlott ingatlanok megtekintése, kiválasztása, foglalószása, vételi előkészületek.
- 3**
Bonavida Tercera
Bankszámlanyitás, adás-vétel, fizetés, közjegyző, közművek stb. átírása
- 4**
Bonavida Cuatro
Ingatlan felkészítettése a kiadásra, kiadási megbízás s végül indul az ingatlan hasznosítása.

info@bonavida.hu alapítva: 2004

Közösségi szabályok (társasházak és társas nyaraló blokkok)

társasház, ingatlan csoportos közösség
LAKÓKÖZÖSSÉG

Lakóközösséget képviselő közös képviseleti cég veszi
gondozása alá :

↳ összehívja a lakógyűlést

↳ ismerteti a szabályokat:

1. felkéri a lakókat elnök (és 2 alelnök) megválasztására
2. az elnök előterjeszt egy minta házszabályt
3. az első költségvetés tervezet elkészítése pl: kertészeti, vízkezelési, biztosítási díj + tart. alap , költségei

↳ pl. 20.000€ felosztása arányosan vagy lakás mérettől
függően → nem naptári év szerint de 1 éves a terv

4. A közös képviselő nyit egy közös bankszámlát, innen fizet minden felmerülő költséget
5. Az elnök pedig papíron felügyeli a közös képviselőt

Építési szabályok

Önkormányzat

1. Rendezési tervszerint
2. Önkormányzati szabályokszerint
3. Termőföldre nem!
4. Lakhatási engedély!

Építési kitérűmokok:

1. A belvárosi partszakaszon (Torrevieja belvárosa) kb 5 emelet a max. magasság, de persze itt is vannak kivételek.
2. adott telken belűli beépíthetűség (elég engedékenyek)

Mérnűki elűzetes tervek alapján indul el az építési engedély igénylűse.

Ebben a fázisban már az áramszolgáltatóval és a víz és csatornázási művekkel is egyeztetni kell.

Mire az építkezés elindul, a közművek helyi kiállásra kell, hogy kerüljenek.

Az építési idő általában 2 év, az értékesítés viszont már az első munkagép megjelenésakor megkezdűdik.

Építési szokások, építműny típusok:

1. belvárosi társasház
2. sorház építkezési jelleg
3. sorház, de van egy pici pl. 1 méter távolság közöttük
4. különálló házak kerttel, de sorban vannak és hasonlóak
↳ van valami közös pl: medence, kert stb.
5. lakópark szerű, nagy területen osztott házak, 4-5-6 emeletes blokkok , kerttel, medencével
↳ lakóközűség
6. önálló villa : nagy telek + nagy ház

Garanciák

- új építésű ingatlan alapvető garancia 20 év
- nem alapvető (pl: vízcsap) 3 év

Ingatlan jellegek – típusok – képekben



Apartmanlakás minta




2 2 117^{M²} ID FU0314N € 210 000


BONAVIDA INFORMÁCIÓS KÖNYV 2024





<http://bonavida.hu>, <http://eladospanyolingatlanok.hu>
Mail: info@bonavida.hu, Tel: 0670-264-7189, FB:bonavida


TORREVIEJA




Apartment lakás minta







 **1**
 **1**
 **54 m²**
 **ID a9598**
€ 108 000



Tengerpart közeli társas apartman lakás minta



 **2**
 **1**
 **100 m²**
 **ID E0312N**
€ 299 000

BONAVIDA INFORMÁCIÓS KÖNYV 2024

<http://bonavida.hu>, <http://eladospanyolingatlanok.hu>
 Mail: info@bonavida.hu, Tel: 0670-264-7189, FB:bonavida



Tipikus un.
bungallow ingatlan,
jellemzően sorház jelleggel



kis előkert,
fsz. nappali,
am.konyha, wc, háló
Emelet: hálós. 2 fürdő
tetőterasz

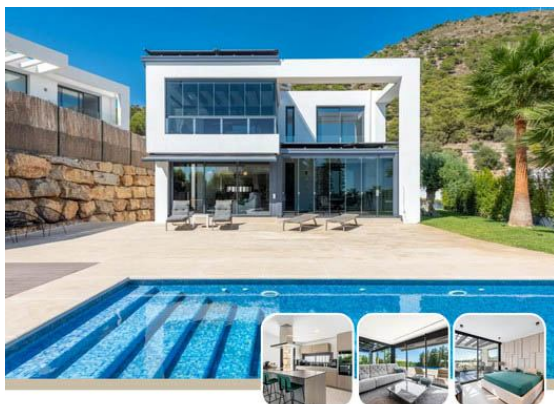


Tipikus tengerpart közeli,
apartman lakásos társasház.
2-3 hálós., 1-2 fürdősz.,
am.konyhás nappali, terasz.
Közösségi kert, medence,
teremgarázs, extrák.

BONAVIDA INFORMÁCIÓS KÖNYV 2024

<http://bonavida.hu>, <http://eladospanyolingatlanok.hu>

Mail: info@bonavida.hu, Tel: 0670-264-7189, FB:bonavida



Tipikus önálló villa Orihuela Costa-n
 3 hálósz., 2 fürdősz., am, konyhás
 nappali, terasz, kert...

1.350.000€



Tipikus apartman társasház
 2/3 hálósz., 1/2 fürdősz.
 am. konyhás nappali, terasz
 közösségi kert, medence,
 teremgarázs



BONAVIDA INFORMÁCIÓS KÖNYV 2024

<http://bonavida.hu>, <http://eladospanyolingatlanok.hu>
 Mail: info@bonavida.hu, Tel: 0670-264-7189, FB: bonavida

**VILLA AMALIA - TORREVIEJA
COSTA BLANCA**



**VÁLASSZON ÁLMOM
OTTHONT!**

2-3 hálószobás, önálló hátrészek minden luxussal felszerelve- Hatalmas kert, 6 db medence, jacuzzi, kondi, saját kertész vagy napozóterasz. Tenger 200 m.

MÉG FOGLALHATÓK 3x10 % befizetéssel, 2024-es átadással

KERESSEN MINKET

0670-264-7189
info@bonavida.hu



BONAVIDA INFORMÁCIÓS KÖNYV 2024

29

<http://bonavida.hu>, <http://eladospanyolingatlanok.hu>

Mail: info@bonavida.hu, Tel: 0670-264-7189, FB:bonavida

Talán még se kellett volna az “önzetlen segítőkre”
hallgatnom a spanyol ingatlan vásárlásnál??
Ezt csúnyán bebuktam.



Segítség!

Már 6 hónapja nem tudom a nevemre iratni a
lefoglaltatott, részben kifizetett
spanyol ingatlant, mindig közbe jön valami.
Hol az Eladó nem jelenik meg, hol a meg-
hatalmazásával van baj, hol a fordítás nem
hitelesített. Hol a Földhivatallal van baj, hol a
SUMA igazolás nem kerek,
S kiderült, hogy van IBI tartozás, s a
villanyt is lekapcsolták. A közös képviselő
Litánia tartozást küldött.....

Sajnos, ezen már mi sem tudunk segíteni!

Bonavida

BONAVIDA INFORMÁCIÓS KÖNYV 2024

<http://bonavida.hu>, <http://eladospanyolingatlanok.hu>

Mail: info@bonavida.hu, Tel: 0670-264-7189, FB:bonavida

Occupado – önkényes foglalás

Sok valós és ál mendemonda kering e területen.

Kérjen kiegészítő tanácsadást e területen!

Ingtatlan céges vásárlás esetén

Spanyolországban magyar céggel lehet ingatlant vásárolni , de ha valami különös érdek nem fűződik hozzá, nem ajánlott.

1. Mindegy, hogy új vagy használt, a teljes 21% áfát ki kell fizetni és csak évek alatt lehet visszaigényelni
2. Eladáskor a Vevő ha magánszemély, nem tudja a kedvezményes áfát érvényesíteni mert nem új építésű.
3. Magyar cég is Unios, így vehet ingatlant , de van bőven bürokrácia i vele.

Ilyen esetben sokkal egyszerűbb alapítani egy Spanyol céget, a spanyol cég vegye meg a spanyol ingatlant.

Ne kavarjuk a magyar céget a vásárlásba bele, ha lehet már csak azért se, mert ha a magyar cégnek külföldön van vagyona, a magyar adóhatóság (is) errerálát.

Kérjen erre vonatkozó tanácsadást!

Cégalapítás Spanyolországban

Könnyű céget alapítani.

Cégformák

EV. = autonomo

KFT. = SL

Alapítás és jogviszony hasonlít a magyarra

EV. :

- útlevel
- NIE + bankszámla
- társadalombiztosítás
 - ↳ könyvelőirodában lehet alapítani + könyveltetéshez 150€-től + lakcím kell hozzá
 - ↳nem kell alaptőke
 - ↳ kell átalányadót és TB-t fizetni kb. 350€/hó

Első évben kedvezményes kb. 50€/hó

↳ ezt a pénzt az adóhivatal vonja le a bankszámtáról

Mi van benne?:

- társadalom biztosítás
- nyugdíj bizonyos mértékben

Nyereségadó : 20-30% között

Vállalkozóként adhatok magamnak fizetést

↳ ez után van szja + nyugdíjjárulék 30-50% között

BONAVIDA INFORMÁCIÓS KÖNYV 2024

<http://bonavida.hu>, <http://eladospanyolingatlanok.hu>

Mail: info@bonavida.hu, Tel: 0670-264-7189, FB:bonavida

TB Spanyolországban

Ha egy lakcímen lakó házaspár csak egyik tagja dolgozik, érvényes a TB-je másik félre is. + a gyermekekre is vonatkozik

4 hónap a munkanélküli segély 1 év munkaviszony után.
(Figyelem, gyakran változik)

Kft.

Az alapításhoz ügyvéd kell, hasonlóan mint Mo-n.

- Név
- tevékenység (csak 1-2 félért, nem lehet 100 félért beírni)
- székhely
- tagok neve. adatai, NIE
- ügyvezető: ADMINISTRATOR
- 3005 € a törzstőke minimum
- bankszámlanyitás → törzstőkebefizetés
 - ↳ ügyvéd megfogalmazza a társasági szerződést
 - ↳ felek elvonulnak a közjegyzőhöz → létrejön a cég (a kamara adja ki a működési engedélyt)
- könyvelő kell hozzá

Cca. 1500 -1700 € az alapítás költsége

Adózási vonzat lakások esetén (magánlakás)

1. **tartós bérlet** (több hónap) esetén nem kell turisztikai engedély, de nagyon figyelni kell a bérleti szerződés megfogalmazásánál. Adóköteles (SZJA)

2. **turisztikai kiadás** > engedélyköteles (Numero turistico)

↳ az önkormányzatnál lehet igényelni, nem mindig adják meg, helyi szabályozás kérdése

↳ 6-12 hónap az átfutási idő

↳ néha van műszaki ellenőrzés is

- a bejáratra ki kell tenni táblát a turisztikai számmal ellátva
- panaszkönyvvel

Adó: 19%-a a nyereségnek mind 2 esetben.

↳ turisztikai kiadás esetén 3 havonta kell könyvelő segítségével bevallani

1- es esetén 5000 €- környékétől kell bevallást készíteni

↳ tartomány függő

2- es esetén könyvelő bevonása szükséges: 19% nyereségadó

(árbevétel- költség)

+ minden esetben ingatlanadót kell fizetni!

A bérleti díjak helyfüggőek, méret függőek és minőség függőek.

Bérleti díjak (jellemző példák) - 2023

Torrevieja

1. TARTÓSBÉRLÉS /hó

2 hálósobás: 650 -750 €

1 hálósobás: 500-600 €/

Minden esetben + rezszi (víz, villany, internet, közös ktg.)

Lakó- és üdülőpark esetén: 800-1200€

Önálló villaszerű házak: 2000€-tól

Minden esetben kauciót kérnek: 1-2 havi bérleti díj

2. TURISZTIKAI BÉRLÉS

Az ideai árak (2023)

2 hálósobás: 100€+ -10% /nap

1 hálósobás : 60-70€/nap

Általában 200€ kaució szükséges

+ 80€ takarítási díj

+ 6- 8€ áramszolgáltatási díj /na

BONAVIDA INFORMÁCIÓS KÖNYV 2024

<http://bonavida.hu>, <http://eladospanyolingatlanok.hu>

Mail: info@bonavida.hu, Tel: 0670-264-7189, FB:bonavida



Vásároljon befektetési célból nyaralóapartmant Torrevieja üdülővárosában, ahol évente 350 napon át süt a Nap és spanyolok, de főleg külföldiek százezrei járnak ide strandolni, "télen" golfozni, élvezve a kristálytisztá levegőt, tengert és a megfizethető árakat.

Egy cca. 100.000 EUR-ért megvásárolható másodkezes apartman évente cca. 8% tiszta adózott EURO profitot hoz, az ingatlan értéknövekedésén kívül. A Bonavida megszerzi Önnek az ingatlant és végzi az Ön számára a kiadást, hasznosítást!

BONAVIDA (alapítva 2004)

Eladó és Kiadó Spanyol Ingatlanok

www.bonavida.hu – info@bonavida.hu

Kérjen részletes befektetési/megtérülési és hozam számítást!

BONAVIDA INFORMÁCIÓS KÖNYV 2024

36

<http://bonavida.hu>, <http://eladospanyolingatlanok.hu>

Mail: info@bonavida.hu, Tel: 0670-264-7189, FB:bonavida

Kell-e céget alapítanom a spanyolországi bérbeadási tevékenységhez?

NEM szükséges céget alapítani Spanyolországban az otthona bérbeadásához. Ezt többféleképpen megteheti:

– Természetes személyként. - Probléma nélkül megvásárolhatja az ingatlant a saját nevére, és bérebe adhatja ingatlanát.

Ez a bérleti tevékenység személyi jövedelemadó hatálya alá tartozik, annak „rezidens” vagy „nem rezidens” változatában figyelembe véve a spanyolországi adórezidens státuszt, 19%-os adókulccsal (az országban ténylegesen rezidens személyek esetében). Európai Unió) vagy 24% (a többi esetében).

- **Nem rezidens jogi céggént, állandó telephely nélkül Spanyolországban.** Ha bérbeadási tevékenységet szeretne folytatni Spanyolországban, akkor regisztrálnia kell cégét Spanyolországban. Abban az esetben, ha az Ön országában már létrehozott céget, akkor a cégen keresztül vásárolhat, feltéve, hogy az alapszabályában felhatalmazást kapott a bérleti tevékenység végzésére.

Ezt a tevékenységet és az általa termelt jövedelmet Spanyolországban a nem rezidens magánszemélyek jövedelemadóján keresztül adóztatják, amelynek adókulcsa **19%** (EU) illetőségű cégeknél) ill **24%** (a többinek).

Ez az adókulcs alacsonyabb, mint a spanyol társasági adó (25%), és kevesebb a működési költsége, de ezzel szemben kisebb lehetőségei vannak a bérleti tevékenységből származó költségek csökkentésére.

BEFEKTETÉS

Érték növekedés!

Vagyonsbiztonság!

Éves kiadási hozam: 7,5 %

Torrevieja-i apartmanok:
másodkezes: 85.000 EUR-tól
új építésűek: 169.000 EUR-tól

1-2-3 hálósobás apartman
nyaralólakások új és másodkez
értékesítéssel Torrevieja
üdülővárosában. Ahol csak nyár
tavasz van!

Torrevieja - Orihuela Costa
Costa Blanca Spain

Bonavida.hu

BONAVIDA INFORMÁCIÓS KÖNYV 2024

38

<http://bonavida.hu>, <http://eladospanyolingatlanok.hu>
Mail: info@bonavida.hu, Tel: 0670-264-7189, FB: bonavida

KELL ADÓT FIZETNEM A BÚTOR VÁSÁRLÁSA ESETÉN?

(itt most a bútorozottan vett másodkezes ingatlanokra gondolunk, itt ez az értékesítési szokás)

Spanyolországban más országokkal ellentétben a személyes bútorok eladása az adatok között adót fizet. Spanyolországban széles körben elterjedt a zűrzavar az ingatlanvásárlási rendszerben, ahol úgy vélik, hogy a bútorok eladása az adatok között nem fizet adót.

Általában, ha vásárol egy házat egy adott bútorokkal, és egy teljes árat fizet mind a házért, mind a bútorokért, az ügylet megfelelően lezárul, mivel a bútorok után fizetett adót a ház után fizetett adókkal együtt. Ez az adó az ITP.

Zavar akkor jön, ha beleegyezik, hogy az ingatlan árából bútorokat külön feltüntetve fizet. Van egy közkeletű tévhit azzal kapcsolatban, hogy a bútorok értéke nem adóköteles. Ez nem helyes. A bútorok fizetnek adót Spanyolországban. A fizetett adó az ITP (transzfer adó), amelyet átengednek az autonóm közösségeknek, és az egyes közösségek autonóm közösségei szerint változik. Például a Valencia régióban 6%. Ez az az adó, amelyet a vásárlónak kell fizetnie a bútor beszerzése után.

De figyeljem! Ez 4%-al kevesebb mint magának az ingatlanok az IPP-je. Konzultáljon a helyes érték beállítás kapcsán!

Hitel

Jelzáloghitel = Hypoteca (spanyolul)

A fejlett világban az emberek nagy része csak hitelből tud ingatlant vásárolni.

A külföldieket a bank jobban leellenőrzi mint a belföldieket.

Ha mégsem törlesztene, mit tud elvenni tőle.

Ilyenkor a bank egy belföldét könnyebben útóléri mint egy külföldit, a belföldi egyén ingóságait könnyebben meg tudja nézni a nyilvántartásban.

Szükséges iratok

- munkáltatói igazolás (mióta dolgozik ott, fizetés)
- 6-12 hónapra visszamenőleg fizetési igazolás
- 1-2 évre visszamenőleg (minimum) bankszámlakivonat
- múlt évi adóhivatali igazolás (befizetett adó)
- NAV jövedelem igazolás
- társadalombiztosítási igazolás
 - ↳ sima spanyol fordítás vagy hitelesített fordítás (bank függő)

A hitelfelvételt segíti ha házastársak közösen veszik fel a hitelt

Egy házaspár esetében → mind a két félnek ezek az iratok kellenek

- megvásárlandó ingatlan címe
- tulajdoni lap
- földhivatali lap
- esetleges előszerződés
- útlevél
- NIE
- Mennyiönrésztvállal-Mennyi hitelt venne fel és mekkora futamidőre?

↳ leadni ezeket a bankba

A bankfiók és a fiókvezető nem döntéshozó.

A bankfiók elküldi a digitalizált adatokat a központba, ahol jellemzően egy algoritmus dönt a hitelről.

↳ DÖNTÉS

1. **Nem** (ez van, talán egy másik banknál lehet próbálkozni)

2. **Igen, de!**

↳ módosítási javaslat

A , önrész emelése 40-50%-ra

B , 15 év helyett 20 év futamidő

Ha az ügyfél elfogadja, létrejön a hitelszerződés.

Az utóbbi években a magyarok számára a hitelfelvétel jelentősen megnehezült a HUF jövedelem valuta miatt.

- Jó papírok (a folyamatos törlesztést biztosító jövedelem) + magas önrész min. 50-60 %
- A kuncaft jövedelmének a 30-35%-nál ne legyen több az összesített hitel kötelezettsége.

Hitel ügyintézést nem vállalunk. (csak információkkal segítünk, kizárólag a bank dönt)

Tanács:

Az ön számára az a legjobb , ha közvetlen megkeres bankokat, kerülje a hitelügyintézést hirdető személyeket , inkább tolmáccsal menjen a bankba.

Semmi szükség külsős hitelügyintézőre, minden esetben a bank dönt és annak is a központja.

Kamat: (2023)

3,5 -4% között, de bankja válogatja

Jellemzően mind változó kamatozású hitel és az EU központi bankjának a kamatpolitikája az irányadó.

BONAVIDA INFORMÁCIÓS KÖNYV 2024

42

<http://bonavida.hu>, <http://eladospanyolingatlanok.hu>

Mail: info@bonavida.hu, Tel: 0670-264-7189, FB:bonavida

Bonavida nyílt napok

Decemberben szoktak lenni, eleinte személyes konzultáció keretein belül zajlott, volt nagyobb rendezvény is, de nem lehet magyar ügyfeleket összeengedni!!!

Fontos, hogy megmaradjon a személyes , privát viszony! Idén

2023-ban is tervben van, december hó folyamán.

„Készpénzezés”

Ne vagy csak módjával tegye!

A 2015 utáni legújabb törvények miatt a spanyol adóhivatal MINDEN tranzakciót ellenőrizhet, **banki átutalások** és a **készpénzeladás** bankszámlákon, a spanyol bankok pedig kénytelenek átadni a spanyol adóhivatalnak 1.500-3.000 euró feletti készpénzkezelési információkat. És **ezt 10 éven keresztül ellenőrizhetik.**

Konzultáljon inkább!

BONAVIDA INFORMÁCIÓS KÖNYV 2024

<http://bonavida.hu>, <http://eladospanyolingatlanok.hu>

Mail: info@bonavida.hu, Tel: 0670-264-7189, FB:bonavida

NIE

- minden ingatlanügylethez nélkülözhetetlen külföldieket azonosító szám, hasonló a szem ig. számhoz, de csak külföldieknek van
- spanyol rendőrség adja ki
Meg kell igényelni a rendőrségen, személyesen vagy spanyol közjegyzői meghatalmazással kell beadni ezt a kérvényt

NIE nélkül csak turista vagy.

Ha valaki ingatlant akar vásárolni és úgy jön ki, hogy kész foglaló is, célszerű úgy kijönni, hogy a NIE igénylést is benyújtja.

Elméletileg személyesen is lehet igényelni az interneten keresztül, de (a bevándorlási ügyek miatt) a rendszer hiányosságai miatt szinte lehetetlen.

A foglaláshoz nem kell NIE. De intézzük!

Mikor tudja az illető, hogy október 1-5 között jönne ingatlanokat megtekinteni, a rendőrség felé okt 2-4. közötti intervallum kerül leadásra NIE igényléséhez.

Az érkezés előtt minimum 2 héttel jeleznie kell pontos időintervallumot!

Nem módosítható!

Mikor az érkezés dátuma leadásra kerül /ezzel egyidőben az alábbi adatok megadása is szükséges:

- útlevel szkennelve
- apja neve, anyja neve
- családi állapota
- lakcíme

Amikor jön, hozza magával:

- útlevel
- 1 példány útlevel másolat
- 2 db igazolványkép

Az ügyintézés ára: érdeklődjön!

Az igényléskor személyesen kell megjelenni a megadott időpontban a megadott rendőrkapitányságon, tolmácsot biztosítunk!

Bankszámla nyitás

Intézzük!

A következő anyagokat kell megküldeni.

- útlevel
- előző évi NAVadóigazolás
- előző évi NAVjövedelemigazolás
- munkaszerződés amiben szerepeljen mióta dolgozik ott, mennyi a fizetése
 - ↳ munkaadói igazolás is megfelel amiben ezek szerepelnek
- bankszámláinak elmúlt 6-12 havikivonata

(fordítást intézzük)

↳ ezeket előzetesen meg kell küldeni, mert mielőtt kiérkezne az ügyfél, mielőzetesen legyeztetjük a bankkal, hogy minden rendben lesz e a számlanyitással.

Jogosultságok ~ hozzáférés

Házaspárok esetén a feleségnek is lehetnek jogosultságai a bankszámlához. Neki elegendő az útlevel és a NIE bemutatás

Folyószámla kts: cca. 30€ / negyedév + kártyadíj

Csekk: Az ingatlan kifizetéséhez kell. (díja van a Bank felé)

Célszerű a lakásvásárlás helyszíne közeli fókban bank- számlát nyitni, mert vannak olyan ügyek, melyeket csak ebben a fiókban lehet személyesen elintézni. (intézzük)

Lakásbiztosítás

Célszerű kötni, a bankok foglalkoznak biztosításokkal is, így könnyebb ott helyben biztosítást is kötni.

Javasoljuk a fizetési csekk igénylésével egyidőben, mert így a csekk kiadás díja mérsékelhető! Azért érdemes figyelni, hogy milyen biztosítást kössünk, mert a bankok „nagy játékosok” ebben. Konzultáljon

Letelepedés -rezidencia

Magyar állampolgárnak joga van letelepedni, munkát vállalni.

Ehhez semmi külön engedély nem kell.

3 hónap folyamatos, életvitel szerinti itt tartózkodás után (elvileg) kell igényelni a rezidencia kártyát

Az idegenrendészeten kell intézni, jóval több igazolás kell hozzá.
↳ be kell bizonyítani, hogy a rezidens képes magát eltartani

- NIE
- útlevel
- munkahelyi igazolás (spanyol)
- TB igazolás (spanyol)
- lakcímkártya (spanyol) + minden egyéb ami igazolja az itt tartózkodást pl: villanyszámla

Certificado de Antigüedad miben különbözik a Habitation-tól?

- A **“certificado de Antigüedad”** egy független és magán építész által kiállított tanúsítvány, amely megerősíti az építmény korát, az építmény legalizálása vagy bejegyzése folyamatban van.
- **„Lakítási bizonyítvány”** más néven **LICENCIA DE PRIMERA vagy SEGUNDA Habitation** Ez egy hivatalos dokumentum, amelyet a városháza bocsátott ki a területről, amely igazolja, hogy az ingatlan megfelel a lakhatási követelményeknek, és a spanyol építési törvények tiszteletben tartásával és betartásával épült.

A CH-t a villany- és vízszolgáltató társaságok kötelesek megváltoztatni/vagy az Ön nevére szerződtetni. Ennek megszerzésének módja a területtől függően változik.

Konzultáljon, hogy miként kell ezt végezni vagy bízza (meghatalmazással) a Bonavida-ra.

Egészségügy

Nyaráláshoz megfelel az EU TB kártya.

Munkavállalóként be kell lépnie a spanyol TB-be úgy mint Mo-n.
A munkáltató ezt intézi.

EV-ként magának kell intézni.

Sok magán egészségbiztosító van, ahol lehet szerződni.

↳ de az alap eü ellátás in nagyon jó!
(az egyik legjobb az Eu-ban)

Kataszter – „Catastro”

A „Catastro” az az intézmény, amely a térképek, rajzok, tervek ingatlanjait veszi figyelembe, és a forrása *kataszteri érték*, az ingatlan becsült adóértéke.

Míg a *Ingtalan-nyilvántartás* és a *írás Jól* megerősítheti az ingatlan tulajdonjogát és annak feltételeit, például ha korlátozások vagy díjak (például jelzálog, nyilvános árverések, bírósági viták stb.) hány százalékban, a kataszter jobban megértheti a telekhatárokat, az ingatlan pontos elhelyezkedése (általában vizuális formában), az ingatlan mérete és leírása, általában térképekkel, elhelyezkedéssel és rajzokkal.

De ha befejezi egy ház építését (vagy bővítését, például egy új helyiséget), vagy más építkezést, mint például medence, garázs, fészer stb., akkor erről az ingatlan új változásairól tájékoztatnia kell a földhivatalt!

Háziállat

> bérlés esetén gondot okoz, jóval kisebb a választás

- Útlevél kell az állatnak
- bizonyos fajták tartásához engedély kell

Kereskedelmi - ipari ingatlan

pl: üzlet / iroda / műhely

Kisebb vendéglátóipari helyek és műhelyek jellemzően bérlemények.

Új építés esetén a fsz. általában üzlethelység.

Magánszemélyként is 21% vételi áfa terheli ezeket az ingatlanokat.

↳ meghirdetés bérbeadásra → vendéglős veszi ki

- kialakítja magának, berendezi, elkezd működni → bérleti díjat fizet
- hosszútávú szerződések : 5-10 év!

Bérlés esetén a bérleti jog értékesíthető, a berendezés ennek nem szerves része.

Vétel - házastárs

Ingatlan vásárláskor a közjegyző törvényi kötelezettségéből kifolyólag felteszi a kérdést, hogy:

Családi állapota?

Ha házas, de saját nevére vásárolna ingatlant mert a feleség nem tud megjelenni az adás-vételkor, azt kell mondani, hogy: egyedül élek.

Garancia

A rejtett hibákért való felelősség mérlegelésekor különbséget kell tenni az új építésű ingatlanok és a másodkezes lakások között.

Az új lakásoknál a garancia és a vevő rejtett hibákra vonatkozó igényjogosultsága három típusra oszlik:

- **1 év:** Problémák a befejezésnél, mint belső járda, külső, asztalos, új készülékek stb. Az építéstől számított EGY ÉV, ill. **hat hónap** a vásárlás/teljesítés időpontjától számítva.
- **3 év:** Az ingatlanon keletkezett hibákra, amelyek közvetlenül befolyásolják és rontják annak lakhatóságát. Ebben az esetben olyan problémákról van szó, amelyek érintik a higiénit, egészséget, vízzáróságot, egészségességet stb. **Ezeknek a hibáknak olyanoknak kell lenniük, hogy ne lehessen benne lakni.**
- És olyan problémák esetén, amelyek az épület szerkezetét érintik, mint például az alapozás, pillérek, gerendák, padlók

stb. **10 év**. Ezeknek a hibáknak olyanoknak kell lenniük, amelyek veszélyeztetik az épület stabilitását.



Costa Blanca

BONAVIDA

SPANYOL INGATLANOK

Befektetni, nyaralni, hasznosítani,
letelepedni.
Teljes szolgáltatás egy kézből.

www.eladospanyolingatlanok.hu

BONAVIDA INFORMÁCIÓS KÖNYV 2024

<http://bonavida.hu>, <http://eladospanyolingatlanok.hu>
Mail: info@bonavida.hu, Tel: 0670-264-7189, FB:bonavida

Autó vizsgáztatás Spanyolországban

lehetséges

Külön A4-es lapra vezetik fel, nem egyenértékű a magyar forgalmi hosszabbítással

-> Arra való, hogy a lejárt forgalmival haza lehessen utazni az autóval az uniós országokon keresztül, de ettől függetlenül Mo-n érdemes útvonalengedélyt kérni!

Alkohol fogyasztás: 1-1 pohár bor vagy sör belefér, de baleset esetén ez rontótényező!

Ingyen hasznosítás

- Ha valaki befektetési céllal szeretne ingatlant venni, úgy foglalkozunk az ingatlan hasznosításával és kiadással – partnereink közreműködésével.

Ingyen hasznosítási illetve kiadási szolgáltatást azon ügyfelek számára biztosítunk, akik a közvetítésünkkel vásároltak ingatlant.

Milyen profitot hoz?

Függ nagymértékben az ingatlan elhelyezkedésétől, méretétől, felszereltségétől, de azt általánosságban mondhatjuk, hogy egy 100.0 € körüli tengerpart közeli másodkezes ingatlannál 7- 8% nettó profit elérhető. (adó és jutalék levonásával)

A partneri díjunk jellemzően 15- 20% és ezért mindent elvégzünk (partnereink útján) (kulcsos ember, takarítás, reklám stb.) A tulajdonosnak semmit nem kell vele foglalkoznia.

Hol hirdetünk?

- jellemzően közösségi médiákban ahol erős felületekkel rendelkezünk, de hirdethetünk a Booking . com-on vagy Airbnb-n is.

- az is igaz, mint minden vendéglátói, turisztikai helyet, ezt is be kell vezetni a piacon, azért azt senki ne várja, hogy egy újonnan megjelenő helynek 100% -os telítettsége lesz azonnal. A legjobb vendég a visszatérő vendég.
- A kihasználtság egy bejárattott lakásnál már 75% fölötti is lehet.

Hogy jut el a bevétel hozzám?

- hosszabbtávú bérletek esetén (6- 12 hónap) a bérlő közvetlen a tulajdonosnak utal akivel mi lerendezzük a munkadíjat
- rövidtávú és turisztikai kiadás esetén a vendég jellemzően a megbízottunknak fizet és mi a tulajdonossal elszámolunk.

Nyaralásos vendégnél (3-30 nap)

Bankkártyás fizetés a jellemző (Booking.com, stb.)

A rezsit a tulajdonos fizeti beépítve a szobaárba mint egy szállodánál.

Több hónapos bérlet esetén a bérleti díj alap kerül megadásra (X euró/hó) és a bérlő pluszba fizeti a rezsit (villany, víz, internet, közös költség)

Vásárlási Ügyfél menetrend a Bonavida szervezésében I -II.

Előzetes:

Egyeztetés a Bonavida-val, hogy milyen célra, milyen ingatlant keresünk és természetesen ehhez milyen likvid pénzügyi fedezetünk van.

A tervezet utazás előtt a Bonavida-nak cca 10-14 napra van szüksége, hogy a napi piaci lehetőségeket felmérve felkészüljön az Ön látogatására

I. Mikor először érkezik valaki:

1. ingatlan megtekintés, kiválasztás

↳ foglalás

2. NIE (ez átcsúszhat a 2. látogatásra)

3. bankszámla nyitás (ez átcsúszhat a 2. látogatásra)
Időigény: 3-5 munkanap

II. Második látogatás

1. NIE és bankszámla – ha az első látogatásba nem fér be)

2. ingatlan szerződés-kötés előtti újbóli megtekintése

3. bankban csekkigénylés

4. közjegyző-néladás-vétel

5. ingatlan átvétele

Időigény: 5-7 munkanap

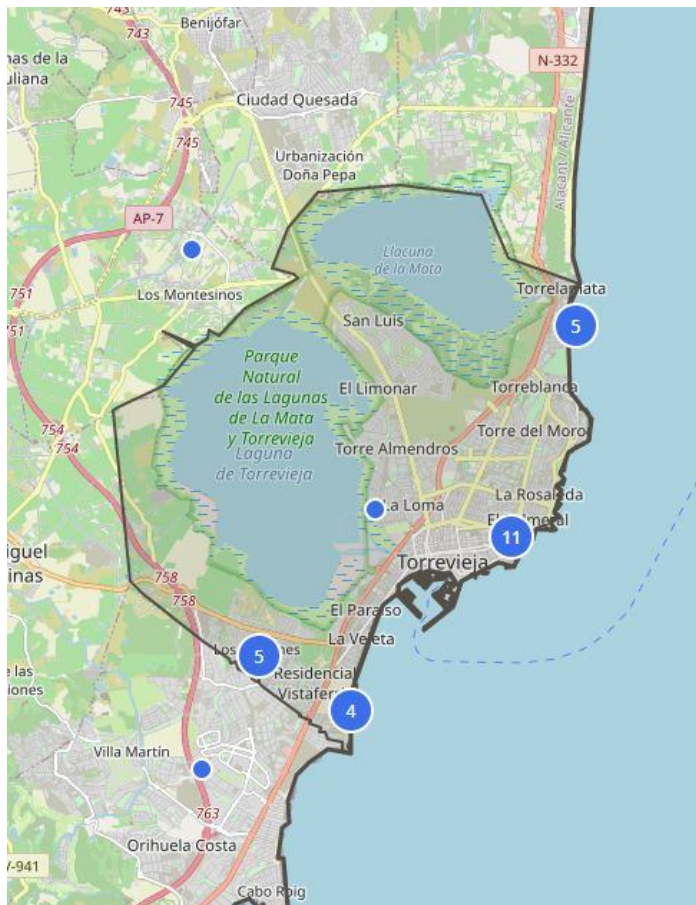
BONAVIDA INFORMÁCIÓS KÖNYV 2024

56

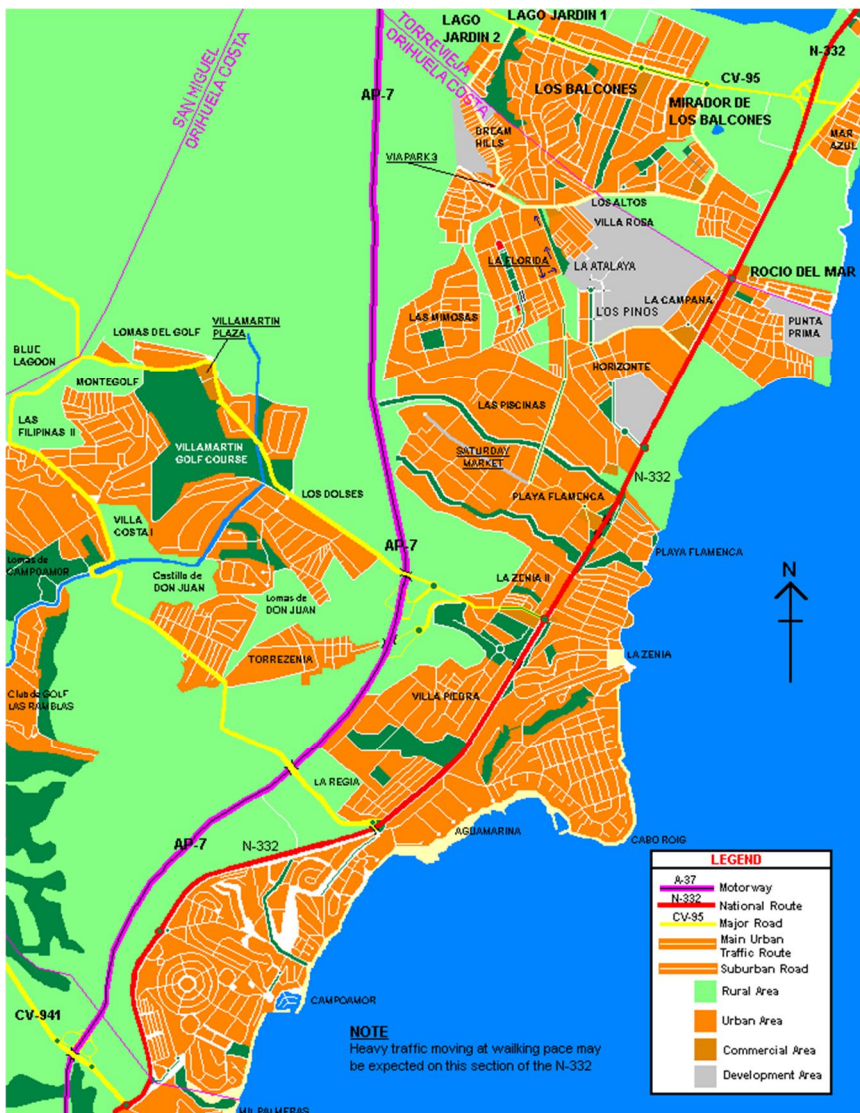
<http://bonavida.hu>, <http://eladospanyolingatlanok.hu>

Mail: info@bonavida.hu, Tel: 0670-264-7189, FB:bonavida

Torreveja városa és közigazgatási területe



Orihuela Costa közigazgatási területe



Bonavida

Eladó Spanyol Ingatlanok

Telefon (HU): 06-70-264-71-89

Spanyol szám: +34 630-38-94-85 (+ itt :Viber, Whatsapp)

Mail:info@bonavida.hu

A **Bonavida** egy brand név, a magyar **Netstart Bt.** és a spanyol **Movil Media Mediterráneo Sl.** által 2004-ben alapított konzulensi, tanácsadói szolgáltatás.

Weboldal (indító, eligazító oldal) : <http://bonavida.hu>

Weboldal (listás kínálat) : <http://eladospanyolingatlanok.hu>

Weboldal 2 (információs és ajánlati oldal):

<https://spanyolingatlantvasarolok.hu>

FB: <https://www.facebook.com/spanyolingatlanokcostablanca/>

Igény szerint Budapesten is, személyes konzultációval, un. **"Nyílt napok"**-kal állunk rendelkezésére.

Érdeklődjön, hogy mikor lesz a következő vagy igényeljen Ön konzultációt Torrevieja-ban!

Megszervezzük "Megtekintési Látogatásukat", igény esetén biztosítunk szállást, reptéri transzfert és az ingatlankínálat mellett a környék bemutatását.

Keressen minket bizalommal!

Adlapítva: 2004

BONAVIDA INFORMÁCIÓS KÖNYV 2024

<http://bonavida.hu>, <http://eladospanyolingatlanok.hu>

Mail: info@bonavida.hu, Tel: 0670-264-7189, FB:bonavida