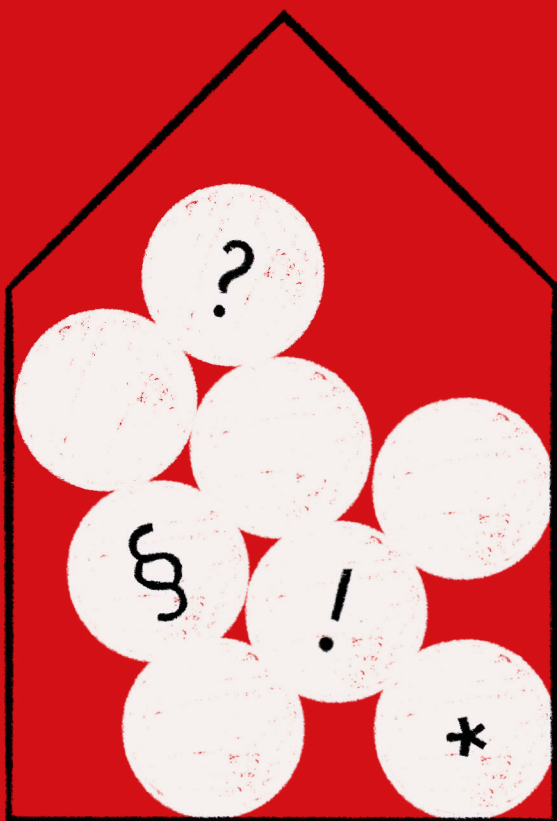


ПОСІБНИК

щодо ПОЛЬСЬКИХ ПРОЦЕДУР, законів
ТА ДОКУМЕНТІВ В ПРОЦЕСІ ПРИДБАННЯ
КВАРТИРИ НА ПЕРВИННОМУ РИНКУ



GUIDE

TO POLISH PROCEDURES, REGULATIONS AND
DOCUMENTS IN THE PROCESS OF BUYING AN
APARTMENT ON THE PRIMARY MARKET

Безпечний процес, успішна транзакція. Ви можете покластися на нас.

Ми усвідомлюємо, що коли Ви купуєте нерухомість, Ви проєктуєте своє майбутнє. Ми знаємо, як багато може змінити у Вашому житті рішення про придбання житла, тому допоможемо його прийняти: проконсультуємо, де краще шукати квартиру, які документи попередньо зібрати для підписання нотаріальної угоди, забезпечимо інформацією, що необхідно знати для проходження формальностей швидко та якісно. Зміна на краще Вашого місця життя - це наш особистий успіх.

PREPARED BY
ПІДГОТОВЛЕНО



IN COOPERATION WITH
У СПІВПРАЦІ З



Secure process, successful transaction. You can rely on us.

We are aware that when you purchase a property, you design your future. We know how much a right decision on housing can change your life, that's why we will help you make it: we will advise, where is the best place to look for an apartment, what documents to collect before signing a notarial deed, what you need to know to go through formalities quickly and efficiently. Because a change for the better of your place to live is our personal success.

ПЕРЕД ПОКУПКОЮ

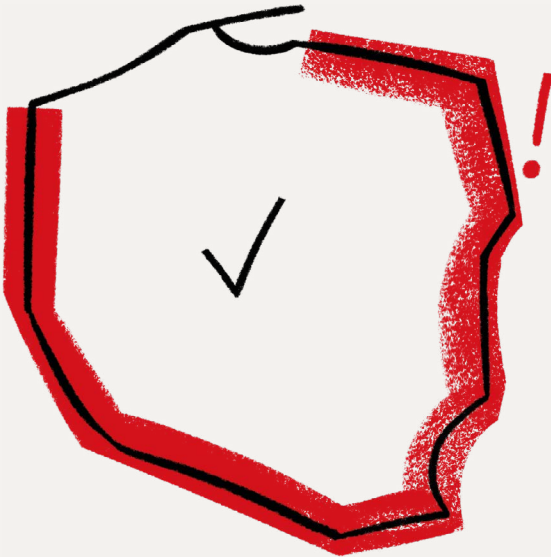
прийняття рішення про купівлю квартири



BEFORE THE PURCHASE

The decision to buy an apartment

01



дозвіл на купівлю квартири

- Як правило, вам не потрібен дозвіл на придбання нерухомості, якщо ви купуєте квартиру, за винятком випадків, коли вона розташована в прикордонній зоні.
- Однак, ви повинні отримати дозвіл від Міністра внутрішніх справ і адміністрації, якщо квартира, яку ви хочете придбати, розташована в прикордонній зоні (15 кілометрова зона від державного кордону). Це також стосується населених пунктів на польському морському кордоні.
- Кожен випадок, коли потрібен дозвіл, буде проаналізований нами в індивідуальному порядку.

Permits for acquiring an apartment

- Generally you do not need a permit to acquire real estate if you are purchasing an independent residential unit, unless the unit is located in a border zone.
- However, you must obtain a permit from the Minister of Internal Affairs and Administration if the premises you wish to acquire are located in the border zone (at least 15 km from the state border). This also applies to municipalities located in vicinity of the Polish maritime border.
- We will analyze individually each case of the need for a permit.

02



Вибір квартири

Відповідно до чинного законодавства забудовник перед укладенням договору зобов'язаний:

- скласти та надати зацікавленій стороні інформаційний проспект інвестиції, що містить інформацію про забудовника, проект, умови розірвання договору та інші важливі деталі співпраці;
- скласти графік реалізації проекту будівництва, визначивши фази проекту, розподіл оплат між фазами та дату завершення кожної фази;
- надати зацікавленій стороні наступні документи: актуальний витяг з реєстру нерухомості (księga wieczysta), витяг з реєстру економічної діяльності (KRS, CEIDG), дозвіл на будівництво, власну фінансову звітність за останні два роки, проект будівництва та інше.

Selection of an apartment

In accordance with the current legislation, a developer is obliged before the sale:

- to prepare and provide the interested party with an information prospectus, which will include information about the developer, the project under construction, the conditions for withdrawal from the contract and other important details of cooperation;
- to draw up a schedule of the development project, in which the stages of its implementation, the allocation of costs to the various stages and the date of completion of each stage will be determined;
- to make the following documents available to the interested party: the current state of the land register, a copy of an excerpt from the business register (KRS, CEIDG), the construction permit, own financial statements for the last two years, the construction design and others.

03

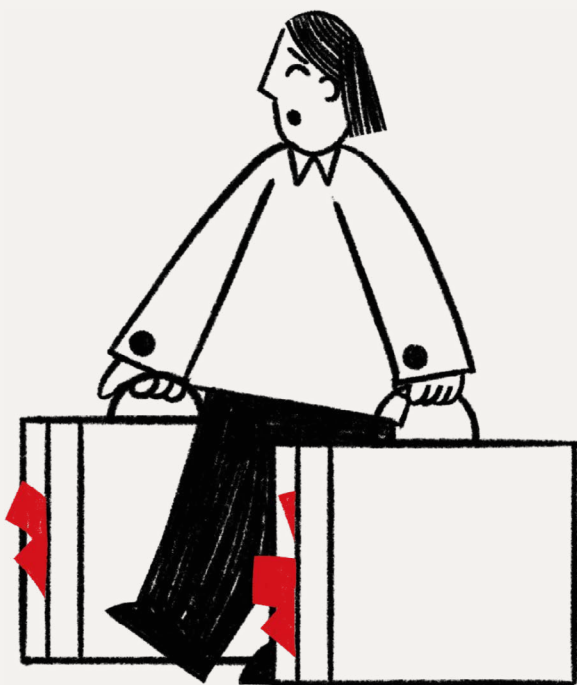
Кошти на придбання житла

Якщо ви купуєте квартиру за власні кошти, зверніть увагу на наступне:

- переміщення готівки через кордон на суму понад 10 000 євро на одну особу вимагає митної декларації;
- держслужбовці або працівники банку можуть вимагати підтвердження легальності коштів, якщо ви протягом року вносите більше, ніж встановлені банками ліміти.

Якщо ви фінансуєте купівлю житла за допомогою кредиту, зверніть увагу на наступне:

- банк може надати вам кредит на житло, якщо ви є кредитоспроможним. Для цього йому доведеться проаналізувати надані вами документи та/або інформацію з відповідних баз даних.
- Якщо ви складете заявку на іпотечний кредит, після аналізу вашої кредитоспроможності ви отримаєте кредитне рішення, яке буде обов'язковим для банку протягом щонайменше 14 днів. За цей час ви можете порівняти рішення різних банків і вибрати найбільш відповідне для себе.
- Кредит буде надано у валюті, в якій ви отримуєте більшу частину свого доходу або тримаєте більшу частину своїх коштів чи інших активів.
- Надання кредиту передбачає обтяження вашого майбутнього житла іпотекою (для забезпечення повернення кредиту).
- Кредитний договір повинен містити обов'язкові елементи, такі як, зокрема, комісії та інші оплати, загальна вартість кредиту, загальна сума до сплати, умови, строки, спосіб та наслідки відмови від договору та інше.
- Якщо ви купуєте своє перше житло, ви можете скористатися програмою „Безпечний кредит на 2%”. Ви можете перевірити деталі в банках, які надають кредити.



Funds for the purchase of an apartment

If you purchase an apartment with your own funds, note that:

- transporting cash across the border in excess of €10,000 per person requires a customs declaration;
- banks' officials or banks' employees may require confirmation of legitimacy of the funds if you deposit more than the limits set by banks during the year.

If you finance the acquisition of an apartment with a loan, pay attention to the following points:

- The bank may grant you a housing loan if you are creditworthy. To do so, it will have to analyze data obtained from you, or from databases and datasets.
- If you apply for a mortgage loan, after analysis of your creditworthiness, you will receive a credit decision that will be binding on the bank for at least 14 days. During this time you can compare decisions from different banks and choose the most suitable one.
- The loan will be granted in the currency in which you earn most of your income or have most of your funds or other assets.
- The granting of the loan involves mortgaging your future apartment (securing the repayment of the loan).
- The loan agreement must contain mandatory elements, such as, but not limited to: fees and other costs, the total cost of the loan, the total amount to be paid, the terms, timing, manner and consequences of withdrawal from the loan agreement, and others.
- If you purchase your first apartment, you may be able to take advantage of the „2% Safe Credit” system. Check with the lending banks for details.



процес будівництва та купівлі



ACQUISITION OF AN APARTMENT

The construction and purchase process

04

Види договорів

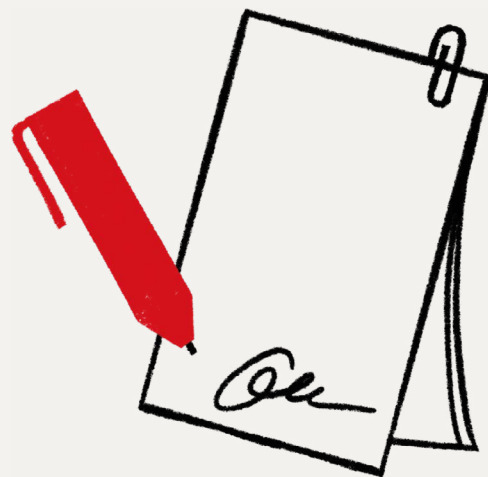
Співпраця з забудовником передбачає наступні етапи:

- Договір бронювання (Umowa rezerwacyjna). У разі його укладення обрана квартира не буде пропонуватися забудовником іншим покупцям протягом певного періоду часу. Це може передбачати додаткову плату в розмірі до 1% від вартості квартири.
- Договір з девелопером (Umowa deweloperska). Це відповідний договір, який регулює співпрацю між вами та забудовником до моменту передачі права власності на квартиру. Він повинен бути укладений в нотаріальній формі.
- Договір купівлі-продажу квартири (Umowa sprzedaży). Це договір, щодо передачі права власності, він є підставою для внесення вас як власника житла до реєстру нерухомості. Укладається у формі нотаріального акту.
- Укладення вищезазначених договорів передбачає оплати: судовий збір, нотаріальний збір (стосується лише нотаріальних дій), послуги перекладача (якщо потрібно).
- Ціна, яку ви сплачуєте за нерухомість, буде включати ПДВ у розмірі 8%.

Types of contracts

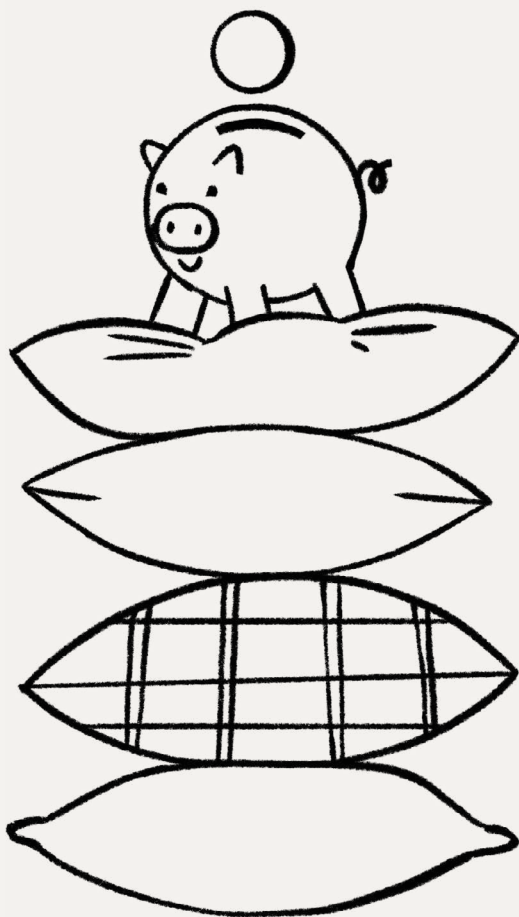
Cooperation with the developer includes the following stages:

- Reservation agreement. Once it is concluded, the selected apartment will not be offered by the developer to other customers for a certain period of time. It may involve an additional fee of up to 1% of the value of the apartment.
- Development agreement. This is the actual agreement regulating the cooperation between you and the developer until the transfer of ownership of the apartment. It should be concluded in the form of a notarial deed.
- Sales contract. Transfers ownership and is the basis for revealing you as the owner of the apartment in the land and mortgage register. It should be concluded in the form of a notarial deed.
- The conclusion of the above agreements involves fees: court fees, notary's fees (applies only to notarial deeds), possible services of translators.
- The price of the property you pay will include VAT at 8%.





05



Безпека коштів

Кошти, які ви сплачуєте забудовнику, будуть у безпеці завдяки таким правовим інструментам:

- Ви здійснюватимете платежі на довірений житловий рахунок відповідно до фактичного прогресу будівництва, щоразу після завершення певного етапу будівництва. Забудовник інформуватиме вас про завершення кожного етапу будівництва.
- Якщо забудовник збанкрутує, ваші внески на довірений рахунок будуть повернуті з Гарантійного фонду забудовників.

Security of funds

The funds you pay to the developer will be safe as a result of the following legal instruments:

- You will make payments to the housing trust account in accordance with the actual progress of the project, after the completion of a certain stage of construction. You will be informed by the developer when each stage is completed.
- Should the developer go bankrupt, your contributions to the trust account, will be refunded from the Developer Guarantee Fund.

06

Приймання - передача об'єкту після введення будинку в експлуатацію

- Під час приймання квартири ви можете повідомити про дефекти, зафіксувавши їх у спеціальному протоколі. Збудовник повинен розглянути ваші зауваження протягом 14 днів. Якщо він підтвердить встановлені протоколом недоліки, то буде повинен їх усунути протягом 30 днів.
- У певних випадках (які передбачають серйозне порушення ваших прав) ви можете навіть розірвати інвестиційний договір з девелопером.
- Якщо ж не має жодних претензії, то укладається основна угода купівлі-продажу квартири.

Acceptance and occupancy of the apartment

- During the procedure of acceptance of the apartment, you may report defects in the apartment which will be listed in a protocol. The developer should respond to this within 14 days. If the defects are recognized, the developer should fix them within 30 days.
- In certain situations (which concern serious violation of your rights) you can even withdraw from the development agreement.
- In the absence of objections, the main sales contract of the apartment is concluded.



Хочеш проконсультуватися щодо наміру придбання квартири?

Ми представимо наші пропозиції до інвестування,
проконсультуємо у виборі нерухомості та допоможемо в її
безпроблемному придбанні.

Зв'яжіться з нами

sprzedaz@acciona.com

Need to consult your intention to purchase an apartment?

We will present our investments, advise you
on the choice of property and help you in its smooth purchase.

Contact us

sprzedaz@acciona.com