

Šiaurės Kipras.

TIESA, KURIĄ NT AGENTAI LINKĘ NUTYLĖTI.

Pigus būstas prie jūros. Dešimt ir daugiau procentų nuomos pajamingumas. Saulė virš 300 dienų per metus. Skamba nuostabiai! Tiesa?

Šiame dokumente paaiškiname, kodėl tas pats sandoris, kuris iš pirmo žvilgsnio atrodo kaip likimo dovana, bet gali likti ir be turto, ir be pinigų. Jokios reklamos. Tik faktai, kuriuos privalai žinoti prieš mokėdamas pirmąjį eurą.

PRADŽIAI

Viena sala. Dvi visiškai skirtingos rinkos.

Kipras yra padalintas. Pietūs yra Kipro Respublika, Europos Sąjungos narė, kur galioja euras ir europinė teisinė sistema. Šiaurė yra TRNC, kurią pasaulyje pripažįsta tik viena valstybė, Turkija. Tas politinis skirtumas nėra istorijos pamoka. Jis tiesiogiai lemia, ar turtas, kurį perki, tikrai bus Tavo.

Pietų Kipre didžiausia pirkėjo baimė yra **permokėti**. **Šiaurės Kipre** situacija kitokia – čia bijoma **prarasti viską**. Pajamingumas didelis, kaina maža, tačiau po kiekvienu patraukliu pasiūlymu gali tūnoti šešėlis – nuosavybės teisių neaiškumas.

Šiuo dokumentu neatkalbinėjame nuo investicijų Šiaurės Kipre. Ten tikrai yra realių, saugių ir pelningų sandorių. Tačiau norime parodyti skirtumą tarp saugios investicijos ir spąstų. O šį skirtumą dažniausiai lemia vienas dokumentas ir vienas teisingas klausimas, užduotas laiku.

RIZIKA 01

Tu gali nupirkti turtą, kuris teisiškai priklauso kitam žmogui

1974 metais Kipras buvo padalintas. Daug graikų kipriečių pabėgo iš šiaurės ir paliko savo namus bei žemę. Tą turtą vėliau perėmė ir perdalino kiti. Bet pirminiai savininkai niekur nedingo. Daugelis jų ir jų vaikų iki šiol turi teisinius reikalavimus tai žemei.

Tai reiškia paprastą ir nemalonų dalyką. Gražus naujas butas prie jūros gali stovėti ant žemės, kurią kitas žmogus pietuose laiko pavogta iš jo šeimos. Tu to nepamatysi nei nuotraukoje, nei apžiūros metu. Tą atskleidžia tik nuosavybės istorijos patikra.

KUR SLYPI SPĄSTAI

Agentas, kurį radai internete, parodys baseiną, vaizdą ir kainą. Jis greičiausiai nepasakys, kokia šito konkretaus sklypo istorija. Ne todėl, kad slepia. Dažnai todėl, kad pats nepatikrino. Pasitikėjimas gražia nuotrauka čia nėra strategija.

RIZIKA 02

Ne visi nuosavybės dokumentai yra lygūs. Skirtumas tarp jų gali būti visi Tavo pinigai

Šiaurės Kipre neužtenka klausti „ar yra nuosavybės dokumentas“. Reikia klausti „kokio tipo“. Yra keturi pagrindiniai tipai. Tarp jų yra milžiniškas saugumo skirtumas. Štai jis paprastai:

Dokumento tipas	Rizika	Ką tai reiškia Tau
Turkiškas (Turkish Title)	Žema	Turtas, kurį turkai kipriečiai turėjo dar iki 1974 metų. Aiški istorija, stipriausia teisinė apsauga. Saugiausias pasirinkimas.
Mainų (Exchange)	Žema	Duotas turkams kipriečiams mainais už turtą, kurį jie prarado pietuose. Laikomas patikimu.
TMD / Tahsis	Vidutinė	Vyriausybės paskirtas po 1974 metų. Galioja Šiaurėje, bet neša didesnę politinę riziką, jei sala kada nors susijungtų.
Graikų kipriečių (pre-1974)	Aukšta	Žemė, kuri iš pradžių priklausė graikams kipriečiams. Ateityje gali kilti reikalavimai. Pavojingiausias tipas.

Dauguma pirkėjų iš Lietuvos apie šią lentelę nėra net girdėję. Jiems parodo NT, įvardija kainą ir niekas nepaaiškina, kad po tuo pačiu pastatu gali būti arba visiškai saugus turkiškas dokumentas, arba itin rizikinga graikiška žemė. Vizualiai šie NT variantai atrodo identiški, tačiau teisiškai tai dvi visiškai skirtingos investicijos.

AUKSINĖ TAISYKLĖ

Niekada nepasitikėk vien pardavėjo ar vystytojo advokatu. Jų darbas yra užbaigti sandorį. Tau reikia nepriklausomo advokato, kurio vienintelis darbas yra apsaugoti Tave ir patikrinti, kokio tipo dokumentas iš tikrųjų yra.

RIZIKA 03

Tavo dokumentas gali negalioti už Šiaurės Kipro ribų

Net jei sandoris sėkmingai užbaigtas ir dokumentas jau tavo rankose, lieka esminis klausimas: ar šį dokumentą pripažins kas nors už Šiaurės Kipro (TRNC) ribų? Atsakymas nėra vienareikšmiškas „taip“. Dokumento galiojimas gali būti ginčijamas, o tarptautinis pripažinimas nėra garantuotas. Praktikoje tai komplikuoja du tau svarbiausius dalykus: turtą bus sunku perparduoti arba palikti vaikams. Tai, ką lengvai įsigijai, gali būti labai sunku realizuoti ateityje.

Dėl naujų ribojimų, leidžiančių vienam užsieniečiui įsigyti tik vieną objektą šeimai, spekuliacinė rinka iš esmės sustojo. Tai reiškia, kad jūsų pirkėju ateityje galės būti tik galutinis vartotojas, o tai stipriai pailgina pardavimo laiką.

ATSKIRK RINKODARĄ NUO REALYBĖS

Daug pardavimo svetainių dabar tvirtina, kad nuosavybės klausimas „teisiškai išspręstas“ per specialią komisiją. Būk atidus su šita kalba. Komisija egzistuoja ir leidžia spręsti ginčus dėl kompensacijų. Tai nereiškia, kad ginčų nebeliko. Skirtumas tarp „yra mechanizmas ginčams“ ir „ginčų nėra“ yra milžiniškas. Pardavėjas suinteresuotas, kad Tu jo nepastebėtum.

RIZIKA 04

Du nematomi pinigų nutekėjimo šaltiniai. Valiuta ir laikas

Valiuta:

Šiaurės Kipre nekilnojamas turtas paprastai įkainojamas ir parduodamas Didžiosios Britanijos svarais (GBP). Tu greičiausiai gauni pajamas eurai. Tuo tarpu dalis vietinių išlaidų gali būti skaičiuojama turkiškomis lyromis (TRY), kurios kursas istoriškai yra labai nestabilus. Tai reiškia, kad tavo investicinės grąžos modelis priklauso ne tik nuo paties NT, bet ir nuo trijų valiutų santykio, kurio tu negali kontroliuoti.

Laikas:

Užsieniečiui, norinčiam įsigyti turtą, reikalingas oficialus vietinės Ministrų Tarybos leidimas. Šis procesas trunka maždaug nuo 6 iki 12 mėnesių. Per tiek laiko gali pasikeisti labai daug kas. Svarbiausia taisyklė šiuo laikotarpiu yra paprasta ir griežta.

NIEKADA TO NEDARYK

Šiaurės Kipre galioja itin griežtas įstatymas: pasirašyta sutartis privalo būti įregistruota Žemės registre per **75 dienas**. Pavėlavus bent dieną, sutartis anuliuojama, tampa negaliojanti, o jūs liekate be teisinės apsaugos.

RIZIKA 05

Aukštas pajamingumas nėra dovana. Tai atlygis už riziką

Šiaurės Kipras vilioja skaičiais: 8, 9 ar net 12 procentų metinio nuomos pajamingumo. Šie skaičiai dažnai yra realūs, tačiau svarbu suprasti, iš kur jie atsiranda. Jei pajamingumas didelis, vadinasi, kažkur paslėpta rizika, už kurią rinkta tau tiesiog kompensuoja.

Šiaurės Kipre ši rizika yra būtent tai, ką aptarėme: teisinis neaiškumas, valiutų svyravimai, tarptautinis nepripažinimas ir komplikotas perpardavimas.

Tai nereiškia, kad reikia bėgti nuo šios rinkos. Tai reiškia, kad privalai tiksliai žinoti, ką perki. Saugus turtas su turkišku dokumentu ir realiu nuomos srautu yra puiki investicija. Tačiau tas pats pajamingumas ant ginčytinos graikiškos žemės yra spąstai. Nuotraukose jie atrodo identiškai.

Kodėl beveik visada verta pirma pasitarti, o ne pirma pirkti

Šiame dokumente nėra nė vieno dalyko, kurį galėtum savarankiškai patikrinti apžiūros metu. Nuosavybės istorija, dokumentų tipai, suvaržymai, registrai – visa tai plika akimi nematoma. Tai atsiskleidžia tik atlikus teisinį auditą, pasitelkus nepriklausomą vietinį advokatą ir žmogų, kuris fiziškai yra saloje ir žino, kur ieškoti informacijos.

Klaida Šiaurės Kipre nekainuoja kelių procentų papildomų mokesčių, kaip būtų Pietų Kipre ar Europoje. Klaida čia gali kainuoti visą tavo investuotą sumą. Todėl teisingas veiksmų planas turėtų būti būtent toks: **Pirma konsultacija. Paskui apžiūra. Tik tada pinigai.**

Prieš pervesdamas avansą už turtą Šiaurės Kipre, paskirk laiko vienam pokalbiui. Šis pokalbis tau kainuos gerokai mažiau nei bet kuri iš šiame dokumente aprašytų klaidų.

INFORMACIJĄ PATEIKĖ

„Investicija Kipre“ – tai profesionalų komanda, padedanti investuotojams saugiai įsigyti nekilnojamąjį turtą saloje. Mūsų veiklos principas griežtas ir aiškus: pirmiausia atliekame teisinį bei finansinį objekto auditą, įvertiname rizikas ir tik tada kalbame apie sandorį.

Siekdami užtikrinti maksimalų kapitalo saugumą, dirbame tik su nepriklausomais advokatais ir rinkos ekspertais, esančiais vietoje, Kipre. Šį gidą parengėme todėl, kad praktikoje matome pirkėjus, praradusius pinigus dėl klausimų, kurių jiems niekas neuždavė laiku. Mes esame tam, kad tie klausimai būtų užduoti, o atsakymai pateikti dar prieš pervedant pirmąjį eurą.

Nori pasitarti?

info@investicijakipre.lt
+370 690 29090
facebook.com/investicijakipre

Investicija Kipre
Dabline LTD

Šis dokumentas yra bendro pobūdžio pažintinė ir švietimoji medžiaga. Ji nelaikytina teisine, mokesetine ar investicine konsultacija. Nekilnojamojo turto įsigijimo taisyklės, mokesčiai ir teisinė situacija Kipre gali keistis. Prieš priimdami bet koki finansinį sprendimą, pasitarkite su kvalifikuotu teisininku ir savo srities specialistais. Parengta 2026 metais, remiantis viešai prieinamais šaltiniais.