

Často kladené otázky



Odpovědi na vaše otázky: **nákup projektu na Mallorce**

Vítejte v našem komplexním průvodci koupí nemovitosti v našem novém luxusním developerském projektu na Mallorce. Chápeme, že nákup nemovitosti v zahraničí s sebou nese mnoho otázek, a tento dokument je navržen tak, aby poskytoval jasné a přímé odpovědi.

Chceme, abyste se cítili sebejistě a byli nadšení ze svého výběru.

Část 1

VAŠE INVESTICE

Díky čemu je tato nemovitost jedinečnou příležitostí?

Jedná se o příležitost k zakoupení nemovitosti v osobním vlastnictví v luxusním resortu na prestižním místě na Mallorce, který provozuje velmi zkušená skupina. Spojuje jistotu vlastnictví nemovitosti s bezstarostným životním stylem a špičkovými službami hotelu světové třídy.

Důležité je, že se nejedná o standardní rezidenční dům, ale o „turistickou nemovitost“, která je navržena tak, aby generovala příjmy v rámci právně chráněného rámce. Tato struktura zajišťuje, že celý resort je spravován podle nejvyšších profesionálních standardů, což chrání jeho charakter a zvyšuje jeho hodnotu pro všechny majitele.

Moje nemovitost je „turistickou nemovitostí“. Co to znamená?

Zjednodušeně řečeno to znamená, že vaše nemovitost je ze zákona určena k rekreačnímu ubytování, nikoli k trvalému bydlení. To je významná výhoda. Je to právní základ, který umožňuje profesionální správu a chrání resort před rostoucími omezeními, která jsou v celém Španělsku kladena na soukromé prázdninové pronájmy. To zajišťuje hostům konzistentní a vysoce kvalitní zážitek, který vede k pozitivním recenzím, vysoké obsazenosti a silným a spolehlivým výnosům z pronájmu pro vás.

Co je to princip „jednotného řízení“ a proč je tak důležitý?

Princip „jednotného řízení“ (unidad de explotación) je zákonný požadavek na Baleárských ostrovech, který je základním kamenem tohoto projektu. Nařizuje, že všechny nemovitosti v turistickém resortu musí být spravovány jedinou licencovanou provozní společností – v tomto případě vaší specializovanou správcovskou společností.

Jedná se o nejdůležitější záruku pro vás, protože zákon zakazuje neregulované soukromé pronájmy na platformách jako Airbnb a zajišťuje, že všechny aspekty resortu splňují stejné vysoké standardy. To chrání reputaci resortu, zajišťuje jeho dlouhodobý potenciál příjmů z pronájmu a v konečném důsledku zvyšuje hodnotu vaší nemovitosti.

Mohu svou nemovitost pronajímat sám nebo v ní trvale bydlet?

Ne. Princip „jednotného řízení“ a právní status nemovitosti jako turistického majetku znamenají, že ji nelze pronajímat soukromě ani používat jako trvalé bydliště. Nejedná se o naše pravidla, ale o závazné právní požadavky podle balearského práva, jejichž cílem je chránit profesionální provoz resortu a hodnotu nemovitostí všech majitelů v něm.

Co pro mě správcovská společnost dělá?

Toto je příležitost k nákupu. Správcovská společnost je vaším profesionálním partnerem, který se věnuje tomu, aby vaše zkušenosti s vlastnictvím byly zcela bezproblémové a zároveň maximalizoval vaše příjmy z pronájmu. Její role zahrnuje všechny aspekty úspěšného provozu resortu, včetně:

- **Globálního marketingu, prodeje a rezervací.**
- **Kompletních služeb pro hosty, od check-inu po concierge.**
- **Veškeré údržby, oprav a úklidu nemovitosti.**
- **Kompletní finanční správy a reportingu pro majitele.**

Část 2

VYSVĚTLENÍ NÁKUPU A DANÍ

Jak probíhá nákup?

Proces jsme navrhli tak, aby byl co nejjednodušší a nejpřehlednější. Zahrnuje tři hlavní fáze :

1. **Rezervace:** Vybranou nemovitost si zajistíte malou zálohou.
2. **Kupní smlouva:** Podepíšete soukromou kupní smlouvu, ve které jsou podrobně uvedeny všechny podmínky.
3. **Dokončení:** Po provedení závěrečné platby a podpisu veřejné listiny před notářem se stanete oficiálním vlastníkem.

Spolu s kupní smlouvou podepíšete rovněž smlouvu o správě, která formálně začlení vaši nemovitost do programu pronájmu resortu.

Proč se na můj nákup vztahuje španělská DPH (IVA)?

Vzhledem k tomu, že vaše nemovitost je komerčním aktivem určeným k generování příjmů z pronájmu, je nákup z právního hlediska považován za obchodní transakci. Z tohoto důvodu podléhá španělské DPH (IVA). Toto je jediný způsob nákupu, který je pro tento projekt k dispozici, protože je nezbytný pro zachování právního statusu resortu jako profesionálního turistického zařízení.

Jak funguje proces DPH? Musím zaplatit 21 % DPH?

Jednoduchá odpověď zní **ne, 21% DPH neplatíte ze svého.**

Systém funguje na základě standardního a zcela legálního daňového postupu známého jako „mechanismus přenesení daňové povinnosti“:

1. Budete se muset zaregistrovat k DPH ve Španělsku. Jedná se o standardní proces, který za vás může vyřídit váš právní poradce.
2. V okamžiku koupě vystaví prodávající kupujícímu fakturu, na které je uvedena **pouze prodejní cena nemovitosti** bez připočtení DPH. Mechanismus přenesení daňové povinnosti ve výši 21 % DPH bude uveden v právních úkonech.
3. **Tuto částku však neplatíte v hotovosti.** Pro španělský daňový úřad je to pouze papírová transakce.

DPH, kterou technicky dlužíte, je okamžitě kompenzována DPH, na jejíž vrácení máte nárok. DPH si zaúčtujete sami a odečtete ji při podání pravidelného přiznání k DPH.

4. Čisté peněžní náklady na 21% DPH jsou pro vás nulové.

Jakou daň tedy vlastně platím při nákupu?

Jedinou významnou nevratnou daní kterou při nákupu zaplatíte, je jednorázové **kolkovné** (*Actos Jurídicos Documentados* nebo *AJD*). Na Baleárských ostrovech se v tomto případě účtuje ve výši **2,5 %** z kupní ceny. Jedná se o hlavní daňový náklad spojený s transakcí.

Daňová položka	Sazba	Jedná se o hotovostní náklady pro vás?	Vysvětlení
DPH (IVA)	21 %	Ne	Papírová transakce bez nutnosti hotovostních výdajů.
Kolkovné (AJD)	2,5 %	Ano	Hlavní daňové náklady na koupi, splatné po dokončení.

Část 3

VAŠE PŘÍJMY Z PRONÁJMU

Jak se generují příjmy z pronájmu?

Správcovská společnost se stará výhradně o všechny aspekty pronájmu vaší nemovitosti prázdninovým hostům. Zajišťuje marketing, stanovuje ceny a stará se o hosty, to vše v rámci profesionálního provozu resortu. Příjmy generované z vaší nemovitosti jsou vám poté rozdělovány prostřednictvím našeho transparentního programu stabilizovaných příjmů.

Co je to program stabilizovaných příjmů?

Chápeme, že hlavní výzvou pro majitele nemovitostí v sezónních destinacích jsou výkyvy v příjmech z pronájmu. Může být obtížné sestavit rozpočet, když v létě dostáváte vysoké platby, ale v zimě jen velmi málo.

Náš program stabilizovaných příjmů je navržen tak, aby tento problém vyřešil. Místo nepředvídatelných plateb dostáváte pevnou, pravidelnou platbu každý měsíc po dobu 12 měsíců v roce, což vám zajišťuje předvídatelný a spolehlivý cash flow. Po dokončení úplného ročního vyúčtování je provedena 13. platba.

Jak se vypočítává moje měsíční splátka?

Vaše pevná měsíční splátka je předem vypočítaná částka založená na rovnoměrném rozložení 80 % předpokládaného ročního čistého příjmu z pronájmu pro váš typ nemovitosti. Funguje to jako pravidelná záloha na váš celkový podíl na ročním zisku z vaší nemovitosti, která vyrovnává sezónní výkyvy a vytváří stabilní a spolehlivý zdroj příjmů.

Kdo se stará o údržbu a opravy?

Správcovská společnost zajišťuje veškerou běžnou a preventivní údržbu, aby byla vaše nemovitost v perfektním stavu. Pokud host způsobí jakékoli škody, správcovská společnost se o to postará přímo, buď tak, že to hostovi naučtuje, nebo uplatní nárok z komplexního pojištění. Náklady na výměnu předmětů v důsledku běžného opotřebení v průběhu času hradí majitel, ale pro větší pohodlí je možné je odečíst z vašich příjmů z pronájmu.

Jak často mohu svou nemovitost využívat?

Program nabízí vynikající rovnováhu mezi životním stylem a investicí. Jako vlastník máte nárok na:

- **Dva týdny ročně zcela zdarma.** Tyto týdny lze využít kdykoli, včetně hlavní sezóny, pouze v závislosti na dostupnosti.
- **Neomezený dodatečný čas** pro vás, vaši rodinu nebo přátele se **70% slevou** na nejlepší dostupnou cenu.

Co potřebuji vědět o rezervaci vlastního pobytu?

Abychom zajistili bezproblémový chod resortu, žádáme vás, abyste své osobní pobyty rezervovali alespoň **60 dní předem**. Potvrzené rezervace hostů mají vždy přednost, proto doporučujeme rezervovat si svůj pobyt s předstihem, abyste si zajistili termín, který vám vyhovuje. Během pobytu hradíte veškeré doplňkové služby (např. jídlo a pití) a standardní poplatek za úklid při odjezdu.

Část 4

VAŠE BEZPEČNOST

Na jak dlouho je uzavřena smlouva o správě?

Počáteční smlouva je uzavřena na deset let, což zajišťuje dlouhodobou stabilitu. Poté se automaticky obnovuje na roční bázi, pokud jedna ze stran nedá šest měsíců předem výpověď.

Proč správcovská společnost hlasuje mým jménem na schůzích společenství?

Jedná se o zásadní mechanismus, který má chránit obchodní integritu a hodnotu resortu pro všechny vlastníky. Pověřením správcovské společnosti k hlasování vašim jménem zajistíte, že rozhodnutí budou vždy přijímána s **profesionálním, obchodně zaměřeným pohledem**.

Tato struktura zabraňuje tomu, aby několik majitelů přijímalo rozhodnutí, která by mohla snížit standardy resortu nebo poškodit příjmy z pronájmu pro všechny. Zajišťuje, že resort je vždy provozován podle vysokých standardů požadovaných trhem a jakýmkoli partnerem značky, což chrání a zvyšuje hodnotu vašeho majetku. U některých důležitých rozhodnutí, která podle španělského práva vyžadují zvláštní hlasování, si zachovávejte své přímé hlasovací právo.

Jaké jsou výhody partnerství s významnou hotelovou značkou?

Spolupráce s přední světovou hotelovou značkou přináší obrovské výhody, mezi které patří:

- **Globální marketingová síla:** Přístup k obrovskému globálnímu rezervačnímu systému a věrnostnímu programu s více než 100 miliony členů.
- **Prémiové ceny:** Důvěryhodná značka přitahuje hosty, kteří jsou ochotni platit vyšší ceny, což zvyšuje vaše příjmy.
- **Zaručená kvalita:** Přísné standardy značky zajišťují, že resort je udržován na nejvyšší úrovni.
- **Vyšší hodnota při dalším prodeji:** Nemovitosti spojené s významnými značkami mají při prodeji obvykle vyšší cenu.

Co když budu chtít svou nemovitost jednoho dne prodat?

Svou nemovitost v osobním vlastnictví můžete kdykoli prodat na volném trhu. Jedinou podmínkou je, že nový kupující musí převzít vaši pozici ve smlouvě o správě. Jedná se o jednoduchý a logický požadavek, který zajišťuje zachování provozní integrity resortu a chrání hodnotu pro vás i všechny ostatní majitele v komunitě.

VYLOUČENÍ ODPOVĚDNOSTI

Důležité: 1. Informace zde uvedené slouží pouze jako orientační a nepředstavují smlouvu, prohlášení ani záruku a nepředstavují komplexní analýzu všech daňových důsledků platných pro všechny typy vlastníků a nejsou zamýšleny jako právní nebo daňové poradenství. Potenciální kupující by se měli poradit se svými vlastními odbornými poradci ohledně daňových, finančních a právních důsledků příslušných transakcí. Omezení a odchylky se vztahují v závislosti na dostupnosti. Výše výnosu z pronájmu zpětného leasingu se liší v závislosti na projektu. Informace jsou správné v době tisku. Vyhrazujeme si právo na změny. Podrobné informace o každém resortním projektu a službách jsou k dispozici v našich kancelářích a všechny konečné podrobnosti budou uvedeny v kupní smlouvě. Použité obrázky jsou pouze ilustrační. 2. Společnost a její přidružené podniky (a) neposkytují žádné záruky ani prohlášení ohledně přesnosti informací obsažených v tomto dokumentu a nepřijímají žádnou odpovědnost za případné chyby, tiskové chyby nebo opomenutí v tomto dokumentu (ať již z nedbalosti nebo z jiných důvodů); (b) nenesou odpovědnost za žádné ztráty nebo škody vzniklé v důsledku jednání nebo nečinnosti jakékoli osoby na základě informací obsažených v tomto dokumentu; (c) nejsou investičními poradci (licencovanými ani jinými); (d) všechny informace byly získány výhradně z jejich vlastních zkušeností a jsou poskytovány pouze jako obecné informace. Na všechny uvedené příklady budou mít vliv faktory mimo naši kontrolu, jako je nabídka a poptávka v dané oblasti a události jako pandemie. Hodnota nemovitosti může klesat i stoupat. Všem čtenářům doporučujeme, aby si vyžádali odbornou radu od právních, účetních a investičních poradců, aby mohli určit své konkrétní potřeby. Tento dokument obsahuje marketingové komentáře a informace a nejedná se o finanční sdělení ani výzvu k investování. Tento dokument podléhá smluvním podmínkám.

