

Často kladené otázky



WYNDHAM®
PORTOCOLOM

IDILIQ

WYNDHAM PORTOCOLOM | Mallorca

Odpovědi na vaše otázky: koupě s IDILIQ na Mallorce

Vítejte v průvodci koupí nemovitosti v našem novém luxusním resortu na Mallorce. Víme, že při koupi nemovitosti v zahraničí vyvstává mnoho otázek. Tento dokument vám na ně přináší jasné a srozumitelné odpovědi.

Chceme, abyste si byli svou volbou jistí a mohli se na ni těšit.

Část 1

VAŠE NEMOVITOST

Čím je tato investiční příležitost výjimečná?

Získáte nemovitost do osobního vlastnictví v luxusním resortu ve vyhledávané lokalitě na Mallorce, který provozuje zkušená skupina IDILIQ. Spojuje jistotu vlastnictví nemovitosti s pohodlím a prvotřídními službami hotelu světové úrovně.

Zásadní je, že nejde o běžné trvalé bydlení, ale o nemovitost určenou k turistickému ubytování a vytváření příjmů v zákonem upraveném režimu. Díky tomu je celý resort spravován podle vysokých profesionálních standardů, což chrání jeho charakter a podporuje hodnotu nemovitostí všech vlastníků.

Má nemovitost je určena k turistickému ubytování. Co to znamená?

Jednoduše řečeno: nemovitost je právně určena k rekreačnímu ubytování, nikoli k trvalému bydlení. To je významná výhoda. Právě tento právní režim umožňuje profesionální správu a chrání resort před stále přísnějšími omezeními soukromých krátkodobých pronájmů ve Španělsku. Hostům zajišťuje stálou úroveň služeb, která přispívá k dobrým hodnocením, vysoké obsazenosti a stabilním příjmům z pronájmu.

Co je princip jednotné správy a proč je tak důležitý?

Princip jednotné správy (unidad de explotación) je právním požadavkem na Baleárských ostrovech a základem tohoto projektu. Znamená, že všechny nemovitosti v turistickém resortu musí spravovat jediná licencovaná provozní společnost, v tomto případě společnost pověřená správou vašeho resortu.

Jde o důležitou ochranu: zákon zakazuje neregulované soukromé pronájmy například přes Airbnb a zajišťuje jednotný standard v celém resortu. Tím chrání jeho pověst, dlouhodobý potenciál příjmů z pronájmu a v konečném důsledku i hodnotu vaší nemovitosti.

Mohu nemovitost pronajímat sám či v ní trvale bydlet?

Ne. Princip jednotné správy a právní status turistické nemovitosti vylučují soukromý pronájem i trvalé bydlení. Nejde o pravidla stanovená námi, ale o závazné požadavky práva Baleárských ostrovů. Mají chránit profesionální provoz resortu a hodnotu nemovitostí všech jeho vlastníků.

Co pro mě zajišťuje správcovská společnost?

Správcovská společnost je vaším profesionálním partnerem. Stará se o bezproblémové vlastnictví i maximalizaci příjmů z pronájmu. Zajišťuje všechny činnosti potřebné k úspěšnému provozu resortu:

- Celosvětový marketing, prodej a rezervace.
- Veškeré služby hostům od příjezdu po concierge.
- Údržbu, opravy a úklid všech nemovitostí.
- Kompletní finanční administrativu a přehledy pro vlastníky.

Část 2

KOUPĚ A DANĚ

Jak probíhá koupě?

Postup jsme navrhli tak, aby byl co nejjasnější a nejjednodušší. Má tři hlavní kroky:

1. **Rezervace:** Nižší záloha vám zajistí vybranou nemovitost.
2. **Kupní smlouva:** Podepíšete soukromoprávní kupní smlouvu se všemi podmínkami.
3. **Dokončení koupě:** Uhradíte zbývající částku a před notářem podepíšete veřejnou listinu. Tím se oficiálně stáváte vlastníkem.

Současně s kupní smlouvou podepíšete smlouvu o správě, kterou se vaše nemovitost zapojí do programu pronájmu resortu.

Proč se na mou koupi vztahuje španělská DPH (IVA)?

Vaše nemovitost slouží komerčně k vytváření příjmů z pronájmu, a koupě se proto z právního hlediska považuje za obchodní transakci podléhající španělské DPH (IVA). Jde o jediný způsob koupě v tomto projektu, který je nezbytný pro zachování právního statusu resortu jako profesionálně provozovaného turistického zařízení.

Jak funguje DPH? Musím zaplatit 21 %?

Stručná odpověď zní ne: 21% DPH nehradíte ze svých peněz.

Použije se běžný, plně zákonný daňový postup označovaný jako přenesení daňové povinnosti:

1. Musíte se ve Španělsku zaregistrovat k DPH. Jde o běžný postup, s nímž vám pomůže právní poradce.
2. Při koupi vystaví prodávající kupujícímu fakturu pouze na kupní cenu nemovitosti, bez připočtené DPH. Uplatnění přenesené daňové povinnosti ve výši 21 % bude uvedeno v příslušných listinách.
3. Tuto částku však neplatíte v hotovosti. Pro španělský finanční úřad jde o účetní operaci: povinnost přiznat DPH se vyrovná nárokem na její odpočet. DPH sami vykážete a odečtete v pravidelném daňovém přiznání.

Jaké daně tedy při koupi skutečně zaplatím?

Jedinou významnou nevratnou daní při koupi je jednorázová daň z právních úkonů zachycených v listinách (Actos Jurídicos Documentados, AJD). V tomto případě činí na Baleárských ostrovech 2,5 % z kupní ceny. Pro srovnání: kupující rekreačních nemovitostí na Baleárských ostrovech obvykle při koupi již užívaných nemovitostí platí daň z převodu nemovitosti (ITP) od 8 %, která ve vyšších cenových pásmech postupně roste až na 13 %. Jde tedy o hlavní daňový náklad této transakce.

Daň	Sazba	Platba v hotovosti?	Vysvětlení
DPH (IVA)	21 %	Ne	Účetní operace bez přímé platby z vašich prostředků.
Daň AJD	2,5 %	Ano	Hlavní daňový náklad koupě; splatný při jejím dokončení.

Část 3

VAŠE PŘÍJMY Z PRONÁJMU

Jak vznikají příjmy z pronájmu?

Správcovská společnost výhradně zajišťuje pronájem vaší nemovitosti hostům. Obstarává marketing, určuje ceny a pečuje o hosty v rámci profesionálního provozu resortu. Příjmy z vaší nemovitosti vám následně vyplácí prostřednictvím transparentního programu stabilizovaných příjmů.

Co je program stabilizovaných příjmů?

Víme, že příjmy z pronájmu v sezónních destinacích kolísají. Plánování rozpočtu je složité, pokud v létě dostáváte vysoké částky, zatímco v zimě jen velmi málo.

Náš program stabilizovaných příjmů tento problém řeší. Místo nepravidelných částek dostáváte pevnou platbu každý měsíc po celý rok, tedy předvídatelný peněžní tok. Po úplném ročním vyúčtování následuje třináctá platba.

Jak se vypočítá má měsíční platba?

Pevná měsíční platba je předem vypočtená částka, která rovnoměrně rozděluje 80 % předpokládaného ročního čistého příjmu z pronájmu pro váš typ nemovitosti. Funguje jako pravidelná záloha na váš celkový podíl na ročním výnosu nemovitosti a vyrovnává sezónní výkyvy do stálého, spolehlivého příjmu.

Kdo zajišťuje údržbu a opravy?

Veškerou běžnou a preventivní údržbu zajišťuje správcovská společnost, aby nemovitost zůstala ve výborném stavu. Pokud host způsobí škodu, vyřeší ji přímo správcovská společnost, a to úhradou od hosta nebo z komplexního pojištění. Výměnu vybavení opotřebeného běžným používáním hradí vlastníci; pro vaše pohodlí lze tuto částku odečíst z příjmů z pronájmu.

Jak mohu nemovitost sám využívat a kolik mě to stojí?

Možnost pobytu vlastníků je nastavena tak, aby maximalizovala finanční výnos a zároveň vám při každé návštěvě poskytla pětihvězdičkové služby. Na rozdíl od běžných rezidenčních projektů s vysokými měsíčními poplatky (často přes 500 €) hradí značnou část nákladů hotelový provoz resortu. Vaše pevné výdaje tak zůstávají mimořádně nízké.

- **Luxusní pobyt podle potřeby** – Místo celoročních poplatků přispíváte jen při vlastním pobytu a získáte slevu 75 % z nejlepší dostupné ceny (BAR). Nejde o „placení za vlastní apartmán“, ale o menší část ušlého příjmu z pronájmu na pokrytí provozních nákladů během vaší návštěvy.
- **Plné hotelové služby** – Váš příspěvek zahrnuje využívání vybavení resortu, čisté ložní prádlo, úklid v průběhu týdne a nepřetržitou službu concierge. Dovolenu si tak užijete bez starostí.
- **Flexibilita během roku** – V klidnější zimní sezóně hradíte pouze symbolickou sazbu za noc na pokrytí základních energií. Některé hotelové služby, například restaurace či každodenní úklid, mohou být omezené; neplatíte tak za nevyužité služby a zvyšuje se výnosnost.
- **Neomezené pobyty** – Vy, vaše rodina i přátelé můžete pobývat bez omezení se slevou 75 % z nejlepší dostupné ceny (BAR).

Co potřebuji vědět o rezervaci vlastních pobytů?

Kvůli hladkému provozu resortu žádáme, abyste vlastní pobyt rezervovali alespoň 60 dní předem. Potvrzené rezervace hostů mají vždy přednost, proto doporučujeme termín zajistit včas. Během pobytu hradíte další služby využití na místě (například jídlo a nápoje) a standardní poplatek za závěrečný úklid.

Část 4

OCHRANA VAŠÍ INVESTICE

Na jak dlouho se uzavírá smlouva o správě?

Počáteční doba trvání smlouvy je deset let a poskytuje dlouhodobou stabilitu. Poté se automaticky obnovuje vždy na jeden rok, pokud některá ze stran smlouvu nevypoví s šestiměsíční výpovědní lhůtou.

Proč za mě správcovská společnost hlasuje na schůzích vlastníků?

Tento mechanismus chrání komerční charakter a hodnotu resortu pro všechny vlastníky. Pokud správcovskou společnost zmocníte k hlasování, budou rozhodnutí přijímána s profesionálním ohledem na provoz resortu.

Tato struktura brání tomu, aby několik vlastníků přijalo rozhodnutí snižující standard resortu či příjmy ostatních. Zajišťuje provoz podle požadavků trhu a hotelové značky, což chrání a zvyšuje hodnotu vaší nemovitosti. U některých zásadních rozhodnutí, pro něž španělské právo vyžaduje zvláštní hlasování, si ponecháváte vlastní hlas.

Jaké výhody přináší spolupráce s významnou hotelovou značkou?

Spojení s celosvětově uznávanou hotelovou značkou, jako je Wyndham, přináší například:

- **Celosvětový marketing:** Přístup k rozsáhlému rezervačnímu systému a věrnostnímu programu s více než 100 miliony členů.
- **Vyšší ceny:** Důvěryhodná značka přitahuje hosty ochotné platit více, což zvyšuje váš příjem.
- **Zaručená kvalita:** Přísné standardy značky zajišťují vysokou úroveň údržby resortu.
- **Vyšší prodejní hodnota:** Nemovitosti spojené s významnými značkami se obvykle prodávají za vyšší cenu.

Co když budu chtít nemovitost jednou prodat?

Nemovitost ve svém vlastnictví můžete kdykoli volně prodat na trhu. Jedinou podmínkou je, aby nový kupující převzal vaše postavení ve smlouvě o správě. Tento jednoduchý požadavek zajišťuje nepřerušovaný provoz resortu a chrání hodnotu vaší nemovitosti i nemovitostí ostatních vlastníků.

UPOZORNĚNÍ

Důležité: 1. Údaje v tomto dokumentu slouží pouze jako vodítko. Nepředstavují smlouvu, prohlášení ani záruku, úplnou analýzu všech daňových důsledků pro všechny typy vlastníků ani právní či daňové poradenství. Zájemci o koupi by se měli o daňových, finančních a právních dopadech příslušných transakcí poradit se svými odbornými poradci. Podle dostupnosti mohou platit omezení a odchylky. Výše příjmů z pronájmu se u jednotlivých projektů liší. Údaje jsou správné ke dni vydání. Vyhrazujeme si právo na změny. Úplné podrobnosti o jednotlivých resortech a službách jsou k dispozici v našich kancelářích; konečné podmínky budou uvedeny v kupní smlouvě. Obrázky jsou pouze ilustrativní. 2. IDILIQ a její propojené společnosti (a) nečiní žádná prohlášení ani neposkytují záruky ohledně přesnosti údajů v tomto dokumentu a nenesou odpovědnost za chyby, tiskové chyby ani opomenutí, ať již způsobené nedbalostí či jinak; (b) neodpovídají za jakoukoli škodu nebo ztrátu způsobenou tím, že někdo na základě zde uvedených informací jedná nebo se jednáání zdrží; (c) nejsou investičními poradci, ať již licencovanými či nikoli; (d) veškeré informace vycházejí výhradně z jejich vlastních zkušeností a mají jen obecný informační charakter. Uvedené příklady ovlivňují faktory mimo naši kontrolu, například místní nabídka a poptávka či pandemie. Hodnota nemovitosti může klesat i růst. Všem čtenářům doporučujeme vyhledat kvalifikované právní, účetní a investiční poradce, kteří posoudí jejich konkrétní potřeby. Dokument obsahuje marketingové komentáře a informace; nejde o finanční sdělení ani výzvu k investici. Jeho obsah podléhá smluvním podmínkám.



WYNDHAM[®]
PORTOCOLOM

IDILIQ