

Co warto wiedzieć przed zakupem apartamentu inwestycyjnego?

Zasady zakupu lokalu i jego wynajmu

Jak wygląda zakup lokalu usługowego w projekcie Aries Residence Krynica Zdrój?

Krok pierwszy. Zapoznanie się przez Kupującego z ofertą dostępnych lokali i opisem inwestycji. Materiały wysyłane są drogą mailową przez doradcę i zawierają kluczowe informacje dotyczące infrastruktury obiektu oraz cen lokali, kosztu ich wyposażenia, cenę miejsc postojowych i komórek lokatorskich jeśli oferowane są w danym projekcie.

Krok drugi. Zapoznanie się z przesłanymi przed doradcę wzorami umów: przedwstępnej oraz umowy najmu, która określa przyszły model współpracy z Profesjonalnym Operatorem obiektu po jego uruchomieniu oraz czas na jakie są zawierane.

Krok trzeci. Omówienie z doradcą w formie mailowej bądź ustnej warunków umowy przedwstępnej i umowy najmu. Jest to czas na zadawanie pytań bądź wyjaśnianie wątpliwości przed podjęciem finalnej decyzji o zakupie.

Krok czwarty. Potwierdzenie przez Kupującego wyboru lokalu i umówienie terminu zawarcia umów. Zainteresowany przesyła swoje dane osobowe celem przygotowania draftów umów przedwstępnej i najmu. Termin zawarcia umowy dostosowany jest do potrzeb Kupującego, który dysponował czasem na świadome podjęcie decyzji o zakupie.

Krok piąty. Podpisanie umów w formie cywilno-prawnej bądź w formie aktu notarialnego. Wybór wariantu zależy od Kupującego.

Krok szósty: Odbiór lokalu. Z chwilą zakończenia budowy następuje odbiór lokalu, który jest utożsamiany z wykonaniem zobowiązania dewelopera wobec Kupującego i gotowością do uruchomienia obiektu.

Krok siódmy. Podpisanie umowy przeniesienia własności lokalu i wydzielenie odrębnej KW dla lokalu. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności w życie wchodzi umowa najmu określająca zasady współpracy z Operatorem obiektu.

Q&A

1. Kto zarządza lokalem w trakcie trwania umowy najmu?

Lokalem zarządza Profesjonalny Operator, którego główną rolą jest komercjalizacja obiektu, bieżące zarządzanie i obsługa gości. Operator zajmuje się zatem marketingiem inwestycji, utrzymywaniem obiektu w jak najlepszym stanie tj. dokonywaniem bieżących napraw i konserwacji oraz wypłatą czynszu dla właściciela. Taki podział ról jest korzystnym rozwiązaniem dla inwestora, który dzięki bezobsługowości inwestycji zaoszczędza czas i energię w obsłudze własnej nieruchomości. Umowa najmu zawierana jest na okres 10 lat z możliwością jej przedłużenia. Umowa najmu reguluje zasady współpracy a przede wszystkim zakres odpowiedzialności każdej z ich stron.

2. Jak ustalana jest wysokość czynszu wypłacana właścicielowi lokalu?

Wysokość czynszu, sposób jego naliczania oraz termin wypłaty reguluje umowa najmu z Operatorem. Po wygaśnięciu umowy najmu czynsz dla właściciela przestaje być wypłacany.

3. Kiedy mogę korzystać z apartamentu oraz miejsca postojowego jeśli było przedmiotem zakupu ?

Korzystanie z apartamentu oraz miejsca postojowego jeśli było przedmiotem zakupu czyli ilość dni i zasady pobytu przez właściciela w swoim lokalu w danym roku kalendarzowym oraz koszt związany z każdorazowym pobytem określa umowa najmu.

4. Czy mogę zbyć lokal w każdej chwili i w jaki sposób mogę to zrobić?

Zakupiony lokal usługowy można zbyć w trakcie trwania umowy najmu poprzez dokonanie cesji zawartych umów. Potrzebna jest na to zgoda Sprzedającego. Nowy właściciel przejmuje prawa i obowiązki dotychczasowego właściciela lokalu.

5. Jakie koszty stałe ponosi Kupujący w związku z zakupem lokalu w trakcie obowiązywania umowy najmu?

Kupujący ponosi przez cały czas trwania umowy najmu koszt ubezpieczenia lokalu, koszt podatku od nieruchomości oraz koszt użytkowania wieczystego. Ponadto dochód z wynajmu lokalu podlega opodatkowaniu na zasadach określonych przepisami prawa. Przedstawione koszty mają wpływ na stopę zwrotu z inwestycji.

6. Jakie koszty ponosi Właściciel lokalu po wygaśnięciu umowy najmu?

Właściciel lokalu będzie ponosił koszt podatku od nieruchomości, opłatę za użytkowanie wieczyste oraz będzie podlegał ogólnym zasadom dotyczącym wspólnot, tzn. będzie partycypował swoim zakupiony, udziałem w częściach wspólnych i pokrywał koszty ustalone

przez wspólnotę tj. koszt mediów, opłaty za zarządzanie i za utrzymanie części wspólnych. Zakres kosztów po wygaśnięciu umowy najmu reguluje umowa przeniesienia własności.

7. Co dzieje się po zakończeniu umowy najmu?

Po zakończeniu okresu trwania najmu strony mogą zawrzeć kolejną umowę albo podjąć decyzję dotyczące dalszego korzystania z lokalu.

8. Jakie czynniki warto brać pod uwagę przed zakupem lokalu będącego częścią hotelu?

Zakup nieruchomości w miejscowości turystycznej wiąże się z szeregiem czynników zewnętrznych, które będą wpływały na wyniki finansowe obiektu hotelowego. Należą do nich między innymi sytuacja gospodarcza w Polsce i na świecie, sezonowość branży turystycznej, doświadczenie operatora, jakość obsługi gości, rozwój danego regionu poprzez inwestowanie w infrastrukturę miejscowości władz lokalnych. Kupujący przed podjęciem decyzji o zakupie powinien ocenić samodzielnie oczekiwane wyniki inwestycyjne obiektu bądź skonsultować się z doradcą ds. nieruchomości.