

Novostavba

Zadar, Dalmácie



Ref	RE-LB-BIL023
Typ	Novostavba
Region	Dalmácie › Zadar
Město	Zadar
NÁBŘEŽÍ	Ne
Výhled na moře	Ano
Vzdálenost od moře	100 m
Plocha	35 sqm
Pozemek	92 sqm
Ložnice	1
Koupelny	1
Cena	€ 268 854

Tel: +385 91 357 3071 Viber, Whatsapp
info@adrionika.com
www.adrionika.com

Nové luxusní apartmány v 5***** resortu u pláže nedaleko Zadaru s 5% výnosem z pronájmu při modelu zpětného leasingu!

Jedna z mála rezidencí zaměřených na návratnost investic se zpětným pronájmem v Chorvatsku!

Stavba je dokončena!

V srdci Dalmácie, v těsné blízkosti Zadaru, stojí význačný 5hvězdičkový komplex zahrnující okouzlující hotel a šest budov s celkem 60 rezidencemi určenými k prodeji. Tato pečlivě upravená enkláva hladce integruje řadu vybavení, které uspokojí různorodé potřeby ideální rodinné dovolené. Od wellness a SPA zóny, fitness centra, restaurací, barů, herny pro děti, hřiště, bazénu a plážových zařízení až po nově vybudovaný přístav v bezprostřední blízkosti, Hotel & Residences shrnuje podstatu dokonalé dovolené. Nemovitost, charakterizovaná syntézou moderní architektury, vytříbeným prostředím, autentickými lokalitami a podmanivým přírodním prostředím, je zdobena promyšlenými detaily a okouzlujícími prvky, které utkvávají nesmazatelnou tapisérii vzpomínek a nabízejí pohled na alternativní způsob života.

Tyto moderní 5**** rezidence jsou pečlivě navrženy tak, aby sloužily jak jako zdroj potěšení, tak jako destinace, která je synonymem pro relaxaci. Majitelům je poskytnuto komplexní spektrum výhod a benefitů.

Management zajišťuje minimální roční výnos 5 % do roku 2027, s očekávaným ročním výnosem 4-6 % po roce 2027, doplněný pečlivou údržbou, aby byl zachován vrchol kvality a trvalá atraktivita nemovitosti. Majitelé dále využívají flexibilitu využití svých rezidencí po dobu až čtyř týdnů během sezóny a podle svých preferencí i mimo sezónu. Přejděte do útočiště své dovolené a vychutnejte si bezstarostné chvíle, které vás skutečně naplňují.

Středisko nabízí výjimečnou 5***** infrastrukturu:

- Recepce
- Služba concierge
- Dva rozsáhlé venkovní bazény s plochami na opalování
- Restaurace
- Vnitřní a venkovní bar
- Wellness a SPA zóna
- Fitness centrum
- Prostorný park zdobený zahradnictvím
- Dětský bazén s vyhrazeným zařízením
- Venkovní dětský park
- Dětský klub
- Nedotčené plážové zařízení
- Nově zřízený přístav v bezprostřední blízkosti

Všechny rezidence dodržují nejvyšší standardy kvality a funkčnosti a vyznačují se minimalistickým designem inspirovaným jadranskými motivy – skálou, lesem, olivovým hájem, mořskou vlnou a pohybem větru. Tyto rezidence, vybavené nejmodernější technologií a nejmodernějším vybavením, slibují dokonalé služby a

nezapomenutelné zážitky.

Rezidence jsou rozděleny do jednotlivých budov:

- Budova s byty o velikosti od 45 do 101 metrů čtverečních
- Budova B, byty o velikosti od 35 do 88 m²
- C budova, nabízející byty od 35 do 93 m²
- Budovy D, E a F představují byty o velikosti od 79 do 85 metrů čtverečních

Každá rezidence je pečlivě zařízena vysoce kvalitním nábytkem a ke každému bytu jsou přidělena samostatná parkovací místa.

V současné době probíhají stavební práce a komplexní rozvoj celého turistického resortu, přičemž dokončení těchto snah a oficiální inaugurace osady je naplánována na 1. července 2024. Všechny rezidence splňují nejvyšší standardy kvality a funkčnosti a zahrnují moderní design doplněný nejmodernějším vybavením a technologiemi.

Ukázkový byt 35 m². se nachází v přízemí domu s pozemkem o velikosti 92 m².

Skládá se z kuchyně s jídelnou, obývacího pokoje, jedné ložnice, lodžie/terasy a koupelny.

K bytu dále náleží zahrada 92 m² a jedno parkovací stání v ceně.

Byt je plně vybaven a připraven k užívání.

Byt je určen k pronájmu v cestovním ruchu s možností osobního užívání.

Cena je 268 854 eur.

V tomto komplexu je mnohem více bytů. Ceník na vyžádání.

POZNÁMKA: Schéma zpětného pronájmu je v komplexu nutností. Není to volitelné.

Model zapůjčení:

Přehled nájemní smlouvy

- **Doba trvání:** Nájemní smlouva bude uzavřena na 20 let a bude uzavřena 31. prosince 2044.
- **Provozovatelský leasing:** Rezidence je pronajata provozovateli.

Klíčové podmínky pronájmu:

1. Prodej rezidence:

- Rezidenci je možné prodat během doby nájmu, ale nový majitel přebírá veškeré závazky uvedené v nájemní smlouvě.

2. Prodloužení pronájmu:

- Nájem lze prodloužit i nad rámec původní doby.

Využití rezidence:

1. Sezónní použití:

- Omezeno na maximálně čtyři týdny za sezónu, jeden týden za měsíc.
- Použití během sezóny je volitelné. Nevyužité dny se započítávají do výpočtu ročního příjmu z pronájmu.

2. Použití mimo sezónu:

- Neomezené použití mimo sezónu; platí pouze náklady na energie.

3. Požadavek na oznámení:

- Vlastníci musí provozovateli oznámit zamýšlené sezónní využití do konce října na následující rok.

Roční náklady na údržbu:

- Majitelé rezidencí platí 25 EUR za metr čtvereční ročně za údržbu, s výhradou indexace.

Sdílení příjmů a výdajů:

1. Sezónní příjem:

- Mezi odečitatelné výdaje patří:
 - Pobytová taxa.
 - OTA poplatky (provize rezervační agentury).
 - Náklady na služby.
 - Další poplatky uvedené v nájemní smlouvě.
- Po výdajích se zbývající příjem rozdělí rovným dílem:
 - 50 % pro provozovatele.
 - 50 % přiděleno majitelům rezidencí.

2. Rozdělení příjmů:

- Podíl vlastníka je založen na procentuální váze bydliště.
- Hmotnost se vypočítá pomocí čisté plochy rezidence, mikroumístění a polohy v budově.

Garantovaný minimální příjem:

- Do konce roku 2027 mají majitelé garantován minimální roční příjem ve výši 5 % z kupní hodnoty rezidence.
- Pokud příjem přesáhne 5 %, výpočet se vrátí k modelu založenému na váze.

- Nájemné se počítá ode dne úplného zaplacení.

Kontrola rezervace a smlouvy:

- Rezervace jsou bezplatné a platí až 10 dní.
- Po rezervaci konkrétního bydliště budou smlouvy poskytnuty ke kontrole.

Bankovní financování:

Přehled úvěrových podmínek pro chorvatské státní příslušníky žijící a pracující v zahraničí a cizince bez trvalého pobytu v Chorvatsku (stručné shrnutí praxe 4-5 chorvatských bank).

Banky stanovují odlišné podmínky pro držitele chorvatských a ne-chorvatských pasů.

1/

V případě chorvatských státních příslušníků pobývajících a zaměstnaných v zahraničí jsou způsobilými žadateli žadatelé s bydlištěm a zaměstnáním v zemi EU, členském státě Evropského hospodářského prostoru (EHP) (Island, Lichtenštejnsko, Norsko) nebo Švýcarsku.

Podmínky úvěru pro chorvatské státní příslušníky v zahraničí:

- Výše úvěru: Až 80 % oficiální odhadní hodnoty nemovitosti.
- Maximální výše úvěru: Obecně do 400 000 – 450 000 EUR (může být uvažováno s půjčkami do 800 000 EUR, které podléhají schválení).
- Úroková sazba: Aktuální sazby se pohybují od 3,69 % do 4,19 %.
- Požadavek na zajištění: K dispozici pouze s hypotékou.
- Maximální věk: Až 75 let, ačkoli většina bank stanoví maximum 67 let.
- Maximální doba trvání půjčky: až 30 let.
- Pojištění majetku: Povinné.
- Další požadavky na pojištění: Některé banky vyžadují úrazové nebo životní pojištění.

2/

Úvěrové podmínky pro cizince

Cizí státní příslušníci mají nárok na úvěr pouze v případě, že jsou držiteli občanství EU (stav trvalého nebo dočasného pobytu NEBUDE brán v úvahu).

Některé chorvatské banky financují pouze ty země EU, kde je oficiální měnou euro (€).

Je nám líto, ale kupující z Turecka, Ukrajiny, Ruska, Gruzie, Arménie, Kazachstánu a mnoha dalších zemí nemají nárok na bankovní financování v Chorvatsku.

- Výše úvěru: Obvykle mezi 50 % a 70 % oficiální odhadní hodnoty nemovitosti, v závislosti na bance a velikosti úvěru (s minimální zálohou 30 %).
- Maximální výše půjčky: Až 400 000 EUR – 450 000 EUR.
- Úroková sazba: Aktuální sazby se pohybují od 3,89 % do 4,19 %.
- Požadavek na zajištění: K dispozici pouze s hypotékou.
- Maximální věk: do 67 let.
- Maximální doba trvání půjčky: až 30 let.
- Pojištění majetku: Povinné.
- Další požadavky na pojištění: Některé banky vyžadují úrazové nebo životní pojištění.

Vezměte prosím na vědomí, že banky mohou také změnit svou nabídku v závislosti na vašem rodinném stavu, počtu a věku dětí, vyživovaných osob atd.

Minimální plat/příjem, který má dlužník prokázat, je cca. 3000 eur měsíčně. Vezměte prosím na vědomí, že potenciální příjem pocházející z pronájmu chorvatských nemovitostí turistům se nebere v úvahu.

Banka chce vidět některé již dostupné zdroje příjmů.

Celkové dodatečné náklady, které nese kupující nemovitosti v Chorvatsku, jsou přibližně 7 % celkových nákladů na nemovitost, které zahrnují:

- daň z převodu nemovitosti (3 % z hodnoty nemovitosti);
- zprostředkovatelská/zprostředkovatelská provize (3%+DPH z provize);
- odměna za advokáta (cca 1%);
- notářský poplatek;
- soudní registrační poplatek;
- náklady na úřední ověřený překlad.

Smlouva o zastoupení/zprostředkovatelská smlouva se podepisuje před návštěvou nemovitostí.

Cena za m²:
7682 €

Průměrná cena/m² tohoto
typu v této oblasti:
3688 €

Mediánová cena/m² tohoto
typu v této oblasti:
3904 €

Průměrná cena/m² tohoto
typu v Chorvatsku:
4262 €

Mediánová cena/m² tohoto
typu v Chorvatsku:
3987 €

Novostavba

Zadar, Dalmácie



Tel: +385 91 357 3071 Viber, Whatsapp
info@adrionika.com
www.adrionika.com

Novostavba

Zadar, Dalmácie



Novostavba

Zadar, Dalmácie



Novostavba

Zadar, Dalmácie



Novostavba

Zadar, Dalmácie



Tel: +385 91 357 3071 Viber, Whatsapp
info@adrionika.com
www.adrionika.com

Novostavba

Zadar, Dalmácie



Novostavba

Zadar, Dalmácie



Tel: +385 91 357 3071 Viber, Whatsapp
info@adrionika.com
www.adrionika.com

Novostavba

Zadar, Dalmácie



Novostavba

Zadar, Dalmácie



Tel: +385 91 357 3071 Viber, Whatsapp
info@adrionika.com
www.adrionika.com