

# Nowe nieruchomości

## Zadar, Dalmacja (Dalmatia)



<b>Numer referencyjny</b>	RE-LB-BIL023
<b>Typ</b>	Nowe nieruchomości
<b>Region</b>	Dalmacja (Dalmatia) › Zadar
<b>Lokalizacja</b>	Zadar
<b>Front line</b>	Nie
<b>Widok na morze</b>	Tak
<b>Odległość od morza</b>	100 m
<b>Powierzchnia</b>	35 sqm
<b>Wielkość działki</b>	92 sqm
<b>Nie</b>	1
<b>Nie</b>	1
<b>Price</b>	€ 268 854

# Nowe nieruchomości

## Zadar, Dalmacja (Dalmatia)



Nowe luksusowe apartamenty w 5\*\*\*\*\* ośrodku przy plaży w pobliżu Zadaru z 5% zyskiem z wynajmu w modelu leasingu zwrotnego!  
Jedna z niewielu rezydencji w Chorwacji z możliwością zwrotu z inwestycji (ROI) w ramach leasingu zwrotnego!  
Budowa ukończona!

W sercu Dalmacji, w pobliżu Zadaru, stoi znakomity 5-gwiazdkowy kompleks składający się z luksusowego hotelu i sześciu budynków mieszczących łącznie 60 rezydencji przeznaczonych na sprzedaż. Ta starannie wyselekcjonowana enklawa płynnie integruje szereg udogodnień, zaspokajając zróżnicowane potrzeby idealnych rodzinnych wakacji. Od otaczającej strefy wellness i SPA, centrum fitness, restauracji, barów, pokoju zabaw dla dzieci, placu zabaw, basenu i obiektów na plaży, po nowo wybudowaną przystań w bezpośrednim sąsiedztwie, Hotel & Residences ucieleśnia istotę idealnych wakacji. Charakteryzujący się syntezą nowoczesnej architektury, wyrafinowanego otoczenia, autentycznych lokalizacji i urzekającego naturalnego otoczenia, obiekt jest ozdobiony przemyślanymi detalami i czarującymi cechami, które tworzą niezatarty gobelin wspomnień i oferują wgląd w alternatywny sposób życia.

Te nowoczesne 5\*\*\*\* rezydencje są starannie zaprojektowane, aby służyć zarówno jako źródło przyjemności, jak i cel podróży synonimem relaksu. Właściciele otrzymują kompleksowe spektrum zalet i korzyści. Zarząd zapewnia minimalny roczny dochód w wysokości 5% do 2027 r., z przewidywanym rocznym dochodem w wysokości 4-6% po 2027 r., uzupełnionym o pilną konserwację w celu utrzymania najwyższej jakości i trwałej atrakcyjności nieruchomości. Właściciele dodatkowo cieszą się elastycznością korzystania ze swoich rezydencji przez okres do czterech tygodni w sezonie i, zgodnie ze swoimi preferencjami, poza sezonem. Wejść do sanktuarium swoich wakacji i rozkoszuj się beztroskimi chwilami, które naprawdę Cię spełniają.

Ośrodek oferuje wyjątkową infrastrukturę 5\*\*\*\*\*:

- Przyjęcie
- Usługa konsjerża
- Dwa rozległe baseny zewnętrzne z miejscami do opalania
- Restauracja
- Bar wewnątrz i na zewnątrz
- Strefa Wellness i SPA
- Centrum fitness
- Przestronny park ozdobiony ogrodnictwem
- Basen dla dzieci ze specjalnymi udogodnieniami
- Park dla dzieci na świeżym powietrzu
- Klub dla dzieci
- Nieskazitelne udogodnienia na plaży
- Nowo powstała marina w bezpośrednim sąsiedztwie

Wszystkie rezydencje spełniają najwyższe standardy jakości i funkcjonalności, charakteryzując się

# Nowe nieruchomości

## Zadar, Dalmacja (Dalmatia)



minimalistycznym designem inspirowanym motywami Adriatyku — skałami, lasem, gajem oliwnym, falami morskimi i ruchami wiatru. Wyposażone w najnowocześniejszą technologię i najnowocześniejsze udogodnienia, rezydencje te obiecują nienaganną obsługę i niezapomniane wrażenia.

Rezydencje są kategoryzowane w ramach odrębnych budynków:

- Budynek, w którym znajdują się apartamenty o powierzchni od 45 do 101 metrów kwadratowych
- Budynek B, mieszczący apartamenty o powierzchni od 35 do 88 metrów kwadratowych
- Budynek C, oferujący apartamenty o powierzchni od 35 do 93 metrów kwadratowych
- Budynki D, E i F, prezentujące apartamenty o powierzchni od 79 do 85 metrów kwadratowych

Każdy apartament został starannie umeblowany wysokiej jakości meblami. Do każdego apartamentu przypisane są indywidualne miejsca parkingowe.

Obecnie trwają prace budowlane i kompleksowy rozwój całego ośrodka turystycznego, a zakończenie tych przedsięwzięć i oficjalna inauguracja osiedla planowana jest na 1 lipca 2024 r. Wszystkie rezydencje spełniają najwyższe standardy jakości i funkcjonalności, charakteryzują się nowoczesnym designem uzupełnionym o najnowocześniejszy sprzęt i technologie.

Przykładowe mieszkanie o powierzchni 35 m<sup>2</sup> znajduje się na parterze budynku na działce o powierzchni 92 m<sup>2</sup>.

Składa się z kuchni z jadalnią, salonu, sypialni, loggii/tarasu i łazienki.

Do apartamentu przynależy ogródek o powierzchni 92 m<sup>2</sup> oraz jedno miejsce parkingowe wliczone w cenę.

Mieszkanie jest w pełni wyposażone i gotowe do zamieszkania.

Apartament przeznaczony jest pod wynajem turystyczny z możliwością własnego użytkowania.

Cena wynosi 268 854 euro.

W tym kompleksie jest wiele więcej apartamentów. Cennik dostępny na życzenie.

UWAGA: Schemat leasingu zwrotnego jest koniecznością w kompleksie. Nie jest opcjonalny.

----

### **Model wynajmu:**

### **Przegląd umowy najmu**

- **Czas trwania:** Umowa dzierżawy będzie obowiązywać przez 20 lat i zakończy się 31 grudnia 2044 r.
- **Leasing operatorski:** Rezydencja jest dzierżawiona operatorowi.

# Nowe nieruchomości

## Zadar, Dalmacja (Dalmatia)



### Kluczowe warunki umowy najmu:

#### 1. Sprzedaż rezydencji:

- Mieszkanie można sprzedać w trakcie trwania umowy najmu, ale nowy właściciel przejmuje wszystkie obowiązki określone w umowie najmu.

#### 2. Przedłużenie umowy najmu:

- Umowa najmu może zostać przedłużona poza jej pierwotny okres.

### Wykorzystanie Rezydencji:

#### 1. Zastosowanie sezonowe:

- Ograniczenie do maksymalnie czterech tygodni w sezonie i jednego tygodnia w miesiącu.
- Korzystanie w sezonie jest opcjonalne. Niewykorzystane dni są uwzględniane w rocznym kalkulowaniu dochodu z wynajmu.

#### 2. Wykorzystanie poza sezonem:

- Możliwość nieograniczonego korzystania poza sezonem, naliczane są jedynie opłaty za media.

#### 3. Wymagania dotyczące powiadomienia:

- Właściciele muszą powiadomić operatora o planowanym użytkowaniu sezonowym do końca października następnego roku.

### Roczne koszty konserwacji:

- Właściciele nieruchomości płacą rocznie 25 euro za metr kwadratowy kosztów utrzymania, kwota ta podlega indeksacji.

### Podział dochodów i wydatków:

#### 1. Dochód sezonowy:

- Wydatki podlegające odliczeniu obejmują:
  - Podatek turystyczny.
  - Opłaty OTA (prowizje agencji rezerwacyjnych).
  - Koszty użytkowania.
  - Inne opłaty wyszczególnione w umowie najmu.
- Po pokryciu wydatków, pozostały dochód dzielony jest po równo:
  - 50% dla operatora.
  - 50% przypada właścicielom nieruchomości.

#### 2. Podział dochodów:

- Udział właściciela jest ustalany na podstawie procentowego udziału nieruchomości.
- Wagę oblicza się na podstawie powierzchni netto budynku, mikrolokalizacji i położenia w budynku.

# Nowe nieruchomości

## Zadar, Dalmacja (Dalmatia)



### Gwarantowany dochód minimalny:

- Do końca 2027 roku właścicielom nieruchomości gwarantowany jest minimalny roczny dochód w wysokości 5% wartości zakupu nieruchomości.
- Jeżeli dochód przekroczy 5%, obliczenia wracają do modelu opartego na wadze.
- Czynsz naliczany jest od daty całkowitej zapłaty.

### Przegląd rezerwacji i umowy:

- Rezerwacje są bezpłatne i ważne do 10 dni.
- Po zarezerwowaniu konkretnego miejsca zamieszkania udostępnione zostaną umowy do wglądu.

-----

### Finansowanie bankowe:

Podsumowanie warunków kredytowych dla obywateli Chorwacji mieszkających i pracujących za granicą oraz obcokrajowców nieposiadających miejsca zamieszkania w Chorwacji (krótkie podsumowanie praktyki 4-5 banków chorwackich).

Banki ustalają różne warunki dla posiadaczy paszportów chorwackich i zagranicznych.

1/

W przypadku obywateli Chorwacji zamieszkałych i zatrudnionych za granicą o wsparcie mogą ubiegać się osoby zamieszkałe i zatrudnione w kraju UE, państwie członkowskim Europejskiego Obszaru Gospodarczego (EOG) (Islandia, Liechtenstein, Norwegia) lub Szwajcarii.

### Warunki kredytowe dla obywateli Chorwacji za granicą:

- Kwota pożyczki: Do 80% oficjalnej, szacunkowej wartości nieruchomości.
- Maksymalna kwota pożyczki: Zazwyczaj od 400 000 do 450 000 euro (można rozważyć pożyczkę do 800 000 euro, pod warunkiem uzyskania zgody).
- Stopa procentowa: Obecne stopy procentowe wahają się od 3,69% do 4,19%.
- Wymagania dotyczące zabezpieczenia: Dostępne tylko w przypadku kredytu hipotecznego.
- Maksymalny wiek: Do 75 lat, jednak większość banków ustala maksymalny wiek na 67 lat.
- Maksymalny okres spłaty pożyczki: do 30 lat.
- Ubezpieczenie mienia: obowiązkowe.
- Dodatkowe wymagania dotyczące ubezpieczenia: Niektóre banki wymagają ubezpieczenia od następstw nieszczęśliwych wypadków lub na życie.

2/

### Warunki kredytowe dla obywateli zagranicznych

Obywatele innych państw mogą ubiegać się o kredyt wyłącznie, jeśli posiadają obywatelstwo UE (status stałego lub czasowego rezydenta NIE jest brany pod uwagę).

Niektóre chorwackie banki finansują tylko te kraje UE, w których oficjalną walutą jest euro (€).

Przykro nam, ale nabywcy z Turcji, Ukrainy, Rosji, Gruzji, Armenii, Kazachstanu i wielu innych krajów nie kwalifikują się do finansowania bankowego w Chorwacji.

- Kwota pożyczki: Zazwyczaj wynosi od 50% do 70% oficjalnej wartości szacunkowej nieruchomości, w zależności od banku i wielkości pożyczki (wymagany minimalny wkład własny w wysokości 30%).
- Maksymalna kwota pożyczki: do 400 000 - 450 000 euro.
- Stopa procentowa: Obecne stopy procentowe wahają się od 3,89% do 4,19%.
- Wymagania dotyczące zabezpieczenia: Dostępne tylko w przypadku kredytu hipotecznego.
- Maksymalny wiek: do 67 lat.
- Maksymalny okres spłaty pożyczki: do 30 lat.
- Ubezpieczenie majątku: obowiązkowe.
- Dodatkowe wymagania dotyczące ubezpieczenia: Niektóre banki wymagają ubezpieczenia od następstw nieszczęśliwych wypadków lub na życie.

Należy pamiętać, że banki mogą zmieniać swoją ofertę w zależności od stanu cywilnego, liczby i wieku dzieci, osób na utrzymaniu itp.

Minimalna pensja/dochód, który musi wykazać kredytobiorca, to ok. 3000 eur miesięcznie. Należy pamiętać, że potencjalny dochód z wynajmu nieruchomości w Chorwacji turystom nie jest brany pod uwagę. Bank chce zobaczyć niektóre dostępne źródła dochodu.

Ogólne dodatkowe koszty ponoszone przez nabywcę nieruchomości w Chorwacji wynoszą około 7% całkowitego kosztu nieruchomości, w tym: podatek od przeniesienia własności (3% wartości nieruchomości), prowizja agencji / pośrednictwa (3% + VAT od prowizji), opłata adwokacka (około 1%), opłata notarialna, opłata za rejestrację sądową i oficjalne koszty tłumaczenia przysięgłego. Umowa agencyjna / brokerska jest podpisywana przed wizytą w nieruchomościach.

# Nowe nieruchomości

## Zadar, Dalmacja (Dalmatia)



Cena za m<sup>2</sup>:  
7682 €

Średnia cena/m<sup>2</sup> tego typu w  
tym regionie:  
3688 €

Mediana ceny/m<sup>2</sup> tego typu w  
tym regionie:  
3904 €

Średnia cena za m<sup>2</sup> tego typu  
obiektów w Chorwacji:  
4262 €

Mediana ceny/m<sup>2</sup> tego typu w  
Chorwacji:  
3987 €

# Nowe nieruchomości

## Zadar, Dalmacja (Dalmatia)





# Nowe nieruchomości

## Zadar, Dalmacja (Dalmatia)



# Nowe nieruchomości

## Zadar, Dalmacija (Dalmatia)



# Nowe nieruchomości

## Zadar, Dalmacija (Dalmatia)



# Nowe nieruchomości

## Zadar, Dalmacja (Dalmatia)



# Nowe nieruchomości

## Zadar, Dalmacija (Dalmatia)



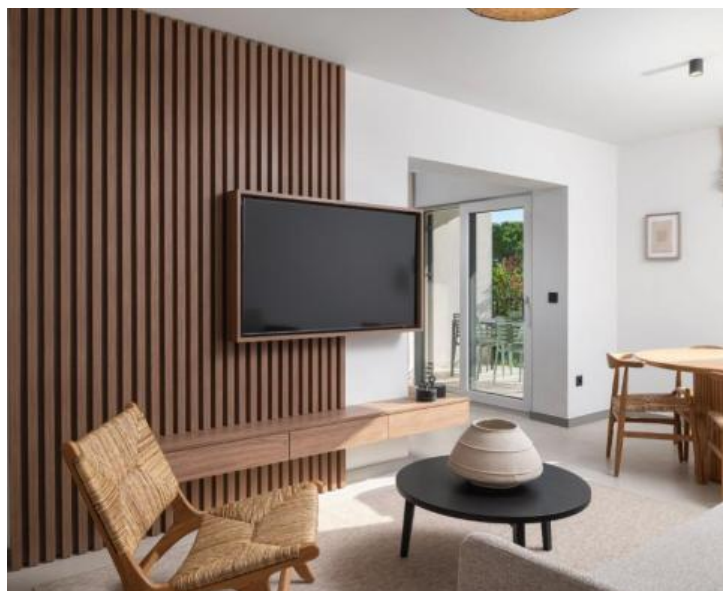
# Nowe nieruchomości

## Zadar, Dalmacija (Dalmatia)



# Nowe nieruchomości

## Zadar, Dalmacija (Dalmatia)



# Nowe nieruchomości

## Zadar, Dalmacija (Dalmatia)

