

# LAGUNA BESKYD

APARTMÁNY NAD JEZEREM







# HRAJETE S NEJLEPŠÍMI

Jsem první investičně realitní společnost, která objevila výhodnost polských nemovitostních projektů a představila je široké veřejnosti. V současnosti exklusivně zastupujeme nejrychleji rostoucího developera jižního Polska pro trhy střední a západní Evropy.

Správná lokalita a dostupnost služeb je pro nás vždy hlavním kritériem ve výběru vhodného projektu. Díky tomu jsme schopni predikovat efektivní rentabilitu v čase a rychlou likviditu pro případ budoucího prodeje.

V každém regionu v rámci ČR a SK máme několik kontaktních míst, kde mohou nároční klienti nalézt kvalifikované specialisty, kteří kladou důraz na dostatečnou informovanost s prvotřídní klientskou péčí.



# PŘÍLEŽITOST NÁSLEDOVAT

## **Přinášíme trh, kde jsou ceny ještě v pořádku**

Polsko, jako ještě jedna z mála průmyslově vyspělých zemí nezaznamenala rapidní zvyšování cen a přibližování se západnímu standardu realitního trhu tak, jak k tomu došlo u nás mezi lety 2018 - 2022. Rezidenční nemovitosti umístěné v lukrativních lokalitách a propracovaný systém krátkodobého pronájmu může tak poskytnout majiteli zajímavou dividendu a rychlý růst ceny nemovitosti v čase. Pozornost investovat na území našich východních sousedů vycítily i velké investiční fondy.



# ČESKÉ FONDY

A MILIARDOVÉ INVESTICE

**8,5 mld. Kč**

Česká investiční skupina **Crestyl** uskutečnila jeden z největších realitních obchodů ve střední a východní Evropě. Koupila velkého rezidenčního developera.

**7,1 mld. Kč**

Investiční skupina **DRFG** posiluje investice do průmyslových nemovitostí v Polsku, především do logistických parků. Investice bude provádět v následujících 5ti letech.

**3,5 mld. Kč**

Realitní fond **Investika** zakončil rok 2022 svou dosud největší akvizicí na území Polska. Získal zde komplex dvou administrativních budov v Katovicích.



# PROJEKT LAGUNA BESKIDÓW

## JE KLENOTEM POLSKÝCH BESKYD

Apartmánový komplex Laguna Beskidów je unikátní investiční příležitostí, která potěší nejen milovníky rekreace v blízkosti přírody, ale i náročné investory vyhledávající bezpečnost a nadstandardní zhodnocení.

Apartmány Laguna Beskidów se nacházejí u okouzujícího jezera Żywieckie a jsou přibližně 20 minut od města Bielsko-Biała. Pro svou krásnou architekturu si město zasloužilo označení „Malá Vídeň“. Jedná se o hlavní město kultury tohoto regionu. Turisticky atraktivní okolí poskytuje zábavu v kteroukoli roční dobu. Nedaleko vzdálená hora Żar je vyhledávaná pro adrenalinové letní sporty, jako je například paragliding. Nachází se zde desítky kilometrů „enduro stezek“ v různých stupních obtížnosti.

Szczyrk, vzdálený 15 minut jízdy autem od Laguny Beskidów se díky četným investicím stal hlavním zimním městem Polska. Lyžařské středisko nabízí více než 20 vleků a téměř 50 kilometrů sjezdovek. Díky pestré obtížnosti jsou trasy vhodné pro začátečníky i pokročilé nadšence.

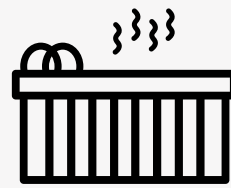
**APARTHOTEL**

# KOMFORT A SLUŽBY



## OSTROV PRO REZIDENTY

Společně s městem Żywiec developer do roku 2026 vybuduje ostrov pro rezidenty, kde bude také začínat cyklostezka okolo celého jezera v délce až 50 km.



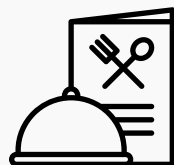
## SKYBAR S VÍŘIVKAMI

Budova H klientům nabízí panoramatické výhledy na jezero a hory. Tyto výhledy si můžete vychutnat se sklenkou dobrého vína přímo z vířivky.



## WELLNESS A SPA CENTRUM

Každá budova disponuje saunou a spa zónou. Budova G pak uspokojí wellness milovníky bazénem, vířivkou a saunovým světem s různými typy saun.



## TŘI LUXUSNÍ RESTAURACE

Gurmáni a příznivci dobré gastronomie si přijdou na své v restauraci budovy B. Místo na poctivý hamburger a drink je budově G. Gastro tour zakončíme pivem na jezeře.



## SKIBUS DO SZCZYRKU

Pohodlí a dostupnost lyžařského areálu budeme od roku 2026 zajišťovat skrze Laguna skybus, který jednou za hodinu odveze naše klienty do Szczyrku a zpět.



## PŮJČOVNA KOL A LYŽÍ

Pokud přijedete nepřipraveni na letní či zimní sporty, nevádí. Komerční prostory budovy G poskytují půjčovnu lyží, kol, bruslí či elektrických koloběžek.





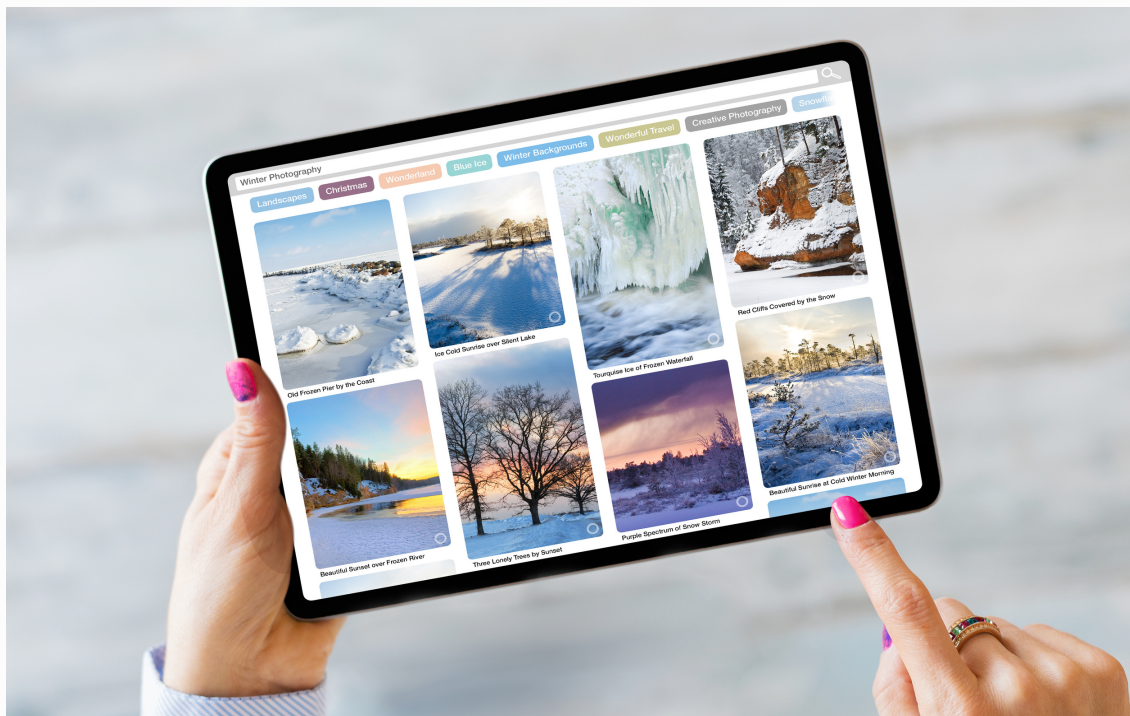
# NEOMEZENÁ DOBA POBYTU A SPRÁVA V NEPŘÍTOMNOSTI

Laguna Beskidów je jedinečný investiční projekt, kde budou investoři dosahovat pravidelného zhodnocení až 15 % p.a. Bezstarostnost pasivního příjmu zajišťujeme s developerem ve vlastní režii, skrze nejmodernější software a tým zkušených odborníků. Díky ideální okolní přírodě jezera a hor, očekáváme celoroční vysokou obsazenost.

Apartmány jsou celoročně majitelům k dispozici, pro soukromou rekreaci. V praxi to funguje tak, že skrze on-line aplikaci majitel sleduje obsazenost svého apartmánu. Pokud je apartmán volný, několika kliky si jej majitel může zbookovat. Klidně i na celý rok podle libosti.



**APARTHOTEL**



## Ubytovací platformy

Jsme napojeni na všechny významné hráče na trhu ubytovacích platform. Mezi hlavní partnery patří: Booking.com, AirBNB, Expedia, Agoda, Hotels.com



## Influencer marketing

Sociální sítě jsou pro nás velmi důležité, stejně jako spolupráce s influencery z ČR, SK, PL. Mezi naše nejvýznamější ikony patří Leoš Mareš a Dara Rolins.



## Cestovní kanceláře

Spolupráce s cestovními kancelářemi z ČR a SK je při provozování ubytovacího zařízení velmi důležitá. CK si kupují ubytovací kapacity na dva roky dopředu!

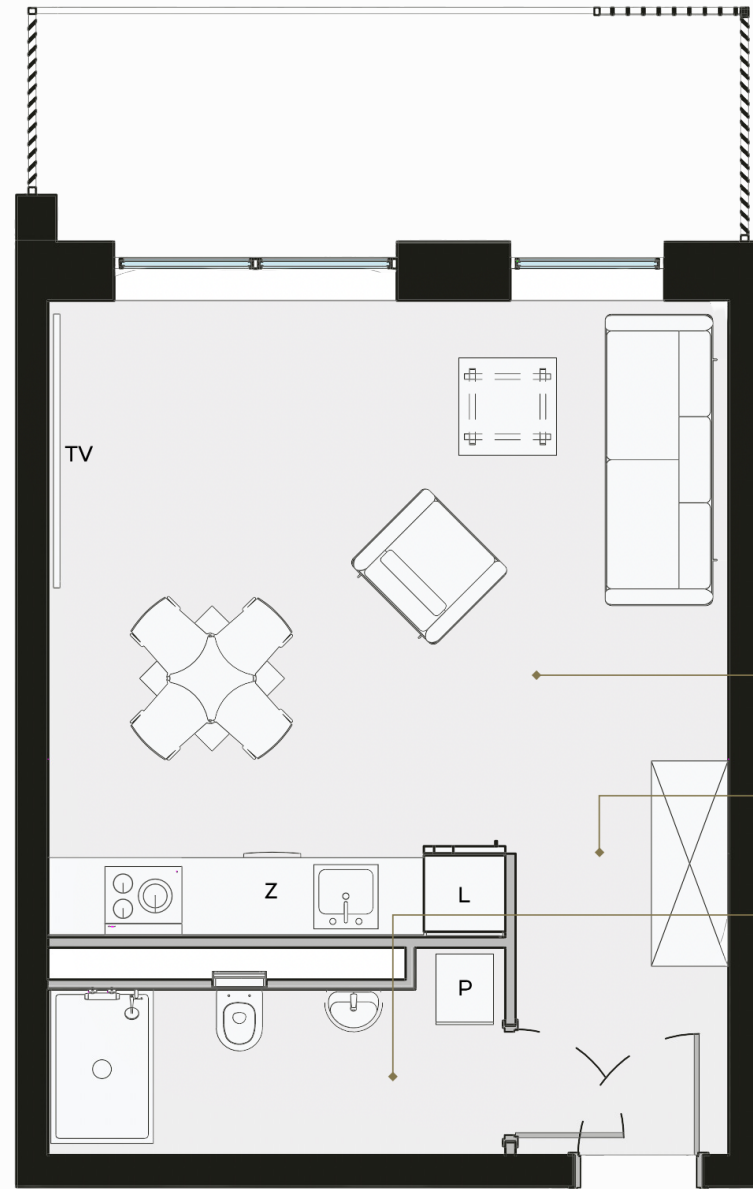


# APARTMÁNY S DIVIDENDOU

Při nákupu investičních apartmánů obvykle sledujeme rychlost návratnosti investice a potenciál růstu hodnoty v čase. Oba tyto atributy naše apartmány plní na jedničku nebo spíše na desítku. Očekávaná dividenda z pronájmu se pohybuje mírně nad 10 % p.a. což znamená, že návratnost investice by měla být na příjemných deseti letech.

Důležité pro nás, jako investory je také potenciál růstu hodnoty v čase, kde po vyřešení válečného konfliktu na Ukrajině očekáváme skokový nárůst tržních cen. Bude se jednat o minimálně přiblížení se našemu trhu s nemovitostmi. V tomto případě bychom se do několika málo let bavili o 50 - 150% nárůstu.

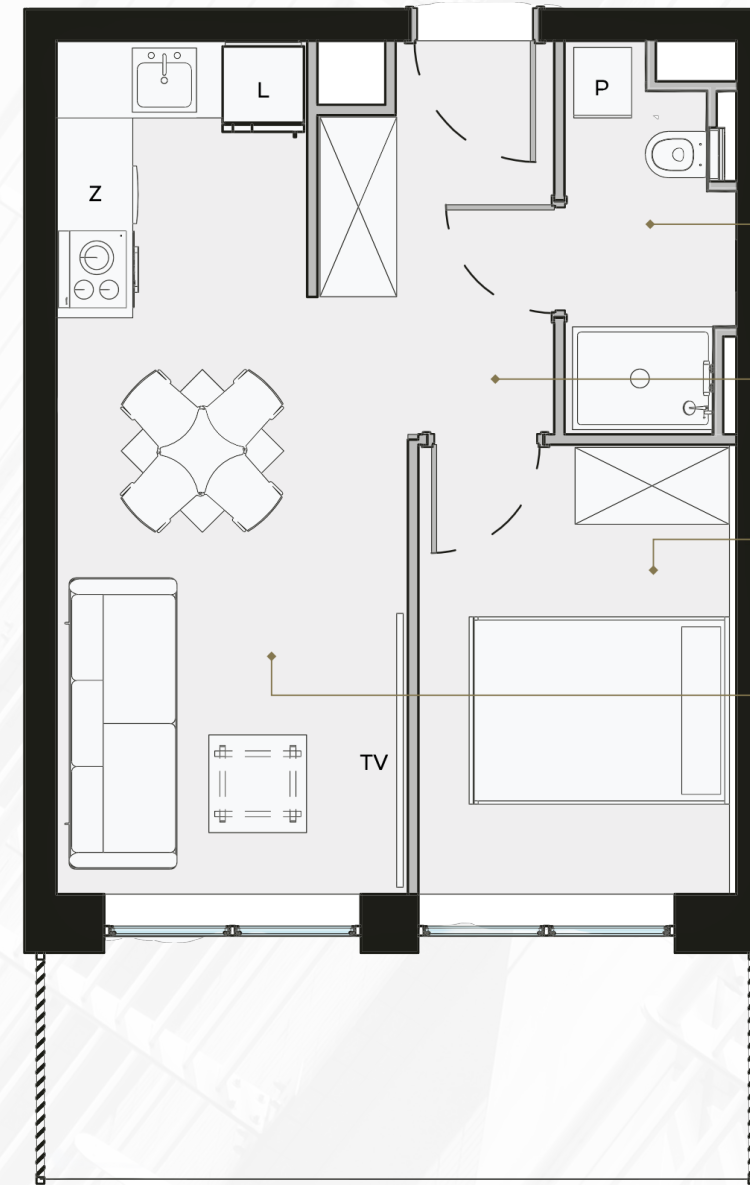




**Salon z aneksem**  
24.72 m<sup>2</sup>

**Korytarz**  
3.77 m<sup>2</sup>

**Łazienka**  
4.51 m<sup>2</sup>

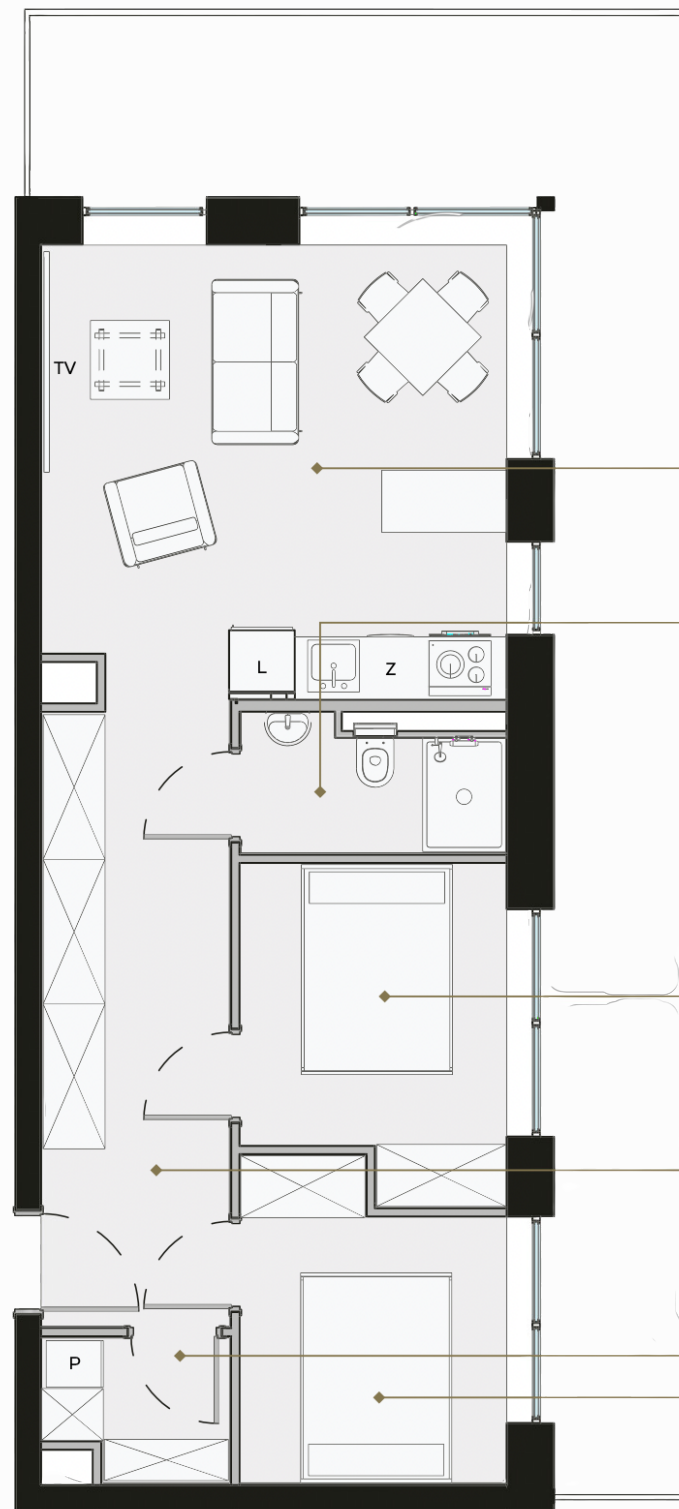


**Łazienka**  
3.25 m<sup>2</sup>

**Korytarz**  
5.27 m<sup>2</sup>

**Sypialnia**  
8.51 m<sup>2</sup>

**Salon z aneksem**  
15.43 m<sup>2</sup>



**Salon z aneksem**  
19.31 m<sup>2</sup>

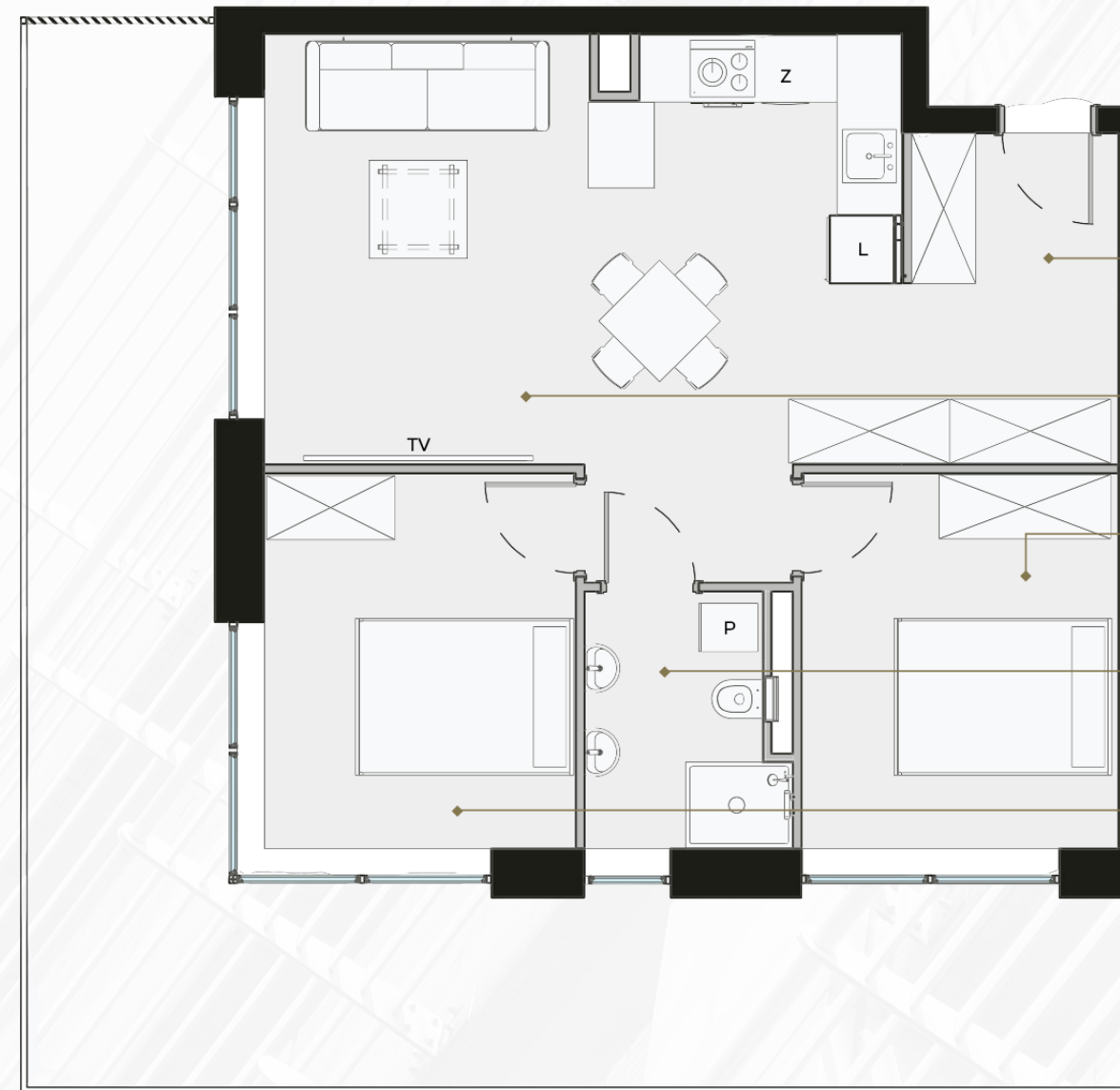
**Łazienka**  
2.92 m<sup>2</sup>

**Sypialnia 1**  
7.66 m<sup>2</sup>

**Korytarz**  
10.76 m<sup>2</sup>

**Pomieszczenie  
gospodarcze**  
2.30 m<sup>2</sup>

**Sypialnia 2**  
7.27 m<sup>2</sup>



**Korytarz**  
5.94 m<sup>2</sup>

**Salon z aneksem**  
25.15 m<sup>2</sup>

**Sypialnia 1**  
10.10 m<sup>2</sup>

**Łazienka**  
3.94 m<sup>2</sup>

**Sypialnia 2**  
9.93 m<sup>2</sup>

## Kalkulace ceny a návratnosti apartmánu v projektu Laguna Beskidów

**Označení apartmánu C003**

Výměra apartmánu (m2)	<b>35,77</b>
Výměra terasy (m2)	<b>51,12</b>
<b>Celková užitná plocha</b>	<b>86,89</b>

Apartmán	562 169,89 zł
Parkovací stání	40 000,00 zł
Cena celkem	602 169,89 zł

Výše obchodní slevy 4,00%

**Cena po slevě (PLN) 578 083,09 zł**  
**Cena po slevě (CZK) 2 890 415,47 Kč**

Nákladovost (%)	3,00%
Nákladovost (PLN)	17 342,49 zł
Nákladovost (CZK)	86 712,46 Kč

**Výsledná cena (PLN) 595 425,59 zł**

**Výsledná cena (CZK) 2 977 127,94 Kč**

**Cena za m2 45 281,72 Kč**

**Kalkulace výnosnosti C003**

Cena za m2	<b>12,00 zł</b>
Cena za noc v PLN	<b>429,24 zł</b>
Cena za noc v CZK	<b>2 146,20 Kč</b>

*Cena za noc pronájmu je stanovena podle tržních cen pronájmů v dané lokalitě. Výše se pohybuje mezi 12 zł až 14 zł za noc podle exkluzivity daného apartmánu.*

Výnos investor PLN 72 % **309,05 zł**  
Výnos investor CZK 72 % **1 545,26 Kč**

*Ze zaplacené částky hostem za pobyt jde 28 % na správu a 72 % bezhotovostně majiteli apartmánu jednou měsíčně.*



- ✓ Notářský zápis BKS
- ✓ Soudní tlumočnice
- ✓ Zápis do katastru
- ✓ Advokát na telefonu
- ✓ Účetní poradenství
- ✓ Reporting nem. trhu
- ✓ Zastupování makléřem



Přes 40 km sjezdovek



Přes 80 km cyklistických tras



Plachtění a kanoistika



Paddleboarding a vodní sporty



Rekreační rybaření

Varianta	Obsazenost	Výnos v PLN	Výnos v CZK	Měsíční renta	Výnos v % p.a.
Konzervativní	35,00%	39 481,50 zł	197 407,48 Kč	16 450,62 Kč	6,63 % p.a.
<b>Vyvážená</b>	<b>60,00%</b>	<b>67 682,56 zł</b>	<b>338 412,82 Kč</b>	<b>28 201,07 Kč</b>	<b>11,37 % p.a.</b>
Dynamická	70,00%	78 962,99 zł	394 814,95 Kč	32 901,25 Kč	13,26 % p.a.
Optimistická	80,00%	90 243,42 zł	451 217,09 Kč	37 601,42 Kč	15,16 % p.a.



## Kalkulace ceny a návratnosti apartmánu v projektu Laguna Beskidów

### Označení apartmánu **B101**

Výměra apartmánu (m2)	<b>33</b>
Výměra terasy (m2)	<b>21,9</b>
<b>Celková užitná plocha</b>	<b>54,9</b>

Apartment	522 433,30 zł
Parkovací stání	40 000,00 zł
Cena celkem	562 433,30 zł

Výše obchodní slevy 4,00%

**Cena po slevě (PLN) 539 935,97 zł**  
**Cena po slevě (CZK) 2 699 679,84 Kč**

Nákladovost (%)	3,00%
Nákladovost (PLN)	16 198,08 zł
Nákladovost (CZK)	80 990,40 Kč

**Výsledná cena (PLN) 556 134,05 zł**

**Výsledná cena (CZK) 2 780 670,24 Kč**

**Cena za m2 58 718,32 Kč**

### Kalkulace výnosnosti **B101**

Cena za m2	<b>12,00 zł</b>
Cena za noc v PLN	<b>396,00 zł</b>
Cena za noc v CZK	<b>1 980,00 Kč</b>

*Cena za noc pronájmu je stanovena podle tržních cen pronájmů v dané lokalitě. Výše se pohybuje mezi 12 zł až 14 zł za noc podle exkluzivity daného apartmánu.*

Výnos investor PLN 72 % **285,12 zł**  
Výnos investor CZK 72 % **1 425,60 Kč**

*Ze zaplacené částky hostem za pobyt jde 28 % na správu a 72 % bezhotovostně majiteli apartmánu jednou měsíčně.*



- ✓ Notářský zápis BKS
- ✓ Soudní tlumočnice
- ✓ Zápis do katastru
- ✓ Advokát na telefonu
- ✓ Účetní poradenství
- ✓ Reporting nem. trhu
- ✓ Zastupování makléřem



Přes 40 km sjezdovek



Přes 80 km cyklistických tras



Plachtění a kanoistika



Paddleboarding a vodní sporty



Rekreační rybaření

Varianta	Obsazenost	Výnos v PLN	Výnos v CZK	Měsíční renta	Výnos v % p.a.
Konzervativní	35,00%	36 424,08 zł	182 120,40 Kč	15 176,70 Kč	6,55 % p.a.
<b>Vyvážená</b>	<b>60,00%</b>	<b>62 441,28 zł</b>	<b>312 206,40 Kč</b>	<b>26 017,20 Kč</b>	<b>11,23 % p.a.</b>
Dynamická	70,00%	72 848,16 zł	364 240,80 Kč	30 353,40 Kč	13,10 % p.a.
Optimistická	80,00%	83 255,04 zł	416 275,20 Kč	34 689,60 Kč	14,97 % p.a.



# ČASTO KLADENÉ DOTAZY?

## JAK PROBÍHÁ CELÝ PROCES KOUPEŤ?

Pokud investor projeví zájem o koupi apartmánu máme proces rozdělen do 6 fází:

- Informační schůzka: Je pro nás velmi důležité, aby měl klient zodpovězeny všechny otázky a byl plně informován, než podnikneme samotnou prohlídku na místě
- Prohlídka projektu: Ve zvoleném termínu se na místě setkáte s naším zástupcem, který Vás přivítá v kanceláři přímo na místě. Absolvujete kompletní prohlídku stavby i okolí.
- Rezervace: V případě zájmu o koupi apartmánu podepíše investor rezervační smlouvu, na základě které musí obratem zaplatit zálohu ve výši 10 000 zł (50 000 Kč dle výše kurzu).
- Smlouva o smlouvě budoucí kupní: Podpis kupní smlouvy musí proběhnout do 30 dnů od podpisu rezervační smlouvy u notáře v Bielsko-Biała. U podpisu smlouvy musí být soudní překladatel, který je k dispozici jak pro překlad, tak pro tlumočení. Překladatele zajišťuje developer.
- Kupní smlouva a návrh na vklad do katastru: Po kolaudaci nás čeká ještě jedna schůzka u notáře, kde budeme podepisovat finální kupní smlouvu a návrh na vklad do polského katastru.



## **GARANTUJTE ZPĚTNÝ ODKUP APARTMÁNU?**

Ano, garantujeme. V případě, že se investor dostane do finanční tísně, či z osobních důvodů bude nucen rychle řešit prodej apartmánu, garantujeme zpětný odkup minimálně za pořizovací cenu. Tuto možnost může investor využít kdykoliv, rok po kolaudaci.

## **MŮŽE FYZICKÁ ČI PRÁVNICKÁ OSOBA S BYDLIŠTĚM NEBO SÍDLEM V ČR VLASTNIT NEMOVITOST V POLSKU?**

Ano, může. Obvykle to bylo tak, že cizinec musí žádat o speciální povolení ministerstvo vnitra. Pro náš projekt není potřeba žádné dodatečné speciální či jiné povolení. Náš projekt toto povolení získal ihned po vydání stavebního povolení, protože kraj, ve kterém se projekt nachází, chce maximálně podpořit cestovní ruch a investice do ubytování.

## **JE MOŽNÉ REZERVAČNÍ ČI KUPNÍ SMLOUVU POSTOUPIT JINÉMU INVESTOROVÍ/SUBJEKTU?**

Ano, je to samozřejmě možné ovšem se souhlasem developera. Developer nemá problém souhlas udělit za předpokladu, že se nejedná o prvoplánou spekulaci nákupu a následného prodeje 3 a více jednotek.

## **CO KDYŽ DEVELOPER ZINKASUJE PENÍZE A NEDOKONČÍ PROJEKT?**

To naštěstí není možné. Zákony v Polsku jsou při výstavbě jiné než v ČR. Lepší. Veškeré finanční prostředky zasílá investor na depozitní účet v bance, která oproti této hotovosti poskytuje zápůjčky developerovi. Finanční prostředky může developer použít až v momentě, kdy je dům zkolaudován a převeden na nového majitele.

## **V JAKÉ MĚNĚ BUDE ZAPLACENA KUPNÍ CENA?**

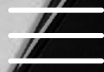
Kupní cena se platí v polské národní měně Polský zlotý. Díky navázané spolupráci s českou on-line směnárnou, mají naši investoři garanci nejlepšího možného kurzu. Proto obava z kurzového rozdílu není na místě.

## **JE V CENĚ APARTMÁNU ZAHRNUTO PARKOVACÍ STÁNÍ?**

Ne, není. Každý investor si musí k apartmánu zakoupit parkovací stání, které se nachází pod budovou. Z garáže vede výtah přímo k apartmánům.

## **KDE SE DAJÍ SKLADOVAT KOLA A LYŽE?**

Každá budova má svou samostatnou kolárku i lyžárnu, proto žádné nepraktické nošení na apartmán není potřeba.



## **ZAJISTÍTE INVESTOROVÍ KOMPLETNÍ VYBAVENÍ APARTMÁNU?**

Ano, samozřejmě. Velkou výhodou nákupu nemovitosti v Polsku je i cena vybavení. Vestavěný nábytek/Nábytek na míru je podstatně levnější než v ČR. Zatímco v Praze stojí kompletně vybavená kuchyň 400 000 Kč, v Polsku za tyto peníze budete mít vybavený téměř celý apartmán (vestavěné skříně, postele, kuchyň i obývací pokoj). Kalkulace pro apartmán v hotelovém standardu se bude pohybovat okolo 650 000 Kč, ale může se i s časem měnit. Pokud si majitel bude chtít vybavit apartmán svépomocí, je to samozřejmě možné.

## **JAK JE TO V PŘÍPADĚ DĚDICKÉHO ŘÍZENÍ?**

Dědické řízení probíhá standardně, skrze notáře, který zajistí součinnost s polským advokátem. Polské právo se v tomto s naším téměř neliší.

## **KDO ZAJIŠŤUJE NÁSLEDNÝ KRÁTKODOBÝ PRONÁJEM APARTMÁNU?**

Bezstarostnost pasivního příjmu zajišťujeme s developerem ve vlastní režii, skrze nejmodernější software a tým zkušených odborníků. Inzerce apartmánu bude probíhat přes portály zaměřené na ubytování: AirBNB, Booking.com, Hotels.com, Agoda.com, Expedia.com a mnoho dalších. Dále pak máme navázáno přes 100 influencerů z ČR a SK, se kterými budeme dlouhodobě na propagaci spolupracovat.

## **KOLIK SLUŽBY SPRÁVCOVSKÉ SPOLEČNOSTI STOJÍ?**

Společnosti se neplatí žádný pravidelný poplatek. Systém je nastavený na 72:28, přičemž 72 % ze všech příjmů náleží investorovi a 28 % správcovské společnosti. Náklady na opravy či pořízení nového zařízení je v režii majitele, pokud nedojde k náhradě škody hostem. Úklid si vždy platí host ve své režii.

## **JAK ČASTO CHODÍ VÝPLATY KRÁTKODOBÉHO NÁJEMNÉHO?**

Vyúčtování a platba netto výnosu bude probíhat každý měsíc zpětně. Veškeré výplaty majitel apartmánu sleduje skrze mobilní aplikaci. V této aplikaci rovněž vidí veškeré náklady, které bylo nutno realizovat (vymalování, nové skleničky, ložní prádlo atd.).

## **MOHU SI ZAJIŠŤOVAT PRONÁJEM VE SVÉ REŽII?**

Ano, je to možné. Vybraná společnost na zajišťování služeb krátkodobého pronájmu je pouze možnost, nikoliv povinnost.

## **MUSÍ SE PŘÍJEM Z PRONÁJMU DANIT?**

Ano, samozřejmě. Pokud Vás tato problematika zajímá více, naše daňová poradkyně ráda poskytne všechny příslušné detaily.



## **JAK JE TO S DANÍ Z NEMOVITOSTI?**

Platí se stejně, jako v ČR. Jednou ročně na účet polské národní banky. Přesnou výši vždy vyčíslí úřad samotný. Proto se Vám nikdy nestane, že nebudete vědět kolik a kam zaplatit.

## **JAK JE TO V PŘÍPADĚ DĚDICKÉHO ŘÍZENÍ?**

Dědické řízení probíhá standardně, skrze notáře, který zajistí součinnost s polským advokátem. Polské právo se v tomto s naším téměř neliší.

## **POKUD BUDU CHTÍT APARTMÁN PRODAT, MOHU SE NA VÁS OBRÁTIT?**

Ano, samozřejmě. V Laguně Beskyd sami vlastníme několik apartmánů a současný prodej pro nás není jednorázovou záležitostí. Pokud budete chtít apartmán prodat, budeme první, kdo Vám dá nabídku na odkup. V případě, že nebude akceptovaná nabídneme apartmán široké veřejnosti přesně tak, jako to děláme teď.

## **MOHU MÍT V APARTMÁNU TRVALÉ BYDLIŠTĚ ČI SÍDLO FIRMY?**

Ano samozřejmě. Apartmán má majitel v osobním vlastnictví a záleží pouze na něm, jestli a komu umožní mít zde trvalé bydliště či sídlo firmy. Každý apartmán má ve vestibulu umístěnou schránku na dopisy.

## **JAKÝM ZPŮSOBEM SE VYTÁPÍ APARTMÁNY?**

Budovy se vytápějí podlahovým topením, které je v ceně apartmánu. Jedná se o soustavu potrubí, kterými protéká ohřátá voda o teplotě 30-50 °C pomocí nízkoenergetického oběhového čerpadla. Voda jako teplovodní médium je připravována v hlavním zdroji tepla (plynový kotel v centrální kotelně).