



5S INVEST

Potencjalne ryzyka inwestycyjne

Inwestowanie w nieruchomości, w tym lokale oferowane w systemie condohoteli i aparthoteli, wiąże się z ryzykiem charakterystycznym dla rynku nieruchomości oraz prowadzenia działalności gospodarczej. Zachęcamy do zapoznania się z poniższymi informacjami przed podjęciem decyzji o zakupie lokalu.

1. Państwo nabywają od Dewelopera prawo własności wyodrębnionego lokalu niemieszkalnego, **dla którego zostanie założona odrębna księga wieczysta, wraz z odpowiadającym mu udziałem w prawie własności nieruchomości wspólnej.** Zakup obejmuje lokal użytkowy opodatkowany podatkiem VAT według obowiązującej stawki i ma charakter inwestycyjny, a nie mieszkaniowy. Transakcja nie podlega przepisom ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego i domu jednorodzinnego (tzw. Ustawy Deweloperskiej). Zalecamy, aby przed zawarciem umowy zweryfikowali Państwo skutki podatkowe planowanej inwestycji, w szczególności w zakresie podatku dochodowego oraz podatku VAT, **uwzględniając swoją indywidualną sytuację.**
2. Zawierają Państwo z Operatorem (Najemcą) **umowę najmu na czas oznaczony 10 lat.** Zasady naliczania czynszu, wysokość świadczeń oraz prawa i obowiązki stron określa wyłącznie treść zawartej umowy najmu. Przed podpisaniem dokumentów zalecamy dokładne zapoznanie się z ich treścią oraz weryfikację wszystkich parametrów mających wpływ na osiągnięte przychody.
3. W okresie obowiązywania umowy najmu po stronie Właściciela pozostają **koszty ubezpieczenia lokalu** (około 0,04% wartości netto przedmiotu umowy) oraz **podatku od nieruchomości.** Według stawek obowiązujących w 2026* roku podatek wynosi 35,53 zł za 1 m² powierzchni budynku lub jego części oraz 1,45 zł za 1 m² gruntu. W przypadku skorzystania z pobytu właścicielskiego zastosowanie znajdzie również **opłata administracyjna określona w umowie najmu** właściwej dla danej inwestycji. **Koszty te mają wpływ na stopę zwrotu z inwestycji.**
4. W okresie obowiązywania umowy najmu **wszystkie opłaty z wyłączeniem powyższych ponosi Operator.** Po zakończeniu okresu obowiązywania umowy najmu wypłata czynszu ustaje, natomiast Właściciel ponosi koszty związane z utrzymaniem lokalu opisane w umowie przeniesienia własności.
5. **Umowa najmu zawierana jest na okres 10 lat.** W czasie jej obowiązywania sposób korzystania z lokalu określają postanowienia tej umowy. W przypadku sprzedaży lokalu prawa i obowiązki wynikające z zawartej umowy najmu przechodzą na nowego Właściciela zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz postanowieniami umownymi.
6. Przed podjęciem decyzji o zakupie zalecamy, aby samodzielnie zweryfikowali Państwo wszystkie istotne elementy planowanej inwestycji, w szczególności:
 - a. lokalizację Przedsięwzięcia Inwestycyjnego;
 - b. status prawny nieruchomości;



5S INVEST

- c. sposób finansowania inwestycji;
 - d. treść umowy sprzedaży zawieranej z Deweloperem;
 - e. treść umowy najmu zawieranej z Operatorem;
 - f. doświadczenie Dewelopera oraz Operatora;
 - g. założenia dotyczące planowanych wyników inwestycyjnych.
7. Sytuacja na rynku nieruchomości podlega zmianom wynikającym między innymi z uwarunkowań gospodarczych, ekonomicznych, finansowych oraz zmian popytu i podaży. W konsekwencji wartość lokalu może ulegać zmianom w czasie, a osiągnane rezultaty inwestycyjne mogą różnić się od pierwotnych założeń.
- 8. Wysokość przychodów osiągniętych z inwestycji wynika z postanowień zawartej umowy najmu i stanowi zobowiązanie umowne Operatora.**
9. Wszelkie materiały, wizualizacje, zestawienia, symulacje oraz informacje przekazywane przez Dewelopera i Operatora mają charakter wyłącznie informacyjny i poglądowy. Nie stanowią oferty w rozumieniu art. 66 § 1 Kodeksu cywilnego. Zachęcamy do zapoznania się z kompletem umów oraz **zadawania pytań na każdym etapie procesu zakupu. W razie potrzeby pozostajemy do Państwa dyspozycji w celu udzielenia dodatkowych wyjaśnień.** Zachęcamy również do analizowania umów przez niezależnych Doradców.

*Stawki podatku od nieruchomości obowiązujące w 2026 roku zgodnie z uchwałami właściwych jednostek samorządu terytorialnego dla lokalizacji danej inwestycji.