

WIĘCEJ

MATERIAŁ PROMOCYJNY

29.01.2024, 00:00

Jak bezpiecznie inwestować w condohotele



Czy inwestując w condo- lub aparthotel potrzebujemy wsparcia prawnika?



• Radca prawny Agata Lickiewicz

Radca prawny Agata Lickiewicz: – Inwestycje tego typu wymagają zaangażowania dużych kwot, więc jest oczywiste, że warto zminimalizować ryzyka prawne i operacyjne. Zwłaszcza o tych drugich mało kto pamięta, a mają duży wpływ na zwrot z inwestycji. W tym celu niezbędna jest wnikliwa analiza warunków prawnych i operacyjnych inwestycji, szczególnie umowy nabycia własności takiego apartamentu oraz umowy dzierżawy apartamentu. Dla bezpieczeństwa takiej inwestycji bardzo istotny jest także stan prawny nieruchomości, na której dany obiekt hotelarski został lub ma zostać wybudowany. Tu szczególnie istotna jest struktura właścicielska nieruchomości oraz ewentualne obciążenia nieruchomości, jak np. ujawnione w księdze wieczystej hipoteki.

Na czym polega ocena ryzyka inwestycji?

– Bezpieczne inwestowanie w condo- i aparthotele zależy w dużej mierze od uwarunkowań operacyjnych prowadzonego biznesu.

Należy pamiętać, że nabywca takiego apartamentu de facto nie kupuje niezależnej nieruchomości, a część obiektu hotelowego, co oznacza, że powodzenie tej inwestycji będzie zależne od wyników działalności tego obiektu. Dotyczy to także inwestycji w modelu najmu krótkoterminowego.

Dlatego, oceniając ryzyka inwestycyjne i operacyjne, należy przede wszystkim zweryfikować wiarygodność i wypłacalność dewelopera oraz operatora hotelu. Ważne jest, aby deweloper miał doświadczenie w budowie obiektów hotelarskich, a operator doświadczenie w zarządzaniu hotelami.

Hotel to przecież przedsiębiorstwo, które musi radzić sobie w warunkach rynkowych, aby móc wypłacać czynsze inwestorom i jednocześnie rozwijać się biznesowo.

W praktyce naszej kancelarii spotkaliśmy się już wielokrotnie z przypadkami, kiedy niezbędne było zakończenie współpracy z operatorem hotelu i wsparcie właścicieli apartamentów w procesie wznowienia działalności obiektu, po nawiązaniu przez nich współpracy z nowym operatorem.

Czy często zdarzają się prawne niespodzianki, może nawet pułapki, na które lepiej uważać?

Na pewno okres dzierżawy. Należy z dużą ostrożnością podchodzić do umów dzierżawy apartamentów na okresy przekraczające 10 lat. Trudno jest przewidzieć, jaka będzie sytuacja na rynku hotelarskim za kilkanaście czy kilkadziesiąt lat oraz jak będzie się układała współpraca z operatorem.

Należy też być ostrożnym, jeśli chodzi o pełnomocnictwa i zgody udzielane deweloperowi lub operatorowi w umowach nabycia lokalu lub umowach dzierżawy, aby inwestor nie został pozbawiony całkowicie wpływu na sposób zarządzania jego własnością i tym samym na losy inwestycji.

Istotne jest też, aby umowa umożliwiała wypowiedzenie dzierżawy przez inwestora za stosunkowo krótkim okresem wypowiedzenia, szczególnie w przypadku opóźnienia w płatności czynszu.

Kolejna kwestia, to remonty budynku i lokali oraz wymiana wyposażenia. Konieczność poniesienia dodatkowych wydatków na remonty i wyposażenie wpływa na wysokość oczekiwanych zysków z inwestycji i w tej sferze często mogą czekać na inwestora różne pułapki.

Czy inwestycje w condo- i aparthotele wymagają wsparcia prawnego także po nabyciu lokali przez inwestorów?

– Z powodu braku uregulowań ustawowych dotyczących systemów condo, zdarzają się przypadki nieudanych inwestycji. Taka sytuacja grozi nie tylko utratą zysków z dzierżawy lokalu, ale rodzi też ryzyko utraty samego lokalu lub znacznej części jego wartości.

Do kompleksowej obsługi prawnej właścicieli lokali w systemie condo niezbędna jest wiedza i doświadczenie, nie tylko z różnych dziedzin prawa, ale także z dziedziny inwestowania i zarządzania hotelami. Dlatego nasza kancelaria zrzesza zespół specjalistów z wielu dziedzin.

Czy nabywca lokalu w condo – lub apartotelu może mieć problemy z odzyskaniem należności?

– Zazwyczaj to brak regularnej płatności czynszu przez operatora hotelu lub całkowite zaprzestanie tej płatności, jest pierwszym sygnałem, że są problemy z tą inwestycją. W takich przypadkach trzeba reagować natychmiast, aby zwiększyć szanse na ratowanie swojej inwestycji.

Kancelaria Radcy Prawnego Agata Lickiewicz

ul. Wronia 45 lok. 175, 00-870 Warszawa

tel. 509703627

kancelaria@lickiewicz.pl

www.lickiewicz.pl

Materiał promocyjny Radcy prawnego Agaty Lickiewicz

KONIEC MATERIAŁU PROMOCYJNEGO



Ola Sobczak poleca
