

Pewny zysk czy ryzyko?

Deweloperzy condohoteli zachęcają inwestorów gwarantowanymi zyskami. To możliwe? Gdzie jest haczyk?



W sieci krążą setki ogłoszeń typu „Zostań właścicielem nadmorskiego apartamentu i zarabiaj bez ryzyka”, „Lepiej niż na lokacie, pewniej niż w banku”. Trafiają na podatny grunt. Z raportu „Rynek hoteli oraz condohoteli w Polsce 2022” Emmerston Evaluation wynika, że mamy ponad 35 tys. apartamentów condohotelowych, a kolejne są w budowie. W condohotelu właścicielami pokojów są osoby prywatne. Inwestując w tym modelu, doceniają wygodę – to nie oni, tylko operator obiektu zajmuje się zarządzaniem nieruchomością oraz wynajmem.

Ile można zarobić? Jak szacują eksperci, realny zysk to 5–8 proc. rocznie – w przypadku udanej realizacji, gdyż nie każdy obiekt generuje zyski. Do tego niezbędna jest atrakcyjna lokalizacja, odpowiednia kadra i wiedza o prowadzeniu biznesu hotelowego. Pojawiają się też oferty kuszą-

ce nawet 12-procentowym zyskiem. Przed fikcyjnymi obietnicami ostrzegła Komisja Nadzoru Finansowego, a UOKiK apeluje, by przed decyzją o inwestycji uważnie zapoznać się z warunkami oferty i być świadomym ryzyka. Bywa, że condohotele uruchamiane są przez niedoświadczonych deweloperów, a zarządzanie nimi po-

JAK OGRANICZYĆ RYZYKO

Radca prawny Agata Lickiewicz
Warto mieć świadomość, że każda inwestycja w condohotel niesie ze sobą ryzyko, a nie tylko ta obiecująca wyższy zysk. Zysk z inwestycji bowiem nie jest gwarantowany, niezależnie od zakładanego przez operatora i obiecywanego inwestorowi zarobku.

Analiza inwestycji powinna dotyczyć strony prawnej oraz biznesowej branży hotelowej. W celu przeanalizowania wszelkich ryzyk inwestycji w condohotele niezbędne jest współdziałanie specjalistów z wielu dziedzin, nie tylko prawa, ale także zarządzania i inwestowania – i taki zespół specjalistów zrzesza moja kancelaria.

W praktyce spotykamy się często nie tylko z klientami, którzy zamierzają nabyć lokal w condohotelu, ale też z istniejącymi już condohotelami ze sporymi problemami w ich funkcjonowaniu. Wyprowadzenie takiej inwestycji na prostą wymaga nowatorskiego i interdyscyplinarnego podejścia kancelarii.

wierza się operatorom nieznanym się na biznesie turystycznym.

Jak nie utopić pieniędzy w złych projektach? Prześwietlić firmę, której zamierzamy je powierzyć. Condohotele to branża turystyczna, nie budowlana. Trzeba sprawdzić, jakie doświadczenie w tym zakresie ma deweloper czy inwestor condohotelu. Warto również sprawdzić kapitał zakładowy. Jeżeli wynosi 5 tys. zł, powinno nam to dać do myślenia.

Co więcej, często kupujący nie są informowani, że budowa „ich” condohotelu jest w 100 proc. finansowana z wpłat klientów. Jeśli deweloper nie pozyska całości finansowania, bo nie sprzeda wymaganej liczby lokali, hotel nie powstanie. Znane są przypadki inwestycji, które stanęły w połowie drogi, pozostawiając na lodzie inwestorów. Z drugiej strony wiele tego typu inwestycji realizują wiarogodne firmy, które są zarządzane przez rzetelnych operatorów. ●

Agnieszka Rakowska

Poradnik inwestora w condohotele

Jak bezpiecznie inwestować? – radzi Agata Lickiewicz, radca prawny specjalizujący się w kompleksowej obsłudze inwestorów z branży condohoteli.

Z powodu braku uregulowań ustawowych systemu condo zdarzają się przypadki nieudanych inwestycji. Taka sytuacja grozi utratą zysków z dzierżawy pokoju hotelowego, niesie też ryzyko utraty jego wartości. Jak tego uniknąć? Osiem kluczowych kwestii.

1. Wiarygodność dewelopera i operatora

W systemie condo nie kupujesz niezależnej nieruchomości, lecz część obiektu hotelowego. Powodzenie twojej inwestycji zależy do działalności przedsiębiorstwa. Należy zweryfikować wiarygodność i wypłacalność dewelopera i operatora hotelu poprzez sprawdzenie wpisów w KRS, sprawozdań finansowych. Ważne, aby deweloper miał doświadczenie w budowie obiektów hotelarskich, a operator – w zarządzaniu hotelami. Hotel to biznes, który musi radzić sobie w warunkach rynkowych, aby móc wypłacać czynsze inwestorom.

2. Stan prawny nieruchomości

Dla bezpieczeństwa inwestycji istotne są: weryfikacja struktury właścicielskiej nieruchomości, sprawdzenie wpisów w księdze wieczystej oraz ewentualne obciążenia nieruchomości ujawnione w księdze wieczystej hipoteki. Zdarza się, że deweloperzy finansują budowę condohotelu wyłącznie z wpa-

klientów albo zadłużają się, emitując np. obligacje.

3. Udzielanie pełnomocnictw

Zwróć uwagę na zakres pełnomocnictw udzielanych deweloperowi i operatorowi, abyś nie został pozbawiony całkowicie wpływu na sposób zarządzania swoją własnością, a tym samym – na losy inwestycji. Ważna jest możliwość odwołania udzielonych umocowań.

4. Umowa na rozsądny okres

Z dużą ostrożnością podchodzić do umów dzierżawy na okres przekraczający 10 lat. Trudno przewidzieć, jaka będzie sytuacja na rynku ho-

telarskim za kilkanaście lat oraz jak będzie się układała współpraca z operatorem.

5. Warunki wypowiedzenia

Dopilnuj, aby umowa, którą zamierzasz podpisać, dawała możliwość wypowiedzenia dzierżawy z relatywnie krótkim okresem wypowiedzenia, szczególnie w przypadku opóźnienia w płatności czynszu.

6. Zabezpieczenie roszczeń

Kto wynajmuje mieszkanie, określa z najemcą wysokość kaucji na poczet ewentualnych strat. W przypadku condohotelu trzeba ustalić, czy operator zamierza zabezpieczyć w wiarygodny sposób nasze ewentualne roszczenia, np. dotyczące kaucji, gwarancji.

7. Zasady remontu

W umowie dzierżawy precyzyjnie określ, kto odpowiada za remonty i wymianę wyposażenia. Konieczność poniesienia dodatkowych wydatków na wyżej wymienione wpływa na wysokość oczekiwanych zysków z inwestycji. Zwykle są to sprawy nieuregulowane i często zależą od dobrej woli operatora.

8. Dokonaj wnikliwej analizy

Aby zminimalizować wszelkie ryzyka, niezbędna jest wnikliwa analiza warunków prawnych i operacyjnych inwestycji. Do tego konieczna jest wiedza i doświadczenie nie tylko z różnych dziedzin prawa, ale także z zakresu inwestowania oraz zarządzania hotelami. Nasza kancelaria zrzesza specjalistów z wielu dziedzin, co gwarantuje kompleksową obsługę prawną. ●



Kancelaria
Radcy Prawnego
Agata Lickiewicz
kancelaria@lickiewicz.pl
www.lickiewicz.pl

