



VÁŠ PRŮVODCE INVESTOVÁNÍM V ANDALUSII



LORIINI



THE
LAWYERS

VÁŠ PRŮVODCE INVESTOVÁNÍM V ANDALUSII



LORIINI

KVALITA
VYCHÁZEJÍCÍ
ZE ZKUŠENOSTÍ

Loriini není jen firma. Je to španělská značka s polskými kořeny, která vznikla z potřeby tvořit krásu, pohodlí a prostory, kde život získává výjimečnou chuť. Spojujeme vášně pro design, řemeslné umění a špičkové služby, abychom vytvářeli životní styl, o kterém naši klienti sní.

#LORIINIFURNITURES | #LORIINIMARBELLA | #LORIINI

Naše specializace? Nemovitosti nejvyšší kvality a nábytek prémiové třídy, které nejen naplňují sny, ale stávají se jejich součástí. Marbella a Costa del Sol nejsou jen místy, kde investujeme – jsou naším domovem. Díky mnohaletým zkušenostem v oblasti nemovitostí, luxusních produktů a financí jsme vytvořili značku, které důvěřují jak soukromí investoři, tak i nároční obchodní partneři.

V Loriini nám záleží nejen na výsledku, ale také na cestě, která k němu vede. Proto klademe důraz na poctivost, transparentnost a dokonalý smysl pro styl. Naším klientům poskytujeme podporu v každé fázi – od prvního kontaktu, přes výběr nemovitosti, až po její zařízení a správu.

**Pro nás nejsou důležité sliby, ale kvalita,
kterou lze skutečně pocítit. Poznejte Loriini
– značku, která spojuje zkušenosti s přístupem
založeným na důvěře.**





VÁŠ PRŮVODCE INVESTOVÁNÍM V ANDALUSII



THE
LAWYERS

DŮVĚRA.
PROFESIONALITA.
EFEKTIVITA

Ve světě mezinárodních investic – kde nejde jen o peníze, ale i o klid duše – se nejcennějším kapitálem ukazuje být důvěra. Právě ta tvoří základ každé úspěšné transakce. S těmito hodnotami v mysli vznikla značka The Lawyers, která úzce spolupracuje s klienty Loriini a poskytuje jim nejvyšší standard právních služeb ve Španělsku.

The Lawyers je víc než jen tým právních expertů – je to značka založená na idejích bezpečnosti, transparentnosti a péče o zájmy investora. Podporujeme klienty, kteří nechtějí jen koupit nemovitost, ale chtějí investovat s jistotou, že každá formalita, podpis i rozhodnutí byly důkladně prověřeny a zařízeny důvěryhodnými profesionály.

Ve vztahu ke klientům se řídíme zásadou plné odpovědnosti. Jsme tam, kde se právo setkává s praxí a kde si riziko žádá přesnost. Není třeba znát místní předpisy, španělskou právní terminologii ani úřední postupy – o to všechno se postaráme my. Zajistíme, aby vše probíhalo hladce, v souladu se zákonem a bez zbytečných komplikací.

Díky spolupráci s Loriini má The Lawyers hluboké porozumění pro realitní trh na Costa del Sol – a právě to nám umožňuje jednat nejen efektivně, ale i s naprostým respektem k očekáváním klientů z prémiového segmentu.

The Lawyers je zárukou, že každé investiční rozhodnutí bude podloženo znalostmi, zkušenostmi a jistotou, kterou potřebujete, abyste jednali s eleganc – a ne se strachem.





LORIINI



THE
LAWYERS

01

TRH S NEMOVITOSTMI V ANDALUSII



MÍSTO, KTERÉ PŘITAHUJE NEJEN SLUNCEM

Andalusie není jen jižní region Španělska – je to místo, kde se kvalita života spojuje s příležitostmi investovat do prostoru plného slunce, kultury a finančního potenciálu. Nachází se mezi horami a Středozemním mořem a nabízí jedinečné klima – nejen to meteorologické, ale i investiční.

Tento region, rozkládající se od Seville, přes Málagu a Granadu až po zlaté pláže Costa del Sol, je už léta jedním z nejstabilnějších a nejdynamičtějších realitních trhů ve Španělsku. Jeho silou není jen turistická atraktivita, ale i rostoucí poptávka po luxusních nemovitostech jak ze strany místních, tak i zahraničních investorů.

V roce 2023 došlo k nárůstu počtu realitních transakcí v Marbellě o více než 24% ve srovnání s rokem 2019, přičemž průměrná hodnota nemovitostí vzrostla meziročně o 15%. Tato data nejen potvrzují sílu místního trhu, ale také poukazují na jeho mimořádnou odolnost vůči globálním hospodářským výkyvům.

INVESTOVÁNÍ VE STYLU SLOW LUXURY

#LORIINIMARBELLA #THELAWYERS

Andalusie přitahuje nejen investory hledající zisk, ale i ty, kteří chtějí zakotvit svůj život v harmonickém prostředí. Styl života v této části Španělska – pomalý, vyvážený, obklopený krásou a tradicí – vytváří pevný základ pro stabilní poptávku po prémiových nemovitostech, rekreačních apartmánech, vilách a investičních rezidencích k pronájmu.



MARBELLA

IKONA JIŽANSKÉHO LUXUSU

V srdci Andalusie leží Marbella – jedno z nejprestižnějších a nejznámějších míst v celé Evropě. Právě zde se realitní trh rozvíjí nejdynamičtěji, přitahuje investory, celebrity i ty, kteří oceňují soukromí, komfort a architekturu ladící se středomořským životním stylem.

**MARBELLA NABÍZÍ VÍC NEŽ JEN LOKALITU
– JE TO ZNAČKA SAMA O SOBĚ. ZNAČKA, SE KTEROU
JE LORIINI NEODDĚLITELNĚ SPJATA.**

PROČ SE VYPLATÍ?

I

Stabilní trh založený na skutečné poptávce.

II

Příznivá legislativa pro zahraniční investory.

III

Nízké měnové riziko při nákupu nemovitostí v eurech.

IV

Dynamický rozvoj turistické a dopravní infrastruktury.

V

Přístup k exkluzivním lokalitám a nemovitostem s růstovým potenciálem.

Andalusie dnes není jen destinací – je to rozhodnutí o životním stylu. S Loriini se z něj stává i investiční rozhodnutí, které má smysl – dnes, zítra i za deset let.



LORIINI



THE
LAWYERS

02

NÁKUP NEMOVITOSTI V ANDALUSII



BEZ PŘEKÁŽEK. BEZ STRESU. S PLNOU PODPOROU

Rozhodnutí o koupi nemovitosti v zahraničí není jen investičním aktem – je to krok směrem k novému životnímu stylu. Chápeme, kolik emocí a otázek může takové rozhodnutí provázet. Proto jsme zajistili, aby celý proces probíhal intuitivně, přehledně a v naprostém souladu se španělskou legislativou. S námi se investování v Andalusii stává přirozeným krokem.

PRÁVNÍ POŽADAVKY PRO CIZINCE V ANDALUSII. JEDNODUŠE, TRANSPARENTNĚ A LEGÁLNĚ – OD PRVNÍHO KROKU

Španělské právo umožňuje cizincům volný nákup nemovitostí – bez zbytečných administrativních překážek. Klíčové je však splnění několika formálních požadavků, které umožňují provést transakci v souladu s předpisy:

I

IDENTIFIKAČNÍ ČÍSLO CIZINCE (NIE)

Toto číslo je povinnou součástí každé realitní transakce ve Španělsku. NIE je vyžadováno při podpisu dokumentů, založení účtu, placení daní nebo při získání hypotečního úvěru. Zajištění tohoto čísla je možné přes konzulát nebo přímo ve Španělsku – a my se o celý proces postaráme za klienta.

II

ŠPANĚLSKÝ BANKOVNÍ ÚČET

Každý kupující musí mít účet ve španělské bance, který slouží k úhradě kupní ceny, placení daní a přijímání výnosů z případného pronájmu. Poskytujeme kompletní pomoc při založení účtu – i bez nutnosti osobní přítomnosti klienta ve Španělsku.

III

OVĚŘENÍ NEMOVITOSTI

Než podepíšete jakýkoli dokument – důkladně prověříme nemovitost: právní stav, zástavy, případné dluhy, vlastnické vztahy, soulad s katastrální evidencí a územním plánem. To vše proto, aby byla transakce bezpečná a vaše vlastnictví nezahrnovalo žádná skrytá rizika.

PROCES NÁKUPU NEMOVITOSTI S OHLEDEM NA MÍSTNÍ PŘEDPISY. PĚT KROKŮ K VLASTNÍ NEMOVITOSTI

Nákup nemovitosti ve Španělsku – i když se liší od procesu známého z Polska – je jednoduchý, pokud jej vede zkušený partner. Nabízíme komplexní vedení celého procesu, který zahrnuje následující etapy:

I

VÝBĚR NEMOVITOSTI A VYJEDNÁVÁNÍ

Díky rozsáhlé síti kontaktů a přístupu k nemovitostem mimo veřejnou nabídku („off-market“) představujeme pečlivě vybrané návrhy. Pomáháme vyhodnotit jejich potenciál, vyjednáváme podmínky a poskytujeme podporu při posouzení investice z hlediska budoucího pronájmu nebo prodeje.

II

PŘEDBĚŽNÁ SMLOUVA (CONTRATO DE ARRAS)

Tento formální krok zavazuje obě strany transakce. Podepsání předběžné smlouvy je obvykle spojeno s úhradou zálohy ve výši 10 % z hodnoty nemovitosti. V tomto okamžiku je nemovitost rezervována a obě strany se zavazují transakci dokončit.

III

DUE DILIGENCE A PRÁVNÍ KONTROLA

Náš právní tým (The Lawyers) provádí detailní analýzu právního stavu nemovitosti. Ověřujeme všechny záznamy v katastru, zkoumáme vlastnickou historii, kontrolujeme případné zástavy a technickou dokumentaci – tak, abychom vyloučili veškerá právní nebo daňová rizika.

IV

PODPIS NOTÁŘSKÉHO ZÁPISU (ESCRITURA PÚBLICA)

Finalizace transakce probíhá u notáře – za účasti klienta nebo na základě dříve udělené plné moci. V tomto okamžiku dochází k převodu vlastnického práva na kupujícího a transakce je oficiálně zaregistrována.

V

REGISTRACE NEMOVITOSTI A POPLATKY

Po podpisu notářského zápisu zařizujeme registraci nového vlastníka ve španělském katastru nemovitostí. Současně dohlížíme na vyrovnání všech nezbytných poplatků – daňových, notářských i registračních – a zajišťujeme plný soulad s místní legislativou.

**S LORIINI NEMUSÍTE ZNÁT ŠPANĚLSKÉ PRÁVO
– STAČÍ, ŽE ZNÁTE SVÉ OČEKÁVÁNÍ.
O VŠE OSTATNÍ SE POSTARÁME MY.**



LORIINI

×



THE
LAWYERS

03

FINANCOVÁNÍ NÁKUPU NEMOVITOSTI

INVESTUJTE VE VELKÉM. FINANCUJTE S ROZVAHOU

Nákup nemovitostí ve Španělsku nevyžaduje, abyste měli k dispozici celou částku hned na začátku. Cizinci – bez ohledu na státní příslušnost – mohou využít nabídky španělských finančních institucí, které čím dál častěji poskytují hypoteční úvěry investorům ze zahraničí. Díky tomu si můžete rozšířit investiční možnosti bez nutnosti vkládat veškerý vlastní kapitál.

Pomáháme projít celým úvěrovým procesem – od analýzy bonity, přes výběr optimální nabídky, až po komunikaci s bankou. A to v jazyce, který vám vyhovuje, a v tempu, které respektuje vaše potřeby.

HYPOTÉKA PRO CIZINCE VE ŠPANĚLSKU. ŠPANĚLSKÉ BANKY ŘÍKAJÍ ANO MEZINÁRODNÍM INVESTORŮM

Finanční trh v Andalusii je otevřený a flexibilní. Většina renomovaných bank nabízí hypotéky pro zahraniční klienty, přičemž požadavky se mohou lišit podle rezidenčního statusu a země původu.

I

DOSTUPNOST ÚVĚRU

Cizinci mohou žádat o hypoteční úvěr bez nutnosti trvalého pobytu nebo rezidence.

II

INDIVIDUÁLNÍ PŘÍSTUP

Rozhodnutí o úvěru se přijímá na základě analýzy finanční situace, úvěrové historie a typu nemovitosti.

III

SPOLUPRÁCE S MÍSTNÍMI PORADCI

Loriini a The Lawyers spolupracují přímo s bankami a hypotečními poradci ve Španělsku, což výrazně zjednodušuje proces.

STANDARDNÍ PODMÍNKY HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU. ROVNOVÁHA MEZI FLEXIBILITOU A BEZPEČNOSTÍ.

Vlastní vklad – banky obvykle financují 60 % až 70 % hodnoty nemovitosti, což znamená, že investor by měl disponovat vlastním kapitálem ve výši 30 %–40 %.

Doba splácení – hypoteční úvěry ve Španělsku mohou být poskytovány na dobu až 20–30 let, přičemž konečné rozhodnutí závisí mimo jiné na věku žadatele a interní politice dané banky.

Úroková sazba – aktuální úrokové sazby se obvykle pohybují mezi 2 % a 4 % ročně, v závislosti na profilu klienta, typu úrokové sazby (pevná nebo variabilní) a vztahu s konkrétní finanční institucí.

Požadované dokumenty – pro žádost o hypoteční úvěr budete potřebovat:

- cestovní pas nebo jiný doklad totožnosti,
- číslo NIE (daňová identifikace),
- potvrzení o příjmech (např. bankovní výpisy, daňová přiznání, pracovní smlouvy),
- dokumentaci týkající se aktuálních závazků,
- úvěrové zprávy (v některých případech),
- znalecký posudek nemovitosti (vypracovaný akreditovanou společností schválenou bankou).

Zajistíme nejen přípravu veškeré dokumentace, ale také vedeme přímá jednání s bankou – vaším jménem a ve vašem zájmu.

SROVNÁNÍ HYPOTEČNÍCH NABÍDEK. NE KAŽDÁ NABÍDKA JE STEJNÁ. POMÁHÁME VÁM VYBRAT TU NEJLEPŠÍ.

Díky spolupráci s mnoha španělskými bankami jsme schopni našim klientům nabídnout široké spektrum dostupných úvěrových řešení, přizpůsobených investičnímu profilu, míře rizika a osobním preferencím.

NA CO SE ZAMĚŘUJEME PŘEDEVŠÍM?

I

TYP ÚROKOVÉ SAZBY

Pevná nebo variabilní. Volba závisí na očekávané stabilitě splátek a aktuální ekonomické situaci.

II

POČÁTEČNÍ NÁKLADY

Administrativní poplatky, notářské výdaje, odhady nemovitostí, bankovní provize.

III

FLEXIBILITA SPLÁCENÍ

Možnost předčasného splacení úvěru nebo mimořádných splátek bez sankcí.

IV

POVINNÁ POJIŠTĚNÍ

některé banky vyžadují životní pojištění a pojištění nemovitosti – i to zařizujeme komplexně.

V Loriini nepomáháme jen s financováním – tvoříme investiční strategii, která začíná bezpečím a končí naprostým komfortem.



LORIINI



THE
LAWYERS

04

NÁKLADY SPOJENÉ S NÁKUPEM NEMOVITOSTI

TRANSPARENTNOST JE LUXUS, KTERÝ SI ZASLOUŽÍŠ

Investovat s elegancí znamená nejen vybrat správnou nemovitost, ale také mít plné povědomí o všech souvisejících nákladech. Věříme, že nejvyšší standard služeb znamená i naprostou otevřenost — bez překvapení a bez drobných písmen.

Níže uvádíme kompletní přehled nákladů, které je třeba vzít v úvahu při nákupu nemovitosti v Andalusii. Všechny finanční aspekty pečlivě plánujeme, předem prezentujeme a realizujeme jménem klienta — krok za krokem.

DANĚ Z NÁKUPU. ZÁVISLÉ NA TYPU NEMOVITOSTI – VŽDY POD KONTROLOU

Nové nemovitosti – od developera

- **IVA (DPH)** – 10 % z hodnoty nemovitosti,
- **AJD (daň z právních úkonů)** – od 1,2 % do 1,5 % z hodnoty nemovitosti, v závislosti na regionu a typu transakce.

Nemovitosti z druhé ruky

- **ITP (daň z převodu vlastnictví)**
– od 8 % do 10 %, progresivně podle hodnoty nemovitosti a politiky konkrétního regionu (v Andalusii se uplatňují různé sazby, např. po překročení stanovených cenových hranic).

Díky naší znalosti místních předpisů volíme vždy tu správnou daňovou cestu – v souladu s aktuální legislativou.

NOTÁŘSKÉ A PRÁVNÍ POPLATKY. POVINNÉ, ALE ZCELA PŘEDVÍDATELNÉ

I

NOTÁŘSKÉ POPLATKY

Za vyhotovení notářského zápisu (escritura pública) a veškeré doprovodné protokoly. Náklady závisí na hodnotě nemovitosti, obvykle se však pohybují v rozmezí od 0,5 % do 1 % z kupní ceny.

II

POPLATKY ZA PRÁVNÍ ZASTOUPENÍ

zahrnují kompletní servis při koupi nemovitosti: analýzu smluv, dohled nad postupy a zastoupení u notáře. Tyto náklady jsou stanoveny individuálně, ale zpravidla činí přibližně 1 % hodnoty nemovitosti.

Tým Loriini společně s The Lawyers zajišťuje všechny formální kroky vaším jménem a garantuje maximální bezpečnost i klid v každé fázi procesu.

POPLATKY ZA ZÁPIS NEMOVITOSTI. VAŠE JMÉNO V LISTU VLASTNICTVÍ — NAPROSTO LEGÁLNĚ

Po podpisu notářského aktu musí být nemovitost zapsána do španělského Registro de la Propiedad (Katastr nemovitostí). Jde o formalitu, která je však klíčová pro plné uznání vlastnických práv.

Standardní registrační poplatky se pohybují **od 0,4 % do 0,7 %** hodnoty nemovitosti a závisí na lokalitě i rozsahu zápisu. Postaráme se o celý proces registrace, sledujeme průběh a dbáme na to, aby všechny údaje odpovídaly zájmům klienta.

PROVIZE ZPROSTŘEDKOVATELŮ. U NÁS VŽDY VÍŠ, KDO A ZA CO ODPOVÍDÁ

V Andalusii je běžným standardem, že provizi realitního zprostředkovatele hradí prodávající. V případě soukromých nebo méně obvyklých transakcí však může nastat potřeba rozdělení těchto nákladů.

Výše provize se obvykle pohybuje mezi 3 % až 5 % z hodnoty transakce a zahrnuje kompletní servis – od prezentace nemovitosti až po podporu při vyjednávání.

O všech případných nákladech vždy informujeme předem. Vztahy s klientem i s ostatními stranami transakce vedeme naprosto transparentně.

VŠE POD KONTROLOU – DÍKY LORIINI A THE LAWYERS

Nákup nemovitosti v zahraničí je vážné rozhodnutí – ale s tím správným partnerem se nemusí pojit s nejistotou. Staráme se o každý detail: plánujeme, informujeme a provázíme vás celým procesem tak, abyste se mohli plně soustředit na to nejdůležitější – svůj vlastní prostor pod španělským nebem.

**S NÁMI MÁTE JISTOTU, ŽE KAŽDÁ KORUNA
(A KAŽDÝ EUROCENT) MÍŘÍ PŘESNĚ TAM,
KAM MÁ.**





LORIINI

×



THE
LAWYERS

05

DANĚ A BĚŽNÉ POPLATKY



VLASTNICTVÍ JE KOMFORT, KTERÝ VYŽADUJE TRANSPARENTNOST A DOBROU ORGANIZACI

Nákup nemovitosti ve Španělsku je teprve začátkem krásného investičního příběhu. Každý vlastník by si měl být vědom i nákladů na údržbu – místních daní, poplatků společenství vlastníků a povinného pojištění. Náš tým dohlíží na to, aby všechny závazky byly vždy vyřízeny včas a v souladu s předpisy – protože luxus není jen o vlastnictví, ale i o péči o detaily.

IBI – DAŇ Z NEMOVITOSTI – ŠPANĚLSKÝ EKVIVALENT POLSKÉ DANĚ Z NEMOVITOSTÍ

IBI, neboli Impuesto sobre Bienes Inmuebles, je místní daň vybíraná obcemi a povinná pro každého vlastníka nemovitosti ve Španělsku. Její výše závisí na tzv. katastrální hodnotě nemovitosti (která je často výrazně nižší než tržní cena) a na sazbě stanovené individuálně konkrétní obcí.

V Andalusii se sazby IBI obvykle pohybují mezi 0,4 % až 1,1 % z katastrální hodnoty nemovitosti.

Průměrný apartmán v hodnotě 700 000 eur může generovat roční daň IBI ve výši přibližně 850 eur.

Sledujeme termíny a připomínáme klientům splatné platby, nebo je spravujeme za ně – pro naprostý klid a pořádek v dokumentaci.

POPLATKY SPOLEČENSTVÍ – CUOTAS DE COMUNIDAD – POKUD JE NEMOVITOST SOUČÁSTÍ VĚTŠÍHO CELKU

Majitelé bytů, apartmánů a domů v uzavřených komplexech (condominios) jsou povinni hradit měsíční poplatky společenství.

Tyto prostředky jsou určeny mimo jiné na:

- údržbu společných prostor (bazény, zahrady, výtahy, ostraha),
- úklid a pravidelnou údržbu,
- fond oprav,
- pojištění společných částí budovy.

Výše poplatků se může pohybovat od několika desítek až po několik stovek eur měsíčně – v závislosti na standardu komplexu a rozsahu poskytovaných služeb. Vždy informujeme o předpokládaných poplatcích společenství ještě před koupí nemovitosti, díky čemuž naši klienti znají skutečné a úplné náklady investice.

POJIŠTĚNÍ NEMOVITOSTI. BEZPEČÍ NENÍ VOLBA – JE TO STANDARD

Každá nemovitost by měla být náležitě pojištěna. Ve Španělsku, a obzvláště v Andalusii, kde rozmanité klimatické podmínky (blízkost moře, riziko záplav, výkyvy teplot) mohou ovlivnit technický stav budov, je vhodné pojištění naprostým základem. Standardní pojištění obvykle zahrnuje mimo jiné:

- škody způsobené požárem, vodou a krádeží,
- občanskoprávní odpovědnost vlastníka,
- v některých případech – ochranu proti zemětřesení, záplavám nebo sesuvům půdy.

Roční náklady na pojištění se mohou pohybovat od několika set až po několik tisíc eur – v závislosti na hodnotě nemovitosti a rozsahu pojistné ochrany. Díky spolupráci s renomovanými pojišťovacími makléři zajišťujeme našim klientům přístup k nejlepším nabídkám – přizpůsobeným jejich potřebám a životnímu stylu.

STÁLÁ PÉČE A PORADENSTVÍ. POSTARÁME SE O VŠE – DŘÍVE NEŽ VZNIKNE PROBLÉM.

Údržba nemovitosti nemusí být starostí. Nabízíme službu správy nemovitostí, v jejímž rámci naši odborníci zajišťují:

- vyúčtování běžných poplatků,
- včasné platby daní a účtů,
- komunikaci se správou a společenstvím vlastníků,
- sledování technického stavu nemovitosti,
- vedení dokumentace v souladu se španělskými předpisy.

To, co je pro jiné povinností, se pro naše klienty stává bezstarostným komfortem.

SHRNUTÍ

VÍŠ, CO OČEKÁVAT – O ZBYTEK SE POSTARÁME MY

Náklady spojené s vlastnictvím nemovitosti v Andalusii jsou předvídatelné, rozumné a – co je nejdůležitější – plně pod kontrolou. Správné plánování a efektivní správa těchto výdajů umožňuje naplno si užívat každý okamžik ve vlastním apartmánu nebo čerpat výnosy z pronájmu bez každodenního řešení formalit.

Jsme partnerem, který vás nejen provede celým procesem nákupu, ale postará se i o údržbu a pohodlí při správě vaší investice. Pravidelné vyúčtování, dohled nad formalitami a naprostá finanční transparentnost jsou pro nás standardem – ne nadstandardem. S námi vaše nemovitost pracuje pro vás – a ne naopak.



LORIINI

×



THE
LAWYERS

06

SPRÁVA NEMOVITOSTI



VLASTNÍ NEMOVITOST NENÍ JEN POTĚŠENÍM – JE TO TAKÉ KLID, KDYŽ SE O NI NĚKDO STARÁ ZA VÁS

Koupě nemovitosti v Andalusii je začátkem vašeho investičního příběhu. Skutečná hodnota přichází tehdy, když nemovitost pracuje pro vás – přináší zisk, uchovává svou hodnotu a nevyžaduje každodenní angažovanost. Právě proto nabízíme službu komplexní správy nemovitostí, která pokrývá všechny aspekty pronájmu, péče o hosty, údržby i právních formalit.

VYDĚLÁVEJTE, ODPOČÍVEJTE, ZAPOMEŇTE NA POVINNOSTI

Vlastní nemovitost v Andalusii může být domovem, útočištěm, místem setkávání nebo zdrojem stabilního příjmu. Ať už jsou vaše plány s touto investicí jakékoli, jedno zůstává neměnné – její správa vyžaduje čas, znalost předpisů a často i fyzickou přítomnost na místě.

Proto jsme vytvořili komplexní řešení, které vás zbaví veškeré provozní zátěže a ponechá vám jen to nejdůležitější: pohodlí vlastnictví a jistotu, že vše funguje, jak má.

KDYŽ NEMOVITOST NEVYUŽÍVÁTE – MŮŽE VYDĚLÁVAT

Costa del Sol, a zejména Marbella, patří již léta mezi nejoblíbenější evropské destinace. Více než 300 slunečných dnů v roce, krásné pláže, rozvinutá turistická infrastruktura a mezinárodní klientela zajišťují celoroční poptávku po krátkodobém pronájmu.

Majitelé nemovitostí, kteří se rozhodnou pro turistický pronájem, mohou počítat s velmi atraktivními výnosy. Tento potenciál je však spojen s řadou povinností – registrací objektu u příslušného úřadu, splněním technických podmínek, daňovým přiznáváním příjmů a každodenní péčí o hosty.

Proto jsme vytvořili model správy nemovitostí, který umožňuje provozovat pronájem bez účasti vlastníka. Náš tým přebírá veškeré operativní záležitosti – od právních formalit, přes marketing, až po servis a správu samotné nemovitosti.

ŠPANĚLSKÉ PŘEDPISY, NAŠE PODPORA

Každá nemovitost určená ke krátkodobému pronájmu musí být zaregistrována v turistickém rejstříku Junta de Andalucía (VFT). Tento proces vyžaduje shromáždění potřebné dokumentace, potvrzení o splnění požadavků (např. klimatizace, topení, vybavení), vedení evidence hostů a komunikaci s místními úřady.

O všechny tyto kroky se postaráme za vás. Vy rozhodujete, zda chcete nemovitost využívat osobně, nebo zda má v tom čase vydělávat. Bez stresu. Bez rizika.

STABILNÍ PŘÍJEM? ZVOLTE DLOUHODOBÝ PRONÁJEM

Ne každý investor hledá proměnlivý, sezónní zisk. Pro ty, kteří upřednostňují předvídatelnost a pravidelný příjem, je ideálním řešením dlouhodobý pronájem.

Španělské právo – Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) – podrobně upravuje tento typ nájmu. Smlouvy jsou obvykle uzavírány na období od jednoho do pěti let, s jasně definovanými pravidly výpovědi, zárukami a povinnostmi obou stran.

V rámci naší služby nejen vyhledáváme spolehlivé nájemce, ale zajišťujeme i celý právní a administrativní proces: připravujeme smlouvy, spravujeme kauce, kontrolujeme platby a v případě potřeby řešíme případné sporné situace.



KOMPLETNÍ SPRÁVA NEMOVITOSTI – OD A DO Z

To, co nás odlišuje od běžných agentur, je komplexnost služeb a naše fyzická přítomnost přímo v Marbelle. Nenabízíme pouze pronájem, ale také:

- stylizaci a přípravu interiéru pro pronájem,
- profesionální fotografování a propagaci na platformách jako Airbnb, Booking.com nebo Vrbo,
- správu rezervací, plateb a příjezdů hostů,
- péči o hosty a průběžný servis, zajištění úklidu, údržby a oprav,
- zastupování vlastníka vůči společenství vlastníků nebo úřadům,
- měsíční finanční přehledy.

NEMOVITOST V ANDALUSII. ZISK, KOMFORT A KLID

Ať už kupujete apartmán jako investici, druhý domov nebo místo k odpočinku – postaráme se o to, aby se vaše nemovitost stala zdrojem spokojenosti, nikoli starostí. Jsme tu proto, abychom zajistili kompletní servis – profesionálně, transparentně a s důrazem na každý detail. Vy si volíte styl života. My se postaráme o to, aby do něj vaše investice dokonale zapadla.



LORIINI

×



THE
LAWYERS

07

PRODEJ NEMOVITOSTI



SPRÁVNÝ OKAMŽIK. SPRÁVNÁ STRATEGIE. SPRÁVNÝ PARTNER

Prodej nemovitosti je momentem, který by měl završit příběh úspěšné investice — bez ohledu na to, zda přináší zisk, otevírá nové možnosti, nebo uzavírá důležitou životní etapu. Víme, že nezáleží jen na výsledku, ale i na cestě, která k němu vede. Proto nabízíme našim klientům kompletní servis při prodeji nemovitosti — profesionálně, transparentně a s elegancí.

PRODEJ KROK ZA KROKEM — POD ÚPLNOU KONTROLOU

Každá realitní transakce vyžaduje přesnost a dodržení místních předpisů. V Andalusii platí konkrétní právní postupy, které je nutné striktně dodržovat. To však nemusí znamenat složitosti — s námi je celý proces přehledný a pohodlný.

Naše činnost začíná podrobnou analýzou nemovitosti: jejího právního stavu, atraktivity na trhu, investičního okolí a potenciálního výnosu. Následně připravujeme kompletní prodejní nabídku — doplněnou o kvalitní fotografie, popisy v polštině, španělštině a angličtině a profesionální propagační materiály.

Spolupracujeme s pečlivě vybranou sítí makléřů, brokerů a investorů — díky čemuž efektivně oslovujeme správného kupce.

PRÁVNÍ FORMALITY A DOKUMENTACE

V rámci procesu prodeje nemovitosti ve Španělsku je nutné připravit a shromáždit následující dokumenty:

- list vlastnictví nemovitosti,
- aktuální účty a potvrzení o úhradě poplatků (IBI, společenství vlastníků),
- energetický štítek nemovitosti (Certificado Energético),
- potvrzení, že nemovitost není zatížena hypotékou,
- doklady totožnosti a číslo NIE.

Tým The Lawyers dohlíží na celý tento proces a zastupuje prodávajícího u notáře, na úřadech i vůči kupujícímu. Klient nemusí být fyzicky přítomen – jednáme na základě plné moci, s důrazem na úplnou transparentnost.

NÁKLADY NA STRANĚ PRODÁVAJÍCÍHO

Profesionální prodej je spojen s určitými náklady, které je třeba zohlednit v investičním plánu. Ve Španělsku patří mezi nejdůležitější následující položky:

- Daň ze zisku z kapitálového výnosu (Plusvalía Municipal) – vypočítává se z rozdílu mezi nákupní a prodejní cenou. Pro nerezidenty platí sazba 19 %, pro rezidenty progresivní daňová škála (od 19 % do 23 %). Možné jsou však daňové úlevy, např. pro osoby nad 65 let nebo při reinvestici do jiné nemovitosti.
- Notářské poplatky a registrační náklady – souvisejí s podpisem notářského zápisu a provedením změn v katastru nemovitostí.
- Provize realitní kanceláře – obvykle činí 3 % až 5 % z hodnoty transakce, stanovuje se individuálně s klientem. Nabízíme transparentní systém odměn a vyúčtování.
- Poměrná úhrada místních poplatků – v některých případech (např. IBI) je prodávající povinen uhradit daň poměrně do data předání nemovitosti.

EXKLUZIVITA, KTERÉ MŮŽETE DŮVĚŘOVAT

Při prodeji nemovitosti – zejména na trhu premium – záleží na víc než jen na ceně. Důležitá je diskretnost, preciznost a partner, který zvládne celý proces bez zbytečného chaosu. Loriini je značka, která v sobě spojuje znalost trhu, právní spolehlivost a estetiku komunikace. Dbáme na to, aby prodej probíhal s noblesou – a vy jste mohl jednoduše vykročit dál.

PRODEJTE PODLE VLASTNÍCH PRAVIDEL. O ZBYTEK SE POSTARÁME MY

Ať už prodáváte apartmán, vilu nebo dům s historií – zajistíme, aby se našel ten pravý kupující a vy jste dosáhl podmínek, na které máte nárok. Zisk není jen číslo. Je to i způsob, jakým k němu dojdete.

ADRIAN MERONK

Ambasador značky Loriini
v letech 2023–2024.



08

LORIINI & THE LAWYERS

VÁŠ PRŮVODCE INVESTOVÁNÍM V ANDALUSII

INVESTICE JE PROCES. MY JSME VAŠÍM PRŮVODCEM

Každé investiční rozhodnutí – bez ohledu na jeho hodnotu – vyžaduje odvahu, informovanost a ty správné lidi na vaší straně. Loriini a The Lawyers spojují své síly, aby vytvořili jedinečný model spolupráce, ve kterém se klient nemusí starat o formality, bezpečnost ani kvalitu provedení. Společně tvoříme prostředí, kde se luxus a profesionalita setkávají na jednom místě.

S Loriini získáváte přístup k pečlivě vybraným nemovitostem, službám interiérového designu, kompletní marketingové péči a správě majetku.

S The Lawyers máte jistotu právní podpory, odborného zastoupení, efektivního poradenství a klidu v každé fázi – od nákupu, přes užívání, až po prodej.

Nespolupracujete s několika firmami. Spolupracujete s jedním týmem, který se zná, doplňuje své kompetence a jedná výhradně ve vašem zájmu. Jeden partner. Mnoho možností.

To jsme my:

- Najdeme nemovitost, která splní vaše očekávání.
- Prověříme ji z právního hlediska, připravíme dokumentaci a zajistíme bezpečnost transakce.
- Postaráme se o financování, daně, registraci i veškeré povinnosti.
- Vystylizujeme, zpropagujeme a pronajmeme vaši nemovitost.
- Prodáme ji ve správný čas – se ziskem, klidem a elegancí.

**V LORIINI SE NEPTÁME, ZDA SE
VYPLATÍ INVESTOVAT V ANDALUSII.
PTÁME SE: KDY TO ZAČNEME DĚLAT SPOLEČNĚ?**



NAUJAS TURITAS



EDEN BY LORIINI

Mijas Costa, El Chaparral

Ložnice: 3 POKOJE

Cena: 1 250 000

PANORAMATICKÝ VÝHLED NA MOŘE

NAUJAS TURITAS



VANIAN GARDENS

Torrevigia, Estepona

Ložnice: 3 POKOJE

Cena: 849 000

VÝHLED NA MOŘE

NAUJAS TURITAS



VANIAN GARDENS II

Torrevigia, Estepona

Ložnice: 3 POKOJE

Cena: 799 000

VÝHLED NA MOŘE

NAUJAS TURITAS



PARAISO PUEBLO

Paraiso Pueblo, Benahavis

Ložnice: 3 POKOJE

Cena: 650 000

PANORAMATICKÝ VÝHLED NA MOŘE

NAUJAS TURITAS



BOTANIC

Alcuzcuz, Benahavis

Ložnice: 3 POKOJE

Cena: 779 000



KONTAKT

+34 689 541 387

www.loriini.es

PŘÍKLADY
NEMOVITOSTÍ

Naše vlastní
nemovitosti,
unikátní lokality,
nejvyšší kvalita.

