



Inwestowanie na rynku nieruchomości oraz w lokale oferowane w systemie condohoteli i aparthoteli wiąże się z określonym ryzykiem inwestycyjnym, dotyczącym oferowanego produktu a nadto działalnością dewelopera, operatora oraz ich otoczeniem rynkowym.

Prosimy o zapoznanie się z niniejszym dokumentem, w przypadku jakichkolwiek pytań lub wątpliwości co do inwestycji bądź zawieranych umów zapraszamy do kontaktu z personelem dewelopera, który udzieli Państwu wszelkich informacji. Zwracamy ponadto uwagę, iż materiały nie stanowią żadnej rekomendacji zawarcia umów, a każdy nabywca powinien samodzielnie dokonać oceny inwestycji i związanego z nią ryzyka.

### **Zastrzeżenia**

Deweloperem inwestycji jest Dekpol Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sol Marina Spółka komandytowa z siedzibą w Pinczynie, a generalnym wykonawcą Dekpol Budownictwo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Deweloper i generalny wykonawca należą do Grupy Kapitałowej Dekpol S. A., której spółka dominująca Dekpol S.A. jest notowana na rynku Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie. Ukończenie budowy zaplanowano na 28 lutego 2023 roku a rozpoczęcie działalności Hotelu 1 kwietnia 2023 roku.

Klient nabywający nieruchomość w ramach Hotelu docelowo nabywa od ww. dewelopera prawo własności odrębnego lokalu niemieszalnego (z własną, wyodrębnioną księgą wieczystą, która zostanie zaprowadzona dla tego lokalu) wraz ze związanym z tym lokalem udziałem w prawie własności nieruchomości wspólnej.

Klienci przy nabywaniu lokalu zawierają umowę przedwstępną sprzedaży w formie aktu notarialnego (z wpisem roszczenia do działu III księgi wieczystej). W toku inwestycji środki wpłacane przez nabywców są chronione dzięki realizacji inwestycji z wykorzystaniem rachunku powierniczego. Deweloper jest uprawniony do dysponowania środkami z wpłat wyłącznie w celach określonych w umowie przedwstępnej, na zasadach określonych w umowie zawartej z bankiem prowadzącym rachunek powierniczy. Bank wypłaca Deweloperowi środki zgromadzone na rachunku powierniczym po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji inwestycji budowlanej przez niezależnego od Dewelopera project monitora.

Operatorem Hotelu będzie City Apart Management Sol Marina Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Pinczynie (kod pocztowy 83-251) przy ulicy Gajowej 31, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 711010. Z operatorem Hotelu nabywca zawiera umowę dzierżawy lokalu na czas oznaczony.

### **Zastrzeżenie dotyczące prognozowanej stopy zwrotu**

Wyliczenia dotyczące prognozowanej rocznej stopy zwrotu z ceny netto (cena bez należnego podatku vat) inwestycji w wysokości 7% mają charakter wyłącznie reklamowy oraz poglądowy i nie stanowią oferty w rozumieniu art. 66 Kodeksu Cywilnego. Wyliczenia zostały oparte na następujących założeniach: liczba lokali 145, średnia cena wynajmu lokalu 320 zł netto (cena



Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp.K  
ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyn (pomorskie)  
KRS 0000760977, REGON 381962703, NIP 5922275357

bez należnego podatku vat) za dobę noclegową oraz 63 % obłożenia lokali w skali roku (tj. 229,95 dni) przy założeniu wartości katalogowej wszystkich lokali na poziomie 76 448 520 zł oraz wypłaty na rzecz nabywców 50% wartości rocznego przychodu z wynajmu pokoi hotelowych. Wyliczenia mogą się różnić od rzeczywistych parametrów wynikających z umów.

Wyliczenia nie uwzględniają obowiązkowych kosztów ponoszonych przez właściciela lokalu w związku z prawem własności lokalu (podatek od nieruchomości, fundusz remontowy i utrzymanie nieruchomości wspólnej) oraz na podstawie umowy dzierżawy (fundusz konserwatorski, opłata marketingowa, ubezpieczenie lokalu). Uzyskiwane przychody podlegają ponadto opodatkowaniu na zasadach określonych przepisami prawa.

### **Zastrzeżenie co do wysokości czynszu minimalnego**

Wysokość rocznego czynszu minimalnego wynosi 5% (pięć procent) ceny nabycia netto (cena bez należnego podatku vat) lokalu, zapłaconej na zasadach określonych w umowie przedwstępnej. Zapłata czynszu minimalnego następuje po zakończeniu każdego roku współpracy, w przypadku, gdy suma należnych w ciągu roku czynszów podstawowych (proporcjonalnych) nie osiągnie wartości 5%. Czynsz minimalny ma charakter uzupełniający i stanowi dopłatę do czynszu podstawowego.

Czynsz minimalny nie uwzględnia obowiązkowych kosztów ponoszonych przez właściciela lokalu w związku z prawem własności lokalu (podatek od nieruchomości, fundusz remontowy i utrzymanie nieruchomości wspólnej) oraz na podstawie umowy dzierżawy (fundusz konserwatorski, opłata marketingowa, ubezpieczenie lokalu). Uzyskiwane przychody podlegają ponadto opodatkowaniu na zasadach określonych przepisami prawa.

Za zapłatę czynszu (minimalnego oraz proporcjonalnego) odpowiada operator.

### **Ryzyko dotyczące określonego wyniku inwestycyjnego**

Kupujący musi liczyć się z możliwością spadku wartości zakupionej nieruchomości w czasie, jak też niezyskania określonego wyniku inwestycyjnego, w związku z zaangażowaniem w condo system.

Informacje o prognozowanej rocznej stopie zwrotu oparte zostały na założeniach określonych powyżej, wyniki faktycznie osiągnane mogą się od nich różnić. Przychody uzyskiwane z dzierżawy są zależne od koniunktury rynkowej, możliwych do uzyskania cen i popytu na usługi hotelarskie. Należy się liczyć z możliwością zmiany tych uwarunkowań w okresie dzierżawy.

Zwracamy również uwagę, iż wycofanie się z inwestycji może być utrudnione lub niemożliwe ze względu na ryzyko ograniczenia płynności lub ryzyko braku płynności nieruchomości (czyli możliwości odsprzedaży lokalu), a cena za zbywany lokal może odbiegać od ceny nabycia.



### **Zastrzeżenie dotyczące treści na stronie**

Strona i wizualizacje mają charakter poglądowy, treści na niej zawarte mogą ulec zmianie. Informacje zawarte na stronie nie stanowią oferty w rozumieniu Kodeksu Cywilnego.

\* \* \*

Zachęcamy również do zapoznania się z materiałami publikowanymi przez Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów, Komisję Nadzoru Finansowego raz Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju w ramach kampanii informacyjnej Oczarowani ([www.oczarowani.pl](http://www.oczarowani.pl)).



Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp.K  
ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyn (pomorskie)  
KRS 0000760977, REGON 381962703, NIP 5922275357