

# Nakupujeme nemovitosti v zahraničí, zajímavá je Albánie

Zájem Čechů o koupi nemovitosti v zahraničí dlouhodobě roste. Tento trend ovlivnila pandemie koronaviru, ale také rostoucí inflace, která nutí Čechy přemýšlet o svých investicích. Koupě nemovitosti se řadí k těm nejistějším, ale tuzemské ceny domů a bytů v posledních letech vyrostly do závratných výšin. I proto se Češi stále více obracejí na zahraniční trh. Mezi nejoblíbenější destinace patří ty středomořské, jako Španělsko, Itálie nebo Chorvatsko. Díky cenové výhodnosti, panenské přírodě a zvyšujícím se investicím do výstavby se do popředí dostává také Albánie. Na co si ale při koupi zahraniční nemovitosti dát pozor?

Takzvaný druhý domov je český fenomén už z dob první republiky. Jeho pořízení má nesporné výhody, jakými jsou rekreace, zhodnocení investice a výnos z pronájmu nemovitosti v době, kdy ji sami nevyužíváte. Jenže najít vhodnou chatu či chalupu v Česku za rozumnou cenu je v posledních letech prakticky nemožné. I proto se lidé stále častěji obracejí na zahraniční trh s nemovitostmi. Z výzkumu Asociace českých stavebních spořitelů vyplývá, že o koupi rekreačního bydlení v zahraničí uvažuje téměř 30 % Čechů.

Dobré investiční příležitosti nabízí například Itálie nebo Španělsko, kde se za relativně nízkou cenu dají pořídit rezidence v horším stavu. Po opravách ale jejich hodnota vzroste i několikrát násobně. Nicméně rekonstrukce mohou být v zahraničí někdy komplikované a kvůli vzdálenosti nemáte o probíhajících úpravách podrobný přehled. „Alternativou bez dalších nutných investic a starostí jsou apartmány v Albánii, kde lze plně vybavený byt 2+kk pořídit za necelé dva milióny korun. Největší zájem o byty je v přístavním městě Drač, které je od hlavního albánského města, a tedy i letiště, vzdáleno jen půl hodiny. Obvykle jde o apartmány v novostavbách kousek od pláže a promenády s obchody a restauracemi,“ uvedl Daniel Mikulka ze společnosti Myalbania.cz, která majitelům nemovitosti zajišťuje proces nákupu, základní služby jako údržbu, úklid, doprovodné služby turistům v podobě výletů a zážitků, ale také pomoc se zajištěním pronájmu, kdy majitelé nemovitost nevyužívají.

## Nejen jazyk může být překážkou

Podobně jako koupě nemovitosti v Česku má svá specifika či rizika také investice v zahraničí. Tím prvním je jazyková bariéra, která může být nebezpečná především v momentě podpisu



právně závazných dokumentů. I proto se doporučuje nechat si všechny důležité dokumenty přeložit profesionální agenturou do češtiny. Kupující by si měl nemovitost prověřit v registru, případně zkontrolovat i to, komu patří sousedství, nebo jaký je stav nemovitosti. „Albánie přijala zákon o ochraně zahraničních investic a jako oficiální žadatel o členství v EU začala aplikovat její legislativu. Přesto zde nemá nákup nemovitosti stejné parametry, na jaké jsme zvyklí. Rozdíl je především v problematice katastrálních rejstříků a smluv. Ale také v kulturních rozdílech a lokálních zvyklostech v obchodu s nemovitostmi, které se velmi liší od české reality. Důležité je také se předem informovat o daních a poplatcích, které souvisejí s koupí nemovitosti v dané zemi. V Albánii se daň z převodu nemovitosti neplatí, ale majitel bytu musí uhradit 15% daň ze zisku, pokud se rozhodne nemovitost po čase prodat,“ vysvětlil Mikulka, který v této balkánské zemi pomáhá zájemcům o koupi bytu s nutnou administrací a jazykovou bariérou.

## Podcenění rozdílů kultur a zvyklostí

Asi největší chybou, kterou dělají Češi při nákupu nemovitosti v zahraničí, je jejich představa, že všude funguje obchod s nemovitostmi stejně jako v ČR. Je však mnoho rozdílů jak právních, tak kulturních, které takový obchod ovlivňují. Pokud neznáte lokální zvyklosti, může se stát z nákupu dovolenkové nemovitosti noční můra. Například v Asii si pořídíte vilu, ale nezískáte zápis v katastru. Ve Španělsku, pokud neobýváte

apartmán více než šest měsíců, se do vašeho objektu mohou nastěhovat squatteři a vy je nemůžete legálně vystěhovat. V Albánii vám prodají nemovitost, podepíšete dokumenty u notáře, a až potom se dozvíte, že apartmán nemá stavební povolení nebo mu chybí kolaudace. „Mnoho klientů je překvapeno, když jim vysvětlujeme, co všechno na nemovitosti prověřujeme z právního hlediska. Mimo to, že nesmí být na nemovitosti zástavní práva a věcná břemena zapsaná v katastru. Nemovitost klientovi nedoporučíme, pokud fyzicky nezkontrolujeme stavební povolení, rozhodnutí o kolaudaci, vypořádání půdy pod bu-

dovou nebo převody mezi minulými vlastníky. A mnoho dalšího. Úplně samostatnou disciplínou je číslo nemovitosti. Aby klient skutečně dostal svůj apartmán nejen fyzicky, ale aby byl i v katastru zapsaný správný apartmán se správným číslem. Jde zejména o investiční nemovitosti a pro ty je právní stav nejdůležitější. Bez kompletní dokumentace budete za čas takovou nemovitost prodávat jen obtížně, případně výrazně pod cenou. Albánci mají krásnou vlastnost. Na každou otázku dostanete odpověď, kterou chcete slyšet. Bohužel až při hloubkové kontrole dokumentů se ukáže, že nemovitost nevyhovuje běžnému evropskému standardu právního stavu nemovitosti, kterou si chce klient pořídit,“ dodal Daniel Mikulka.

## Zisk z pronájmu

Zahraniční nemovitost Češi kupují především z důvodu rekreace, pokud ale druhé bydlení nevyužívají celoročně, může jim apartmán u moře vydělávat díky pronájmům. Podle Daniela Mikulky je Albánie ideální investicí. „Šest měsíců dlouhá sezóna v Albánii je základním předpokladem pro dobrý výdělek z pronájmu. Díky rychlému rozvoji se navíc Drač stává atraktivnějším místem než jižní část Albánie. Přístavní město se stává středobodem země, a právě tam aktuálně míří ty nejvýznamnější investice do základní infrastruktury i rozvoje turistických služeb. Investice se projevují na zvyšování cen realit. Za poslední tři roky vzrostly ceny na trhu s nemovitostmi o 30 %. Zakoupený apartmán tak vydělá pronájmem i vzrůstající tržní hodnotou.“ (tz)

myalbania.cz

