

# AERIS Resort Krkonoše – Časté dotazy

---

## 1. Projekt a lokalita

### Kde přesně se AERIS Resort Krkonoše nachází?

Resort vzniká ve Velké Úpě, která je součástí Pece pod Sněžkou, v bezprostřední blízkosti sjezdovky a dolní stanice lanovky Portášky.

### Kolik apartmánů a budov bude resort tvořit?

Resort bude tvořit 159 apartmánů v šesti budovách (A–F). Apartmány v budovách A–E budou zapojené do hotelového provozu. V budově F zapojení do provozu povinné nebude.

### Kdy bude resort dokončen?

Kolaudace a otevření resortu jsou plánovány na zimu 2029/2030. V lokalitě již probíhají demoliční a přípravné práce.

### Nabídne resort ski-in/ski-out přístup?

Ano. Resort přímo navazuje na skiareál Velká Úpa a sjezdovku Portášky. Komfort nástupu a návratu na lyžích se může mírně lišit podle konkrétní budovy. Přesné napojení najdete na situačním plánu u detailu každého apartmánu.

### Bude resort lyžařsky propojený s Pecí pod Sněžkou?

Velká Úpa a Pec pod Sněžkou jsou již dnes propojené skibusem v rámci SkiResortu ČERNÁ HORA – PEC. Do budoucna se počítá také s novým lanovým propojením obou areálů. Jde však o záměr třetí strany, jehož realizace ani termín nejsou součástí projektu AERIS Resort a nejsou garantovány.

### Na čem stojí předpoklad celoroční obsazenosti?

AERIS je od začátku navržen jako celoroční resort. Vedle zimního lyžování staví na pěší turistice, cyklistice, wellness a gastronomii. Výnosový model vychází z reálných provozních dat Pytloun Wellness Hotelu Harrachov. Budoucí obsazenost AERIS Resortu však není garantována.

### Jaké aktivity nabízí okolí mimo zimní sezónu?

Velká Úpa je výchozím bodem pro pěší i cyklistické výlety po východních Krkonoších. Lanovkou Portášky lze vyjet nad údolí a odtud pokračovat například přes Růžohorky na Sněžku. Přímo v resortu bude k dispozici wellness, gastronomie a další služby pro celoroční pobyt.

### Jaké služby budou v resortu k dispozici?

Recepce, wellness, restaurace, obchod, ordinace lékaře a skibus. Ke každému apartmánu náleží kryté garážové stání a ski box.

## 2. Provozní model a vlastní užívání

### Kdo bude zajišťovat provoz a pronájem apartmánů?

Provoz a pronájem apartmánů bude zajišťovat hotelový operátor Pytloun Hotels. Postará se o pronájem, úklid, přípravu apartmánu, recepci i údržbu, takže vlastník se o provoz nemusí starat.

### Jak funguje model provozu a pronájmu apartmánu?

Vlastník pronajme apartmán operátorovi na základě pachtovní smlouvy. Operátor apartmán nabízí hostům a vlastníkovvi za to platí pachtovné. Vlastník může apartmán využívat i pro vlastní pobyty.

### **Kolik dní v roce mohu apartmán využívat pro vlastní pobyt?**

Vlastní užívání není omezeno pevným počtem dní. Záleží na vás, jak často apartmán využijete. Každý vlastní pobyt se však promítne do výnosu z pronájmu, protože v té době apartmán nemůže být pronajímán hostům.

### **Jaké náklady hradím při vlastním pobytu v apartmánu?**

Při vlastním pobytu hradíte úklid, přípravu apartmánu a služby, které využijete. Přesný sazebník těchto poplatků bude součástí provozních podmínek.

### **Mohu apartmán využívat výhradně pro sebe a vůbec jej nepronajímat?**

Ano. V budově F nebude zapojení do hotelového pronájmu povinné a apartmán zde můžete využívat pouze pro vlastní potřebu. Podmínky čerpání jednotlivých resortních služeb pro vlastníky v budově F upřesní provozní model.

## **3. Cena**

### **Kolik apartmány stojí?**

Celkové ceny aktuálně začínají přibližně na 9,4 mil. Kč včetně DPH. Cena se liší podle velikosti, budovy, podlaží, orientace a dalších parametrů konkrétní jednotky. Aktuální dostupnost a ceny najdete v ceníku.

### **Co všechno je zahrnuto v kupní ceně?**

V ceníku rozlišujeme cenu jednotky a celkovou cenu. Celková cena zahrnuje apartmán s kompletním vybavením, kryté garážové stání a ski box. Apartmán tak získáte plně vybavený a připravený k užívání i k pronájmu.

### **Co kromě samotného apartmánu získám?**

Plně vybavený apartmán připravený k pronájmu, o jehož provoz se postará profesionální hotelový operátor. Součástí konceptu je kompletní zázemí hotelového resortu a zajištěný provoz bez nutnosti každodenní správy z vaší strany. Vy i vaši hosté můžete využívat služby resortu, například recepci, wellness, restauraci a skibus. Resort navíc přímo navazuje na sjezdovku Portášky.

### **Proč se ceny jednotlivých apartmánů liší?**

Cenu ovlivňuje velikost apartmánu, budova, podlaží a orientace oken. Který apartmán dává smysl právě vám, záleží na tom, zda je pro vás důležitější výnos, klid pro vlastní pobyty, nebo výhled. Náš realitní specialista s vámi rád projde aktuální ceny a doporučí vhodné jednotky.

### **Jaké dispozice apartmánů jsou k dispozici?**

Resort nabízí čtyři typy apartmánů:

- **1KK Invest** (cca 31–34 m<sup>2</sup>), kompaktní apartmán určený především k pronájmu,
- **Smart 2KK** (cca 36–53 m<sup>2</sup>), nejčastější typ v resortu. Jde o prostorný apartmán, ve kterém je spací část oddělená nábytkem, takže funkčně slouží jako 2KK,
- **2KK** (cca 51–68 m<sup>2</sup>), prostornější apartmán s oddělenou ložnicí,
- **3KK** (cca 80–97 m<sup>2</sup>), největší apartmány v nabídce.

Část apartmánů je řešena jako ateliéry. Uvedené plochy jsou prodejní plochy podle aktuálního ceníku.

### **Je výhodnější koupit apartmán nyní, nebo s koupí počkat?**

V počátečních fázích prodeje je zpravidla k dispozici nejširší výběr dispozic, podlaží a orientací. Ceny a dostupnost jednotlivých apartmánů se mohou v průběhu výstavby měnit.

## **4. Výnos a investice**

### **Jaký výnos může apartmán generovat?**

Realistický scénář na našem webu počítá s odhadovaným výnosem 5,21 % p. a. z pořizovací ceny včetně DPH. Odhad vychází z referenčních provozních čísel Pytloun Wellness Hotelu Harrachov při obsazenosti 69 %. Pro konkrétní apartmán vám rádi připravíme výpočet v několika scénářích. Výnos není garantován.

### **Může příjem z pronájmu pokrýt splátky hypotéky?**

Příjem z pronájmu může pokrývat část nákladů na financování. Konkrétní poměr závisí na ceně apartmánu, výši vlastních prostředků, podmínkách úvěru a skutečném provozním výsledku. Pro konkrétní jednotku vám můžeme porovnat předpokládaný výnos s modelovou splátkou úvěru.

### **Která budova nabízí nejvyšší investiční potenciál?**

Jednu univerzálně nejvýhodnější budovu určit nelze. Investiční výsledek ovlivňuje především pořizovací cena konkrétního apartmánu, jeho velikost, kapacita, poloha v budově a podmínky provozu. Investiční potenciál proto porovnáváme u jednotlivých apartmánů, nikoli u celých budov. Na konzultaci s naším realitním specialistou společně vybereme apartmány, které odpovídají vašim cílům.

### **Je apartmán vhodný také jako dlouhodobá investice?**

Může být. AERIS je koncipován i pro klienty s dlouhodobým investičním horizontem, kteří vedle průběžného příjmu z pronájmu zvažují i budoucí prodej apartmánu. Vývoj cen nemovitostí však nelze zaručit.

### **Lze do projektu investovat i jiným způsobem než přímým nákupem apartmánu?**

Ano, prostřednictvím fondu kvalifikovaných investorů. Více informací najdete na webu skupiny Aequitas: [aequitasgroup.eu/cs/investujte-s-nami/investicni-fond](http://aequitasgroup.eu/cs/investujte-s-nami/investicni-fond). Podrobnosti s vámi rád probere náš specialista.

## **5. Rezervace, platby a financování**

### **Jak probíhá koupě od rezervace až po předání apartmánu?**

- 1 **Rezervační smlouva**, kterou si vybraný apartmán zajistíte.
- 2 **Smlouva o smlouvě budoucí kupní**, která upravuje podmínky koupě během výstavby.
- 3 **Kupní smlouva**, kterou uzavřeme po kolaudaci. Následuje předání apartmánu.

Platby jsou rozloženy v čase a navázané na postup výstavby. Konkrétní platební kalendář s vámi projdeme na osobní schůzce. Celým procesem vás provede realitní kancelář JCL Real Estate.

### **Kolik je potřeba zaplatit na začátku?**

Při rezervaci apartmánu je potřeba uhradit 300 000 Kč. Další platby jsou rozloženy v čase podle postupu výstavby. Konkrétní platební kalendář s vámi rádi projdeme na osobní schůzce.

### **Pomůžete mi se zajištěním financování nebo hypotéky?**

Ano. Spolupracujeme s partnerskými bankami a finančními poradci a pomůžeme vám získat nezávaznou nabídku financování.

### **Mohu získat hypotéku i ve vyšším věku nebo pokud už jinou hypotéku splácím?**

Banky posuzují každou žádost individuálně. Na věku žadatele závisí hlavně maximální délka splatnosti. Doporučujeme si nejprve nechat zpracovat nezávazné posouzení.

### **Mohu apartmán koupit prostřednictvím firmy?**

Ano, apartmán lze koupit i prostřednictvím právnické osoby. Daňový režim a případný nárok na odpočet DPH závisejí na konkrétní situaci kupujícího a způsobu využití apartmánu. Doporučujeme proto postup konzultovat s daňovým poradcem.

**Mohu apartmán v budoucnu prodat?**

Ano. Po dokončení můžete apartmán prodat na běžném trhu. Případný převod práv ze smlouvy ještě během výstavby upravuje kupní dokumentace.

**6. Stavba a vybavení****Z jakých materiálů budou budovy postaveny?**

Nosnou konstrukci tvoří betonový monolit, fasády doplňuje dřevěný obklad.

**Budou apartmány vybaveny klimatizací?**

Ano. Apartmány budou vybaveny klimatizací i vzduchotechnikou.

**Má každý apartmán vlastní parkovací místo?**

Ano. Ke každému apartmánu náleží kryté garážové stání a ski box.

**7. Osobní setkání****Je možné domluvit si osobní schůzku?**

Ano. Místo i čas schůzky přizpůsobíme vašim požadavkům, ať už v Praze, v Krkonoších, nebo jinde. Rádi vám také ukážeme lokalitu přímo ve Velké Úpě.