

*Lídr apartmánového
ubytování v regionu*

KATALOG PRODEJE APARTMÁNŮ



Lipno Lake Resort, CZ – 382 78 Lipno nad Vltavou 302

Kontaktní osoba: Jana Toušková

Tel.: +420 603 478 117

E-mail: sales@lipnolakeresort.cz | www.lipnolakeresort.cz



stabilní | férový | funkční

LIPNO LAKE RESORT

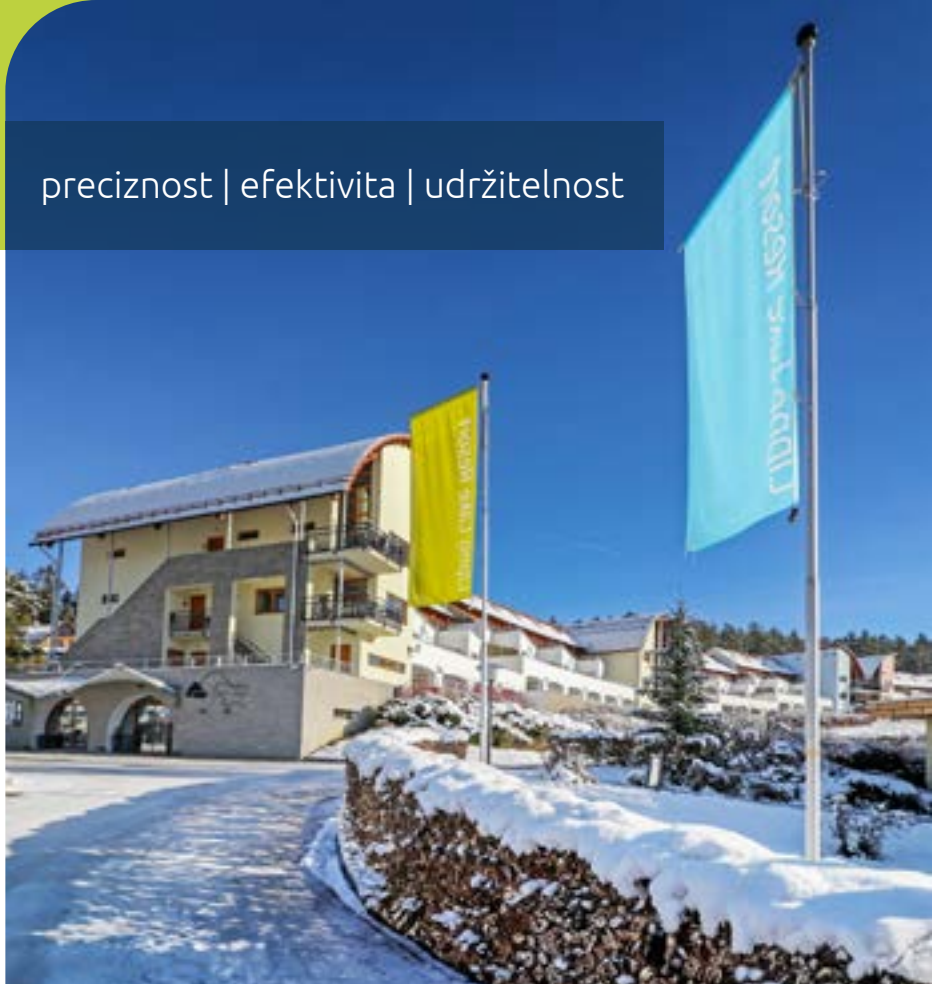


- Tržní hodnota apartmánů díky kvalitní údržbě i dobré lokalitě neustále roste.
- Máme jeden z nejpropracovanějších systémů financování chodu resortu s dobrou návratností investice vlastníkům i při vynakládání nemalých prostředků na údržbu.
- Organizační struktura funguje dle stabilizovaného, efektivního a léty prověřeného modelu.
- Průběžně investujeme do interiérů apartmánů, budov i infrastruktury, abychom udrželi svou pozici na trhu v sílícím konkurenčním prostředí.
- Máme velký počet věrných hostů, kteří oceňují, že se resort neustále vyvíjí a posouvá dopředu, a kteří se vrací stále zpět.

ZÁKLADNÍ PILÍŘE
PROVOZNÍHO
MODELU LLR

- Resort je provozován jako investiční nemovitost s komerčním pronájmem apartmánů třetím osobám.
- Pronajímač vlastník se o chod resortu nemusí starat. Veškerou správu, údržbu, pronájem zajišťuje LLR.
- Zabezpečení společného majetku, daňová optimalizace a flexibilní rozhodování dané účelným propojením 100% vlastněných společností Lipno Lake Resort, družstvo a Lipno Lake s.r.o.

preciznost | efektivita | udržitelnost



dostupnost | odpočinek | zábava

AREÁL LIPNO LAKE RESORT

Areál LIPNO LAKE RESORT se nachází mezi lipenským jezerem a Skiareálem Lipno. Areál byl postaven v letech 2005 – 2007 a je tvořen 5 budovami, ve kterých je účelně rozmístěno 92 komfortních a velmi prostorných apartmánů.

Areál je přístupný po hlavní komunikaci. Vjezd na vnitřní komunikaci resortu je zabezpečen branou a parkoviště se rozprostírá přímo podél jednotlivých budov.

Přímo v resortu je také umístěno dětské hřiště s velkou pirátskou lodí a skluzavkami, venkovní vyhřívaný bazén a brouzdaliště se slanou vodou, sportovní multifunkční hřiště, hřiště na minigolf a stolní tenis, ohniště a dětský koutek se spoustou interaktivních her. To vše je k využití pro naše hosty i majitele zdarma. Důležitou součástí našich služeb je i půjčovna sportovního vybavení hned u recepce. Půjčovna nabízí zvýhodněné ceny a našim majitelům navíc roční budget na bezplatné půjčování vybavení.

APARTMÁNY LIPNO LAKE RESORT

Apartmány disponují vlastní saunou, jižní terasou či balkónem s výhledem na přilehlý park i lipenské jezero a vlastním skladem na sportovní vybavení. V každém apartmánu je obývací pokoj s elektrickým krbem, plně vybavená kuchyně a dle typu 1–5 ložnic a 1–2 koupelny a toalety.

V resortu jsou vybrané apartmány uzpůsobeny pro pobyt s malými dětmi. Jsou vybaveny dětskou postýlkou a židličkou, ohrádkou a hračkami. Zároveň mají bezpečnostní chrániče na vařičích, záslepky zásuvek, zábrany u schodišť a zabezpečená okna. Každý majitel se může pro tuto variantu apartmánu rozhodnout a Lipno Lake s.r.o. apartmán vybaví na vlastní náklady.

Apartmány je možné uzpůsobit pro pobyty s domácími mazlíčky. Kombinace psího a dětského apartmánu, ale není možná.

komfort | prostor | kvalita



Apartmán	Studio	Suite	Premium apartmán	Superior apartmán	Premium loft	Superior loft	Grand loft
Plocha apartmánu	66 m ²	66 m ²	87 m ²	97 m ²	117,79 m ²	127,50 m ²	165 m ²
Terasa Balkón	9 m ²	9 m ²	23 m ²	32 m ²	9 m ²	20 m ²	35 m ²
Ložnice Kouplena Sauna	1 1 1	2 1 0	2 1 1	2 1 1	3 2 1	3 1 1	5 2 1
Max. počet osob (s přistýlkou)	2 (4)	4 (6)	4 (6)	4 (6)	6 (8)	10 (12)	10 (12)
Obývací pokoj s jídelnou	podlahové topení, elektrický krb, sofa, rozkládací sedačka, LCD TV						
Kuchyň	elektrický vařič, lednice, mikrovlnná trouba, myčka, varná konvice, kávovar						
Ložnice	postele, šatní skříň, stolek se zrcadlem, TV s LCD obrazovkou						
Koupelna	sprchový kout, vana, dvě umyvadla, fén, sauna						

NABÍDKA APARTMÁNŮ K PRODEJI



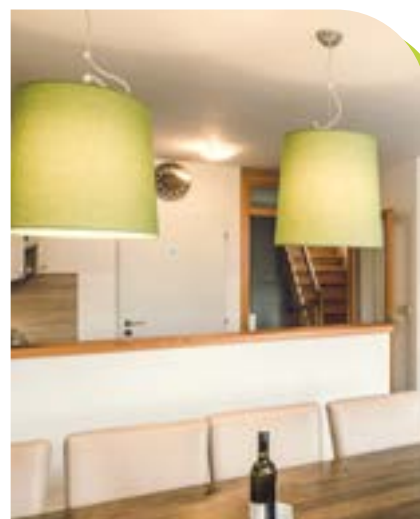
APARTMÁN LLR717

- ▶ typ Premium loft
- ▶ 3. a 4. nadzemní podlaží
- ▶ velikost 4 + kk
- ▶ tři ložnice
- ▶ osobní vlastnictví



APARTMÁN LLR749

- ▶ typ Premium
- ▶ 2. nadzemní podlaží
- ▶ velikost 3 + kk
- ▶ dvě ložnice
- ▶ osobní vlastnictví



APARTMÁN LLR767

- ▶ typ Premium
- ▶ 2. nadzemní podlaží
- ▶ velikost 3 + kk
- ▶ dvě ložnice
- ▶ osobní vlastnictví



APARTMÁN LLR762

- ▶ typ Superior
- ▶ 1. nadzemní podlaží
- ▶ velikost 3 + kk
- ▶ dvě ložnice
- ▶ osobní vlastnictví



APARTMÁN LLR781

- ▶ typ Premium
- ▶ 2. nadzemní podlaží
- ▶ velikost 3 + kk
- ▶ dvě ložnice
- ▶ osobní vlastnictví

APARTMÁN LLR717

Apartmán o velikosti 4 + kk se třemi ložnicemi v 3. a 4. nadzemním podlaží

Celková podlahová plocha bytového prostoru **127,50 m²** sestává z:

Budova	Plocha m ²	Obývací a kuchyně m ²	Ložnice m ²	Ložnice m ²	Ložnice m ²	Hala m ²	Sauna m ²	Koupelna m ²	WC m ²	Ostatní m ²	Cena v Kč
303/M	127,50	42,65	16,30	17,00	13,35	7,00	5,80	7,85	1,15	16,4	7 650 000

Součástí příslušenství a vybavení nebytového prostoru je jižně orientovaná **terasa** o výměře **20,20 m²** a dále veškerá jeho vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, teplé vody, topení, elektroinstalace, plynoinstalace, společné televizní antény, rozvody vzduchotechniky v nebytovém prostoru apod., včetně stoupacích vedení vč. uzavíracích ventilů), podlahová krytina, nenosné příčky, dveře nacházející se uvnitř nebytového prostoru a vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken, směšovací baterie, sanitární zařízení a WC, otopná tělesa, elektrický krb, elektrická kamna v sauně, kuchyňská linka, elektrický sporák, odsávací digestoř, zvonek, měřič vody, měřič plynu.

Apartmán v osobním vlastnictví.



APARTMÁN LLR749

Apartmán o velikosti 3 + kk se dvěma ložnicemi ve 2. nadzemním podlaží

Celková podlahová plocha bytového prostoru **88,73 m²** sestává z:

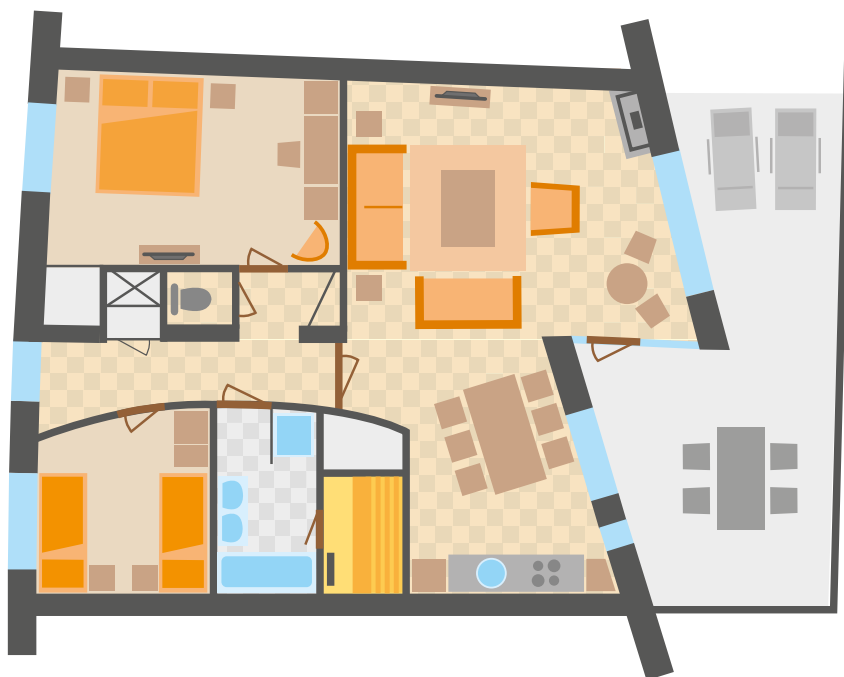
Budova	Plocha m ²	Obývací a kuchyně m ²	Ložnice m ²	Ložnice m ²	Hala m ²	Sauna m ²	Koupelna m ²	Sklep m ²	WC m ²	Ostatní m ²	Cena v Kč
304/O	88,73	38,50	16,55	8,09	7,72	2,50	6,68	4,80	1,30	2,59	6 500 000

Součástí příslušenství a vybavení nebytového prostoru je jižně orientovaná **terasa** o výměře **25,7 m²** a dále veškerá jeho vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, teplé vody, topení, elektroinstalace, plynoinstalace, společné televizní antény, rozvody vzduchotechniky v nebytovém prostoru apod., včetně stoupacích vedení vč. uzavíracích ventilů), podlahová krytina, nenosné příčky, dveře nacházející se uvnitř nebytového prostoru a vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken, směšovací baterie, sanitární zařízení a WC, otopná tělesa, elektrický krb, elektrická kamna v sauně, kuchyňská linka, elektrický sporák, odsávací digestoř, zvonek, měřič vody, měřič plynu.

Apartmán v osobním vlastnictví.

Možnost převzetí hypotečního úvěru, zůstatek cca 2 mil. CZK, úroková sazba 2,79 % do 04/2026.

V ceně apartmánu je imotorová loď Corsiva 500 Tender a kotevní stání místo č. 87 v Marina Lipno Přístav, délka 7 m, kotevní místo je v družstevním vlastnictví.



APARTMÁN LLR767

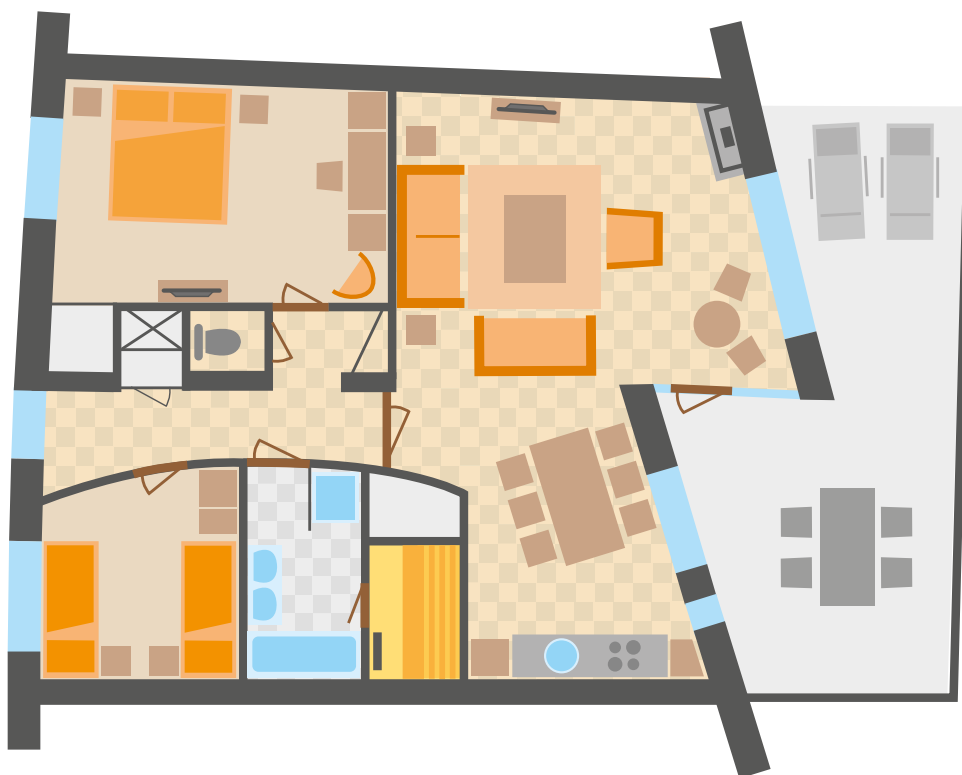
Apartmán o velikosti 3 + kk se dvěma ložnicemi ve 2. nadzemním podlaží

Celková podlahová plocha bytového prostoru **88,52 m²** sestává z:

Budova	Plocha m ²	Obývací a kuchyně m ²	Ložnice m ²	Ložnice m ²	Hala m ²	Sauna m ²	Koupelna m ²	Sklep m ²	WC m ²	Ostatní m ²	Cena v Kč
305/P	88,52	38,50	16,55	8,09	7,72	2,50	6,68	4,60	1,30	2,58	6 500 000

Součástí příslušenství a vybavení nebytového prostoru je jižně orientovaná **terasa** o výměře **25,70 m²** a dále veškerá jeho vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, teplé vody, topení, elektroinstalace, plynoinstalace, společné televizní antény, rozvody vzduchotechniky v nebytovém prostoru apod., včetně stoupacích vedení vč. uzavíracích ventilů), podlahová krytina, nenosné příčky, dveře nacházející se uvnitř nebytového prostoru a vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken, směšovací baterie, sanitární zařízení a WC, otopná tělesa, elektrický krb, elektrická kamna v sauně, kuchyňská linka, elektrický sporák, odsávací digestoř, zvonek, měřič vody, měřič plynu.

Apartmán v osobním vlastnictví.



APARTMÁN LLR762

Apartmán o velikosti 3 + kk se dvěma ložnicemi, v 1. nadzemním podlaží

Celková podlahová plocha bytového prostoru **98,50 m²** sestává z:

Budova	Plocha m ²	Obývací a kuchyně m ²	Ložnice m ²	Ložnice m ²	Hala m ²	Sauna m ²	Koupelna m ²	WC m ²	Ostatní m ²	Cena v Eur
305/P	98,50	44,97	16,55	11,04	8,37	2,50	6,35	1,30	7,42	289.500

Součástí příslušenství a vybavení nebytového prostoru je jižně orientovaná **terasa** o výměře **32,69 m²** a dále veškerá jeho vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, teplé vody, topení, elektroinstalace, plynoinstalace, společné televizní antény, rozvody vzduchotechniky v nebytovém prostoru apod., včetně stoupacích vedení vč. uzavíracích ventilů), podlahová krytina, nenosné příčky, dveře nacházející se uvnitř nebytového prostoru a vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken, směšovací baterie, sanitární zařízení a WC, otopná tělesa, elektrický krb, elektrická kamna v sauně, kuchyňská linka, elektrický sporák, odsávací digestoř, zvonek, měřič vody, měřič plynu.

Apartmán v osobním vlastnictví.



APARTMÁN LLR781

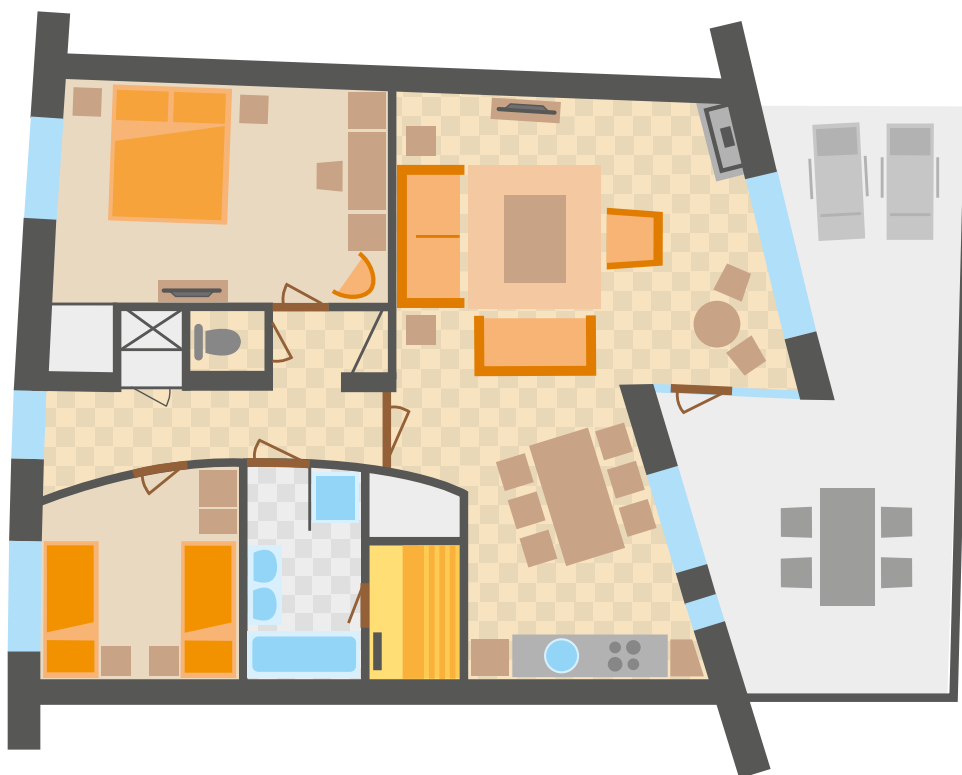
Apartmán o velikosti 3 + kk se dvěma ložnicemi ve 2. nadzemním podlaží

Celková podlahová plocha bytového prostoru **88,30 m²** sestává z:

Budova	Plocha m ²	Obývací a kuchyně m ²	Ložnice m ²	Ložnice m ²	Hala m ²	Sauna m ²	Koupelna m ²	Sklep m ²	WC m ²	Ostatní m ²	Cena v Kč
306/Q	88,30	38,50	16,55	8,03	8,00	2,50	6,68	4,15	1,30	2,59	6 400 000

Součástí příslušenství a vybavení nebytového prostoru je jižně orientovaná **terasa** o výměře **25,70 m²** a dále veškerá jeho vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, teplé vody, topení, elektroinstalace, plynoinstalace, společné televizní antény, rozvody vzduchotechniky v nebytovém prostoru apod., včetně stoupacích vedení vč. uzavíracích ventilů), podlahová krytina, nenosné příčky, dveře nacházející se uvnitř nebytového prostoru a vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken, směšovací baterie, sanitární zařízení a WC, otopná tělesa, elektrický krb, elektrická kamna v sauně, kuchyňská linka, elektrický sporák, odsávací digestoř, zvonek, měřič vody, měřič plynu.

Apartmán v osobním vlastnictví.



VLASTNICKÉ VZTAHY K APARTMÁNU

Apartmány jsou v osobním i družstevním vlastnictví a noví majitelé si kupují apartmány vždy do osobního vlastnictví. Přesto i po převodu do osobního vlastnictví zůstává majitel apartmánu družstevníkem, jelikož předmětem převodu do osobního vlastnictví nejsou pozemky, bazény, sportoviště, parkoviště, recepce, ani inženýrské sítě.

Vlastník apartmánu je členem Společenství vlastníků jednotek (dále SVJ) pro danou budovu. SVJ pověřuje LIPNO LAKE RESORT, družstvo (dále LLR, družstvo) výkonem správy nemovitosti, údržbou a opravami budov a všemi finančními transakcemi s tímto spojenými.

LLR, družstvo má 3 statutární zástupce volené ze svých členů a je jediným vlastníkem provozní společnosti Lipno Lake s.r.o. (dále LL s.r.o.), která působí v areálu jako správce a zajišťuje komerční pronájem apartmánů. LL s.r.o. má 2 statutární zástupce volené z členů LLR, družstva (většinou shodné osoby pro družstvo i s.r.o.). Družstvo i s.r.o. jsou v běžných v provozních záležitostech zastupovány prokuristou, který je současně manažerem parku.

PROVOZNÍ PODMÍNKY RESORTU A PRONÁJEM

LIPNO LAKE RESORT je rekreační areál s apartmány k pronájmu. Majitelé apartmánů mají s LL s.r.o. uzavřeny nájemní smlouvy za měsíční fixní a roční variabilní nájemné a LL s.r.o. pronajímá komplex ke krátkodobým pobytům třetím stranám. LL s.r.o. se stará o chod celého areálu a nese náklady související s provozem jako údržba zeleně, komunikací a parkoviště, volnočasového zázemí v resortu (bazén, kurt, hřiště, koutek), TV a internetové poplatky, energie, provoz recepce a údržba interiérů apartmánů (běžná údržba i výmalby a opravy), úklid interiérů i exteriérů. Zároveň pronajímající majitelé neplatí žádné poplatky do fondu oprav nemovitostí, tyto jsou za ně také hrazeny z výnosů společnosti LL s.r.o.

Pronájem apartmánů není povinný. Majitelé, kteří chtějí apartmán využívat pouze pro své vlastní účely bez komerčního pronájmu, se mohou takto rozhodnout, ale následně jsou povinni hradit společnosti LL s.r.o. náklady za správu a provoz areálu a společnosti LLR, družstvo náklady na údržbu a opravy nemovitostí. Nepronajímáný apartmán nesmí být nabízen ke komerčním pobytům za úplatu, ale majitelé mohou využívat některých zpoplatněných služeb recepce jako zajištění úklidu, dodání povlečení a ručníků, předání klíčů. Majitelé mají samozřejmě právo využívat veškeré prostranství a zařízení v areálu LIPNO LAKE RESORT.

Konkrétní podmínky jsou zakotveny ve smlouvě o nájmu bytové jednotky a ve smlouvě o údržbě a opravách nemovitostí. Průměrné čisté roční výnosy z pronájmu činí 2,6% z vložené investice. Fixní i variabilní nájemné od společnosti Lipno Lake s.r.o. je rozdělováno mezi jednotlivé majitele apartmánů dle podlahové plochy apartmánu a je vypláceno 2x ročně.

Hosté LIPNO LAKE RESORTU k nám přijíždějí z celého světa, ale stále převládá česká, holandská a německá klientela. Pokud chtějí pronajímající majitelé apartmánu přijet na pobyt, tak je potřeba aby si vytvořili platnou rezervaci přes recepci LIPNO LAKE RESORT jako ostatní hosté. Pro majitele rovněž platí standardní ceník pobyků s uplatněním slev pro majitele (20 – 70 % ze standardní ceny). V případě, že apartmán majitele není v požadovaném termínu k dispozici, nabídne mu recepce ubytování v jiném volném apartmánu.

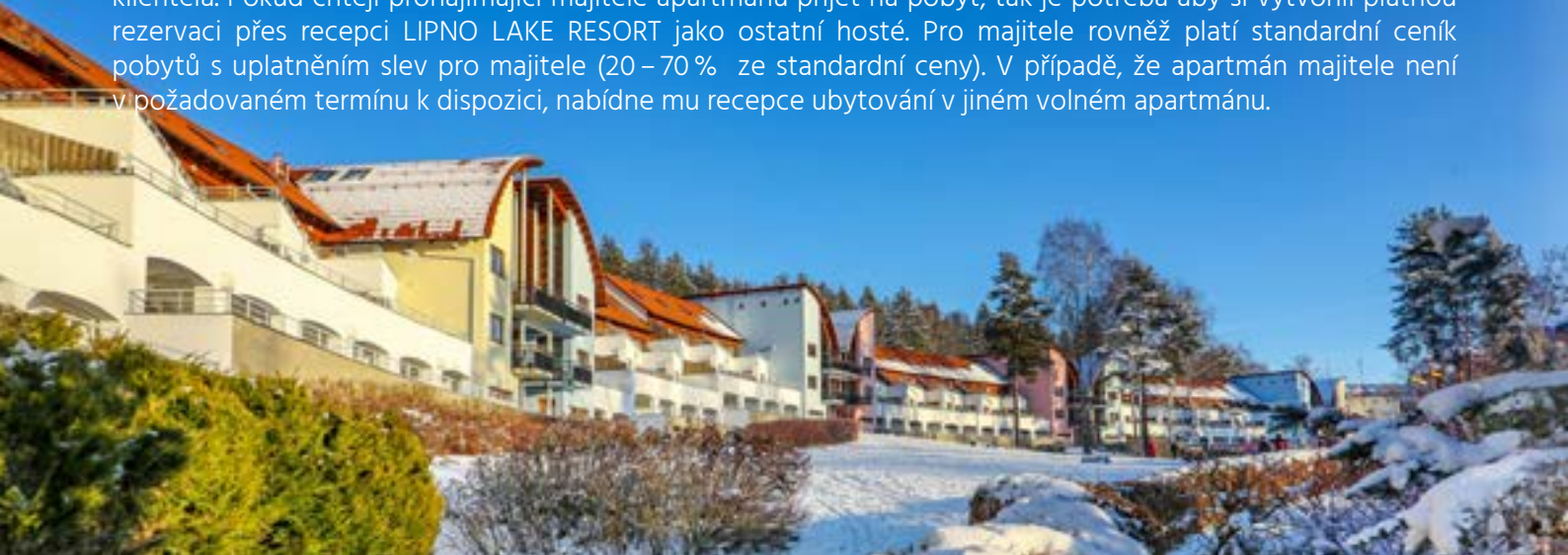
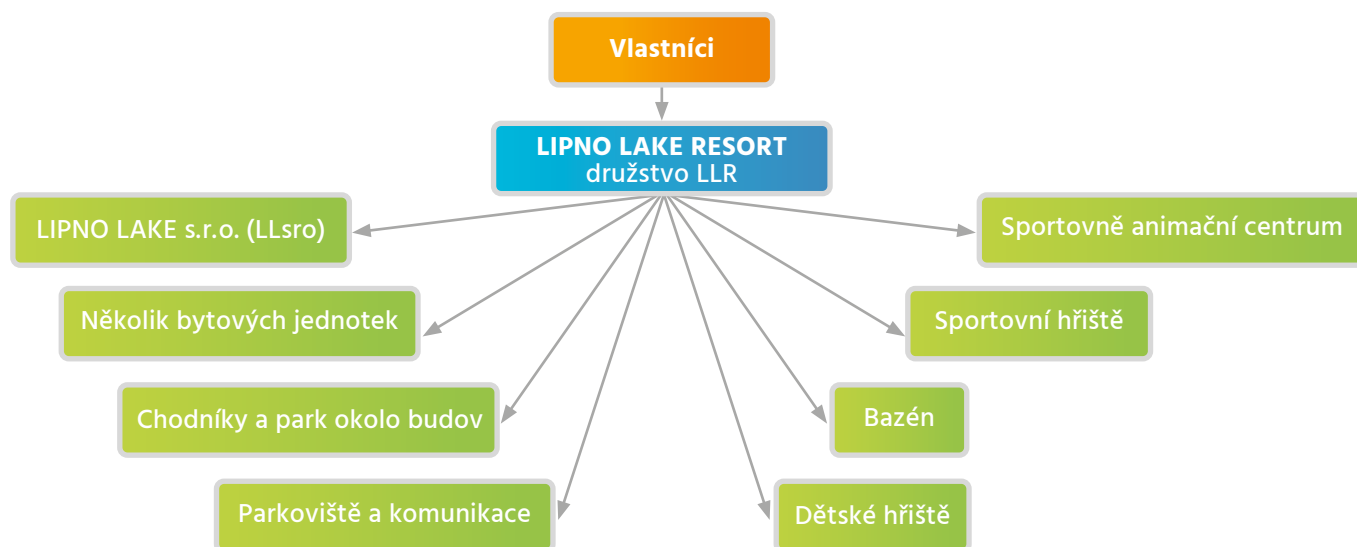
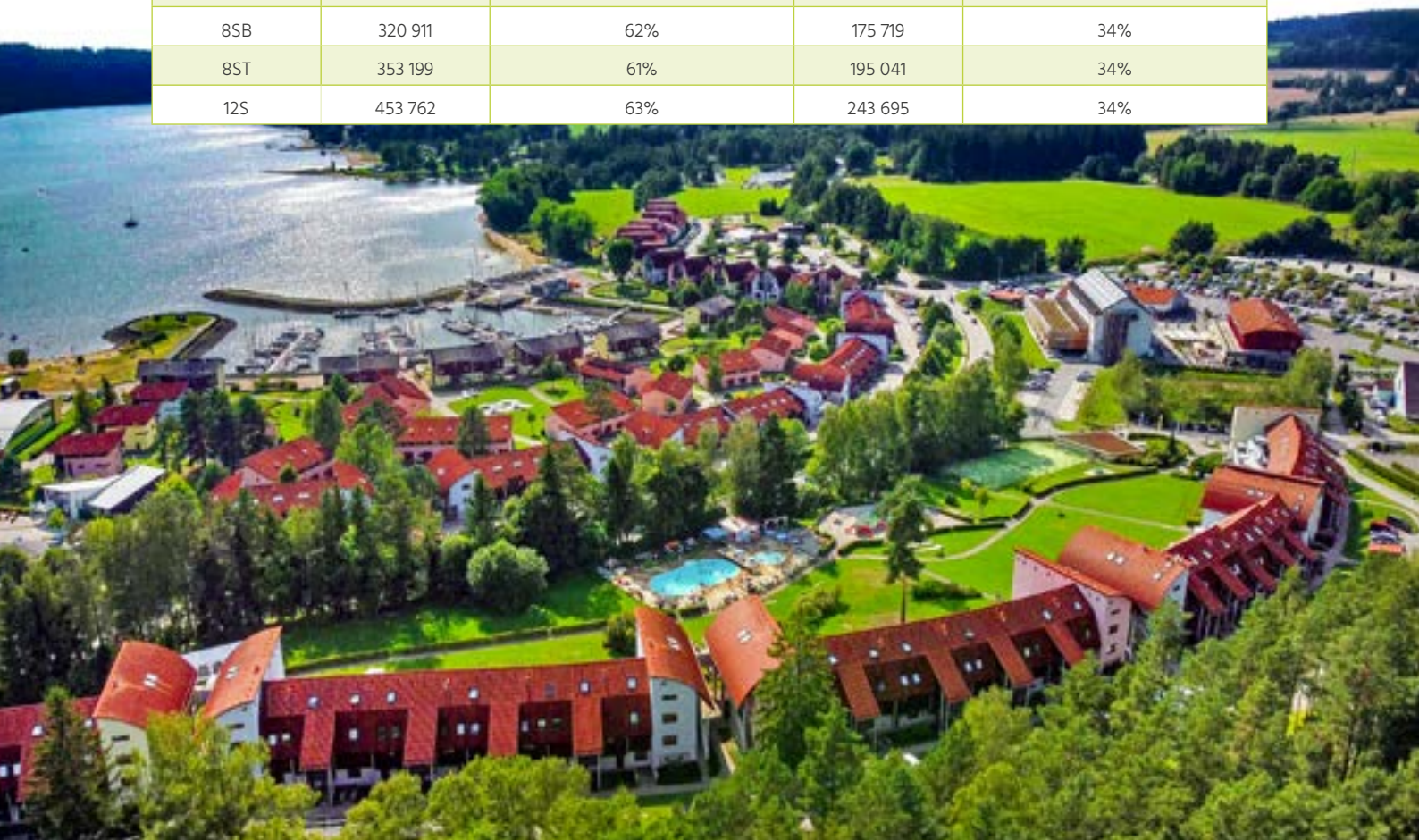


DIAGRAM MAJETKU LIPNO LAKE, DRUŽSTVO



Hrubý a čistý výnos pronajímajících majitelů dle apartmánových typů (na základě údajů z po-Covidového roku 2022)

Apartmánový typ	Hrubý výnos	Podíl hrubého výnosu na tržbách	Čistý výnos	Podíl čistého výnosu na tržbách
4S	217 790	63%	118 978	34%
6L	219 481	62%	121 018	34%
6SL	258 363	62%	140 491	34%
6SXL	280 621	62%	152 676	34%
8SB	320 911	62%	175 719	34%
8ST	353 199	61%	195 041	34%
12S	453 762	63%	243 695	34%



RESORT V CENTRU DĚNÍ

- ▶ Apartmány LIPNO LAKE RESORT poskytují návštěvníkům Lipenska ideální zázemí pro všestranně pestrý pobyt, v jakékoli roční době.
- ▶ Lipno Lake Resort leží přímo u sjezdovek Skiareálu Lipno, nejkvalitnějšího střediska pro rodiny s dětmi v ČR. V blízkém okolí se nachází lyžařské středisko Frymburk a rakouské areály Sternstein a Hochficht.
- ▶ Velice oblíbená je rozlehlá lipenská pláž s udržovanými travnatými, oblázkovými i písčnými zákoutími a jezerní cyklostezka, která je od areálu vzdálená pouhých 100 metrů.
- ▶ V období, kdy není v provozu bazén přímo v areálu, mohou všichni hosté zdarma využít služeb lipenského aquaparku s mnoha vodními atrakcemi (100 m od areálu).
- ▶ Bezprostřední blízkost šumavských hor poskytuje mnoho příležitostí ke zdravé pěší turistice a cykloturistice.
- ▶ V blízkosti rezortu je k dispozici velké množství wellness služeb, fitness programy, halová sportoviště, bowling, výborné restaurace a dětské koutky.

LÉTO NA LIPNĚ

- ▶ lipenské jezero s rozlehlými plážemi – výlety parníkem
- ▶ windsurfing – jachting – vodní sporty – rybaření
- ▶ cyklistika – in-line – downhill a pumptrackové dráhy
- ▶ bobová dráha – lanový park – adventure minigolf
- ▶ Stezka v korunách stromů a Království lesa
- ▶ venkovní tenisové a volejbalové kurty - fotbalové hřiště



ZIMA NA LIPNĚ

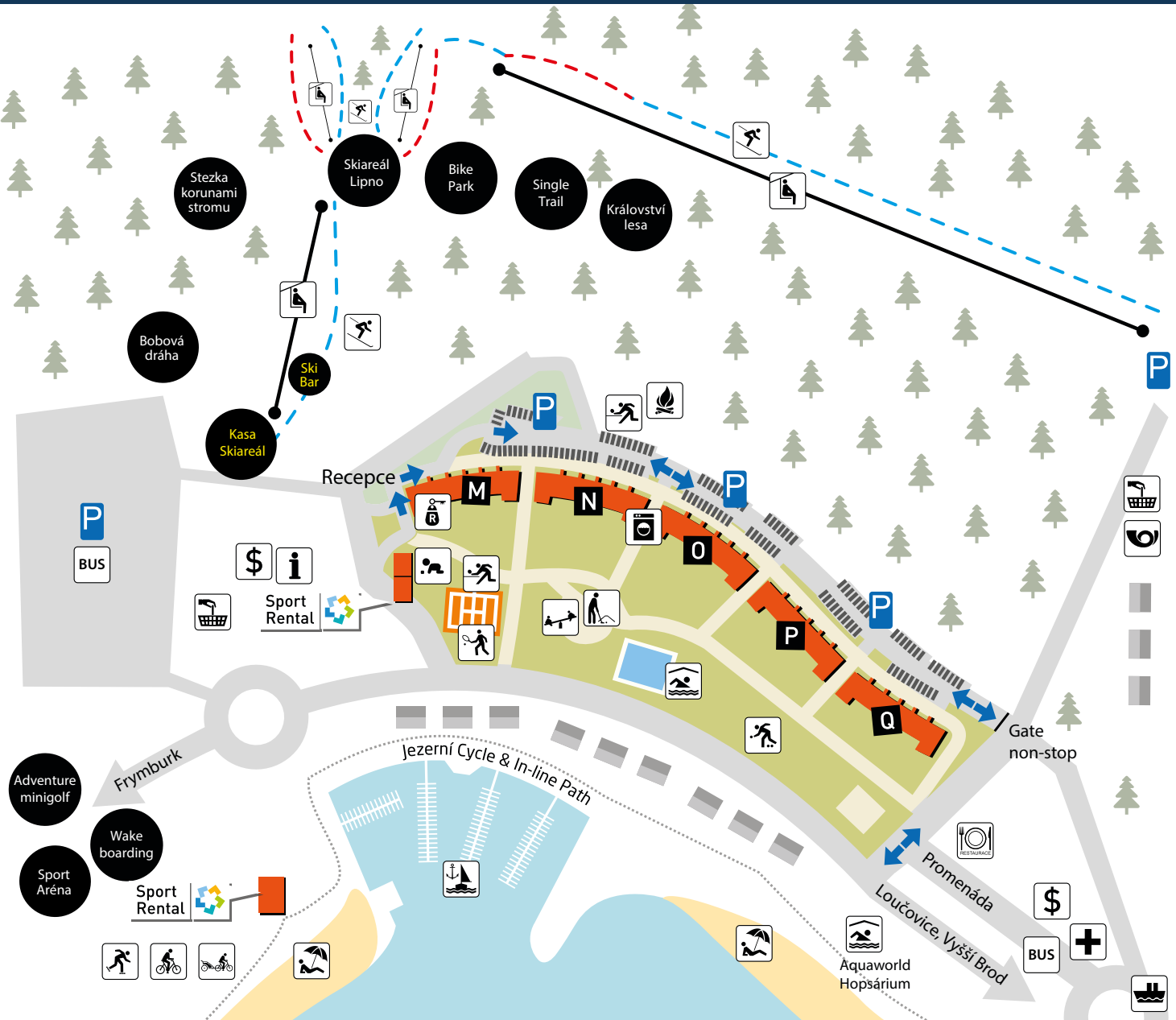
- ▶ nejlépe hodnocený rodinný Skiareál Lipno
- ▶ ski areály v okolí Sternstein (20 km), Hochficht (50 km), Frymburk (5 km)
- ▶ běžkařské stopy – bruslařská magistrála Lipno
- ▶ výlety na sněžnicích – skialpinig – psí spřežení



ZÁŽITKY I RELAXACE ZA KAŽDÉHO POČASÍ

- ▶ aquaparky Lipno a Frymburk
- ▶ wellness a fitness programy – thajské i tradiční masáže
- ▶ solná jeskyně – Svět pod hladinou – restaurace
- ▶ haly s badmintonovými a squashovými kurty
- ▶ bowling – dětský koutek – hopsárium





Parkování

Apartmány

Sklepy

