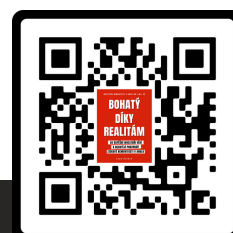




JAK ZÍSKAT BEZPEČNĚ VÝDĚLEČNOU INVESTIČNÍ NEMOVITOST V ANGLII KROK-ZA-KROKEM



Adam Wojnar 
Real estate investing



BOHATYDIKYREALITAM.CZ

adamwojnar.cz
bohatydikyrealitam.cz

+420 737 671 099 |
jsem@adamwojnar.cz

IČO 05348170
DIČ CZ8112045205



Anglický realitní trh jako příležitost pro trvalý příjem

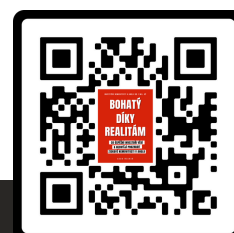
Anglický realitní trh je jednou z nejstabilnějších a nejvýnosnějších investičních příležitostí v Evropě. Díky stabilní ekonomice, silné britské libře a vysoké poptávce po pronájmu je tato investice nejen bezpečná, ale také výnosná.

S počáteční investicí již od 1 milionu Kč můžete dosáhnout pasivního příjmu 7 000 Kč měsíčně nebo za 3,2 mil 24 113 Kč měsíčně v novostavbě a třemi lety garantovaným nájmem zde. Tento průvodce vás provede procesem od prvního kontaktu až po správu nemovitosti, abyste mohli začít s jistotou a bez komplikací.

[Stáhnout ebook zdarma](#)



Adam Wojnar 
Real estate investing



Proces nákupu: 3 fáze k úspěšné investici

- A) Představení a personalizace služby
- B) Právní a administrativní proces (2–6 měsíců)
- C) Post-prodejní péče

A) Představení a personalizace služby

První fáze zahrnuje přípravu všech potřebných dokumentů, výběr nemovitosti a právní zabezpečení. Tento proces je navržen tak, aby byl jednoduchý a pohodlný.

1. Podpis smlouvy o zprostředkování služeb

Smlouva popisuje všechny kroky a služby, které vám budou poskytnuty. Proces začíná online podpisem přes sign.adamwojnar.cz.

2. Záloha 30 000,- Kč za zprostředkování a poradenství

První část platby pokrývá přípravu a realizaci mých zprostředkovatelských služeb. Veškeré náklady na nákup jsou vždy znázorněny v [tabulce s výpočtem návratnosti investice](#).

3. Doložení dokladů a kontrola prostředků (AML)

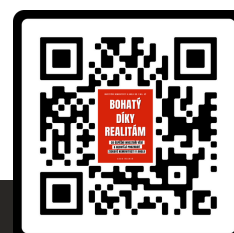
AML (Anti Money Laundering) je proces ověřování původu financí, což je požadavek britského práva. Zahrnuje doložení osobních dokladů, jako je občanský průkaz, cestovní pas nebo výpis z účtu.

4. Založení účtu pro převody do UK

Pro bezpečné a snadné převody doporučujeme založit účet na platformách jako Wise nebo Revolut. Tyto služby umožňují efektivní správu plateb a příjem nájemného. Nabízí výhodné kurzy oproti běžné banky.

[Jestli se vám téma líbilo, určitě vás bude také zajímat tento [ebook ke stažení zdarma](#)]

[Stáhnout ebook zdarma](#)





5. Výběr nemovitosti

Na základě konzultace si vyberete nemovitost z aktuální nabídky, která odpovídá vašim investičním cílům.

6. Rezervace nemovitosti

Rezervační poplatek se pohybuje mezi 1 000–5 000 GBP. Tento poplatek je následně odečten z kupní ceny. Platí se prodávající straně.

7. Příprava právních dokumentů a Memorandum of Sale

Memorandum of Sale je dokument, který potvrzuje, že byla nemovitost rezervována. Tento krok oficiálně zahajuje právní proces.

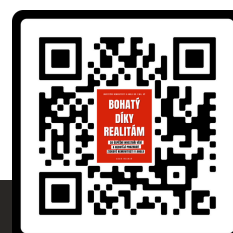
8. Podpis smlouvy s právní kanceláří (Welcome Pack)

Právní kancelář vám poskytne přehledný „Welcome Pack“, který obsahuje všechny detaily a kroky k úspěšnému uzavření obchodu. Používáme zpravidla ověřenou právní kancelář.

[Stáhnout ebook zdarma](#)



Adam Wojnar 
Real estate investing



B) Právní a administrativní proces (2–6 měsíců)

Tato fáze zahrnuje všechny právní náležitosti a zajištění bezpečného převodu nemovitosti.

9. Podpis kupní smlouvy

Po dokončení právních kontrol je připravena kupní smlouva, kterou podepisujete vy i prodávající.

10. Převod kupní ceny

Peníze jsou převedeny do advokátní úschovy, která zajistí jejich bezpečné předání prodávajícímu. Všechny kroky najdete v tomto článku.

11. Licence na pronájem nemovitosti

V některých lokalitách je vyžadována licence na pronájem. Cena licence se pohybuje mezi 550–1 000 GBP a platí na 5 let.

12. Platba daně z nabytí nemovitosti (SDLT)

SDLT (Stamp Duty Land Tax) je daň z nabytí nemovitosti. Její výše závisí na hodnotě nemovitosti a je zahrnuta v kupní ceně.

13. Propojení se správcem nemovitosti

Správce zajistí péči o nemovitost, včetně hledání nájemníků, údržby a pravidelných plateb. Otevřeli jsme vlastní správcovskou agenturu, kde pokrýváme správu klasických řadových domů v Anglii.

Zejména v oblasti severovýchodu. Studentské bydlení a asistované bydlení vyžaduje speciálního správce, který se vždy o investici řádně stará. I tyto investice jsou proto bez obav.



[Stáhnout ebook zdarma](#)



14. Osvobození od daně z příjmu

Pokud kupujete nemovitost na vlastní jméno (nikoliv na SPV), pak platí, že příjem do 12 570 GBP (přibližně 370 tis. korun) ročně je v Anglii osvobozen od daně. Tento certifikát vám pomůžeme získat prostřednictvím britské daňové správy (HMRC).

15. Zápis na katastru nemovitostí

Po uzavření obchodu je nemovitost zapsána do britského katastru. Tento proces obvykle trvá 6 měsíců. Někdy může i déle. Ale majiteli jste od podpisu kupní smlouvy, takže po celou dobu už můžete pobírat nájemné.

C) Post-prodejní péče

Po dokončení nákupu nabízíme komplexní podporu při správě nemovitosti, řešení případných problémů nebo při dalších investicích:

- Komunikace s britskou daňovou správou (HMRC).
- Zajištění pojištění nemovitosti a účetnictví pro daňové přiznání.
- Pravidelná kontrola stavu nemovitosti a správy plateb.

[Jestli se vám téma líbilo, určitě vás bude také zajímat tento [ebook ke stažení zdarma](#)]



[Stáhnout ebook zdarma](#)



Jak najít nemovitost v Anglii

1. krok: Jak vypočítat návratnost investice
2. krok: Jak najít investici v Británii
3. krok: Výpočet návratnosti investice v Británii
4. krok: Daň z nabytí nemovitosti v Británii (SDLT)
5. krok: Investice prostřednictvím LTD a hypotéky
6. krok: Jak zvládnout komunikaci a překlady

Vypočítejte návratnost investice

Před zahájením investice je klíčové zhodnotit její potenciální návratnost. K tomu můžete využít největší britský realitní portál [Rightmove](#), který funguje podobně jako české realitní servery.

Postup:

1. Stanovte svůj rozpočet: Rozhodněte se, zda budete financovat nákup hotově nebo prostřednictvím hypotéky.

2. Vyhledejte vhodné nemovitosti: Použijte filtry na Rightmove k nalezení nemovitostí odpovídajících vašim finančním možnostem a investičním cílům. Pokud hledáte klasické řadové domy, neopomeňte, ať jde o Freehold vlastníci. Leasehold není vyloženě špatný, jen má další náležitosti, které byte měli vědět – [Co je to Leasehold vlastníci](#).

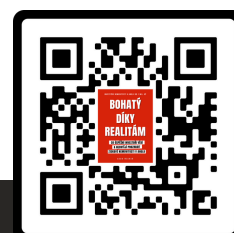
3. Vypočítejte návratnost:

- **Hrubý výnos:** Vydělte roční příjem z pronájmu celkovou cenou nemovitosti a vynásobte 100 pro získání procentuálního výnosu. Se vším vám pomůže [tabulka pro výpočet ROI](#).
- **Čistý výnos:** Od ročního příjmu z pronájmu odečtete provozní náklady (např. správa nemovitosti, pojištění) a poté vydělte výslednou částku celkovou cenou nemovitosti.

TIP:

S detailnější analýzou vám pomůže nástroje jako [Lendlord](#), který nabízí pokročilé funkce pro správu.

[Stáhnout ebook zdarma](#)



Jak najít investici v Anglii

Britský realitní trh nabízí širokou škálu možností. Portál [Rightmove](#) je největší inzertní server, kde můžete procházet aktuální nabídky nemovitostí.

Doporučené oblasti:

Newcastle a Durham: Tyto lokality jsou cenově dostupné a nabízejí atraktivní výnosy z pronájmu.

Leeds a Sheffield: Města s rostoucí ekonomikou a stabilním trhem s nemovitostmi.

Liverpool a Brimingham: Dynamicky se rozvíjející oblast s potenciálem růstu hodnoty nemovitostí.

Londýn je stále ještě příliš drahý, i když zaznamenal výrazný růst nájmu za poslední dobu, čímž se zřejmě zařadí po dlouhé době mezi zajímavé investiční oblasti (ještě tam není).

Poznámka: Vyšší měsíční výnosy mohou být spojeny s pomalejším růstem hodnoty nemovitosti a naopak.

TIP

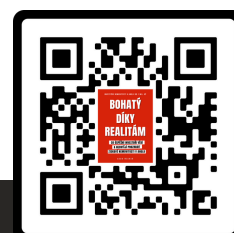
Vytvořte si na Rightmove účet a ukládejte si zajímavé nemovitosti do svého profilu pro snadnější srovnání a sledování.

[Jestli se vám téma líbilo, určitě vás bude také zajímat tento [ebook ke stažení zdarma](#)]

Daň z nabytí nemovitosti v Británii (Stamp Duty Land Tax – SDLT)

Daň z nabytí nemovitosti je v Anglii povinná pro všechny kupující, včetně zahraničních investorů, kteří nejsou rezidenty Spojeného království. Rezidentem se pro účely této daně stáváte, pokud jste v zemi fyzicky přítomni alespoň 183 dní (6 měsíců) během 12 měsíců před nákupem. Pokud tuto podmínku nesplňujete, považujete se za nerezidenta a platí pro vás specifické sazby.

[Stáhnout ebook zdarma](#)



Sazby SDLT pro nerezidenty

- Do 39 999 GBP: Daň se neplatí.
- Od 40 000 GBP do 125 000 GBP: Platí se základní sazba 2 % z kupní ceny.
- Nad 125 000 GBP: Daňová sazba se dále zvyšuje v závislosti na hodnotě nemovitosti.

Pokud již vlastníte jinou nemovitost nebo kupujete druhou nemovitost v pořadí (vlastníte kdekoli jinde globálně, takže i v ČR/SK), vztahuje se na vás dodatečný příplatek 5 % z kupní ceny. Celková sazba je tedy 7 %.

Praktický příklad

Pokud jako nerezident kupujete svou první nemovitost v hodnotě 100 000 GBP, zaplatíte 2 % daň z celé částky, což je 2 000 GBP. Pokud ale tato nemovitost není první a vy již nějakou vlastníte, uhradíte dodatečný příplatek 5 %, což činí celkově 7 000 GBP na dani z nabytí. Pokud kupujete na SPV a jde o vaší první nemovitost, platíte stejně 5 % navíc, čili 7 % celkem.

Kalkulace daně

Pro přesný výpočet doporučujeme použít oficiální kalkulačku SDLT, která vám na základě zadaných parametrů vypočítá přesnou výši daně.

Výjimky a úlevy

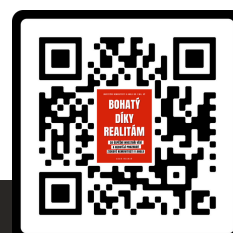
V některých případech je možné požádat o úlevy nebo výjimky, například u specifických typů nemovitostí nebo pokud splňujete podmínky pro určité transakce.

Například tato nemovitost je výjimka. Doporučuje se konzultace s odborníkem, aby bylo zajištěno správné vyčíslení a případné snížení daně.

Daň z nabytí nemovitosti je třeba zahrnout do celkového investičního rozpočtu a počítat s ní při plánování návratnosti investice.

Rates from 1 April 2025	
Property or lease premium or transfer value	SDLT rate
Up to £125,000	Zero
The next £125,000 (the portion from £125,001 to £250,000)	2%
The next £675,000 (the portion from £250,001 to £925,000)	5%
The next £575,000 (the portion from £925,001 to £1.5 million)	10%
The remaining amount (the portion above £1.5 million)	12%

Stáhnout ebook zdarma



Investice prostřednictvím LTD a nákup na hypotéku

Investice do nemovitostí ve Velké Británii lze realizovat na vlastní jméno nebo prostřednictvím britské společnosti typu Limited (LTD).

Hypotéky pro nerezidenty:

- Dostupnost: Některé britské banky poskytují hypotéky i nerezidentům, avšak podmínky mohou být přísnější.
- Úrokové sazby: Pro nižší částky (např. do 60 000 GBP) mohou být úroky vyšší. U vyšších částek mohou být sazby výhodnější, v závislosti na bonitě klienta a hodnotě nemovitosti.

TIP

Více o hypotékách oslovte specialistu, [více info zde](#).

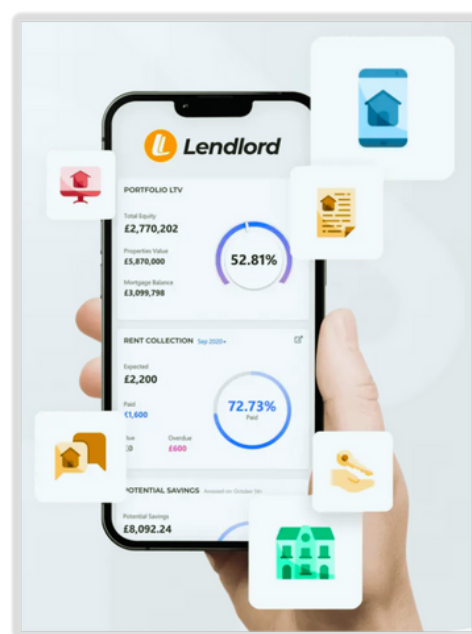
Technologie pro správu investic

Pro správu nemovitosti doporučuji [lendlord.io](#), který:

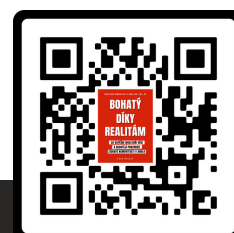
- Pomáhá sledovat náklady a výnosy.
- Umožňuje analýzu trhu a výpočet návratnosti.
- Nabízí možnost propojení s bankovními účty a automatizaci daní.

Osobně používám bezplatnou verzi, která je dostatečná pro většinu potřeb. Pokud máte větší portfolio, placená verze nabízí další nadstandardní funkce.

[Jestli se vám téma líbilo, určitě vás bude také zajímat tento [ebook ke stažení zdarma](#)]



[Stáhnout ebook zdarma](#)



Angličtina a překlady: Jak zvládnout komunikaci na britském trhu

Jedním z klíčových aspektů úspěšné investice v Anglii je schopnost efektivní komunikace, ať už při jednání s realitními kanceláři, právníky, bankami nebo **správci nemovitostí. I pokud vaše angličtina není perfektní, moderní nástroje a technologie vám mohou usnadnit celý proces.**

Doporučené nástroje pro překlad a komunikaci

1. DeepL Translator

DeepL je jeden z nejpřesnějších překladačů na trhu, který si skvěle poradí s právními dokumenty, emaily a složitými texty. Díky jeho pokročilé technologii můžete snadno přeložit smlouvy nebo jiné důležité materiály.

2. ChatGPT

Tento nástroj vám pomůže vytvořit profesionální emaily v angličtině. Stačí zadat požadavek v češtině a ChatGPT vám vygeneruje text na míru, například odpověď realitní kanceláři nebo žádost o další dokumenty.

Jak nástroje používat v praxi

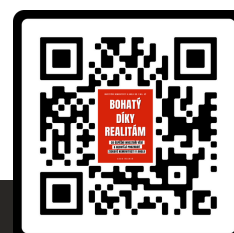
Představte si situaci, kdy jste našli zajímavou nemovitost na portálu Rightmove. Kontaktujete realitní kancelář, ale odpověď obdržíte ve formě obsáhlého emailu s odbornou terminologií.

- **Překlad emailu:** Nahrajte text do DeepL a přeložte jej do češtiny, abyste plně porozuměli obsahu.
- **Odpověď:** Pomocí ChatGPT vytvořte profesionální email s otázkami ohledně nemovitosti, jako jsou detaily o nájmu, stavu nemovitosti nebo dalších poplatcích.

Příklad použití v praxi: Jednání s právníkem

1. Právní kancelář vám zašle smlouvu na spolupráci (tzv. Welcome Pack) a další dokumenty, například Memorandum of Sale.
2. Nahrajte smlouvu do DeepL a přeložte ji do češtiny, abyste přesně věděli, co podepisujete.
3. Pokud máte dotazy k dokumentům, vytvořte je v češtině a pomocí ChatGPT převeďte do angličtiny, aby byly profesionální a srozumitelné.
4. Zaslouhou odpověď právníka opět přeložte do češtiny a pokračujte v komunikaci.

[Stáhnout ebook zdarma](#)



Příklad použití v praxi: Jednání s právníkem

1. Právní kancelář vám zašle smlouvu na spolupráci (tzv. Welcome Pack) a další dokumenty, například Memorandum of Sale.
2. Nahrajte smlouvu do DeepL a přeložte ji do češtiny, abyste přesně věděli, co podepisujete.
3. Pokud máte dotazy k dokumentům, vytvořte je v češtině a pomocí ChatGPT převeďte do angličtiny, aby byly profesionální a srozumitelné.
4. Zaslouanou odpověď právníka opět přeložte do češtiny a pokračujte v komunikaci.

Výhody využití AI nástrojů

- Úspora času: Nemusíte čekat na překladatele ani utrácet za překladatelské služby.
- Flexibilita: Můžete komunikovat kdykoliv a kdekoliv.
- Nízké náklady: DeepL i ChatGPT nabízejí základní funkce zdarma nebo za nízký měsíční poplatek.

Příklad konkrétní situace: Komunikace se správcem nemovitosti

Správce vás informuje o problému v nemovitosti – například poruše topení, kterou je třeba neprodleně opravit.

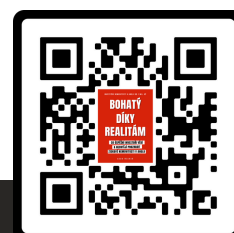
1. Překlad zprávy: Pomocí DeepL zjistíte, co je potřeba udělat.
2. Odpověď správci: S pomocí ChatGPT vytvoříte email, ve kterém správci povolíte opravu a zároveň se informujete o přibližných nákladech.
3. Úprava smlouvy: Pokud je třeba upravit podmínky správy nemovitosti, AI nástroje vám pomohou jak s překladem, tak s formulací požadavků.

TIP

Inspirujte se jak [používám tyto AI nástroje](#)



[Stáhnout ebook zdarma](#)



Závěr: Bezstarostná investice v Anglii

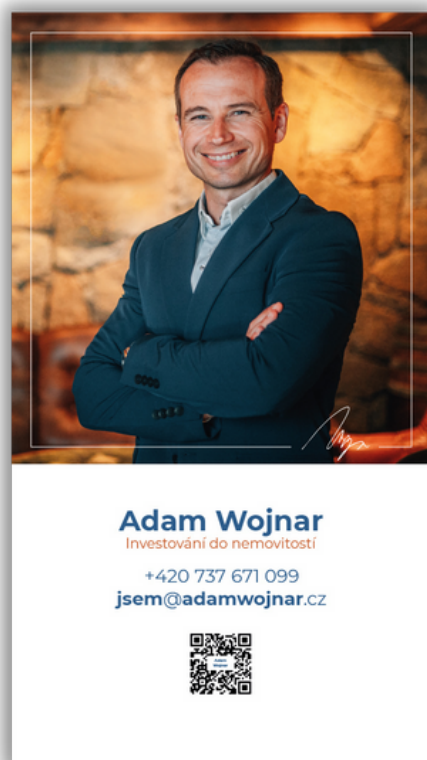
Investice do anglických nemovitostí je cestou k trvalému příjmu a bezpečnému zhodnocení kapitálu. Každý krok, od výběru nemovitosti po její správu, je navržen tak, aby minimalizoval vaše starosti a maximalizoval výnosy.

Adam Wojnar

„Vaše jistota na cestě k trvalému příjmu.“

[Jestli se vám téma líbilo, určitě vás bude také zajímat tento [ebook ke stažení zdarma](#)]

- 2004 jsem se odstěhoval do Anglie.
- 13 prací jsem vystřídal během pěti let. Od uklízeče až po práci v londýnské bance.
- 2008 založení agentury Hurá do Světa
- 2012 první nemovitost.
- 2018 pomáhám lidem nastavit si život, aby se nemuseli honit od rána do večera.
- 2022 nemovitosti pro investory v Anglii.
- Ve 2024 prodaných téměř 50 nemovitostí.
- v Anglii o hodnotě přes 100 milionu korun.



[Stáhnout ebook zdarma](#)

