

ALEKSANDRA ZIEMANN

---

# Jak wynająć mieszkanie

i osiągać dochód pasywny



PRAKTYCZNY PORADNIK  
DLA POCZĄTKUJĄCEGO WŁAŚCICIELA

onepress

Wszelkie prawa zastrzeżone. Nieautoryzowane rozpowszechnianie całości lub fragmentu niniejszej publikacji w jakiegokolwiek postaci jest zabronione. Wykonywanie kopii metodą kserograficzną, fotograficzną, a także kopiowanie książki na nośniku filmowym, magnetycznym lub innym powoduje naruszenie praw autorskich niniejszej publikacji.

Wszystkie znaki występujące w tekście są zastrzeżonymi znakami firmowymi bądź towarowymi ich właścicieli.

Autor oraz Helion SA dołożyli wszelkich starań, by zawarte w tej książce informacje były kompletne i rzetelne. Nie biorą jednak żadnej odpowiedzialności ani za ich wykorzystanie, ani za związane z tym ewentualne naruszenie praw patentowych lub autorskich. Autor oraz Helion SA nie ponoszą również żadnej odpowiedzialności za ewentualne szkody wynikłe z wykorzystania informacji zawartych w książce.

Redaktor prowadzący: Barbara Gancarz-Wójcicka  
Projekt okładki: Jan Paluch na podstawie koncepcji Michała Wawrzyniaka

Helion SA  
ul. Kościuszki 1c, 44-100 Gliwice  
tel. 32 231 22 19, 32 230 98 63  
e-mail: [onepress@onepress.pl](mailto:onepress@onepress.pl)  
WWW: <http://onepress.pl> (księgarnia internetowa, katalog książek)

Drogi Czytelniku!  
Jeżeli chcesz ocenić tę książkę, zajrzyj pod adres  
<http://onepress.pl/user/opinie?ktociu>  
Możesz tam wpisać swoje uwagi, spostrzeżenia, recenzję.

ISBN: 978-83-283-5835-5

Copyright © Michał Wawrzyniak 2020

Printed in Poland.

- Kup książkę
- Poleć książkę
- Oceń książkę

- Księgarnia internetowa
- Lubię to! » Nasza społeczność

# Spis treści

<b>Wstęp</b> .....	<b>5</b>
<b>Rozdział 1. Mam mieszkanie – i co dalej</b> .....	<b>9</b>
<b>Rozdział 2. Jak przygotować mieszkanie do wynajmu</b> ....	<b>17</b>
<b>Rozdział 3. Sesja zdjęciowa</b> .....	<b>27</b>
<b>Rozdział 4. Gdzie i jak się ogłaszać</b> .....	<b>33</b>
Kiedy zamieszczamy ogłoszenie .....	33
Gdzie się ogłaszamy .....	34
Jak się ogłaszamy .....	35
Jak klient szuka mieszkania .....	38
<b>Rozdział 5. Jak wybrać właściwego najemcę</b> .....	<b>41</b>
Pierwsza rozmowa telefoniczna .....	43
Spotkanie w mieszkaniu .....	44
Weryfikacja .....	45
<b>Rozdział 6. Jak prezentować mieszkanie</b> .....	<b>47</b>
<b>Rozdział 7. Czy można się zabezpieczyć przed nieuczciwymi najemcami</b> .....	<b>51</b>
Umowa najmu .....	52
Protokół przekazania mieszkania .....	54
Kontrola konta bankowego .....	54
Kaucja .....	55

Dodatkowe zapisy w umowie .....	55
Zastaw na rzeczach ruchomych .....	56
Ubezpieczenie mieszkania .....	57
OC najemcy .....	58
Zapasoze klucze .....	59
Sąsiedzi i sprzątaczką .....	59
Wizytacje mieszkania .....	60
<b>Rozdział 8. Umowy najmu .....</b>	<b>61</b>
Z czego składa się umowa .....	63
Umowa najmu okazjonalnego vs. umowa najmu instytucjonalnego .....	77
<b>Rozdział 9. Przekazanie mieszkania najemcy .....</b>	<b>83</b>
<b>Rozdział 10. Podatki i urząd skarbowy .....</b>	<b>87</b>
Ryczałt .....	89
Skala podatkowa .....	90
Sankcje za zatajenie dochodów .....	93
<b>Rozdział 11. W trakcie wynajmu .....</b>	<b>95</b>
Kontrola płatności .....	95
Wizytacje .....	96
Terminy przeglądów okresowych mieszkania .....	98
<b>Rozdział 12. Kończy się umowa .....</b>	<b>99</b>
<b>Rozdział 13. Dla zajętych – zarządzanie najmem .....</b>	<b>101</b>
<b>Zakończenie .....</b>	<b>103</b>

## Wstęp

Czy zastanawiałeś się albo może wiesz, który biznes i która inwestycja są bezpieczne? Około 70% osób traci swoje pieniądze w wyniku inwestowania na giełdach papierów wartościowych i jest to chyba najbardziej ryzykowna forma inwestowania. Owszem, można dużo zarobić, ale też stracić, takie jest ryzyko. Ryzyko zawsze jest w kalkulowane w biznes, bez względu na to, czym będziemy się zajmować i jaka będzie to działalność bądź inwestycja. Mamy dostęp do różnych form pomnażania pieniędzy, niekoniecznie tak ryzykownych jak akcje. Kiedy będziesz się zastanawiał nad tym, jaka inwestycja jest dla Ciebie najkorzystniejsza i w co ulokować pieniądze, tak aby zarobić, i czy inwestycja w nieruchomości to ta, która da Ci najwyższe zyski, pamiętaj, że nie ma na te pytania jednoznacznej odpowiedzi. Czy wynajem mieszkania pozwoli Ci cieszyć się pasywnym dochodem? Tak może być i najczęściej jest. Może ten dochód pasywny będzie zabezpieczeniem Twojej emerytury po spłaceniu kredytu hipotecznego. Inwestycja w nieruchomości może być też lokatą kapitału. Pewne jest to, że jest ona jedną z bezpieczniejszych inwestycji. W wynajmie nieruchomości co prawda nie ma takich spektakularnych zysków jak na akcjach, ale za to można więcej zarobić niż na lokacie bankowej, obligacjach itp. – przynajmniej obecnie. I poza tym nie ma tak dużego ryzyka straty pieniędzy, bo w długiej perspektywie wartość nieruchomości wzrasta. A zysk z wynajmu jest stały i stabilny.

Jednakże nieruchomości charakteryzuje cykliczność, są podatne na zmiany rynkowe i ich ceny raz mogą spadać, a raz rosnać, w zależności od sytuacji gospodarczej. Oczywiście to się dzieje przez pewien czas, więc jeżeli myślisz o inwestycji krótkoterminowej, np. tanim kupnie i szybkiej sprzedaży z zyskiem, to wówczas ważna jest obserwacja rynku i świadomość, z jakim cyklem w nieruchomościach i gospodarce mamy obecnie do czynienia. Przy inwestycji długoterminowej nie ma to aż takiego znaczenia, gdyż mimo że ceny okresowo mogą się wahać lub nawet spadać, to i tak wracają po pewnym czasie do dawnego poziomu i dalej rosną. Nawet po największych kryzysach gospodarczych ceny z biegiem czasu przekroczyły poziom sprzed kryzysu.

Jeżeli dostałeś albo odziedziczyłeś mieszkanie, to jest to inna kwestia, niż w przypadku gdy myślisz o zakupie mieszkania typowo pod wynajem. Przy tej drugiej opcji warto jednak wziąć pod uwagę cykliczność rynku nieruchomości oraz czynniki gospodarcze.

Poza tym czynsze najmu również podlegają fluktuacji, a w fazie kryzysu właściciele często je podnoszą, gdyż popyt na mieszkania wynajmowane zwiększa się za sprawą ograniczonej dostępności kredytów i ludzi nie stać na zakup własnego mieszkania.

Szczegółowe aspekty związane z inwestowaniem pozostawiam innym autorom, doradcom biznesowym i finansowym oraz wiedzy i indywidualnym decyzjom każdego inwestora. Jeżeli natomiast zdecydujesz się na wynajem mieszkania jako jedną z form inwestowania i zarabiania na nieruchomościach, to ta książka pomoże Ci w prosty sposób krok po kroku zapoznać się z kwestią wynajmu i jego procesem. Pokaże, na jakie rzeczy zwracać uwagę i jak zwiększać zysk, ułatwi Ci wybór potencjalnego najemcy, a także uzmysłowi, na co być wyczulonym i czego być świadomym. Zobaczysz, jakie błędy najczęściej popełniają właściciele wynajmowanych mieszkań, oraz dowiesz się, jak się zabezpieczyć przed nieuczciwymi najemcami.

Kilkanaście lat temu, kiedy po raz pierwszy wynajmowałam mieszkanie, zdałam się na wiedzę i doświadczenie biura nieruchomości. Teraz, kiedy po latach doświadczeń i zawodowej praktyki postanowiłam zweryfikować dostępność literatury dotyczącej najmu, wciąż widzę, że owszem, informacje można znaleźć, ale są one rozproszone po różnych źródłach. Dlatego w tej książce zebrane są wszystkie praktyczne i konkretne informacje i wskazówki dotyczące całego procesu wynajmu, łącznie z aspektami prawnymi i podatkowymi. Należy natomiast pamiętać, że zarówno podatki, jak i prawo może się zmieniać, zatem warto aktualizować tę wiedzę lub konsultować się z ekspertami. Poza tym należy pamiętać, że sytuacja każdego z nas jest inna i każdy przypadek wymaga indywidualnego podejścia i rozwiązania, a w książce będą poruszała najczęściej pojawiające się przypadki. Opiszę także najczęstsze pułapki związane z najmem.

W książce znajdziesz przykłady sytuacji, w jakich znalazłam się ja i moi klienci, w których można było zadziałać lepiej lub inaczej, aby ustrzec się przed komplikacjami. Poznasz wszystkie kroki, które ułatwią Ci bezpieczne i szybkie wynajęcie mieszkania i pozwolą cieszyć się stałymi przychodami z wynajmu.

Poznasz zasady, jakimi należy kierować się przy przygotowywaniu mieszkania na wynajem, dowiesz się, jak fotografować mieszkanie, aby zdjęcia były atrakcyjne w odbiorze i przyciągały uwagę, gdzie i jak się ogłaszać, jak właściwie prezentować mieszkanie, jak wybrać odpowiedniego najemcę, jak i jaką umowę najmu podpisać, jak przekazać mieszkanie do użytkowania najemcy oraz jak postępować w trakcie trwania najmu i na jego zakończenie.





# PROGRAM PARTNERSKI

— GRUPY HELION —



1. ZAREJESTRUJ SIĘ
2. PREZENTUJ KSIĄŻKI
3. ZBIERAJ PROWIZJĘ

Zmień swoją stronę WWW w działający bankomat!

**Dowiedz się więcej i dołącz już dzisiaj!**

<http://program-partnerski.helion.pl>

GRUPA  
**Helion** 

Odziedziczyłeś, dostałeś albo właśnie kupiłeś mieszkanie i chcesz je wynająć? A może dopiero myślisz o wynajmie? Chcesz ulokować środki w nieruchomości i potem pasywnie na tym zarabiać? Na wynajmie nieruchomości nie osiągniesz tak spektakularnych zysków jak w przypadku obrotu akcjami, jednak i tak uzyskasz więcej, niż gdybyś trzymał środki na lokatach bankowych czy w obligacjach. Z wynajmem nie wiąże się też zbyt duże ryzyko straty pieniędzy. A zysk płynący z wynajmu jest stały i stabilny.

Ta książka pomoże Ci przejść krok po kroku przez proces wynajmu. Jest skierowana nie tylko do osób stawiających pierwsze kroki w nieruchomościach, chcących osiągać stałe korzyści finansowe z wynajmu, ale również do tych, które już działają w tym obszarze i chcą zwiększyć swoje zyski. Zebrano tu mnóstwo prostych, a jednocześnie praktycznych wskazówek, dzięki którym nauczysz się działać samodzielnie i efektywnie na rynku najmu.

## DZIĘKI TEJ KSIĄŻCE:

- samodzielnie wynajmiesz mieszkanie
  - dowiesz się, od czego zacząć
  - poznasz cały proces wynajmu
    - unikniesz pustostanów
  - zmaksymalizujesz czynsz najmu
  - poznasz tajniki home stagingu



## ALEKSANDRA ZIEMANN

Doradca w zakresie nieruchomości, specjalizuje się w najmie i zarządzaniu najmem. Doświadczenie zawodowe zdobywała w jednej z największych firm zajmujących się obrotem nieruchomościami, jak również wynajmując swoje prywatne mieszkania. Ma bogate doświadczenie jako profesjonalny doradca w obszarze nieruchomości. Ukończyła kompleksowe szkolenia zawodowe oraz kursy między innymi w prestiżowej The London School of Economics and Political Science (LSE) i Akademii Leona Koźmińskiego w Warszawie. Jest certyfikowanym home stagerem, licencjonowanym pośrednikiem nieruchomości i zarządcą nieruchomości.

**onepress**



Księgarnia internetowa:  
<http://onepress.pl>



**HELION SA**  
ul. Kościuszki 1c, 44-100 Gliwice  
tel.: 32 230 98 63  
[onepress@onepress.pl](mailto:onepress@onepress.pl)

książkiklasybusiness

Sprawdź nasze szkolenia



AKADEMIA IT & BUSINESS

[HELIONSZKOLENIA.PL](http://HELIONSZKOLENIA.PL)

ebook dostępny na:

**ebookpoint**



ISBN 978-83-283-6969-6



9 788328 369696

Cena: 34,90 zł