

Damian Kleczewski

SKUTECZNE SPOSOBY INWESTOWANIA W NIERUCHOMOŚCI

czyli JAK okazynie i bezpiecznie kupić **mieszkanie**,
przeprowadzić w nim **remont**, wyposażyć je, dobrze
wynająć lub **sprzedać** oraz zwiększyć jego rentowność



Skuteczne sposoby inwestowania w nieruchomości

czyli

**JAK okazjnie i bezpiecznie kupić mieszkanie,
przeprowadzić w nim remont, wyposażyć je,
dobrze wynająć lub sprzedać oraz zwiększyć
jego rentowność**

Damian Kleczewski

Projekt okładki

Magdalena Baran

Zdjęcie na okładce

Sergey Nivens/Fotolia.com

Korekta

Małgorzata Stempowska

Skład i łamanie

Tomasz Szymański

Partnerzy wydania:

www.KONTESTACJA.com
RADIO INTERNETOWE



© Copyright by Damian Kleczewski

Warszawa 2014

ISBN 978-83-938126-0-8

Poradnik nie świadczy doradztwa ani nie udziela rekomendacji zawarcia transakcji w rozumieniu przepisów rozporządzenia ministra finansów z 19 października 2005 r. w sprawie informacji stanowiących rekomendacje dotyczące instrumentów finansowych lub ich emitentów (Dz.U. z 2005 r. nr 206, poz. 1715). Wszystkie porady są przygotowane z zachowaniem najwyższej staranności oraz wykorzystaniem wiedzy i doświadczenia autora. Jednak jakiegokolwiek decyzje inwestycyjne podjęte na podstawie treści zawartych w poradniku wiążą się z odpowiednim ryzykiem i Czytelnik musi mieć tego świadomość. Wydawca nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek decyzje lub ich skutki podjęte na podstawie porad zawartych w tej publikacji.

Wszelkie prawa zastrzeżone. Rozpowszechnianie i kopiowanie całości lub części publikacji zabronione bez pisemnej zgody autora.



Napisałeś książkę i chcesz ją wydać? Zapraszamy do serwisu Rozpisani.pl. Znajdziesz tu szeroki zakres usług wydawniczych, dzięki którym Twoja książka trafi do księgarń. Pomożemy Ci dotrzeć do czytelników na całym świecie!

Kontakt

www.rozpisani.pl

info@rozpisani.pl

Publikację elektroniczną przygotował:

PRZEDMOWA

Inwestując w nieruchomości, musimy mieć wiedzę z wielu, często bardzo odległych dziedzin — psychologii, finansów, polityki monetarnej, budowlanki, prawa, marketingu, sprzedaży i, moich ulubionych ;-) podatków. Poradnik Damiana właśnie tę wiedzę zapewnia w praktycznej i skondensowanej formie. Po prostu polecam!

Grzegorz Grabowski,
ekspert rozliczania podatków od najmu,
wynajmistrz.pl

Damian poprzez swoją książkę pokazuje, jak wyglądają meandry rynku nieruchomości, świetnie także przedstawia, jakimi wzorcami myślowymi się kierować, by skutecznie zarabiać. Jeśli myślisz o inwestycji w nieruchomości, zapoznaj się z lekturą i pozostaw ją w swojej bibliotece jako podręcznik. Podoba mi się to, że Damian nie podaje cudownych sposobów, jak stać się milionerem w 10 dni, a jasne i czytelne instrukcje, które pozwolą uniknąć wielu błędów i zaoszczędzić dziesiątki tysięcy. Nieczęsto praktycy biznesu tak szczerze i otwarcie dzielą się własnym „kung fu”. Poznaj metody Damiana i działaj! Pamiętaj: teoria w postaci nawet najbardziej genialnej książki niewcielana w czyn nie zmaterializuje Twoich marzeń.

Artur Szyszka,
założyciel firmy Delhan,
przewodzi jej i nakreśla wizje rozwoju,
www.delhan.pl

Książka Damiana „Skuteczne sposoby inwestowania w nieruchomości” to zbiór bardzo praktycznych porad dotyczących przeprowadzania inwestycji w nieruchomości. Wiele z nich jest na co dzień wykorzystywanych przez zawodowych inwestorów.

Bartosz Nosiadek,
inwestor,
autor kursów z inwestowania w nieruchomości,
zarabianieprawdziwychpieniedzy.pl

Książka autorstwa Damiana, jest niezwykle praktycznym poradnikiem w zakresie inwestycji i zarządzania nieruchomościami. Bardzo wartościowe rady autora, pozwalają w bardzo łatwy sposób przyswoić wszelkie niezbędne informacje, potrzebne do tego, aby rozpocząć działalność inwestorską i z sukcesem zarządzać zakupionymi lokalami.

Polecam serdecznie.

Marcin Osman,

**przedsiębiorca i autor książki,
„Biznes Ci ucieka”**

Wstęp

Jedynym sposobem, abyś dowiedział się dużo o nieruchomościach, jest rozpoczęcie zajmowania się nimi.

Ken McElroy

Wśród licznych poradników inwestycyjnych na rynku wydawniczym najbardziej irytowały mnie zawsze te, w których różne zagadnienia były oparte na tzw. laniu wody. Masa treści, a czasami tylko jedno zdanie ma znaczenie. Chciałem stworzyć poradnik, który będzie w pełni oparty na konkretnych wskazówkach i wnioskach. Nie będzie się go czytać jak artykułu w gazecie czy zwykłej książki. To esencja doświadczenia przelana na papier w punktach. Zależy mi, abyś, Czytelniku, w prosty i przystępny sposób poznał różne rozwiązania inwestycyjne i je zrozumiał. Staralem się ująć jak najwięcej powtarzalnych sytuacji, które są problematyczne dla początkujących inwestorów i osób, które dopiero zastanawiają się nad inwestowaniem w nieruchomości. Celem tego poradnika jest instruktaż. Wskazanie kroków i działań prowadzących do celu.

W pierwszych rozdziałach opisuję, jakie podejście powinno cechować przyszłego inwestora i jak ważne są cele w tym biznesie. Uważam, że mentalność jest receptą na sukces w tej dziedzinie. Jeśli uruchomisz odpowiedni sposób myślenia, wykażesz się zaangażowaniem i właściwym podejściem, to ten sukces jest na wyciągnięcie ręki. Poradnik jest skierowany przede wszystkim do osób, które chcą dopiero rozpocząć inwestowanie w nieruchomości lub są początkującymi inwestorami. Ma za zadanie także wzmocnić ich postawę i świadomość działania.

Nieruchomości mieszkalne na wynajem w Polsce są nadal niszą. Jesteśmy narodem przywiązany do własności. Można powiedzieć, że spragnionym jej po czasie komuny, kiedy wszystko było *wspólne* i państwowe, czyli niczyje. Wolny rynek, istniejący od dwudziestu kilku lat, stwarza niesamowite możliwości w tej dziedzinie. Polska będzie uparcie gonić Zachód w dostosowaniu się do norm, cen i usług związanych z rynkiem nieruchomości, który jest tam lepiej rozwinięty. W naszym kraju inwestorów na rynku mieszkaniowym jest zaledwie kilka procent. Szanse na osiągnięcie powodzenia są zatem spore.

Zdaję sobie sprawę, że niektórzy woleliby zapisać się na kurs inwestycyjny, studia podyplomowe czy szkolenie stacjonarne. Wiadomo jednak, że te formy edukacji są dosyć drogie i nie każdy może sobie na nie pozwolić. Przeszedłem wiele szkoleń, spotykałem się z licznymi inwestorami, a teraz całą mą wiedzę udostępniam. W moim poradniku zawarłem dużo praktycznych informacji, których zdobycie kosztowało mnie masę pieniędzy i czasu. Oferuję gotowy produkt. Oczywiście pewne kwestie będą wymagały szerszego omówienia, w ramach jednej publikacji trudno jest zawrzeć wszelkie detale. Podaję jednak nie tylko te oczywiste sposoby, ale również te, których zdobycie i nauczanie się kosztowało mnie więcej wysiłku.

Zauważyłem też, że często sami podkładamy sobie nogę w biznesie przez to,

że oczekujemy zbyt skomplikowanej instrukcji. Rozpatrujemy coś i stwierdzamy: *Nie, tak nie może być, to za proste, zbyt banalne. Każdy by tak zrobił.* Ludzie osłabiają swoje biznesy tylko dlatego, że nie wdrażają prostych zasad. Tworzą koło od nowa. Może będzie bardziej okrągłe? Moim celem jest udowodnienie w tej publikacji, że inwestowanie w mieszkania nie jest jakąś tajemną wiedzą, nauką dostępną dla *kasiastych* i wpływowych *grubych ryb*, że nie jest to branża wyłącznie oparta na koneksjach, bez których nie można ruszyć z miejsca. Podaję zakres działań w najistotniejszych procesach: od przygotowania mentalnego po sfinalizowanie transakcji i dobre zarządzanie mieszkaniem.

Przed zaprezentowaniem kolejnych części poradnika zadam Ci jedno pytanie: *Wiesz, dlaczego nieruchomości stworzyły znacznie więcej milionerów niż giełda?*

Dlatego, że nie trzeba być geniuszem, aby zacząć w nie inwestować.

Tym poradnikiem postaram się tego dowieść.

Damian Kleczewski

ROZDZIAŁ I

Najważniejszy jest cel

Proście, a otrzymacie; szukajcie, a znajdziecie; kołaczcie, a otworzą wam (...).

św. Mateusz

W tym poradniku prezentuję sprawdzone, przeze mnie i innych inwestorów, sposoby na to, jak skutecznie inwestować w mieszkania. Podpowiadam, jak zwiększyć przepływ finansów oraz odpowiednio zabezpieczyć swój biznes przed wieloma zagrożeniami. W przystępnej formie przedstawiam zasady gry obowiązujące w tym biznesie. Wiedza ta pochodzi z wielu źródeł: ze szkoleń, literatury fachowej i własnego doświadczenia. Staralem się wyodrębnić esencję, najbardziej wartościowe sposoby, aby nie trzeba było gromadzić stosu innych książek. Moim celem było stworzenie instrukcji działania zarówno dla laika, jak i już zaawansowanego inwestora, który wzbogaci swoje doświadczenie. Nie ma jednak lepszego poradnika niż prawdziwe życie, które pokazuje nam ciągle nowe możliwości i stawia przed nowymi wyzwaniami. Niemożliwy do opisanie w ramach jednej książki jest cały zakres inwestowania, zarządzania i rozliczania. W tym poradniku znajdziesz jednak, Czytelniku, najważniejsze, najbardziej powtarzalne, skuteczne, przetestowane i realne sposoby na wdrożenie właściwych w Twojej sytuacji rozwiązań. W tematyce specjalistycznej, jak podatki, zarządzanie budżetem domowym czy oszczędzanie pieniędzy, odsyłam do konkretnych osób zajmujących się danym zagadnieniem. Nie zostawiam Cię samego w praktycznie żadnej kwestii związanej z szeroko pojętym inwestowaniem w mieszkania. Ujawniam znane mi źródła, wskazuję wyspecjalizowane osoby, które mogą pomóc Ci poszerzyć wiedzę w danym temacie.

Chciałbym, abyś uświadomił sobie, że wielkie cele realizowane przy pomocy małych kroków dają realne zmiany. Posiadanie celów sprawia, że jesteś silny i odważnie patrzysz w przyszłość. Są one współczesnym lekarstwem na powszechne choroby społeczeństw zwane biedą, *Pasożytnictwem na innych i biernością.*

Inwestowanie w mieszkania może być Twoją przyszłością. Jeśli masz jakieś wstrzymujące Cię przekonania, niepozwalające uznać, że to właściwa droga, spójrz na swoje *korzenie* i zmień je. Efekty działań zmieniają się automatycznie lub wprost proporcjonalnie do tego, jak będziesz przygotowany mentalnie. Dobrze wiedzieć, skąd się pochodzi, ale zdecydowanie ważniejsze jest, dokąd się zmierza. Przednia szyba w aucie jest znacznie większa od lusterka wstecznego. To Ty kierujesz autem i trzymasz kierownicę, a nie odwrotnie. Polecam świetną książkę T. Harva Ekera *Bogaty albo biedny. Po prostu różni mentalnie*, która szerzej

opisuje ten mechanizm.

Jeśli zamierzasz rozpocząć inwestowanie w nieruchomości, musisz mieć cel. Może nie jest to odkrycie Ameryki, ale wielu początkujących inwestorów mówi: *tak, tak, wszystko wiem*. Działają po omacku, chaotycznie i przy nadarzającej się transakcji ulegają emocjom, przestają racjonalnie kalkulować, co się opłaca, a co nie. Sam przez to przechodziłem przy zakupie pierwszego mieszkania.

Jako inwestor musisz dokładnie wiedzieć, ile chcesz zarabiać pieniędzy, ile potrzebujesz. Twoja podświadomość nie wie, ile to jest *dużo*, więc używaj kwot zamiast słów.

Wiedz też, że nie zawarłeś z nikim kontraktu na wieczne życie, a Twoje losy to nie ćwiczenia. To realny świat, w którym funkcjonujesz. Wykorzystaj zatem wszystkie dostępne możliwości w jak najlepszy sposób. Czasami odnosimy wrażenie, że inni mają więcej, i minimalizujemy swój potencjał, swoje cele i działania. Jednak to nie jest prawda. Każdy ma wszystko, czego potrzebuje, aby działać. Jedni po prostu tę umiejętność świetnie opanowali i z niej korzystają, a inni dopiero ją odkrywają, uczą się.

Cel musi być nie tylko zapisany, ale i realnie skalkulowany. Mam na myśli określenie limitu czasu na jego osiągnięcie, rozmiaru, zakresu itp. Inaczej nie będziesz wiedział, że go osiągnąłeś. W przypadku mieszkań sugeruję zapisać dokładnie, czego szukamy (miasto, dzielnica, metraż, liczba pokoi, kwota, jaką możemy wydać, stan prawny/stan techniczny). Uwierz, napisanie tych danych na kartce spowoduje uruchomienie całej masy procesów *działających w tle*. Nagle zaczną się pojawiać takie osoby, oferty i okoliczności, które realnie przybliżą Cię do określonego celu. To tak jak z ustawianiem GPS przed ruszeniem w drogę. Wpisujesz współrzędne lub inne dane, urządzenie chwilę *myśli*, a następnie otrzymujesz rezultat w postaci mapy. Sam GPS nie przeniesie Cię przecież z miejsca X do miejsca Y. Musisz wykonać działanie i wziąć udział w procesie. Podobnie jest z inwestowaniem. Jeśli nie masz pieniędzy, wypisz sobie, jak je zdobędziesz, a następnie jak i w co je zainwestujesz. Czy zgodzisz się, że ciężko byłoby złożyć puzzle z 1000 elementów, nie patrząc na obrazek? Zająłoby to znacznie więcej czasu niż z instrukcją. Plan działania sprawia, że wiesz, gdzie iść. Pamiętaj: to Ty narzucasz kierunek i tempo. Im więcej zrobisz w tym zakresie, im lepiej się przygotujesz, tym szybciej zrealizujesz swoje założenia.

Cele łatwiej jest realizować w zgranym zespole. Miej oparcie przynajmniej w jednej bliskiej osobie, która zawsze powie: *Wierzę w Ciebie i w to, co robisz. Trzymam kciuki*.

Pracuj z kalendarzem. Umieszczaj w nim swoje cele na osi czasu, czyli wpisuj je pod konkretną datą. Nigdy nie wiesz, co się stanie. Samo zapisanie zajmuje kilka minut. Ze swojego doświadczenia wiem, że ta pozornie zwykła czynność ma wielką moc, gdy ów cel się materializuje.

Celem, jaki możesz osiągnąć, nie jest duża liczba mieszkań, ale uwolnienie się ze schematycznego świata. Ze świata, w którym tkwi większość społeczeństw na tej planecie. Jest nim spokój, który osiągniesz wraz z wolnością finansową. Brak zmartwień dotyczących pieniędzy, przyszłości finansowej Twojej rodziny. To nie

liczba mieszkań czy ilość gotówki będzie stanowić o Twojej pozycji, ale wewnętrzne przekonanie, że to, co robisz, sprawia Ci radość, a tą radością dzielisz się z innymi ludźmi. To nadrzędne wartości, do których zmierzasz poprzez inwestowanie w nieruchomości.

Pamiętaj też, aby nie przeszkadzać sobie w realizacji zamierzonego celu. To sami dla siebie często jesteśmy barierą nie do przejścia. Nasz inteligentny mózg tworzy i podpowiada setki wymówek, usprawiedliwia brak działania.

Proponuję na początku spojrzeć realnie na własne możliwości i dostępny potencjał. Osiągnięcie od razu zbyt dużych celów, np. zakupu i wynajmu w ciągu roku 50 mieszkań, może się okazać niewykonalne i wywołać uczucie porażki. Lepiej jest *jeść ten tort* po kawałeczku i zwiększać swoją skuteczność wraz z nabywaniem wprawy i doświadczenia w inwestowaniu. Inwestowanie w mieszkania to nie zawody. Robisz to dla siebie i swojej rodziny. Nie patrz na to, że ktoś ma już 10 mieszkań, a Ty żadnego. Może się zdarzyć, że Twoje trzy lokale osiągną większą rentowność niż siedem czy osiem kogoś, kto źle nimi zarządza. Trzeba kupować dobrze, a nie szybko. Mieszkań na rynku jest bardzo dużo i każdemu, kto chce kupić, trafi się odpowiednie. Jest olbrzymia rotacja w kupnie/sprzedaży w wielkich miastach, dlatego tak często trafiają się świetne okazje. Nie rozpaczaj zatem, że ktoś ubiegnie Cię przy jakiejś ofercie. Stanowcze działanie i wytrwałe brnięcie do przodu to mechanizmy efektywności w tej branży. Realizacja celów inwestycyjnych ma przybliżyć Cię do osiągnięcia wolności finansowej i spokoju wewnętrznego. Mieszkania pod wynajem to też jedna z niewielu branż, w których nikt nie powie: musisz zrobić to czy tamto, wstawaj do roboty, nie dostaniesz teraz urlopu, w tym miesiącu premii nie będzie, jak nie poprawisz wyników, to Cię zwolnimy. Tutaj pracujesz na swoje konto, na swoje wyniki i sukces, który ma zabezpieczyć Twoją przyszłość. Żaden etat Ci tego nie zagwarantuje: kiedy kończy się umowa, kończą się dochody. Dziwi mnie, że tak wielu ludzi tego nie zauważa. Liczni mówią również, że pieniądze szczęścia nie dają. Nie zdają sobie sprawy, że bieda też szczęścia nie daje. Dlatego, jak mówił Woody Allen, lepiej posiadać pieniądze, chociażby z powodów finansowych. Bez pieniędzy nie pomożesz ani sobie, ani swojej rodzinie, ani nikomu innemu. W dzisiejszym świecie, *stety* lub *niestety*, na liście rzeczy niezbędnych do życia znajdują się niebezpiecznie blisko tlenu. Masz w sumie dwa wyjścia z sytuacji, w której jesteś: zmienić ją i wyznaczyć sobie cele, dążyć do nich, lub popaść w rutynę, bierność, przeciętność i niedostatek. Kiedy jest ciężko, szczególnie na początku, nie narzekaj, bo to oznacza, że wspinasz się na szczyt. Powtórzę raz jeszcze: to Twoje życie, Ty kierujesz tym statkiem.

Nie pokażę trików, jak za jednym machnięciem różdżki zmienia się świat. Przybliżam wiele wartościowych sposobów, ale żaden nie będzie dobry, jeśli nie zaczniesz działać. Przeczytanie tego poradnika da Ci wiedzę, natomiast efekty przyjdą, kiedy zaczniesz coś z nią robić.

Nie jest to kolejna amerykańska książka, która miesza sen z jawą, jak w trzech krokach zostać milionerem. To raczej instrukcja złożenia modelu inwestowania, który będzie Ci odpowiadał. Chcę przekonać do tego, że w polskiej

rzeczywistości, w oparciu o obowiązujące prawo i pomimo specyfiki polskiego rynku da się zarabiać na mieszkaniach.

Koniec wersji demonstracyjnej.

"Największym błędem przy kupnie mieszkania pod inwestycję jest jego niekupienie, kiedy ma się taką możliwość"

Damian Kleczewski – inwestor na rynku nieruchomości, praktyk, doradca. Prywatnie mąż i ojciec.

Nie tylko dowiesz się jak kupić i wynająć mieszkanie, ale również jak zrobić to w najwłaściwszy sposób. Poradnik ten jest zbiorem najbardziej użytecznych sposobów i patentów, przetestowanych i stosowanych ze skutecznością w ciągu ostatnich lat. To esencja wielu profesjonalnych szkoleń, wykładów, konsultacji i rozmów z inwestorami oraz własnych doświadczeń autora. Nie musisz już przeskakiwać setek artykułów w celu znalezienia wskazówek. Wszystko otrzymasz niemalże na tacy jak wykwintny deser. Warren Buffet mawiał, że najlepszy sposób na to, by stać się bogatym, to nie tracić pieniędzy. Wykorzystaj zatem doświadczenie zebrane w tym poradniku i zacznij zarabiać na swoich nieruchomościach.

Z tego poradnika nauczysz się:

- JAK w prosty sposób zacząć inwestować w mieszkania,
- JAK inwestować w nieruchomości efektywnie i z możliwie najwyższą rentownością,
- JAK odpowiednio zabezpieczyć się na różne okoliczności związane z najmem, rozliczeniami podatkowymi i sytuacjami prawnymi,
- JAK bezpiecznie kupić i wynająć mieszkanie,
- JAK skutecznie zarządzać najmem,
- JAK poszukiwać okazji na rynku nieruchomości,
- JAK wyremontować, zaadaptować i urządzić mieszkanie,
- JAK prowadzić podnajem mieszkań,
- JAK prowadzić całą dokumentację związaną z najmem mieszkań,
- ...i wiele innych praktycznych oraz sprawdzonych sposobów ułatwiających inwestowanie w nieruchomości.

