

DANIEL  
TOKARZ

BEZPŁATNY FRAGMENT KSIĄŻKI

# BIBLIA RENTIERA

JAK GENEROWAĆ PRZYCHODY PASYWNE  
I ZDOBYĆ WOLNOŚĆ FINANSOWĄ

# O autorze



## **DANIEL TOKARZ**

Właściciel firmy inwestującej od 2004 roku w instrumenty pasywne. Założyciel jednej z pierwszych firm na rynku polskim produkującej i sprzedającej wideokursy (blisko 100 wydanych kursów i kilkaset tysięcy sprzedanych produktów). Współproducent programów komputerowych. Autor kilkunastu książek w wersji papierowej, e-booków oraz bestsellerowych audiobooków oferowanych we wszystkich największych księgarniach na rynku polskim.

Właściciel nieruchomości mieszkalnych i użytkowych przynoszących comiesięczne przychody z wynajmu. Uczestnik setek transakcji kupna i wynajmu nieruchomości. Od 1998 roku inwestor giełdowy specjalizujący się w spółkach dywidendowych i zabezpieczeniu inflacyjnym z wykorzystaniem metali szlachetnych w postaci złota i srebra. Autor wyróżnionego referatu podczas Międzynarodowego Seminarium Kół Naukowych w 2012 roku, który na podstawie analizy wskaźników giełdowych trafnie przewidział zachowanie spółek z sektora deweloperskiego w kolejnych latach. Prywatnie mąż Magdy oraz tata Zuzi i Jaśka. Pasjonat żeglarstwa, golfa, astronomii, matematyki finansowej, tańca, wspinaczki, snowkitingu i nurkowania.

## O KSIĄŻCE

Inwestowanie w przychód pasywny jest możliwe w wielu obszarach. Nieruchomości, spółki dywidendowe, kursy internetowe, biznesy, książki, wynajem nieruchomości, lokaty, obligacje to instrumenty o zróżnicowanych poziomach ryzyka, ale i zróżnicowanych stopach zwrotu z inwestycji.

„Biblia rentiera” opisuje ścieżki generowania przychodów pasywnych, akcentując zarówno zalety, jak i zagrożenia towarzyszące poszczególnym inwestycjom. W niezwykle innowacyjny sposób zestawia produkty inwestycyjne, aby razem z czytelnikiem znaleźć ich wspólne cechy.

Autor książki jest żywym dowodem na to, że dywersyfikacja źródeł stałych dochodów jest możliwa, a wręcz niezbędna w celu zabezpieczenia sytuacji finansowej inwestora.

„Biblia rentiera” to pierwsze kompendium, które kompleksowo omawia tak szeroki wachlarz możliwości osiągnięcia i utrzymania wolności finansowej.

## Z KSIĄŻKI DOWIESZ SIĘ:

- jak okazjnie kupić i przygotować nieruchomości do wynajmu;
- jak zarządzać kredytami i zdobyć zdolność kredytową;
- jak wydać własną książkę;
- jak przygotować i sprzedawać wideokursy, audiobooki i e-booki;
- jak selekcjonować wartościowe spółki dywidendowe;
- jak już dzisiaj stworzyć mikroportfel rentiera;
- jak sprzedawać własne zdjęcia, filmy i muzykę;
- jak wykorzystywać sześć dźwigni rentiera;
- jak inwestować zgodnie z cyklami koniunkturalnymi;
- jak rozpoznawać bańki spekulacyjne i oszustwa;
- jak zarządzać podatkami.

Poznasz też 65 rodzajów przychodów pasywnych i dowiesz się o wiele, wiele więcej...

# Spis treści

O autorze	5
Wstęp	15
Czym jest dochód pasywny i półpasywny?	20
Różnice między dochodem pasywnym a wolnością finansową i bogactwem	22
65 przykładów przychodów pasywnych i półpasywnych	24
Moja droga do wolności finansowej	28
Czy przychody pasywne są moralne?	32
Edukacja finansowa	34
Dlaczego?	37
Wartość netto	39
Miara wolności finansowej	43
Etapy dochodzenia do wolności finansowej – mikroportfel rentiera	46
Nawyki	52
Składniki aktywów i zasada zachowania bazy	56
Największe przeszkody na drodze do wolności finansowej	58
Fundusz ubezpieczeniowy	63
Zarządzanie kredytami i budowanie zdolności kredytowej	67
→ Zarządzanie spłatą kredytów	68
→ Warunki udzielania kredytów	69
→ Uproszczony sposób obliczenia zdolności kredytowej	71
Strategie działania przy utracie zdolności do spłaty zobowiązań	74
→ Upadłość konsumencka	75
Inwestowanie zgodne z cyklami koniunkturalnymi	77
→ Dzieci hossy	78
→ Fazy rynku	78

→ Strategia	80
<b>Wycena wartości – matematyka sukcesu</b>	<b>83</b>
→ Podejście porównawcze – model uproszczony	85
→ Podejście inwestycyjne – model uproszczony	87
→ Określanie zasadności inwestycji w zróżnicowane aktywa	88
→ Pozostałe metody wyceny	89
<b>Zarządzanie podatkami, optymalizacja podatkowa</b>	<b>91</b>
<b>Złoto i srebro jako formy ochrony kapitału przed inflacją</b>	<b>97</b>
<b>Dźwignie rentiera</b>	<b>102</b>
→ Dźwignia kredytowa	102
→ Dźwignia wartości netto	103
→ Dźwignia podatkowa	103
→ Dźwignia czasu, zatrudnienia	104
→ Dźwignia technologii	104
→ Dźwignia optymalizacji	105
<b>Najlepsze źródła przychodów pasywnych i półpasywnych</b>	<b>107</b>
<b>Wynajem nieruchomości</b>	<b>110</b>
→ Opracowanie strategii wynajmu	111
→ Wyszukiwanie okazji inwestycyjnych	116
→ Walidacja inwestycji i podstawowy wskaźnik jej opłacalności	120
→ Finansowanie inwestycji	124
→ Due diligence i zakup nieruchomości – źródła informacji	127
→ Inwentaryzacja i przygotowanie planu nieruchomości	135
→ Przygotowanie nieruchomości do wynajmu – home staging	137
→ Home staging w praktyce	139
→ Checklista i prezentacja nieruchomości	142
→ Techniki copywritingu i inne elementy oferty nieruchomości	144
→ Zdjęcia	147
→ Film	156
→ Wirtualna wizyta	158
→ Zarządzanie najmem	159

→ Selekcja najemców, czyli jak bezpiecznie wynająć nieruchomości	161
<b>Spółki dywidendowe – giełda</b>	<b>164</b>
→ Zalety i wady inwestowania w spółki dywidendowe	166
→ Wybór najlepszych spółek dywidendowych	168
→ Stopa dywidendy	170
→ Wskaźnik wypłaty dywidendy (ang. payout ratio)	171
→ Cena do zysku C/Z (P/E price earning ratio)	173
→ Cena do wartości księgowej C/WK (ang. return on equity)	174
→ Rentowność kapitału własnego	176
→ Sprawozdania finansowe	178
» Bilans – sprawozdanie o majątku firmy na określony dzień bilansowy	179
» Rachunek zysków i strat – sprawozdanie o wyniku finansowym firmy za dany okres	180
» EBITDA	181
» Rachunek przepływów pieniężnych (cash flow) – sprawozdanie o wpływach i wydatkach pieniężnych w danym okresie	182
→ Analiza potencjału przedsiębiorstwa	184
→ Dzień ustalania prawa do dywidendy i dzień wypłaty dywidendy	185
<b>Obligacje korporacyjne</b>	<b>187</b>
→ Po co spółka emituje obligacje, skoro może wziąć kredyt bankowy?	188
→ Różnice między akcjami a obligacjami tego samego przedsiębiorstwa	189
→ Możliwości inwestowania na rynku obligacji	190
<b>Lokaty i instrumenty strukturyzowane</b>	<b>193</b>
→ Procent składany	194
→ Obliczanie procentu składanego	194
→ Lokata strukturyzowana	196
<b>Kursy wideo / Kursy online</b>	<b>198</b>
→ Jak wybrać temat kursu online	199
→ Sposoby nagrywania kursów wideo	201

→ Czas trwania kursu	203
→ Dystrybucja kursów	204
→ Marketing produktów informacyjnych	207
» Społeczności internetowe	207
» E-mail marketing	210
» Pozyskiwanie adresów mailowych	212
» Blog	215
» Podcast	217
» YouTube	220
<b>Książki, audiobooki, e-booki</b>	<b>225</b>
→ Self-publishing	226
→ Tradycyjne wydawnictwo	228
→ Koszty wydania książki	229
→ Jak wybrać temat i tytuł książki?	233
→ Cena książki	233
→ Walidacja pomysłu	235
→ Wydanie książki bez pisania	235
→ ISBN	236
→ Pisanie książki	236
→ Sprzedaż	237
→ Ile można zarobić na wydaniu własnej książki?	239
<b>Zdjęcia, filmy, muzyka i szablony w agencjach stockowych</b>	<b>241</b>
→ Co to jest agencja stockowa?	242
→ Kto kupuje zdjęcia i muzykę od agencji stockowych?	242
→ Jak rozpocząć współpracę z agencją?	243
→ Pozycjonowanie zdjęć	244
→ Badanie popularności	244
→ Zasady współpracy z agencją stockową	246
<b>Wynajem ruchomości – jachty, sprzęt budowlany, RTV</b>	<b>248</b>
<b>Wspólne inwestycje – crowdfunding</b>	<b>252</b>
<b>Time sharing, sharing economy, mesh economy</b>	<b>256</b>

Ostrożnie z franczyzą	259
Schemat Ponziego, ponadprzeciętne zyski i brak wartości	262
Zakończenie	267



# Wstęp

2002 rok, Wrocław. Właśnie przepracowałem noc. Sprzątam restaurację typu fast food i po szybkim prysznicu stoję na kasie. Obserwuję ludzi, którzy całą rodziną jadą na narty. Moja stawka godzinowa wynosi poniżej 3 zł.

Po wyjściu z pracy widzę niebo poprzecinane smugami i wyobrażam sobie, że samoloty, które je zostawiły, lecą gdzieś do ciepłych krajów. To tak daleki dla mnie świat, że trudno mi nawet marzyć o podobnej rzeczywistości.

Później przejazd tramwajem na uczelnię. Politechnika Wrocławska znajduje się po drugiej stronie miasta, mam więc czas na szybką drzemkę.

Moja mama mieszka samotnie w małym mieście na końcu Polski. Wyśląła dwójkę dzieci na studia, więc nie mam co liczyć na poważniejsze wsparcie finansowe z jej strony. Rzeczywistość wydaje się trudna, jednak mam świadomość, że wiele osób miewa znacznie cięższej i że wszystko jest tylko kwestią organizacji.

Z takimi myślami planuję swoje pierwsze podróże po Europie. Moim darmowym środkiem transportu jest rower, na którym mam wszystko, co jest mi niezbędne do życia: namiot, śpiwór, kuchenkę gazową, trochę ubrań i części zapasowych. To wszystko gwarantuje mi wolność przemieszczania się. Taka forma podróży okazuje się również tańsza niż pozostanie w mieście – nie muszę opłacać czynszu ani energii elektrycznej czy przejazdów środkami komunikacji miejskiej.

W tamtym czasie podróżowanie rowerem nie było jeszcze tak popularne, jak jest teraz. Poznawałem sporo osób, które zadawały mnóstwo pytań. Gospodarze często użyczali mi kawałka przestrzeni, żebym mógł rozłożyć namiot, więc nie zawsze spałem na dziko. Kiedy kończył mi się budżet wyjazdowy, podejmowałem prace sezonowe i mogłem przedłużać swoje wyprawy.

Pewnego dnia przy granicy szwajcarsko-austriackiej spotykam parę polskich motocyklistów, Ernesta i Anię. Opowiadają, że pracują przez określony czas, a później przez niemal sześć miesięcy jeżdżą po Europie. Na czas wyjazdów wynajmują komuś swoje mieszkanie, dzięki czemu na konto spływają im dodatkowe środki.

Rozmowa z nimi okazała się na tyle ekscytująca, że w nocy nie mogłem zmrzyć oka. Uświadomiłem sobie, że wystarczy posiadać kilka mieszkań na wynajem, aby prowadzić wymarzony styl życia, który dla mnie oznaczał jedno: możliwość podróżowania.

Trochę przytłaczała mnie myśl, że jedyną „nieruchomością”, którą wówczas posiadałem, był namiot wyblakły od słońca, w dodatku nie zawsze legalnie rozstawiany na czyimś gruncie.

Przez kilkaset kilometrów zastanawiam się, co mogę zrobić, aby zebrać fundusze na swoją pierwszą nieruchomość na wynajem. W mojej głowie powstaje również teoria, że mam większe szanse, niż mają osoby zamożne, ponieważ punkt, z którego startuję, bardziej motywuje mnie do zmiany aktualnego stanu.

Przez kolejne dwa lata chwytam się zajęć dodatkowych i zbieram fundusze na otwarcie własnej firmy. Studiuję na politechnice i jednocześnie pracuję między innymi jako ochroniarz, broker otwartych funduszy emerytalnych, sprzedawca powierzchni reklamowych czy agent pocztowy. Do Wrocławia oddalonego o ponad 100 km zdarza mi się dojeżdżać rowerem zamiast autobusem. Sakwy rowerowe wypycham zapasami pierogów i bigosu. Na trasie wyglądam pewnie jak turysta, który ma zamiar przejechać całą Europę, tymczasem wszystko robię po to, aby zaoszczędzić kilka złotych.

Do 2004 roku zaoszczędzam tyle z mojej wieloletowej pracy, że mogę otworzyć wymarzoną firmę.

Prowadzę ją w wynajętym pokoju. Kupuję kompilatory, oprogramowanie i drukarkę termotransferową do płyt CD, na którą odkładałem ponad dwa lata. W ramach jednoosobowej działalności wypuszczam pierwsze

programy i kursy, które opracowałem jeszcze przed założeniem firmy. Komputer, który posiadam, jest za słaby do kompilacji produktów czy nagrywania wideo z monitora, na szczęście studiuję informatykę, więc część pracy wykonuję na sprzęcie znajomych z roku. Muszę zarabiać już od pierwszego dnia prowadzenia działalności, ponieważ nie mam ani dofinansowania z UE, ani preferencyjnego ZUS-u.

Po 14 latach prowadzenia firmy rzeczywistość przekracza moje najskrytsze marzenia. Mam cudowną żonę i dwójkę dzieci, z którymi kilkadziesiąt razy w roku wyjeżdżam na wakacje lub kilkudniowe wypadki. Dysponuję portfelem mieszkań i lokali użytkowych na wynajem o wartości kilku milionów złotych. Inwestuję również w akcje dywidendowe i obligacje korporacyjne. Na wypadek wyjątkowo niekorzystnych scenariuszy zabezpieczam się złotymi sztabkami i monetami. Oprócz dwóch dobrze prosperujących biznesów posiadam również kilka innych instrumentów inwestycyjnych oraz prawa autorskie do kilkudziesięciu kursów wideo, kursów językowych, programów komputerowych, książek w wersji drukowanej, e-booków i audiobooków. Przychody pasywne z tych wszystkich źródeł pozwalają mi na podróżowanie i rozwijanie się w wielu sportach i pasjach:

- nurkowaniu (posiadam stopień zaawansowany organizacji PADI);
- żeglowaniu i pływaniu motorówką (posiadam patent żeglarski i motorowodny, a te słowa piszę do Ciebie z katamaranu na Karaibach);
- grze w golfa;
- jeździe na nartach (zjazdowych, biegowych, skiturowych);
- snowkitingu (jeżdżę i skaczę na nartach z latawcem);
- windsurfingu;
- salsie i innych rodzajach tańca (zdarzyło mi się nawet prowadzić bezpłatne kursy);
- wspinaczce;
- jeździe figurowej na łyżwach (wykonuję spiny i pojedyncze toe loopy i axle, ale uczę się również podwójnych);

- astronomii (należę do Polskiego Towarzystwa Miłośników Astronomii);
- grze na afrykańskim djembe (opowiadałem o tym instrumencie i prezentowałem podstawy gry w programie telewizyjnym);
- packraftingu i bikeraftingu (rodzaj spływów z ultralekkim kajakiem, który w górę spływu niesie się w plecaku lub przewozi na rowerze);
- podróżach po różnych zakątkach świata.

Co się stało w latach 2004–2019, że diametralnie zmieniłem swoją sytuację finansową?

Mówiąc w uproszczeniu: wydałem blisko 70 produktów w postaci kursów wideo, programów komputerowych oraz książek i sprzedałem je w kilkuset tysiącach kopii w Polsce i za granicą. Dochody przeznaczałem na zakup instrumentów inwestycyjnych, o których wspomniałem powyżej. Warto zaznaczyć, że żaden z moich produktów nie okazał się znaczącym sukcesem sprzedażowym, żaden również nie przyniósł mi poważniejszych strat. Wszystko, co robiłem przez kilkanaście ostatnich lat, obejmowało opracowywanie zróżnicowanych projektów – początkowo jednoosobowych, a później zespołowych.

Czy się przechwalam? Nie. Chcę tylko powiedzieć, że wolność finansową możesz osiągnąć dzięki konsekwencji i wytrwałości. Nie potrzebujesz ani wyjątkowych osiągnięć, ani spektakularnych sprzedaży. Nawet jeżeli startujesz od zera lub poniżej zera.

Nie musisz być drugim Billem Gatesem, Markiem Zuckerbergiem czy Elonem Muskiem. Takie scenariusze życiowe jak ich zdarzają się niezwykle rzadko. Ważne są jednak dwa czynniki: cel i determinacja w jego realizacji.

Jeśli o mnie chodzi, nie miałem marginesu na popełnianie poważnych błędów, bo nie miałem zaplecza, które w takiej sytuacji mogłoby mi pomóc. Dlatego nie znajdziesz u mnie porad typu: „jak uczyć się na moich porażkach”, bo zwyczajnie nie mogłem ich ponieść.

W ciągu tych kilkunastu lat finanse przestały być czynnikiem, który dominuje w moim myśleniu. Dzisiaj mogą również pomagać innym.

Chciałbym przedstawić Ci narzędzia i instrumenty, których użyłem do zbudowania wolności finansowej i z których stale czerpię przychody pasywne.

Jeżeli jesteś na początku drogi do stania się rentierem, większość informacji okaże się dla Ciebie nowa. Jeżeli jednak w jakimś stopniu osiągnąłeś już stan wolności finansowej i czerpiesz przychody pasywne na przykład z wynajmu nieruchomości, chciałbym zaproponować Ci zróżnicowanie portfela inwestycyjnego przez dodanie do niego innych instrumentów inwestycyjnych. Warto poznać je przynajmniej w podstawowej formie, aby być gotowym na różne scenariusze zachowania się rynku.

Od początku też będę z Tobą szczery: jeżeli nie masz majątku o wartości około 2 mln zł, nie staniesz się jutro rentierem, który z przychodów pasywnych czerpie 15 000 zł miesięcznie. Gwarantuję jednak, że droga, którą zaproponuję, jest niezwykle fascynująca, a cel, który sobie wyznaczysz, możliwy do osiągnięcia bez względu na miejsce, w którym dzisiaj się znajdujesz. A jeżeli jesteś w bardziej komfortowej sytuacji, niż ja byłem kilkanaście lat temu, być może szybciej zyskasz wolność finansową.

Zacznijmy zatem.

# WWW.BIBLIARENTIERA.PL

© Copyright by Daniel Tokarz

Autor: **Daniel Tokarz**

Tytuł: **Biblia rentiera**

Podtytuł: Jak generować przychody pasywne i zdobyć wolność finansową

Projekt graficzny okładki i makiety: Katarzyna Buk

Skład i łamanie: Katarzyna Buk | 27pixeli.com

Redakcja i korekta: Elżbieta Sokołowska | korektelka.pl

Szczecin 2019

ISBN EBOOK 978-83-61362-53-1

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 nośnikach filmowym, magnetycznym lub innym powoduje naruszenie praw autorskich niniejszej publikacji.

Wszelkie znaki występujące w tekście są zastrzeżonymi znakami firmowymi lub towarowymi ich właścicieli.

Uwaga: informacje zawarte w tej publikacji nie stanowią doradztwa inwestycyjnego ani prawnego, tylko prezentują doświadczenie i opinie autora. Przed podjęciem jakiegokolwiek decyzji inwestycyjnej lub innego przedsięwzięcia biznesowego skorzystaj z doradztwa profesjonalnych podmiotów oraz sprawdź obowiązujące przepisy prawa.

Autor dołożył wszelkich starań, aby wiedza zawarta w publikacji była jak najwyższej jakości, jednak nie zna sytuacji finansowej i środowiska, w którym działają poszczególne podmioty. Zmieniające się prawo i sposoby jego interpretacji mogą dezaktualizować przedstawione informacje.