

*Agata Danowska  
Bartosz Danowski*



# ZARABIAJ NA NIERUCHOMOŚCIACH

PRAKTYCZNY PORADNIK,  
JAK KUPIĆ, WYREMONTOWAĆ  
I WYNAJAĆ MIESZKANIE

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.

Autorzy oraz Wydawnictwo HELION 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. Autorzy oraz Wydawnictwo HELION nie ponoszą również żadnej odpowiedzialności za ewentualne szkody wynikłe z wykorzystania informacji zawartych w książce.

Redaktor prowadzący: Magdalena Dragon-Philipczyk

Fotografia na okładce została wykorzystana za zgodą Shutterstock.

Wydawnictwo HELION

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/jakkup>

Możesz tam wpisać swoje uwagi, spostrzeżenia, recenzje.

ISBN: 978-83-283-3188-4

Copyright © Helion 2017

Printed in Poland.

- Kup książkę
- Poleć książkę
- Oceń książkę

- Księgarnia internetowa
- Lubię to! » Nasza społeczność

# SPIIS TREŚCI

5	<b>Wstęp</b>
9	<b>Rozdział 1.</b> Jak kupić mieszkanie z przeznaczeniem na wynajem
83	<b>Rozdział 2.</b> Jak wyremontować i urządzić mieszkanie przeznaczone do wynajmu
151	<b>Rozdział 3.</b> Jak wynająć mieszkanie
231	<b>Rozdział 4.</b> Jak rozliczać najem
245	<b>Rozdział 5.</b> Dodatkowe informacje
255	<b>Podsumowanie</b>



# WSTĘP

## KIM JESTEŚMY

### **Agata**

Ukończyła studia magisterskie na kierunku prawo, absolwentka studiów Master of Business Administration i podyplomowych studiów z zakresu zarządzania nieruchomościami. Menadżer, dyrektor ds. rozwoju w Wyższej Szkole Bankowej w Chorzowie, ekspert Urzędu Marszałkowskiego Województwa Śląskiego ds. oceny wniosków unijnych w zakresie edukacji.

Autorka książki na temat pozyskiwania funduszy unijnych dla przedsiębiorców. Prywatnie mama 5-letniej Zosi i żona Bartka.

### **Bartek**

41 lat, autor licznych książek informatycznych, wykładowca Wyższej Szkoły Bankowej w Poznaniu, rzeczoznawca Ministerstwa Edukacji Narodowej oraz ekspert Urzędu Marszałkowskiego ds. oceny wniosków unijnych sektora IT.

Pisze z myślą o czytelnikach, stara się, aby przekaz w jego książkach był prosty i zrozumiały dla każdego odbiorcy. Prywatnie „tatko” 5-letniej Zochy, mąż Agaty oraz wujek Jakuba Danowskiego — autora książki *Minecraft. Crafting, czary i świetna zabawa*.

## DLACZEGO INWESTUJEMY W MIESZKANIA

Od 7 lat jesteśmy małżeństwem, mamy kochaną córeczkę oraz wspólne zainteresowania i pasje. Poza tym łączy nas jeszcze jedna rzecz — interesują nas *nieruchomości i zarabianie na ich wynajmie*.

Oboje *nie wierzymy w polski system emerytalny* i uważamy, że *nasza przyszłość zależy wyłącznie od nas samych*. Dlatego oszczędzamy, kupujemy mieszkania, a potem zarabiamy na ich wynajmie.

Nasze podejście do inwestowania w nieruchomości wiąże się z kilkoma założeniami. Zawsze szukamy nieruchomości w atrakcyjnej lokalizacji. Interesują nas lokale, które nie wymagają dużych nakładów remontowych. Wolimy zapłacić więcej, ale dzięki temu skrócić czas od zakupu do wynajmu. Uważamy, że zakup kolejnego mieszkania przeznaczonego do wynajmu to coś, co możemy, ale czego bynajmniej nie musimy zrobić. Dlatego nie spieszymy się i szukamy okazji.

## CZEGO DOWIESZ SIĘ Z KSIĄŻKI

W przeciwieństwie do wielu autorów i specjalistów od wynajmu i inwestowania nie uważamy, że wynajmowanie mieszkań to *pasywny dochód* i *wolność finansowa*. Naszym zdaniem to ciężki kawałek chleba, a książka, którą trzymasz w ręku, pokaże Ci, z czym musisz się liczyć, wchodząc w branżę wynajmu.

W książce nie mamy zamiaru pisać o teoriach, a wszystkie informacje zawarte na kolejnych stronach są wynikiem naszych własnych doświadczeń. Od samego początku, kiedy postanowiliśmy wynająć nasze pierwsze mieszkanie, uczyliśmy się sami, popełnialiśmy błędy, wychodziliśmy na prostą i wyciągaliśmy wnioski. Uważamy, że idzie nam na tyle dobrze, że swoimi doświadczeniami postanowiliśmy się podzielić

z czytelnikami. Od dobrych kilku lat udaje nam się inwestować w mieszkania, którymi z sukcesami zarządzamy i na których wynajmie zarabiamy. Pomnażamy również zainwestowany kapitał, ponieważ każdą z nieruchomości korzystnie kupiliśmy, a ich wartość sukcesywnie, póki co, rośnie.

Mamy jednak świadomość, że taki sposób inwestowania jest tylko jedną z metod pomnażania oszczędności, ponieważ — jak głosi złota zasada zarządzania finansami — najlepszym sposobem jest dywersyfikacja, a poza tym każdy z czytelników powinien sam odpowiedzieć sobie na pytanie, czy inwestowanie w mieszkania na wynajem jako jeden ze sposobów na lepszą przyszłość to droga odpowiednia dla niego.

Jesteśmy otwarci na opinie innych i bardzo chętnie poznamy Twoje zdanie. Dlatego zachęcamy Cię do kontaktu. Sami służyjemy również pomocą i możemy doradzić w wielu kwestiach związanych z wynajmem.

## TERMINOLOGIA

W niniejszej książce konsekwentnie stosujemy nazewnictwo, które nawiązuje do przyjętych norm prawnych i terminologii stosowanej na rynku. Dla ułatwienia dalszej lektury warto, abyś zapamiętał, że:

- *wynajmujący* — to osoba posiadająca mieszkanie, które będzie chciała je wynająć osobie chętej — najemcy;
- *najemca* — to osoba, która nie ma mieszkania i będzie chciała je nająć od osoby, która je posiada — wynajmującego.

Agata i Bartosz Danowscy  
*aga.danowska@gmail.com*  
*bartek@danowski.pl*





## | 1. |

JAK KUPIĆ  
MIESZKANIE  
Z PRZEZNACZENIEM  
NA WYNAJEM

Zakupy są bliskie każdemu z nas i właściwie nieustannie coś kupujemy. Najczęściej są to rzeczy drobne (jedzenie, ubrania, kosmetyki itp.). Nieco rzadziej zdarza nam się robić większe i droższe zakupy (na przykład kupować sprzęt RTV, AGD czy samochody). Natomiast zakup nieruchomości jest czynnością, którą *wielu z nas przeprowadza raz w życiu*. Bywają też osoby, które w całym swoim życiu nie miały okazji zakupu nieruchomości, lub takie, które mają trochę większe doświadczenie w kupowaniu mieszkań.

Zaliczamy się do grona tych ostatnich, ponieważ w swoim życiu kupiliśmy i sprzedaliśmy wiele nieruchomości (czasami pomagając w tym procesie swoim bliskim, znajomym itp.). W tym rozdziale opisaliśmy, jak wygląda kwestia zakupu mieszkania, jako że niniejsza książka ma na celu przekazanie naszych doświadczeń związanych z zakupem nieruchomości w celach inwestycyjnych. Kolejno opisujemy rodzaje nieruchomości, typy własności, pokazujemy, gdzie szukać ciekawych mieszkań, wyjaśniamy kwestie związane z negocjacjami ceny i formalnościami prawno-finansowymi. To ważna część książki, ponieważ po jej lekturze będziesz mógł sprawnie znaleźć i kupić mieszkanie, a następnie przygotować je i, miejmy nadzieję, z powodzeniem wynająć.

## RYNEK PIERWOTNY KONTRA RYNEK WTÓRNY

Podstawowy podział rynku nieruchomości obejmuje tzw. *rynek pierwotny* i *wtórny*. Na pierwszy rodzaj składają się wszystkie nieruchomości nowe i kupowane bezpośrednio od firmy, która zbudowała dany lokal (tzw. dewelopera). Natomiast rynek wtórny to rynek mieszkań używanych, które możemy nabyć od zwykłych ludzi niegdyś w nich zamieszkujących lub takich, którzy w przeszłości nabyli dane nieruchomości na przykład w celach inwestycyjnych.

W dużym uproszczeniu możemy przyjąć, że:

- rynek pierwotny to mieszkania nowe, znajdujące się w nowych budynkach lub takich po generalnym remoncie;
- rynek wtórny to lokale używane, znajdujące się w budynkach mających już kilka lat.

Z pozoru może się wydawać, że nowe mieszkanie jest lepsze od używanego. Jednak rzeczywistość jest bardziej skomplikowana, a niniejszy rozdział ma Ci pokazać, czym tak naprawdę różni się lokal z rynku pierwotnego od lokalu używanego.

Zanim podzielimy się z Tobą naszymi opiniami na temat rynku nowych lub używanych nieruchomości, mamy dla Ciebie zadanie.

### ZADANIE

Spróbuj się zastanowić, czy w Twoim mieście budowane się nowe mieszkania, i sprawdź, jaka jest ich lokalizacja. Znajdź chwilę czasu na to, by sprawdzić, kto jest inwestorem i sprzedaje gotowe mieszkania. Następnie spróbuj się dowiedzieć, jakie są ceny nieruchomości (interesuje Cię stawka za 1 m<sup>2</sup>). Kolejną rzeczą, którą powinieneś zrobić, jest spacer po nowym osiedlu i jego okolicy. Zwiedzając nowe miejsce, zwróć uwagę na sklepy, komunikację miejską, przychodnie, szkoły i przedszkola, ofertę kulturalną,

możliwość parkowania. Być może są jakieś kwestie ważne dla Ciebie (na przykład zieleń czy zagęszczenie budynków), sprawdź je również.

Takie samo badanie przeprowadź dla już istniejących osiedli budowanych kilkanaście lub kilkadziesiąt lat temu.

Przyjrzymy się teraz najważniejszym cechom mieszkań. Każde z kryteriów zostało opisane pod kątem obu typów rynków — *pierwotnego* i *wtórnego*.

*Budynek* — jest jednym z kluczowych czynników wpływających na to, czy dane mieszkanie będzie nas interesować, czy też nie. Podstawowymi czynnikami są: bryła budynku, jego kolorystyka, stan techniczny oraz części wspólne. Nie bez znaczenia pozostają również udogodnienia w postaci nowych wind czy energooszczędności całego budynku.

- *Rynek pierwotny* — gwarantuje nam, że budynek będzie nowy, czysty i pachnący. Niestety nie mamy gwarancji, że użyto materiałów odpowiedniej jakości i że z czasem nie zaczną się pojawiać problemy. Mamy tutaj na myśli na przykład pękające ściany, odpadające tynki czy awarie instalacji. Warto mieć na uwadze, że w wypadku nowego budynku dysponujemy gwarancją, która pozwala dobrać swoich praw.
- *Rynek wtórny* — tutaj zwykle mamy mało atrakcyjne bryły budynków, chyba że, co zdarza się coraz częściej, budynek przeszedł termomodernizację. Często jednak elewacje i części wspólne wymagają gruntownego remontu lub odświeżenia. Warto jednak pamiętać o tym, że stereotyp mieszkania w bloku z lat 80. lub wcześniejszych sukcesywnie ulega zmianie. Dlatego nie warto skreślać takich nieruchomości.

*Instalacje* — instalacje elektryczne, wodno-kanalizacyjne, grzewcze są tymi elementami, które mają wpływ na komfort użytkowania mieszkania i zapewniają wiele lat spokoju.

- *Rynek pierwotny* — tutaj mamy pewność, że wszystkie instalacje są nowe i posiadają gwarancję. W razie problemów mamy więc zabezpieczenie i podstawę do dochodzenia swoich praw. Należy jednak pamiętać, że w nowych lokalach usterki mogą się pojawić w trakcie użytkowania i mogą być uciążliwe.
- *Rynek wtórny* — należy zwrócić uwagę na to, czy były przeprowadzane remonty instalacji. To powszechna praktyka i warto sprawdzić, co dokładnie zrobiono. W razie braku remontów sprawdź plany remontowe wspólnoty i upewnij się, czy odpowiednie prace nie są zaplanowane na najbliższe miesiące. Jeżeli instalacje nie były odnawiane, przekonaj się, czy ewentualny ich remont nie będzie mieć wpływu na Twoje mieszkanie. Na przykład wymiana pionów kanalizacyjnych lub wodnych może oznaczać zrywanie kafelek. Jeżeli wybrane przez Ciebie mieszkanie wymaga remontu, to powinieneś przewidzieć w nim na przykład wymianę wszystkich instalacji wewnątrz, kończąc na przyłączach do pionów.

*Wysoki standard części wspólnych* — zadbane klatki schodowe, windy, kompletne oświetlenie, domofon — to kolejne ważne kwestie, która mają wpływ na to, jak postrzegamy dany lokal.

- *Rynek pierwotny* — w nowych lokalach również części wspólne będą charakteryzować się odpowiednim wyglądem i wysokim standardem.

- *Rynek wtórny* — w wypadku budynków mających kilka, kilkanaście lub kilkadziesiąt lat bywa różnie. Bardzo często części wspólne wymagają remontu. Jednak sytuacja sukcesywnie ulega zmianie i przy odrobinie dobrej woli znajdziesz takie budynki, które nie będą ustępować nowym inwestycjom. My od lat stawiamy na rynek wtórny i udaje nam się znaleźć budynki po generalnych remontach. Bardzo ważne w tym momencie jest sprawdzenie, kto zarządza taką nieruchomością, czy została utworzona w niej wspólnota, ilu jest właścicieli mieszkań własnościowych oraz w jakim stopniu są oni skłonni do ponoszenia kosztów remontów w częściach wspólnych.

*Własne miejsce parkingowe* — gwarancja miejsca parkingowego jest kuszącą perspektywą. Musisz jednak mieć świadomość tego, że to dodatkowy wydatek. Mówimy tutaj o kwotach rzędu kilkunastu, a nawet kilkadziesięciu tysięcy złotych. To sporo, zwłaszcza gdy myślimy o inwestycji w mniejsze lokale.

- *Rynek pierwotny* — własne miejsce parkingowe jest domeną stosunkowo nowych inwestycji. Rodzaj miejsca zależy od konkretnej inwestycji. Czasem są to zwykle miejsca na podziemnym parkingu lub wydzielone i zamykane boksy garażowe. Spotkaliśmy się również z zewnętrznymi garażami umieszczonymi w sąsiedztwie budynku lub po prostu miejscami „pod chmurką”. Koniecznie należy tutaj wspomnieć, że dość częstą sytuacją jest brak ogólnodostępnych miejsc parkingowych w bezpośrednim sąsiedztwie budynku.
- *Rynek wtórny* — tutaj raczej nie masz co liczyć na zagwarantowane miejsce parkingowe. Najczęściej są to po prostu ogólnodostępne miejsca przy budynku. Wyjątkiem są budynki oddane do użytku kilka lat temu.

*Ogólnodostępne pomieszczenia do przechowywania wózków bądź rowerów* — to bardzo wygodne rozwiązanie, ponieważ przechowywanie wózków dziecięcych czy rowerów w mieszkaniu, zwłaszcza małym, może sprawiać kłopot. Dostęp do takich pomieszczeń jest bezpłatny, ale należy liczyć się z tym, że przechowywany tam sprzęt nie jest w stu procentach bezpieczny, bo do takich miejsc mogą mieć dostęp wszyscy mieszkańcy budynku.

- *Rynek pierwotny* — „rowerownie” i wózkownie to domena nowych budynków, w których inwestor stara się „upchnąć” możliwie jak najwięcej mieszkań, a jednocześnie próbuje wyrazić troskę o potrzeby mieszkańców. Zwróć uwagę, że w nowych budynkach często nie ma piwnic ani komórek lokatorskich.
- *Rynek wtórny* — starsze budynki zwykle są pozbawione dedykowanych miejsc na rowery czy wózki. Jednak pamiętaj o tym, że w przeszłości standardem były piwnice lub komórki lokatorskie przypisane do każdego mieszkania. Naszym zdaniem to wygodniejsze rozwiązanie i duży plus starszych budynków.

*Tańsze koszty eksploatacji* — powszechną praktyką jest to, że deweloper reklamuje swoje mieszkania jako „bezczynszowe”. Dzięki temu koszt utrzymania mieszkania jest niższy. Musisz jednak wiedzieć, że czynsz składa się z kilku opłat, a typowymi kosztami są: *fundusz remontowy* (środki zbierane na przykład na przyszłe malowanie części wspólnych), *fundusz eksploatacyjny* (środki na opłacanie prądu czy sprzątanie części wspólnych) oraz opłaty za *zarządzanie nieruchomością* (to wynagrodzenie firmy lub osoby zarządzającej całym budynkiem). W wypadku mieszkania „bezczynszowego” nie odprowadzasz składek na fundusz remontowy, ale nadal musisz opłacać koszty

związane z zarządzaniem nieruchomością i jej eksploatacją. To zauważalna oszczędność, jednak niesie ona za sobą również poważne ryzyko. W razie nagłych inwestycji będziesz musiał w nich partycypować w stopniu odpowiadającym Twojemu udziałowi w całym budynku. Mówiąc prościej, jeżeli w inwestycji o wartości 100 tys. zł Twój udział byłby na poziomie 10%, to musiałbyś od ręki wpłacić 10 tys. zł. Fundusz remontowy może zostać przywrócony głosami członków wspólnoty — właścicieli mieszkań znajdujących się w danym budynku.

- *Rynek pierwotny* — jesteśmy zdania, że fundusz remontowy powinien być opłacany zawsze. Jeżeli mamy nowy lub wyremontowany budynek, to stawki warto ustalić na niskim poziomie. Jednak nie powinno się z nich rezygnować.
- *Rynek wtórny* — licz się z tym, że wyremontowany budynek może mieć wysokie stawki na fundusz remontowy. Tego stanu rzeczy może się nie udać zmienić w sytuacji, gdy remont był finansowany kredytem, a fundusz remontowy jest gwarancją jego spłaty.

Jak widać, mieszkania z rynku pierwotnego mają kilka istotnych zalet. Jednak pokazaliśmy, że nieruchomości z rynku wtórnego nie muszą być gorsze. Teraz skupmy się na kilku ważnych kwestiach, w których przewaga rynku wtórnego będzie znacząca.

*Infrastruktura* — sklepy, przychodnie, komunikacja miejska, place zabaw, szkoły, przedszkola, oferta kulturalna — to rzeczy, których potrzebujemy do normalnego i wygodnego życia. Identyczne potrzeby będą mieć nasi potencjalni najemcy. Dlatego, decydując się na zakup konkretnej nieruchomości, koniecznie zrób rozeznanie i nie lekceważ braków w tym zakresie.

- *Rynek pierwotny* — patrząc przez pryzmat naszej okolicy, możemy śmiało napisać, że w wypadku 90% nowych inwestycji wyżej opisana infrastruktura jest marna. Niektóre z braków z czasem zostaną uzupełnione i przykładowo powstanie mały sklep spożywczy. Nigdy jednak nie masz takiej gwarancji. Nam zdarzyło się mieszkać przez kilka miesięcy na przyjemnym osiedlu położonym na granicy dwóch miast przy największym śląskim parku. Osiedle powstało na początku lat 90. i po 20 latach nadal nie było tam nawet małego sklepu spożywczego. Zakup mleka wiązał się z koniecznością wyprawy do najbliższego sklepu położonego dwa kilometry dalej. To był duży minus tej nieruchomości.
- *Rynek wtórny* — zwłaszcza w wypadku starszych osiedli szansa na rozwiniętą infrastrukturę będzie bardzo duża. Sklepy, przychodnie, komunikację miejską oraz przedszkola i szkoły raczej na pewno znajdziesz w bezpośrednim sąsiedztwie. Jest to bardzo duży i trudny do przecenienia plus!

*Lokalizacja osiedla i sąsiedztwo* — idealna jest taka lokalizacja, z której blisko do podstawowej infrastruktury (sklepów, szkół, przychodni, przystanków komunikacji miejskiej), oraz taka, z której możemy łatwo wydostać się samochodem i dotrzeć do większych sklepów czy naszych miejsc pracy. Ważnym elementem lokalizacji jest również sąsiedztwo.

- *Rynek pierwotny* — mieszkamy na Śląsku, gdzie zdecydowana większość nowych inwestycji mieszkaniowych lokalizowana jest poza centrum miast lub w nieciekawych miejscach. Mamy na przykład ładne osiedle położone przy lotnisku sportowym, jest też osiedle przy parkingu największego centrum handlowego, są również inwestycje



na peryferiach miast. Taki stan rzeczy spowodowany jest tym, że w centrach miast brakuje gruntów pod duże inwestycje mieszkaniowe lub są one zbyt drogie. Dlatego deweloperzy szukają okazji na większy zarobek, inwestując na obrzeżach miast. Zakup mieszkania przeznaczonego na wynajem musi być poprzedzony dobrą analizą grupy docelowej, do której chcesz trafić ze swoją ofertą. My unikamy wspomnianych powyżej osiedli, a o przesłankach za tym stojących napisaliśmy w dalszej części książki. Nie zaprzeczamy jednak temu, że są grupy docelowe, które akurat mogą chcieć mieszkać w pobliżu parkingu centrum handlowego lub lubią ryk samolotowych silników. Sąsiedztwo warto sprawdzać o różnych porach dnia, aby uniknąć przykrych niespodzianek. Na przykład znana nam osoba kupiła dom. Oglądała go kilka razy i zawsze robiła to w godzinach wieczornych. Późne godziny wyznaczał pośrednik, a wybór innych godzin był problemem. Po dokonaniu zakupu okazało się, że w ciągu dnia w sąsiedztwie działa tartak.

- *Rynek wtórny* — w wypadku starszych osiedli zwykle możemy przyjąć, że są one położone w rozsądnych odległościach od ważnych punktów miasta. Wart odnotowania jest fakt, że starsze osiedla stanowią zakończone inwestycje i raczej nic się tam nie zmieni. Oznacza to, że zabudowa będzie luźniejsza, osiedla będą bardziej zielone, bo przez wiele lat udało się zadbać o ten aspekt.

*Skomunikowanie nieruchomości i infrastruktura drogowa* — posiadanie samochodu już dawno przestało być przywilejem zarezerwowanym dla najbogatszych. Wydawać by się mogło, że dzisiaj samochód ma każdy. Niestety okazuje się, że tak nie jest i mamy sporą grupę ludzi bez własnych czterech kółek. Nie będziemy tutaj dociekać powodów braku samochodu. Chcemy jednak zwrócić

uwagę na to, że łatwy dostęp do komunikacji miejskiej jest szalenie ważny i bardzo często decyduje o atrakcyjności danej nieruchomości. Zresztą sprawdź ceny mieszkań w Warszawie — tych położonych przy linii metra i tych bardziej oddalonych.

- *Rynek pierwotny* — bolączką większości nowych inwestycji jest kiepski dostęp do komunikacji i słabo rozwinięta sieć drogowa. W praktyce oznacza to, że osoby decydujące się zamieszkać w takim miejscu są skazane na samochody i korki. Posłużmy się znowu przykładem prestiżowego osiedla ulokowanego na obrzeżach Katowic. Właściwie trudno mówić tutaj o osiedlu, ponieważ zbudowano tam już praktycznie całą nową dzielnicę. Niestety zaniedbano komunikację i dojazd lub powrót do nieruchomości tam położonych wiąże się z gigantycznymi korkami. Trzeba się liczyć z poświęceniem godziny na pokonanie drogi w jedną stronę. Poza szczytem tę samą trasę da się przejechać w kilka minut.
- *Rynek wtórny* — tutaj zarówno sieć drogowa, jak i komunikacja miejska są rozwinięte i mają czytelną formę. Osoby decydujące się zamieszkać w takim miejscu będą miały możliwość wyboru. Sami posiadamy mieszkanie zlokalizowane przy samej granicy Katowic, które jest oddalone o dwie minuty spacerem od pętli tramwajowej. Do tej pory nigdy nie mieliśmy najmniejszego problemu z jego wynajęciem, a wszyscy zainteresowani doceniali łatwość dostania się do stolicy województwa.

*Dostęp do nieruchomości* — nowe osiedla są często warownymi twierdzami, do których dostępu bronią zastępy ochroniarzy, portierów oraz płoty i szlabany. Z jednej strony takie podejście gwarantuje bezpieczeństwo, ale oznacza również problemy. Każda zmiana lokatorów może

wiązać się z dodatkowymi obowiązkami — na przykład wyrabianiem przepustek lub kart dostępowych. Musisz o tym pamiętać, bo ten obowiązek może spaść na Ciebie. Pamiętaj również, że takie dodatkowe zabezpieczenia kosztują (m.in. na ten cel płacisz co miesiąc fundusz eksploatacyjny).

*Plac budowy i „dziura w ziemi”* — bardzo często nowe osiedla są w budowie. Pojedyncze budynki są już skończone, a obok nich budowane są następne. Oznacza to, że przez kolejnych kilka lat Twój najemcy będą mieszkać na placu budowy. Wśród niedogodności warto wymienić hałas dobiegający z budowy, kurz czy widok rusztowań. Decydując się na zakup mieszkania na osiedlu, które jest w ciągłej budowie, koniecznie warto poznać wszystkie plany dewelopera dotyczące danego osiedla. Jeżeli na przykład kupujesz mieszkania z pierwszego etapu inwestycji, a deweloper planuje całość budowy zrealizować na przykład w trzech etapach, to przygotuj się na to, że cała budowa może potrwać jeszcze dobrych kilka lat. Należy się też liczyć z ryzykiem upadłości dewelopera lub zmiany koncepcji budowanego osiedla. W Katowicach znany jest przykład osiedla, które planowano wybudować w trzech etapach. Po zrealizowaniu dwóch etapów deweloper zmienił plany i zakończył pracę. Mieszkańcy zostali z widokiem na nieużytki za oknem.

Kolejną ważną kwestią jest to, że mieszkanie na rynku pierwotnym możesz kupić już na etapie projektu. W praktyce oznacza to, że od wydania przez Ciebie pieniędzy do otrzymania kluczy minie kilkanaście miesięcy. Przez ten czas Twoje pieniądze nie będą pracować i zarabiać. Naszym zdaniem taka sytuacja jest nie do przyjęcia i z automatu skreślamy wszystkie nieruchomości, w których czas oczekiwania na lokal jest dłuższy niż miesiąc. Do tej pory zrobiliśmy jeden wyjątek i zdecydowaliśmy się czekać na

mieszkanie dłużej (czyli trzy miesiące), ale dzięki temu kupiliśmy je okazjnie, a sama nieruchomość warta była czekania.

*Stan deweloperski* — do tego, aby wynająć mieszkanie, musisz je odpowiednio przygotować. Mamy tutaj na myśli podłogi, ściany, podstawowe meble, wyposażenie kuchni i łazienki. Nabycie mieszkania do remontu jest co prawda możliwe, ale będzie znacznie bardziej skomplikowane i mniej zyskowne.

- *Rynek pierwotny* — mieszkanie wymaga wykończenia. Musisz liczyć się z tym, że w takim lokalu nie ma drzwi, podłóg, kafelek i „białego montażu” w łazience i kuchni. Oznacza to, że do wykończenia mieszkania musisz podnająć fachowców. Firma wykończeniowa to dodatkowo koszt, który należy uwzględnić, decydując się na zakup. Poza firmą kosztem (i to sporym) będą materiały. Należy również mieć na uwadze, że wykończenie mieszkania zajmuje kolejne tygodnie, w których nie zarabiasz.
- *Rynek wtórny* — tutaj przy odrobinie chęci w ramach większości zakładanych budżetów znajdziesz mieszkania, które bardzo często wymagają jedynie odświeżenia. Mamy tutaj na myśli malowanie, umeblowanie i doposażenie. Czasem może to być nieco większy remont, na przykład wymiana mebli w kuchni. Są to wszystko prace, które możesz przeprowadzić stosunkowo szybko, i wiele z nich da się wykonać samodzielnie.

*Cena* — nieruchomości z rynku pierwotnego są droższe i wymagają dodatkowych nakładów na wykończenie.

Jak widać, rynek pierwotny i wtórny mają swoje plusy i minusy, a to, co wybrać, powinno być wynikiem starannie przemyślanej strategii. My zdecydowaliśmy się na inwestycje w rynek wtórny, ale za każdym razem szukamy okazji. Wychodzimy z założenia, że kolejne mieszkanie możemy, ale nie musimy kupić. Dlatego świadomie czekamy na mieszkania, które mają atrakcyjne ceny i jednocześnie nie wymagają dużych nakładów. Jednak w Twoim wypadku może się okazać, że rynek pierwotny będzie mieć większy potencjał lub że to właśnie takie lokale będzie się lepiej wynajmować. Mamy nadzieję, że lektura kolejnych stron książki pozwoli Ci na podjęcie świadomej decyzji.

## PRAWNE FORMY WŁASNOŚCI MIESZKAŃ

Planując zakup mieszkania w celach inwestycyjnych, w szczególności mając w planach wynajmowanie mieszkania lokatorom i zarabianie na takiej operacji, należy zwrócić szczególną uwagę na formę własności lokalu mieszkalnego, który znajdzie się w obszarze naszych zainteresowań.

Nie każdy bowiem status prawny lokalu mieszkalnego daje takie same prawa jego dysponentowi (właścicielowi lub użytkownikowi), co z kolei może mieć kluczowe znaczenie, jeżeli lokal, który nabywamy, chcemy użytkować w celach zarobkowych, a nie zaspokajania swoich własnych potrzeb mieszkaniowych.

### PEŁNA WŁASNOŚĆ

Najpełniejszą formą władania lokalem mieszkalnym jest oczywiście pełna własność takiego lokalu. Zgodnie z art. 140 *Kodeksu cywilnego* — *w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać*

pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą<sup>1</sup>. W ramach swojego prawa właściciel może oczywiście wynajmować lokal mieszkalny w celach zarobkowych.

Szczegółowo sposób ustanawiania odrębnej własności lokali mieszkalnych, a także prawa i obowiązki właścicieli takich lokali oraz zasady zarządzania nieruchomością wspólną, w skład której może wchodzić taki lokal mieszkalny, reguluje *Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali*<sup>2</sup>.

Zgodnie z zapisami art. 2 ust. 2 i 4 przywołanej *Ustawy samodzielnym lokalem mieszkalnym [...] jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. [...] Do lokalu mogą przynależeć, jako jego części składowe, pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż, zwane dalej „pomieszczeniami przynależnymi”*.

Warto w tym miejscu także zaznaczyć, że zgodnie z przywołaną *Ustawą* w razie wyodrębnienia takiego lokalu mieszkalnego właścicielowi przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokalu, a właściciel nie może żądać zniesienia takiej współwłasności wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokalu. Do takich nieruchomości wspólnych należą grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Na takie części wspólne nieruchomości składają się na przykład

- 
1. *Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny*, Dz.U. 1964 nr 16 poz. 93 z późniejszymi zmianami.
  2. *Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali*, Dz.U. 1994 nr 85 poz. 388 z późniejszymi zmianami.

wspólne korytarze, klatki schodowe, części wspólne piwnic czy strych.

Właściciele, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości, tworzą wspólnotę mieszkaniową. Zobowiązani są zatem do wspólnego zarządzania nieruchomością w częściach wspólnych. Wszelkie pożytki i przychody z nieruchomości wspólnej służą właścicielom do pokrywania wydatków związanych z utrzymaniem tychże części wspólnych. Właściciele lokali mieszkalnych zobowiązani są także do pokrywania kosztów zarządzania tą nieruchomością, w tym do pokrywania:

- wydatków na remonty i bieżącą konserwację części wspólnych,
- opłat za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody w częściach wspólnych,
- kosztów ubezpieczenia, podatków i innych obciążeń publiczno-prawnych w częściach wspólnych,
- wydatków na utrzymywanie porządku i czystości w częściach wspólnych,
- wydatków na wynagrodzenie członków zarządu wspólnoty lub zarządcy.

Nabywając lokal mieszkalny, należy pamiętać o tym, że jego odrębną własność można ustanowić w drodze umowy (na przykład umowy sprzedaży), a także w drodze jednostronnej czynności prawnej albo orzeczenia sądu znoszącego współwłasność (na przykład w sprawie zniesienia współwłasności, podziału spadku bądź podziału majątku wspólnego małżonków).

Do powstania odrębnej własności lokalu mieszkalnego ustanowionej w drodze umowy konieczne jest zawarcie umowy w formie aktu notarialnego oraz dokonanie wpisu do księgi wieczystej.

Do obowiązków właściciela lokalu mieszkalnego należy:

- utrzymywanie lokalu w należytym stanie,
- przestrzeganie porządku domowego,
- uczestniczenie w kosztach zarządu związanych z utrzymywaniem nieruchomości wspólnej,
- korzystanie z własnego lokalu mieszkalnego w sposób nieutrudniający korzystania z nieruchomości innym współwłaścicielom,
- współdziałanie z pozostałymi właścicielami części wspólnych w celu ochrony wspólnego dobra.

## SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego to ograniczone prawo rzeczowe uregulowane przez *Ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych*<sup>3</sup>. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego oznacza możliwość korzystania z lokalu oraz rozporządzania nim, jednak faktycznym właścicielem, inaczej niż przy pełnej własności lokalu mieszkalnego, pozostaje spółdzielnia mieszkaniowa. Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych nie może ona odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu spółdzielni.

## UWAGA

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Podobnie jak sprzedaż lokalu mieszkalnego objętego pełną własnością, zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego musi być zawarte w formie aktu notarialnego.

3. *Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych*, Dz.U. 2001 nr 4 poz. 27 z późniejszymi zmianami.



Wynajmowanie lokalu mieszkalnego objętego spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu zostało uregulowane w Ustawie<sup>4</sup>, która stanowi, że *wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni [...], całego lub części lokalu nie wymaga zgody spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.*

W tym miejscu warto podkreślić, że w drugiej połowie 2016 roku przez różne media przetoczyła się dyskusja na temat zmian przepisów regulujących omawianą formę własności. Dlatego bezwzględnie przed zakupem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu należy zapoznać się z aktualnymi przepisami dotyczącymi prawa spółdzielczego.

Pamiętaj również o tym, że na dzień, w którym powstawała niniejsza książka, istniała prawna możliwość przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w pełną własność. Procedura ta jest odpłatna, wymaga złożenia odpowiedniego wniosku i niestety nie zawsze może dojść do skutku. Głównym ograniczeniem jest tutaj kwestia uregulowania spraw związanych z gruntami, na których posadowiona jest nieruchomość.

## SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego ustanawia się w wyniku umowy, w której spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi spółdzielni lokal mieszkalny do użytkowania, a członek spółdzielni zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty na rzecz spółdzielni.

---

4. Tamże.



# PROGRAM PARTNERSKI

GRUPY WYDAWNICZEJ 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 WYDAWNICZA

 **Helion SA**

# JAK KUPIĆ, WYREMONTOWAĆ I WYNAJAĆ MIESZKANIE?

Wbrew pozorom i popularnym mitom to nie jest łatwy biznes. Inwestowanie oszczędności w mieszkania na wynajem jest świetnym pomysłem na zabezpieczenie swojej finansowej przyszłości, ale jego realizacja rzadko bywa tak bezproblemowa, jak mogłoby się wydawać. Przede wszystkim to nie jest coś dla teoretyków, ale dla praktyków!

Agata i Bartosz Danowscy od kilku lat konsekwentnie inwestują w mieszkania na wynajem. Dlatego w książce, którą trzymasz w ręku, prawie nie ma teorii. To, co w niej przeczytasz, jest bezpośrednio związane z ich doświadczeniami, zdobywanymi przez lata skutecznego zarządzania własnymi nieruchomościami i pomnażania swoich oszczędności. Z tego poradnika dowiesz się m.in., jak wyszukać i korzystnie kupić nieruchomość, przygotować ją pod wynajem, zbudować dobre relacje z najmującymi, dbać o ochronę swoich praw i uniknąć po drodze wielu błędów, na których uczyli się autorzy.

**A to wszystko w niezwykle przejrzystej i przystępnej formie poradnika dla tych, którzy chcieliby zabezpieczyć swoją finansową przyszłość.**

**Agata Danowska** — magister prawa, absolwentka studiów Master of Business Administration i podyplomowych studiów z zarządzania nieruchomościami. Menedżer, dyrektor ds. rozwoju w Wyższej Szkole Bankowej w Chorzowie, ekspertka Urzędu Marszałkowskiego Województwa Śląskiego do spraw oceny wniosków unijnych w zakresie edukacji.

**Bartosz Danowski** — autor licznych książek informatycznych, wykładowca w Wyższej Szkole Bankowej, rzeczoznawca Ministerstwa Edukacji Narodowej oraz ekspert Urzędu Marszałkowskiego do spraw oceny wniosków unijnych sektora IT.

książki **klasy** business

**o n e**  
p r e s s



Księgarnia internetowa:

<http://onepress.pl>



Zamówienia telefoniczne:

**0 801 339900**



**0 601 339900**

Sprawdź najnowsze promocje:

- <http://onepress.pl/promocje>
- Książki najchętniej czytane:
- <http://onepress.pl/bestsellery>
- Zamów informacje o nowościach:
- <http://onepress.pl/nowosci>

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

cena 49,00 zł

ISBN 978-83-283-3188-4



9 788328 331884