

# Jak wygląda nowoczesne zarządzanie nieruchomościami?

Na polskim rynku coraz więcej firm zajmujących się zarządzaniem nieruchomościami świętuje swoje otwarcie. Dlatego też wspólnoty mieszkaniowe, właściciele prywatnych domów wielorodzinnych oraz developerzy stoją przed koniecznością wyboru firmy spośród wielu konkurujących ze sobą ofert, co nie jest łatwym zadaniem. Jeśli chcemy znaleźć dobrą firmę zarządzającą nieruchomościami powinniśmy zwrócić uwagę na wiele aspektów. Im dłuższa działalność firmy na rynku tym lepiej dla nas, ponieważ mamy do czynienia z profesjonalistami. Ważna jest również ilość zarządzanych nieruchomości przez daną firmę. Jeśli jest ich wiele, będziemy mieć pewność, że firma ta współpracuje ze sprawdzoną grupą podwykonawców wielu usług, których nie zatrudnia przypadkowo. Powinniśmy również zwrócić uwagę na sposób prowadzenia działalności zarządcy nieruchomości. Jeśli korzysta z nowoczesnych technologii to znak, że firma idzie z duchem czasów, a więc wychodzi naprzeciw oczekiwaniom i potrzebom klientów.

## Na czym polega zarządzanie nieruchomościami?

Podstawowym obowiązkiem firmy, które w świetle przepisów mają prawo do świadczenia usług zarządzania nieruchomością jest utrzymanie w stanie niepogorszonym zarządzanych obiektów, ich bieżące administrowanie oraz zapewnienie odpowiedniej gospodarki ekonomiczno-finansowej. Wyżej wymienione czynności dotyczą budynków mieszkalnych tj.: domów jednorodzinny, bloków, kamienic, ale również budynków komercyjnych np.: biurów.

W skład szczegółowych obowiązków zarządcy nieruchomości należą:

- prowadzenie księgowości i obsługa finansów;
- prowadzenie dokumentacji technicznej obiektu;
- zlecanie prac remontowych i konserwacyjnych oraz okresowych przeglądów instalacji;
- negocjowanie warunków umów oraz ich zawieranie z dostawcami mediów, firmami sprzątającymi itp.;
- dbanie o czystość wewnątrz i na zewnątrz budynków;
- reprezentacja właściciela lub wspólnoty mieszkaniowej;
- branie udziału w eksmisjach; - doradztwo przy zakupie lub sprzedaży obiektu;
- czynności związane z komercjalizacją budynku.

# Jak powinno wyglądać nowoczesne zarządzanie nieruchomościami?

W dobie Internetu większość Polaków preferuje przeglądanie i otrzymywanie wszelkiego rodzaju dokumentów za pośrednictwem poczty elektronicznej niż poczty tradycyjnej jak miało to miejsce jeszcze 15 lat temu. Dlatego też nowoczesne zarządzanie nieruchomościami oferują firmy, które wychodzą naprzeciw oczekiwaniom swoich klientów i korzystają z najnowszych rozwiązań technologicznych. Przepływ informacji za pośrednictwem internetu nie tylko zwiększa szybkość wspólnej komunikacji, ale i podnosi poziom zaufania członków wspólnoty lub prywatnych właścicieli do zarządcy, dzięki możliwości stałej obserwacji jego poczynąń.

## Korzyści dla zlecniodawców

Cześć firm zajmujących się zarządzaniem nieruchomościami budynków mieszkalnych udostępnia każdemu członkowi wspólnoty mieszkaniowej lub prywatnemu właścicielowi osobne konto w systemie internetowym, dzięki któremu mogą oni z łatwością śledzić rachunki za media lub ogólne koszty utrzymania nieruchomości. W dowolnej chwili bez wychodzenia z domu lub szukanie telefonu zarządcy, każdy zlecniodawca firmy zarządzającej nieruchomościami ma wgląd do sprawozdań finansowych, odczytów liczników mediów, powiadomień związanych z planowanymi remontami czy pracami konserwacyjnymi. Dodatkowo nowoczesne firmy zarządzające nieruchomościami udostępniają członkom wspólnoty mieszkaniowej specjalne fora dyskusyjne na popularnych portalach społecznościowych. Jest to internetowe miejsce, w którym mogą oni omawiać bieżące problemy, zwrócić uwagę na zaistniałe awarie i usterki lub potrzebę konserwacji, a wszystko to może śledzić każdy zainteresowany członek wspólnoty mieszkaniowej.

## Korzyści dla zarządców nieruchomości

Nowoczesny sposób zarządzania nieruchomościami to także wiele udogodnień dla firm prowadzących ten rodzaj działalności. Po pierwsze, ich praca staje się bardziej ekologiczna i efektywniejsza, ponieważ nie muszą już korzystać i wydawać pieniędzy na zakup papieru i wysyłanie listów pocztą tradycyjną. Po drugie, zarządcy nieruchomości natychmiastowo mogą skontaktować się z poszczególnymi członkami wspólnoty mieszkaniowej, jej zarządem lub prywatnym właścicielem domu jednorodzinnego w celu omówienia bieżących problemów. Po trzecie, nowoczesne firmy zarządzające nieruchomościami bardzo często udostępniają zarchiwizowane dokumenty drogą elektroniczną. Jest to wygodniejsze zarówno dla firmy, jak i mieszkańców wspólnoty mieszkaniowej czy prywatnych właścicieli, którzy bez wychodzenia z domu za pomocą panelu logowania mogą przeglądać np. ewidencje urządzeń należących do budynku, spis mieszkańców lub historie odczytów liczników.

# Umowa na wyłączność — zalety i wady

Jeśli zdecydowałeś się na sprzedaż domu lub mieszkania z pomocą profesjonalnego biura nieruchomości przede wszystkim powinieneś zastanowić się, jaki rodzaj umowy pośrednictwa wybierzesz. Niewiele klientów decyduje się na umowę z klauzulą wyłączności, a niesłusznie. Poznaj zalety i wady umowy na wyłączność.

## Umowa na wyłączność vs umowa otwarta

Jeśli zdecydowałeś się na współpracę z pośrednikiem sprzedaży twojej nieruchomości, podstawą tej współpracy będzie umowa określająca wzajemne zobowiązania. Umowa otwarta oznacza, że możesz współpracować z kilkoma biurami nieruchomości jednocześnie, a wynagrodzenie za pośrednictwo i sprzedaż mieszkania lub domu trafi do tego, który dokonał tych transakcji. Z kolei umowa na wyłączność zawiera klauzulę, która jasno mówi, że jedynie dana agencja może pośredniczyć w sprzedaży twojej nieruchomości. Warto jednak zauważyć, że umowa ta określa jedynie wyłączność na pośrednictwo nie zaś sprzedaż, co oznacza, że właściciel nieruchomości dalej może szukać kupca i sprzedać nieruchomość samodzielnie. W takim przypadku agencja nie może liczyć na wynagrodzenie.

## Umowa na wyłączność – zalety

Choć zdecydowanie więcej klientów biur nieruchomości decyduje się na umowę otwartą, to coraz częściej świadomy właściciel nieruchomości dostrzega zalety, jakie niesie sobą umowa na wyłączność. A są nimi nie tylko oszczędność czasu i własnego zaangażowania.

- **Szybszy czas realizacji transakcji**

Agencja nieruchomości, która wie, że za transakcję otrzyma wynagrodzenie, przykłada więcej starań do odpowiedniej promocji nieruchomości oraz bardziej angażuje się w przygotowanie atrakcyjnej oferty. Dodatkowo szuka takich klientów, którzy odpowiadają ofercie, nie zaś jakichkolwiek klientów do oferty.

- **Wyższa cena sprzedawanej nieruchomości**

Umowa na wyłączność daje realną szansę na uzyskanie wyższej ceny za nieruchomość. Wynika to z faktu, że agent, który jest jedynym pośrednikiem, nie uczestniczy w wyścigu, jakim jest znalezienie jakiegokolwiek kupca. Dzięki braku presji może on zwiększyć kwotę sprzedaży i wybierać jedynie najdroższe oferty tak, aby i on otrzymał jak najwyższe wynagrodzenie za pośrednictwo, i zleceniodawca był zadowolony z całej transakcji.

- **Profesjonalny marketing**

Marketing to bardzo skuteczne narzędzie, jeśli chodzi o sprzedaż nieruchomości. Agencja mająca umowę na wyłączność skupia się na profesjonalnej płatnej i — co najważniejsze — spersonalizowanej reklamie, czyli dostosowanej do określonej grupy klientów. Właśnie taki marketing, w którym jasno precyzuje się grupę docelową odbiorców, przynosi lepsze efekty niż w przypadku reklam darmowych dostępnych dla szerokiego grona odbiorców.

- **Przygotowanie nieruchomości do sprzedaży**

Agencji, która podpisała umowę na wyłączność z właścicielem nieruchomości na sprzedaż, zależy na jak najszybszym czasie realizacji zlecenia oraz uzyskaniu za nie jak największego wynagrodzenia. Dlatego też, jeśli zdecydujesz się na taką umowę, możesz liczyć na to, że agent zaproponuje home staging twojej nieruchomości, przeprowadzi profesjonalną sesję zdjęciową do reklamy albo nagra wirtualny spacer po mieszkaniu lub domu. Wszystko to wyeksponuje zalety twojej nieruchomości oraz zachęci większą liczbę klientów do bliższego zapoznania się z ofertą sprzedaży.

- **Większa wiarygodność**

Podpisując umowę z wieloma agencjami, możesz być pewien, że nie zaangażują się one w przygotowanie rzetelnej oferty tak, jak w przypadku umowy na wyłączność. Umowa otwarta oznacza dla agentów brak pewności, co do otrzymania wynagrodzenia, a zatem umowa ta jest traktowana nieco po macoszemu. Dlatego też oferty przygotowane przez różne agencje mogą różnić się od siebie, wprowadzając w błąd potencjalnych zainteresowanych, którzy stracą wiarę w wiarygodność tych ofert. Przy umowie na wyłączność sprzedaż nieruchomości traktowana jest priorytetowo, dlatego samo przygotowanie oferty oraz wszelkie działania promocyjne i marketingowe są przeprowadzone na najwyższym poziomie.

## Umowa na wyłączność – wady

Umowa na wyłączność, choć posiada wiele zalet, nie jest pozbawiona wad. Jeśli zatem chcesz sprzedać swoją nieruchomość, warto się im chwilę przyjrzeć, aby podjąć najlepszą decyzję.

- **Większe koszty**

Wielu klientów biur nieruchomości uważa, że ten rodzaj umowy wiąże się z wyższymi kosztami. Jednak w umowie tej można dokładnie zapisać, jakie warunki muszą być spełnione, aby wynagrodzenie zostało wypłacone pośrednikowi. Pewne jest, że zawsze w przypadku, gdy agentowi nie udało się dokonać sprzedaży w określonym w umowie czasie, wynagrodzenie nie zostanie wypłacone. Jedynie może on wymagać pokrycia kosztów związanych ze środkami przeznaczonymi na marketing.

- **Uwiązanie z jedną agencją**

Najczęściej umowa na wyłączność podpisywana jest na okres powyżej trzech miesięcy do roku. Mniej więcej tyle czasu biuro nieruchomości potrzebuje na rozeznanie się na rynku oraz przeprowadzenie marketingu tak, aby sprzedać nieruchomość z zyskiem dla obu stron. Dlatego, zanim zwiążesz się z jakąś agencją, sprawdź, jakie ma ona doświadczenie i jakie ma opinie na rynku, ponieważ przy nieodpowiedniej agencji sprzedaż twojej nieruchomości może trwać miesiącami.

- **Trudność z zerwaniem umowy**

W przeciwieństwie do umowy otwartej, którą można zerwać w każdym momencie, umowa na wyłączność spisywana jest na czas określony. Oznacza to, że owszem, można ją zerwać przed upływem terminu jej wygaśnięcia, jednak będzie się to wiązało z koniecznością zapłacenia grzywny finansowej określonej w umowie.

# Zniesienie współwłasności nieruchomości — na czym polega?

Sytuacja, w której jedna nieruchomość — dom, mieszkanie czy działka — należy do kilku osób, nie jest rzadkością. Problem pojawia się, gdy jedna z nich chciałaby czerpać określone profity ze swoich udziałów czy zarządzać swoją częścią nieruchomości w określony sposób lub gdy stosunki między współwłaścicielami są trudne. Dalego też współwłaściciele nieruchomości dążą do zniesienia współwłasności nieruchomości.

## Czym jest współwłasność nieruchomości?

Współwłasność nieruchomości to prawo własności, które niepodzielnie przysługuje kilku osobom. Może to wynikać ze wspólnego zakupu tej nieruchomości, spadku lub też zniesieniem wspólności małżeńskiej. Warto także zauważyć, że istnieją dwa rodzaje współwłasności nieruchomości:

- **Współwłasność nieruchomości ułamkowa**

Każdemu ze współwłaścicieli przysługuje wydzielony udział w nieruchomości i każdy z nich ma prawo do zarządzania swoim udziałem bez zgody pozostałych właścicieli lub też może swój udział odsprzedać, darować czy obciążyć hipoteką.

- **Współwłasność nieruchomości łączna**

Inaczej współwłasność bezudziałowa, w której każdy ze współwłaścicieli posiada takie samo prawo do nieruchomości i nie ma w niej określonego udziału. Najczęściej dotyczy ona małżeńskiej wspólnoty majątkowej oraz majątku wspólników spółek: cywilnej, jawnej i komandytowej. W oby przypadkach współwłaściciele nieruchomości dążą do zniesienia współwłasności po to, aby rozwiązać sytuację niepodzielności i uzyskać swobodę w zarządzaniu nieruchomością.

## Jak wygląda zniesienie współwłasności nieruchomości?

Zniesienie współwłasności nieruchomości może odbyć się na dwa sposoby: poprzez umowę notarialną lub na drodze sądowej. Sposoby te związane są ze zgodnością współwłaścicieli lub jej braku i charakteryzują się różnym czasem trwania oraz kosztami takiego procesu.

### Umowa notarialna

Umowa notarialna najczęściej podpisywana jest, jeśli wszyscy współwłaściciele nieruchomości wyrażają zgodę na zniesienie współwłasności. Jest to zdecydowanie krótszy sposób na rozwiązanie niewygodnej sytuacji, ponieważ z reguły wystarczy jedynie podpisać stosowne dokumenty na jednym

spotkaniu u notariusza. Natomiast wiele osób odstrasza koszt takiego przedsięwzięcia, który może sięgnąć od kilku do nawet 10 tysięcy złotych.

### **Droga sądowa**

Na to rozwiązanie najczęściej decydują się osoby, które chcą obniżyć koszty zniesienia współwłasności lub które nie mogą dojść do porozumienia w kwestii podziału nieruchomości. Wystarczy złożyć wniosek do sądu. Jeśli współwłaściciele są zgodni, opłata za całą procedurę pobierana jest w wysokości około 300 złotych. W przypadku braku tej zgody koszt wyniesie około 1 000 złotych. Bywa również, że sąd dokona podziału już na pierwszej rozprawie, która odbędzie się w okresie 2-3 miesięcy od momentu złożenia wniosku. Jeśli jednak istnieje spór pomiędzy właścicielami proces ten może znacznie wydłużyć się oraz następuje sporne zniesienie współwłasności nieruchomości poprzez:

- **podział fizyczny nieruchomości** — często dotyczy podziału działku na kilka mniejszych, rzadziej podziału domu czy mieszkania na dwa odrębne lokale;
- **przyznanie nieruchomości na własność jednemu ze współwłaścicieli** — takie rozwiązanie wiąże się z obowiązkiem spłaty przez niego pozostałych współwłaścicieli, której wysokość rat może ustalić sąd lub mogą to ustalić współwłaściciele; spłata ta powinna odbyć się w przeciągu 10 lat;
- **egzekucyjna sprzedaż nieruchomości** – w przypadku sporu współwłaściciele sąd może zarządzić sprzedaż nieruchomości, a uzyskane w ten sposób środki podzielić pomiędzy nimi; jest to sposób najmniej opłacalny dla właścicieli ze względu na łączne koszty rozprawy, licytacji nieruchomości przez komornika, który otrzyma swoje wynagrodzenie oraz samej kwoty sprzedaży, która najczęściej jest zaniżona.

## **Dlaczego profesjonalna obsługa techniczna budynków jest ważna?**

Wszystkie nieruchomości prowadzone przez zarządców nieruchomości bez względu na to czy są to budynki mieszkalne, czy komercyjne wymagają specjalistycznej opieki i zarządzania technicznego. W grę wchodzi bowiem prawidłowe funkcjonowanie budynków oraz bezpieczeństwo ich mieszkańców. Profesjonalna obsługa techniczna przeprowadzana regularnie konieczna jest w starszych budynkach, w których wszelkiego rodzaju instalacje są eksploatowane przez dziesięciolecia. Dlatego też powinny być monitorowane, co umożliwi przewidywanie wystąpienia awarii instalacji i urządzeń, dzięki czemu można znacznie zminimalizować koszty ich naprawy lub wymiany. Także nowe budownictwo

wyposażone w najnowocześniejsze rozwiązania technologiczne powinno zostać objęte stałym nadzorem technicznym.

Zwykle zarządcy nieruchomości nie posiadają uprawnień do samodzielnej obsługi technicznej, dlatego też zlecają tę pracę firmom składającym się ze specjalistów, którzy mogą wykazać się odpowiednim doświadczeniem i wiedzą w tego typu pracach.

## **Na czym polega obsługa techniczna budynku?**

Celem regularnej i kompleksowej obsługi technicznej budynków mieszkalnych i komercyjnych jest przede wszystkim zapobieganie katastrofom budowlanym. Jakakolwiek awaria lub niedopatrzenie ze strony zarządcy budynku może zakończyć się tragedią. Różnego rodzaju instalacje, systemy i urządzenia umożliwiające budynkowi funkcjonowanie są na tyle skomplikowane, że domagają się regularnej i kompleksowej opieki profesjonalistów wynajmowanych przez firmy zarządzające nieruchomościami.

### **Kontrola i naprawa instalacji i urządzeń wewnętrznych**

Profesjonalna obsługa techniczna budynku prowadzi wszelkiego rodzaju prace konserwacyjne, których celem jest takie zabezpieczenie instalacji i urządzeń, aby uchronić je przed urazami mechanicznymi wewnątrz. Prace te dotyczą również zapobieganiu awarii, które mogą wynikać z samego procesu eksploatacji tych instalacji i urządzeń. Wszystkie wymiany rur, okablowania i zaworów w systemach ogrzewania, wodociągów lub instalacji gazowych powinny być przeprowadzane regularnie, a systemy te monitorowane, aby nie dopuścić do sytuacji, w której nie nadają się do użytku, a więc zagrażają ludzkiemu życiu i konstrukcji samego budynku.

Równie istotne, co przegląd instalacji cieplnych, wodnych i gazowych jest prawidłowy montaż i naprawa wszelkich urządzeń znajdujących się w budynku. Profesjonalna obsługa techniczna zajmuje się również sprawnym i bezpiecznym montażem grzejników, bojlerów, zaworów czy kotłów grzewczych. Dodatkowo do obowiązków obsługi technicznej wynajętej przez zarządcę nieruchomości należy naprawa tych urządzeń oraz regularne przeglądy serwisowe przeprowadzane nie rzadziej niż raz na rok.

### **Konserwacja i pielęgnacji terenów należących do budynku**

Zarządca nieruchomości powinien zadbać nie tylko o stan wewnętrzny budynku, ale także o jego elewację oraz należące do niego tereny zielone. Konieczność przeprowadzenia kontroli na zewnątrz budynku jest szczególnie ważna po zimie. Podczas zimy mogło dojść do uszkodzeń ścian zewnętrznych budynków w wyniku zamarzania wody lub uszkodzenia nawierzchni dachu pod wpływem zalegającego na nim śniegu. Jeśli nie zostanie przeprowadzona odpowiednia kontrola tych elementów może dojść do przecieków i powstawaniu grzyba w pomieszczeniach znajdujących się najwyżej w budynku. Czasem zarządca musi podjąć decyzje o pełnym odnowieniu i malowaniu elewacji.

Prace obsługi technicznej dotyczą również kontroli nawierzchni chodników i asfaltu, rynien i kanalizacji, ławek, placów zabaw, piaskownic, lamp, koszy na śmieci. Także wszystkie rośliny i drzewa

objęte są kontrolą zarządcy. On decyduje o dosadzaniu nowych kwiatów i roślin oraz o przycinaniu tych istniejących, tak by mieszkańcy nieruchomości, którymi zarządza mogli jak najdłużej cieszyć się zielenią.

## **Dlaczego obsługa techniczna budynku jest tak ważna?**

Zarządzanie nieruchomościami to zajęcie niezwykle odpowiedzialne. Podstawowym obowiązkiem zarządcy nieruchomości jest zapewnienie budynkom profesjonalnej obsługi technicznej przy pomocy doświadczonych specjalistów. W ramach Prawa Budowlanego wszystkie nieruchomości bezwarunkowo powinny przechodzić regularne przeglądy techniczne, które mogą zagwarantować bezpieczeństwo wszystkich mieszkańców nieruchomości. Praktyka ta zapobiega utracie życia i zdrowia mieszkańców na wypadek wszelkich awarii technicznych budynku, a także jest podstawą prawną w przypadku wypłaty odszkodowań w razie powstałych szkód. Obsługa techniczna budynku oferuje również całodobowe pogotowie techniczne, które w razie niespodziewanej nagłej awarii instalacji lub urządzeń pozostaje w ciągłej gotowości do jej usunięcia. Regularna kontrola dotyczy również stanu technicznego nieruchomości m.in.: wszystkich ścian w tym nośnych i sufitów, instalacji wentylacyjnych, kominów oraz infrastruktury i instalacji pożarowej. Dzięki profesjonalnej i kompleksowej obsłudze technicznej wszyscy mieszkańcy nieruchomości mogą być pewni, że ich życiu i mieniu nic nie grozi, a wybór firmy zarządzającej nieruchomościami był trafny.

## **Zakup mieszkania od dewelopera — na co zwrócić uwagę?**

**Zakup idealnego mieszkania to nie tylko marzenie każdego z nas, ale przede wszystkim bardzo ważna decyzja, która zostanie z nami na lata. Najlepszą inwestycją jest zakup mieszkania w nowym budownictwie, ponieważ można je wykończyć wedle własnego uznania i potrzeb. Obecnie oferta mieszkań na rynku deweloperskim jest bardzo bogata, jednak rozpatrując ją, nie należy kierować się jedynie ceną nieruchomości. Dowiedz się, na co zwróci wagę podczas zakupu mieszkania od dewelopera.**

### **Po pierwsze: sprawdź dewelopera**

Na rynku działa wielu deweloperów, z których nie każdy może poszczycić się nienaganną renomą. Przejrzyj, zatem Internet i sprawdź opinie o deweloperze, którego wybrałeś. Dobrze, jeśli osobiście odwiedzisz okolicę jego wcześniejszych inwestycji i sam ocenisz, jak wygląda zagospodarowanie przestrzenne wokół nich — jak wygląda zielen, jak prezentuje się infrastruktura oraz sieć punktów usługowych. Jeśli zauważysz jakieś braki i niedociągnięcia, może to powtórzyć się także na twoim przyszłym osiedlu.

Dowiedz się również, czy dany deweloper nie jest w likwidacji, sprawdzając odpis z Krajowego Rejestru Sądowego oraz czy należy do organizacji, które zwiększają jego wiarygodność np. Polskiego Związku Firm Deweloperskich. Taki zrzeszony deweloper ma obowiązek postępować zgodnie z Kodeksem Dobrych Praktyk względem swoich klientów oraz przestrzegać zasad Katalogu Umowy Deweloperskiej. Dodatkowo, jeśli konkretny deweloper znajduje we wpisie Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, lepiej zastanów się, dwa razy nad jego wyborem.

## **Po drugie: dokonaj przeglądu zagospodarowania przestrzennego**

Wizualizacje, które deweloper umieszcza w katalogu lub w Internecie są piękne, jednak nigdy nie powinieneś sugerować się nimi w stu procentach. Jest to szczególnie ważne, jeśli okolica dopiero co powstaje i nie ma zbyt wiele budynków. Przede wszystkim sięgnij po plan zagospodarowania przestrzennego dzielnicy. Zwróć uwagę, jak przedstawiają się przyszłe inwestycje, jaka zabudowa może powstać obok (domki jednorodzinne, lokale usługowe, biurowce, bloki), jak będzie wyglądała sieć komunikacyjna wraz z przebiegiem ulic oraz jakie punkty handlowo-usługowe powstaną w niedalekiej przyszłości. Dzięki temu będziesz mieć pewność, że za jakiś czas pod oknem twojego mieszkania nie powstanie budynek lub nie będzie przebiegała ruchliwa ulica. Sprawdź także, czy inwestor wykonał badania środowiskowo-gruntowe, czy może pominął ten temat. Nie tylko przekonasz się o jego rzetelności lub jej braku, ale i dowiesz się, pod jaką zabudowę nadaje się obszar wokół twojego przyszłego mieszkania.

## **Po trzecie: zwróć uwagę na umowę**

Jeśli już znalazłeś mieszkanie idealne dla siebie, czas podpisać umowę z deweloperem. Jednak i tu musisz być czujny. Absolutnie unikaj podpisywania umowy przedwstępnej w postaci umowy cywilnoprawnej. Choć w ten sposób oszczędzisz na notariuszu, to w przypadku, gdy deweloper nie wywiąże się z jakiegokolwiek punktu umowy, nie otrzymasz za to żadnej rekompensaty — inwestor zwróci ci jedynie zadatek, a ty pozostajesz z niczym.

Najlepiej jest podpisać umowę notarialną, inaczej „umowę deweloperską”, do której zobowiązany jest każdy uczciwy i zrzeszony deweloper, a której kosztami podzielisz się z nim po połowie. Mimo iż dalej jest to rodzaj umowy przedwstępnej, nie zaś umowa kupna-sprzedaży, to dzięki niej zabezpieczysz swoje interesy. W umowie notarialnej powinny zawrzeć się m.in.: szczegółowe informacje dotyczące daty zakończenia budowy, skutki odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron, kary za niewywiązanie się z poszczególnych punktów umowy, zasady odbioru mieszkania czy zasady przeniesienia własności na nabywcę.

## **Po czwarte: bądź czujny przy odbiorze mieszkania**

Sam odbiór mieszkania to również bardzo istotna czynność, której nie powinieneś bagatelizować. W momencie odbioru mieszkania można zgłaszać wszelkie niezgodności lub usterki, które zauważysz, opierając się na umowie deweloperskiej. A zatem zanim mieszkanie nie będzie w pełni gotowe do zamieszkania warto, abyś przyjrzał się tynkom, szlichtom i ścianom czy są proste, zmierzył powierzchnię mieszkania, sprawdził wszystkie instalacje, drzwi i okna, czy są szczelne, a także balkon. Możesz także sprawdzić, czy ich parametry są zgodne ze specyfikacją mieszkania, w którą powinna

być opatrzona umowa notarialna. Jeśli nie czujesz się pewnie w tej roli, poproś o poradę rzeczoznawcę.

Przed zakupem jakiegokolwiek mieszkania od dewelopera warto dokładnie sprawdzić jego renomę, zapoznać się z planami zagospodarowania przestrzennego całej inwestycji, dokładnie przeczytać umowę notarialną oraz rzetelnie przyjrzeć się mieszkaniu przed jego odbiorem. Jeśli poświęcisz na to nieco więcej czasu i uwagi z całą pewnością uda ci się znaleźć mieszkanie twoich marzeń.

## **Najem z dojściem do własności, czyli najem instytucjonalny — wszystko, co musisz wiedzieć**

Najem z dojściem do własności, znany także jako najem instytucjonalny, to nowoczesne rozwiązanie, które rewolucjonizuje podejście do wynajmu mieszkań. Oferuje nie tylko komfort mieszkania i stabilność finansową, lecz również unikalną perspektywę przyszłego posiadania nieruchomości. Zanim zdecydujesz się na to rozwiązanie, poznaj najważniejsze kwestie związane z umową najmu instytucjonalnego z dojściem do własności.

### **Umowa najmu instytucjonalnego z dojściem do własności — nowoczesne mieszkanie z perspektywą**

Umowa najmu instytucjonalnego z dojściem do własności to innowacyjne podejście do wynajmu mieszkania, które oferuje nie tylko komfort i stabilność, ale także perspektywę przyszłego posiadania nieruchomości. Ten nowoczesny model umożliwia najemcom korzystanie z mieszkania przez okres 2-5 lat z opcją nabycia nieruchomości po zakończeniu umowy. Kluczem do tego jest wpłata początkowa, którą najemca zobowiązuje się uiścić, a która stanowi pewien procent wartości nieruchomości. Dlatego też warto bliżej przyjrzeć się temu, jakie korzyści niesie ze sobą ta umowa i jak wpłata początkowo wpływa na comiesięczne koszty.

### **Elastyczność finansowa dla najemców — już teraz wejdź na rynek mieszkaniowy**

Decydując się na najem z dojściem do własności, najemcy zyskują unikalną elastyczność finansową, która pozwala im dostosować warunki umowy do swoich indywidualnych potrzeb i planów na przyszłość. Najważniejszym elementem tego modelu jest wpłata początkowa, którą najemca wpłaca na poczet przyszłego zakupu nieruchomości. To właśnie wysokość tej wpłaty wpływa bezpośrednio na wysokość comiesięcznego czynszu, co stwarza możliwość dostosowania płatności do aktualnej sytuacji finansowej.

### **Zyskaj swoje mieszkanie na wynajem z dojściem do własności**

Dzięki umowie o najem instytucjonalny najemca nie tylko ma szansę cieszyć się komfortem wynajmowanego mieszkania, ale także inwestować w swoją przyszłość, budując kapitał na

przyszły zakup nieruchomości. Elastyczność finansowa staje się zatem niezwykle ważnym elementem dla tych, którzy chcą uciec od zobowiązań, z których nic nie mają w przypadku tradycyjnego najmu. Owa swoboda finansowa to także najlepsze rozwiązanie dla tych, którzy planują stabilne i zabezpieczone miejsce zamieszkania na stałe poprzez przeniesienie prawa własności lokalu w przyszłości.

## **Roszczenie najemcy o przeniesienie prawa własności**

Zakończenie umowy najmu to nie tylko koniec jednego etapu, ale także początek nowego rozdziału, który umożliwi uzyskanie przez najemcę prawa własności lokalu i stanie się jego prawowitym właścicielem. Przeniesienie praw własności to moment, w którym najemca może zamienić wynajmowane cztery ściany w swoje własne królestwo. Jednak przed podjęciem decyzji warto dokładnie przeanalizować warunki umowy dotyczące tego przeniesienia, zapewniając sobie klarowność warunków związanych z nabyciem nieruchomości.

# **Ustawy o ochronie praw lokatorów i ich interesów — bezpieczeństwo na każdym etapie najmu**

Umowa najmu instytucjonalnego z dojściem do własności to nie tylko korzyść dla właściciela, ale także dla najemcy. Klauzule chroniące prawa lokatorów stanowią gwarancję, że nawet w przypadku zakończenia umowy najemca nie straci swoich praw. Przeniesienie prawa własności obejmuje nie tylko sam lokal, ale także dotyczy praw niezbędnych do korzystania z mieszkania. Dzięki temu najemca może czuć się pewnie, wiedząc, że jego interesy są chronione na każdym etapie umowy.

## **Działalność gospodarcza w zakresie wynajmowania lokali — inwestycja w przyszłość**

Prawa własności lokalu mieszkalnego otwierają przed przedsiębiorczymi najemcami szerokie spektrum możliwości. Nie tylko mogą stać się oni potencjalnymi właścicielami nieruchomości, ale także mogą rozważyć prowadzenie działalności gospodarczej związanej z wynajmowaniem lokali mieszkalnych. Jest to bardzo innowacyjne podejście do korzystania z nieruchomości, które może przynieść dodatkowe dochody z samego korzystania z tego lokalu. Działalność gospodarcza w obszarze wynajmowania lokali mieszkalnych to nie tylko sposób na pomnażanie kapitału, ale także na zwiększenie elastyczności finansowej i wszechstronność korzystania z własności.

## **Zakończenie umowy najmu a lokal mieszkalny na własność — decyzja, która kształtuje przyszłość**

W dniu wygaśnięcia umowy najmu najemca staje przed strategiczną decyzją: czy dalej płacić czynsz najmu i pozostać jedynie wynajmującym, czy też podjąć kroki i nabyć prawa własności lokalu. Warto zauważyć, że wartość wpłaty początkowej jest naliczana na poczet przyszłego zakupu, co stwarza niepowtarzalną okazję do stopniowego budowania kapitału. Umowa najmu lokalu mieszkalnego to nie tylko zmiana statusu, ale również inwestycja w przyszłość, umożliwiająca kształtowanie swojego otoczenia zgodnie z własnymi preferencjami.

Warto także pamiętać, że na podstawie umowy najmu instytucjonalnego najemca nie tylko zyskuje prawo do nabycia lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem umowy, ale i może wypowiedzieć umowę najmu już po okresie 2 lat od jej zawięzania. Wówczas w dniu zakończenia umowy najmu, najemca zobowiązany jest do opróżnienia i wydania lokalu instytucji będącej jego właścicielem.

## **Czynsz za wynajem instytucjonalny — opłaty niezależne od właściciela i ochrona finansowa**

Umowa najmu z dojściem do własności to również krok w kierunku pełnej niezależności od opłat, które są zazwyczaj uzależnione od właściciela. Ochrona finansowa najemcy nabiera nowego wymiaru, ponieważ najemca jest o wiele bardziej samodzielny w zarządzaniu swoim mieszkaniem. Czynsz najmu — zawsze w wysokości określonej w umowie najmu bez dodatkowych opłat — nie tylko wpływa na stabilność finansową, ale także daje poczucie pewności i kontroli nad własnymi wydatkami.

## **Najem z dojściem do własności w Warszawie — dynamiczny rynek i korzystne warunki**

Nie ulega wątpliwości, że lokalizacja odgrywa istotną rolę przy wyborze najmu z dojściem do własności, a Warszawa jako dynamiczny rynek nieruchomości oferuje niezliczone możliwości w tym zakresie. Bogactwo różnorodnych opcji mieszkań oraz korzystne umowy najmu sprawiają, że stolica Polski staje się atrakcyjnym miejscem dla tych, którzy chcą zamienić wynajmowane mieszkanie na swój własny, prywatny kąt. Dlatego też różnorodność ofert i dynamiczny rozwój miasta stanowią solidne fundamenty dla przyszłych właścicieli nieruchomości, łącząc komfort życia z perspektywą inwestycji na przyszłość.

## **Podsumowanie — najem instytucjonalny lokalu z możliwością przeniesienia własności nieruchomości**

Najem z dojściem do własności to model mieszkaniowy, który łączy w sobie wygodę wynajmu, elastyczność finansową i perspektywę przyszłego posiadania nieruchomości. Zanim jednak wynajmiesz lokal z opcją dojścia do własności, dokładnie przeanalizuj warunki umowy oraz zobowiązanie wynajmującego w tym wysokości czynszu za najem lokalu i zasady przeniesienia własności lokalu. Dodatkowo skonsultuj się z ekspertem i zastanów się, czy to właśnie ta forma zamieszkania spełnia Twoje oczekiwania. Ostateczna decyzja może przynieść Ci korzyści na wiele lat oraz pozwoli Ci uzyskać swoje wymarzone mieszkanie na własność.