

Spis treści

Wykaz skrótów	XI
Wykaz aktów prawnych	XIII
Wprowadzenie	XV
Rozdział 1	1
1.1. Wprowadzenie	1
1.2. Kryteria wyboru lokalu mieszkalnego pod wynajem	1
1.3. Krok pierwszy – lokalizacja	2
1.3.1. Grupa docelowa	3
1.3.2. Okolica	4
1.3.3. Miejsca postojowe	5
1.4. Walory użytkowe lokalu	5
1.5. Nieruchomość budynkowa i wspólnota mieszkaniowa ...	9
1.5.1. Stan techniczny budynku	9
1.5.2. Kondycja finansowa wspólnoty	10
1.6. Wyposażenie lokalu mieszkalnego	11
1.6.1. Stan deweloperski	11
1.6.2. Rynek wtórny	11
1.6.3. Sprzęt AGD	12
1.6.4. Podsumowanie	14
1.7. Technologia wykonania budynku a koszty eksploatacji lokalu	15
1.7.1. Analiza nieruchomości wspólnej	15
1.8. Technologia wykonania budynku	18
1.9. Podział na grupy nieruchomości	22
1.10. Śródmiejska zabudowa kamienicowa do 1918 r.	23
1.10.1. Tło historyczne i uwarunkowania funkcjonalne ...	23
1.10.2. Charakterystyka użytkowa	25
1.10.3. Charakterystyka ekonomiczna	25
1.10.4. Charakterystyka techniczna	27
1.10.5. Podsumowanie	29

1.11. Zabudowa śródmiejska z lat 1919–1939	30
1.11.1. Tło historyczne i uwarunkowania funkcjonalne ...	30
1.11.2. Charakterystyka użytkowa	32
1.11.3. Charakterystyka ekonomiczna	33
1.11.4. Charakterystyka techniczna	34
1.11.5. Podsumowanie	35
1.12. Zabudowa miejska z lat 1950–1959	37
1.12.1. Tło historyczne	37
1.12.2. Charakterystyka użytkowa	38
1.12.3. Charakterystyka ekonomiczna	39
1.12.4. Charakterystyka techniczna	40
1.12.5. Podsumowanie	41
1.13. Budownictwo wielkoblokowe z lat 1960–1973	42
1.13.1. Tło historyczne	42
1.13.2. Charakterystyka użytkowa	43
1.13.3. Charakterystyka ekonomiczna	44
1.13.4. Charakterystyka techniczna	46
1.13.5. Podsumowanie	47
1.14. Budownictwo wielkopłytowe z lat 1974–1990	48
1.14.1. Tło historyczne	48
1.14.2. Charakterystyka użytkowa	49
1.14.3. Charakterystyka ekonomiczna	51
1.14.4. Podsumowanie	52
1.15. Budownictwo po 1990 r. (w tym deweloperskie)	54
1.15.1. Tło historyczne	54
1.15.2. Charakterystyka użytkowa	55
1.15.2.1. Nieruchomości ekskluzywne	55
1.15.2.2. Osiedla zamknięte	56
1.15.2.3. Budownictwo spółdzielcze i TBS	57
1.15.3. Podsumowanie	58
1.16. Ocena efektywności ekonomicznej inwestycji	61
1.16.1. Stopa kapitalizacji – R	61
1.16.2. Wskaźnik rentowności – ROI	62
1.16.3. Koszty zakupu nieruchomości	63
1.16.3.1. Taksa notarialna	63
1.16.3.2. Podatek od czynności cywilnoprawnych	64
1.16.3.3. Opłaty wieczystoksięgowe	64
1.16.4. Obliczanie rentowności inwestycji	65
1.16.4.1. Określenie zakładanego czynszu najmu	65

1.16.4.2.	Określenie katalogu kosztów związanych z nabyciem nieruchomości	65
1.16.4.3.	Określenie kosztów związanych z przygotowaniem lokalu i obsługą najmu	66
Rozdział 2	.....	67
2.1.	Wprowadzenie	67
2.2.	Informacje podstawowe	67
2.2.1.	Czas trwania najmu	67
2.2.1.1.	Najem długoterminowy	67
2.2.1.2.	Najem krótkoterminowy	68
2.2.1.3.	Najem średnioterminowy	68
2.2.2.	Typy umów najmu	69
2.2.2.1.	Zwykła umowa najmu	69
2.2.2.2.	Najem okazjonalny	69
2.2.2.3.	Najem instytucjonalny	70
2.2.3.	Obowiązki stron w umowie najmu	70
2.2.4.	Podstawy prawne	71
2.2.4.1.	Kodeks cywilny	71
2.2.4.2.	Ustawa o ochronie praw lokatorów	72
2.2.4.3.	Podsumowanie	84
2.3.	Najem okazjonalny	85
2.3.1.	Prawo a praktyka	85
2.3.2.	Ochrona praw – równość czy walka stron?	86
2.3.3.	Najem okazjonalny – podstawowe informacje	87
2.3.4.	Najem okazjonalny w praktyce	88
2.3.5.	Podsumowanie	91
2.4.	Najem instytucjonalny	91
2.4.1.	Zawarcie umowy najmu instytucjonalnego	92
2.4.2.	Wynagrodzenie notariusza	93
2.4.3.	Rozwiązanie umowy najmu instytucjonalnego ..	93
2.5.	Obowiązek meldunkowy a najem mieszkania	94
2.5.1.	Definicje i podstawowe pojęcia	95
2.5.2.	Tryb dokonywania meldunku	95
2.5.3.	Wymeldowanie	96
2.5.4.	Obowiązek meldunkowy cudzoziemców	97
2.5.5.	Ochrona praw lokatorów	98
2.5.6.	Najem okazjonalny a meldunek	99
2.6.	Opłaty pozaczynszowe w umowach najmu	100
2.6.1.	Ustalenie modelu najmu lokalu	101

2.6.1.1.	Najem długoterminowy	102
2.6.1.2.	Najem krótkoterminowy i wakacyjny ..	103
2.6.1.3.	Opłaty pozaczynszowe a podatek dochodowy	105
2.6.2.	Podsumowanie	105
2.7.	Rozliczanie czynszu z wynajmu nieruchomości	106
2.7.1.	Stawki podatku VAT	106
2.7.2.	Struktura czynszów lokali komercyjnych	107
2.7.3.	Najem prywatny	108
2.8.	Marketing nieruchomości w Internecie	109
2.8.1.	Najważniejsza zasada – klient kupuje wzrokiem	110
2.8.2.	Treść ogłoszenia	113
2.8.3.	Wystrój wnętrza	114
2.8.4.	Tradycyjna reklama	116
Rozdział 3	.....	117
3.1.	Skuteczna komunikacja ze wspólnotą mieszkaniową	117
3.1.1.	Przyczyny konfliktów	117
3.1.2.	Analiza transakcyjna	120
3.1.3.	Nowe technologie	122
3.1.4.	Podsumowanie	123
3.2.	Zwierzęta we wspólnocie mieszkaniowej	123
3.2.1.	Status prawny zwierząt	124
3.2.2.	Zwierzęta domowe	124
3.2.3.	Regulamin porządku budynku	125
3.2.4.	Infrastruktura	126
3.2.5.	Dzikie zwierzęta	126
3.2.6.	Podsumowanie	129
3.3.	Obecność samochodów na osiedlu	129
3.3.1.	Rosnąca liczba aut	130
3.3.2.	Wpływ na miasto	132
3.3.3.	Skala mikro – samochód na osiedlu	134
3.3.4.	Parkingi	135
3.3.4.1.	Usytuowanie parkingu	135
3.3.4.2.	Odpowiednia wielkość miejsc postojowych	135
3.3.4.3.	Miejsca dla osób niepełnosprawnych ..	136
3.3.4.4.	Jednoznaczne zasady poruszania się ...	137
3.3.4.5.	Usuwanie wraków z posesji	137
3.3.4.6.	Zarządzanie parkingiem podziemnym	140

3.3.4.7.	Obsługa techniczna instalacji	142
3.3.4.8.	Przeglądy instalacji	144
3.3.4.9.	Usługi dodatkowe	145
3.3.5.	Podsumowanie	146
Rozdział 4	.....	149
4.1.	Działalność zawodowa zarządcy najmem lokali	149
4.1.1.	Wprowadzenie	149
4.1.2.	Podstawy prawne	149
4.1.3.	Obowiązki zarządcy nieruchomości	151
4.2.	Obszary działania	152
4.2.1.	Znalezienie najemcy	152
4.2.1.1.	Krok 1 – przygotowanie oferty nieruchomości	152
4.2.1.2.	Krok 2 – wizja lokalna	153
4.2.1.3.	Krok 3 – finalizacja umowy najmu	153
4.2.2.	Obsługa finansowa	154
4.2.3.	Utrzymanie techniczne	155
4.2.4.	Reprezentacja właściciela	156
4.2.5.	Obsługa poczty	157
4.2.6.	Doradztwo i usługi dodatkowe	158
4.3.	Elementy zarządzania projektami w branży nieruchomości	159
4.3.1.	Projekt a proces – definicje	159
4.3.2.	Trzy zawody – trzy specyfiki	160
4.3.3.	Właściwy kierunek – SMART cele	162
4.3.4.	Lawina priorytetów	164
4.3.5.	Kamienie milowe	166
4.3.6.	Wyznaczanie celów	167
4.3.7.	Harmonogram projektu	168
4.3.8.	Podsumowanie	169
4.4.	Współpraca pośrednika z doradcą kredytowym	170
4.4.1.	Kim jest doradca kredytowy?	171
4.4.2.	Wynagrodzenie doradcy	171
4.4.3.	Współpraca z doradcą	172
4.4.4.	Dane osobowe	173
4.4.5.	Alternatywa?	173
4.4.6.	Kogo kierować do doradcy?	174
4.5.	Współpraca z trudnym klientem	175
4.5.1.	Rodzaje trudnych klientów	176
4.5.2.	Postępowanie z trudnym klientem	178

4.5.2.1.	Klient roszczeniowy	178
4.5.2.2.	Oglądacz i szpieg	180
4.6.	Podsumowanie	181
Rozdział 5	.....	183
5.1.	Zarządca 2.0 – nowe technologie w pracy zarządcy nieruchomości	183
5.1.1.	Zarządca i nieruchomości w Internecie	183
5.1.2.	Portale społecznościowe	184
5.1.3.	Wyszukiwanie firmy w Internecie	185
5.1.4.	Analiza danych	187
5.2.	Podsumowanie	188
Rozdział 6	.....	189
6.1.	Wprowadzenie	189
6.2.	Umowa o zarządzanie lub administrowanie lokalem	190
6.3.	Umowa najmu mieszkania	194