

## Wprowadzenie

Zakup lokalu mieszkalnego na wynajem stał się w ostatnich latach jedną z najpopularniejszych form inwestycji. Niniejszy poradnik stanowi podsumowanie 5-letniej współpracy publicystycznej z Wydawnictwem C.H.Beck, podczas której dzieliłem się z Czytelnikami praktycznymi wskazówkami dotyczącymi zarządzania nieruchomościami w tym również obsługi lokali mieszkalnych przeznaczonych na wynajem. Tak jest również charakter niniejszej publikacji – głównym celem, jaki przyświecał mi podczas tworzenia książki, było przeprowadzenie Czytelnika przez proces zakupu i wynajmowania mieszkania od momentu planowania, poprzez wybór i zakup odpowiedniej nieruchomości aż po późniejszą obsługę zawartych umów i ewentualną współpracę z firmą zarządzającą najmem. Niniejsza pozycja kierowana jest do szerokiego grona odbiorców związanych inwestycyjnie lub zawodowo z branżą nieruchomości – inwestorów oraz zarządców chcących poszerzyć swoją wiedzę w nowym i dynamicznie ewoluującym obszarze zarządzania nieruchomościami jakim jest obsługa najmu lokali mieszkalnych.

Rozdział 1 został poświęcony wyborowi lokalu mieszkalnego – znajdują tam Państwo wskazówki, w jaki sposób dokonać optymalnego wyboru nieruchomości, metody obliczania efektywności ekonomicznej zakupu lokali. Została tam również przedstawiona charakterystyka najpopularniejszych rodzajów budownictwa spotykanych na rynku wtórnym. W rozdziale 2 omówione zostały aspekty związane z wyborem odpowiedniej formy najmu wraz z opisem tych form przewidzianych w prawodawstwie. Dodatkowo przybliżono podstawowe informacje dotyczące rozliczenia podatku dochodowego z tytułu przychodów z najmu mieszkania. Rozdział 3 dotyczy współpracy inwestora lub zarządcy z otoczeniem zewnętrznym – sąsiadami, wspólnotą mieszkaniową i dotyczy głównie potencjalnie trudnych sytuacji, z którymi przyjdzie nam mierzyć się jako właścicielowi nieruchomości. Rozdziały 4 i 5 są dedykowane osobom zajmującym się lub chcącym rozpocząć działalność zawodową w obszarze zarządzania najmem. Zostały w nim scharakteryzowane takie zagadnienia jak uwarunkowania prawne czy zakres usług zarządcy najmem a także w praktycznym ujęciu przedstawione

zagadnienia związane z prowadzeniem działalności gospodarczej w tym obszarze. W celu zwiększenia wartości praktycznej niniejszego poradnika w rozdziale 6 przedstawiono przykładowe zapisy umowne w celu zobrazowania praktycznego zastosowania informacji zawartych w poprzednich rozdziałach (zwłaszcza w rozdziale 2).

Pragnę podkreślić, że przykłady zawarte w ostatniej części monografii nie stanowią wzorów umów i jako takie nie powinny być stosowane bez uprzedniej konsultacji z prawnikiem. Nie ponoszę odpowiedzialności za ewentualne roszczenia powstałe w wyniku przedstawionych zapisów bez wcześniejszej konsultacji prawnej.

Niniejsza monografia nie powstałaby, gdyby nie szereg osób, które miałem okazję poznać i współpracować z nimi przez ostatnie lata – Kontrahentów, Klientów i Czytelników. Szczególne podziękowania kieruję do *Anity* za cierpliwość, wsparcie i oddanie, bez których to wszystko nie byłoby możliwe, Rodzicom za stworzenie warunków do zdobycia wykształcenia, Wydawnictwa C.H.Beck za umożliwienie rozwinięcia skrzydeł w roli publicysty oraz Pani *Marii Regulskiej* za pomoc w stawianiu pierwszych kroków zawodowych w branży nieruchomości.

Warszawa, luty 2019 r.

*Maciej Kamiński*