

Justyna Broniecka-Klim Damian Kleczewski Kazimierz Turaliński

PORADNIK INWESTORA RYNKU NIERUCHOMOŚCI



czyli jak inwestować w mieszkania pod wynajem,
dobrać odpowiednią formę prawną,
uniknąć zagrożeń i zabezpieczyć
swój majątek.

PORADNIK INWESTORA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Seria: PRAWO i EKONOMIA

www.artefakt.edu.pl

Damian Kleczewski
Justyna Broniecka-Klim
Kazimierz Turaliński

PORADNIK INWESTORA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

**Czyli jak inwestować w mieszkania pod
wynajem, dobrać odpowiednią formę prawną,
uniknąć zagrożeń i zabezpieczyć swój majątek.**



Wydawnictwo ARTEFAKT.edu.pl

Warszawa 2016

W serii „*PRAWO i EKONOMIA*” ukazały się:

- **Wywiad gospodarczy i polityczny** (wydanie II)
- **Raje podatkowe i spółki off-shore** – jak legalnie nie płacić podatków?
- **Encyklopedia antywindykacji** – jak legalnie nie płacić swoich długów?
- **Jak kraść? Podręcznik złodzieja** (wydanie II)
- **Prawo karne skarbowe – podatek VAT**

Wydawca:

Artefakt.edu.pl sp. z o.o., al. Solidarności 115/2, 00-140 Warszawa

Strona internetowa: <http://ksiegarnia.artefakt.edu.pl/>

ISBN: 978-83-64983-07-8

Grafika okładki: Agata Grzesik

Korekta: Artefakt.edu.pl sp. z o.o.

Opieka i nadzór merytoryczny: Kazimierz Turaliński

Copyright © 2016 Damian Kleczewski, Justyna Broniecka-Klim,
Kazimierz Turaliński & Artefakt.edu.pl sp. z o.o., All rights reserved

Wszelkie prawa zastrzeżone. Reprodukowanie, kopiowanie i udostępnianie całości lub fragmentów publikacji w formie elektronicznej, papierowej lub jakiegokolwiek innej dozwolone tylko na podstawie pisemnego zezwolenia właścicieli praw autorskich.

Spis treści

Wstęp	11
-------------	----

Część I Damian Kleczewski

Zarządzanie inwestycjami na rynku nieruchomości	17
--	-----------

Mit wolności finansowej – rozważania	19
--	----

Jak i gdzie szukać okazji inwestycyjnych? Nowe sposoby	31
--	----

Jak remontować mieszkania?	50
----------------------------------	----

Rękojmia za wady fizyczne dzieła i odpowiedzialność ekipy remontowej za szkody	61
---	----

Odpowiedzialność kontraktowa (<i>ex contractu</i>)	61
--	----

Odpowiedzialność deliktowa (<i>ex delicto</i>)	64
--	----

Rękojmia i gwarancja	65
----------------------------	----

Co jeszcze należy wiedzieć o umowie o dzieło?	67
---	----

Home staging i wyposażanie mieszkań pod wynajem	69
---	----

Jak zarządzać najmem?	78
-----------------------------	----

Przepisy prawne niekorzystne dla inwestora	91
--	----

Wady lokalu a natychmiastowe wypowiedzenie umowy najmu	91
---	----

Prawo zastawu na rzeczach najemcy	93
---	----

Strategie działań inwestycyjnych	97
--	----

Zdrowie inwestora	117
-------------------------	-----

Część II Justyna Broniecka-Klim

Formy prawne inwestowania w nieruchomości	127
Formy inwestowania w nieruchomości	129
Jaka powinna być inwestycja?	129
Jakie są najczęściej spotykane formy prawne inwestowania w nieruchomości?	130
Osoba fizyczna bez firmy	131
Podatek na zasadach ogólnych	133
Podatek ryczałtowy	134
Działalność gospodarcza	138
Rozliczenie na zasadach ogólnych	146
Rozliczenie liniowe podatku	148
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	151
Kto jest kim w spółce z o.o.?	157
Wspólnicy	157
Zarząd	159
Prokurent	161
Rada Nadzorcza / Komisja Rewizyjna	161
Rejestracja i rozliczenia finansowe spółki z o.o.	163
Podatki	167
Dywidenda	169

Mity na temat wad spółek z o.o.	172
MIT I – pełna księgowość	172
MIT II – prezes musi być zatrudniony	174
MIT III – podwójne opodatkowanie.....	174
MIT IV – ubezpieczenie zdrowotne	175
MIT V – mały kapitał zakładowy rodzi małe zaufanie na rynku	176
MIT VI – problem z kredytem	177
MIT VII – rozdzielność majątkowa przedsiębiorstw i osób prywatnych	177
MIT VIII – ryzyko kontroli.....	178
MIT IX – spółka musi być podatnikiem VAT czynnym ..	179
Najczęstsze błędy przy prowadzeniu spółki z o.o.	180
Spółka z o.o. – podsumowanie.....	182
Spółka z o.o. komandytowa	183
Komplementariusz	184
Komandytariusz	184
Inwestycje w nieruchomości – pytania i odpowiedzi	186
Kiedy stosować intercyzę?	191
Odpowiedzialność w przypadku braku rejestracji działalności	192
Odpowiedzialność majątkowa w przypadku prowadzenia jednoosobowej działalności gospodarczej...	193

Odpowiedzialność udziałowców i zarządu spółki z o.o. ...	194
Zmiana formy prawnej działalności na spółkę z o.o.	196
Co jeszcze powinienem wiedzieć o spółkach z o.o.?	209
Optymalny podział funkcji i udziałów	209
Upadłość, likwidacja i wykreślenie spółki z o.o. z KRS ..	212
Zleceniobiorcy w spółce z o.o.	218
Nieruchomości w dyspozycji spółki z o.o.	221
Wynajem i obrót nieruchomościami.....	226
Podatek VAT przy sprzedaży nieruchomości	228
Polisa ubezpieczeniowa	234
Kiedy optymalizować formę prawną działalności?	235

Część III Kazimierz Turaliński

Bezpieczeństwo inwestycji na polskim rynku nieruchomości.. 237

Metody oszustw – sprzedaż nieruchomości mieszkalnych	239
Zakup od developera na rynku pierwotnym	239
Zakup na rynku wtórnym.....	248
Prawo karne i kryminalistyka.....	254
Oszustwo o charakterze ekonomicznym.....	254
Oszustwo kryminalne	258
Windykacja długów przy wynajmie mieszkań.....	267
Jak nie windykować i dlaczego?	270

Taktyka windykacyjna – polubowne negocjacje z dłużnikiem.....	275
Proces i egzekucja komornicza	278
Jak ochronić majątek ulokowany w nieruchomościach?	281
Spółki zagraniczne i krajowe – jak ukryć prawo własności?.....	281
Fundacje rodzinne	286
Podział prawa własności w księgach wieczystych	287
Główne zagrożenia dla inwestycji na polskim rynku nieruchomości	289
Polski sektor bankowy a rynek nieruchomości	293
Bezpieczny biznes	299
Dobry prawnik	299
Art. 777 § 1 pkt 4 Kpc – droga na skróty	301
Uwikłanie w cudze przestępstwo	302
Żadnej gotówki	303
Przestępstwa na szkodę lokatorów – nielegalna eksmisja i prawo zastawu na rzeczach	305
Naruszenie miru domowego (art. 193 kk)	307
Pozbawienie wolności (art. 189 kk)	311
Zmuszanie (art. 191 § 1a kk) i powództwo posesoryjne ..	311
Prawo zastawu a przestępstwa przeciwko mieniu (art. 278 § 1, art. 279 § 1, art. 284 § 1 lub 2, art. 288 § 1 kk)	312

Jak eksmitować?.....	315
Inwestycje w nieruchomości a bezpieczeństwo militarne Polski ..	318
Wojna na Ukrainie – szansa dla rynku nieruchomości?	327
Skutki hipotetycznego konfliktu Polski z Rosją.....	329
Niekonwencjonalne metody poszukiwań okazji na rynku nieruchomości	335
Przyszłość egzekucji niespłacanych kredytów bankowych	341
Zakończenie	345

Wstep

Kiedy napisałem swój pierwszy poradnik, w moich myślach zakiełkowała koncepcja by wspólnie z innymi specjalistami z branży stworzyć unikalną publikację, ujmującą kompleksowo i w ciekawej formie zagadnienie inwestowania w polskie nieruchomości. Udało się! Właśnie trzymasz w dłoniach rezultat tego zamysłu.

Ta książka jest wyjątkowa. Stanowi przełom na rynku wydawniczym, gdyż zawarta w niej wiedza ukazuje nie teorię a realia inwestowania w nieruchomości w Polsce i ujawnia praktyczne sposoby na zwiększanie oraz zabezpieczanie majątku. Jej wartość merytoryczna wielokrotnie przewyższa cenę okładkową – zastosowanie chociażby kilku z setek wydrukowanych na następnych stronach rad zaprocentuje ogromnymi oszczędnościami. Chcemy abyś ustrzegł się kosztownych błędów, dlatego wskazujemy różne rozwiązania najczęściej spotykanych problemów inwestycyjnych. Zgromadziliśmy w jednym miejscu wiedzę rozrzuconą w poradnikach specjalistycznych, czasopiśmie branżowych oraz w Internecie, a przede wszystkim tą wyjątkową, której nie przeczytasz nigdzie indziej. Cieszymy się, że możemy wspierać inwestorów, szczególnie tych na początku drogi inwestycyjnej, dostarczając im wartościowych informacji i praktycznych wskazówek. Tworząc tę książkę skupiliśmy się na ekspertyzie, gdyż pragniemy przekazać Czytelnikom skondensowany i merytoryczny materiał. Mamy nadzieję, że pomożemy im inwestować o wiele bezpieczniej i ograniczać ryzyko oraz koszty do niezbędnego minimum.

Gwarantem realizacji wspomnianych powyżej zamierzeń są nieprzypadkowo wybrani Autorzy. Każdy z nas dysponuje praktycznym doświadczeniem w opisaney przez siebie tematyce. Być może miałeś już styczność z naszymi wcześniejszymi publikacjami? Jeśli tak, to pewnie wiesz, że nie marnujemy ani papieru, ani czasu Czytelników, a przyjęty przez nas sposób przekazu jest jasny i przystępny. Zachęcam Cię do zapoznania się z opracowaniami naszego autorstwa, abyś mógł poszerzyć swoją wiedzę w tematach inwestycyjnych i prawnych. Każda z naszych książek niesie za sobą konkretną wartość i know-how, które umiejętnie stosowane, bardzo pomagają zniwelować koszty prowadzenia biznesu, zabezpieczyć go i rozbudować. Tworzenie majątku nie jest łatwe a jeszcze trudniejsze pozostaje jego ochronienie. Mając tego świadomość, przedstawiamy Ci w lekkiej, łatwej i przyjemnej formie szereg informacji, które sprawią, że będziesz spał spokojnie.

Na jednej z konferencji usłyszałem następującą wypowiedź: *możesz mieć przeciętne życie a i tak na końcu umrzeć. Możesz mieć także życie pełne pasji, zrealizować wiele marzeń i też umrzeć*. Skoro wspólnym mianownikiem obu scenariuszy życia jest to, że umrzesz, to jakie życie wybierasz? Czasami wystarczy jedno zdanie lub jedno zdarzenie w naszym życiu, by podnieść się i ruszyć z miejsca, by zmienić statecznie do tej pory trwanie w ukryciu, na życie bogate i aktywne. Mamy głęboką nadzieję, że ta książka wystarczająco Cię do tego zmotywuje. Zanim jednak rozpoczniesz tę lekturę, przeczytaj zamieszczony na następnej stronie wiersz.

Damian Kleczewski

Inne życie

Mieć życie inne od innych
Tak barwne i pełne swobody
Tak proste i własne

Zdawać egzaminy – ucząc się na pamięć – to nie moje życie
Składać raporty z dnia który minął – to nie moje życie

Podążając drogą życiowych ideałów – pchających wytrwale skały
pod górę

Narażonych na plagę wyzwisk by zachwiać ich śmiałość

Brnąć do przodu i tworzyć – takie jest inne życie

Poranne gaworzenie drozdów posłyszane z pobliskich lasów – rado-
snych skowronków hejnał – skąpanych w promieniach słońca błysk
oczu skupionych w locie bocianów

Takiego życia pragnę – o takie walczę – choć wiem, że nie raz jesz-
cze upadnę

Strategia skryta w umyśle by wieść inne od innych życie – Moje –
własne...

D.K.
