

Dzień 1 - sobota 9.30 - 21.00

1. Plusy i minusy firmy zarządzającej

- Między młotem, a kowadłem, czyli zakres działania zarządcy
- Zarządzanie to nie podnajem - warto wyjaśnić to na początku
- Szwagier, czy pracownik - kto przysłuży się nam bardziej?
- Firma zarządzająca - założyć, czy korzystać z jej usług
- Organizacja firmy zarządzającej, procedury i standardy działania
- Najważniejsze aspekty umowy zarządzania

2. Przygotuj się do wynajmu

- Kartoteka mieszkania, czyli niezbędne informacje o mieszkaniu
- Zanim wynajmiesz pomyśl o podatkach - jakie skutki dla zarządzania ma wybór danej formy opodatkowania
- Plusy i minusy rozliczania mediów: ryczałt, liczniki, a może zaliczka

3. Akcja wynajem pokoi

- Czego poszukują najemcy, czyli jak i gdzie skutecznie się ogłaszać
- Organizacja pracy: umawianie spotkań i prezentacja mieszkań
- Umiejętne weryfikowanie najemcy przez telefon i podczas spotkania
- Zosia Samosia - czy na pewno sami damy radę?

4. Umowa najmu

- Aspekty prawne najmu - UoOPL, UOKiK, RODO
- Najważniejsze zapisy umowy najmu - na pokoje, mikrokawalerki i całe mieszkanie
- Plusy i minusy najmu okazjonalnego i instytucjonalnego z uwzględnieniem przepisów szczególnych dla obywateli Ukrainy
- Trudna sztuka czytania ze zrozumieniem - zweryfikuj, zanim dasz do podpisania
- Polisa OC, poręczenie i kaucja - a komu to potrzebne?
- Protokół zdawczo-odbiorczy jako ważna część umowy najmu

5. Obsługa najmu - wydanie, kontrole, usterki

- Wydanie lokalu najemcy i wprowadzenie w zasady najmu
- Kontrola mieszkania - ważny aspekt zarządzania czy zbędna robota?
- Zgłoszenia usterek i awarii, jak na nie reagować - przypadki z życia- Serwisanci, złote rączki, jak z nimi współpracować

Dzień 2 - niedziela 9.30 - 16.15

1. Obsługa najmu - rozliczanie, windykacja, wypowiedzenia

- Za co możesz obciążyć najemcę a za co sam musimy zapłacić
- Dokumentowanie rozliczeń usterek, braków i kaucji z najemcą z uwzględnieniem kwestii podatkowych
- Obsługa płatności i bieżąca windykacja
- Zmiana najemcy w trakcie umowy - jak to zrobić dobrze

- „Dziś oddaje klucze”, „wyprowadzam się z mieszkania” – jak reagować na bezpodstawne wypowiedzenia umowy?
- Uciążliwy najemca, co z nim zrobić?

2. Obsługa najmu - 1001 przypadków z życia zarządcy

- Jak sobie radzić z sąsiadami i spółdzielniami?
- Śmierć, choroba, areszt – empatia vs zdrowy rozsądek
- Imprezy małe duże, nad stan lokatorów, zalania i wycieki, brak winnych, zwierzęta i inne żyjątka, nadmierne zużycie mediów oraz pleśń – jak reagować bez stresu i minimalizować wydatki.

3. Praktyczne aspekty zakończenia najmu

- Działania przed końcem umowy
- Przedłużenia aktualnych umów
- Akcja odbiór mieszkania – procedury i dokumentacja
- Trudne przypadki przy odbiorze mieszkania
- Sprzątanie, naprawy, zakupy – o co zadbać przed nowym sezonem
- Sposoby rozliczania usterek, braków i kaucji
- Windykacja należności: prawnik, czy e-sąd