

Czy warto zatrudnić firmę zarządzającą wynajmem?

Z roku na rok pojawia się na rynku coraz więcej firm zarządzających wynajmem. Chętnie korzystają z nich osoby prywatne, przedsiębiorstwa, a także podmioty zagraniczne – wszak branża ta jest popularna zwłaszcza na Zachodzie. Czym dokładnie zajmują się te firmy? Czy warto korzystać z ich usług oraz co należy wziąć pod uwagę przy ich wyborze? Odpowiadamy.



Osoba wynajmująca nieruchomość ma często mnóstwo obowiązków. Przygotowanie atrakcyjnej oferty, znalezienie odpowiedzialnego najemcy, skonstruowanie przemyślanej umowy... Najwięcej czasu pochłania jednak późniejsza opieka nad nieruchomością, którą może sprawować albo właściciel, albo profesjonalna firma zarządzająca. Sprawdź, co warto wiedzieć na ten temat.

Czym zajmuje się firma zarządzająca wynajmem?

Ze względu na to, że zarządzanie najmem to stosunkowo nowa branża, trudno jednoznacznie określić zakres jej działań – może być on różny w zależności od przedsiębiorstwa, które tego rodzaju usługi wykonuje. Powszechnie uznaje się, że firma zajmująca się nimi powinna:

- dbać o gospodarkę ekonomiczno-finansową nieruchomości,
- na bieżąco administrować danym lokalem,
- dbać o utrzymanie nieruchomości w odpowiednim stanie,
- dbać o właściwą gospodarkę energetyczną wynajmowanego lokalu.

Wielu właścicieli, zatrudniając zarządców najmu, pragnie oddać w ich ręce wszystkie sprawy związane z danym mieszkaniem. Zarządcy wynajmem zajmują się, w takich okolicznościach, nawet

szukaniem najemcy. Co więcej, często sprawdzają jego wypłacalność – w tym celu proszą o zaświadczenie o zatrudnieniu i wysokości zarobków.

Po znalezieniu lokatora, firmy omawianego typu zajmują się często pełną obsługą najmu. Do ich obowiązków należy opieka nad mieszkaniem oraz pracami remontowo-serwisowymi, a także inwentaryzacja lokalu, przygotowywanie dokumentacji fotograficznej oraz opracowywanie ofert najmu. Zarządcy doradzają też właścicielom, jak niewielkim kosztem mogą upiększyć wygląd lokalu. Przygotowują szczegółowy protokół zdawczo-odbiorczy oraz umowę najmu – profesjonalni zarządcy robią to w taki sposób, aby chronić interesy właścicieli. Bardzo często sprawdzają także, czy czynsz wpłacany jest regularnie oraz kontrolują opłaty eksploatacyjne. Co pewien czas robią przegląd mieszkania oraz sprawdzają jego stan. Dzięki temu lokatorzy są bardziej zdyscyplinowani.

Jeśli nie chcesz, aby firma zarządzająca w pełni kontrolowała twoje mieszkanie, możesz się z nią umówić na tzw. zarządzanie hybrydowe. Przykładowo, ty możesz sporządzić umowę i przygotować dokumentację fotograficzną, a firma – zajmować się opieką nad twoim mieszkaniem. Wszystko zależy od warunków, jakie z nią ustalisz. Jeżeli zdecydujesz się na współpracę z takim przedsiębiorstwem, zadbaj jednak o to, aby uwzględnić każdą istotną kwestię w umowie.

Czy warto wynająć firmę zarządzającą najmem?

Wynajęcie firmy zarządzającej najmem warto przemyśleć głównie wtedy, gdy daleko się mieszka od danej nieruchomości. Jeśli dotarcie do niej zabiera dużo czasu i jest problematyczne, a do tego jesteś zapracowany i masz wiele innych obowiązków, skorzystanie z usług takiego przedsiębiorstwa będzie dobrym wyborem.

To świetna opcja również dla tych osób, które nie mają siły, aby nieustannie rozwiązywać problemy związane z najemcami oraz samym lokalem. Zdarza się, że istnieje konieczność umawiania elektryka, hydraulika czy też serwisu AGD – firma zarządzająca najmem może, w razie potrzeby, robić to za ciebie. Może się także zdarzyć, że twoi lokatorzy zrezygnują z danego mieszkania przed datą określoną w umowie – wówczas zarządcy mogą poszukać nowych lokatorów za ciebie, podpisać z nimi umowę oraz wykonać zadania, które bez nich musiałbyś wykonać ty.

Warto skorzystać z usług zarządców także wtedy, gdy związane z najmem kwestie formalne wydają się zbyt skomplikowane. Niektórzy właściciele nie wiedzą, jak skonstruować dobrze przygotowaną umowę, podczas gdy zarządcy mają w tym duże doświadczenie. Część firm oferuje klientom różne sposoby zabezpieczania nieruchomości, w razie gdyby coś się w nich stało. Przykładowo, niektóre z nich wymagają, by wraz z podpisaniem umowy wykupić pakiet z obowiązkowym ubezpieczeniem OC. Chroni ono właścicieli przed koniecznością pokrywania strat, w razie gdyby mieszkanie zostało zniszczone, np. przez lokatorów. Ponadto, zatrudnienie firmy zarządzającej najmem często wiąże się z krótszym szukaniem najemcy – zarządcy zajmują się tym na co dzień. To z kolei bezpośrednio przekłada się na korzyści finansowe – lokum krócej będzie stało puste, a ty szybciej uzyskasz pieniądze z najmu.

Z usług firmy zarządzającej korzystają najczęściej osoby, które mają więcej niż jedno mieszkanie. Jeżeli zajmujesz się jednak tylko jednym lokalem, który pozostaje w dobrym stanie, a twój najemca nie sprawia problemów, nie musisz korzystać z jej usług – obowiązki związane z wynajmem nie zabierają, w takich sytuacjach, dużej ilości czasu. Jeżeli jednak masz, np. kilka lub kilkanaście mieszkań, musisz się liczyć z większą ilością zadań do wykonania, które czasem trudno pogodzić nawet z pracą zawodową.

Warto zaznaczyć, że wiele osób decyduje się na współpracę z firmami zarządzającymi również w przypadku najmu krótkoterminowego. Wówczas takie przedsiębiorstwa zajmują się np. odbieraniem telefonów od klientów, ich pełną obsługą, sprzątnięciem mieszkań oraz dbaniem o ich stan.

Co warto wziąć pod uwagę przed wyborem firmy?

Zanim zdecydujesz się na wybór firmy, porównaj oferty i przeanalizuj korzyści z tego rozwiązania, a także koszty, które się z tym wiążą. Sprawdź opinie na temat poszczególnych przedsiębiorstw oraz zapytaj o zdanie znajomych. Przyjrzyj się, jakimi obiektami zarządza dana firma na co dzień. Poproś ją o portfolio oraz zaprezentowanie wyników jej działań. Dowiedz się, w jaki sposób rozlicza się z klientami i czy dobrze zna rynek. Sprawdź, czy prowadzi też ewentualną windykację należności. Zapytaj o to, jak długo na danym rynku działa.

Jeśli jesteś zdecydowany na współpracę z daną firmą, zawrzyj z nią tzw. umowę o zarządzanie i podpisz ją pisemnie. Pamiętaj, że zarządca podlega obowiązkowemu ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z zarządzaniem. Jeżeli obowiązki zarządcy wykonują zatrudnione przez niego osoby, podlega on również odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone działaniem tych osób. Kopie wszystkich tych dokumentów powinny stanowić załącznik do umowy. W sytuacjach, gdy zostaną zmienione dane w ubezpieczeniu lub została zawarta nowa umowa ubezpieczenia, zarządca ma obowiązek przekazania kopii dokumentu właścicielowi.

Podsumowanie

Zatrudnienie odpowiedniej firmy zarządzającej może ułatwić opiekę nad nieruchomościami – zwłaszcza tym inwestorom, którzy mają ich kilka lub kilkanaście oraz tym, które nie mają w tym zakresie doświadczenia. Zanim się jednak na to zdecydujesz, powinieneś szczegółowo umówić z daną firmą zakres obowiązków, zadbać o odpowiednie dokumenty oraz podpisać uwzględniającą wszystkie istotne aspekty umowę o zarządzanie.