



FILAR

Dom Finansowo-Inwestycyjny

NAJEM
płatny z góry

PROSPEKT
INFORMACYJNY

„Najem płatny z góry”

„Najem płatny z góry” to wygodne rozwiązanie finansowe dla osób czerpiących zysk z wynajmu, rentierów.

Usługa polega na **wypłacie „z góry” całej kwoty zawartej w rocznej umowie najmu** (lub najmie przez inny okres).

Jest to produkt dla osób ceniących bezpieczeństwo wynajmu, brak ryzyka związanego z niewypłacalnością najemcy, czas wolny i spokój. **„Najem płatny z góry” chroni Cię przed nieuczciwymi najemcami.**

Dzięki uwolnieniu całej kwoty z 12-sto miesięcznego czynszu, łatwiej można „od ręki” zrealizować założone cele; kupno samochodu, remont, inwestycja czy dłuższe wakacje.

Ponad to, w ramach „Najmu płatnego z góry” zajmiemy się:

- sporządzeniem **profesjonalnej**, notarialnej umowy najmu
- obsługą umowy najmu
- rozliczeniami i płatnościami najemcy
- zabezpieczymy Twoją nieruchomość pod względem prawnym
- **dyskretnie** sprawdzimy zdolność finansową i wiarygodność najemcy.

Operatorem usługi jest **Dom Finansowo-Inwestycyjny FILAR sp z o.o.** wraz z **Partnerskimi Agencjami Obrotu Nieruchomościami i Zarządzania Najmem z całej Polski.**

Problem finansowy najemcy nie musi być Twoim problemem!

Choć większość najemców wywiązuje się ze swoich obowiązków, to kto z nas nie słyszał o przypadkach; obiecującego, młodego przedsiębiorcy, który co miesiąc „zapominał” rozliczać się w spółdzielni lub „sympatycznej” rodzinie która od roku nie opłaca czynszu za wynajem, nie zamierza się wyprowadzić... i tak właściwie, nie wiadomo co zrobić..., a ostatni nieuregulowany czynsz? Tego już chyba każdy Wynajmujący doświadczył...

Te i inne kwestie stają się naszymi problemami.



Jakie nieruchomości akceptujemy:

Usługa „Najmu płatnego z góry” przeznaczona jest dla właścicieli nieruchomości:

- w miastach pow. 50 000 mieszkańców lub ścisłych obrzeży (w przypadku mniejszych miejscowości decyzja indywidualna)
- z uregulowanym stanem prawnym
- których stan określamy co najmniej jako dobry, np. mieszkania, domy, lokale użytkowe, biura, pasaż handlowe...
- usługą nie mogą być objęte nieruchomości w złym stanie, do remontu, tzw. „nieruchomości specyficzne”, specjalistyczne jak np. żwirownie, tartaki...

Jakich najemców akceptujemy:

Akceptujemy najemców z Unii Europejskiej i innych części świata pod pewnymi warunkami.

Każdorazowo decyzja podejmowana jest indywidualnie wspólnie z Wynajmującym. Najemca może być poddany weryfikacji dyskretnej bądź jawnej.

Źródła pozyskania najemców:

- przez nas, nasze Partnerskie Agencje Obrotu Nieruchomościami
- przez właściciela nieruchomości
- Już pozyskani - wieloletni najemcy przedłużający umowę najmu na kolejny rok.

Co zyskujesz:

- przede wszystkim: płatność za rok z góry :)
- brak problemów związanych z nieuczciwymi najemcami: nie płacącymi, bezprawnie okupującymi lokal, uciążliwymi nie dbającymi o nieruchomość
- spokój, brak stresu związanego z pilnowaniem i dociekaniem płatności
- weryfikacja wiarygodności i zdolności finansowych najemcy, profesjonalnie i dyskretnie. Skutecznie eliminujemy niepożądanych najemców
- możliwość zrobienia „większych zakupów” dłuższych wyjazdów, wakacji, brak konieczności przebywania nieopodal
- profesjonalna, bezpieczna umowa najmu, tworzona indywidualnie przez naszą kancelarię prawną i podpisywana w obecności notariusza.
- brak konieczności zaangażowania w: rozliczanie energii, wody, płatności czynszowe itp. (w/g indywidualnych ustaleń)
- jesteśmy ubezpieczeni; Dom Finansowo-Inwestycyjny FILAR sp z o.o. oraz nasi partnerzy posiadają zawodową polisę OC.
- zapewniamy stosowne narzędzia oraz fachową ochronę prawną przez cały czas trwania umowy



Jak to działa - krok po kroku:

1. Najpierw poszukiwania kandydatów na najemcę; z własnych zasobów, z zasobów naszych partnerów, z ogłoszeń w specjalistycznych portalach polskich i zagranicznych, przedstawionych przez Wynajmującego.
2. Weryfikacja wiarygodności finansowych najemcy, dyskretnie sprawdzimy bazy zaufania. Możemy również poprosić najemcę o zaświadczenie o zatrudnieniu, lub w przypadku firmy o dokumenty finansowe. Wybór właściwego najemcy jest kluczowy!
3. W zależności od wyników weryfikacji, ustalimy warunki; m.in. wys. kaucji. W procesie decyzji uczestniczy również właściciel.
4. Przygotujemy indywidualny projekt umowy najmu. Nasza umowa przewiduje „czarne scenariusze” i chroni nieruchomość.
5. Po ostatecznej weryfikacji umowy przez kancelarię prawną i notariusza, ustalimy spotkanie w kancelarii notarialnej.
6. Po podpisaniu umowy wypłacimy „z góry” pieniądze właścicielowi nieruchomości. Umowę sporządzimy tak, aby zadowolić potrzeby wszystkich stron umowy.
7. Sporządzamy protokół przekazania nieruchomości. Od teraz to FILAR zajmie się rozliczaniem z najemcą, obsługą umowy najmu.
8. W przypadku ew. problemów z najemcą, FILAR poszukuje kolejnego, który dopełni umowę najmu. Właściciel nie poniesie w związku z tym żadnych dodatkowych kosztów.
9. Jeżeli po okresie wynajmu, najemca i Wynajmujący wykażą chęć przedłużenia umowy najmu na kolejny okres, FILAR przedstawi Wynajmującemu propozycję kolejnego „najmu płatnego z góry”.

Koszty „Najmu płatnego z góry”

po stronie Wynajmującego:

- prowizja za jednorazową wypłatę czynszu „z góry” za okres 12 miesięcy: równowartość od 1 do 2 czynszów.
- zarządzanie najmem: od 4,5 do 9% miesięcznej kwoty najmu, nie mniej niż 100 zł.

po stronie FILAR-a:

- weryfikacja wiarygodności / zdolności finansowej najemcy
- sporządzenie indywidualnej, umowy najmu oraz wszelkie koszty notarialne
- utrzymanie ubezpieczenia OC
- koszty poszukiwania nowego najemcy w przypadku zaistnienia takiej konieczności podczas trwania umowy
- opieka prawna na czas umowy
- windykacja i inne koszty wynikające z realizacji umowy najmu.

W razie pytań lub wątpliwości pozostajemy do dyspozycji: biro@filar.org.pl,
lub zadzwoń pod numer tel. +48 58 727 94 96 i umów się z naszym doradcą.

„Najem płatny z góry” jest produktem/usługą świadczoną przez Dom Finansowo-Inwestycyjny FILAR sp z o.o. z siedzibą w Gdyni, we współpracy z Partnerami - regionalnymi Agencjami Obrotu Nieruchomościami i Zarządzania Najmem.



Przykłady „Najmu płatnego z góry”

Zakup mieszkania na wynajem

POTRZEBA:

Pewien rentier posiadający kilkanaście mieszkań na wynajem w Warszawie chciał zakupić okazynie kawalerkę na Saskiej Kępie w Warszawie, za kwotę 300 000 zł. Miesiąc wcześniej zapłacił już zaliczkę w wys. 150 000 zł, miał na ten cel odłożone kolejne 50 000 zł, pilnie potrzebował jeszcze 100 000 zł.

ROZWIĄZANIE:

Klient wyselekcjonował 4 nieruchomości z długoletnimi najemcami, których umowy dobiegały końca, z którymi za pośrednictwem naszego Partnera przedłużyliśmy najem na kolejne 12 miesięcy.

WYLICZENIE:

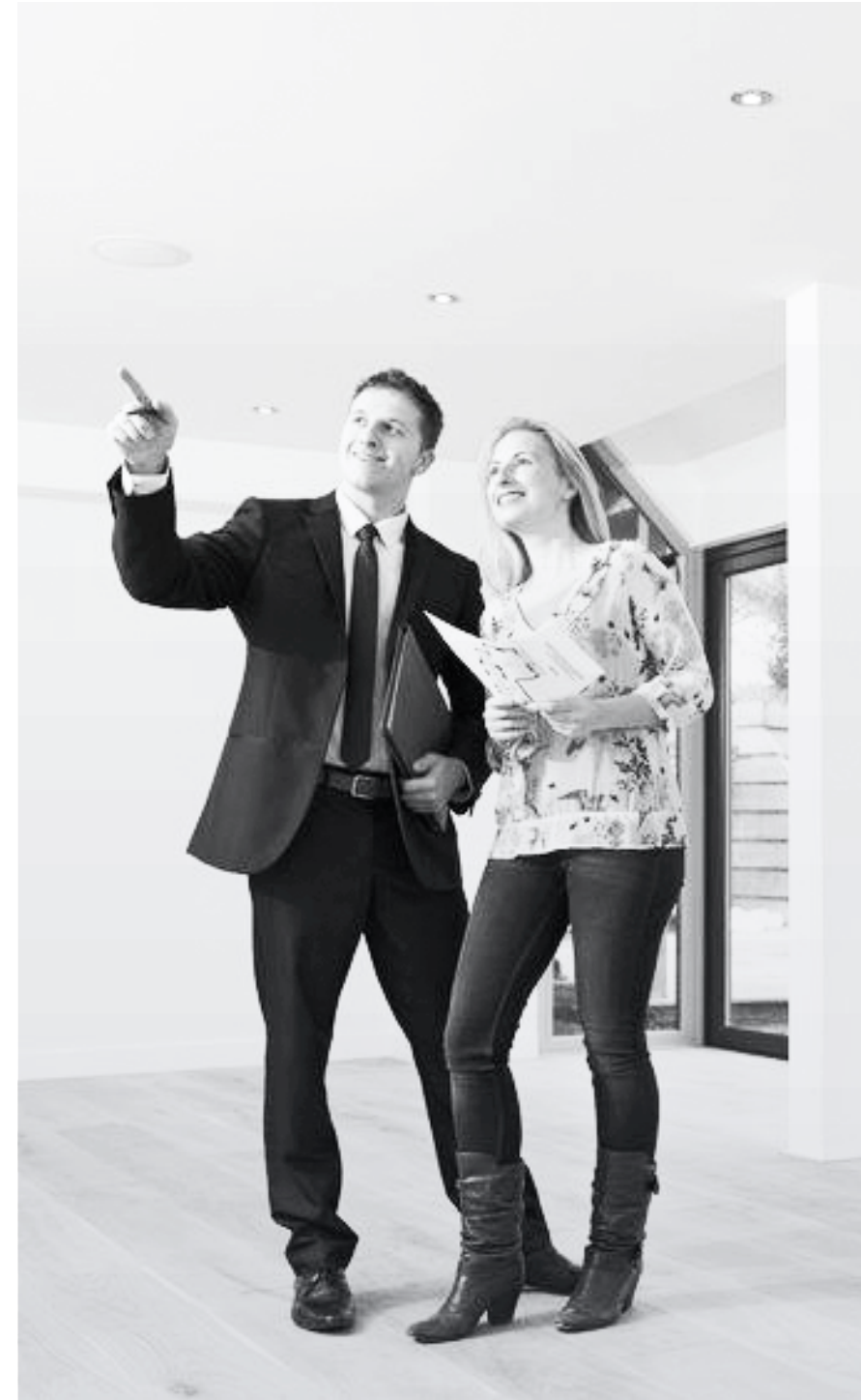
Łączny przychód z miesięcznego wynajmu 4 lokali wyniósł 9 800 zł

Łączny przychód z rocznego wynajmu wyniósłby 117 600 zł

Prowizja FILAR za wypłatę z góry wyniosła 1,5 czynszu, tj. 14 600 zł

Wynajmujący otrzymał więc „z góry”, kwotę 103 000 zł

Opłata za zarządzanie najmem wszystkich lokali wyniosła 480 zł miesięcznie.



Przykłady „Najmu płatnego z góry”

Podwyższona kaucja

POTRZEBA:

Klientka posiadająca 2-pokojowe mieszkanie na wynajem w Sopocie na ulicy Okrzei, postanowiła wyjechać z przyjaciółmi na dłuższe wakacje do Azji. Celem ich podróży był wypoczynek i przeanalizowanie nowego biznesu, który zamierzali wspólnie zrealizować po powrocie. Poprzez Partnerską Agencję Zarządzania Najmem, otrzymała informację o naszym produkcie „Najmie płatnym z góry”. Przedstawiła też najemców którzy zgłosili się z ogłoszenia - para młodych ludzi, z których mężczyzna prowadził jednoosobową działalność gospodarczą. Po dyskretnej, weryfikacji okazało się że mężczyzna ma niespłacony, wypowiedziany kredyt bankowy, nie uzyskaliśmy innych negatywnych informacji; o wypowiedzianych pożyczkach pozabankowych, nieuregulowanych zobowiązaniach i innych długach.

ROZWIĄZANIE:

Wspólnie z właścicielką postanowiliśmy podnieść kaucję do 5000 zł i nie weryfikować, już w sposób oficjalny dochodów przedsiębiorcy..

WYLICZENIE:

Przychód z miesięcznego wynajmu lokalu wynosił 2 200 zł.
Łączny przychód z rocznego wynajmu wyniósłby 26 400 zł.
Prowizja FILAR za wypłatę „z góry” wyniosła 2 czynsze, tj. 4 400 zł.
Wynajmujący otrzymał więc kwotę „z góry” 22 000 zł.
Opłata za zarządzanie najmem lokalu wyniosła 150 zł miesięcznie.



Przykłady „Najmu płatnego z góry”

Przedłużenie umowy najmu na kolejny rok

POTRZEBA:

Nasz klient - właściciel luksusowego apartamentu w centrum Poznania, wynajmujący apartament w ramach „Najmu płatnego z góry” postanowił przedłużyć wynajem temu samemu najemcy na kolejny rok. Rentier miał zamiar zainwestować otrzymaną kwotę w intratny biznes, potrzebował jednorazowego uwolnienia jak najwyższej kwoty.

ROZWIĄZANIE:

Jako że najemca przez ostatni rok terminowo regulował czynsz oraz opłaty do spółdzielni, FILAR obniżył swoją prowizję do wysokości jednego czynszu. Dodatkowo, ponieważ Właściciel potrzebował jak największej kwoty, postanowił włączyć również opłatę czynszową w umowę „najmu płatnego z góry”

WYLICZENIE:

Przychód z miesięcznego wynajmu lokalu wynosił 3 900 zł.

Koszt czynszu do wspólnoty wynosił 1 050 zł

Suma rocznego wynajmu wraz z kosztami do wspólnoty, wyniosła 59 400 zł.

Prowizja FILAR za wypłatę „z góry” wyniosła jeden czynsz najmu wraz z opłatami, tj. 4 950 zł

Wynajmujący otrzymał więc kwotę „z góry” 54 450 zł.

Opłata za zarządzanie najmem lokalu wyniosła 280 zł miesięcznie.



Przykłady „Najmu płatnego z góry”

Wynajem całej powierzchni biurowca

POTRZEBA:

Pewien deweloper z Bydgoszczy właśnie ukończył budowę biurowca o pow. użytkowej 760 m², przeznaczonego w całości na wynajem. Jako że ostatnia faza budowy pochłonęła więcej kosztów niż zakładał, pojawiła się pilna potrzeba uwolnienia środków zamrożonych w przyszłych umowach najmu, z których deweloper miał pokryć powstałe, nieplanowane zobowiązania.

ROZWIĄZANIE:

Umowa pomiędzy deweloperem a FILAR-em obejmowała płatność „z góry” za 18 miesięcy najmu, po tym okresie, najemcy mieli rozliczać czynsz z Klientem. Nasz Partner, jedna z większych agencji w Bydgoszczy, zajął się poszukiwaniem kandydatów na najemców. Obłożenie całego biurowca zajęło 2 miesiące.

WYLICZENIE:

Prowizja Partnerskiej Agencji Obrotu Nieruchomościami wyniosła równowartość 0,75 miesięcznego czynszu.

Prowizja FILAR za wypłatę „z góry” 18 czynszów wyniosła równowartość 2 miesięcznych czynszów.

Prowizja za zarządzanie najmem lokali biurowych wyniosła 4,5% miesięcznego przychodu z najmu.



Niepożądane przypadki „Najmu płatnego z góry”

Najemca stracił pracę

Jeden z najemców z Gdyni, za którego wypłaciliśmy Właścicielowi 12-sto miesięczny czynsz, stracił pracę i w czwartym miesiącu nie opłacił czynszu do FILAR-u. Pomimo że najemca miał podpisaną umowę zamkniętą, na 12 miesięcy bez możliwości wypowiedzenia, przychylniśmy się do jego wniosku o wcześniejsze odstąpienie od umowy pod warunkiem opłacania czynszów do momentu znalezienia nowego najemcy. Jako że było to mieszkanie w dobrej lokalizacji, po miesiącu wprowadził się nowy lokator. Miesiąc przestoju w czynszu został opłacony przez poprzedniego najemcę z kaucji jaką wpłacił.

Niepożądane przypadki

Pomimo weryfikacji najemców, podczas najmu może dojść do wielu niepożądanych sytuacji. Jeżeli mamy do czynienia z nieuczciwym najemcą sprawy mogą się skomplikować. Podczas merytorycznej rozmowy, przedstawimy nasze racje, nakłonimy do polubownego rozwiązania. Podczas rozmowy realizujemy strategię obroną podczas analizy prawnej. Mamy przygotowany ogólny scenariusz działań np. w przypadku:

- kiedy najemca nie chce opuścić lokalu - jeżeli zawiedzie rozmowa, nieuczciwy najemca zostanie eksmitowany na jego koszt. Stosujemy notarialne umowy najmu okazjonalnego z dodatkowymi zapisami maksymalnie chroniącymi lokale Wynajmujących.
- w przypadku zniszczeń dokonanych przez najemcę - jeżeli szkody przewyższają wys. kaucji - najemca powinien uznać dług podpisując odpowiednią „deklarację uznania długu”. Ustalamy harmonogram spłaty długu. W przypadkach braku współpracy najemcy, lub braku spłat, sporządzimy pozew sądowy o zapłatę.

Należy podkreślić że są to sytuacje i rozwiązania skrajne. Niemniej zdarzały się i mogą się wydarzyć w przyszłości, dlatego warto być na nie przygotowanym.

Najemcy mający złe zamiary, po prostu nie podpiszą umowy sporządzonej przez FILAR, z łatwością przecież znajdą innych Wynajmujących, z którymi zawrą standardowe umowy najmu - praktycznie nie chroniących ich lokali...

Nota prawna

- 1 Niniejszy prospekt informacyjny nie może być powielany i wykorzystywany przez inne osoby poza właścicielem praw autorskich do prezentowanego rozwiązania oraz podmioty przez niego wskazane.
- 2 Niniejszy prospekt informacyjny nie stanowi oferty w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego a jest jedynie prezentacją oferowanego produktu skierowanego do właścicieli nieruchomości przeznaczonych na wynajem.
- 3 Niniejsze opracowanie pochodzi od: Dom Finansowo-Inwestycyjny FILAR Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdyni, ul. Legionów 112/21, 81-472 Gdynia, KRS 000521795, REGON 222164528, NIP 5851469389
- 4 Dom Finansowo-Inwestycyjny FILAR sp z o.o. nie ponosi odpowiedzialności za działania podjęte w wyniku interpretacji powyższego opracowania.





FILAR

Dom Finansowo-Inwestycyjny

Dom Finansowo-Inwestycyjny FILAR
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
z siedzibą w Gdyni,

ul. Legionów 112/21,
81-472 Gdynia,

KRS 000521795, REGON 222164528, NIP 5851469389.
Kapitał Zakładowy 200.000,00 wpłacony w całości.

www.filar.org.pl , biuro@filar.org.pl
tel. 58 727 94 96
tel. 22 213 91 97

„Najem płatny z góry” jest produktem/usługą
świadczoną przez Dom Finansowo-Inwestycyjny
FILAR sp z o.o. z siedzibą w Gdyni, we współpracy
z Partnerami - regionalnymi Agencjami Obrotu
Nieruchomościami i Zarządzania Najmem.