

AKADEMIA SERVICED ACCOMMODATION

DUE DILIGENCE

ZANIM PODPISZESZ UMOWĘ R2R

CHECKLISTA: MIESZKANIE • UMOWA • LANDLORD • LICZBY

Wszystko, co sprawdzam przed podpisaniem umowy na kolejne mieszkanie — po kilkunastu własnych projektach. Wydrukuj, zabierz na oglądanie i odhaczaj punkt po punkcie. Umowę podpisuje się raz; konsekwencje nosi się miesiącami.

MATERIAŁ BEZPŁATNY

Zakochaj się w liczbach, nie w mieszkaniu.

Największy wróg due diligence to entuzjazm. Widzisz ładny salon, w głowie już układasz poduszki — i przestajesz zadawać niewygodne pytania. Ta checklista istnieje po to, żeby pytania zadały się same. **Zasada: każdy punkt odhaczasz na podstawie tego, co widziałeś lub masz na piśmie — nie tego, co „landlord powiedział”.**

1. STAN TECHNICZNY — SPRAWDŹ NA MIEJSCU

- | | |
|--|---|
| ☐ Kocioł / ogrzewanie: wiek, data ostatniego serwisu, czy grzeje we wszystkich pokojach (włącz i sprawdź!) | ☐ Łazienka: silikon, fugi, odpływ, ślady przecieków na suficie poniżej |
| ☐ Wilgoć i pleśń: narożniki, za meblami, wokół okien, sufit łazienki — nos też jest narzędziem | ☐ Hałas: co słychać przez ściany i okna; kto mieszka obok i nad |
| ☐ Okna: otwierają się, domykają, brak skroplin między szybami | ☐ Wejście: czy da się zamontować lock box / smart lock (self check-in to standard) |
| ☐ Ciśnienie wody: odkręć prysznic i kran w kuchni jednocześnie | ☐ Parking: dostępność i zasady — dla gości to częsty czynnik decyzji |
| ☐ Elektryka: stan gniazdek, skrzynka z bezpiecznikami (nowoczesna czy zabytek?), liczba gniazdek w sypialniach | ☐ Liczniki: gdzie są, czy przedpłatowe (prepaid = problem operacyjny w SA) |
| ☐ Internet: jaki dostawca i prędkość są dostępne pod tym adresem (sprawdź online przed oglądaniem) | ☐ Zdjęcia i wideo: udokumentuj stan KAŻDEGO pomieszczenia przed podpisaniem — to Twoja ochrona przy zwrocie |

2. KOSZTY DOPROWADZENIA — OSZACUJ ZANIM PODPISZESZ

- | | |
|---|--|
| ☐ Malowanie: które pomieszczenia wymagają odświeżenia | ☐ Meble landlorda: co zostaje, w jakim stanie, czy mają etykiety fire safety |
| ☐ Podłogi i wykładziny: do czyszczenia czy do wymiany | ☐ Twój budżet wyposażenia: policz według kategorii, z rezerwą na nieprzewidziane |
| ☐ EPC rating: słaba ocena (E i niżej) = wysokie bilie, które płacisz TY, nie gość | ☐ Termin gotowości: ile tygodni od kluczy do pierwszego gościa — każdy tydzień to czynsz bez przychodu |
| ☐ Rachunek za ogrzewanie z grudnia lub stycznia: poproś landlorda o zimowy rachunek — w SA bilie płacisz Ty, a zima w UK potrafi boleśnie zaskoczyć | |

3. UMOWA — CZYTAJ ZANIM PODPISZESZ, NIE PO

- ☐ **Typ umowy:** konstrukcja pozwalająca na podnajem (company let / management agreement) — zwykle AST zazwyczaj ZAKAZUJE podnajmu. Zweryfikuj z prawnikiem
- ☐ **Zgoda na podnajem / SA wprost w umowie:** czarno na białym, że możesz prowadzić wynajem krótkoterminowy. „Ustna zgoda” nie istnieje
- ☐ **Długość umowy:** minimum 3 lata to zdrowy horyzont — wyposażenie musi mieć czas się zwrócić
- ☐ **Break clause:** Twoje wyjście awaryjne (np. po 6–12 mies.), gdyby mieszkanie nie zarabiało
- ☐ **Notice period:** ile czasu ma landlord, żeby zakończyć umowę — za krótki = ryzyko utraty biznesu, w który zainwestowałaś
- ☐ **Naprawy i konserwacja:** co jest po stronie landlorda (struktura, kocioł, instalacje), a co po Twojej
- ☐ **Podwyżki czynszu:** czy, kiedy i o ile — zapisane, nie „zobaczymy”
- ☐ **Kaucja:** ile, gdzie zabezpieczona, warunki zwrotu
- ☐ **Stan mieszkania w załączniku:** inventory + Twoje zdjęcia jako część umowy
- ☐ **Przegląd przez prawnika:** koszt jednej konsultacji to ułamek kosztu złej umowy podpisanej na lata

4. LANDLORD I FORMALNOŚCI — ZAUFANIE BUDUJE SIĘ DOKUMENTAMI

- ☐ **Kto jest właścicielem:** sprawdź w Land Registry (£3 online), że podpisujesz z właścicielem — lub z kimś umocowanym na piśmie
- ☐ **Leasehold?** Jeśli to flat — czy umowa leasingowa i freeholder dopuszczają najem krótkoterminowy
- ☐ **Ubezpieczenie landlorda:** czy wie, że polisa musi odpowiadać faktycznemu użytkowi (a Ty potrzebujesz własnej dla SA)
- ☐ **Gas Safety Certificate:** ważny, do wglądu
- ☐ **EICR:** ważny przegląd elektryki, do wglądu
- ☐ **EPC:** certyfikat i ocena (rejestr EPC jest publiczny — sprawdź sama)
- ☐ **Lokalne zasady STL:** czy council ma ograniczenia najmu krótkoterminowego (licencje, limity dni) — sprawdź PRZED, nie po
- ☐ **Motywacja landlorda:** dlaczego oddaje mieszkanie? Zmęczony lokatorami = Twój idealny partner; ukrywający problem = Twój przyszły problem

5. LICZBY — OSTATNI I NAJWAŻNIEJSZY FILTR

- ☐ **Komparable:** 5–10 podobnych ogłoszeń w okolicy — mediana ceny za dobę i obłożenia (kalendarz!)
- ☐ **Czynsz vs rynek:** czy proponowany czynsz pozwala zarobić przy KONSERWATYWNYCH założeniach
- ☐ **Wszystkie koszty stałe:** czynsz + council tax + media + internet + ubezpieczenie + software + pranie
- ☐ **Próg rentowności:** przy jakim obłożeniu wychodzisz na zero — i ile masz zapasu do mediany rynku
- ☐ **Scenariusz pesymistyczny:** deal bierzemy tylko, jeśli zarabia również przy słabszym rynku
- ☐ **Zwrot inwestycji startowej:** po ilu miesiącach odzyskasz koszt wejścia

Nie licz tego w głowie ani „na czuja” — od tego są narzędzia. Mój Kalkulator Opłacalności R2R robi całą tę sekcję za Ciebie: komparable, próg rentowności, trzy scenariusze i werdykt.

PRZERWIJ ROZMOWY, JEŚLI... (CZERWONE FLAGI BEZ WYJĄTKÓW)

- ✗ **Nie ma pisemnej zgody na podnajem** — „dogadamy się” i „nie ma problemu” to nie są dokumenty. Bez tego budujesz biznes na cudzej łasce.
- ✗ **Landlord unika umowy pisemnej albo prawnika** — kto nie chce papierów przy podpisywaniu, nie będzie ich respektował przy problemach.
- ✗ **Brak certyfikatów (gas, EICR) i niechęć do ich wyrobienia** — to nie formalność, to bezpieczeństwo Twoich gości i Twoja odpowiedzialność.
- ✗ **Presja na szybkie podpisanie** — „mam trzech innych chętnych, decyduj dziś”. Prawdziwe okazje wytrzymują tydzień due diligence. Fałszywe nie.
- ✗ **Liczby spinają się tylko w scenariuszu optymistycznym** — jeśli deal wymaga 90% obłożenia i cen lidera rynku, żeby zarobić, to nie jest deal. To zakład.

AKADEMIA SERVICED ACCOMMODATION

Praktyczna wiedza o rent-to-rent i Airbnb po polsku — checklisty, szablony, kalkulatory i wsparcie od kobiety, która prowadzi ten biznes każdego dnia: 12 apartamentów i 18-pokojowy hotel w UK.

AKADEMIASA.CO.UK

Ważna informacja: Wszystkie treści w tym materiale opierają się wyłącznie na moim osobistym doświadczeniu w prowadzeniu biznesu serviced accommodation i mają charakter edukacyjno-informacyjny. Nie jestem doradcą finansowym, inwestycyjnym, podatkowym ani prawnym, a ta checklista nie stanowi porady prawnej ani wyczerpującej listy ryzyk — punkty dotyczące umów, zgód, certyfikatów i przepisów to uproszczone wskazówki, a wymagania różnią się lokalnie i zmieniają w czasie. Przed podpisaniem jakiegokolwiek umowy zleć jej weryfikację wykwalifikowanemu prawnikowi i skonsultuj się z odpowiednimi, licencjonowanymi specjalistami. Wyniki innych osób (w tym moje) nie gwarantują Twoich wyników.