



DOBREGO  
NAJMU

# Karta Mieszkania Inwestycyjnego

Adres: Wrzeciono 17

Docelowa ilość pokoi: 4 - 5  
Nakład inwestycyjny: 817 968 zł - 827 015 zł  
Zarządzanie: 6,3% - 7,3%  
Podnajem 5%



16.06.2026/ICH/Wrzeciono/MAL323

# BIZNES PLAN MIESZKANIA

## Kalkulacja dla 5 pokoi jednoosobowych

### Parametry dla inwestora PODNAJEM

610 000 zł	Cena zakupu ofertowa	13 118 zł /m2
580 000 zł	Przewidywana cena zakupu	12 473 zł /m2
180 915 zł	Koszt remontu dla inwestora	
40 000 zł	Prowizja za przygotowanie inwestycji	
11 600 zł	PCC	
11 600 zł	Pośrednik	
2 900 zł	Notariusz	
<b>827 015 zł</b>	<b>Całkowity nakład inwestora</b>	<b>17 785 zł /m2</b>
3 446 zł	<b>Czynsz gwarantowany</b> przed opodatkowaniem	
	5,00% zwrot rocznie w podnajmie ( <b>gwarancja czynszu</b> )	
3 153 zł	Czynsz dla Inwestora po podatku (ryczałt 8,5%)	

### Parametry dla inwestora ZARZĄDZANIE

610 000 zł	Cena zakupu ofertowa	13 118 zł /m2
580 000 zł	Przewidywana cena zakupu*	12 473 zł /m2
180 915 zł	Koszt remontu dla inwestora	
40 000 zł	Prowizja za przygotowanie inwestycji	
11 600 zł	PCC	
11 600 zł	Pośrednik	
2 900 zł	Notariusz	
<b>827 015 zł</b>	<b>Całkowity nakład inwestora</b>	<b>17 785 zł /m2</b>
5 300 zł	Czynsz dla Inwestora przed opodatkowaniem	
	7,69% zwrot rocznie w zarządzaniu (brak gwarancji czynszu)	
4 603 zł	Czynsz dla Inwestora po podatku (ryczałt 8,5%)	

### KOSZTY operacyjne miesięczne (uwzględnione w wyniku mieszkania)

500 zł	Opłaty spółdzielnia/wspólnota w tym C.O.	
49 zł	Internet	
175 zł	Energia elektryczna	35 zł /na najemcę
200 zł	Ciepła woda dodatkowo (dodatkowo do czynszu adm.)	40 zł /na najemcę
250 zł	Zimna woda (dodatkowo do czynszu adm.)	50 zł /na najemcę
- zł	C.O. dodatkowo (nie dotyczy)	- zł /m2
250 zł	Koszty sprzątnięcia i napraw (bufor)	50 zł /na najemcę
- zł	Inne koszty	
<b>1 424 zł</b>	<b>Koszty operacyjne</b>	<b>285 zł /na najemcę</b>
1 364 zł	Koszty zarządzania	18% 273 zł /1N
<b>2 788 zł</b>	<b>Koszty operacyjne</b>	<b>558 zł /1N</b>

Opcje inwestycji

Mieszkanie do kompletnego  
remontu i adaptacji na 5  
pokoi

Występuje prowizja za  
zorganizowanie inwestycji  
i remontu

# BIZNES PLAN MIESZKANIA

## Kalkulacja dla 4 pokoi jednoosobowych

### Parametry dla inwestora PODNAJEM

610 000 zł	Cena zakupu ofertowa	13 118 zł /m2
580 000 zł	Przewidywana cena zakupu	12 473 zł /m2
171 868 zł	Koszt remontu dla inwestora	
40 000 zł	Prowizja za przygotowanie inwestycji	
11 600 zł	PCC	
11 600 zł	Pośrednik	
2 900 zł	Notariusz	
<b>817 968 zł</b>	Całkowity nakład inwestora	17 591 zł /m2
3 408 zł	<b>Czynsz gwarantowany</b> przed opodatkowaniem	
	5,00% zwrot rocznie w podnajmie ( <b>gwarancja czynszu</b> )	
3 119 zł	Czynsz dla Inwestora po podatku (ryczałt 8,5%)	

### Parametry dla inwestora ZARZĄDZANIE

610 000 zł	Cena zakupu ofertowa	13 118 zł /m2
580 000 zł	Przewidywana cena zakupu*	12 473 zł /m2
171 868 zł	Koszt remontu dla inwestora	
40 000 zł	Prowizja za przygotowanie inwestycji	
11 600 zł	PCC	
11 600 zł	Pośrednik	
2 900 zł	Notariusz	
<b>817 968 zł</b>	Całkowity nakład inwestora	17 591 zł /m2
4 294 zł	Czynsz dla Inwestora przed opodatkowaniem	
	6,30% zwrot rocznie w zarządzaniu (brak gwarancji czynszu)	
3 720 zł	Czynsz dla Inwestora po podatku (ryczałt 8,5%)	

### KOSZTY operacyjne miesięczne (uwzględnione w wyniku mieszkania)

500 zł	Oplaty spółdzielnia/wspólnota w tym C.O.	
49 zł	Internet	
140 zł	Energia elektryczna	35 zł /na najemcę
160 zł	Ciepła woda dodatkowo (dodatkowo do czynszu adm.)	40 zł /na najemcę
200 zł	Zimna woda (dodatkowo do czynszu adm.)	50 zł /na najemcę
- zł	C.O. dodatkowo (nie dotyczy)	- zł /m2
200 zł	Koszty sprzątnięcia i napraw (bufor)	50 zł /na najemcę
- zł	Inne koszty	
<b>1 249 zł</b>	<b>Koszty operacyjne</b>	<b>312 zł /na najemcę</b>
1 123 zł	Koszty zarządzania	18% 281 zł /1N
<b>2 372 zł</b>	<b>Koszty operacyjne</b>	<b>593 zł /1N</b>

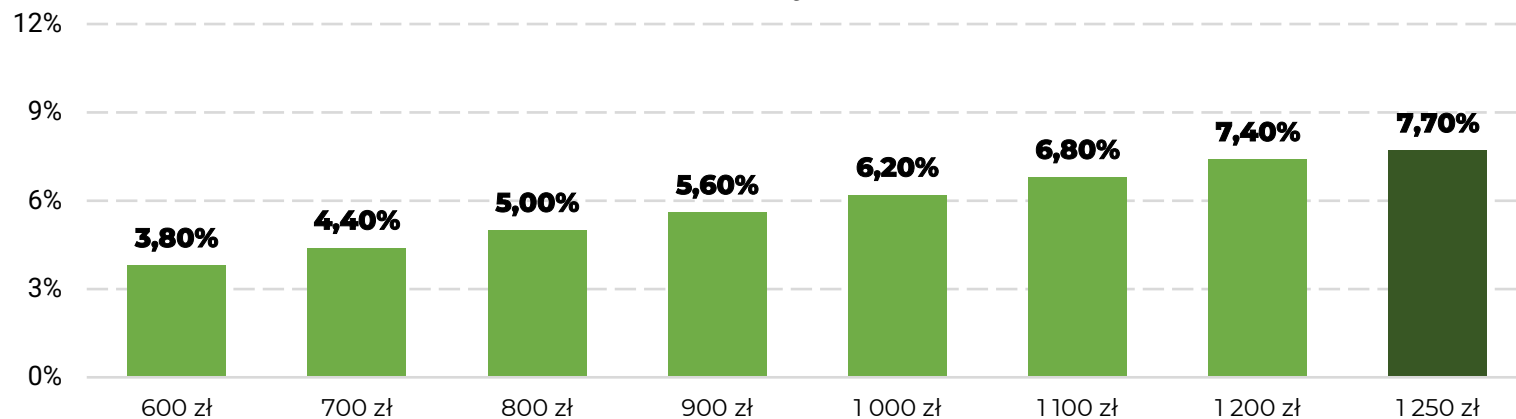
Opcje inwestycji

Mieszkanie do kompletnego  
remontu i adaptacji na 4  
pokoi

Występuje prowizja za  
zorganizowanie inwestycji  
i remontu

## Zarządzanie 5 pokoi

### Rentowność mieszkania w zarządzaniu w zależności od ceny za pokój



Cena pokoju  
w tej okolicy

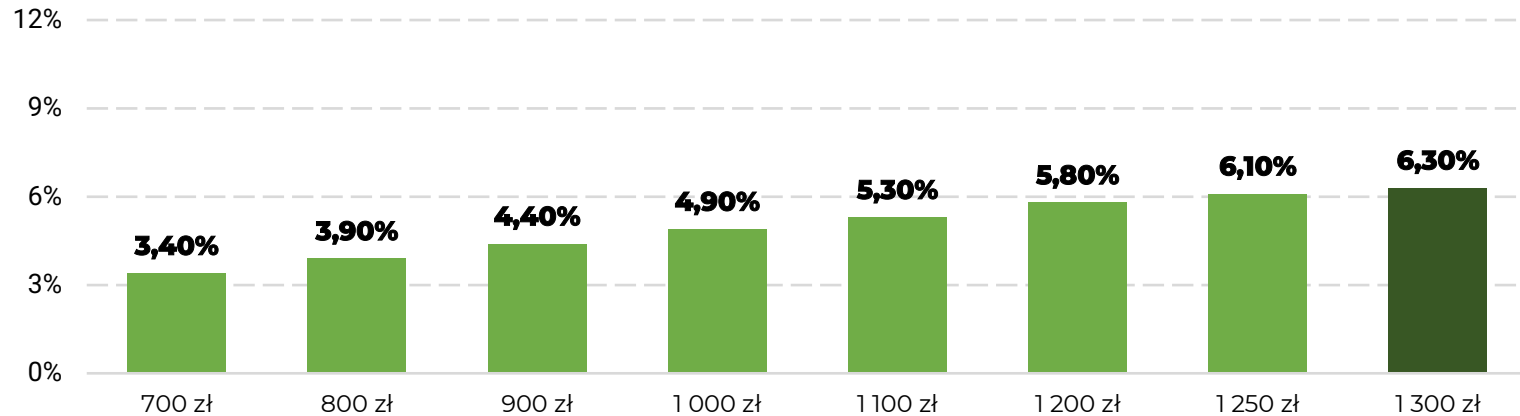
Sugerowana cena pokoju  
(na podstawie pokoi z  
okolicy) bez ryczałtu za media  
– 390 zł/os

**1250 zł**

Wykres pokazuje dochodowość z uwzględnieniem kosztów przy założonej cenie za pokój (ryczałt zawsze w stałej kwocie)

## Zarządzanie 4 pokoi

### Rentowność mieszkania w zarządzaniu w zależności od ceny za pokój



↑  
Cena pokoju  
w tej okolicy

Sugerowana cena pokoju  
(na podstawie pokoi z  
okolicy) bez ryczałtu za media  
– 390 zł/os

**1300 zł**

Wykres pokazuje dochodowość z uwzględnieniem kosztów przy założonej cenie za pokój (ryczałt zawsze w stałej kwocie)


# PORÓWNANIE WYNIKÓW OPCJI

Pozycje	Opcja Max - gwarancja czynszu	Opcja Max - zarządzanie (bez gwarancji czynszu)	Opcja Ultimate z gwarancją czynszu	Opcja Ultimate bez gwarancji czynszu (zarządzanie)
Liczba pokoi	5	5	4	4
Koszt remontu dla inwestora	180 915 zł	180 915 zł	171 868 zł	171 868 zł
Koszt remontu za m2	3 891 zł	3 891 zł	3 696 zł	3 696 zł
Całkowity nakład inwestora	827 015 zł	827 015 zł	817 968 zł	817 968 zł
Całkowity koszt m2 mieszkania	17 785 zł	17 785 zł	17 591 zł	17 591 zł
Czynsz	3 446 zł	5 300 zł	3 408 zł	4 294 zł
Zwrot	5,00%	7,69%	5,00%	6,30%
Czynsz po podatku (8,5%)	3 153 zł	4 603 zł	3 119 zł	3 720 zł

**Powyżej znajduje się porównanie wyników poszczególnych form współpracy oraz opcji inwestycyjnych**




# PODSTAWOWE INFORMACJE I STAN MIESZKANIA

## Podstawowe informacje o mieszkaniu

<b>Adres:</b>	<b>Wrzeciono 17</b>
<b>Lokalizacja:</b>	<a href="https://maps.app.goo.gl/RPkwiBJBjq2UDcue7">https://maps.app.goo.gl/RPkwiBJBjq2UDcue7</a>
<b>Metraż:</b>	<b>46,5 m2</b>
<b>Dzielnica:</b>	<b>Bielany</b>
<b>Piętro:</b>	<b>2/10</b>
<b>Balkon:</b>	<b>Tak</b>
<b>Piwnica:</b>	<b>Tak</b>
<b>Obecna liczba pokoi:</b>	<b>2 + kuchnia + łazienka z WC</b>
<b>Księga Wieczysta:</b>	<b>Tak</b>
<b>Forma własności:</b>	<b>Pełna własność</b>
<b>Grunty uregulowane:</b>	<b>Tak</b>
<b>Możliwość finansowanie kredytem:</b>	<b>Tak</b>
<b>Komunikacja:</b>	<b>Autobusy: 103, 121, 150, 181, 303, 755 Tramwaje: 2, 6, 10, 15, 16, 17, 19, 22, 23, 26, 28 Metro: Młoc</b>
<b>Rok budowy budynku:</b>	<b>1967</b>
<b>Rodzaj konstrukcji budynku:</b>	<b>Wielka płyta</b>
<b>Zdjęcia i film (link) google dysk:</b>	<a href="https://drive.google.com/drive/folders/1iUqfKMyP3ba3K_NcURgMdb5xaMb4M7A3?usp=driv">https://drive.google.com/drive/folders/1iUqfKMyP3ba3K_NcURgMdb5xaMb4M7A3?usp=driv</a>  <a href="#">nk</a>

# PODSTAWOWE INFORMACJE - LOKALIZACJA

## Lokalizacja mieszkania względem POI (point of interest) NAJEMCÓW

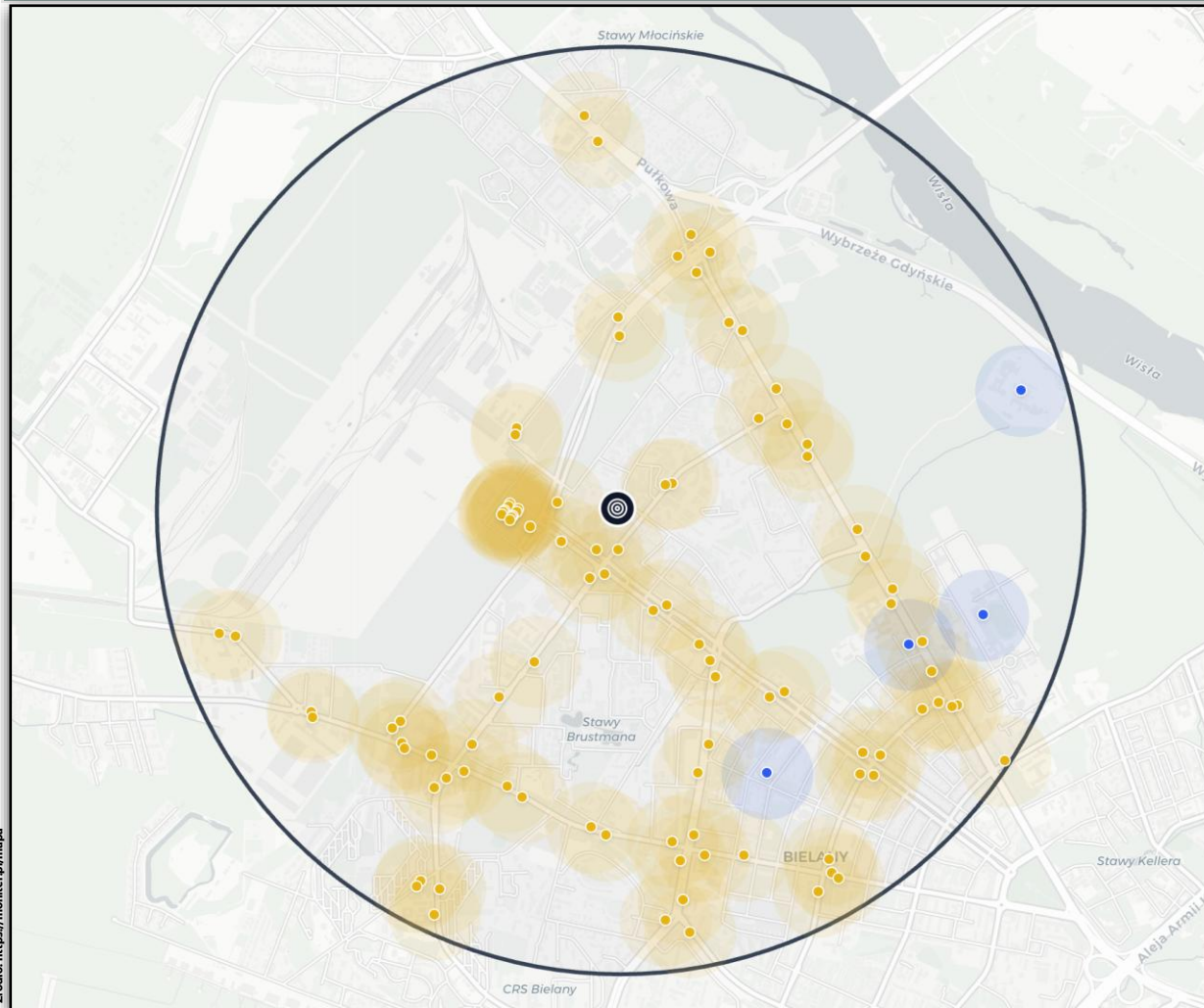
- LEGENDA**
-  Lokalizacja mieszkania
  -  Uczelnie wyższe
  -  Komunikacja publiczna

### CZASY

**AWF**  
**30 min pieszo, 2,2 km**

**Przystanek metra**  
**5 min pieszo, 400 m**

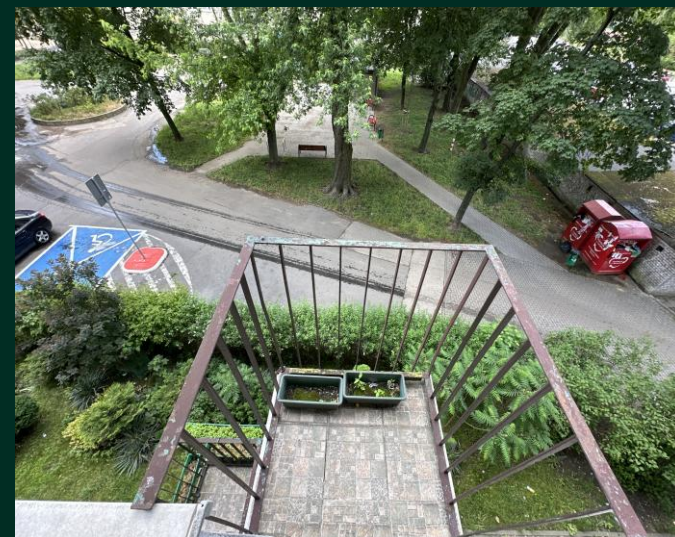
**Sklep spożywczy – Biedronka**  
**2 min pieszo, 150 m**



# WYBRANE ZDJĘCIA (STAN OBECNY)



Wrzeciono  
17  
Bielany



# ARANŻACJA MIESZKANIA

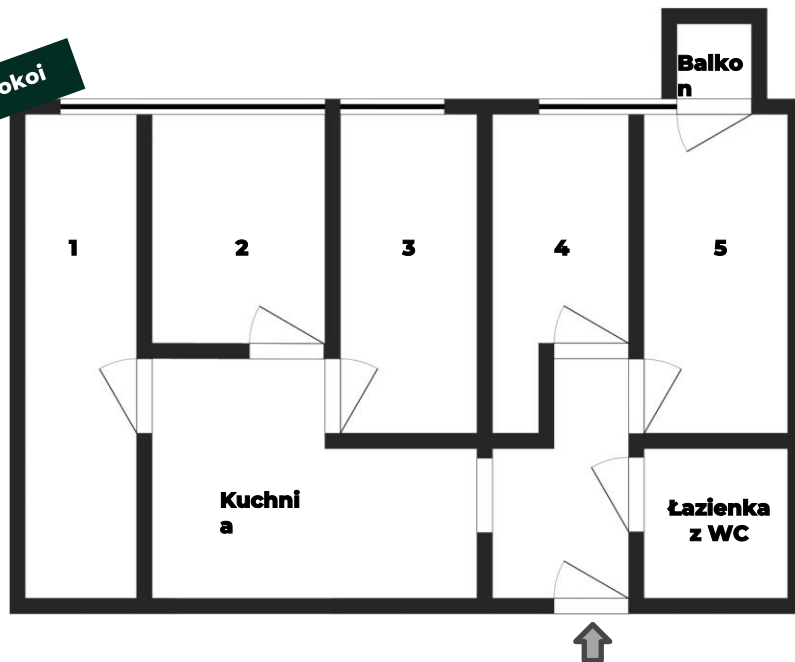
✓ Docelowa ilość pokoi –  
5 pokoi

✓ Część większego pokoju – powstanie  
dodatkowy pokój

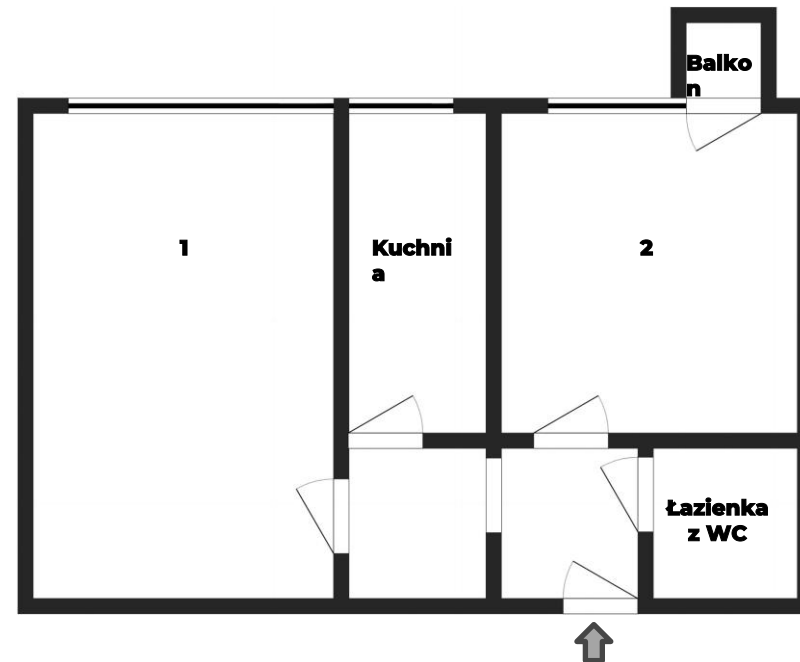
✓ Przeniesienie kuchni i  
remont łazienki

## Schemat adaptacji

Po podziale



Przed podziałem



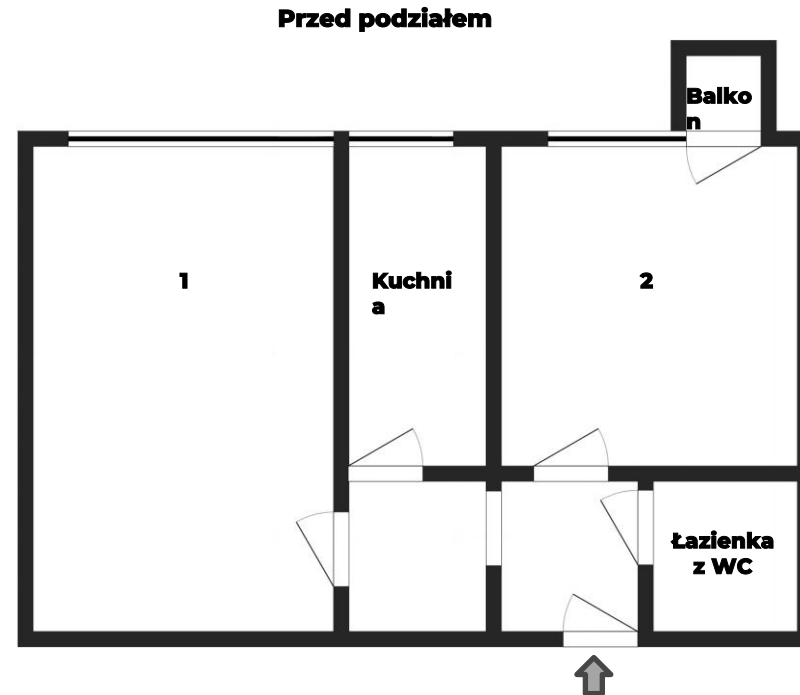
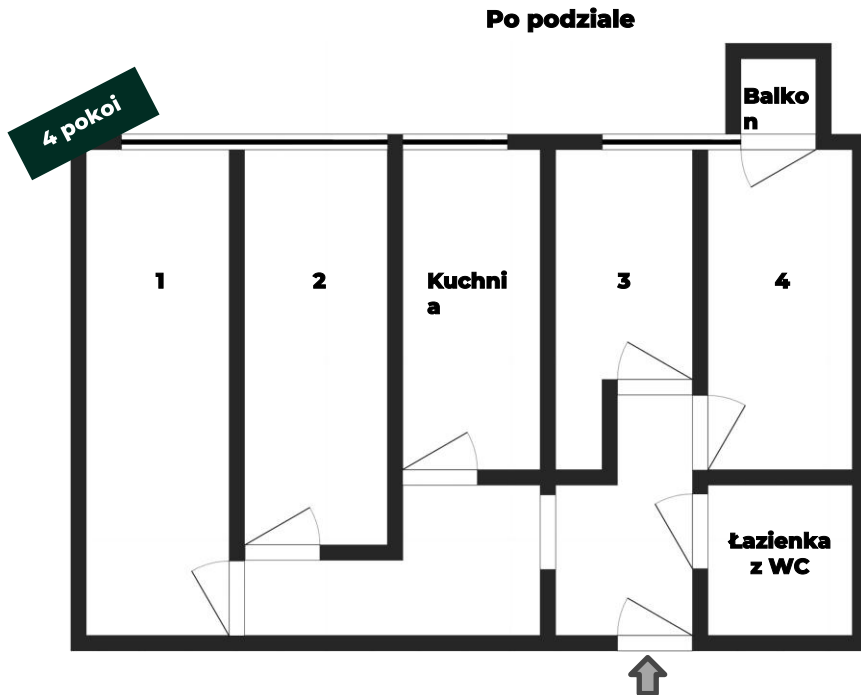
# ARANŻACJA MIESZKANIA

✓ Docelowa ilość pokoi –  
4 pokoi

✓ Część większego pokoju – powstanie  
dodatkowy pokój

✓ Remont kuchni i łazienki

## Schemat adaptacji



# KOLEJNE KROKI PO WYBORZE MIESZKANIA

Do 2 tygodni



## 1 Zebranie dokumentacji

Podstawa nabycia przez Sprzedających  
Zaświadczenia do Urzędu Skarbowego  
Zaświadczenia od Administracji

01



Do 1 tygodnia

## 2 Zakup



Przygotowanie aktu notarialnego  
Umówienie notariusza  
Asysta przy akcie notarialnym

02



## 3 Umowa

Ustalenie ostatecznych zapisów do umów  
Podpisanie umowy na remont  
Podpisanie umowy najmu/zarządzania

03



## 4 Przekazanie

Przygotowanie protokołów do  
gestorów sieci  
Przygotowanie protokołu przejęcia  
Przejęcie liczników  
Inwentaryzacja kluczy dostępowych

04



## 5 Remont



Przygotowanie odpowiedniej umowy  
Zgłoszenie remontu  
Przeprowadzenie remontu  
Przeprowadzenie dekoracji  
Przygotowanie wirtualnego spaceru  
Zdjęcia z poszczególnych etapów

05



## 6 Wynajem

Wprowadzenie mieszkania do systemu  
Przygotowanie mieszkania dla agencji  
Przygotowanie dokumentacji do wynajmu  
Weryfikacja najemców  
Wynajęcie najemcy ostatecznemu  
Regularne rozliczanie

06



Do 2 tygodni w przypadku  
finansowania kredytem

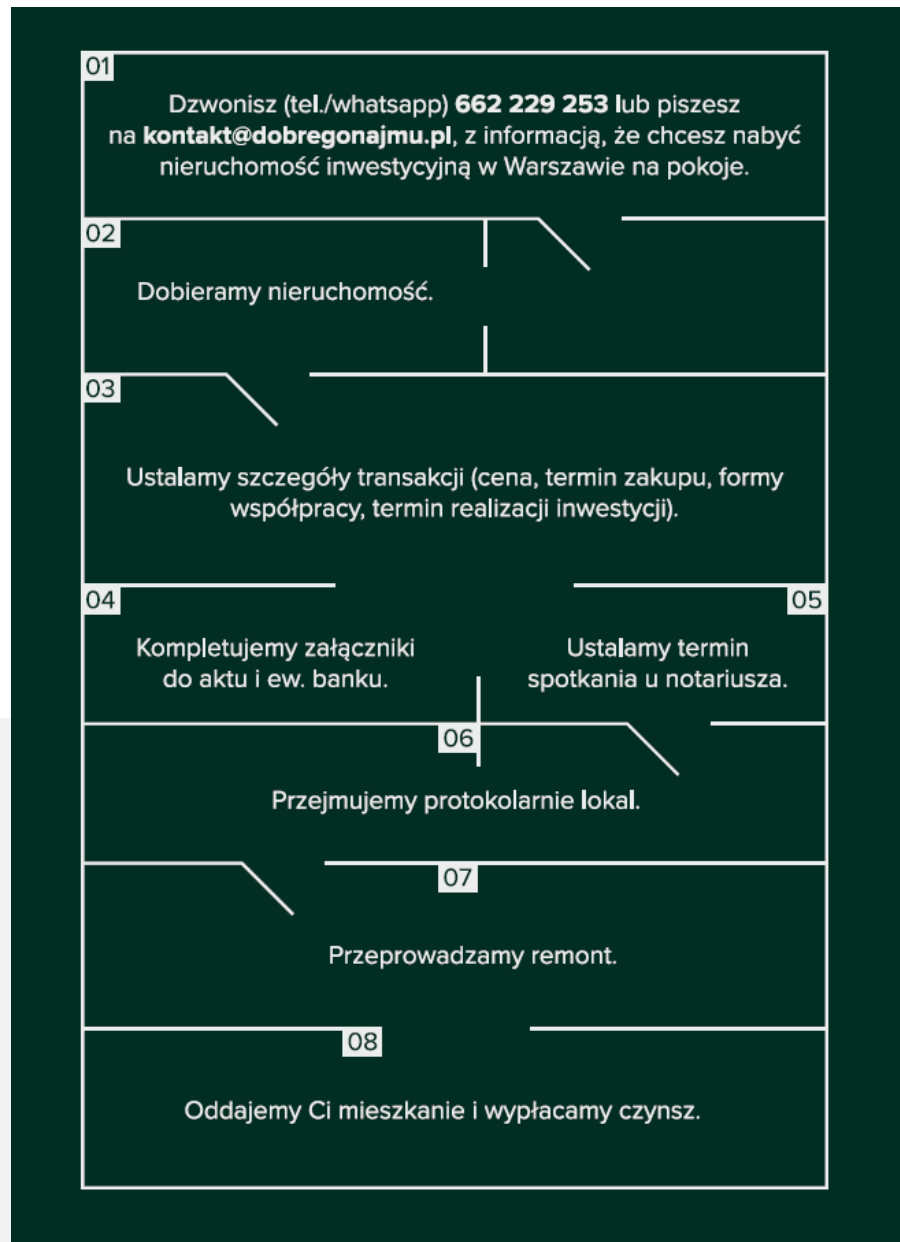
Do 4 miesięcy

# DWIE FORMY WSPÓŁPRACY

ZAGADNIENIA	ZARZĄDZANIE	PODNAJEM
Znalezienie najemcy	✓	✓
Podpisywanie umów i rozliczenia z najemcami	✓	✓
Windykacja wewnętrzna najemców	✓	✓
Kontrole terenowe w mieszkaniach	✓	✓
Kampanie reklamowe pokoi	✓	✓
Opłaty administracyjne	W imieniu właściciela	W naszym imieniu
Opłaty za media	W imieniu właściciela	W naszym imieniu
Kontakt z administracją nieruchomości	✓	✓
Dokonywania wszelkich napraw	Na koszt właściciela	Na nasz koszt
Rozliczanie napraw	✓	✓
Koordinacja dodatkowych działań innych specjalistów	✓	✓
Rozliczanie między właścicielem a nami	procent od przychodów (dla Zarządcy)	Warunki i kwota regulowana umową
Miesięczne raporty Zarządzania	✓	✗
Stała kwota przychodów - niezależnie od zajętości pokoi	✗	✓

POZNAJ SYSTEM GWARANCJI DOBRĘCO NAJMU -  
PODNAJEM Z GWARANCJAMI ZWROTÓW

# JAK ROZPOCZĄĆ WSPÓŁPRACĘ



# CO ZROBIMY ZA CIEBIE

## Zakup

Zbierzemy wszystkie załączniki niezbędne do przeprowadzenia aktu notarialnego  
Ustalimy termin spotkania u notariusza  
Skoordynujemy przygotowania aktu notarialnego  
Będziemy asystować w trakcie aktu notarialnego

## Przejęcie

Przeprowadzimy przejęcie mieszkania  
Przygotujemy protokoły do gestorów sieci (energia elektryczna, gaz)  
Przygotujemy protokoły do administracji budynku  
Przygotujemy i złożymy dokumenty do Spółdzielni/Administradora budynku

## Podatki

Przygotujemy deklarację do podatku od nieruchomości

## Remont

Zgłosimy remont mieszkania do Administracji  
Przeprowadzimy remont mieszkania  
Udokumentujemy proces remontu mieszkania



## Dekoracje

Przeprowadzimy proces dekoracji mieszkania  
Przygotujemy wirtualny spacer po mieszkaniu

## Udoskonalenia

Przygotujemy nasze rozwiązania techniczne związane z funkcjonowaniem mieszkania na najem  
Przygotujemy grafiki sprzątania mieszkania

## Reklama

Przygotujemy kampanię reklamową dla Twojego mieszkania  
Wprowadzimy Twoje mieszkania do sieci partnerskich agencji studenckich

## Kontrola

Zapewnimy regularną kontrolę mieszkania oraz weryfikację najemcy  
Ubezpieczymy każdego najemcę na wypadek szkód do 50.000 zł  
Wprowadzimy mieszkanie do systemu napraw usterek drobnych

# WYPOSAŻENIE MIESZKANIA

DOBREGO  
NAJMU

Mieszkanie po remoncie jest w pełni przygotowane do wynajmu na pokoje

Wyposażenie obejmuje m.in.:

Lodówka (Candy bądź Zanussi)

Pralka do 6 kg – ładowana od góry (mniejsze łazienki) bądź od frontu

Płyta grzewcza – elektryczna

Wyciąg kuchenny (podszafkowy)

Odkurzacz bezworkowy min. 800 W

Czajnik min. 1,8 l (Eldom)

Kuchenka mikrofalowa min. 20 l – z funkcją grilla

Meble kuchenne – 2 x 180 cm (marketowe, ale wytrzymałe i estetyczne)

Krzesła pokojowe (plastikowe, bez kótek, monolityczna konstrukcja, wytrzymałe)

Dedykowane łóżka na wymiar – szerokość 80 cm (własna produkcja)

Dedykowane szafy z drążkiem i półkami (własna produkcja)

Komody – większe pokoje

Półki 3 sztuki na pokój

Regały (większe pokoje, kolor biały)

Kosze do segregacji odpadów

Meble łazienkowe

Żelazko (duże, funkcją parowania)

Deska do prasowania

Suszarka na pranie w ilości odpowiadającej ilości najemców

Biurka (własne produkcji, styl pasujący do łóżka i szafy)

Lampy biurkowe (wymieniona żarówka)

Szafki na buty (czarne/białe)

Lustro – w częściach wspólnych i pokojach

Dekoracje – poduszki, koce zasłony, grafika dedykowana pod mieszkanie

Armatura KOŁO

Prysznic

Pełne wyposażenie kuchni (talerze, miski, sztućce, garnki, patelnie, tarka, noże,

deski do

krojenia, kubki, szklanki)

Elektroniczny zamek wejściowy polskiej produkcji

Wentylator kuchenny/wiatrak sufitowy

Czujniki wilgotności i temperatury w pokojach, czujnik zalania w łazience (opcja)



# PRZYKŁADOWE ZDJĘCIA NASZYCH MIESZKAŃ (NASZ STANDARD)



# BĄDŹ NA BIEŻĄCO I DOŁĄCZ DO FLATLETTER

DOBREGO  
NAJMU

Regularne przesyłanie z adresu [marek@dobregonajmu.pl](mailto:marek@dobregonajmu.pl) dostępnych mieszkań do adaptacji na wynajem na pokoje

DOBREGO  
NAJMU

## Mieszkanie z gwarancją dochodowości 6% w Warszawie - Wrzeciono (Bielany) I Marymoncka (Bielany)

Dzień dobry,

Dziś przedstawiamy dwa mieszkania z warszawskich Bielany (nazwa pochodząca od zakonu kamedułów i ich białych szat, których budynki nadal można zwiedzić na ulicy Dewajtis).

Jak zawsze proszę pamiętać, że na końcu znajduje się link (czerwona ramka) do mieszkań, które wcześniej prezentowałem a nadal są dostępne.

Jeśli interesują Państwa mieszkania już po remoncie i z podpisanymi kontraktami na pokoje to bardzo proszę o kontakt bezpośredni lub kliknięcie w link do dysku - [TUTAJ](#)

Marek

662 229 253, [marek@dobregonajmu.pl](mailto:marek@dobregonajmu.pl)

Zachęcam do zapoznania się i sprawdzenia, która nieruchomość najbardziej Państwu pasuje.

W kartach mieszkań znajdą Państwo informacje o zwrotach z inwestycji, dokładne lokalizacje, linki do zdjęć (stan obecny), planowany podział (schemat), nagranie z mieszkanie (stan obecny, przed remontem).

W mailu, który otrzymasz wystarczy kliknąć w ten klawisz, aby na nowej stronie przeglądarki obejrzyć przeanalizowane mieszkanie

Pobieram kartę mieszkania Wrzeciono 3

Wrzeciono 3 (Bielany) - mieszkanie 400m od stacji metra, za 500 tys. zł. Potencjał do podziału na 4 pokoje jednoosobowe i widną kuchnię. Okolica tętniąca życiem, w pobliżu dużo sklepów, punktów usługowych i małych knajp. Atrakcyjna cena i lokalizacja sprawią że mieszkanie będzie dawać stabilny



DOBREGO  
NAJMU

**Kontakt w sprawie mieszkania:**

**Marek Biedrzycki**

**Opiekun klientów kluczowych**

**+48 662 229 253**

**[marek@dobregonajmu.pl](mailto:marek@dobregonajmu.pl)**

**Spacery po naszych realizacjach znajdziesz na:**

**<https://wnetrza3d.pl/realizacje/pokoj-waw/>**

**Nasz realizacje:**

**<https://www.dobregonajmu.pl/realizacje>**





DOBREGO  
NAJMU