



NOWOCZESNE ZARZĄDZANIE NAJMEM



# Najem z gwarancją czynszu



# Kim jesteřmy?

Jesteśmy zgranym zespołem młodych, ambitnych osób - przedsiębiorców oraz pasjonatów w branży nieruchomości, z doświadczeniem i marką budowaną od 2017 roku. Fundamentem naszej pracy jest budowanie wartościowych relacji. Uważamy, że szczerść i uczciwość są kluczowe w odnoszeniu sukcesów. Dodając codzienne zaangażowanie, rozwój, ciężką i wytrwałą pracę sprawiamy, że współpraca z nami to dobry wybór!

130+

nieruchomości

7

Lat doświadczenia

7

osób w zespole

1000+

Osób u nas mieszkało



Paweł Wocial



Błażej Drótkowski

## Prawdziwie pasywny dochód

Zarządzanie nieruchomościami często wiąże się z niepewnością i wymaga aktywnego zaangażowania, oferujemy rozwiązanie, które odmienia ten scenariusz. Nasza innowacyjna usługa "najmu z gwarancją czynszu" to klucz do przekształcenia Twojej nieruchomości inwestycyjnej w niezawodne źródło pasywnego dochodu.

Tradycyjne zarządzanie wynajmem wiąże się z ryzykiem pustostanów, nieregularnych wpływów, zagrożeniami ze strony nieuczciwych najemców oraz koniecznością ciągłego zaangażowania. W CITYROOM rozumiemy te wyzwania i oferujemy rozwiązanie, które eliminuje je wszystkie.

## Wszystko czego potrzebujesz



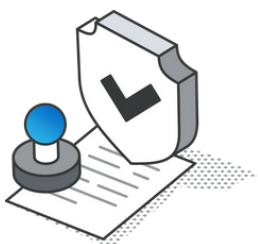
### Czynsz 12 miesięcy w roku

Jako Twój najemca, zobowiązujemy się do regularnego płacenia czynszu każdego miesiąca, gwarantując ciągły i stabilny dochód z Twojej nieruchomości, niezależny od obłożenia.



### Zero obowiązków

Zajmujemy się wszystkimi aspektami zarządzania nieruchomością, w tym poszukiwaniem najemców, zarządzaniem płatnościami, utrzymaniem nieruchomości oraz rozwiązywaniem wszelkich problemów administracyjnych i technicznych.



### Ochrona

Chronimy właścicieli nieruchomości przed ryzykiem pustostanów, nieregularnymi wpłatami czynszu, problemami z nieuczciwymi najemcami oraz wszelkimi kwestiami technicznymi i administracyjnymi.



## To my jesteśmy Twoim najemcą

Wyróżniamy się na rynku zarządzania, podejmując się roli bezpośredniego najemcy Twojej nieruchomości. Poprzez podpisanie umowy najmu, stajemy się nie tylko najemcą, ale przede wszystkim pełnoprawnym i odpowiedzialnym partnerem w zarządzaniu Twoją nieruchomością.

### **Pełna odpowiedzialność za czynsz**

Jako Twój najemca, zobowiązujemy się do regularnego płacenia czynszu każdego miesiąca, gwarantując ciągły i stabilny dochód z Twojej nieruchomości.

### **Zabezpieczenie nieruchomości**

Wpłacamy kaucję jako zabezpieczenie i zobowiązujemy się do oddania nieruchomości w stanie nie pogorszonym, z wyjątkiem normalnego zużycia. Dzięki temu masz pewność, że Twoja inwestycja jest chroniona.

### **Tarcza przed nieuczciwymi najemcami**

W przypadku trudności z najemcami, jako bezpośredni najemca, mamy możliwość skutecznego działania w granicach prawa. Nasza bezpośrednia umowa z najemcami pozwala na szybkie rozwiązywanie problemów, co minimalizuje ryzyko potencjalne straty dla właściciela nieruchomości. Dodatkowo jako renomowana firma, CITYROOM działa odstraszająco na potencjalnych oszustów. Nasza reputacja i profesjonalizm sprawiają, że niewłaściwe zachowania są znacznie mniej prawdopodobne w porównaniu do wynajmu bezpośredniego od indywidualnych właścicieli.



## Rekomendacje

Od momentu powstania CITYROOM, wszystkie nasze współprace z właścicielami nieruchomości trwają nieprzerwanie, co świadczy o wysokiej jakości naszych usług satysfakcji klientów. Klienci, którzy są z nami od samego początku, chętnie podzielą się swoimi doświadczeniami i opiniami o współpracy z nami. W pełni ufamy w pozytywne relacje, które zbudowaliśmy, dlatego nie wahamy się udostępniać numerów telefonów do naszych długoletnich klientów, aby potencjalni nowi partnerzy mogli osobiście zapytać o jakość i efektywność naszych usług. Ta otwartość i transparentność w naszym podejściu dodatkowo potwierdza naszą rzetelność i zaangażowanie w budowanie trwałych, korzystnych relacji.



**Łukasz Zgrabka**

Inwestowanie w nieruchomości dzięki Cityroom jest w 100% pasywne. Przejmują nieruchomość i wszelkie obowiązki z tym związane. Nie muszę już pamiętać o rachunkach za media, kontakcie z administracją, pilnowaniu najemców, czy naprawianiu usterek. Współpraca z nimi to czysta przyjemność. Polecam.



**Piotr Taborski**

Inwestowanie w nieruchomości dzięki Cityroom jest w 100% pasywne. Przejmują nieruchomość i wszelkie obowiązki z tym związane. Nie muszę już pamiętać o rachunkach za media, kontakcie z administracją, pilnowaniu najemców, czy naprawianiu usterek. Współpraca z nimi to czysta przyjemność. Polecam.



## Model finansowy – Twoja gwarancja zysku



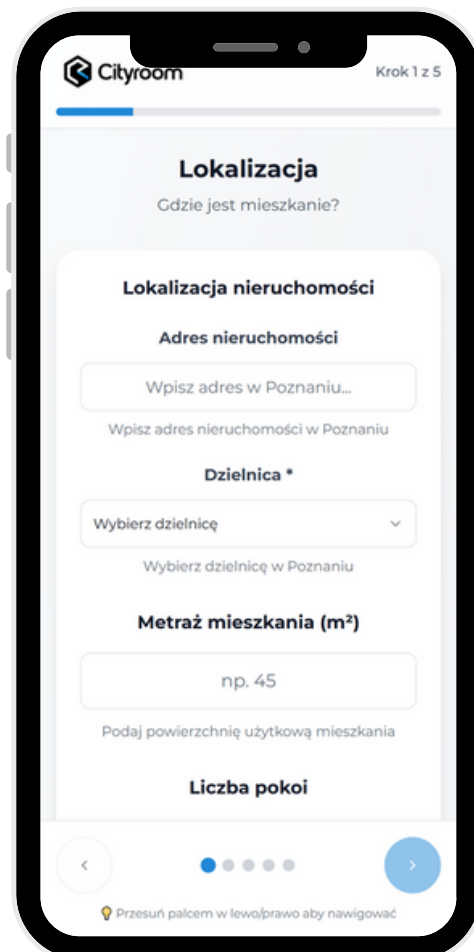
Stawiamy na pełną transparentność. Nasz model współpracy jest prosty i nie zawiera żadnych ukrytych kosztów. To my jesteśmy Twoim najemcą i to my bierzemy na siebie całe ryzyko.

Jak ustalamy czynsz dla Ciebie? Proces jest dwuetapowy. Wypełnij krótki formularz na naszej stronie [cityroom.pl](http://cityroom.pl), aby otrzymać wstępną, orientacyjną wycenę. Następnie, podczas spotkania w Twojej nieruchomości, dokonamy finalnej analizy jej potencjału i przedstawimy ostateczną, gwarantowaną kwotę czynszu, jaką będziesz otrzymywać co miesiąc.

**Zero prowizji i ukrytych opłat** Nie pobieramy żadnej prowizji od właściciela. Twój zysk to stała kwota czynszu ustalona w umowie. Nasz zarobek pochodzi z różnicy między czynszem, który płacimy Tobie, a sumą przychodów z podnajmu pokoi naszym najemcom. Dzięki temu nasze cele są zbieżne – dbamy o nieruchomość jak o własną, aby zapewnić jej pełne obłożenie.

Zachęcamy do zgłoszenia swojego mieszkania za pomocą naszego interaktywnego formularza online – to szybki i wygodny sposób, aby w kilka minut poznać wartość swojej nieruchomości. Nasz system został zaprojektowany tak, abyś mógł w prosty sposób wprowadzić wszystkie niezbędne informacje, a my dostarczymy Ci rzetelną wycenę, bez wychodzenia z domu. Skorzystaj z tej możliwości już dziś i odkryj realną wartość swojego mieszkania!

Zgłoś mieszkanie



Krok 1 z 5

**Lokalizacja**  
Gdzie jest mieszkanie?

**Lokalizacja nieruchomości**

**Adres nieruchomości**

Wpisz adres w Poznaniu...

Wpisz adres nieruchomości w Poznaniu

**Dzielnica \***

Wybierz dzielnicę

Wybierz dzielnicę w Poznaniu

**Metraż mieszkania (m<sup>2</sup>)**

np. 45

Podaj powierzchnię użytkową mieszkania

**Liczba pokoi**

Przesuń palcem w lewo/prawo aby nawigować

## Najem na pokoje - nasza specjalizacja

Specjalizacja w najmie na pokoje jest bezpośrednim wynikiem naszego podejścia do realizacji zobowiązań związanych z gwarancją czynszu. Wybór ten jest podyktowany kilkoma pragmatycznymi czynnikami:

### **Zgodność oferty z rzeczywistością:**

Zapewniamy, że informacje prezentowane w naszych ofertach online są zawsze zgodne ze stanem faktycznym mieszkań. Taka transparentność jest dla nas fundamentalna w budowaniu zaufania i satysfakcji klientów.

### **Dotrzymywanie terminów i warunków umowy:**

Przywiązujemy wielką wagę do przestrzegania ustalonych terminów i warunków umowy. Dążymy do tego, by każdy aspekt naszej współpracy był jasny i zrozumiały dla klientów.

### **Sprawiedliwy zwrot kaucji:**

przykładamy dużą wagę do uczciwego transparentnego podejścia do rozliczeń z naszymi najemcami, w tym w kwestii zwrotu kaucji. Nasze procedury zapewniają, że każdy najemca jest traktowany sprawiedliwie, a kaucja jest zwracana w pełni, o ile mieszkanie zostanie oddane w odpowiednim stanie. Dążymy do tego, aby proces zwrotu kaucji był jasny bezproblemowy,

### **Obsługa klienta na najwyższym poziomie:**

Nasz zespół obsługi klienta, działający także w języku angielskim, jest przygotowany, by odpowiadać na potrzeby i wątpliwości najemców, zapewniając profesjonalną i życzliwą obsługę.

### **Standard czystości i porządku:**

Pokoje oferowane przez CITYROOM są zawsze czyste i dobrze utrzymane. Regularne sprzątanie i dbałość o detale to dla nas priorytet.

### **System organizacji życia najemców:**

Wprowadziliśmy zasady funkcjonowania w mieszkaniach, w tym grafiki sprzątania i system 'sołtysów', którzy odpowiadają za przestrzeganie porządku w zamian za zniżkę w czynszu. To pozwala na utrzymanie harmonii i porządku wśród mieszkańców.

### **Kontrola zużycia mediów i stanu technicznego:**

Regularnie monitorujemy zużycie mediów i przeprowadzamy kontrole stanu technicznego mieszkań, by zapewnić ich odpowiednie funkcjonowanie i komfort życia najemców.

### **Wsparcie prawne i techniczne:**

Posiadamy zaplecze prawne dla najemców oraz dział techniczny, który szybko reaguje na wszelkie zgłoszenia usterki, zapewniając dostępność 24/7 w nagłych przypadkach.

### **Ubezpieczenie OC dla Najemców:**

Wymagamy od najemców wykupienia ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej w życiu prywatnym, co zwiększa bezpieczeństwo zarówno dla nich, jak i dla właścicieli nieruchomości.

## Kluczowe warunki umowy



Nasza umowa jest skonstruowana tak, by zapewnić bezpieczeństwo i przewidywalność obu stronom.

Okres umowy Standardowo podpisujemy umowy na okres od 2 do 5 lat. Dłuższa współpraca pozwala nam zainwestować w nieruchomość i gwarantuje Ci stabilny dochód pasywny w długim horyzoncie czasowym.

Warunki wypowiedzenia Umowa przewiduje 6-miesięczny okres wypowiedzenia dla obu stron, co jest uczciwym standardem rynkowym i zabezpiecza interesy na wypadek nieprzewidzianych zdarzeń.

## Bezpieczeństwo i stabilność

Definicja "normalnego zużycia" jest istotnym elementem naszej umowy najmu. Zobowiązujemy się oddać lokal w stanie niepogorszonym. W umowie precyzujemy, co w modelu najmu na pokoje rozumiemy przez "normalne zużycie", np. drobne rysy na ścianach czy naturalne ścieranie się paneli. Takie zmiany traktujemy jako efekt codziennego użytkowania i nie pociągają za sobą dodatkowych kosztów dla najemcy.

W odróżnieniu od normalnego zużycia, umowa określa, czym są "uszkodzenia", które wymagają naprawy. Należą do nich np. połamane meble, trwałe plamy czy uszkodzenia drzwi i okien. Koszty takich napraw pokrywane są z naszej kaucji oraz polisy OC, co zapewnia jasność i bezpieczeństwo obu stron.



## Przygotowanie mieszkania – proces pod Twoją kontrolą

Rozumiemy, że chcesz mieć pełną kontrolę nad swoją własnością. Dlatego koszt przygotowania mieszkania do najmu ponosi właściciel. Istnieje jednak możliwość wygodnego rozliczenia tych nakładów – np. poprzez stopniowe odliczenie ich od pierwszych czynszów gwarantowanych.

Do przygotowania podchodzimy rozsądnie i ekonomicznie – skupiamy się na tym, co faktycznie zwiększa atrakcyjność mieszkania i obniża ryzyko pustostanów. Najważniejsze są:



### Sprawne i dobrej jakości łóżka

Każde łóżko jest regularnie sprawdzane i utrzymywane w idealnym stanie, by nasi najemcy czuli się jak w domu.



### Podstawowe, praktyczne wyposażenie kuchni

Kuchnia jest w pełni funkcjonalna, wyposażona w niezbędne przybory do codziennego gotowania.



### Niezbędne meble

W mieszkaniach znajdują się meble, które zapewniają komfort i praktyczne rozwiązania do przechowywania.



### Drobne elementy wizualne i dodatki

Oświetlenie, zasłony, dekoracje, które tworzą przyjazny klimat i pozytywnie wpływają na decyzję najemców.

Wszystkie prace i zakupy realizujemy w porozumieniu z Tobą – zawsze z myślą o szybkim wynajmie i maksymalizacji Twojego zysku.

## Rozliczenia i funkcjonowanie w umowie

### Przygotowanie Mieszkania



Koncentrujemy się na kluczowych aspektach takich jak wyposażenie kuchni, niezbędne prace malarskie, sprząatanie oraz uzupełnienie mebli, aby zapewnić funkcjonalność i estetykę nieruchomości.

Gdy mieszkanie wymaga dodatkowego wyposażenia lub prac, w CITYROOM często wychodzimy naprzeciw oczekiwaniom naszych klientów, finansując te prace. Koszty poniesione przez nas są następnie rekompensowane poprzez zwolnienie nas z obowiązku płacenia czynszu na początkowym etapie współpracy, do czasu równowartości wydatków.

### Umowy z dostawcami mediów

Przejmujemy zarządzanie umowami z dostawcami mediów. Wymagane jest jedynie, aby właściciel wydał nam odpowiednie pełnomocnictwo, po czym zajmiemy się wszystkimi formalnościami, przepisując umowy.

Sami opłacamy czynsz do administracji nieruchomości. Wystarczy zgłoszenie do administracji i przekierowanie korespondencji rozliczeniowej na nasz adres mailowy.

Dajemy naszym klientom swobodę wyboru najlepszego dla nich rozwiązania, zawsze dążąc do maksymalizacji wygody i efektywności współpracy.

Jesteśmy elastyczni i dostosowujemy nasze usługi do indywidualnych potrzeb właścicieli nieruchomości. Jeśli preferujesz, abyśmy nie opłacali bezpośrednio czynszu administracyjnego, jesteśmy gotowi przelać odpowiednią kwotę bezpośrednio do Ciebie razem miesięcznym czynszem.



## Rozliczenia i funkcjonowanie w umowie

### Zobowiązanie do szybkiego wynajęcia



Definiujemy moment przygotowania mieszkania jako dzień przeprowadzenia sesji zdjęciowej. Od tego dnia dajemy sobie maksymalnie 30 dni na znalezienie najemców. W przypadku szybszego wynajęcia, płatność czynszu za pierwszy miesiąc jest kalkulowana proporcjonalnie. Na przykład, jeśli ustalony czynsz wynosi 1500 zł, a wynajem nastąpił 10 dnia miesiąca, pierwsza płatność wyniesie 1000 zł. Od drugiego miesiąca płatności czynszu są realizowane regularnie 10 dnia każdego miesiąca.

- Przygotowanie nieruchomości do wieloletniego najmu
- Profesjonalna sesja fotograficzna i video
- Dobór i weryfikacja najemców
- Kompleksowa obsługa umów najmu
- Regularne kontrole stanu technicznego
- Zarządzanie bieżącymi sprawami technicznymi, administracyjnymi i serwisowymi
- Przepisujemy na siebie umowy z dostawcami energii
- Optymalizacja kosztów utrzymania nieruchomości
- Profesjonalna obsługa prawna i księgowa

Nasze zaangażowanie w jakość i odpowiedzialność w zarządzaniu najmem wykracza poza konwencjonalne podejście. Jesteśmy bezpośrednim najemcą Twojej nieruchomości, co oznacza, że bierzemy na siebie pełną odpowiedzialność, nie tylko obiecując, ale przede wszystkim realizując nasze zobowiązania. Nasz model współpracy opiera się na trzech filarach: zaufaniu, uczciwości i niezawodności w realizacji obietnic.



## Współpraca

Rozpoczęcie współpracy z Cityroom jest procesem skupionym na dostosowaniu naszych usług do Twoich indywidualnych potrzeb. Oto kluczowe kroki:

### Wstępne Informacje

Przed umówieniem spotkania potrzebujemy od Ciebie informacji o lokalizacji nieruchomości oraz o wysokości wszystkich opłat eksploatacyjnych mieszkania. Te dane pozwolą nam lepiej przygotować się do spotkania i zrozumieć specyfikę Twojej nieruchomości.

### Spotkanie na Nieruchomości

Po otrzymaniu wstępnych informacji, umówimy się na spotkanie bezpośrednio w Twojej nieruchomości. To spotkanie jest kluczowe dla zrozumienia Twoich oczekiwań i dostosowania naszej oferty do Twoich potrzeb.

Naszym celem jest zapewnienie, że nasza współpraca będzie efektywna i dopasowana do Twoich unikalnych wymagań. Skontaktuj się z nami, aby rozpocząć proces i dowiedzieć się więcej o możliwościach współpracy.

**(+48) 790 650 362**

**(+48) 667 834 843**

**[kontakt@cityroom.pl](mailto:kontakt@cityroom.pl)**