



# Mój Plan B? (wywiad z Bartkiem Jezierskim)

Transkrypt do wywiadu, który możesz odsłuchać tutaj:

<https://wynajmistrz.pl/moj-plan-b-wywiad-z-bartkiem-jezierskim>

Grzegorz Grabowski (GG): Dzień dobry, Tu Grzegorz Grabowski, autor bloga Wynajmistrz.pl. Słuchasz podcastu Klucz do nieruchomości, czyli wywiady Wynajmistrza.

Tym razem do rozmowy zaprosiłem Bartka Jezierskiego, inwestora w nieruchomości, rynki alternatywne, metale szlachetne i kryptowaluty, ale także autora bloga Mój Plan B. Rozmawialiśmy jednak nie tylko o inwestycjach w nieruchomości, ale o tytułowym planie B, czyli w jaki sposób przygotować siebie i swoją rodzinę, głównie od strony majątkowo-finansowej, na nieprzewidziane katastrofy rynkowe, gospodarcze czy inne.

Porozmawialiśmy też, a właściwie staraliśmy się obalić, pewne mity czy też przesady związane z finansami, pieniędzmi i podatkami. Posłuchaj więc o tym, czy pieniądze rzeczywiście szczęścia nie dają, czy etat jest najbezpieczniejszą formą zatrudnienia, czy oszczędnością i pracą ludzie rzeczywiście się bogacą, czy Państwo jako instytucja rzeczywiście dba o obywateli i czy w związku z tym płacenie jak najwyższych podatków jest rzeczywiście formą patriotyzmu. Do tego było jeszcze kilka innych truizmów, które wzięliśmy na tapetę i które, najczęściej, skrytykowaliśmy.

Notatki do tego podcastu znajdziesz pod adresem [wynajmistrz.pl/011](http://wynajmistrz.pl/011). Pod tym adresem możesz też skomentować wywiad.

**GG: Cześć Bartek**

Bartek Jezierski (BJ): Cześć Grzegorzu.

**GG: Czy możesz powiedzieć kilka słów o sobie?**

BJ: Prywatnie jestem mężem, natomiast zawodowo przedsiębiorcą, inwestorem, nie tylko na rynku nieruchomości, ale też na rynkach alternatywnych. Jestem tutaj dlatego, że mamy parę rzeczy do przedyskutowania. W trochę innej formie niż dotychczas robiłeś to na swoim blogu, także jestem bardzo ciekaw jaki będzie tego efekt.

**GG: To jest taki wywiad w troszeczkę innej formie niż normalnie to robię, ale spróbujmy, zobaczymy co z tego wyjdzie.**

BJ: Dokładnie.

**GG: Powiedziałeś, że jesteś inwestorem. Czy możesz pokrótce powiedzieć w co inwestujesz? Oczywiście oprócz nieruchomości, bo generalnie, że w nieruchomości to wiadomo.**

BJ: Nieruchomości to jest podstawa, którą ja uważam za taki fundament wszelkich inwestycji, które każdy powinien mieć w swoim portfolio. To jest coś, co daje możliwość myślenia o czymkolwiek



więcej. Ale znam wiele osób, które pomijają fundamenty, które dają im comiesięczny cashflow, taki zabezpieczający ich codzienne interesy, i od razu przechodzą na rynki, które wymagają troszeczkę więcej wiedzy, troszeczkę takiego samozaparcia. Często takie osoby osiągają trochę mniejsze stopy zwrotu, niż mogłyby stosując pewną strategię. Strategię jaką ja mam, bo będę się tutaj odwoływał do tego co ja mam, myślę że o tym też będziemy kilka słów mówić. Natomiast jeśli chodzi o rynki, na których ja jeszcze jestem, to jest to rynek akcji, metali szlachetnych, troszeczkę spekulacji związanych z kryptowalutami, natomiast de facto jako fan tej technologii bardzo mocno wierzę w blockchain i jego zastosowania w takim codziennym życiu.

**GG: Rozmawialiśmy wcześniej już dosyć długo i twierdzisz, że osiągnąłeś wolność finansową. Zakładam, że to głównie dzięki nieruchomościom. Czy możesz powiedzieć po krótko jak do tego doszedłeś?**

BJ: Historia była bardzo pokrętna. Zaczęła się wtedy kiedy z żoną kupiliśmy swoje pierwsze mieszkanie na własne potrzeby, oczywiście biorąc kredyt, remontując je z oszczędności. Wypłukaliśmy się wtedy z całej gotówki, jaką mieliśmy. Przed nami był ślub, wesele i związane z tym wydatki, i akurat odwiedził nas mój przyjaciel z Warszawy. Okazało się, że jedzie na zjazd absolwentów. Myślałem że jest to zjazd z uczelni, natomiast on studiował w Warszawie i Toruniu, i jakoś nie za bardzo pasowało mi to, że ten zjazd absolwentów jest w Poznaniu. Nie potrafiłem jakoś złożyć tych rzeczy, ale pomyślałem, że może wynajęli jakąś salę pod Poznaniem, nie wiedziałem jak to bardzo umieścić to w tej przestrzeni. Okazało się po rozmowie, że to był zjazd absolwentów Piotra Hryniewicza. Mój przyjaciel bardzo dużo mówił o tym co się tam dzieje, w jaki sposób ta grupa działa, w jaki sposób się wspiera, co tam jest możliwe do zrobienia, jak wygląda inwestowanie w nieruchomości, od strony praktyka, kogoś kto rzeczywiście robi to od kilku ładnych lat. Po tej rozmowie żona od razu pojechała na szkolenie, ja niestety nie mogłem, bo mi termin nie pasował.

**GG: Rozumiem, że na szkolenie do Piotra?**

BJ: Tak na szkolenie do Piotra. Natomiast zanim ja pojechałem na szkolenie do Piotra, mieliśmy już podpisaną umowę przedwstępną na pierwszą nieruchomość inwestycyjną dla nas. Okazało się, że popełniliśmy chyba wszystkie możliwe błędy, bo chcieliśmy zrobić, może nie za szybko, ale bardzo szybko i gdzieś tam to tempo sprawia, że te błędy się popełnia. Natomiast bardzo fajnie mogliśmy wspierając się nawzajem, za co jestem dożgonnie wdzięczny mojej żonie, że byliśmy w tym czasie dla siebie taką ostoją, to wsparcie powodowało, że wiedzieliśmy, że cokolwiek się zdarzy i tak jesteśmy w stanie iść krok dalej i doprowadzić to wszystko do takiego etapu, że będziemy mieli po prostu mieszkanie inwestycyjne, które będzie dla nas pracowało. I po tym jak oszukała nas ekipa remontowa, jak mieliśmy dosłownie ukradziony towar za kilkanaście tysięcy zł, jak mieliśmy różne przeboje, praktycznie mógłbym wymieniać na każdym etapie coś, koniec końców po ogromnym stresie, zmęczeniu, dodam, że wtedy też pracowałem na etacie, a wyglądało to tak, że wyjeżdżałem o 6 rano, a wracałem po 18, więc tego czasu na zarządzanie remontem nie było wiele, ale od soboty do niedzieli od 5 do 23 byliśmy poza domem. Skończyło się tak, że mieliśmy mieszkanie wynajęte, pracujące na nas i dosłownie w pierwszym miesiącu, kiedy miały zejść płatności, okazało się, że nikt z najemców się nie spóźnił, że wszystko było w porządku, świetni ludzie, świetnie się dogadujący. I nagle się okazało, że można, można wysiłkiem pewnym zbudować coś co daje taki absolutny fundament. Wtedy to mieszkanie dawało nam więcej, a niżeli ja zarabiałem na etacie. Bardzo nam to otworzyło oczy na temat tego, co można na tym rynku osiągnąć, w jakim tempie, w jakiej skali.

**GG: A to mieszkanie było kupione za gotówkę, czy na kredyt?**

BJ: Na kredyt.



**GG: Rozumiem, że po spłaceniu raty kredytu, to mieszkanie generowało większy przepływ niż...**

BJ: Netto zarabialiśmy więcej niż ja wówczas otrzymywałem z etatu. Bo historia z moim etatem, też jest nieco pokrętna. Miałem dosyć burzliwą karierę, bo akurat jako dyrektor sprzedaży zdecydowałem się zrobić krok wstecz żeby móc inwestować w nieruchomości. Bo jako dyrektor byłem na umowie managerskiej, na kontrakcie, gdzie budowanie zdolności kredytowej trwałoby dwa lata, na etacie jest to jednak znacznie, znacznie łatwiejsze. Już po 3 miesiącach pracy masz całkiem dobrą zdolność kredytową, możesz ją wykorzystać jako lewara inwestycyjnego.

**GG: Czyli przeszedłeś z umowy b2b na umowę o pracę?**

BJ: Dokładnie.

**GG: No dobrze, ale chyba to jedno mieszkanie wolności finansowej wam nie zapewniło?**

BJ: Nie, natomiast przez to że popełniliśmy pewne błędy, mogliśmy je wykorzystać około roku później. A koniec końców mieliśmy 2 mieszkania. Każde miało powyżej 130 m2 odpowiednio podzielone. Skorzystaliśmy też z pewnego doświadczenia grupy, tego czego uczyliśmy się na zjazdach absolwentów Piotra. I finał był taki, że zarabiamy całkiem nieźle.

**GG: Czyli rozumiem, że te dwa mieszkania zapewniają wam taki dochód, że Ty na ten etat nie musisz wracać.**

BJ: Tak, już nie jestem na etacie, zarabia głównie nasza działalność. Te mieszkania traktujemy jako podstawę, jako taką bazę do tego, żeby myśleć o czymś więcej. Natomiast zarabia głównie moja działalność, na której się skupiłem od mniej więcej półtora roku. Natomiast fakt, mieszkania dają nam teraz więcej niż wynosiła moja pensja dyrektorska.

**GG: Ta działalność głównie na czym polega?**

BJ: Tworzymy takie inwestycje pracujące głównie na emeryturę naszych klientów. Czyli to co zrobiliśmy dla siebie, przenieśliśmy na rynek zewnętrzny. Robimy to samo klientom, którzy nie znają się, nie chcą, nie wiedzą, albo po prostu mają gotówkę i skupiają się na tym co robią, na tym w czym są dobrzy, natomiast nie chcą, żeby te pieniądze po prostu leżały na koncie zarabiając teraz 2% po podatku Belki, podejrzewam, że nawet nie nadążają za inflacją.

**GG: Czyli jest taka usługa, że wynajdujecie mieszkanie, Wasz klient to kupuje, Wy remontujecie i później w jego imieniu zarządzacie tym najmem?**

BJ: Tak. Przeprowadzamy cały proces od znalezienia mieszkania, poprzez proces kredytowy. Mamy swoich doradców, z którymi współpracujemy, mamy kilka firm podwykonawczych: elektryków, hydraulików, ekipę remontową i całość remontów przeprowadzamy nie angażując inwestora, dostosowując to do jego wizji, tego co mu się podoba. Akurat moja żona odnalazła się w homestagingu i lubi projektowanie wnętrz, więc te jej zainteresowania objawiły się w tym biznesie i świetnie się dogadujemy.

**GG: Mogę tylko dodać, że obaj jesteście absolwentami szkolenia Piotra Hryniewicza, które ja zresztą zawsze polecałem i będę polecać.**

BJ: I na zjeździe się poznaliśmy.



**GG: Dokładnie tak. I na zjeździe u Piotra się poznaliśmy. Na razie tyle o Twojej drodze w nieruchomościach. Natomiast ten nasz pomysł na rozmowę powstał głównie przez inny Twój projekt, który rozpocząłeś, czyli Mój Plan B. Czy możesz powiedzieć co to za projekt, na czym on polega?**

BJ: To jest projekt, który tak naprawdę powstał w praktyce, aczkolwiek jego takie załączki siedziały już we mnie już dawno, dawno temu. Już jako student, a nawet uczeń w liceum, miałem takie przeświadczenie, że wiedza, którą dostaję jest kompletnie bezużyteczna. Oczywiście posiłem na studia, przez 5 lat uczyłem się logistyki i ani dnia nie przepracowałem w branży logistycznej. Zacząłem od sprzedaży, później się to przekształciło w dział zakupów właśnie na etacie, więc moja droga była troszeczkę burzliwa, pokrętna, miała górki i dolki. Ale przez dosłownie kilka, kilkanaście lat tej edukacji miałem wrażenie, że może poza matematyką, którą lubiłem, poza informatyką, poza przedmiotami, które wpasowywały się gdzieś tam w moje preferencje uczenia się, cała wiedza była totalnie bezużyteczna. Ciężko mi coś pozytywnego powiedzieć o nauczycielach biologii...

**GG: Nie jedźmy może po polskiej edukacji.**

BJ: Tak, tylko to jest tak, jak myślisz o nauczycielach, którzy są fajni, możesz ich wymienić na palcach jednej ręki.

**GG: Ja myślę, że to jest może nie tylko kwestia nauczycieli, ale całego systemu, tego w jaki sposób ten system jest zbudowany, jaki jest cel tego systemu, również niezgodny z naszymi osobistymi celami.**

BJ: Tak, i właśnie wtedy powstał we mnie taki bunt takiego wówczas nastolatka. Ten bunt tak jakby rósł i rósł. Zawsze miałem poczucie misji. W ogóle pierwszą pracą czy projektem, który odpaliliśmy ze znajomymi na czwartym roku studiów, to była firma szkoleniowa, więc wtedy miałem takie pierwsze zderzenie z uczeniem innych, przekazywaniem bardzo praktycznej wiedzy. Wówczas radziłem sobie z szybkim zapamiętywaniem, czytaniem, później tę wiedzę przekazywałem, widziałem, że to robi naprawdę szalony efekt na osobach, które przychodziły na te szkolenia. To mi dało takie wyobrażenie tego co ja w ogóle mogę w życiu zrobić, czyli edukować innych, a zawsze pasjonowały mnie finanse i inwestycje, i chciałem w ogóle ten temat zgłębiać, który powstał w mojej głowie już dawno temu. Natomiast zmaterializował się po tej całej wiedzy i przeżyciach związanych z inwestowaniem w nieruchomości, które pozwoliły nam zrobić kolejny krok w inwestycje.

**GG: Ale co to jest? Powiedz.**

BJ: To jest projekt edukacji finansowej. A nazwany Mój Plan B, dlatego że sam plan b to jest coś, co ma zapewnić Tobie i Twojej rodzinie i Twoim najbliższym, dostanie życie niezależnie od tego co będzie się wokół Ciebie działo. Niezależnie od tego co się może stać Tobie, twojej rodzinie, w państwie, na świecie, to ma spowodować, że będziesz miał na tyle dużo możliwości, będziesz na tyle zdywersyfikowany jeżeli chodzi o twoje finanse, że cokolwiek by się nie działo, będziesz w stanie dać sobie radę, wyjść z tego cało.

**GG: O tym też chcę porozmawiać co znaczy ten plan b? To powiedz więcej na czym polega projekt Mój Plan B? To jest blog, czy to jest seria szkoleń? Co to jest teraz, a czym ma być w przyszłości?**

BJ: Na ten moment jest to blog. Można przeczytać tam wiele artykułów, które są taką praktyką, moją codziennością, z którą się zmierzam. Są tam oczywiście bardzo subiektywne opinie, nie oczekuję, że każda osoba będzie się z nimi zgadzała. Natomiast jest to mój punkt widzenia poparty praktyką, którą



ja w życiu miałem, która się zadziała, która wynika z tego, jakie z żoną mieliśmy doświadczenia w życiu. Natomiast czym on będzie? Na pewno będzie projektem, który ma zarabiać pieniądze, który będzie oferował pewne produkty, jeszcze nie wiem jakie, natomiast wiem, że to będzie w tym kierunku szło. Przy czym twierdzą, że moje podejście jest na tyle odmienne od tego wszystkiego co można znaleźć w Internecie. Nie powiem, zrobiłem bardzo duży reaserch tego co można znaleźć inwestycyjnie w Internecie (w polskiej części Internetu). Moje podejście jest takie, że 95% wiedzy darmowej, którą ja będę udostępniał, będzie mogła absolutnie zmienić twoje życie. To co jest tam opisane może w ciągu roku, dwóch, trzech lat przeobrazić zupełnie życie każdej osoby, która po prostu wdroży te rzeczy w praktyce.

**GG: Przejrzałem Twój blog. Adres to mojplanb.pl. Mam wrażenie, że trochę się wzorowałaś na takim zagranicznym blogu, projekcie, który nazywa się Sovereignman.**

BJ: Tak, dokładnie. Simon Black, pod tym pseudonimem podpisujący się, publikujący artykuły. On zaszczerpił we mnie taką wizję niezależności. Ja wtedy myślałem bardzo dużo jako student czy nastolatek o inwestowaniu, ale to była osoba, która pokazała mi zupełnie inne spojrzenie na ten cały świat inwestycji, tego co można zrobić, jak można ten biznes prowadzić. Nie ukrywam, że on, Ramit Sethi i jeszcze parę innych osób, które mógłbym wymienić z takiej części anglojęzycznej, a właściwie amerykańskiej, strasznie mnie zainspirowały, żeby stworzyć coś takiego w Polsce. Czyli bazujące na naszych polskich realiach. No nie ukrywajmy, fajnie się czyta pewne rzeczy z rynku amerykańskiego, natomiast nie wszystko jesteśmy w stanie przełożyć z rynku amerykańskiego 1 do 1. Ja też się uczę pewnych rzeczy, dochodzę do nich, rozmawiam z ekspertami i biorę udział w szkoleniach, zjazdach Piotra i staram się pokazać perspektywę naszą, polską, zastosować ją do pojęcia wolności finansowej.

**GG: Dobrze, to mówiliśmy o Twoim blogu. Tak jakby tytuł mówi sam za siebie. Czy możesz jeszcze raz powiedzieć co to jest ten plan b? Ja oczywiście też mam na ten temat jakąś swoją opinię, ale dobrze by było gdybyś to ty wyjaśnił.**

BJ: Plan B jest planem b. Każdy z nas ma swój plan a, czyli to co chciałby, żeby się w życiu wydarzyło. Zakładamy sobie pewne kwestie, które chcielibyśmy w życiu osiągnąć, zrobić, mieć, dokonać i zakładamy, że nic złego po drodze się nie wydarzy. Natomiast uważam, że każdy z nas powinien mieć plan b, czyli taką strukturę, nie tylko inwestycji, pewne rzeczy, które w życiu trzeba mieć, chociażby polisa na życie, gdzie to powinno stać nieco z boku tego co robimy. Jeżeli wszystko pójdzie świetnie, będzie obsypane miodem, droga będzie naprawdę prosta, niewyboista, to super, świetnie. Natomiast jeżeli cokolwiek się po drodze wydarzy, a właściwie można powiedzieć, że u każdego się zdarza, każdy będzie miał swoje historie i przeboje, w tych momentach najważniejsze to wiedzieć, że coś nas zabezpiecza, stoi u naszego boku, w pewnym sensie gwarantuje nam przetrwanie, ale też dostanie życie. Nie tylko nam, naszej rodzinie, bo też może się okazać, że nas zabraknie, tak jak w przypadku polisy na życie. I często takie gwałtowne wstrząsy potrafią zrujnować nie tylko życie jednostki, ale całej rodziny, czy wielu osób, które są wokół tej osoby skupione.

**GG: Rozumiem, że mówimy głównie o takim zabezpieczeniu finansowym. Mamy pracę, mamy firmę, która działają, w kraju jest wszystko dobrze to jest ok. Ale rozumiem, że trzeba się przygotować na czarne scenariusze. Rozumiem, że o tym mówisz? Tak, trzeba przygotować swój majątek, źródła dochodu, żeby w momencie, kiedy wydarzy się czarny scenariusz różnego typu, to może być zarówno coś złego związanego z nami, naszą rodziną, jak i z otoczeniem, zarówno lokalnym, legislacyjnym. Lokalnym typu: budynek, w którym mamy nasze mieszkanie nagle zostanie zniszczony w jakiś tam sposób, ale równie dobrze może być zniszczona gospodarka, która jest na oko, czy też nawet kraj. Może się wydarzyć coś takiego jak konflikt militarny. Rozumiem, że też trzeba być na to przygotowanym i tak te swoje inwestycje przygotować, zdywersyfikować je**



geograficznie, żeby w momencie tego czarnego scenariusza przetrwać. W takim razie takie jedno pytanie, bo ja uważam, że takim głównym sposobem na zabezpieczenie to jest dywersyfikacja, zarówno jeśli chodzi o klasę aktywów, w które inwestujemy, czyli nie tylko w nieruchomości, ale też w inne rzeczy, też być może za chwilę porozmawiamy jakie. Też dywersyfikacja geograficzna, czyli np. nie tylko jedno miasto, tylko również inne miasta w Polsce, też być może inne kraje. Nie wiem czy inne kontynenty.

BJ: Czemu nie.

**GG: Tylko jak o tym mówię, to reakcją większości osób jest taka: „ok, fajnie, fajnie by było mieć mieszkanie za granicą, żeby w razie czego móc mieć przychody z innych krajów, by móc się przeprowadzić, ale to jest tylko dla bogatych”. Czyli możesz dywersyfikować za granicę, ale musisz mieć trochę większy majątek, żeby w ogóle o tym myśleć. Czy się z tym zgodzisz?**

BJ: I tak, i nie. Na pewno trzeba myśleć o dywersyfikacji, natomiast są kroki, które trzeba po kolei przejść, żeby móc mówić o tym, że chcę się zdywersyfikować międzynarodowo jeżeli chodzi o mój biznes, jeżeli chodzi o moje inwestycje. Jeżeli działamy lokalnie, mamy np. sklep warzywny, nie jesteśmy w stanie zdywersyfikować tego międzynarodowo. Natomiast jeżeli mamy sieć, to już możemy pomyśleć, żeby założyć spółkę matkę w innym kraju niż Polska, a mieć w Polsce spółki córki porejestrowane tylko po to, by ten biznes był w pewnym stopniu niezależny od tego, co się lokalnie legislacyjnie dzieje. Natomiast każdy musi przejść pewne etapy. Wystarczy dosłownie jeden mały kroczyk, by móc myśleć o międzynarodowej dywersyfikacji. Najprostszy przykład. Bardzo lubię przeglądać oferty na fly4free.pl, tanie wakacje, tanie loty, strasznie mnie to inspiruje, że można polecieć za grosze w zakątki świata i zwiedzić pół świata nie wydając na to jakichś szalonych pieniędzy. Przykład z dosłownie tygodnia czy dwóch. Wycieczka do Gruzji. Kilkaset złotych, przeloty z hotelami, ze śniadaniami, ze wszystkim. Okazuje się że Gruzja jest poza jurysdykcją UE, a to jest całkiem fajne miejsce jeżeli chodzi o niezależność od tego co się tutaj u nas dzieje lokalnie legislacyjnie. Przy czym jest bardzo stabilnym, fajnie rozwijającym się krajem. Władze się zmieniły, zupełnie zmieniły podejście do przedsiębiorców, do obywateli, do tego w jaki sposób państwo powinno funkcjonować i dla kogo de facto służyć. Założenie konta tam, to jest właściwie jeden dzień roboczy, odebranie karty 48 h później. I wydając kilkaset zł, zwiedzając Gruzję, pijąc sobie naprawdę świetne wino, będąc na wakacjach, można przy okazji poświęcić kilka godzin na to, żeby założyć konto, które jest w pewnym sensie niedostępne dla żadnych władz w Polsce, czy nawet w UE.

**GG: Czyli rozumiem, jako miejsce, czy też sposób trzymania gotówki poza Polską? To jest też jedna z metod dywersyfikacji, część swojej gotówki trzymać na konta za granicą.**

BJ: Mniej więcej tak. Bo wyobraź sobie, że mamy teraz system, który działa z nastawieniem na realizację pewnych interesów, czyli mamy urząd skarbowy, JPK, VAT, inwigilowanie jakby wszystkich transakcji.

**GG: Mi nie musisz tego mówić.**

BJ: Tak, to jest Twoja codzienność. Natomiast wiele osób nie zdaje sobie z tego sprawy, że jeśli masz kilka kont w różnych bankach i okazuje się, że masz jakąś zaległość drobną, zawsze się może zdarzyć, że puścisz przelew nie na tę kwotę, pomyliłeś cyferkę, są zajmowane Tobie konta, wszystkie, jednym systemem. Nagle się okazuje, że nie możesz robić głupich zakupów kartą, bo jest blokada na koncie, więc musisz najpierw to uregulować, poczekać kilka dni żebyś mógł normalnie funkcjonować w codziennym życiu.



**GG: Komornik może zablokować wszystkie konta przy pomocy systemu elektronicznego. To już nie jest robione przy pomocy listów.**

BJ: To jest takie „kliknięcie” jednego guzika, odhaczenie jakiejś opcji i nagle masz pablokowane wszystkie konta. Żyjemy w takich realiach, że póki jest ok, to jest ok, ale jest takie powiedzenie „Na każdego znajdzie się paragraf”. I teraz jest ogromny ciężar, nie mówię o osobach na etacie, bo one w żaden sposób się nie rozliczają, to jest robione poprzez firmę, ale o przedsiębiorcach, którzy większość etatów w Polsce dają, mówię o tym co robią u nas w kraju. Na nich spoczywa cały ciężar, cała odpowiedzialność i teoretycznie powinni znać kilka tysięcy stron ustaw na pamięć, które często są publikowane 31 grudnia i wchodzi dnia następnego. Te realia powodują, że powinno się myśleć w jaki sposób się od tego systemu uniezależnić. Ja nie mówię o tym, że jeżeli się tutaj komuś dobrze żyje, mi się świetnie żyje, kocham nasz kraj, i uwielbiam to zróżnicowanie gór i morza, ale pomyśleć o tym, żeby „nie wszystkie jajka trzymać w jednym koszyku”, jak to się mówi za granicą.

**GG: Czy masz jakoś uporządkowane, bo wiem że jest to temat rzeka, jak zabezpieczyć siebie i rodzinę na różne scenariusze? I to zabezpieczyć nie tylko finansowo, ale też zdrowotnie, zapewnić bezpieczeństwo. Czy możesz skrótkowo powiedzieć, bo powiedziałeś, że trzeba poczynić pewne kroki, o co warto zadbać? O co przede wszystkim warto zadbać? Od czego byś zaczął i co po kolei zaczął robić? Gdyby przyszła do Ciebie taka osoba i powiedziała: „Fajny masz blog, kupuję tę ideę, powiedz mi, co mam zrobić”.**

BJ: Taką podstawą mojej strategii inwestycyjnej, którą zresztą bardzo obszernie opisałem na blogu, są dwie rzeczy: nieruchomości i polisa na życie. Jeżeli chodzi o to, co się standardowo dzieje w naszym życiu, to poza pracą myślimy o tym jak spędzić czas ze znajomymi, w jaki sposób skorzystać z tych wolnych chwil, tak aby jak najwięcej czasu spędzić z bliskimi, czy na rzeczach, które lubimy robić na co dzień. I poświęcenie kilku godzin dziennie, czy tygodniowo, co zresztą my zrobiliśmy z żoną (nadal bazuję na tym, co my zrobiliśmy, jakie są nasze doświadczenia), w niewielkim odstępnie czasu jest w stanie dać ogromne bezpieczeństwo jeżeli chodzi o cashflow, o przepływy pieniężne. I to co dalej można z tą gotówką zrobić, to są na pewno nieruchomości, które przy minimalnym wkładzie własnym, wykorzystując zdolność kredytową mogą dać niesamowite efekty jeżeli chodzi o cashflow i budowanie pewnego majątku. Natomiast poza tym, że pewna kwota wpływa na nasze konto, to warto pomyśleć też: „A co jeśli chcę zrobić 8 kroków, ale dojdę tylko do 2, 3, bo mnie zabraknie, albo coś mi się stanie?”. W tej chwili wchodzi w życie polisa na życie, która jest tak jakby drugim elementem takiej mojej strategii inwestycyjnej, dlatego, że ona potrafi świetnie zabezpieczyć wszystkie nasze interesy. Trzeba myśleć o polisie na życie nie jako inwestycji, tylko jako przejęciu ryzyka.

**GG: Jak każde ubezpieczenie.**

BJ: To jest taka mentalność. Ja kiedyś sprzedawałem polisy na życie jako doradca klienta. Wtedy zderzyłem się z takim przekonaniem, gdzie wiele osób pytało się mnie: „No ale ok, co ja z tego będę miał? Płace składkę, natomiast nie czuję by cokolwiek zostawało w mojej kieszeni”.

**GG: Rozumiem, ale nie wchodzimy tutaj w produkt pod tytułem „polisy na życie”.**

BJ: Chodzi o to, że to jest element planu b, który ma Ciebie zabezpieczyć. I w pewnym sensie płacąc za to zdjęcie ryzyka, możesz myśleć o realizacji dalszych kroków planu. I mając te dwa fundamenty zapewnione, możesz iść dalej, czynić kolejne kroki inwestycyjne.

**GG: Czyli jakie?**



BJ: Akcje, metale szlachetne. Jeżeli chodzi o akcje, można je tutaj podzielić na mniej więcej 3 kategorie. Takie które zasadniczo kupujemy po to żeby mieć je w swoim portfelu jako firmy, które mają ogromną perspektywę biznesową, której wartość rośnie (jak np. Coca Cola, którą Warren Buffett trzyma w portfelu od ponad 25 lat). Są też akcje, które dają nam dywidendę, czyli regularny cashflow wypracowywany z zysków firmy. I akcje, które w pewnym sensie są takimi wschodzącymi gwiazdami, czyli okazją do pomnożenia majątku w dość krótkim czasie. Często kupuje się biznesy niedowartościowane przez rynek, tylko po to żeby rynek zorientował się, że są one więcej warte a niżeli obecna wycena. Natomiast później wchodzimy już bardziej w spekulacje, czyli coś, co jest kolejnym krokiem, gdzie inwestując bardzo małe kwoty (jak np. w kryptowaluty) możemy osiągnąć astronomiczne zyski. Patrząc np. na cenę bitcoina, osoby, które na początku w niego zainwestowały już nawet nie mówiąc na początku, a kilka lat temu, gdzieś w połowie jego istnienia, mogły naprawdę solidnie odłożyć sobie na przyszłą emeryturę.

**GG: Umówiliśmy się przed rozmową, że spróbujemy tutaj skorygować, czy też obalić pewne truizmy, przesady, które krążą na temat pieniędzy, finansów, państwa, podatków itd. Zacznijmy od takiego najpopularniejszego, czyli „pieniądze szczęścia nie dają”.**

BJ: To chyba pierwsze, z którym się każdy spotyka, jeżeli chodzi o czynienie jakichkolwiek kroków inwestycyjnych w życiu.

**GG: Dokładnie, według mnie jest to taki frazes, który powtarzają sobie najczęściej ci, którzy tych pieniędzy nie mają i nie potrafią zdobyć. Według mnie rzeczywiście same pieniądze szczęścia nie dadzą, same pieniądze nie wystarczą, według mnie szczęście to jest takie coś, co jest w człowieku, to wewnętrzne uczucie, które trzeba w sobie zbudować, którego nie da się zbudować wyłącznie przy pomocy zewnętrznych czynników typu pieniądze, majątek, luksus itd. Ale wg mnie pieniądze bardzo pomagają, bo za te pieniądze możesz sobie kupić czas.**

BJ: Dokładnie tak. W 100% zgadzam się z tym co teraz powiedziałeś. Mówienie, że pieniądze szczęścia nie dają, to jak mówienie, że miłość nie daje nam cukierków. Miłość nie jest od tego żeby dawać nam cukierki, a pieniądze nie są od tego żeby dawać nam szczęście. Szczęście zależy w dużej mierze od nas. Ostatnio natrafiłem na bardzo ciekawe badanie amerykańskich naukowców, stwierdzili oni, że osoby, które przeznaczają pieniądze na pozbycie się z życia czynności, których nie lubili najbardziej, np. sprzątanie domu, czy gotowanie, czy koszenie trawnika, i za pieniądze kupowali czas innych osób, okazywało się, że byli statystycznie bardziej szczęśliwi, a niżeli osoby, które tego nie robiły. Pieniądze same z siebie nie mogą nam dać szczęścia, one nie są od tego, są od tego żeby zapewnić nam czas i skupienie na rzeczach które lubimy, które kochamy robić, które uwielbiamy, czy na naszych bliskich. To jest kwintesencja całego bogactwa, bogacenia się, budowania majątku. Robimy to po to, żeby nie myśleć o rzeczach, które nam zawsze gdzieś z tyłu głowy siedzą, czy których po prostu nie lubimy robić na co dzień.

**GG: Z tym wiąże się jeszcze jedno takie stwierdzenie, czy opinia, która jest chyba taką trochę cechą polską, według mnie wynikającą z historii i systemu, który w tym kraju panował wcześniej, czyli uznawanie ludzi bogatych za złych, podejście, że jak ktoś jest bogaty, to na pewno komuś ukradł, albo odziedziczył po rodzicach i że generalnie nie można się wzbogacić w sposób uczciwy.**

BJ: Tak, to jest bardzo, bardzo powszechna opinia. Co jest ciekawe, to właśnie tak myślą osoby biedne. Tłumaczą sobie, że pewne rzeczy nie przysługują im rzeczy wartościowych, najważniejszych w życiu, że gadzety ich nie rozpraszają, skupiają się na wartościach, które są w życiu ważne. Natomiast jest to w pewnym sensie usprawiedliwianie własnej sytuacji. Bo można się skupiać na tym, co jest w życiu ważne, tych wartościach, które leżą głęboko w naszym sercu i w międzyczasie robić





pieniądze, zarabiać, inwestować i pomnażać swój majątek. Jakby te rzeczy się nie wykluczają. To nie jest tak, że wszyscy bogaci to są dupki i dorobili się tylko dlatego, że ktoś im wcześniej tę fortunę podarował, zostawił w spadku. Tylko 19% amerykańskich milionerów, o ile dobrze pamiętam, odziedziczyła fortunę, albo dostała pieniądze na szybki start w życiu. Cała reszta czyli 80%, to są osoby, które od pucybuta do milionera przeszły tę drogę. Nie wiem podstaw żeby sądzić, że jeśli ktoś jest bogaty, to na to nie zapracował. Dlatego fajnym ćwiczeniem mentalnym jest spojrzenie na bogatych jak na osoby, którym trzeba pogratulować. Jeśli widzimy kogoś przejeżdżającego w świetnym aucie, super fajnie, może to nie jest synek tatusia, to nie jest jakiś przywaciarz, czy złodziej, czy „na pewno ukradł”. Tylko pogratulować mu, bo może się okazać, że jest to świetny specjalista, to bardzo dobry przedsiębiorca, osoba, która też potrafi pomagać innym. To są takie rzeczy, które na co dzień może nie wydają się istotne, ale w długiej perspektywie potrafią bardzo mocno podminować nasze działania.

**GG: Jak widzisz kogoś bogatego, to zastanów się czego możesz się od niego nauczyć, a nie myśleć, że on te pieniądze ukradł. Tu też wspomniałeś o tym przedsiębiorcy. Ostatnio na Facebooku rzuciło mi się w oczy takie stwierdzenie (któryś z polityków amerykańskich albo brytyjskich to powiedział), że dużo osób patrzy na przedsiębiorców jak na wilki, które trzeba zabić, które są niebezpieczne, inni (to np. państwo) patrzą jak na krowy, które trzeba wydoić, a bardzo niewielu patrzy na przedsiębiorców jak na konie, które ciągną cały ten wóz.**

BJ: Dokładnie. Jeżeli spojrzymy na statystyki, jeżeli chodzi właśnie o etaty, udział w PKB, wszystkie rzeczy, które dotyczą się tego jak wygląda nasza gospodarka post factum, okazuje się, że największy ciężar spoczywa na osobach, które prowadzi własny biznes, zatrudniają jedną, dwie, czy trzy osoby, a które całym swoim majątkiem odpowiadają za wszystkie potknięcia, które mogą się im przydarzyć. Też mówienie, że pieniądze szczęścia nie dają, bardzo lubię zestawiać z pracą na etacie. Najwięcej mówią o tym osoby etatowe, które nie mogą skalować swojego biznesu, bo one sprzedają swój czas za pieniądze. I wtedy taka osoba, która ma powiedzmy świetnych znajomych w pracy, pracodawcę, którego ceni, dostaje benefity na Wielkanoc, na święta, środowisko, które lubi, pracę, którą lubi, jeżeli dostanie propozycję od firmy konkurencyjnej, której nawet nie zna, musi wejść w nowe środowisko i od początku układać swoje życie, dostanie ofertę o 1000 zł, 1500 zł netto podwyżki, okazuje się, że jest w stanie wszystko porzucić, właśnie dla tych pieniędzy. Mówienie na co dzień, że pieniądze szczęścia nie dają, a czynienie czegoś takiego, to jest takie bycie lekko niespójnym. Wydaje mi się, że większość osób spokojnie przyjąłaby większą podwyżkę tego rzędu jako coś ekstra. Nie oszukujmy się, pracując na etacie gdy zwiększymy swoje dochody o 10 – 20% to jest duży skok. Nie szedłbym w tym kierunku, że mówienie o osobach bogatych i ich pieniądzach, że one szczęścia nie mogą dać, że to są na pewno osoby nieszczęśliwe, czy osoby, które mają w życiu same problemy, albo rodzina ich nie kocha, cokolwiek możemy sobie wypełnić i dodać jakieś rzeczy, które mamy w głowie. Zastanówmy się raczej pod tym kątem, czego takie osoby mogą nas nauczyć. Co one zrobiły inaczej niż ja, że w tym miejscu w swoim życiu mają to co mają.

**GG: Teraz płynnie przeszliśmy do kolejnego stwierdzenia czy mitu, z którym ja też się straszliwie nie zgadzam, czyli z tym stwierdzeniem, że etat jest najbezpieczniejszą formą zarabiania na życie. Według mnie jest to kompletna bzdura, bo etat zapewni Ci tylko to, że twoje dochody będą przez wiele lat takie same, z jakimś tam niewielkim wzrostem, czyli jak dostaniesz tę podwyżkę. W przypadku etatu nie jesteś tak naprawdę bezpieczny, bo jesteś kompletnie zależny od decyzji swojego pracodawcy, swojej firmy, lub bezpośredniego przełożonego, który często nie jest właścicielem firmy, tylko jakimś tam kierownikiem, dyrektorem, który też jest osobną na etacie i często jesteś zależny od osób mniej kompetentnych od siebie. One decydują ile będziesz pracować i ile będziesz zarabiać. Jesteś też kompletnie zależny od rządzących, od legislacji, jeśli rządzący stwierdzą, że trzeba podwyższyć podatki, to nie masz na to wpływu. Tak naprawdę pracując na**



**etacie nie masz żadnych możliwości w praktyce optymalizacji podatkowej, tylko po prostu Twój pracodawca zacznie z twojej pensji pobierać wyższy podatek i nie masz na to wpływu. Natomiast w momencie kiedy jesteś przedsiębiorca, to też jesteś zależny od legislacji, ale masz dużo większy wpływ na to co, kiedy i za ile robisz. W praktyce nie masz limitu zarobków. Na etacie zawsze jakiś limit od góry jest. No i w razie jakichś niekorzystnych rzeczy, które dzieją się na około, zawsze masz jakiś wpływ na to. W przypadku pracy na etacie to nie ty decydujesz.**

BJ: Wiele osób ma przeświadczenie, to też wydaje mi się być związane z naszą historią, że ta praca na etacie w firmie jest najlepszą rzeczą jaka mogła nam się przydarzyć, że praca managerska czy dyrektorska to jest niemal chwycenie pana boga za nogi i jak już mamy to, to rozkładacie przed nami czerwone dywany i nic w życiu nie robisz więcej. Masz ogromną rację, że jak cokolwiek się dzieje w kraju, na świecie, etat jest najbardziej zagrożony jeżeli chodzi o jakiegokolwiek zmiany, bo nic od Ciebie nie zależy, wszystko robi za Ciebie pracodawca, z drugiej strony jeżeli chodzi o jakiegokolwiek możliwości zmiany: etat jest ciężko zmienić, przeskoczyć z firmy do firmy, nie jest to łatwa sprawa jeżeli chodzi o utrzymanie takich samych zarobków, ciężko jest zwiększyć zarobki, bo tak jak mówiłem sprzedajesz swój czas za pieniądze. Zauważ że ludzie sukcesu lubią otrzymywać wynagrodzenie za wyniki swojej pracy, nie za spędzony czas. Wiele osób, które zarządza biznesami spotyka się 1, 2 razy w tygodniu, czy pracują od 8 do 12, 13, a resztę dnia poświęcają na rzeczy które lubią. Są na polu golfowym, grają w piłkę. Ja np. lubię zimą rano morsować, więc zdarza mi się o 6, czy 7 rano pojechać nad jezioro i po prostu zażyć sobie kąpeli. Natomiast jest to praca na pewne efekty, czyli rozliczani są z efektów, nie z tego, ile czasu na to poświęcili. To jest pierwsza rzecz, taka zmiana myślenia, która jest dosyć istotną jeżeli chodzi o poczynienie jakiegokolwiek kroków inwestycyjnych. Możesz np. kupić akcje jednej spółki, założymy, że poświęcisz kilkanaście dni żeby przeanalizować konkretną firmę, konkretne spółki z konkretnego sektora, zrobiłeś to bardzo rzetelnie, kupiłeś akcje, czekasz. W ciągu roku zarobisz kilkanaście, kilkadziesiąt procent. I teraz pytanie, czy pracowałeś swoim czasem, czy jesteś rozliczany za wyniki? Jesteś rozliczany za wyniki. Poświęcisz kilkanaście dni, a zarabiasz przez cały rok, czy nawet przez całe kilkanaście, czy kilkadziesiąt lat. Tak jak zrobił to Warren Buffett. On poświęcił swój czas, swoje zaangażowanie na audyt Coca Coli, okazało się, że kupił ją w momencie, w którym firma i potrzebowała takiego finansowania, i nie była aż tak rozwiniętym biznesem. Ale kadra managerska miała w sobie potencjał. Każdy jest teraz w stanie stwierdzić, że to była świetna decyzja i patrzenie w ten sposób na wszelkie kroki inwestycyjne podejmowane w swoim życiu jest takim właściwym spojrzeniem dla osób, które potem te sukcesy osiągną. Póki tego spojrzenia nie mamy w sobie, ciężko nam będzie zrobić coś sensownego w życiu jeżeli chodzi o inwestycje. Tak samo mamy też mieszkania na wynajem. Wiesz ile czasu trzeba na zarządzanie nimi, to jest de facto dwa tygodnie rekrutacji w roku, plus bieżące sprawy. Pieniądze co miesiąc wpadają regularnie i nie musisz tego do końca pilnować, nawet możesz to zlecić firmie zewnętrznej i stać się zupełnie pasywnym inwestorem, tak jak robią to nasi klienci. Przetawienie tego przełącznika w głowie, że nie muszę poświęcać swojego czasu by osiągać astronomiczne wyniki finansowe, to jest pierwszy krok w ogóle żeby myśleć o inwestycjach moim zdaniem.

**GG: Ja też jestem gorącym zwolennikiem takiego myślenia, że nie chcę sprzedawać swojego czasu za pieniądze, nawet jeśli by to była naprawdę wysoka stawka, tylko wolę ten czas poświęcić na tworzenie systemu, czy jakichś inwestycji, produktów, firm, które będą w przyszłości zarabiać na mnie, najczęściej bez mojego silnego zaangażowania.**

BJ: Taka „firma w teczce”. Z jednej strony masz klientów, z drugiej strony masz osoby, które wykonują za Ciebie całą pracę. Dojście do takiego etapu, to jest kwintesencja bycia przedsiębiorcą, że robisz tyle ile jest wymagane, a całą resztę osoby, którym delegujesz odpowiednie zadania. Wydaje mi się, że to jest świetna umiejętność tworzenia systemów. To jest coś, co na tym etapie próbuje w sobie rozwinąć jeżeli chodzi o działalności, którymi się zajmuję.



**GG: Teraz jest jeszcze kolejne stwierdzenie, trochę powiązane z tym. Myślenie, że „oszczędnością i pracą ludzie się bogacą”. Co często jest przekładane na takie stwierdzenia, że oszczędzaj codziennie, nie kupuj sobie kawy w Starbucksie, to już za 30 lat (30 lat razy 5 zł dziennie razy 200 dni w roku), to już po 30 latach kupisz sobie telewizor.**

BJ: Kiedyś się przewijało ferrari, albo różne inne bardziej luksusowe rzeczy. Fakt faktem, jest jakaś taka dziwna tendencja w mediach w Polsce do tego, żeby drobne kwoty przemnożyć razy 12 razy 40 lat życia, tylko po to żeby za te 40 lat obcinało się te kilka zł na kawie. Ja akurat w Starbucksie nie, bardziej w Costa Coffee, tam akurat mi najbardziej kawa smakuje. Odejmujesz sobie takich drobnych przyjemności na co dzień, tylko po to by po 40 latach pojawić się z jakąś sumą na koncie, czy po 20, czy po 30. Wyliczanie palenia papierosów czy innych nawyków, które po prostu na co dzień niektórzy z nas mają, tylko dlatego, żeby uzmysłowić komuś, że może wydać te pieniądze w inny sposób. Najczęściej te osoby, które tak mówią nie palą, nie piją tej kawy. Na czym można jeszcze oszczędzać? „Piją wodę nie mineralną tylko kranową z filtra”. Cokolwiek jeszcze robią. A jednak nie mają tego telewizora, tego ferrari, nie mają tych wszystkich rzeczy, o których mówią że można by za te pieniądze mieć. Więc to nie jest tak że my wydajemy pieniądze na jakieś głupoty, tylko na to na co chcemy wydawać. Strasznie lubię kawę, jestem miłośnikiem kawy i wydawanie pieniędzy na kawę jest dla mnie czymś absolutnie normalnym, po prostu uwielbiam to robić. Uwielbiam smak, zapach świeżo zapalonej kawy. Jak bym myślał, że mam tych kilka zł zaoszczędzić robiąc kawę w domu, to ok, mogę to zrobić, ale mogę zarabiać więcej po to bym mógł sobie tę kawę codziennie kupować. Umówmy się, skupianie się na oszczędzaniu ma swoje granice. Jeżeli zarabiamy kwotę x, żona czy partner, czy mąż rozrabia kwotę x, mamy 2x dochodu netto miesięcznie, mamy dzieci albo ich nie mamy (to już kwestia wchodzenia dalej w szczegóły), ale z tej kwoty możemy oszczędzić tak naprawdę niewiele. Jeżeli ktoś oszczędza 1000 zł miesięcznie, to wydaje mi się, że to jest duża suma.

**GG: Zależy od zarobków, na jakim poziomie żyjesz.**

BJ: W pewnym sensie tak. Natomiast ci, którzy zarabiają już troszeczkę więcej, mogą sobie spojrzeć wstecz ile zarabiali 5, 10 lat temu i czy rzeczywiście tę różnicę odkładają na konto, czy jednak znajdują się jakieś wydatki nieprzewidywane. Natomiast oszczędzanie ma swój limit. Prosty. W postaci naszego dochodu netto. Natomiast zarabianie netto nie ma limitu. Możesz poprosić o podwyżkę, możesz ją sobie wynegocjować, możesz zmienić firmę, możesz zająć się czymś poza swoją pracą (w języku amerykańskim to jest taki sight job). Jeżeli lubisz tworzyć grafikę komputerową, szydełkować, robić cokolwiek, możesz to w pewnym sensie zmonetyzować, możesz stworzyć na bazie tego swój biznes i zrezygnować z etatu, możesz rozwinąć to do czegoś co jest systemem biznesowym, gdzie już się nie angażujesz w to w pełni. Natomiast jakby z tej drugiej strony zarobkowej sky is the limit. Nie ma takiego limitu gdzie możliwości zarobkowe się kończą. Czyli oszczędzając, możemy to zrobić bardzo długo, ale ja nie wyobrażam sobie żebym przez 40 lat odejmował sobie przyjemności, tylko po to, żeby za lat 40, o ile dożyję, kupić sobie ferrari. I co ja, jako siedemdziesięcioletek, z tym ferrari zrobię? Ani to nie będzie komfortowe, ani nie będę mógł szybko jeździć. A teraz mogę inwestować, zarabiać na nieruchomościach i co jakiś czas wypożyczyć sobie ferrari, co nie jest dla mnie problemem wydać kilka tysięcy, tylko po to żeby sprawić sobie ogromną przyjemność. Dlatego że moje finanse dbają o to. To takie big wheels jak się mówi w slangu amerykańskim, powiadają, że jesteśmy w stanie osiągnąć więcej niżeli oszczędzając. Bo grając w oszczędzanie jak w grę, to nawet jak wygrasz, to masz takie poczucie, że przegrałeś.

**GG: To jest takie podejście, że niektórzy grają żeby wygrać, a niektórzy grają żeby nie przegrać. Grając żeby wygrać skupiasz się na tym, żeby zwiększyć swoje dochody, oczywiście nie budując przy okazji bardzo wysokich kosztów, żeby nie nastąpiła ta inflacja poziomu życia. A jeżeli grasz żeby nie przegrać, to zaczynasz patrzeć na swoje koszty i je minimalizować, i uważasz że za 40 lat**



**kupisz sobie ferrari. Czyli skupiamy się na wzroście przychodów poprzez innego rodzaju zmiany, o których mówiłeś, niż na tym, żeby oszczędzać 5 zł dziennie na kawie.**

BJ: Też nie chcę żeby słuchacze, którzy nie znają mnie, a 99,9% osób, które będą słuchały tego podcastu, nie zna mnie i nie było na mojej stronie, nie miało okazji w żaden sposób wejść ze mną w jakąkolwiek interakcję, czy to elektroniczną czy osobistą, może odnieść wrażenie, że nie wiadomo jakim życiem żyjemy. Milion dolarów, człowiek wygląda jakby nie wiadomo skąd się urwał. Prawda jest jednak zupełnie odwrotna. Teraz skupiamy się z żoną na budowaniu majątku, a nie na wydawaniu na bezsensowne rzeczy. Oczywiście nie mówię, że wydawanie kilku zł na kawę jest bez sensu. Przyjemność jest naprawdę więcej warta niż te 3 zł. Natomiast od kilku lat nie byliśmy na porządnym urlopie. Nawet jeżeli chodzi o nasz miesiąc miodowy, to była to wycieczka do Krakowa, a nie gdzieś do Tajlandii, na Bali czy USA, czy nawet Grecja, Turcja. Dlatego że naszym celem jest teraz budowanie jak największego majątku, który będzie nam później te przyjemności dawał. Tak jak nawet Piotr tłumaczył nam na swoich szkoleniach, czy Mateusz Brejta, z którym ostatnio też wywiad przeprowadzałeś, jedno mieszkanie, które jest w stanie dać nam 1,5 – 2 tysiące zł, jest nam w stanie dać wczasy kilka razy w roku, fajne auto, rzeczy, o których myślimy na co dzień, a tak naprawdę często finanse nas ograniczają. Myślenie o inwestycjach, że to one będą finansować nasze przyjemności za jakiś czas, jest właściwym podejściem. Nawet o ile dobrze pamiętam, Arystoteles mówił, że cierpliwość jest gorzka, a jej owoc jest słodki. Ciężko jest na co dzień patrzeć na znajomych, którzy jeżdżą za granicę, pytają się Ciebie: „A dlaczego nie byłeś na wczasach? Czemu nie jeździsz nigdzie? Gdzie wasz miesiąc miodowy? Gdzie te wszystkie rzeczy?”. Wydają astronomiczne kwoty na sukienki, garnitury, spodnie, gadzety itd. Ale w międzyczasie okazało się, że ty zdążyłeś zarobić na tyle dużo, że za chwilę kupujesz sobie te wszystkie rzeczy z przeświadczeniem, że ty spokojnie możesz wydać te pieniądze, bo one pracują już na Ciebie, zamiast ty poświęcać swój czas codziennie, który mógłbyś spędzić z rodziną, wymieniasz na żetony, za które te rzeczy kupujesz.

**GG: Czyli pracujesz teraz żeby móc wydawać później, ale nie oczywiście za 40 lat, tylko trochę szybciej.**

BJ: Tak, nasza perspektywa to 5 czy 10 lat.

**GG: Dobrze, to zostawmy ten temat. Przejdźmy do innego frazesu bardzo często powtarzanego i który odzwierciedla się w oczekiwaniach społeczeństwa. „Państwo musi zadbać o swoich obywateli”. Że to rolą państwa jest zadbać o tych ludzi i o ich dzieci, i o ich bezpieczeństwo, zdrowie, emeryturę. Nie chcę już wspominać o takich rzeczach jak 500+, które dba chyba tylko o czystą gotówkę tego społeczeństwa. Niestety uważam to raczej za złe rozwiązanie.**

BJ: Opinię mamy podobną.

**GG: Co o tym myślisz? W jakim zakresie państwo powinno dbać o obywatela?**

BJ: Patrząc historycznie, rolą państwa było zapewnienie bezpieczeństwa obywatelom. Czyli, przykład Polski, wiele, wiele plemion, wiele różnych osób, ale o mniej więcej jednolitej kulturze, języku i pewnych wartościach, które skupiły się w państwo i jakby zapewniały sobie nawzajem bezpieczeństwo w czasach, które wówczas były militarnie bardzo niepewne. Ta rola bezpieczeństwa, zgadzam się z nią, tyle że żyjemy w świecie, w którym ciężko wyobrazić sobie świat bez państwa. Gdzieś tam z tyłu głowy, każdy z nas wie, że pewnie gdyby nie wojsko, to ktoś by się znalazł, kto chciałby wykorzystać sytuację i swoje możliwości militarne, by np. zdobyć cudze surowce militarne.

**GG: Bezpieczeństwo, tak?**



BJ: Wychodząc od bezpieczeństwa doszliśmy do sytuacji, w której państwo najpierw zabiera ci pieniądze, tylko po to żeby je potem rozdać według bóg wie jakiego kryterium. Jeżeli chodzi o 500+, kryterium jest oczywiste: dziecko. Ale po co zabierać i rozdawać, jeżeli można by w pierwszej części nie zabrać. Bo te zabrane pieniądze przechodzą przez ręce urzędników, którzy muszą te 500+ rozdysponować, poświęcają swój czas, swoją pracę, pewną wartość, którą mogłyby te osoby przenieść na inne części naszej gospodarki, tylko po to żeby te pieniądze w jakiś sposób wróciły do obywateli. Takim głównym problemem socjalizmu, z którym mamy tutaj do czynienia, jest to że socjalizm ma problem z dystrybuowaniem, bo tak jak kiedyś wszyscy mieli równe pensje, a ten pracował więcej, a ten mniej, to „dlaczego jak zarabiam tyle samo, a pracuję tyle, zrobiłem tyle urobku, a ktoś zrobił mniej i ma to samo, ja chciałbym otrzymywać więcej”. To jest główny problem jeżeli chodzi o wszelkie dotacje, zapomogi, zasiłki, czyli cały ten socjal, o którym można mówić, to właśnie dystrybucja. Znacznie lepiej byłoby moim zdaniem pozwolić ludziom zarabiać, nie krępować ich jeżeli chodzi o przepisy, legislacje, swobodę działalności. Spójrzmy na Singapur, Hongkong. Teraz są wielkie zamieszki w Hongkongu, ponieważ Hongkong broni się przez zależnością od Chin, ogromne demonstracje tylko dlatego, że nie chcą w jakikolwiek sposób oddać jakichkolwiek swoich praw Chiną z uwagi na to, że tutaj jakby wielka Brytania powiedziała „ok my się od waszych spraw już odsuwamy i sami sobie tutaj decydujcie co się tutaj u was dzieje”. Ta wolność jest w każdym z nas. Natomiast wolność prawdziwa ma swoją cenę. Pracę, którą trzeba na nią poświęcić. Niestety niektórzy wolą nie pracować, nie robić nic, jeżeli coś ma im z nieba kapnąć.

**GG: Państwo jest potrzebne, i jest to bardzo znana opinia wolnościowców, że państwo jest potrzebne tylko w niektórych obszarach, typu bezpieczeństwo, solidny system prawny i sądowiczy. Natomiast w pozostałych kwestiach te rzeczy powinny być w rękach ludzi. Np. budowanie majątku na emeryturę, dbanie o własne dzieci itd.**

BJ: Dokładnie. Można spojrzeć, nawet w Europie, jeżeli chodzi o swobodę prowadzenia działalności, Polska vs chociażby UK, podejście do osób prowadzących działalność na Wyspach jest kompletnie odmienne od tego, który stosują polscy urzędnicy i z którym możemy się na co dzień spotkać. Tam jeżeli przedsiębiorca zrobi błąd, urzędnik po to jest, by mu pomóc. Nie po to by 5 minut po zamknięciu zakładu dać mandat za wymienioną żarówkę, czy dawać 11 tysięcy kary za zorganizowanie loterii ekspresu o wartości 90 zł. A to są realne przykłady z życia, które miały miejsce w Polsce, dlatego że urzędnicy chcieli się wykazać przed zwierzchnikami. Te realia są kompletnie odmienne. Sądzę że może być tak w Polsce, że będziemy mieli ogromną swobodę prowadzenia działalności, natomiast wymaga to ogromnej edukacji finansowej. Bo jeżeli wiesz, że fajne rzeczy mogą się dziać, jeżeli zainwestujesz swoją pracę i wysiłek przez pewien okres w swoim życiu, nagle okazuje się, że nie spoglądasz na państwo żeby pomogło ci. Na moim etapie 500 zł to nie jest kwota, którą bym w jakiś sposób gardził, ale nie jest to kwota, która zmieniła by standard mojego życia, kompletnie nie.

**GG: W Twoim wypadku nie, ale w wypadku innych ludzi, to może mieć znaczący wpływ.**

BJ: Może mieć znaczący wpływ, natomiast sądzą, że nasze zarobki są zależne od wkładu, który my z siebie dajemy. Pracodawca wycenia nasz czas, ale przy awansach myśli o zaangażowaniu, jakie ekstra rzeczy robiliśmy. Cały czas myślenie o wynikach pracy jest bardziej wartościowe, a niżeli czas spędzony nad tą pracą. Pójście w tym kierunku i stworzenie jakby systemu, który będzie gwarantował odpowiednie wynagradzanie osób, chcących zaryzykować, jest kierunkiem, do którego chcemy dożyć jako państwo, jako cały naród, aby osiągnąć jeszcze więcej tu na naszej ziemi.



**GG: Powiem szczerze, że na to nie liczę patrząc na rządzących. Nie chodzi mi tu o aktualną frakcję rządzącą, tylko generalnie, to jest niestety tak, że do polityki nie idą przedsiębiorcy. Najczęściej na górze są ludzie, którzy często nawet nie stali obok przedsiębiorcy.**

BJ: Tak i potrafili z grubsza głośno krzyknąć. Zauważ, że osoby, które osiągają sukcesy i dużo robią, siedzą cicho, nie marudzą, nie narzekają, klną pod nosem pewne rzeczy które są irytujące albo denerwujące, ale w pewnym sensie są to osoby, które nie narzekają. Dlaczego? Bo nie mają na to czasu.

**GG: Ale może jest to troszeczkę i nasza wina. Ja się czuję przedsiębiorcą, Ty się czujesz przedsiębiorcą, może to jest po części nasza wina, że tak naprawdę trochę odpuszczamy te kwestie polityczne, zaangażowanie w wybór tych ludzi, którzy mają nami rządzić, i w ten sposób tam trafiają ludzie, którzy przedsiębiorców traktują tak jak mówiłem wcześniej jak dojne krowy. Ja uważam że to jest poniekąd nasza wina, że przedsiębiorcy jako grupa tak bardzo mocno politycznie się nie angażują. Oczywiście mówię o tych małych przedsiębiorcach.**

BJ: Teoretycznie te małe firmy mają małe możliwości manewrowania jeżeli chodzi o swój biznes, natomiast prawda jest taka i akurat jestem też w Warszawie nie z przypadku. Oczywiście jeżeli chodzi o rozmowę z Twoimi słuchaczami to jest inna kwestia, która bardzo mocno mnie zmobilizowała do tego żeby do stolicy przyjechać. Natomiast też właśnie odwiedzamy znajomych, którzy w pewnym sensie pojawiają się na Moim Planie B, ale nie chcę o tej kwestii tutaj mówić, natomiast jest to bardzo związane z dywersyfikacją międzynarodową właściwie każdego biznesu, który robi się obecnie w Polsce. Nawet pokroju kwaciarni, czy sklepów odzieżowych. Wydaje mi się, że osoby nadal nie wiedzą, że to można robić. W pewnym sensie boją się tego, bo gdzieś tam ta machina medialna cały czas mówi o tym, że optymalizacja podatkowa jest zła, że trzeba płacić podatki, że nie wiadomo w jaki sposób trzeba hołubić to państwo tylko dlatego, żeby te podatki trafiały jednak do kasy państwa, a nie do twojej kieszeni czy do jurysdykcji, która w pewnym sensie na to zasługuje swoim podejściem.

**GG: W ten sposób płynnie przeszliśmy do kolejnego tematu. Z tym też się bardzo często spotykam i to nawet wśród osób, które do nas przychodzą po pomoc w podatkach. Mają takie podejście, że podatki to trzeba płacić. Najczęściej ci co przychodzą mówią „nie chce płacić wysokich podatków, ale coś tam muszę płacić, żeby się mnie urząd skarbowy nie czepiał”. A jeszcze z kolei inne grupy mówią, że płacenie podatków jest objawem prawdziwego patriotyzmu, że prawdziwy patriota płaci podatki, najlepiej im wyższe tym lepsze. Ja uważam że to jest bzdura. Uważam kompletnie odwrotnie. Musimy płacić podatki, bo takie są przepisy, nie możemy tych przepisów łamać. Natomiast w ramach tych przepisów trzeba te podatki płacić jak najmniejsze, bo one i tak są za wysokie i płacenie tych podatków to jest karmienie takiej bestii, czyli tego państwa, która dzięki temu będzie miała więcej środków, żeby nas jeszcze bardziej gnębić i bardziej kontrolować.**

BJ: Dokładnie tak. Jakby stwierdzenie, że jest to bestia, którą karmimy, jest idealnym wyobrażeniem tego, co tak naprawdę się dzieje z pieniędzmi, których większość osób w ogóle nie zauważa. Bo zauważ że pensja brutto to jest fikcja urzędnicza, która widnieje tylko na umowie o pracę. Tak naprawdę wszędzie w gospodarce w systemie podatkowym, w urzędzie skarbowym, w ZUS-ie jest pensja brutto brutto, czyli tak zwane super brutto. Pracownik ma na swojej umowie coś pośredniego, które zostało stworzone tylko po to, żeby on nie wiedział, ile państwo zabiera mu z tej prawdziwej pensji. Około połowy środków, które de facto płaci pracodawca trafiają na konto pracownika. Ktoś zarabiający te 4-5 tysięcy netto, może sobie bardzo łatwo przekalkulować, że mając 2 razy więcej, ile mógłby w życiu zrobić i w jaki sposób on mógłby się zatroszczyć o swoje zdrowie. Prosty przykład. Naderwałem sobie więzadła, oczywiście wizyta u ortopedy za 6 miesięcy na NFZ, więc musiałem pójść prywatnie, musiałem pójść na rehabilitację prywatną itd. Płacąc przez długi czas dwie składki



zdrowotne i tak w pewnym sensie nie mogę skorzystać z tej służby zdrowia w taki sposób w jaki tego obecnie potrzebuję. Widać że te pieniądze nie są wydawane efektywnie, bo zauważ, że politycy wydają nieswoje pieniądze na cudze potrzeby. To tak jakby ktoś miał Ci dawać worki pieniędzy, a Ty miałbyś to wydać na coś co jest w ogóle nie związane z Tobą, czyli np. budowa chodnika w Poznaniu. Pewnie nie chciałoby Ci się nawet jechać, tylko byś na 2, 3 kosztorysy spojrzął, może nawet nie, których klepnął, i stwierdził, że więcej angażu nie chcesz w to mieć, to jest Poznań, to nie jest od Ciebie kompletnie zależne. W ten sposób trzeba patrzeć na to, co się właśnie dzieje z naszymi pieniędzmi. One idą na rzeczy, które są maksymalnie nieefektywne. Jechałem z Poznania do Warszawy, pierwszy odcinek tzw. autostrady Kulczykowej w budowie najtańszy, a w usługach najdroższy. Płacisz za kilka kilometrów teraz 40 zł, gdzie przejeżdżasz taki drugi odcinek płacąc 9,90 zł i stwierdzasz, że te Twoje pieniądze chyba nie poszły do końca w Twoim interesie na te autostrady, a nie oszukujmy się, to były publiczne pieniądze. Widzisz te sytuacje wokół siebie, w pewnym sensie możesz to zestawić ze sposobem wydawania pieniędzy przez szejka Dubaju, który jest takim jakby właścicielem miasta i on wydaje swoje pieniądze, bo to jest jego miasto, na cele, które sprawią, że on będzie z tego miasta zarabiał jeszcze więcej. W pewnym sensie prowadzi swój biznes, jest właścicielem kawałka ziemi i z tej ziemi może generować swoje przychody. Miasto które w 13 lat z pustyni stało się metropolią, która obecnie jest odwiedzana przez rzesze turystów z Rosji, Stanów, z Polski i jest bardzo modne, czyli przewijające się na Instagramie, czyli na mediach społecznościowych. I zestaw to z tym co się teraz przez ostatnie 13 lat zmieniło w Polsce jeżeli chodzi o drogi, służbę zdrowia, cokolwiek związane z tym, jak państwo powinno służyć Tobie. Jeżeli będziemy coraz więcej do tego wora wrzucać w podatkach, to okaże się, że te środki w zupełnie inny sposób mogą być wydatkowane. Podam teraz bardzo prosty przykład, tyżący się tak naprawdę śmiesznej kwoty, to była kwota rzędu 2, 3 tysiące zł, którą z żoną oszczędziliśmy na podatkach i stwierdziliśmy, że chcemy to wydać w taki sposób, który nam odpowiada. I wzięliśmy udział pierwszy raz wówczas w programie Szlachetna Paczka. Finansujesz pełną taką paczkę bożonarodzeniową rodzinie, która została przez wolontariuszy zweryfikowana i która rzeczywiście jest w potrzebie. Ciężko nam było uzmysłowić sobie czytając w ogóle te wszystkie rzeczy, że komuś może brakować koca do przykrycia się, albo tak prostych rzeczy jak piżama do spania, albo buty do chodzenia. To były autentyczne potrzeby ludzi, o których my się dowiadaliśmy z tej całej historii. Ciężko nam było w ogóle przebrnąć przez etap wyboru rodziny, bo chciałbyś pomóc wszystkim, ale wiesz że masz określoną kwotę i możesz pomóc tylko niektórym osobom. Koniec końców wybraliśmy rodzinę, która dostała od nas furę jedzenia, opał na zimę, plus jakieś tam dodatkowe rzeczy. I te 3 000 zł kompletnie zmieniły ich życie na co najmniej 2 lata. I ja nawet rok temu dostałem informacje jeszcze od wolontariuszy, że te osoby dalej korzystają jeszcze z rzeczy, które mają i bardzo miło to wspominają i ona też się cieszy, że taka sytuacja miała miejsce i też zachęcała nas do kolejnego udziału w kolejnej edycji. Natomiast zobacz, to są 2-3 tysiące, a politycy potrafią wydzwonić za granicą kilkadziesiąt tysięcy złotych, czy wydać jak nasz prezydent bodajże kilkaset tysięcy zł na referendum, które się nie odbyło. Bardzo łatwo jest znaleźć przykłady kompletnej niegospodarności, bzdurnego wydawania pieniędzy na rzeczy, które są nikomu nie potrzebne. A te pieniądze mogą inaczej pracować.

### **GG: Gdybyśmy sami decydowali na co je wydajemy.**

BJ: W pewnym sensie wierzę w dobro ludzi. Wierzę, że każdy mając ekstra gotówkę pomagałby innym. Wydaje mi się, że jest to taki nasz naturalny odruch, pomagać tym osobom, które są w gorszej pozycji od nas. Wydaje mi się, że to jest taka rzecz standardowa, która w nas drzemie. A często nie robimy tego z uwagi, że sami mamy problem z naszymi finansami. Może jestem jakimś idealistą, ale sądzę że jeżeli każdy z nas byłby wolny finansowo, to pomagalibyśmy sobie bardzo mocno nawzajem.



**GG: Wróćmy do nieruchomości. Istnieje taka obiegowa opinia, że na nieruchomościach nie można stracić. Że kupienie nieruchomości to jest zawsze dobry pomysł. Że nieruchomości w związku z tym warto trzymać w nieskończoność, no bo to jest zawsze coś fajnego, co będzie zawsze przynosić pieniądze. Na tym się nie da stracić. Ja uważam, że nieruchomości należy traktować jako jedna z klas aktywów w które inwestujemy. I nie zawsze nieruchomości są dobrą inwestycją. Trzeba wiedzieć kiedy i w jaki sposób w te nieruchomości inwestować i nie jest tak, że jak chcemy inwestować, to niezależnie od tego co kupimy i gdzie kupimy, to będzie dobrze. Ja podchodzę do tego tak, że nieruchomości są jedną z klas aktywów, całkiem dobrą, ich cena generalnie z czasem rośnie, przynosi cashflow co miesiąc jak coś jest wynajęte, ale są momenty, w których warto te pieniądze z tych nieruchomości wyjąć i być może włożyć w jakieś inne aktywa. Akcje? Metale szlachetne? Oczywiście pamiętając o tej świętej zasadzie dywersyfikacji, więc tu tylko zmieniamy proporcje.**

BJ: Powiedziałeś, że nie zawsze nieruchomości są dobrą inwestycją. Moje podejście jest takie, że one stanowią fundament w ogóle wszelkich inwestycji. Na nich budujemy to co będzie dalej. Ja bym tylko zmienił na „nie każda nieruchomość” jest dobrą inwestycją. Często osoby, które straciły na nieruchomościach, kupiły nieruchomość dla siebie, czyli jakby patrzyły swoimi oczami, podczas gdy ich docelowy klient czyli np. student, któremu chciały wynająć te mieszkanie ma zupełnie inne potrzeby. Czyli kupowanie mieszkania gdzie jest salon z aneksem kuchennym, do tego jakaś sypialnia, łazienka, i stwierdzili, że wynajmą to studentom, bo mają dwa pokoje, jakoś z tą kuchnią dadzą sobie radę. Okazuje się, że ci studenci, ich potrzeby np. bliskość parku, zieleni, czy jakiegokolwiek inne rzeczy, na które oni zwrócili uwagę, są kompletnie bez znaczenia dla ich docelowego klienta, czyli takiego studenta, który chce mieć mieszkanie w centrum, nie musi ono być duże, ale blisko komunikacji miejskiej itd. Nie każda nieruchomość jest dobrą inwestycją. Natomiast ja uważam w ogóle jeżeli chodzi o inwestowanie w nieruchomości, mówię, one stanowią taki fundament do przyszłych inwestycji. Bo one mogą dawać na tyle duży cashflow, że później ta gotówka, robiąc dalej to co robimy, pracując na etacie, prowadząc biznes, robiąc cokolwiek innego, możemy te pieniądze inwestować na kolejne poziomy, takie jakby drabinki inwestycyjne, jak ja to czasami znajomym tłumaczę, że to jest ten 3, 4 krok gdzie tej gotówki nie ruszasz, ona ma stanowić dla Ciebie takie dodatkowe paliwo, żeby szybciej, lepiej przejść na emeryturę taką już rzeczywistą. Czyli po prostu skupić się na nadzorowaniu systemów, które do tej pory stworzyłeś.

**GG: Czyli w nieruchomości inwestujemy, tylko trzeba to robić w sposób właściwy, a nie na łapucapu i kupując pierwszą lepszą nieruchomość w cenie rynkowej.**

BJ: My spędziliśmy bardzo wiele godzin na tym żeby wyszukać swoją pierwszą nieruchomość. Oczywiście teraz wygląda to inaczej ze względu na obecność na rynku, pewne znajomości. Natomiast spokojnie da się to zrobić przeglądając Internet, bazując na ofertach, które są ogólnodostępne, czy pytając znajomych. Natomiast trzeba wiedzieć w jakim celu je szukamy, czyli trzeba mieć skonkretyzowany cel, wiedzieć po co i dlaczego daną nieruchomość mamy kupić bądź akurat ją odrzucić z uwagi na pewne cechy, które nam nie pasują. Cena to jest tylko jeden z czynników. Natomiast trzeba wiedzieć po co to robimy i jaki jest nasz cel.

**GG: Tym sposobem doszliśmy do końca. Bardzo dziękuje za rozmowę.**

BJ: Dziękuję również za zaproszenie.

**GG: A dla naszych słuchaczy i czytelników tylko informacja, że oczywiście linki do tych rzeczy, o których mówiliśmy, wspominaliśmy umieszczę pod tym nagraniem. Tam też znajdziecie link do blogu Bartka. Bardzo dziękuję Bartek.**





wynajmistrz.pl

---

<http://wynajmistrz.pl>

[wynajmistrz@wynajmistrz.pl](mailto:wynajmistrz@wynajmistrz.pl)

---

BJ: Dziękuję również. Też jeżeli słuchacze czy czytelnicy miałby jakiegokolwiek pytania dotyczące tematów poruszonych podczas tej rozmowy, zachęcam gorąco do komentowania, myślę że będę się maksymalnie udzielał, żeby jak największą wartość przekazać czytelnikom i słuchaczom.