

TRANSAKCJE NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

czyli kupujemy nowy dom



Monika Mojzesowicz
Dyrektor Departamentu
Kredytów Firmowych
Expander Advisors Sp. z o.o.



Izabela Maciaszek
Specjalista ds. Wyceny
Nieruchomości – LEGE ARTIS
Biuro Doradców Majątkowych,
Partner Biznesowy Expander
Advisors Sp. z o.o.



Szymon Mojzesowicz
MRICS
Managing Leader
– LEGE ARTIS Biuro
Doradców Majątkowych,
Partner Biznesowy Expander
Advisors Sp. z o.o.

Zakup domu czy mieszkania to często inwestycja na całe życie. Czy na pewno kupujący wiedzą, jak bezpiecznie nabywać nieruchomości?

W Polsce co roku zawieranych jest kilkaset tysięcy transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości. Zgodnie z publikacją Głównego Urzędu Statystycznego „Obrót nieruchomości w 2014 roku” w analizowanym okresie, według sprawozdawczości notarialnej prowadzonej przez Ministerstwo Sprawiedliwości, podpisano ok. 456 tys. aktów notarialnych dotyczących sprzedaży nieruchomości. Przy takiej liczbie transakcji odnotowanych zaledwie w jednym roku można z dużym

prawdopodobieństwem założyć, że każdy z nas zna przynajmniej jedną osobę, która w ostatnich latach nabyła nieruchomość. Również w przypadku, kiedy i my zdecydujemy się na tego rodzaju zakup, powinniśmy móc liczyć na czyjąś pomoc i właściwą poradę.

Inwestycja na lata

W końcu kupno nieruchomości nie jest transakcją powszechnie zawieraną w drobnych bieżących sprawach życia codziennego, a zazwyczaj wieloletnią inwestycją, w którą angażujemy bardzo duże środki finansowe. Pomoc przy zawieraniu tego rodzaju umów jest nam więc na pewno potrzebna, bez względu na wiedzę, którą sami dysponujemy.

Wziąwszy pod uwagę powyższe oraz to, jaką rolę w procesie podpisywania umowy odgrywa notariusz, który do każdej czynności wymaga szeregu aktualnych dokumentów, powinniśmy mieć pewność, że nasze zainwestowane środki są całko-

wicie zabezpieczone, przynajmniej jeżeli chodzi o przedmiot transakcji. A jednak czasem zdarza się tak, że pomimo naszych dobrych chęci, naprawdę dobrej woli sprzedającego oraz ogromnej wiedzy i doświadczenia notariusza wymarzony dom, mieszkanie czy działka mogą okazać się źródłem bardzo dużych problemów i zmartwień, a transakcja, która była tak okazjna, to tylko początek kosztów, jakie należy ponieść, aby dana nieruchomość mogła zostać wykorzystana w celu, dla którego ją nabyliśmy. Należy bowiem pamiętać, że podpisanie aktu notarialnego przenoszącego własność nieruchomości oznacza, że akceptujemy ją w stanie, jaki jest, i czyni nas jedynymi odpowiedzialnymi za nią osobami – właścicielami. Warto zatem przed ostatecznym podpisaniem aktu notarialnego upewnić się, czy zrobiliśmy wszystko, aby zabezpieczyć zarówno siebie, jak i nasze pieniądze. Oczywiście nie każdy może się znać na wszystkim,

najwygodniej jest się więc oprzeć na wiedzy niezależnego konsultanta, ale ci, którzy sami chcą dokładnie zbadać kupowaną nieruchomość, powinni zwrócić szczególną uwagę na powszechnie występujące zagrożenia.

Zakup lokalu mieszkalnego

Najczęściej spotykanym przedmiotem transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości są oczywiście lokale, nabywane zarówno jako przedmiot prawa własności, jak i spółdzielcze własnościowe prawa. W przypadku transakcji na rynku pierwotnym (od deweloperów), dzięki wprowadzonym regulacjom prawnym mamy zazwyczaj pełny obraz, co i od kogo nabywamy, jakimi dokumentami dysponuje sprzedający, jakie inwestycje zostały już przez niego zrealizowane i jaki jest harmonogram wykonywanych prac. Szczególnym udogodnieniem w tego typu transakcjach jest możliwość uzyskania tych wszystkich danych w jednym miejscu – u sprzedającego, który powinien, na nasze życzenie, pokazać nam zarówno dokumenty potwierdzające prawo do dysponowania nieruchomością, jak i wszelkie pozwolenia, prospekt informacyjny, szczegółowy plan osiedla, rzuty kondygnacji budynku i wzór umowy deweloperskiej. Dość istotny jest również fakt, że nasze środki trafiają do sprzedającego etapami, dzięki czemu nasz wkład finansowy powinien być równomiernie wykorzystywany na potrzeby realizacji kolejnych etapów inwestycji. Zakładając zatem, że wszystkie dokumenty zostaną nam przekazane, możemy się jedynie obawiać wysokości późniejszego czynszu, który zostanie naliczony, gdy staniemy się już właścicielami lokalu, ale o tym dowiemy się już jako członkowie wspólnoty.

O wysokości czynszu możemy i nawet powinniśmy się dowiedzieć w przypadku, gdy kupujemy mieszkanie na rynku wtórnym. Warto poprosić dotychczasowego właściciela o ustalenia w tym zakresie, ale warto również udać się do zarządcy nieruchomości lub spółdzielni mieszkaniowej i dopytać o szczegóły rozliczeń – jakie składniki powodują ustalenie czynszu akurat w takiej wysokości i jaka część czynszu zależna jest od liczby lokatorów w danym mieszkaniu. Poza aktualnymi rozliczeniami warto zapytać również o plany wspólnoty czy spółdzielni

na najbliższe lata, tj. np. czy planowane są większe remonty, które mogą powodować zwiększenie kosztów. Rozmawiając z administratorem budynku, należy również zapytać, z jakim prawem do gruntu mamy do czynienia w przypadku danego budynku. W przypadku lokali stanowiących odrębną nieruchomość taką informację znajdziemy w księdze wieczystej prowadzonej dla lokalu, ale już w przypadku spółdzielczego własnościowego prawa informacji trzeba szukać w spółdzielni. Dlaczego jest to ważne? Głównie z dwóch powodów. Po pierwsze, gdy grunt jest w wieczystym użytkowaniu, wysokość płaconego przez nas czynszu może z czasem dość gwałtownie wzrosnąć, zwłaszcza jeżeli opłata ta nie była aktualizowana od dłuższego czasu. Właściciele gruntów (Skarb Państwa czy jednostka samorządu terytorialnego) zazwyczaj aktualizują wartości działek raz na kilka lub nawet kilkanaście lat, przez co najczęściej „skoki” opłaty są znaczne, a w niektórych przypadkach opłata może wzrosnąć nawet o kilkaset procent. Powód drugi dotyczy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Może się bowiem zdarzyć, że spółdzielnia, która wybudowała budynek, prawa do gruntu nie posiada... Z jednej strony nie jest to właściwie nasz problem, bo przecież nikt nie będzie kazał rozbierać budynku i nas z niego nie wyrzuci. Jednak z drugiej musimy mieć świadomość, że do czasu uregulowania stanu prawnego mieszkania nie będziemy mogli nabyć na własność, a ponadto jeżeli dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu dotychczas nie założono księgi wieczystej – teraz również jej nie założymy, gdyż zgodnie z uchwałą sądu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 24 maja 2013 r., sygn. akt III CZP 104/12, zamknięta została możliwość zakładania ksiąg wieczystych dla spółdzielczych własnościowych praw do lokali znajdujących się na gruntach prawnie nieuregulowanych. Brak księgi wieczystej i występujące przeciwskazania do jej założenia praktycznie zamykają nam drogę do uzyskania kredytu hipotecznego, więc nabycie takiego lokalu jest możliwe właściwie wyłącznie za gotówkę. Mieszkania te zazwyczaj kupimy taniej, ale należy pamiętać, że chcąc je sprzedać za jakiś czas, również i my będziemy musieli znaleźć kupca z własnym fi-

nansowaniem, co wydłuży czas ekspozycji na rynku i może powodować konieczność obniżenia ceny. W przypadku lokali mieszkalnych na rynku wtórnym warto również dokładnie przyjrzeć się powierzchni widniejącej w dokumentach. Założmy, że w dziale IO księgi wieczystej dokumentu wpisano, że lokal składa się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki, przedpokoju i loggii, dodatkowo wpisano, że do lokalu przynależy piwnica. Powierzchnię wpisano jako 75 m². Czy zatem powierzchnia lokalu wynosi 75 m²? Niestety niekoniecznie, a właściwie nawet mało prawdopodobnie. Obszar wskazany w księdze wieczystej stanowi sumę powierzchni lokalu oraz pomieszczeń przynależnych i o ile w sytuacji, gdy piwnica zajmuje 2 m², raczej możemy to nieco zbagatelizować, to jeżeli piwnica w ma ok 10 m², nasze mieszkanie okazuje się znacznie mniejsze, a od tego odjąć jeszcze powierzchnię logi (założ-

Komentarz Moniki Mojzesowicz

Znaleźliśmy wymarzone mieszkanie/dom/lokal – udajemy się do doradcy finansowego. Spośród tysięcy ofert na rynku ma dopasować tę najlepszą, która sprostą wymaganiom naszego inwestora. Jeśli kupujemy nieruchomość na firmę (majątek firmy) z wykorzystaniem gwarancji BGK przy zakupie jednej z poniżej wymienionych nieruchomości – LTV może wynieść do 100% (70/80% w standardzie + 30% dzięki gwarancji BGK):

- lokal użytkowy o charakterze handlowym, usługowym lub biurowym,
- nieruchomość mieszkalna;
- zakup domu bądź działki budowlanej,
- apartament wczasowy w miejscowości uzdrowskiej bądź pensjonat.

Zastosowanie gwarancji BGK pozwala klientowi na finansowanie do 100% wartości inwestycji netto, co oznacza, że klient nie angażuje swoich własnych środków.

Elastyczność w dostosowaniu okresu finansowania do rodzaju inwestycji – nawet do 20 lat. Finansowany jest także VAT (okres finansowania dopasowany do terminów zwrotów z US i nie wymaga dodatkowej zdolności kredytowej); możliwość zastosowania okresu karencji w spłacie kapitału w zależności od rodzaju inwestycji. Finansowane są działalności tzw. START-UP, czyli finansowanie od pierwszego dnia działalności; finansowanie spótek celowych z doświadczeniem w branży bądź prowadzeniu biznesu. Finansowanie oparte na projekcjach finansowych. Niższe obciążenia miesięczne w trakcie realizacji inwestycji.

my – 5 m²). Okazuje się wówczas, że 75 m² to w rzeczywistości jest 60 m². Osoba z wprawnym okiem z pewnością wyłapie tę różnicę podczas oględzin lokalu, ale kto z nas tak naprawdę to potrafi? Dlatego dobrze jest poprosić właściciela o uzupełnienie dokumentów np. o umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu, inny akt notarialny stwierdzający przeniesienie prawa do lokalu, zaświadczenie o samodzielności lokalu czy może rzuty. W przypadku braku takich dokumentów zawsze można pokusić się o dokonanie własnych pomiarów – nieco pracochłonne, ale warto...

A co z działkami i domami?

Nieruchomości o funkcji mieszkaniowej to oczywiście także nieruchomości gruntowe, do których zaliczymy zarówno te zabudowane, jak i niezabudowane. O ile w przypadku lokali głównym źródłem informacji jest właściciel, o tyle w przypadku zainteresowania domem lub działką bez zabudowy należy poświęcić nieco więcej czasu i samemu pojeździć po urzędach, aby upewnić się co do trafności wyboru. Założmy, że i w tym przypadku dostaliśmy najpierw księgę wieczystą. Jakie informacje w niej zawarte są dla nas wiążące? Przede wszystkim właściciel, wpisy działu III, w którym pojawiają się prawa, roszczenia i ograniczenia ustanowione na danej działce (np. dane o ustanowionych służebnościach czy wszczętych postępowaniach egzekucyjnych) oraz dział IV, czyli wpis o hipotekach. Można też założyć, że wpisy działu I-Sp, dotyczące praw związanych z nieruchomością, są właściwe (np. gdy to nam miałoby przysługiwać prawo do poruszania się po działce sąsiada). A co z informacjami o samej nieruchomości – jej położeniu, numerze działki i jej powierzchni? Takie informacje widnieją na początku w dziale IO, ale niestety, podobnie jak w przypadku lokali, mogą one nieco odbiegać od stanu rzeczywistego, zwłaszcza jeżeli księga zakładana była wiele lat temu. Różnica może być praktycznie w każdym parametrze, począwszy od położenia, przez numer działki, aż po powierzchnię. W tym przypadku różnice wynikają przede wszystkim z braku aktualizacji wpisów w księdze, które w przypadku tych parametrów następują w drodze złożonego do Sądu wniosku. Ustalenia

danych ewidencyjnych można dokonać w Starostwie Powiatowym, w którym powinniśmy ustalić numer działki, jej powierzchnię, rodzaj użytków i położenie. W urzędzie tym warto również pobrać mapę ewidencyjną, gdzie znajdziemy graficzne przedstawienie granic działki oraz kontury budynków, dzięki czemu możemy sprawdzić, czy np. nasz przyszły dom nie został wybudowany fragmentem na działce sąsiedniej. Dokumentem, który również może nam wiele pokazać, jest mapa zasadnicza, na której dodatkowo powinny się znajdować między innymi informacje o podziemnym, naziemnym i nadziemnym uzbrojeniu terenu. Mapę tę warto zobaczyć, zarówno w przypadku domów, ale i działek – może się bowiem okazać, że przez działkę poprowadzone są urządzenia, które mogą znacznie zakłócić lub uniemożliwić budowę. Po wizycie w Starostwie Powiatowym trzeba udać się do siedziby gminy, do wydziału odpowiedzialnego za zagospodarowanie przestrzenne, i bardzo szczegółowo zapoznać się z dokumentacją planistyczną terenu, na którym znajduje się nasza przyszła nieruchomość. Dokumentacja planistyczna to przede wszystkim plany miejscowe, ale również studium czy informacje o wydanych warunkach zabudowy. Istotne jest również ustalenie, czy działka nie znajduje się w obszarze ograniczonego sposobu użytkowania, objętym ochroną, czy też obszarze rewitalizacji. Warto również zapytać, czy gmina lub np. Skarb Państwa mają jakieś plany odnośnie do interesującego nas obszaru lub terenów sąsiednich, np. czy planowane są inwestycje celu publicznego lub inne. Właściwie warto zapytać o wszystko, co przychodzi nam do głowy – gdzie jest najbliższe wysypisko śmieci, czy gdzieś w sąsiedztwie planowana jest budowa drogi ekspresowej lub czy przypadkiem nie jest to obszar, na którym występują stanowiska archeologiczne lub pomniki przyrody, czy działka do której nasza nieruchomość przylega, to na pewno fragment drogi publicznej – wszystkie te informacje mogą okazać się przydatne zarówno, kiedy kupujemy już gotowy dom, jak i w przypadku działki, którą planujemy zabudować. Dzięki nim możemy bowiem upewnić się, że inwestycja jest warta naszych pieniędzy i że nasze plany z nią związane są możliwe do realizacji.

Wiem, że mało wiem...

Istotą sprawy jest fakt, że katalog zagrożeń czyhających na kupującego jest otwarty i aby móc odpowiedzialnie podjąć decyzję o zakupie, trzeba poświęcić naprawdę sporo czasu na przeprowadzenie swoistego due diligence nieruchomości.

W naszych realiach jako uczestnicy rynku nieruchomości uważamy, że wiemy o nim wystarczająco dużo, aby sami zadbać o swoje interesy. Praktyka podpowiada jednak, że wzięwszy pod uwagę, jak duże środki angażujemy w transakcję, nie powinniśmy szukać oszczędności na dokładnym rozpoznaniu nieruchomości, którą kupujemy. Lepiej poszukać w tym celu specjalisty, który będzie w stanie przewidzieć zagrożenia, za jakie później może nam przyjść bardzo słono zapłacić. Nie należy się również bać się zadawania pytań w urzędach czy u notariusza. Rynek nieruchomości i relacje na nim panujące to odrębna dziedzina wiedzy i brak specjalistycznej wiedzy u kupujących to rzecz normalna. Pytania prowadzące do zabezpieczenia swoich interesów świadczą tylko o naszym zdrowym rozsądku.

Czy finansowanie ma wpływ na bezpieczeństwo transakcji?

W przypadku pozyskiwania finansowania z banku sytuacja kupującego w kontekście ryzyk związanych z nieruchomością często bywa łatwiejsza, o ile oczywiście interesujemy się kredytem jeszcze na etapie podejmowania decyzji o zakupie. Składając wniosek do banku, musimy bowiem dołączyć wycenę nieruchomości i w procesie jej wykonywania ujawniają się różne wady i uchybienia stanu prawnego nieruchomości mającej stanowić zabezpieczenie. Dowiemy się tego za sprawą lektury operatu szacunkowego wykonanego przez licencjonowanego rzeczoznawcę majątkowego.

Kolejnymi osobami, które „prześwietlą” kupowaną nieruchomość i której pomoc również może być niezastąpiona, są analityk banku finansującego i doradca kredytowy. Analityk bez wątpienia zbada naszą nieruchomość pod kątem przydatności jako zabezpieczenie, a doświadczony doradca finansowy bezbłędnie wskaże działania mające na celu wyjaśnienie wątpliwości.