



## Co kupujemy na rynku nieruchomości

**Mówimy: kupuję mieszkanie hipoteczne, kupuję mieszkanie spółdzielcze albo po prostu mieszkanie. A tak naprawdę - co kupujemy? Na rynku w obrocie są prawa do nieruchomości. Warto wiedzieć jakie są to prawa, co je charakteryzuje i jakie może wystąpić ryzyko przy transakcji.**

Określenia „mieszkanie hipoteczne” w języku potocznym używa się w stosunku do mieszkań z prawem własności. Kupując takie mieszkanie czyli wyodrębniony lokal w budynku wielomieszkaniowym nabywamy jednocześnie udziały w nieruchomości wspólnej (czyli klatce schodowej, korytarzach itp.) a także z udział w gruncie przypadający na ten lokal.

Mogą tu wystąpić dwa przypadki: będzie to udział w prawie własności gruntu lub udział w prawie użytkowania wieczystego gruntu. Nie każdy zdaje sobie sprawę z różnicy, która jest istotna dla właściciela takiego mieszkania. *W przypadku gdy z własnością mieszkania będzie związany udział w użytkowaniu wieczystym działki, na której znajduje się budynek właściciel takiego mieszkania oprócz opłat eksploatacyjnych będzie musiał dodatkowo opłacać opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego gruntu. A w dużym mieście przy rosnących cenach gruntów może to być znaczny wydatek.* – **mówi Marek Biegocki, rzecznik prasowy Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości.**

### „Hipoteczne” kupuj bez hipoteki

Potoczne określenie „mieszkanie hipoteczne” jest nieco mylące. Sugeruje, że występuje tu jakaś „hipoteka”. A hipoteka to ograniczone prawo rzeczowe wierzyciela do danej nieruchomości, zabezpieczające wierzytelność. Wierzyciel ma prawo dochodzić swojej należności właśnie z tej nieruchomości, bez względu na to, kto akurat jest jej właścicielem. Hipoteka ustanowiona na nieruchomości oznacza, że jest to nieruchomość obciążona długiem. Hipoteka jest przypisana do nieruchomości. Kto kupi nieruchomość z wpisaną do ksiąg wieczystych hipoteką musi ten dług spłacić.

Informacje o samej nieruchomości (jej oznaczeniu) znajdziemy w księdze wieczystej w dziale I. Informacje o aktualnym właścicielu – w dziale II. Obciążenia, ograniczenia, roszczenia itp. – w dziale III a Hipoteki – w dziale IV.

*Księga wieczysta to swoisty dowód osobisty nieruchomości. Zapisy w takiej księdze objęte są tzw. rękojmą wiary publicznej. Znaczy to tyle – że co tam zapisane – to święte – tłumaczy **pośredniczka i Prezes Stowarzyszenia Pośredników w Obrocie Nieruchomościami Pomorza i Kujaw Henryka Wilczyńska** i dodaje – *ale pod warunkiem, że strony transakcji działają w dobrej wierze. Czyli nie mają wiedzy o tym, że stan prawny nieruchomości jest inny niż taki, który zapisany jest w księdze wieczystej.**

Czy przeciętny człowiek musi to wszystko wiedzieć i to ze szczegółami? Bo te szczegóły to również procedury towarzyszące wpisom obciążeń, czy choćby prawa własności itd.

Czy każdy z nas musi znać wszelkie prawa towarzyszące nieruchomościom w transakcjach? Ogólne pojęcie warto o tym mieć – ale do przeprowadzenia transakcji lepiej po prostu zatrudnić fachowca czyli osobę z licencją pośrednika w obrocie nieruchomości, która takie tematy przerabia przy każdej transakcji. I na dodatek – jeżeli mamy z nią umowę na piśmie – ponosi odpowiedzialność cywilną za transakcję i gdy popełni błąd, który klientowi przyniesie straty zapłaci odszkodowanie. Obowiązkowe ubezpieczenie pośrednika w obrocie nieruchomościami gwarantuje, że odszkodowanie zostanie wypłacone.

### Podatki i opłaty – od metra i wartości

Rzadko kto kupując grunt, czy budynek, lub mieszkanie, nawet lokal użytkowy pyta – ile się płaci w tej gminie podatku od nieruchomości. To podatek ustalany przez władze lokalne w granicach określonych ustawą i naliczany od powierzchni nieruchomości.

*Coraz częściej natomiast pada pytanie o wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste – mówi Henryka Wilczyńska - od kiedy bowiem drastycznie wzrosła ich wysokość to zbulwersowało szczególnie mieszkańców*

wielkich miast – więcej osób rozumie, że taka opłata może istotnie wpływać na koszt utrzymania nieruchomości. Pamiętajmy bowiem, że jest ona naliczana od wartości rynkowej – ta zaś ustalana jest na podstawie wartości transakcji w najbliższej okolicy. Gdy kupujemy mieszkanie, to najczęściej nasz udział w gruncie, czy w jego użytkowaniu wieczystym może być niewielki, ale jeżeli cena metra kwadratowego gruntu sięga kilku tysięcy złotych – to w śródmiejskich dzielnicach na 50 – 60 metrowy lokal może przypadać rocznie nawet 1000 czy 2000 zł

### **Albo we wspólnocie – albo w spółdzielni**

*Jeżeli nabywamy mieszkanie z prawem własności – to przyjdzie nam żyć zapewne we wspólnocie mieszkaniowej – mówi Henryka Wilczyńska.*

Wspólnota mieszkaniowa to ogół właścicieli mieszkań na jednej nieruchomości gruntowej, na której znajduje się blok mieszkalny. Powstaje z mocy prawa tam, gdzie zostanie w budynku wyodrębniony choć jeden lokal. Jak działa wspólnota, jakie są prawa i obowiązki właścicieli określa ustawa o własności lokali. Członkowie wspólnoty ponoszą koszty utrzymania swojego lokalu oraz nieruchomości wspólnej. Zanim kupimy takie mieszkanie z prawem własności zarządzane przez wspólnotę powinniśmy kilka rzeczy sprawdzić u zarządcy – najlepiej w obecności właściciela lub z jego upoważnieniem. Właściciel lokalu musi bowiem się zgodzić na przekazanie tych informacji. Nie ma z tym problemu, bo gdy lokal został zgłoszony do sprzedaży pośrednikowi, bo wtedy to on zadba aby wszelkie informacje ze wspólnoty i od zarządcy znalazły się w ofercie, ponieważ pośrednik ma świadomość, że potencjalny nabywca może o to zapytać.

O jakie informacje chodzi? A choćby o takie jakie zawarte są w uchwałach wspólnoty a dotyczą np. nakładów na remonty. *Można się bowiem wprowadzić i następnego dnia dowiedzieć się, że kilka tygodni temu wspólnota podjęła decyzję o remoncie dachu, na który akurat nie starcza funduszu remontowego i trzeba dokonać dodatkowej wpłaty – podpowiada Henryka Wilczyńska.*

Inne problemy mogą nasz zaskoczyć przy nabywaniu np. spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. To jest ograniczone prawo rzeczowe do nieruchomości, ale od lat wolny rynek wycenia je mniej więcej na poziomie cen prawa własności. Jednakże sam lokal jak i budynek należą do spółdzielni (są w jej aktywach). Jednak spółdzielnia nie ma prawa obciążyć np. długiem ani lokalu, ani budynku bez zgody mieszkających tam spółdzielców posiadaczy spółdzielczych praw do lokalu. Warto tu wspomnieć, że i na spółdzielczym własnościowym prawie, choć to jest tylko ograniczone prawo rzeczowe – też można ustanowić księgę wieczystą. Działalność spółdzielni reguluje ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych.

Spółdzielnie na mocy przepisów ostatnich lat muszą wydać spółdzielcy (na jego żądanie) prawo własności wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej oraz w gruncie czyli innymi słowy zmienić spółdzielcze lub lokatorskie własnościowe prawo do lokalu w pełne prawo własności, czyli takie które musi być zapisane w księdze wieczystej lokalu. Możemy też nabyć lokal na własność od członka spółdzielni, a będzie on zarządzany przez spółdzielnię. Obecnie spółdzielnie nie mogą już w nowych zasobach przyznawać spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu – lecz muszą sprzedać własność. Muszą też na żądanie spółdzielcy z lokatorskim czy własnościowym prawem – zmienić je w pełne prawo własności. Nie wszyscy jednak posiadacze szczególnie spółdzielczego prawa własnościowego domagają się prawa własności, zwłaszcza, że rynek wycenia je na tym samym poziomie, a posiadacze spółdzielczych praw korzystają z ustawy o ochronie lokatorów. Możemy nabyć ograniczone prawo rzeczowe czyli spółdzielcze prawo własnościowe i do spółdzielni nie wstępować, oszczędzając na wpisowym, które wynosi kilkaset złotych. Jednak spółdzielnie miewają często spory majątek komercyjny, a spółdzielcy mają prawo do pożytków z tego majątku. Pożytki te pozwalają obniżyć koszty utrzymania nieruchomości. *Kto nie jest członkiem spółdzielni z tych profitów nie skorzysta, poza tym nie będzie miał wpływu na działalność spółdzielni, która przecież zarządza i jego majątkiem – podkreśla Marek Biegocki.*

Dziś niewiele osób nabywając spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu interesuje się prawem spółdzielni do gruntu na którym stoi budynek: czy spółdzielnia jest właścicielem gruntu, czy ma go w użytkowaniu wieczystym i jak jest wyceniony ten grunt. A bywa, że stan prawny gruntu w ogóle jest nieuregulowany co uniemożliwia przekształcenie takiego spółdzielczego prawa we własność. A przecież jeżeli stan prawny gruntu jest nieuregulowany – to nie wiadomo, czy za przekształcenie we własność trzeba będzie zapłacić, czy spółdzielnia np. wszczęła procedurę zasiedzenia.

*Rzadko też potencjalni nabywcy pytają o tzw. stare kredyty spłacane metodą normatywną w lokalach z początku lat 90. - zwraca uwagę Henryka Wilczyńska – a spłata tego kredytu ujawnia się w co miesięcznych opłatach.* Kredytobiorca jest spółdzielnia, ale kredyt spłacają spółdzielcy w comiesięcznych opłatach. Kwota za jaką można pozbyć się tego zadłużenia – jest przecież istotną przesłanką do negocjowania obniżki w stosunku do ceny rynkowej o czym doskonale będzie wiedział pośrednik.

Jedno jest pewne. Kupując mieszkanie jesteśmy skazani albo na wspólnotę albo na spółdzielnię mieszkaniową. Musimy się nauczyć jak funkcjonuje struktura w której będziemy żyć. Od jej sprawności w zarządzaniu zależeć będzie stan i wartość naszego majątku w postaci mieszkania.

### **Każda transakcja obciążona ryzykiem**

*Nie ma transakcji, przy której nie występowałoby ryzyko – uważa Szymon Sędek właściciel agencji operującej głównie na terenie Trójmiasta - ot choćby takie, czy nieruchomości nie usiłuje nam sprzedać osoba, która nie ma do niej praw, czy zwyczajny oszust z podrobionymi dokumentami – choćby sfałszowanym pełnomocnictwem.* Pośrednik w obrocie nieruchomościami ma obowiązek dokumenty klienta skrupulatnie sprawdzić. Ma do tego prawo i przestrzega ustawy o ochronie danych osobowych. Wie jaki dokument z jakim porównać np. wpis w księdze wieczystej z aktem notarialnym, dane z wpisu o właścicielu z jego dokumentem tożsamości. Przez ręce pośrednika bowiem przechodzi wiele takich dokumentów. Pośrednik też jest uczulony na wszelkie „okazje”. Pojawiają się bowiem oferty lokali, które mają być dopiero wykupione przez obecnych lokatorów. Zazwyczaj dzieje się tak, gdy można np. wykupić lokal od miasta z bonifikatą – ale lokator nie ma pieniędzy i chce wykupić za pobraną zaliczkę na poczet przyszłej transakcji. Szymon Sędek uważa jednak, że takie transakcje bardzo trudno jest zabezpieczyć i ryzyko przyszłego nabywcy jest tu wysokie.

Po co zgłaszać się do biura nieruchomości – uważa wiele osób – skoro najwięcej ofert jest w Internecie i tam kieruje swoje poszukiwania.

*Jeżeli oferta jest podana przez biuro nieruchomości i to z numeru licencji odpowiedzialnego pośrednika, to przynajmniej wiemy, że jest to faktycznie nieruchomość wystawiona na sprzedaż a podpisany pośrednik ma umowę z właścicielem oferty i ma o niej komplet informacji – zwraca uwagę Szymon Sędek. Inaczej może być to jedna z wielu wrzuconych w Internet ofert sondujących cenę, lub oferta kogoś, kto licencjonowanym pośrednikiem nie jest, ale taka działalność bezkarnie bez uprawnień wykonuje.*

Przeprowadzanie transakcji z pomocą osoby bez potwierdzonych kwalifikacji zawodowych jest obciążone dużym ryzykiem.

### **Czy pośrednik jest bardziej potrzebny sprzedającemu czy kupującemu?**

*Na obecnym rynku – sprzedającemu – uważa Szymon Sędek. Przy tej podaży doprowadzenie do transakcji to dziś wielka sztuka. Z drugiej strony, patrząc na ryzyko transakcji – mówi Sędek – to powiedziałbym, że kupującemu – bowiem to on kupuje towar, którego wady mogą ujawnić się wiele lat po transakcji. Kupującemu powinien towarzyszyć pośrednik, bo tylko on jest w stanie zebrać niezbędne informacje o nieruchomości, które mogą okazać się bardzo istotne jeżeli chodzi o jej przyszłą wartość czy koszty eksploatacji.*

W krajach o wieloletniej tradycji gospodarki rynkowej i swobodzie gospodarczej na rynku obrót nieruchomościami odbywa się z udziałem wysokiej klasy specjalistów, którzy poprzez systematyczne obowiązkowe kształcenie zdobywają uprawnienia do pracy na tym rynku. Nie jest to metoda blokowania dostępu do pozornie lukratywnej działalności, ale przede wszystkim ochrona praw majątkowych ogromnej rzeszy klientów, dla których nieruchomość bywa jedynym cennym majątkiem, na który niejednokrotnie pracowało kilka pokoleń.

W kwestii powyższych informacji na maile i telefony Państwa czeka:

**OLIMPIA BRONOWICKA - Rzecznik prasowy Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości**

(pośrednik w obrocie nieruchomościami licencja nr 4782)

**Tel. 509-679-642**

---

Polska Federacja Rynku Nieruchomości z siedzibą w Warszawie [www.pfrn.pl](http://www.pfrn.pl)

*(PFRN) jest dobrowolnym związkiem samorządnych organizacji posiadających osobowość prawną. Została utworzona w styczniu 1995 roku przez sześć regionalnych stowarzyszeń pośredników w obrocie nieruchomościami. W chwili obecnej PFRN działa na rzecz i w interesie 25 regionalnych stowarzyszeń pośredników oraz zarządców nieruchomości, zrzeszających ponad 3000 osób. Od lutego 2010 roku PFRN jest członkiem Konfederacji Pracodawców Polskich.*