



Nr 15 / 2021

MENEDŻER NIERUCHOMOŚCI

Gazetka Studenckiego Koła Naukowego Menedżer Nieruchomości WZ PCz

Budowa domu na działce współmałżonka – kto jest właścicielem?

Wybudowanie własnego domu z ogródkiem jest marzeniem wielu osób. Wiąże się to jednak z niemałym kosztem, dlatego też nie każdy może sobie na to pozwolić. Dość popularną sytuacją jest budowa wspólnego gniazda na działce jednego z małżonków. Do kogo jednak należy taki dom i co w przypadku rozstania współmałżonków?

Właściciel gruntu to też właściciel domu

Z chwilą sformalizowania związku pomiędzy małżonkami powstaje wspólność majątkowa. W praktyce oznacza to, że wszystkie nowo nabyte przez was dobra od tego momentu będą wazszą wspólną własnością. Należy mieć na uwadze, że istnieją od tego wyjątki, jak chociażby darowizna czy spadek – które to zgodnie z kodeksem rodzinnym i opiekuńczym należą do majątku osobistego. W art. 33 pkt 2 możemy znaleźć zapis mówiący, że „do majątku osobistego każdego z małżonków należą: (...) przedmioty majątkowe nabyte przez dziedziczenie, zapis lub darowiznę, chyba, że spadkodawca lub darczyńca inaczej postanowił”. Do majątku osobistego należy również działka nabyta lub na przykład odziedziczona przez jednego z małżonków jeszcze przed zawarciem związku małżeńskiego. Jest ona własnością wyłącznie jednego z nich. Budowanie domu na takiej działce skutkuje tym, że również ta nieruchomość będzie należała do właściciela gruntu. Istnieje bowiem rzymska zasada *superficies solo cedit*, czyli w tłumaczeniu „to, co jest na powierzchni, przypada gruntowi”. Zatem małżonek, który nie jest właścicielem gruntu, nie jest też formalnie właścicielem wybudowanego na nim domu.

Rozwód – podział majątku

Wydaje się to być dość niesprawiedliwe i staje się problemem w przypadku rozstania pary i kwestii podziału majątku. W takiej sytuacji oczywistym jest, że małżonek niebędący

właścicielem żąda zwrotu wydanych na budowę domu kosztów. Odnosząc się do kodeksu cywilnego – w takiej sytuacji ma zastosowanie rozliczenie nakładów i wydatków po rozwodzie. Dla przykładu, jeżeli działka należy do żony, to w przypadku rozwodu i podziału majątku będzie ona musiała zwrócić mężowi wydatki poniesione na budowę domu. Mąż natomiast w tej sytuacji może starać się o zwrot połowy kwoty obecnej wartości domu niezależnie od tego ile kosztowała budowa. Oczywiście mowa o sytuacji, w której budowa domu finansowana była z ich wspólnych środków tzn. tych zarobionych w trakcie trwania małżeństwa. W przypadku rozdzielenia majątkowej zastosowanie będzie miał tryb procesowy.

Przeniesienie własności gruntu

Co natomiast w sytuacji, gdy małżonek nie chce zostać „spłacony”, a chce zatrzymać dom? Istnieją oczywiście ku temu sposoby. Zgodnie z art. 231 Kodeksu cywilnego, którego zapis brzmi: „*Samoistny posiadacz gruntu w dobrej wierze, który wznosił na powierzchni lub pod powierzchnią gruntu budynek lub inne urządzenie o wartości przenoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel działki, może żądać, aby właściciel przeniósł na niego własność zajętej działki za odpowiednim wynagrodzeniem*”. W tym przypadku konieczne są dwa warunki tj. wartość budynku musi przekraczać wartość działki oraz małżonek żądający przeniesienia musiał działać w dobrej wierze w momencie wznoszenia budynku. Musi również zostać stwierdzona wysokość wynagrodzenia za przeniesienie własności. Oczywiście w przypadku, gdy małżonek-właściciel zrezygnuje z wynagrodzenia – nie jest ono konieczne. Analogicznie do opisanej sytuacji małżonek-właściciel może żądać, aby partner nabył własność działki za wynagrodzeniem. Inną opcją jest oczywiście, jeżeli budynek i działka na to pozwala - podział na dwa osobne mieszkania. Właściciel gruntu może przenieść na swoją już byłą „drugą połowę” część działki wraz z częścią domu. W takim przypadku należy mieć oczywiście na uwadze swoje sąsiedztwo.

Zabezpieczenie

Celem uniknięcia nieporozumień małżonkowie mogą już na samym początku budowy domu uregulować kwestie związane z ewentualnym podziałem. Strona, która jest wyłącznym właścicielem gruntu może sprzedać udział w nieruchomości małżonkowi, może przekazać mu udział w nieruchomości w drodze darowizny czy na przykład rozszerzyć wspólność ustawową poprzez przeniesienie własności nieruchomości albo udziałów w niej do majątku wspólnego.

Źródło: <https://www.infor.pl/prawo/malzenstwo/maja-tek/3046971,Malzonkowie-buduja-wspolny-dom-na-dzialce-zony-lub-meza.html>; <https://www.infor.pl/akt-prawny/1270096,ustawa-kodeks-rodzinny-i-opiekunczy.html>; <https://rozwod-i-podzial-majtku.pl/dom-dzialce-jednego-malzonkow/>

Jowita Janiszewska

Zjawisko „patodeveloperki” w polskim budownictwie

W ostatnim czasie bardzo popularny stał się zwrot „patodeveloperka”, potocznie oznaczający działalność deweloperów sprzeczną z dobrymi obyczajami przejawiającą się zarówno w sposobie pozyskiwania klientów, jaki i w źle projektowanych inwestycjach.

Po raz pierwszy tego sformułowania użył Jan Śpiewak - polski socjolog, publicysta, działacz społeczny i samorządowy, współtwórca Stowarzyszenia Miasto Jest Nasze, od 2017 r. prezes stowarzyszenia Wolne Miasto Warszawa - określając w taki sposób projekt mieszkania, w którym ponad połowę przestrzeni stanowi korytarz. Nowy wyraz bardzo szybko przyjął się w potocznym języku polskim, a konsumenci zaczęli dzielić się w sieci podobnymi przykładami nierzetelnych praktyk obecnych na polskim rynku deweloperów.

Sformułowanie patodeveloperka symbolizuje m.in. osiedla, które powstają w szczyrych polach bez drogi dojazdowej, mikroskopijne ogródki, budynki wykonane z kiepskiej jakości materiałów, mikroskopijne place zabaw czy bloki ustawione jeden obok drugiego. Ostatnio jako przykład patodeveloperki został podany nietypowy parking, który powstał na podwórku jednego z krakowskich apartamentowców. Miejsca na nim są ułożone tak, że jeśli przedni rząd jest zajęty to osoby zajmujące tylne miejsca nie mają szansy na wyjazd z takiego miejsca. Według opinii dewelopera są to tak zwane „miejsca rodzinne”.

Jaka jest skala usterek z jakimi nabywcy nowych mieszkań muszą się mierzyć w nowo powstających inwestycjach? Skala ta waha się od 10% do

70%. Z czego biorą się te usterek? Często z braku doświadczenia zatrudnianych przy budowie pracowników, z braku ich dokładności czy z braku właściwego nadzoru. Obecnie deweloperzy budują duży i szybko, a przy takich założeniach trudno o precyzję przy wykonywaniu powierzonych zadań.

Dlaczego deweloperzy pozwalają sobie na takie działanie? Na rynku obecnie trwa boom mieszkaniowy i jest bardzo duże zapotrzebowanie na usługi budowlane. Zdaniem analityków taka sytuacja może jeszcze potrwać kilka najbliższych lat. Na boom mieszkaniowy mają też wpływ m.in. niskie stopy procentowe, które skłaniają potencjalnych inwestorów na lokowanie swoich oszczędności w rynek nieruchomości, licząc na przyszłe zyski związane z wynajmem.

Zgodnie z opiniami ekspertów na poprawę obecnej sytuacji nie wpłynie również zapowiadana przez rząd zmiana polityki mieszkaniowej, która jest jednym z fundamentów ostatnio zaprezentowanego Polskiego Ładu. Eksperci z rynku nieruchomości co prawda chwalą propozycje zaprezentowane w Polskim Ładzie, takie jak gwarancje kredytowe nawet do 100.000 PLN, czy bony mieszkaniowe nawet do 185.000 PLN, ponieważ pomimo panującego boomu sytuacja mieszkaniowa na rynku polskim nadal bowiem jest daleka od ideału. Według Eurostatu na 1000 mieszkańców, w Polsce jest tylko 386 mieszkań co plasuje nas w ogonie państw europejskich, mamy również jeden z najgorszych wyników w Unii Europejskiej jeśli chodzi o ilość młodych ludzi mieszkających wciąż z rodzicami, który wynosi aż 44%.

Niestety ubocznym efektem przedstawionych zamian w polityce mieszkaniowej będzie jeszcze szybszy wzrost cen mieszkań jako konsekwencji wzrostu cen gruntów, materiałów budowlanych i robocizny, co za tym idzie zjawisko „patodeveloperki” może być jeszcze większe niż obecnie.

W dużych miastach jest coraz mniej terenów budowlanych, w związku z tym deweloperzy będą zmuszeni do prowadzenia swoich inwestycji z dala od centrów miast, co będzie powodowało problemy komunikacyjne, odległości pomiędzy powstającymi inwestycjami będą minimalne, bo każdy metr będzie miał jeszcze większe znaczenie niż dotychczas, powstające przy blokach place zabaw będą jeszcze mniejsze, a bloki jeszcze gorzej wykonane skoro budować się będzie jeszcze więcej niż dotychczas. Polski Ład na razie to tylko prezentacje rządowe, należy więc poczekać na projekty ustaw, żeby móc ocenić

jak bardzo wpłynie na zjawisko „patodeveloperki” w polskim budownictwie.

Źródła: [https://pl.wikipedia.org/wiki/Jan_%C5%9Apie-wak_\(dzia%C5%82acz_spo%C5%82eczny\)](https://pl.wikipedia.org/wiki/Jan_%C5%9Apie-wak_(dzia%C5%82acz_spo%C5%82eczny)); <https://nowewyrazy.pl/haslo/patodeveloperka.html>; <https://www.money.pl/gospodarka/patodeveloperka-okiem-fachowca-mysla-mam-kiepskie-mam-mieszkanie-ale-i-tak-ktos-je-kupi-6600388365331424a.html>; <https://www.money.pl/gospodarka/patodeveloperka-w-krakowie-podwojne-miejsca-parkingowe-6632114830309920a.html>; <https://www.money.pl/gospodarka/polski-lad-wstrzasnie-rynkiem-grozi-nam-patodeveloperka-na-sterydach-6640965342141184a.html>

Agnieszka Filipowicz

Co warto wiedzieć o kupnie nieruchomości?

Zakup mieszkania czy domu jest bardzo ważnym wydarzeniem w życiu młodego człowieka. To krok w stronę usamodzielnienia i bycia niezależnym. Często zaciągamy kredyt hipoteczny lub bardzo długo i ciężko pracujemy, by móc sobie pozwolić na taką inwestycję. Oto kilka rad, które będą przydatne w tym procesie.

Wybranie odpowiedniej nieruchomości

Trzeba wziąć pod uwagę nie tylko nasze preferencje, lecz także jej lokalizację, stan wykończenia czy powierzchnię. Warto wspomnieć, że mieszkanie w stanie deweloperskim wymaga od nas dodatkowych kosztów, w celu jego wykończenia. Należy przeanalizować wszystkie wady i zalety domu lub mieszkania, dostosować je do swoich rzeczywistych oczekiwań. Trzeba zwrócić uwagę na zagospodarowanie przestrzenne okolicy, miejsca postojowe, komórkę lokatorską oraz udogodnienia przewidywane dla mieszkańców.

Rynek wtórny a rynek pierwotny

Kiedy kupujemy mieszkanie na rynku wtórnym, musimy wziąć pod uwagę stan nieruchomości oraz to, że poprzedni właściciel może sprawiać jakieś problemy. Jednak kiedy decydujemy się na rynek pierwotny, gdzie oferowane są nowe i nieużywane mieszkania czy domy, musimy liczyć się z możliwym upadkiem dewelopera lub otrzymaniem mieszkania, które nie spełnia początkowych założeń projektu.

Koszty zakupu

Korzystnym rozwiązaniem jest wybranie odpowiedniego momentu, kiedy stopy procentowe oraz koszty deweloperskie są stosunkowo niskie oraz nasza sytuacja życiowa nie wymaga poniesienia nagłych czy zbyt dużych kosztów, np. pojawienie się dziecka, to niezbyt dobry moment na zakup mieszkania, mimo, że wtedy już chce

się mieć własną nieruchomość, ponieważ mamy wtedy większe nakłady finansowe na dziecko. Warto zwrócić uwagę na aktualne ceny mieszkań oraz panujące trendy. Najlepiej kupić mieszkanie wczesną wiosną, kiedy jest w miarę ciepło, co umożliwi, np. wymianę okien, dzięki czemu mamy większe możliwości aranżacji i wykończenia nieruchomości. Warto też przewidzieć koszty notarialne.

Dokumentacja kredytowa

Zakup mieszkania lub domu, niezwłocznie wiąże się z zebraniem i wypełnieniem wielu bardzo ważnych dokumentów. Są to głównie dokumenty związane z:

- naszą zdolności kredytową (w sytuacji, gdy staramy się o kredyt hipoteczny);
- umową deweloperską;
- prawną sytuacją nieruchomości, którą chcemy zakupić;
- czynnościami cywilnoprawnymi.

Dopilnowanie formalności

Należy upewnić się, czy nieruchomość jaką chcemy kupić rzeczywiście należy do sprzedawcy czy dewelopera. Nie może być ona obciążona prawnie przez inne osoby. Takie informacje znajdują się w księdze wieczystej. Dokumenty powinny być przede wszystkim aktualne, wykonane nie wcześniej niż 30 dni wstecz. Kiedy przedstawiciel dewelopera czy właściciel nie będą chcieli ich nam pokazać, jest to ostrzeżenie, iż coś jest nie tak. Warto też dokładnie sprawdzić dewelopera. Można to zrobić na podstawie informacji i opinii dostępnych w Internecie oraz sprawdzić wiarygodność dewelopera, poprzez historię jego inwestycji.

Ubezpieczenie mieszkania

Kiedy mamy do czynienia z nowymi mieszkaniami, jest to bardzo ważny element, który zabezpiecza nas przez niepoprawnie wykonanymi pracami budowlanymi. Gdy deweloper mówi, że zajmie się wszystkimi ewentualnymi uszkodzami, to nie wierzymy w same słowa – wymagajmy pisemnych zapewnień.

Procedura podatkowa

Podatek od nieruchomości trzeba zapłacić bezwzględnie, jeśli mówimy o rynku pierwotnym to podatek VAT zapłacimy bezpośrednio deweloperowi i stanowi on wartość mieszkania. Kiedy mowa o rynku wtórnym, podatek musimy zapłacić w ciągu 14 dni od momentu zakupu nieruchomości, robimy to poprzez wypełnienie formularza PCC-3 w Urzędzie Skarbowym. Jeśli

nie wykonamy tego w odpowiednim czasie, zostanie naliczona kara oraz odsetki za zwłokę.

Źródło: <https://gethome.pl/blog/kupno-mieszkania/>; <https://rynekpierwotny.pl/wiadomosci-mieszkaniowe/abc-kupna-mieszkania/1630/>

Ewelina Wróbel

Mieszkanie w zamian za opiekę nad osobą starszą

Opieka nad osobą starszą w zamian za mieszkanie często budzi duży niepokój. Jednak gdy wszystko jest zgodne pod kątem prawnym, jest to dobre rozwiązanie dla seniora. Osoba starsza potrzebująca opieki lecz dysponująca niską emeryturą lub rentą nie może pozwolić sobie na opiekuna bądź pielęgniarkę. Możliwe jest jednak zapewnienie sobie pomocy poprzez zawarcie umowy dożywotniej z opiekunem. Senior przenosząc własność swojej nieruchomości ma zapewnione dożywotnie sprawowanie nad nim opieki. Natomiast opiekun po śmierci seniora odziedzicza nieruchomość.

Umowa dożywocia

Umowa dożywocia może być sposobem na zagwarantowanie sobie spokojnej starości. W zamian za przekazanie prawa własności do nieruchomości otrzymuje się dożywotnią gwarancję opieki.

Umowa ta jest zawierana między opiekunem a osobą wymagającą opieki. Nabywca- opiekun, przyjmując zbywcę, czyli opiekuna jako domownika. Zbywcą, a więc przyszłym dożywotnikiem, może zostać tylko osoba fizyczna. Zdolność prawną do wystąpienia w umowie jako nabywca mają zarówno osoby fizyczne, jak i prawne. Opiekun zobowiązuje się dostarczać osobie starszej rzeczy wymagane do życia, takie jak wyżywienie, odzież, leki, światło, wodę, opał oraz przede wszystkim pomoc. Mogą być drobne zmiany lecz musi to być zawarte w umowie. Ważnym faktem jest to, że opiekun pokrywa wszelkie koszty, również w przypadku, gdy senior pozostaje w swoim lokalu. Lecz jeśli strony tak zdecydują to opiekun może pozostać w swoim dotychczasowym miejscu zamieszkania i jedynie odwiedzać seniora. Musi to jednak być zgodne ze spisana umową dożywocia. W ramach umowy dożywocia dozwolone jest także umożliwienie opiekunowi do korzystania z części lub całości nieruchomości. Prawo dożywocia może przysługiwać kilku osobom, np. małżonkom, którzy przenoszą własność wspólnej nieruchomości na osobę trzecią. Możliwe jest również

ustanowienie prawa dożywocia na rzecz osoby bliskiej zbywcy niebędącej współwłaścicielem zbywanej nieruchomości np. na rzecz jego dzieci.

Przedmiotem umowy dożywocia może być:

- każda nieruchomość gruntowa lub lokalowa,
- gospodarstwo rolne,
- udział we współwłasności nieruchomości,
- prawo użytkowania wieczystego lub udział w takim prawie.

Renta dożywotnia

Jest możliwość zmiany prawa dożywocia na dożywotnią rentę. Gdy strony umowy mają złe stosunki względem siebie i nie są w stanie nadal przebywać ze sobą dobrym sposobem jest zmiana na dożywotnią rentę. Aby tak uczynić jedna ze stron musi wystąpić do sądu o zmianę uprawnień, które wynikają z prawa dożywocia na dożywotnią rentę i zażądać zmiany.

Koszty Umowy Dożywocia

Umowa ta wymaga sporządzenia aktu notarialnego przez notariusza. Zgodnie z Ustawą z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie, notariusz za swoje usługi może pobierać opłaty. Maksymalna stawka taksy notarialnej, jaką może pobrać notariusz, zależy od wartości przedmiotu czynności notarialnej.

Umowa dożywocia, a darowizna

Darowizna to przeniesienie prawa własności do pewnej rzeczy na osobę obdarowaną. W postaci darowizny można przekazać nieruchomość. Jednak nie oznacza to, że osoba obdarowana ma obowiązek opieki nad właścicielem mieszkania. Można jednak do umowy darowizny dołączyć nowe postanowienia. Jest możliwość ustanowienia służebności osobistej mieszkania wobec wcześniejszego właściciela. To rozwiązanie pozwala korzystać z mieszkania do końca życia. Umowa dożywocia wolna jest od roszczeń spadkowych. Natomiast darowizny mogą powodować konieczność spłaty zachowku osobom uprawnionym do dziedziczenia.

Podatek dochodowy

Ważna jest również kwestia konieczności odprowadzenia podatku dochodowego od nabycia nieruchomości w formie umowy dożywocia. Jest kilka sposobów odprowadzania podatku:

- liczenie podatku od świadczeń, które osoba starsza otrzymuje od nowego właściciela nieruchomości tzn. wyżywienie, odzież, opieka zdrowotna, światło itp.,

- liczenie podatku od rynkowej wartości zbywanego mieszkania.

Przychód uzyskany z odpłatnego zbycia nieruchomości w wyniku takiej umowy nie podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych. Nie ma możliwości określenia ceny odpłatnego zbycia nieruchomości przez dożywotnika z uwagi na nieweryfikowalny, zależny od długości życia dożywotnika zakres i czas trwania świadczeń z tej umowy.

Źródło: <https://www.infor.pl/prawo/umowy/dom/319015,Umowa-o-dozywocie-skutki-zawarcia.html>; <http://notariusztorun.pl/naczym-polega-umowa-o-dozywocie/>

Patrycja Zyskowska

Dom do 70 m² bez zbędnych formalności oraz mieszkanie bez wkładu własnego

15 maja 2021 r. odbyła się konwencja programowa koalicji rządowej, na której zaprezentowano „Polski Ład”, czyli nowy program społeczno-gospodarczy na okres pocovidowy. W programie zawarto m.in. uproszczenie przepisów dotyczących budowy domów do 70 m², dofinansowanie dla osób korzystających z budownictwa społecznego oraz „Mieszkanie bez wkładu własnego” przy kredycie mieszkaniowym.

Program mieszkania bez wkładu własnego będzie miał za zadanie zwiększyć dostępność finansowania własnego mieszkania. Według założeń tego programu dofinansowanie do własnego mieszkania będzie obejmowało trzy grupy obywateli (tych, którzy mają zamiar kupić swoje pierwsze mieszkanie z rynku pierwotnego, tych, którzy zamierzają je nabyć na rynku wtórnym lub społecznym, lub taką część ludzi, którzy będą chcieli wybudować własny dom).

Państwo ma gwarantować do 150 tys. zł wkładu własnego w wypadku obywateli biorących kredyt lub proponować dofinansowanie do 160 tys. zł dla osób korzystających z budownictwa społecznego. Z wyższego dofinansowania będą mogły również skorzystać rodziny wielodzietne (będzie to zależało od liczebności rodziny). Łącznie z wyżej wymienionego programu będzie mogło skorzystać do 80 tys., rodzin rocznie. Jest on skierowany do osób pomiędzy 20 a 40 rokiem życia.

Suma otrzymanego dofinansowania będzie uzależniona od ilości dzieci w rodzinie (30 tys. zł w przypadku dwójki dzieci w rodzinie, 60 tys. zł

dla trójki dzieci oraz 30 tys. zł na każde następne dziecko). Aby uniemożliwić ryzyko wzrostu cen nieruchomości, zostanie wprowadzony maksymalny poziom ceny za 1m² nieruchomości, która będzie się kwalifikować do programu.

W programie „Polski Ład” został również przewidziany projekt, że budynki jednorodzinne, których powierzchnia zabudowy nie będzie przekraczała 70m² będzie można budować bez pozwolenia na budowę, książki i kierownika budowy. Aby zacząć budowę takiego domu potrzebne tylko będzie zgłoszenie budowy. Według ustawodawcy taka liberalizacja procesu rozpoczęcia inwestycji będzie pozwalała na oszczędzeniu kilku tysięcy złotych przez inwestora oraz umożliwi skrócenie procesu budowy domu o kilka tygodni.

Źródło: <https://gospodarka.dziennik.pl/news/artykuly/8164415,polski-lad-mieszkanie-wklad-wlasny-nieruchomosci-pieniadze-dom-formalnosci.html>

Kacper Gajda

Potrzebujecie kredytu na dom ale żyjecie bez ślubu? Sprawdź co możesz zrobić!

Jak mówią wspólny kredyt łączy bardziej niż przysięga małżeńska, ale swoją drogą to właśnie temat finansów jest jednym z najczęstszych powodów kłótni w związkach. Czy w przypadku, gdy zgodnie z naszymi oczekiwaniami postanowiliśmy nie formalizować naszego związku w urzędzie stanu cywilnego możemy wspólnie starać się o kredyt na wspólny dom? Czy stan cywilny wpływa na naszą zdolność majątkową i czy można wziąć kredyt bez ślubu?

Wspólny kredyt bez ślubu – czy można go wziąć?

Okazuje się, że kwestia wzięcia wspólnego kredytu bez ślubu wcale nie jest tak skomplikowana jak mogłoby się wydawać. Decydując się na zaciągnięcie takiego zobowiązania wcale nie trzeba wstępować w związek małżeński, bo wspólny kredyt bez ślubu jest możliwy! Szukając informacji na ten temat w prawie bankowym nie znajdziemy informacji o tym, z kim możemy wziąć kredyt – zatem może to być na przykład członek Twojej rodziny, Twoja przyjaciółka mieszkająca po sąsiedzku czy Twój partner, z którym planujesz wspólną przyszłość.

Para, wspólne gospodarstwo – co na to wszystkie banki?

Dla banku tak naprawdę nie jest istotne to, czy jesteś po ślubie czy nie. Dla nich o wiele bardziej

istotne są wasze dochody, okres wykonywania pracy tzn. jej staż czy też dobra historia kredytowa. Przy analizie waszej zdolności kredytowej ważną informacją dla banku jest również to, czy prowadzicie wspólne gospodarstwo domowe – czyli czy mieszkacie razem. Jeżeli tak jest to procedura uzyskania kredytu nie będzie się różniła w porównaniu do par w związku małżeńskim. Bank będzie miał na uwadze wasze wspólne dochody i łączne koszty utrzymania gospodarstwa domowego, czyli rachunki, czynsz, zakupy spożywcze.

Dwie osoby ubiegające się wspólnie o duży kredyt na mieszkanie lub dom będą miały łatwiej niż w przypadku gdyby starała się o niego tylko jedna osoba – istotnym jest, że będzie tak gdy spełni się odpowiednie warunki. W przypadku, gdy jedna z osób ma dość niskie dochody – może zaniżyć bowiem zdolność kredytową pary. Oprócz tego ważne jest również to ile lat mają kredytobiorcy. Kredyt hipoteczny to bardzo duże zobowiązanie, a w przypadku dość niskich zarobków w Polsce kredyt ten musi być rozłożony na wiele rat. Stąd też osoby młodsze mają o wiele większą szansę na pożyczanie pieniędzy z banku niż osoby w wieku np. 50-60 lat. Podsumowując, pomimo niskich zarobków, mając dwie pensje i prowadząc wspólne gospodarstwo domowe jako młodzi ludzie macie szansę na naprawdę przyzwoitą sumę kredytu hipotecznego.

Wspólny kredyt a rozstanie?

Ważnym punktem przy zaciąganiu wspólnego kredytu jest klauzula solidarnej odpowiedzialności. Za spłacanie całego kredytu odpowiedzialne są dwie osoby – ma to szczególne znaczenie w przypadku, gdy jeden z kredytobiorców przestanie spłacać swoją część. „Druą połówką” w takiej sytuacji jest zobowiązana do spłaty całego zadłużenia. Nie jest tu istotne czy jej udział był mniejszy czy większy (bo podział nieruchomości nie musi być wcale równy). Podejmując decyzję o wspólnym kredycie musicie pamiętać, że dług ostatecznie musi zostać spłacony w całości.

Nie może dziwić zatem, że w przypadku rozstania zadłużenie nie zniknie, nadal trzeba je będzie spłacać. Jest kilka rozwiązań w takiej sytuacji. Jednym z nich będzie otrzymanie przez jedną ze stron prawa własności do nieruchomości oraz zobowiązanie się do spłacania kredytu samodzielnie. W tym przypadku bank nie będzie wyśuwać roszczeń, jeżeli chodzi o drugą stronę. Jednak gdy spłata rat zostanie wstrzymana to niestety, ale druga strona może zostać do niej zobligowana. Kolejną możliwością będzie otrzymanie promesy banku, czyli obietnicy, że po

ustaleniu, która ze stron zatrzymała nieruchomość, to ona będzie odpowiedzialna za dalszą spłatę zadłużenia. W tym przypadku również należy być uważnym, ponieważ bank ma możliwość zmiany takiego ustalenia. Jeden z kredytobiorców może się również zdecydować przejąć cały dług, o ile oczywiście druga strona na to przystanie. Jednak w tym przypadku należy liczyć się z tym, że przepisanie kredytu na tylko jedną osobę może spowodować ponowne przeliczenie zdolności kredytowej.

Zatem czy warto?

Chcąc mieć na własność swoje własne mieszkanie czy dom z ogródkiem musimy liczyć się z tym, że większość z nas nie może sobie na to pozwolić bez otrzymania wsparcia finansowego z banku. Dzięki dość elastycznemu prawu osoba posiadająca zdolność kredytową może starać się o kredyt również z osobami niespokrewnionymi. W razie konieczności bowiem jest wiele opcji na podział takiego zobowiązania pomiędzy kredytobiorców. Jeżeli chodzi o banki istotnym jest posiadanie odpowiedniej łącznej zdolności kredytowej oraz bycie gotowym do podjęcia solidarnej odpowiedzialności. Ogólnie rzecz biorąc kredyt hipoteczny jest bardzo popularny. Znaczna część Polaków decyduje się na zaciągnięcie kredytu i kupno mieszkania, działki czy domu. Takie rozwiązanie jest o wiele bardziej powszechne niż wynajmowanie mieszkania. Mimo wszystko decyzja o zaciągnięciu wspólnego kredytu powinna być naprawdę solidnie przemyślana. Jest to zobowiązanie niemalże na całe życie, dlatego też trzeba być pewnym współkredytobiorcy. Należy mieć na uwadze fakt, że w przypadku gdy druga strona przestanie spłacać zadłużenie to możemy mieć spore problemy finansowe, bo koniecznym jest uregulowanie całości długu.

Źródło: <https://www.bankier.pl/wiadomosc/Kredyt-hipoteczny-wspolnie-ale-bez-slubu-jak-patrza-na-to-banki-8049204.html>; <https://www.totalmoney.pl/artykuly/357916,kredyty-hipoteczne,czy-kredyt-hipoteczny-mozna-zaciagnac-z-partnerem-lub-przyjacielem,1,1#kredyt-hipoteczny-bez-slubu---czy-to-mozliwe?-0>

Jowita Janiszewska

Trendy na rynku mieszkaniowym w Polsce i Europie

Ponieważ Europa nadal porusza się w nowych realiach wywołanych pandemią COVID-19, rynki mieszkaniowe na całym kontynencie wykazują oznaki stałego wzrostu. W wielu regionach spodziewany jest silny wzrost cen, przy czym zarówno kupujący po raz pierwszy, jak i kupujący kolejne nieruchomości będą nadal

napędzać aktywność rynkową. Niedobory powierzchni mieszkaniowych również będą się utrzymywać, zwłaszcza w przypadku mieszkań w centrach miast i domów jednorodzinnych zarówno na terenach miejskich, jak i wiejskich.

Przenoszenie się na obszary wiejskie w całej Europie było głównym trendem podczas COVID-19, połowa badanych regionów w ramach raportu RE/MAX sugeruje, że nabywcy chcą przenieść się w 2021 r., szukając większych nieruchomości i większej przestrzeni na biura domowe.

Podczas gdy niektórzy sprzedawcy nieruchomości we Francji, Niemczech, Grecji, Irlandii, Włoszech, Polsce, Rumunii, Słowacji i Szwajcarii wahali się, czy wystawiać swoje nieruchomości ze względu na zdrowie i realia gospodarcze związane z COVID-19, zaangażowanie rynkowe w pozostałych badanych krajach utrzymuje się na stałym poziomie. Od marca 2020 r. 30% Europejczyków rozważa przeprowadzkę, a 40% Europejczyków rozważy wejście na rynek nieruchomości w 2021 r. w celu kupna lub sprzedaży.

Ogólne zaufanie jest silne, a 62% Europejczyków czuje się pewnie co do siły lokalnego rynku nieruchomości w 2021 r. Około 67% regionalnych właścicieli nieruchomości i analityków rynku przewiduje, że kupujący po raz pierwszy nieruchomość i zmieniający nieruchomość będą prawdopodobnie głównymi czynnikami napędzającymi popyt na rynku mieszkaniowym w 2021 roku.

Polska jest obecnie rynkiem kupującego, co w roku 2021 nie powinno się zmienić. Kluczowymi czynnikami napędzającymi aktywność rynkową są niskie stopy procentowe. Największą aktywność w Polsce wykazują domy jednorodzinne, bliźniaki, domy szeregowe i luksusowe nieruchomości. Średnia cena sprzedaży w 2020 r. wyniosła 115 017 euro za domy miejskie i 77 340 euro za mieszkania miejskie. Dla porównania, w 2019 r. średnia cena sprzedaży domów miejskich wyniosła 104 441 euro, a mieszkań miejskich 70 500 euro. Oczekuje się, że w 2021 r. większość aktywności rynkowej będą napędzać nabywcy dokonujący przeprowadzek. Przewiduje się, że liczba sprzedaży w Polsce wzrośnie nawet o 30%. Wskazuje się też, że średnia cena sprzedaży mieszkań w Polsce wzrośnie o 0-2% w 2021 roku.

COVID-19 zmusił wiele osób do ponownej oceny swojej sytuacji życiowej. W rezultacie wielu kupujących chce wyprowadzić się z miast, a aktywność rynkowa wzrosła na obszarach podmiejskich. Spowodowało to spadek aktywności

mieszkaniowej w centrach wielu miast w całym kraju. Co więcej, kupujący wybierają większe domy, chcą być bliżej terenów zielonych i wyrażają większe zainteresowanie obszarami wiejskimi.

Źródło: <https://drive.google.com/file/d/1d9V8kpyUaurAit-KzCbecK7qtby-ulfeC/view>

Karolina Okręglika

Ustawa, która ma chronić pieniądze Polaków w trakcie budowy mieszkań

Deweloperski Fundusz Gwarancyjny na zwiększyć bezpieczeństwo ludzi kupujących nowe mieszkania w momencie upadku firm deweloperskich. Tak przewiduje ustawa, która została uchwalona przez Sejm.

Ustawę w głosowaniu w kwietniu 2021 r. poparło 417 posłów, przeciwko było 30, a 4 wstrzymało się od głosu. Wcześniej Izba Niższa nie poparła wniosku o odrzucenie całego projektu ustawy.

Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ma za zadanie zwiększyć ochronę ludzi którzy kupują nowe mieszkania w momencie upadku firmy deweloperskiej. Będzie to polegało m.in. na eliminacji ryzyka straty pieniędzy nabywców wpłacanych na mieszkaniowe rachunki powiernicze.

Twórcy przepisów wskazali, że obecnie najczęściej stosowany przez deweloperów otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, w którym nie ma żadnych dodatkowych zabezpieczeń w postaci gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, nie daje pewnej gwarancji nabywcy odpowiedniego zabezpieczenia w przypadku upadłości dewelopera. Wypłaty pieniędzy, które są zgromadzone na takim rodzaju rachunku jest wypłacana zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego. Określa je umowa deweloperska. Jest to moment przed przeniesieniem własności nieruchomości na nabywcę.

Fundusz ma być zasilany przez składki, które będą płacili deweloperzy. W ustawie zapisano, że w momencie otwarcia rachunku powierniczego maksymalna składka ma wynosić 2%, a w przypadku zamkniętego rachunku powierniczego 0,2%. Zaznaczono, że rzeczywista wartość stawki będzie określana w rozporządzeniu, co ma zagwarantować możliwość elastycznego i odpowiedniego reagowania na zmieniające się warunki rynkowe. W ustawie zapisano, że składka, która będzie odprowadzana na fundusz odprowadzana będzie przez dewelopera od

wpłat dokonywanych przez nabywcę na Mieszaniowy Rachunek Powierniczy.

Ustawa określa prawa i obowiązki stron umowy deweloperskiej w momencie ogłoszenia upadku banku, który prowadzi MRP. Sprecyzowano zasady dokonywania wypłat z MRP na rzecz dewelopera, przepisów, które dotyczą zasad uprawnień kontrolnych banku oraz zasad, które dotyczą nabywcę w momencie wpłat na MRP.

Przełożona ustawa ma zapewnić klientom deweloperskich biur sprzedaży niemal 100-procentowe zabezpieczenie pieniędzy wpłacanych na rachunki powiernicze. Obecnie te środki nie były chronione w sposób absolutny. Dzięki temu funduszowi zapewne zwiększy się zaufanie obywateli do zakupu mieszkań z rynku pierwotnego. Będzie on przyciągał klientów, którzy woleli kupić własne lokum z rynku wtórnego.

Źródło: <https://businessinsider.com.pl/wiadomosci/deweloperski-fundusz-gwarancyjny-ochrona-kupujacych-nowe-mieszkania/hd13jzbz>; <https://rynekpierwotny.pl/wiadomosci-mieszaniowe/deweloperski-fundusz-gwarancyjny/10610/>

Kacper Gajda

Wydawca:

Koło Naukowe Menedżer Nieruchomości

Nasz kontakt w sprawach dotyczących działalności koła to:

malgorzata.okreglicka@pcz.pl

Znajdź nas na Facebooku!

Koło naukowe menedżer nieruchomości

<https://www.facebook.com/groups/716166201751373/>

Opiekun naukowy Koła Menedżer Nieruchomości

dr hab. Małgorzata Okreglicka, prof. PCz

Dołącz do Nas! Zapraszamy!