

Tomasz Szopiński

# JAK ZNALEŹĆ I KUPIĆ MIESZKANIE

➔ PRZEPROWADŹ  
KORZYSTNĄ  
TRANSAKCJĘ ←

ZŁOTE  
MYŚLI



© Copyright by Złote Myśli & Tomasz Szopiński, rok 2017

Tytuł: Jak znaleźć i kupić mieszkanie

Autor: Tomasz Szopiński

Wydanie III uaktualnione

ISBN: 978-83-7701-999-3

Projekt okładki: Janusz Skierkowski

Redakcja: M.T. Media

Złote Myśli sp. z o.o.

44-100 Gliwice

ul. Kościuszki 1c

[www.ZloteMysli.pl](http://www.ZloteMysli.pl)

e-mail: [kontakt@zlotemysli.pl](mailto:kontakt@zlotemysli.pl)

Drukarnia Elpil sp z o. o.

ul. Artyleryjska 11

08-110 Siedlce

[www.elpil.com.pl](http://www.elpil.com.pl)

Przedstawione informacje stanowią prywatne opinie oraz doświadczenia autora.

Autor nie bierze odpowiedzialności za błędne decyzje podjęte na podstawie niniejszej publikacji.

Autor oraz Wydawnictwo „Złote Myśli” dołożyli wszelkich starań, by zawarte w tej książce informacje były kompletne i rzetelne. Nie biorą jednak żadnej odpowiedzialności ani za ich wykorzystanie, ani za związane z tym ewentualne naruszenie praw patentowych lub autorskich. Autor oraz Wydawnictwo „Złote Myśli” nie ponoszą również żadnej odpowiedzialności za ewentualne szkody wynikłe z wykorzystania informacji zawartych w książce. Niniejsza publikacja, ani żadna jej część, nie może być kopiowana, ani w jakikolwiek inny sposób reprodukowana, powielana, ani odczytywana w środkach publicznego przekazu bez pisemnej zgody wydawcy. Wykonywanie kopii metodą kserograficzną, fotograficzną, a także kopiowanie książki na nośniku filmowym, magnetycznym lub innym powoduje naruszenie praw autorskich niniejszej publikacji.

Wszelkie prawa zastrzeżone.

All rights reserved.

# Spis treści

<b>Wstęp</b>	<b>5</b>
<b>Od czego zacząć?</b>	<b>7</b>
<b>Nawyk systematyczności</b>	<b>11</b>
Strategia na rynku nieruchomości	12
<b>Pracuj nad zdolnością kredytową</b>	<b>15</b>
Jak wybrać ofertę kredytową?	18
Nie ma jednej najlepszej oferty kredytowej.	18
Kredyt „walutowy”	26
Dodatkowe uwagi dotyczące kredytu	28
<b>Co powinieneś wiedzieć, korzystając z biura nieruchomości?</b>	<b>35</b>
Zrozumienie transakcji	45
Poszukiwania lokalu, czyli co biorę pod uwagę	50
Mieszkanie ze skosami	56
<b>Umowa przedwstępna</b>	<b>59</b>
<b>Kupno od dewelopera</b>	<b>69</b>
<b>Kupno niespłaconego mieszkania</b>	<b>77</b>
<b>Zmiany w kredytach hipotecznych od lipca 2017 r.</b>	<b>81</b>

<b>Czy ceny nieruchomości spadną?</b>	<b>85</b>
Przykłady manipulowania cenami transakcyjnymi	88
Dopłaty do kredytów — kto na tym zyskuje?	90
Negocjacje cenowe	91
Jak sprawdzić zainteresowanie mieszkaniami danego dewelopera, czyli jak nie dać się nabrać na grę pt. „Mamy bardzo duże zainteresowanie tą inwestycją”	98
<b>Na czym polega rola notariusza przy sporządzaniu umowy kupna-sprzedaży?</b>	<b>107</b>
<b>Przykłady transakcji</b>	<b>111</b>
Mieszkanie w starej kamienicy	111
Mieszkanie w nowym bloku	114
Podsumowanie	117
<b>Aneks</b>	<b>121</b>
A1. Przykład protokołu zdawczo-odbiorczego	121
A2. Odpowiedzi na pytania internautów	124
A2.1. Czy raty kredytów we frankach szwajcarskich spadną?	124
A2.2. Kredyt z wkładem własnym czy bez?	126
A2.3. Jaka jest kwota członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej?	128
A2.4. Kursy na temat inwestowania w nieruchomości — czy rzeczywiście warto z nich korzystać?	128
A2.5. Czy opłaca się zaciągać kredyt w celu kupna mieszkania na wynajem?	129
A3. Przydatne strony dla osób rozważających zakup nieruchomości.	132
<b>Bibliografia</b>	<b>133</b>
<b>O Autorze</b>	<b>136</b>

# Wstęp

Kupując mieszkanie po raz pierwszy, masz nikłe pojęcie o obrocie nieruchomościami. Kupno mieszkania jest zazwyczaj największą transakcją finansową w życiu. Dodatkowo sprzedający ma nad Tobą przewagę — dysponuje większą ilością informacji związanych z daną nieruchomością. Zapewne spędził tam jakiś czas, a być może sam dokonał niekorzystnej transakcji i stwierdziwszy to, chce się pozbyć lokalu. Na pewno ma informacje zarówno na temat mocnych stron lokalu — które będzie się starał silnie zaakcentować, pokazując mieszkanie — jak również te dotyczące uciążliwości związanych z mieszkaniem — i nimi zapewne nie będzie się chwalił. Może się i tak zdarzyć, że nie będzie miał świadomości pewnych negatywnych czynników związanych ze sprzedawanym mieszkaniem. Dlatego potrzebna Ci będzie wiedza z różnych dziedzin — takich jak prawo, bankowość, psychologia.

Rynek nieruchomości ma lokalny charakter<sup>1</sup>. Nie będę tutaj udzielał wskazówek, czy kupować nieruchomości

---

<sup>1</sup> E. Kucharska-Stasiak, *Nieruchomość a rynek*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 1997, s. 15.

i w jakim konkretnie miejscu. Sam wyszukując transakcje, koncentruję się na dzielnicach zachodnich w Lublinie. Mieszkania w tym obszarze miasta uchodzą za najbardziej atrakcyjne. Cieszą się dużym zainteresowaniem kupujących, jednocześnie łatwo je wynająć ze względu na specyfikę miejsca.

Ta książka ma na celu dostarczenie informacji, które pozwolą Ci zminimalizować ryzyko niekorzystnej transakcji oraz uciążliwości związane ze złożonością procesu kupowania nieruchomości. Będę koncentrował się na tym, na co zwrócić szczególną uwagę przy dokonywaniu zakupu. Przedstawię własne spostrzeżenia oraz trudności, które napotkałem, kiedy brakowało mi doświadczenia w nabywaniu nieruchomości. W celu lepszego zobrazowania przedstawionych problemów przedstawię na koniec dwa opisy przypadków dotyczących dokonanych przeze mnie transakcji.

## Od czego zacząć?

Kiedy już podejmiesz decyzję o zakupie mieszkania na kredyt, na początku polecam wizytę w kilku bankach. Jeżeli nie będziesz korzystał z kredytu, masz ułatwione zadanie. Jednakże zakładam, że większość czytelników będzie potrzebowała kredytu na zakup mieszkania. Przed wizytą zgromadź dokumenty potwierdzające Twoje dochody: PIT za ubiegły rok, umowę o pracę, wszelkie umowy o dzieło. Pracownik banku ustali Twoją wstępną zdolność kredytową. Piszę *wstępną*, ponieważ niestety często w trakcie weryfikacji wniosku okazuje się, że banki nie biorą pod uwagę przy ocenie zdolności kredytowej niektórych dochodów. Gdy będziesz w banku, pobierz wzory zaświadczeń o zatrudnieniu i otrzymywanych dochodach. Każdy bank ma własne druki.

Kiedy będziesz znał swoją zdolność kredytową, zacznij się rozglądać za mieszkaniem. Tak jak napisałem wcześniej — możesz korzystać z pomocy pośrednika, znajomych, ogłoszeń albo wszystkich tych źródeł jednocześnie. W tym czasie oglądaj nieruchomości, abyś miał rozeznanie dotyczące cen obowiązujących w okolicy, w której zamierzasz kupić mieszkanie. Wytypuj kilka mieszkań.

W międzyczasie poproś w swoim miejscu pracy o wypełnienie druków pobranych w bankach. Zazwyczaj wystawione przez pracodawcę zaświadczenie jest ważne miesiąc. Na razie poproś w pracy, aby wypełnione zaświadczenia zostały przesłane faksem bezpośrednio do banku. Do kompletnego wniosku kredytowego będziesz potrzebował oryginalnego zaświadczenia. Zaświadczenie wysłane faksem pozwoli bardziej precyzyjnie ustalić Twoją zdolność kredytową. Ktoś powie: „Po co zaświadczenie wysłane faksem? Przecież bank ma moje umowy, z których jasno wynika, jakie mam dochody, a do umowy i tak będzie potrzebował oryginału zaświadczenia”. A jednak niektóre instytucje mają tak zawiłe i pokrętne sposoby obliczania zdolności kredytowej, że będzie lepiej, jeżeli na razie dostarczysz zaświadczenie przesłane faksem. Oszczędzi Ci to późniejszych rozczarowań. Sam byłem świadkiem sytuacji, gdy pewna instytucja podała kwotę zarobków traktowała jako brutto, co automatycznie zmniejszało zdolność kredytową wnioskującego, mimo że w zaświadczeniu było zaznaczone, iż kwota zarobków podana przez zakład pracy jest kwotą netto.

Ubiegając się w dwóch różnych bankach o kredyt w tej samej wysokości, możesz przez jedną instytucję zostać potraktowany jako osoba nieposiadająca zdolności kredytowej, inna zaś uzna Cię za dobrego klienta ze zdolnością kredytową przewyższającą nawet wnioskowaną kwotę kredytu. Wypełnij wnioski kredytowe w kilku wybranych wcześniej bankach. We wniosku musisz podać cel kredytowania uwzględniający cenę oraz adres konkretnej nieruchomości,



którą chcesz kupić. We wniosku kredytowym możesz wpisać nieruchomość, którą wcześniej oglądałeś i która Cię zainteresowała. To jeszcze do niczego Cię nie zobowiązuje. Przynajmniej tak było do tej pory w bankach, w których ubiegałem się o kredyt. Jeśli w trakcie starania się o kredyt stwierdzisz, że wolisz nieruchomość o podobnym metrażu, ale pod innym adresem, możesz zmienić decyzję. Ważne jest, aby kwota wnioskowana nie była mniejsza niż ta, której będziesz potrzebował, ponieważ decyzja dotyczy konkretnej wysokości kredytu.

Jeżeli na podstawie przedstawionych dokumentów bank pozytywnie oceni Twój wniosek kredytowy, zażądaj wystawienia **promesy kredytu**, czyli obietnicy udzielenia kredytu. Ubiegając się o kredyt w kilku bankach, masz lepszą kartę przetargową. Kiedy otrzymasz z wybranego banku warunki kredytu, możesz je przedstawić w innym banku, aby zobaczyć, kto zaoferuje Ci lepsze warunki. Niektóre banki mogą żądać za wystawienie promesy dodatkowej opłaty. Na przykład Bank Pekao SA pobiera za wystawienie promesy kredytu opłatę, ale ta kwota jest potem odejmowana z prowizji pobieranej od kredytobiorcy za udzielenie kredytu. Piszę o promesie i o ubieganiu się o kredyt w różnych bankach, ponieważ ważne jest, abyś na samym początku wiedział, jaki kredyt możesz dostać. Istotne jest, abyś miał pewność otrzymania kredytu lub ewentualnie — jeżeli uzyskanie gwarancji nie jest możliwe — z jego otrzymaniem wiązało się minimalne ryzyko trudności, kiedy już zdecydujesz się na kupno konkretnej nieruchomości. Niektóre osoby mają upatrzone mieszkanie lub nawet ter-

min podpisania umowy końcowej, a nie wiedzą jeszcze, czy mogą otrzymać kredyt w potrzebnej im wysokości. Z doświadczenia nie ufam ustnej informacji pracownika obliczającego wstępną zdolność kredytową, ponieważ tego rodzaju zapewnienie nie jest w ogóle wiążące. Ufam tylko pisemnym zapewnieniom. Dziesięć lat temu kiedy rozważałem zakup nieruchomości, byłem w banku w celu obliczenia wstępnej zdolności kredytowej. Gdy znalazłem odpowiadającą mi nieruchomość, wróciłem do tego banku po trzech tygodniach i okazało się, że moja zdolność kredytowa w tym banku zmniejszyła się o prawie 20 tys. zł. Akurat nastąpiła niekorzystna dla kredytobiorców podwyżka stóp procentowych i jednocześnie bank zmienił zasady obliczania zdolności kredytowej.

# Czy ceny nieruchomości spadną?

To pytanie często pada wśród osób, które planują zakup mieszkania lub posiadają zaciągnięty kredyt hipoteczny. O ile planujący zakup chcieliby nabyć nieruchomość po niższej cenie, o tyle dla osób, które zaciągnęły kredyt, spadek cen byłby zjawiskiem niekorzystnym. Banki często zastrzegają sobie, że w przypadku spadku wartości nieruchomości będącej zabezpieczeniem spłaty kredytu mają prawo podnieść oprocentowanie lub zażądać dodatkowego zabezpieczenia na innej nieruchomości. Tak naprawdę jak zachowa się rynek, nikt tego nie wie. Można tylko snuć przypuszczenia, na które nikt nie udzieli gwarancji. Musisz obserwować rynek. Generalna zasada jest taka, że **gdy na kupno nieruchomości stać więcej ludzi, ceny zaczynają rosnąć**<sup>30</sup>. Ceny nieruchomości zależą od popytu. Z kolei popyt zależy od podaży kredytów hipotecznych<sup>31</sup>.

---

<sup>30</sup> Van K. Tharp, D.R. Barton Jr., S. Sjuggerud, *Bezpieczne strategie inwestycyjne*, Oficyna Ekonomiczna, Kraków 2005, s. 174.

<sup>31</sup> Por. C. Hott, *Lending behavior and real estate price*, „Journal of Banking & Finance”, 35(9), 2011, s. 2429-2442.

W takim razie co decyduje o dostępności mieszkań? Więcej osób może sobie pozwolić na kupno mieszkania, kiedy kredyty są bardziej dostępne. W 2002 r. oprocentowanie kredytów wyliczane na podstawie WIBOR oscyloowało w większości banków w granicach 10–12% rocznie. Przy czym minimalny wkład własny klienta wynosił ok. 20%. Kredyty były wyjątkowo drogie i trudno dostępne.

Tanie kredyty powodują, że mieszkania są bardziej dostępne. Żeby nieruchomości przestały być atrakcyjne, musiałyby się zmniejszyć dostępność kredytów. Wtedy ceny nieruchomości zaczęłyby spadać, ponieważ zmniejszyłaby się liczba nabywców. Dopóki miesięczny koszt obsługi dostępnego kredytu jest niższy lub taki sam jak koszt wynajmu mieszkania, nieruchomości będą atrakcyjne dla nabywców. Wtedy nie grozi im spadek cen. Użyłem sformułowania „dostępny kredyt”, ponieważ oprócz tego, że kredyt jest tani, musi być jednocześnie łatwo dostępny. Aby to się zmieniło, musiałyby nastąpić zmiany w polityce monetarnej. Polityka monetarna, inaczej nazywana pieniężną, polega na regulowaniu stopy ilości dostępnego na rynku pieniądza. Jej podmiotem jest bank centralny. Bank centralny kontroluje ilość pieniądza na rynku bankowym, decydując o jego koszcie. Jeżeli zmniejszy on jego ilość, pieniądz będzie droższy (tzn. będzie udzielany kredytobiorcom przy wyższej stopie procentowej). Bank centralny zmniejszyć może ilość pieniądza chociażby przez ograniczenie drogą administracyjną wzrostu kredytów bankowych lub podnosząc stopę, według której pożyczają pieniądze bankom komercyjnym. Z kolei banki komercyjne będą wtedy

zmuszone pożyczyć Ci pieniądze na wyższy procent. Mniejsza ilość oferowanego pieniądza spowoduje, że kredyty będą trudniej dostępne. W takiej sytuacji mniej ludzi mogłoby nabyć mieszkanie. Mniejsza liczba chętnych spowodowałaby, że sprzedawcy musieliby obniżyć ceny, aby doszło do transakcji.

Wysoki popyt na mieszkania był m.in. skutkiem tego, że banki oferowały tanie kredyty. W dodatku dorosło pokolenie wyżu demograficznego z końca lat 70., które potrzebuje mieszkań.

Na ceny mieszkań mają także wpływ ceny materiałów budowlanych oraz robocizny. Obecnie brakuje fachowców.

Na rynku lubelskim w ostatnim czasie mieszkania staniały, ale najbardziej widoczne jest to w odniesieniu do mieszkań 80- czy 100-metrowych. W małych mieszkaniach ceny za metr kwadratowy są wyższe niż w przypadku dużych mieszkań, dlatego wiele osób stwierdziło, że zamiast kupować duże mieszkanie, mogą wybudować dom przy niższej cenie jednostkowej za metr kwadratowy. Prawdopodobnie z czasem zwiększy się różnica w cenie pomiędzy mieszkaniami z wielkiej płyty a tymi w nowym budownictwie. Obecnie na rynku lubelskim różnica ceny metra kwadratowego między mieszkaniami z wielkiej płyty a nowymi wynosi nawet kilkaset złotych. I brakuje terenów pod budowę nowych mieszkań.

Co do mieszkań z wielkiej płyty — słyszę niekiedy pytania: „Jak można zaciągnąć kredyt na 30 lat na mieszkanie z lat 70., skoro być może te budynki zostaną wcześniej rozebrane?”. Tak jak pisałem wcześniej: należy zro-

## Na czym polega rola notariusza przy sporządzaniu umowy kupna-sprzedaży?

Należy podkreślić bardzo ważną rzecz dotyczącą roli notariusza przy kupnie nieruchomości. Wiele osób kupujących nieruchomości jest przekonanych, że notariusz prawidłowo zabezpieczy ich interes jako nabywców. Wcale nie chodzi tutaj o brak uczciwości. Kiedyś chciałem kupić działkę od pewnej osoby i okazało się, że na nieruchomości została ustanowiona hipoteka przymusowa. Sprzedający działkę kupił ją wcześniej od swoich dalekich krewnych, którzy mieli nieuregulowane zobowiązania wobec KRUS-u i KRUS doprowadził do ustanowienia na ich nieruchomości hipoteki przymusowej. Nie przedstawili przed notariuszem dokumentów poświadczających stan prawny nieruchomości, oświadczyli tylko, że sprzedają nieruchomość za określoną cenę, a kupujący poświadczyl, że kupuje nieruchomość za tę cenę.

Art. 80. § 2. ustawy *Prawo o notariacie* mówi, że „przy dokonywaniu czynności notarialnych notariusz jest obowiązany czuwać nad należytym zabezpieczeniem praw

i słusznym interesów stron oraz innych osób, dla których czynność ta może powodować skutki prawne”<sup>40</sup>. Art. 85. § 1 tej ustawy określa z kolei, że przy dokonywaniu czynności notarialnej notariusz jest obowiązany stwierdzić tożsamość osób biorących udział w czynności<sup>41</sup>. Art. 92. § 1 ust. 5 powyższej ustawy mówi, że przy sporządzaniu aktu notarialnego potrzebne są oświadczenia stron z powołaniem się w razie potrzeby na okazane przy akcie dokumenty<sup>42</sup>. W związku z tym notariusz może poprzestać tylko na oświadczeniu kupujących i sprzedających, po wcześniejszym ustaleniu ich tożsamości. W przypadku sporządzania aktu notarialnego notariusz nie ma obowiązku korzystać z wyciągu z ksiąg wieczystych. Notariusz zapisze w akcie to, na co się umówią sprzedający i kupujący, pod warunkiem że jest to zgodne z prawem. Nie zawsze ten zapis będzie korzystny dla sprzedających i kupujących. Wielu notariuszy doradzi, jakie zapisy powinny się znaleźć w umowie przeniesienia własności czy też w innych oświadczeniach składanych przed notariuszem. Jednak wcale tak nie musi być. Kiedyś byłem świadkiem następującej sytuacji: do kancelarii notarialnej przyszła osoba z pytaniem, jak najkorzystniej sporządzić jakiś dokument. Zajęty notariusz odpowiedział, że należy się skonsultować z radcą prawnym, by ustalić, co powinno się znaleźć w oświadczeniu, które chce złożyć przed notariuszem.

---

<sup>40</sup> Ustawa z dnia 14 lutego 1991 r. *Prawo o notariacie* (Dz.U. 1991, nr 22, poz. 91).

<sup>41</sup> Tamże.

<sup>42</sup> Tamże.

Może się tak zdarzyć, że sprzedający zaproponuje Ci notariusza. Jeżeli jest to deweloper, który sprzedaje dużo mieszkań, może powiedzieć, że już od dłuższego czasu współpracuje z danym notariuszem i dzięki temu koszt sporządzenia umowy będzie korzystniejszy niż u innych notariuszy. Ostateczna decyzja dotycząca wyboru notariusza należy do kupujących. Możliwe jest, że notariusz będzie działał na wcześniej opracowanym wzorcu umowy wypracowanym ze sprzedającym, i ten wzorzec wcale nie musi być korzystny dla kupujących. Dlatego koniecznie trzeba wcześniej skonsultować umowę z prawnikiem niezwiązanym ze sprzedającym. Przy transakcji kupna nie polegaj tylko na notariuszu. On ma za zadanie sprawdzić i potwierdzić tożsamość kupujących, zebrać oświadczenia od stron transakcji oraz pobrać podatek.

Czy da się wyeliminować ryzyko dzięki temu, że rzetelny notariusz posprawdza wszystkie dokumenty? Moim zdaniem nie. Może dojść do sytuacji, że notariusz wykonał swoje obowiązki z należytą starannością, ale sprzedający przedstawił podrobione dokumenty lub zeznał, że nie ma żony, która byłaby współwłaścicielem nieruchomości, co będzie nieprawdą.



28. *Ustawa z dnia 13 czerwca 2013 r. o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów* (Dz.U. 2013, poz. 829).
29. *Ustawa z dnia 23 marca 2017 r. o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami* (Dz.U. 2017, poz. 819).

## O Autorze

**Tomasz Szopiński** jest doktorem ekonomii. Jako student praktykował w Niemczech w firmie Beamten Wohnungsgesellschaft Dr. Buschmann K.G., gdzie zdobywał pierwsze doświadczenia związane z tematyką funkcjonowania nieruchomości i zarządzania nimi. Po studiach związany z sektorem prywatnym. Obecnie jest pracownikiem naukowym, inwestorem, autorem kilkudziesięciu artykułów o tematyce ekonomicznej dotyczących takich dziedzin jak: badania marketingowe, marketing usług, finansowanie nieruchomości.