

Jak skredytować budowę domu?

W „ABC kredytów mieszkaniowych” staraliśmy się znaleźć odpowiedzi na podstawowe pytania, nurtujące większość z nas w sytuacji ubiegania się o kredyt. Zasygnalizowaliśmy podstawowe cechy oferty rynkowej i opisaliśmy linie produktowe najczęściej oferowane przez instytucje finansowe. Zadaniem poniższego raportu jest natomiast – z jednej strony – rozwinięcie poruszonych w ABC tematów, z drugiej zaś stworzenie pewnego kompendium wiedzy, która może być nam potrzebna przy pozyskiwaniu dodatkowych środków na realizację inwestycji. Raport zawiera również przegląd aktualnej oferty rynkowej w postaci odrębnych jednostronicowych prezentacji poszczególnych banków.

Kredyty na cele związane z realizacją inwestycji mieszkaniowych oferują zarówno banki uniwersalne jak i specjalistyczne banki hipoteczne. Jaka jest różnica pomiędzy ich ofertą? Dlaczego w ogóle wymyślono taki podział? Jaki sens ma powielanie oferty przez dwie instytucje często należące do tej samej grupy kapitałowej? Spróbujmy znaleźć odpowiedzi na wszystkie te pytania.

oferta banków uniwersalnych

Banki *uniwersalne* prowadzą działalność na podstawie *Ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku – Prawo bankowe*. Bank jest osobą prawną (w formie spółki akcyjnej) utworzoną zgodnie z przepisami tejże Ustawy i działającą na podstawie zezwolenia wydanego przez Komisję Nadzoru Bankowego w uzgodnieniu z Ministrem Finansów. Pisząc o banku *uniwersalnym*, mamy na myśli instytucję, która prowadzi szeroką i zróżnicowaną działalność, oferując między innymi: rozliczeniowe rachunki osobiste (ROR-y), karty kredytowe lub debetowe, lokaty środków pieniężnych, przechowywanie przedmiotów lub papierów wartościowych (skrytki) oraz udzielając kredytów, w tym kredytów na cele mieszkaniowe. Cechą charakterystyczną banków *uniwersalnych*, jest zatem fakt, iż oferta kredytów przeznaczonych na cele mieszkaniowe jest jedynie jedną z wielu ofert w prowadzonej przez te instytucje działalności. Kolejnym wyróżnikiem jest to, że banki *uniwersalne* kapitał na udzielanie kredytów „pozyskują bezpośrednio z rynku”, czyli pieniądze przechowywane na lokatach bankowych – bank przekazuje innym swoim klientom. Oczywiście przekazanie odbywa się na mocy umowy kredytowej i wiąże się z zapłatą od pozyskanego kapitału stosownych odsetek.

oferta banków hipotecznych

Banki *hipoteczne* prowadzą działalność na podstawie *Ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych z dnia 29 sierpnia 1997 roku*. Podobnie jak banki *uniwersalne* działają w formie spółki akcyjnej. Cechą charakterystyczną banków *hipo-*

tecznych jest ich ścisła specjalizacja, ukierunkowanie na działania związane tylko i wyłącznie z udzielaniem kredytów, których zabezpieczenie stanowi wpis do hipoteki kredytowanej nieruchomości. Banki hipoteczne są jedynymi instytucjami na rynku kapitałowym upoważnionymi do emitowania listów zastawnych – dłużnych papierów wartościowych, których spłata zabezpieczona jest przez emitenta (bank) wpisami do hipoteki (precyzyjnie oznaczonymi w konkretnym, udzielonym przez bank pakiecie kredytów). W odróżnieniu od banku *uniwersalnego*, bank *hipoteczny* pozyskuje zatem środki na działalność kredytową pośrednio – poprzez emisję i sprzedaż listów zastawnych. Warto także dodać, iż listy zastawne emitowane przez banki *hipoteczne* zaliczane są do tzw. „pewnych papierów wartościowych”. Są one emitowane zazwyczaj z kilku lub kilkunastoletnim okresem wykupu, a za ich bezpieczeństwem i pewnością wypłaty przemawiają:

- fakt, iż wartość nominalna wszystkich znajdujących się w obiegu listów zastawnych wyemitowanych przez bank nie może przekroczyć granicy pokrycia całego portfela kredytowego banku (innymi słowy bank może wyemitować wyłącznie listy zastawne na określony procent wartości posiadanego – tytułem zabezpieczenia udzielonych kredytów – majątku hipotecznego)
- przysługujące właścicielom listów zastawnych – w przypadku upadłości banku *hipotecznego* – prawo pierwszeństwa zaspokojenia swoich roszczeń,
- inne, wynikające z *Ustawy o listach zastawnych i kredytach hipotecznych* wymogi nałożone na bank, np. szczególnie nadzór nad jego działalnością czy też przestrzeganie określonego stosunku wartości znajdujących się w obiegu listów zastawnych do wartości kapitału banku, itp.

Poza wyżej wymienionymi różnicami w sposobie działania obu banków, wyodrębnienie banków *hipotecznych* jest także związane z długoterminową kondycją całego systemu bankowego. W sytuacji, gdy w systemie bankowym jest nadpłynność środków czyli banki *uniwersalne* mają znaczną ilość zdeponowanej u nich gotówki, którą chcą pożyczyć ze stosownym procentem, instytucje te chętnie pożyczają środki na długi okres (udzielają kredytów zabezpieczonych hipotecznie). W innej sytuacji rynkowej, gdy bankom *uniwersalnym* bardziej niż pozyczenie środków (udzielanie kredytów) opłaca się inny sposób lokowania (np. zakup obligacji lub akcji) działalność

Wybrane banki udzielające kredytów na cele mieszkaniowe:

Bank Przemysłowo-Handlowy PBK S.A.
www.bphpbk.pl
infolinia: 0 801 321 321

Bank Gospodarki Żywnościowej S.A.
www.bgz.pl
infolinia: 0 801 123 456

Bank Gospodarstwa Krajowego
www.bgk.com.pl
infolinia: 0 801 66 76 55

Bank PEKAO S.A.
www.pekao.com.pl
infolinia: 0 801 365 365

Bank Pocztowy
www.bp.com.pl
infolinia: 0 801 100 500

Deutsche Bank PBC S.A.
www.deutsche-bank-24.pl
0 801 18 18 18

Fortis Bank Polska S.A.
www.fortisbank.com.pl
infolinia: 0 801 367 847

ING Bank Śląski
www.ing.pl
infolinia: 0 801 190 190

Invest Bank
www.investbank.com.pl
infolinia: 0 801 66 77 88

Kredyt Bank
www.kredytbank.com.pl
infolinia: 0 801 360 360

Lukas Bank
www.lukasbank.pl
infolinia: 0 801 36 36 68

PKO Bank Polski S.A.
www.pkobp.pl
infolinia: 0 801 120 139

Bank Zachodni WBK S.A.
www.bzwbk.pl
infolinia: 0 801 666 444

RHEINHYP-BRE Bank Hipoteczny SA
www.rhb.com.pl
infolinia: 0 801 105 105

Bank Millennium S.A.
www.bankmillennium.pl
infolinia: 0 801 12 10 00

GE Bank Mieszkaniowy S.A.
www.gebankmieszkaniowy.pl
infolinia: 0 800 277 777

Nordea Bank Polska S.A.
www.nordeabank.pl
infolinia: 0 801 667 332

Bank Inicjatyw Społeczno-Ekonomicznych S.A.
www.bise.pl

Bank Ochrony Środowiska S.A.
www.bosbank.pl

banków *hipotecznych* (i finansowana przez emisję listów zastawnych) jest najpewniejszym sposobem uczestniczenia banków w finansowym wspieraniu budownictwa.

Pomijając różnice w sposobie pozyskiwania środków oraz funkcjonowania banków *uniwersalnych* i *hipotecznych* – przy jednostkowym kredycie, w odczuciu zwykłego klient banku – **ich oferta jest obecnie bardzo zbliżona**. Choć można zaryzykować stwierdzenie, że banki *hipoteczne* (ze względu na emisję listów zastawnych) kierują się ostrzejszymi zasadami związanymi z wyceną kredytowanych nieruchomości.

Warto pamiętać, iż poza poszukiwaniem oferty kredytowej bezpośrednio w oddziałach banków można zwrócić się także do szeregu firm **pośrednictwa kredytowego** takich jak: **Żagiel, PKI Chrobry, Cetelem, Dominet, Dom Finansowy QS, Inwest-Kredyt**. Zaletą skorzystania z ofert takich firm jest to, iż zazwyczaj **w jednym miejscu możemy porównać oferty wielu banków**, zaś prowizję za pracę pośredników wypłaca (zazwyczaj) bank, zatem dla nas jako klientów ich **usługa jest bezpłatna**.

Działania państwa wspierające budownictwo mieszkaniowe

Często mówi się, że budownictwo jest „kołem zamachowym gospodarki” i w stwierdzeniu tym jest wiele prawdy. Z poziomu przeciętnej rodziny bardziej jednak interesuje nas w jaki sposób możemy szybko i efektywnie polepszyć swoje warunki mieszkaniowe. Co zatem robi Państwo, aby wprawić w ruch swoje „koło zamachowe” a jednocześnie pomóc przeciętnemu Kowalskiemu w rozwiązaniu jego lokalowych problemów? Poniżej opiszemy poszczególne przejawy aktywności Państwa w zakresie wspierania budownictwa – poczynając od „funduszy celowych”, a kończąc na polityce podatkowej.

kredyty o stałym oprocentowaniu

Oferta kredytu mieszkaniowego o stałym oprocentowaniu (związana z dopłatami rządowymi) została przygotowana z myślą o osobach mniej zarabiających. Kredyt oferowany jest od pierwszych miesięcy 2003 r. przez banki, które podpisały z Bankiem Gospodarstwa Krajowego umowy o dystrybucji produktu (**Bank Przemysłowo-Handlowy PBK w Krakowie, BZ WBK, Bank Polskiej Spółdzielczości, Mazowiecki Bank Regionalny, Gospodarczy Bank Wielkopolski, PKO BP, Lukas Bank**). Oferta będzie obowiązywać do końca 2005 roku. Kredyty przeznaczone są **dla osób fizycznych**, zaś uzyskane środki mogą być spożytkowane na budowę, zakup domu lub mieszkania, przebudowę lub rozbudowę budynków mieszkalnych oraz adaptację innych obiektów na cele mieszkaniowe. Z kredytu mogą skorzystać osoby kupujące dom lub mieszkanie na odrębną własność, zarówno od gminy jak i od dewelopera, czy też osoby uczestniczące w systemie towarzystwa budownictwa społecznego. Uzyskane środki mogą służyć sfinansowaniu kupna mieszkania od spółdzielni lub pokryć wnoszone wkład własnościowy, lokatorski. Istotny jest fakt, iż

z kredytu mogą korzystać także osoby, które już wcześniej skorzystały z podatkowej ulgi mieszkaniowej lub budowlanej. Nie można jednak środków z kredytu przeznaczyć na spłatę istniejącego zadłużenia lub wykorzystać ich na zakup mieszkania na rynku wtórnym. Okres kredytowania wynosi 20 do 25 lat, możliwa jest także wcześniejsza spłata kredytu (zazwyczaj wiąże się to z prowizją na rzecz banku od 1,5% w górę). **Oprocentowanie kredytu wynosi 6,5% w skali roku i jest stałe przez cały okres spłaty.**

W pierwszych kilku miesiącach oferowania kredytu – mimo wcześniejszych szacunków, iż zainteresowanych tego typu finansowaniem będzie 30-40 tys. rodzin – kredyt zaciągnęło jedynie kilkadziesiąt osób. Z pewnością jest to związane ze znacznymi zmianami na rynku finansowym. W momencie opracowywania założeń „preferencyjnego kredytu”, oprocentowanie złotych kredytów bankowych wynosiło kilkadziesiąt procent. Obecnie jest dużo niższe, (i utrzymuje tendencję spadkową) w związku z czym, różnica 0,5 punktu procentowego pomiędzy kredytem z funduszu dopłat rządowych (z perspektywą stałego oprocentowania przez cały okres spłaty) oraz średnim kredytem rynkowym o zmiennym oprocentowaniu (czyli możliwością jego obniżki w aktualnej sytuacji na rynku finansowym) nie jest wystarczająco korzystna i nie przemawia jednoznacznie na rzecz kredytu preferencyjnego.

towarzystwa budownictwa społecznego

Towarzystwa Budownictwa Społecznego działają na podstawie *Ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego*. TBS-y mogą korzystać z preferencyjnych pożyczek udzielanych przez Krajowy Fundusz Mieszkaniowy i przeznaczonych na budowę lokali pod wynajem. Gmina, na terenie której działa TBS, ma prawo kontrolować prace towarzystwa poprzez udział jej przedstawicieli w pracach rady nadzorczej. Podobnie rada gminy ustala stawki czynszu regulowanego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego dla zasobów towarzystwa. Zgodnie z Ustawą, czynsze w lokalach TBS ustalane są w takiej wysokości, aby ich suma pozwoliła na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów oraz spła-

Przykład zdolności kredytowej

| DETERMINANTY KREDYTU | KWOTY/WARTOŚCI |
|--|----------------|
| Kwota przeznaczana miesięcznie na spłatę kredytu | 1 000 zł |
| Posiadane środki własne | 5 000 zł |
| Planowany okres spłaty | 10 lat |
| Oprocentowanie kredytu | 7,95% |
| Szacunkowa wysokość przyznaných środków | 85 000 zł |

Adresy stron www, na których można szukać zestawień oferty kredytowej:

www.expander.pl
 www.direct.money.pl
 www.infokredyt.pl
 www.biznes.interia.pl
 www.wp.pl
 www.elfin.pl
 www.hoga.pl
 www.dominium.pl

tę kredytu zaciągniętego na budowę, przy czym czynsz nie może być wyższy niż 4% wartości odtworzeniowej lokalu. Innymi słowy najemca lokalu TBS płaci za bieżącą eksploatację oraz uczestniczy w spłacie kredytu zaciągniętego przez towarzystwo na budowę, nie nabywa jednakże w zamian żadnych trwałych praw do użytkowanej nieruchomości (praw własności). TBS-y mogą wynajmować lokale mieszkalne wyłącznie osobom fizycznym nie posiadającym tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości oraz osiągniętym dochody nie przekraczające określonych w Ustawie poziomów (w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego). Lokale TBS przeznaczone są zatem jedynie dla osób o stosunkowo niskich dochodach, które nie mają możliwości zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych w inny (korzystniejszy) sposób.

podatek vat w budownictwie

W marcu 2003 roku Rząd Polski zakończył rozmowy z przedstawicielami Unii Europejskiej zamykając rozdział negocjacyjny „Podatki”. Tym samym strona polska zgodziła się w negocjacjach z UE na przyjęcie 22% stawki podatku VAT na materiały i usługi budowlane (gotowe mieszkania i usługi budowlane mają być obciążone podatkiem VAT na poziomie 7% – w okresie przejściowym do 2007 roku). W połowie 2003 roku, w krajowych mediach, rozgorzały głośne dyskusje dotyczące podniesienia dotychczasowego 7% progu podatkowego do poziomu 22%, co zgodnie z aktualnymi uregulowaniami nastąpi od momentu wejścia Polski do UE, czyli w pierwszym półroczu 2004 roku. Wg przewidywań osób związanych z branżą budowlaną – może to spowodować szereg niekorzystnych zmian na rynku nieruchomości. Przewidywanych jest kilka (negatywnych niestety) scenariuszy, takich jak: wzrost cen o około 10-15%, zastój na rynku budownictwa, ucieczka inwestorów i producentów w „szarą strefę”. W drugiej połowie 2003 roku administracja rządowa złożyła zatem wniosek o ponowne otwarcie zamkniętego już rozdziału negocjacyjnego i wyrażenie zgody na utrzymanie 7% stawek podatku VAT w usługach budowlanych i robotach montażowych do 2007 roku. Ponadto (w rozwiązaniach krajowych) pojawił się projekt ustawy wprowadzającej możliwość zwrotu indywidualnym inwestorom podatku VAT na materiały budowlane. Polskiemu wnioskowi o ponowne rozważenie stawki podatku VAT sprzyja także fakt, że w samej Unii Europejskiej nie ma jednolitych uregulowań dotyczących tego tematu. VI Dyrektywa (dotycząca podatku VAT na budownictwo i usługi budowlane) narzuca jedynie minimalną stawkę w wysokości 15% i tzw. stawkę zredukowaną w wysokości 5%. W praktyce, w każdym państwie członkowskim funkcjonują inne rozwiązania i sama Komisja Europejska widzi potrzebę ujednocze-

nia sytuacji w tej dziedzinie. Warto także dodać, iż w większości krajów Unii budownictwo wielorodzinne, a czasem nawet całość budownictwa mieszkaniowego uznawana jest za tzw. sektor społeczny, dzięki czemu możliwe jest wykorzystywanie specjalnych, niższych stawek VAT. Reasumując, w świetle obowiązujących przepisów – sprawa podniesienia stawek VAT w budownictwie jest przesądzona i raczej zostaną one podniesione w 2004 roku. Trudno jednakże oprzeć się wrażeniu, iż jako kraj nieco pospiesziliśmy się z podniesieniem podatku i dość hojnie oszacowaliśmy jego wysokość (w porównaniu z rzeczywistością, negocjacyjną potrzebą). Obecnie możemy jedynie liczyć na szczęśliwy zbieg okoliczności, tzn. złożenie przez polski rząd wniosku o ponowne rozpoczęcie rozmów dotyczących tego tematu oraz – zbiegające się w tym samym czasie – rozpoczęcie przez Komisję Europejską porządkowania tegoż zakresu funkcjonowania Unii.

remontowa ulga podatkowa

W ramach podatkowej ulgi remontowej osoby fizyczne mogą odliczyć od swoich dochodów niektóre **wydatki**:

- **poniesione na remont lub modernizację** budynku mieszkalnego lub lokalu zajmowanego na podstawie tytułu prawnego (akt własności, umowa dzierżawy, najmu,

decyzja przydziału lokalu mieszkalnego, umowa podnajmu lub użyczenia, itp.)

lub

- dotyczące **wpłaty na wyodrębniony fundusz remontowy** wspólnoty mieszkaniowej lub spółdzielni.

Poniesione wydatki muszą być związane z naszymi potrzebami mieszkaniowymi i winny dotyczyć budynków lub lokali mieszkalnych znajdujących się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Szczegółowe rodzaje wydatków podlegających odliczeniu zawarte są w *Rozporządzeniu Ministra Gospodarki Przemysłowej i Budownictwa z dnia 21 grudnia 1996 r.* Odliczeniu podlegają **wydatki poniesione w wyznaczonym ustawą trzyletnim okresie** (po którym planowane jest zniesienie ulgi). Odliczeń dokonuje się od kwoty podatku, w wysokości 19% poniesionych wydatków. W latach 2003-2005 ustalone limity odliczeń wynoszą:

- 4 725 zł – jeżeli wydatki dotyczą budynków lub lokali mieszkalnych
- 5 670 zł – w odniesieniu do wpłat na wyodrębniony fundusz remontowy spółdzielni lub wspólnoty mieszkaniowej

Limity dotyczą łącznie obojga małżonków, zaś odliczone kwoty winny być odpowiednio udokumentowane (potwierdzone fakturami lub dokumentami potwierdzającymi dokonanie wpłat).

Największe banki udzielające kredytów hipotecznych w 2002 r. dla klientów indywidualnych

| Lp | Nazwa | Wartość udzielonych kredytów w tys. zł w 2002 r. | Wartość udzielonych kredytów w tys. zł w 2001 r. | Liczba udzielonych kredytów w 2002 r. | Liczba udzielonych kredytów w 2001 r. |
|--------------|---|--|--|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 1 | PKO BP S.A. | 2 460 284 | 1 857 460 | 45 303 | 36 037 |
| 2 | Grupa BPH PBK S.A. * | 1 300 000 | 1 100 000 | 13 400 | 12 650 |
| 3 | Bank Pekao S.A. | 904 647 | 1 498 000 | 15 090 | 23 233 |
| 4 | BANK ZACHODNI WBK S.A. | 799 219 | 311 005 ** | 10 787 | 3 950 |
| 5 | GE Bank Mieszkaniowy S.A. | 740 273 | 739 289 | 5 708 | 5 911 |
| 6 | Kredyt Bank S.A. | 527 502 | 399 222 | 5 582 | 4 309 |
| 7 | ING Bank Śląski S.A. | 346 400 | 205 200 | 2 600 | 2 450 |
| 8 | Bank Gospodarki Żywnościowej S.A. | 278 560 | 232 198 | 7 190 | 6 405 |
| 9 | Bank Ochrony Środowiska S.A. | 164 083 | 351 386 | 1 369 | 2 738 |
| 10 | Rheinhyp-BRE Bank Hipoteczny S.A. | 102 189 | 70 596 | 512 | 404 |
| 11 | Fortis Bank Polska S.A. | 85 636 | 18 267 | 485 | 127 |
| 12 | Deutsche Bank PBC S.A. | 75 731 | 64 514 | 542 | 574 |
| 13 | Bank Inicjatyw Społeczno-Ekonomicznych S.A. | 41 900 | 50 800 | b.d. | b.d. |
| 14 | Śląski Bank Hipoteczny S.A. | 13 161 | 739 | 95 | 4 |
| 15 | Bank Pocztowy S.A. | 7 444 | 13 469 | 179 | 391 |
| Razem | | 7 847 029 | 6 901 143 | 108 842 | 99 183 |

*) dane obejmują łączne wyniki banków: BPH PBK S.A. oraz Hypovereinsbanku Hipotecznego S.A.

**) dane dla połączonych banków za okres czerwiec-grudzień 2001 r.

podatkowa ulga odsetkowa

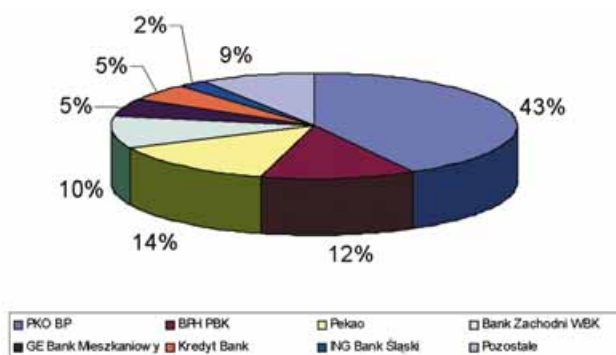
W 2002 roku, w miejsce tzw. „dużej ulgi budowlanej” wprowadzona została ulga odsetkowa – czyli **możliwość odliczania przez podatnika** (od dochodu) faktycznie poniesionych w roku podatkowym **wydatków na spłatę odsetek od kredytów zaciągniętych na cele mieszkaniowe**, takie jak:

- budowa budynku mieszkalnego,
- wniesienie wkładu budowlanego lub mieszkaniowego do spółdzielni,
- zakup nowo wybudowanego budynku mieszkalnego lub lokalu,
- nadbudowa lub rozbudowa budynku na cele mieszkalne lub przystosowanie budynku niemieszkalnego (także jego części) na cele mieszkalne.

Kredyt zaciągnięty na cele mieszkaniowe oraz realizowana inwestycja muszą spełniać określone warunki, aby płacone przez podatnika odsetki mogły być odliczone od podatku, czyli:

- kredyt został udzielony po dniu 1 stycznia 2002 r.,
- kredyt nie pochodził ze środków publicznych przeznaczonych na wspieranie budownictwa (np. ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego) oraz nie był związany z jakimikolwiek funduszami pomocowymi Skarbu Państwa,
- nie był to kredyt kontraktowy, związany z systemem oszczędzania na cele mieszkaniowe podlegające wcześniejszym odliczeniom,
- kredyt nie dotyczył nabycia gruntu lub nabycia prawa do wieczystego użytkowania gruntu,
- inwestycja realizowana była zgodna z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- inwestycja została zakończona przed upływem trzech lat, a jej zakończenie nastąpiło nie wcześniej niż w 2002 r. i zostało potwierdzone pozwoleniem na użytkowanie lub umową o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu miesz-

Udział % banków na rynku kredytów mieszkaniowych udzielanych klientom indywidualnym w ujęciu ilościowym w 2002 r.
na podstawie wyników 14 największych kredytodawców mieszkaniowych



Przykład miesięcznego obciążenia z tytułu spłaty kredytu

Budowlany-hipoteczny (w złotych)

| DETERMINANTY KREDYTU | KWOTY/WARTOŚCI |
|-----------------------------|----------------|
| Wysokość kredytu | 200 000 zł |
| Przypuszczalny okres spłaty | 10 lat |
| Oprocentowanie | 7,25% |
| Raty | stałe |
| Wysokość miesięcznej raty | 2.341,09 zł |

Na dowolny cel (w złotych)

| DETERMINANTY KREDYTU | KWOTY/WARTOŚCI |
|--|----------------|
| Wysokość kredytu | 100 000 zł |
| Przypuszczalny okres spłaty | 10 lat |
| Oprocentowanie | 7,54% |
| Raty | stałe |
| Okres karencji | 6 miesięcy |
| Wysokość odsetek spłacanych w okresie karencji | 628,33 zł |
| Wysokość miesięcznej raty | 1 238,62 zł |

kalnego albo umową o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego w przypadku wniesienia wkładu budowlanego lub mieszkaniowego do spółdzielni, czy też umową, w formie aktu notarialnego, o przeniesieniu na podatnika własności budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego w przypadku zakupu nowo wybudowanego budynku mieszkalnego lub lokalu.

Kwota odliczeń obejmuje:

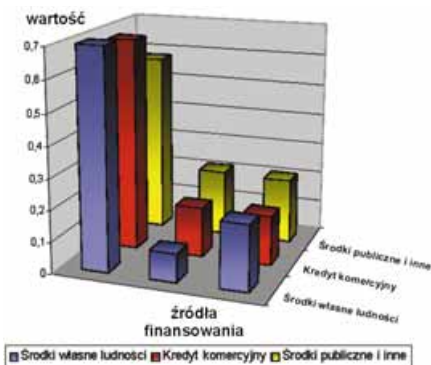
- jedynie **odsetki faktycznie zapłacone**, takie, których wysokość i terminy zapłaty są udokumentowane stosownymi dowodami wpłaty,
- które nie zostały zaliczone do kosztów uzyskania przychodów lub nie zostały zwrócone podatnikowi w jakiegokolwiek formie (chyba, że kwota ta zwiększyła podstawę obliczenia podatku),
- od kredytów zaciągniętych nie wcześniej niż w 2002 roku,
- odliczeniu podlega ta część odsetek od kredytu, który nie przekracza równowartości 70 m² mieszkania (wartość ta ustalana jest w oparciu o cenę metra kwadratowego ogłoszonej przez Urząd Mieszkalnictwa); aktualnie jest to 189 tys. złotych, czyli odliczeniu podlegają odsetki jedynie do takiej kwoty kredytu.

Ponadto, aby dokonać odliczeń:

- pierwszego odliczenia można dokonać nie wcześniej niż w roku, w którym została zakończona dana inwestycja,
- do pierwszorocznego odliczenia dołącza się oświadczenie o wysokości wszystkich poniesionych wydatków związanych z realizowaną inwestycją, w tym o wysokości wydatków udokumentowanych fakturami,
- podatnik lub jego małżonek nie mogli wcześniej korzystać z odliczeń wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe (zakup działki, budowę, oszczędzanie w kasie mieszkaniowej, itd.),
- odsetki mogą być odliczane przez dowolny okres – zgodny z okresem faktycznego ich spłacania przez podatnika.

Źródła finansowania inwestycji mieszkaniowych

na podstawie danych Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast oraz Katedry Inwestycji i Nieruchomości SGH



odliczenia podatkowe

Odliczenia podatkowe z tytułu oszczędzania w kasie mieszkaniowej

Za rok 2003, w ramach tzw. praw nabytych, czyli kontynuacji odliczeń związanych z systematycznym oszczędzaniem w kasie mieszkaniowej, można odliczyć 30% wydatków poniesionych w danym roku (ale nie więcej niż 6% z 189 000 zł). Roczny limit odliczenia w roku 2003 wynosi zatem 11 340 zł.

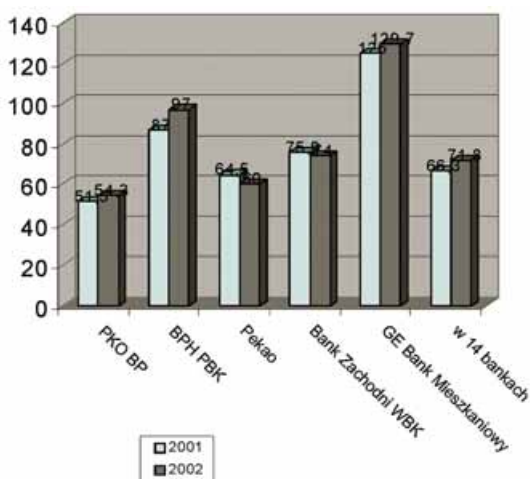
Ulga z tytułu systematycznego gromadzenia oszczędności przysługuje jednakże jedynie tym podatnikom, którzy nabyli prawo do odliczeń przed dniem 1 stycznia 2002 r. i w 2003 r. kontynuowali oszczędzanie w ramach umów o kredyt kontraktowy zawartych z wybranym bankiem.

duża ulga budowlana

W 2003 i 2004 roku odliczenia z tytułu tzw. „dużej ulgi budowlanej” mogą być kontynuowane jedynie w ramach tzw. praw nabytych. Z ulgi budowlanej mogli korzystać łącznie oboje małżonkowie, przez kolejne cztery lata, licząc od początku roku podatkowego, w którym po raz pierwszy dokonali odliczeń związanych z inwestycją. Innymi słowy osoby, które przed 2002 rokiem poniosły wydatki na własne potrzeby mieszkaniowe, miały prawo dokonania odliczenia:

- przy zakupie gruntu lub odpłatnym przeniesieniu prawa wieczystego użytkowania – 19% wydatkowanej kwoty, nie więcej jednak niż 19% kwoty stanowiącej iloczyn powierzchni 350 m² i ceny nabycia 1 m² gruntu lub określonej w umowie wartości, przy czym w cenę działki wli-

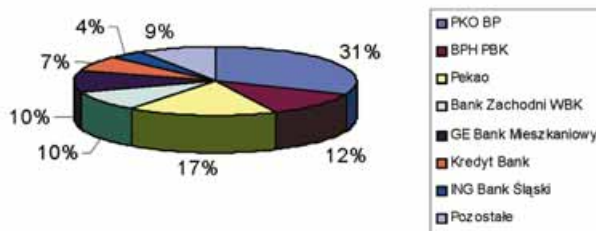
Wartość przeciętnego kredytu udzielonego klientom indywidualnym w 2002 r. (i 2001 r.) w tys. zł



czona była opłata notarialna, skarbowa oraz prowizja pośrednika,

Udział % banków na rynku kredytów mieszkaniowych udzielanych klientom indywidualnym w ujęciu wartościowym w 2002 r.

na podstawie wyników 14 największych kredytodawców mieszkaniowych



- przy innych wydatkach (budowa domu, zakup lokalu mieszkalnego itd.) – 19% wydatków, nie więcej niż równowartość iloczynu 70 m² powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego za 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, ustalonego do celów obliczenia premii gwarancyjnej od wkładów na oszczędnościowych książeczkach mieszkaniowych za III kwartał roku poprzedzającego rok podatkowy (maksymalnie 35 910 zł – limit w okresie obowiązywania ustawy).

premie gwarancyjne

Premie gwarancyjne przysługujące właścicielom książeczek mieszkaniowych

12 sierpnia 2002 r. weszła w życie *Ustawa zmieniająca zasady naliczania premii gwarancyjnej oraz premii za systematyczne oszczędzania na książeczkach mieszkaniowych* i tym samym modyfikująca pochodzący jeszcze z lat pięćdziesiątych system oszczędzania na cele mieszkaniowe. Dotychczas, zgodnie z *Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 7 maja 1996 r. w sprawie szczegółowych warunków i trybu udzielania premii gwarancyjnej, a także jej zwrotu oraz trybu rozliczeń z bankami z tytułu refundacji wypłaconych premii* posiadacze książeczek mieszkaniowych mogli składać wnioski o naliczenie premii w związku z:

- uzyskaniem spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej,
- nabyciem (w drodze zakupu lub zamiany) własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej,
- nabyciem (w drodze zakupu lub zamiany) własności lokalu mieszkalnego, stanowiącego odrębną nieruchomość, lub domu jednorodzinnego,
- przystąpieniem do użytkowania wybudowanego własnego domu jednorodzinnego na warunkach określonych odrębnymi przepisami,
- uzyskaniem własności domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym, stanowiącego przedmiot odrębnej własności, w związku z wyko-

naniem umowy zobowiązującej właściciela gruntu do wybudowania na tym gruncie domu jednorodzinnego lub budynku mieszkalnego, bądź w związku z budową budynku wielorodzinnego na gruncie stanowiącym własność posiadacza ksiązeczki mieszkaniowej,

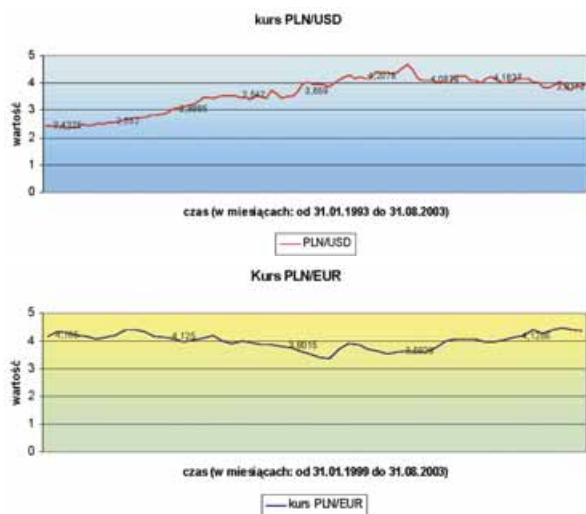
- uzyskaniem własności lokalu mieszkalnego powstałego w drodze przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy budynku mieszkalnego bądź pomieszczeń niemieszkalnych,
- zadysponowaniem wkładem oszczędnościowym na książeczce mieszkaniowej na spłatę zadłużenia z tytułu kredytów traktowanych jako nakłady na budownictwo mieszkaniowe.

Aktualnie, na podstawie nowych zapisów, o premię gwarancyjną dodatkowo mogą ubiegać się właściciele książeczek, którzy:

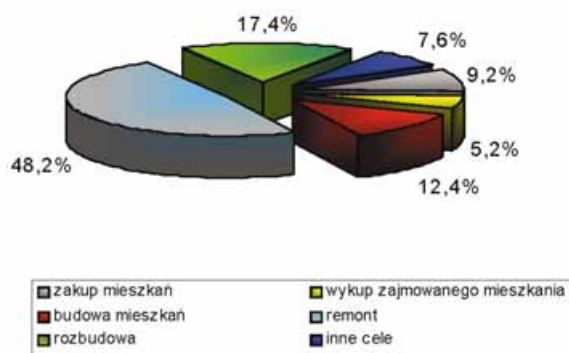
- uzyskali prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego w spółdzielni mieszkaniowej,
- nabyli na własność dom lub lokal mieszkalny uprzednio już użytkowany na podstawie innego niż własność tytułu,
- wpłacili kaucję zabezpieczającą pokrycie należności z tytułu najmu lokalu mieszkalnego budowanego przy udziale kredytu zaciągniętego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (minimum 3% wartości odtworzeniowej),
- dokonali wpłaty na rzecz osoby, która zamierza uzyskać status lokatora lub najemcy lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym finansowanym ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (premia gwarancyjna jest w tym przypadku wypłacana po podpisaniu umowy najmu, zaś wartość wpłaty nie może być niższa niż 20% wartości całkowitych kosztów budowy przypadających na dany lokal).

W nowych uregulowaniach, w celu zwiększenia dostępności wykorzystania premii gwarancyjnej, obniżony został także

Zmiany walut w okresie
na podstawie danych NBP



Co kredytują banki? % udziału w kredytowaniu
na podstawie danych Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast oraz Katedry Inwestycji i Nieruchomości SGH



poziom wymaganych, poniesionych już przez właściciela książeczki nakładów na realizowane cele mieszkaniowe. Obecnie wynosi on:

- **co najmniej 50% w przypadku: wkładu budowlanego lub mieszkaniowego** do spółdzielni mieszkaniowej oraz przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy (w celu dostosowania lokalu do potrzeb mieszkalnych),
- **20% zaawansowania budowy** w wartości kosztorysowej przy budowie własnego domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego w domu jednorodzinnym.

W ustawie przewidziano także możliwość ponownego wykorzystania środków zgromadzonych na książeczce mieszkaniowej, w sytuacji, gdy pierwotna inwestycja nie doszła do skutku (np. rezygnacja właściciela z finansowania inwestycji realizowanej przez spółdzielnię mieszkaniową lub dewelopera). W takiej sytuacji właściciel zgromadzonych środków może zwrócić je bankowi i wykorzystać ponownie lub (w ciągu kilku miesięcy) przeznaczyć te środki na inną inwestycję również rodzącą prawo do premii.

Premia naliczana jest w odniesieniu do sumy wniesionych wpłat nie przekraczających kosztów budowy:

- **55 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym,**
- **70 m² powierzchni użytkowej w domu jednorodzinnym.**

W 2002 r. zmieniono także – przyjmowaną do wyliczenia premii – cenę 1m². Obecnie jest to wartość ogłaszana kwartalnie przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie danych GUS dotyczących rozmiarów i kosztów budownictwa mieszkaniowego w poszczególnych województwach.

W ABC w sposób ogólny opisaliśmy ofertę rynkową banków, kryteria jej oceny oraz najważniejsze parametry. Aby nie powielać tych samych treści, poniżej zajmijmy się zatem ogólnymi mechanizmami związanymi z konstruowaniem przez banki swojej oferty.

Kredyt a pożyczka hipoteczna. Przeznaczenie środków.

W ofercie banków znajdują się zarówno kredyty jak i pożyczki hipoteczne. Jaka jest między nimi różnica? Który z tych instrumentów finansowych powinniśmy rozpatrywać szukając środków na sfinansowanie naszej inwestycji? Aby znaleźć odpowiedzi na te pytania, scharakteryzujemy pokrótce oba instrumenty.

| DETERMINANTY KREDYTU | KWOTY/WARTOŚCI |
|---|----------------|
| Miesięczne wydatki na utrzymanie rodziny | 4 000 zł |
| Wymagany, miesięczny dochód (netto) | 10 000 zł* |
| Kwota kredytu | 200 000 zł |
| Udział własny | 30% |
| Okres kredytowania | 15 lat |
| Średnie oprocentowanie | 7% |
| Szacunkowa wysokość spłaty odsetek w okresie karencji (12 miesięcy) | 940 zł |
| Szacunkowa wysokość spłaty miesięcznych rat | 1 995 zł |

*) Oczywiście, wymagany dochód 10 000 zł to tylko przykład. Przy racie 2000 zł dla rodziny 3 osobowej wystarczający może być dochód na poziomie ok. 5400 zł.

kredyt

Zgodnie z art. 69 *Ustawy Prawo Bankowe* – przez umowę kredytu bank zobowiązuje się oddać do dyspozycji kredytobiorcy na czas oznaczony w umowie kwotę środków pieniężnych z przeznaczeniem na ustalony cel, a kredytobiorca zobowiązuje się do korzystania z niej na warunkach określonych w umowie oraz zwrotu kwoty wykorzystanego kredytu wraz z odsetkami w oznaczonych terminach spłaty oraz zapłaty prowizji od udzielonego kredytu. Innymi słowy **kredyt jest to oddanie przez bank kredytobiorcy środków przeznaczonych na określony cel** opisany w umowie kredytowej. Umowa kredytu powinna być zatem zawarta na piśmie i określać w szczególności: strony umowy, kwotę i walutę kredytu, cel, na który kredyt został udzielony, zasady i termin spłaty kredytu, wysokość oprocentowania kredytu i warunki jego zmiany, sposób zabezpieczenia spłaty kredytu, zakres uprawnień banku związanych z kontrolą wykorzystania i spłaty kredytu, terminy i sposób postawienia do dyspozycji kredytobiorcy środków pieniężnych, wysokość prowizji, jeżeli umowa ją przewiduje, warunki dokonywania zmian i rozwiązania umowy.

Banki chętnie udzielają kredytów zabezpieczonych hipotecznie. Wynika to z prostej przyczyny, że **ustanowienie hipoteki zaliczane jest do najbezpieczniejszych zabezpieczeń** zwrotu wypłaconych przez bank środków. W systemie bankowym oznacza to, że w sytuacji tzw. zagrożenia spłaty kredytu (czyli opóźnień w spłacie rat przez kredytobiorcę) bank tworząc wewnętrzne rezerwy na niespłacone należności i kierując się „pewnością zabezpieczenia użyczonych środków” (w zależności od rodzaju ustanowionego zabezpieczenia) ma obowiązek tworzenia wyższych lub niższych rezerw celowych. Zabezpieczenie hipoteczne pozwala na tworzenie w takiej sytuacji niższych rezerw. Żadna inna metoda (poręczenie, weksel, przewłaszczenie) nie daje takich możliwości. Dla banku zabezpieczenie wypłaconych środków poprzez ustanowienie hipoteki oznacza, iż w przypadku gdy kredytobiorca przestaje spłacać kredyt, bank ma prawo do przejęcia nieruchomości oraz pełnego odzyskania pożyczonych środków.

Jednakże, ponieważ nie wszystkie kredyty mogą być zabezpieczone hipotecznie, to ogólnie rzecz biorąc, ofertę banków – w odniesieniu do kredytów przeznaczonych na cele mieszkaniowe – można podzielić na:

- **kredyty hipoteczne**, przeznaczone zazwyczaj na zakup gotowego mieszkania lub domu (nieruchomości, która

posiada założoną księgę wieczystą). Zabezpieczeniem takiego kredytu jest ustanowienie hipoteki na kredytowanej nieruchomości,

- **kredyty budowlano-hipoteczne**, z których może być finansowana budowa domu lub zakup mieszkania i w których ustanowienie hipoteki jest zabezpieczeniem docelowym, ustanawianym w trakcie trwania umowy kredytowej. Do czasu założenia księgi wieczystej i ustanowienia hipoteki kredyt taki zabezpieczony jest poprzez: ubezpieczenie spłaty kredytu, weksel, poręczenie, itp.
- **kredyty budowlane lub mieszkaniowe** – przeznaczone na realizację celów mieszkaniowych, które nie dają możliwości hipotecznego zabezpieczenia wypłaconych przez bank środków, np. zakup lokalu spółdzielczego. Ze względu na brak możliwości dokonania zabezpieczenia hipotecznego kredyty te są udzielane na znacznie krótszy okres (max. do 5 lat), zaś ich oprocentowanie jest dużo wyższe niż kredytów zabezpieczonych hipotecznie. W praktyce – produkty te są wycofywane z oferty bankowej, zaś osobom zainteresowanym uzyskaniem środków z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe, lecz bez możliwości dokonania zabezpieczenia hipotecznego, proponuje się zwyczajną inną formę finansowania.

pożyczka hipoteczna

W odróżnieniu od kredytów, pożyczki udzielane są przez banki bez stawiania pożyczkobiorcy wymogu określenia przeznaczenia środków (celu) oraz bez dodatkowych, towarzyszących umowie użyczenia środków procedur związanych ze sprawdzaniem wykorzystania środków. Banki nie kontrolują zatem na jaki cel i w jaki sposób zostaną wykorzystane pożyczone pieniądze, co w konsekwencji powoduje, że tego typu operacje finansowe mogą być odbierane jako bardziej ryzykowne. W praktyce banki – najchętniej – udzielają pożyczek jedynie własnym klientom, których znają od kilku lat, dodatkowo okres zwrotu środków zazwyczaj jest dość krótki (1-3 lata), zaś pobierane odsetki są znacznie wyższe niż w przypadku umów kredytowych.

Przeglądając ofertę banków pod kątem znalezienia dodatkowych środków na finansowanie naszej inwestycji warto zatem wiedzieć, iż pod hasłem pożyczka hipoteczna kryje się produkt, który niekoniecznie musi być związany z budową domu lub zakupem nieruchomości – **jest to, po prostu, oferta udostępnienia przez bank środków na dowolne cele – zaś zabezpieczeniem zwrotu pożyczonych środków** wymaganym przez bank **jest hipoteka**. Aktualnie wiele banków oferuje pożyczki hipoteczne, zaś zainteresowanie taką formą pozyskiwania środków szybko rośnie. Coraz więcej osób zainteresowanych jest uzyskaniem pożyczki na różne swoje potrzeby pod zastaw posiadanej przez siebie nieruchomości.

Na marginesie warto dodać, iż nowym odnotowywanym przez bankowców trendem jest także oferowanie tzw. **kredytów konsolidacyjnych** – czyli **zamienianie różnych zobowiązań finansowych** (kredytów, zadłużenia na karcie kredy-

towej, debetu w koncie) **na jeden tańszy, zabezpieczony hipoteką kredyt.**

Trzy, spośród polskich banków (PKO BP S.A., ING Bank Śląski S.A., BPH PBK S.A.) prowadzą kasy mieszkaniowe. Przy okazji opisu oferty bankowej, wyjaśnijmy sobie w kilku słowach zasady działania kas.

kasa mieszkaniowa

Ustawa o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw z dnia 26 października 1995 roku wprowadziła możliwość powoływania przez banki kas mieszkaniowych, finansowo wyodrębnionych jednostek, wyspecjalizowanych w prowadzeniu rachunków oszczędnościowo-kredytowych i udzielaniu kredytów kontraktowych. Okres kontraktowego oszczędzania nie może być krótszy niż 3 lata, chyba że oszczędzający wykaże, że przeznaczą na cele mieszkaniowe, poza środkami zgromadzonymi w kasie także wkład oszczędnościowy oraz premię gwarancyjną z książki mieszkaniowej. W takim przypadku okres oszczędzania w Kasie Mieszkaniowej może być skrócony do 2 lat. Po okresie oszczędzania następuje okres kredytowania, który długością zawsze odpowiada okresowi oszczędzania środków.

W okresie oszczędzania, wpłaty na rachunki mogą być dokonywane zarówno cyklicznie jak i incydentalnie, jednorazowa wpłata nie może być jednakże niższa niż 100 złotych. Gromadzone na rachunku oszczędnościowym środki nie mogą być oprocentowane niżej niż 0,25 aktualnej stopy podstawowej NBP, nie mniej niż 2% w stosunku rocznym. Udzielone kredyty (maksymalnie do 150% wartości zgromadzonych środków) mają być z kolei oprocentowane nie więcej niż 0,5 aktualnej podstawowej stopy procentowej NBP, nie mniej niż 4% w skali roku.

Oszczędzone w kasie środki oraz uzyskany kredyt można przeznaczyć na:

- nabycie, budowę, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę domu albo lokalu mieszkalnego, stanowiącego odrębną nieruchomość,
- uzyskanie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej,
- remont domu albo lokalu, o których mowa powyżej, z wyjątkiem bieżącej konserwacji i odnawiania mieszkania,
- spłatę kredytu bankowego zaciągniętego na cele wymienione powyżej,
- nabycie działki budowlanej lub jej części pod budowę domu jednorodzinnego lub budynku mieszkalnego, w którym jest lub ma być położony lokal mieszkalny kredytobiorcy.

Dodatkowo, środki oszczędzane w ramach kasy mieszkaniowej mogły być odliczane od podatku dochodowego od osób fizycznych w ramach tzw. „dużej ulgi budowlanej”. Kwota maksymalnego, rocznego odliczenia była limitowana do 20% kwoty stanowiącej iloczyn 70 m² powierzchni użytkowej oraz

wskaznika przeliczeniowego za 1 m² powierzchni użytkowej budownictwa.

Oprocentowanie opłaty oraz inne informacje szczegółowe

Najogólniej mówiąc oprocentowanie kredytów może być stałe lub zmienne. Kredyt o stałym oprocentowaniu opisaliśmy wspominając o działaniach państwa związanych z budownictwem. W tym miejscu warto podkreślić, iż w ofercie komercyjnej banków – przy kredytach przeznaczonych na cele mieszkaniowe spotykamy się zarówno z oprocentowaniem stałym jak i zmiennym, przy czym w ostatnich latach przeważa oprocentowanie zmienne.

Przypomnijmy sobie także jaką metodą wyliczane jest oprocentowanie kredytów oraz od czego może ono być zależne. Jakże zatem mamy metody wyliczania rat?

metoda rat malejących (kapitałowa)

Rata kredytu składa się z dwóch części; kapitałowej oraz odsetkowej. Kapitałowa część spłacanej raty jest to wartość wynikająca z kwoty zaciągniętego kredytu podzielonej przez ilość rat (wartość stała), zaś rata odsetkowa wyliczana jest od faktycznej wartości naszego zadłużenia na rzecz banku (wartość zmienna, zmniejszająca się wraz z naszymi spłatami). Kapitałowa metoda naliczania rat charakteryzuje się tym, iż pierwsze raty są o wiele wyższe od ostatnich (w miarę spłaty kredytu przekazywana przez nas do banku kwota maleje).

metoda rat równych (annuitetowa)

Spłata kredytu podzielona jest na równe części kapitałową i odsetkową. W trakcie całego okresu spłaty udział części kapitałowej i odsetkowej w spłacanych przez nas kwotach rat ulega zmianom. Całkowity koszt kredytu rozliczanego metodą annuitetową jest jednak wyższy niż przy kredytach rozliczanych metodą kapitałową (w systemie równych ratach wolniej spłacamy pożyczony kapitał).

kredyt w linii

Umowa polegająca na przyznaniu nam na określony okres limitu kredytowego powiązanego z bieżącym rachunkiem rozliczeniowym. Przy takim rozwiązaniu odsetki naliczane i płacone są od faktycznie wykorzystanych środków kredytowych (kredytu w linii).

Tak skonstruowana oferta kredytowa dostępna jest w kilku bankach, i pomimo stosunkowo małej dostępności (wysokie wymogi dotyczące zdolności kredytowej) – staje się ona coraz bardziej popularna, ponieważ stwarza możliwość dokonywania nieregularnych spłat.

podstawa naliczania oprocentowania

Generalnie, oprocentowanie kredytów może być uzależnione od:

- zmian lub wahań konkretnych wskaźników rynkowych, najczęściej jest to oprocentowanie depozytów międzybankowych (stawka WIBOR) + stała marża banku wynikająca z umowy kredytowej,
- innych czynników wskazanych przez bank w umowie kredytowej lub wewnętrznym regulaminie udzielania kredytów przez bank, zapisy takie mówią np. że udzielone pierwotnie oprocentowanie może zostać przez bank zmienione w przypadku wahań lub zmian: oprocentowania lokat międzybankowych, inflacji, stóp procentowych NBP, wysokości rezerwy obowiązkowej, a nawet składki na Bankowy Fundusz Gwarancyjny, itd.

Tego typu warunków, zależnych od zarządów banków, może istnieć cały szereg. W takiej sytuacji, ze względu na zupełny brak możliwości kontrolowania i przewidywania przez nas oprocentowania ustalanego przez bank, wydaje się że korzystniejszy powinien być mechanizm uzależniający oprocentowanie kredytu od stawek z rynku międzybankowego (WIBOR). Przy uzależnieniu zmiany oprocentowania od stawki WIBOR najczęściej banki stosują zapisy mówiące o uwzględnieniu kilkumiesięcznej zmiany oprocentowania (wyliczane zmiany stawek WIBOR, np. co 1, 3, 6 miesięcy). Mimo, iż np. przy 6-cio miesięcznych obliczeniach, ewentualny spadek oprocentowania przenosi się na nasze spłaty ze znacznym opóźnieniem (6 miesięcznym), to w tak sformułowanym zapisie nie kryją się żadne bankowe „wentyle bezpieczeństwa” – zapisy, które mimo obietnicy zmiany oprocentowania w zależności od WIBOR powodują, że ostatecznie i tak bank decyduje o ewentualnych zmianach.

Warto także wiedzieć, że niektóre banki zaczynają obecnie stosować także cały szereg różnorodnych, mieszanych rozwiązań powodujących, że pomimo iż „teoretycznie” zmiana oprocentowania uzależniona jest od WIBOR, faktycznie w umowie lub regulaminie banku istnieją zapisy nieco komplikujące sprawę. Np. zmiana oprocentowania (ustalonego na początku umowy kredytowej w oparciu o stawkę WIBOR) jest możliwa gdy:

- „różnica pomiędzy ostatnią stawką WIBOR, którą zawiera stopa procentowa, a stawką WIBOR obowiązującą w ostatnim dniu roboczym bieżącego miesiąca przekroczy pasmo wahań (+/-1)”. W praktyce, w sytuacji obniżania stóp procentowych przez Radę Polityki Pieniężnej o 0,25 punktu procentowego zapis taki oznacza, że oprocentowanie właściwie jest niezmiennie,
- średnia notowań stawki WIBOR z wybranych dni (miesiący) porównana do notowań z określonego dnia ulegnie zmianie więcej niż określony parametr zmienności, np. (0,2 p.p. – przy czym parametr ten zazwyczaj jest zmienny i ustalany przez zarząd banku).

Reasumując, wypada jedynie jeszcze raz podkreślić, iż o atrakcyjności kredytu hipotecznego (ze względu na długi okres spłaty) decydują przede wszystkim marże i opłaty dodatkowe, zaś najpewniejszym mechanizmem, faktycznie zabezpieczającym interesy klienta jest konkurencja pomiędzy bankami.

provizje bankowe

Związane z kredytem prowizje wymienialiśmy dość szczegółowo w ABC kredytów i ubezpieczeń, W tym miejscu warto jedynie przypomnieć, iż każdy bank samodzielnie ustala rodzaje i wysokości opłat związanych z udzieleniem kredytu, zaś przy kredytach hipotecznych – zazwyczaj to właśnie prowizje i opłaty dodatkowe – decydują o faktycznej cenie kredytu. Ponadto kredyty te nie podlegają zapisom *Ustawy o kredycie konsumenckim*, w związku z czym nie ma możliwości porównania oferty banków poprzez tzw. „rzeczywistą stopę oprocentowania”.

rzeczywista stopa oprocentowania

Osoby, które korzystały w ostatnim okresie z udzielanych przez banki kredytów konsumenckich, wiedzą, że od 2002 roku obowiązuje *Ustawa o kredycie konsumenckim* nakładająca na wszystkie instytucje kredytowe obowiązek pełnego informowania potencjalnych kredytobiorców o rzeczywistej, rocznej stopie oprocentowania kredytów. Co więcej, rzeczywiste oprocentowanie winno być przez wszystkich wyliczane wg jednolitego wzoru. Niestety, **kredyty przeznaczone na cele mieszkaniowe** takie jak: zakup nieruchomości lub prawa do użytkowania wieczystego, budowę, odbudowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, remont budynku, nabycie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, wniesienie wkładu członkowskiego do spółdzielni mieszkaniowej **są wyłączone z uregulowań Ustawy.**

waluta kredytu

W części ABC wspominaliśmy, iż oferta kredytowa banków jest zróżnicowana jeśli chodzi o rodzaj waluty, w której chcemy zaciągnąć kredyt. Obok kredytów złotówkowych oferowane są kredyty w euro, dolarach amerykańskich, frankach szwajcarskich, rzadziej w japońskich jenach lub funtach brytyjskich. Pisaliśmy o tym, iż główną zaletą kredytów walutowych jest ich nieco niższe oprocentowanie w stosunku do kredytów złotowych – równocześnie jednak ryzyko zmiany kursu waluty w trakcie trwania umowy kredytowej obciąża kredytobiorców. Aby dobrze ocenić ofertę kredytową opartą na obcej walucie warto z pewnością lepiej zrozumieć mechanizm konstruowania takich umów kredytowych. Przeglądając oferty banków spotkamy się z pojęciem kredytu denominowanego (rozliczanego w obcej walucie). Co oznacza **kredyt denominowany**? W umowie o udzielenie kredytu denominowanego

wysokość kredytu, wysokości rat, oprocentowanie oraz wszystkie inne **obliczenia związane z kredytem prowadzone są według stóp procentowych waluty kredytu**. Równocześnie jednak **bieżące rozliczenia między bankiem a klientem prowadzone są w złotych polskich**. Rozważając zatem zaciągnięcie kredytu denominowanego w obcej walucie od razu powinniśmy zatem zwrócić uwagę na podstawę kursów walut w jakich będzie wypłacany kredyt oraz rozliczana nasza spłata. Może się bowiem okazać, iż kredyt jest nam wypłacany po kursie kupna, zaś nasze spłaty odbywają się po kursie sprzedaży. Różnice pomiędzy kursami waluty – to około 3-6 punktów procentowych. Praktycznie płacimy zatem dość wysoką, ukrytą prowizję. W umowach kredytowych, mogą być stosowane zapisy ustalające – jako obowiązujący – kurs wymiany waluty w danym banku lub kurs wymiany NBP. Oczywiście najkorzystniejsze w takiej sytuacji byłoby zastosowanie średniego kursu NBP zarówno w przypadku wypłaty transz jak i wpłaty rat.

Większość banków w umowach o udzielenie kredytu w obcej walucie oferuje możliwość **przewalutowania kredytu**, czyli przeliczenia dotychczas niespłaconej kwoty kredytu na złote (lub inną walutę). Warto jednak pamiętać, iż operacja przewalutowania **może się wiązać z dodatkowymi opłatami** (1-2% od pozostałej do spłaty kwoty kredytu) a także iż **nie jest ona wykonywana z dnia na dzień**, bank zawsze rezerwuje sobie na przeprowadzenie tej operacji określony czas (nie stanowi więc zabezpieczenia przez nagłymi, krótkotrwałymi wahaniami kursu waluty). Od strony technicznej warto także pamiętać, iż **zmiany umowy kredytowej zabezpieczonej wpisem do hipoteki pociągają za sobą także dokonywanie zmian** (złożenie stosownych wniosków) **w zapisach ksiąg wieczystych**.

Decyzja – czy wybrać kredyt walutowy czy złotowy nie jest łatwa. Generalnie można powiedzieć, że w praktyce przy kredycie walutowym musimy pamiętać o obciążającym nas ryzyku kursowym, a kalkulując wysokość możliwej przez nas do udźwignięcia miesięcznej spłaty trzeba zachować pewien margines bezpieczeństwa (**przy nagłych skokach waluty może się zdarzyć, że nasze miesięczne obciążenie z tytułu spłaty rat wzrasta o 10-30%**).

Aktualnie (IV kwartał 2003 roku) różnica w wysokości oprocentowania kredytów walutowych i złotych na rynku bankowym wynosi 2-3 p. p. na korzyść kredytu w walucie obcej. Jeśli jednak weźmiemy pod uwagę sygnalizowany przez nas fakt, że zadłużenie przy wypłacie kredytu ustalone jest w oparciu o kurs kupna waluty, a jego spłata oparta jest na kursie sprzedaży może się okazać, iż kredyt walutowy jest droższy od złotowego.

zdolność kredytowa

Kto może starać się o kredyt?

Zgodnie z zapisami *Ustawy Prawo Bankowe* **bank uzależnia przyznanie kredytu od zdolności kredytowej** kredytobiorcy, a także **od ustanowienia** szczególnego sposobu **zabezpieczenia spłaty kredytu**.

Osoba ubiegająca się o kredyt w każdym przypadku zobowiązana jest do przedłożenia na rzecz banku wszelkich dokumentów i informacji niezbędnych do dokonania właściwej oceny zdolności kredytowej, czyli zdolności do spłaty przyszłych zobowiązań w określonej wysokości i terminie. Kredytodawca ma także obowiązek umożliwienia podjęcia przez bank czynności związanych z oceną wykorzystania i spłaty kredytu (czyli np. w przypadku kredytu przeznaczonego na cele budowlane – do umożliwienia oceny postępu prac na budowie).

Pozostałe wymogi związane z kredytowaniem każdy bank ustala indywidualnie poprzez własne wewnętrzne instrukcje i regulaminy. W przypadku osoby fizycznej jako kredytobiorcy zazwyczaj wymagane jest:

- posiadanie pełnej zdolności do dokonywania czynności prawnych,
- uregulowany stosunek do służby wojskowej (ewentualnie można taki wymóg ominąć poprzez zaproponowanie bankowi dodatkowego zabezpieczenia wypłaconych środków),
- pozytywna historia dotychczasowej obsługi zobowiązań (zazwyczaj sprawdzana w Biurze Informacji Kredytowej lub innych rejestrach).

Ponadto przy kredytach związanych z finansowaniem nieruchomości **kredytobiorcami są wszyscy właściciele danej nieruchomości**. Podobnie **osoby pozostające w związku małżeńskim wspólnie występują jako kredytobiorcy**.

lista dokumentów

Przykładowa lista dokumentów wymaganych przez bank zawiera:

- wniosek o kredyt wraz z załącznikami,
- kopię dowodu osobistego lub paszportu oraz dodatkowego dokumentu potwierdzającego tożsamość (dla mężczyzny – obowiązkowo kopię książeczki wojskowej),
- dokumenty potwierdzające źródła i wysokość przychodów lub dochodów brutto (zaświadczenia o zarobkach, odcinki renty lub emerytury, kopie zeznań podatkowych, umowa o współpracy, kontrakt itp.),
- dokumenty dotyczące stanu majątkowego (np. akt własności działki),
- dokumenty potwierdzające wniesienie lub możliwość wniesienia wkładu własnego (np. wyciąg potwierdzający saldo rachunku bankowego),
- dokumenty potwierdzające stan posiadanych zobowiązań i ich obsługi,
- dokumenty prawne i techniczne (umowy, zezwolenia, kosztorysy) dotyczące nieruchomości i planowanych robót budowlanych,
- dokumenty dotyczące proponowanych zabezpieczeń spłaty kredytu wraz z odsetkami.

Jako docelowe (obowiązkowe) zabezpieczenie kredytu udzielonego przez bank stosuje się **hipotekę oraz cesję praw z polisy ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych żywiołów**, czasami również ubezpieczenie „na życie” kredyto-

biorcy. Do czasu dokonania prawomocnego wpisu do hipoteki bank wymaga jednak tzw. wniesienia tymczasowego zabezpieczenia kredytu, którym mogą być: *weksle in blanco*, poręczenie wg prawa cywilnego (poręczenie przez osoby inne niż kredytobiorcy), przystąpienie do długu, ubezpieczenie spłaty kredytu, ubezpieczenie na życie, gwarancje spłaty kredytu, przewłaszczenie, przeniesienie praw, ustanowienie zastawu, itp.

biuro informacji kredytowej

Biuro Informacji Kredytowej powstało w 1997 roku. Celem powołania biura było usprawnienie wymiany informacji na temat rynku kredytowego pomiędzy poszczególnymi bankami. Biuro gromadzi dane o wszystkich kredytobiorcach, odnotowując zarówno dane „pozytywne”, jak i dane „negatywne”, przy czym zarówno przekazywanie przez banki danych o swoich klientach i ich zobowiązaniach, a także udostępnianie tychże danych nie wymaga zgody klienta banku. Każdy z nas (klientów banków) ma jedynie prawo raz na 6 miesięcy zwrócić się do BIK z wnioskiem o udostępnienie posiadanych danych w celu ich sprawdzenia. **Biuro Informacji Kredytowej prowadzi tylko działalność związaną z gromadzeniem i przetwarzaniem danych oraz udzielaniem na ich podstawie informacji zainteresowanym podmiotom.** BIK nie podejmuje w imieniu banków decyzji kredytowej, nie prowadzi także interwencji w przypadku, gdy w bazie znajdują się nieprawdziwe dane dotyczące naszych zobowiązań. W sytuacji, **gdy stwierdzimy, iż w BIK znajdują się fałszywe dane na temat naszych zobowiązań** powinniśmy jak najszybciej zwrócić się do konkretnego banku o aktualizację naszych danych oraz dokonanie stosownego sprostowania.

hipoteka

Hipoteka jest to wpis dokonany w księgach wieczystych nieruchomości stanowiący np. zabezpieczenie spłaty przez właściciela nieruchomości kredytu udzielonego mu przez instytucję finansową. Innymi słowy bank – w razie braku spłaty kolejnych rat – może rozpocząć proces odzyskiwania swoich środków wystawiając nieruchomość na sprzedaż. Hipoteka jest trwale związana z nieruchomością, zatem nawet przy zmianie właściciela bank może odzyskać swoje pieniądze poprzez sprzedaż nieruchomości, zaś w przypadku, gdy w księgach wieczystych istnieją wpisy o większej liczbie zobowiązań pieniężnych zabezpieczonych daną nieruchomością, wówczas o kolejności zaspokajania roszczeń decyduje kolejność dokonanych wpisów.

Istnieje kilka rodzajów hipotek, jednak najczęściej można spotkać hipotekę:

- **zwykłą** – polegającą na **wpisie kwoty zobowiązań, która jest znana** w chwili ustanowienia zabezpieczenia (tj. np. kwota kredytu i suma należnych odsetek),
- **kaucyjną** – polega na wpisie **maksymalnej kwoty zobowiązania, jaka może powstać** w okresie kredytowania i nie jest ostatecznie znana w dniu ustanowienia zabez-

pieczenia (ponieważ wpis do hipoteki może być tylko w złotych, hipotekę kaucyjną stosuje się przy kredytach walutowych, gdy przyszły kurs waluty nie jest znany i co za tym idzie nieznana jest ostateczna wartość wierzytelności).

Wysokość opłat notarialnych, wybranych opłat od czynności cywilnoprawnych oraz podatków

taksa notarialna

Zgodnie z *Rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 10 października 2001 roku* maksymalne stawki wynagrodzenia przysługującego notariuszom za czynności notarialne, w zależności od wartości przedmiotu czynności notarialnych wynoszą:

| WARTOŚĆ PRZEDMIOTU CZYNNOŚCI NOTARIALNEJ | OPŁATA |
|--|---|
| do 5 000 zł | 200 zł |
| od 5 000 zł do 15 000 zł | 200 zł + 3% od nadwyżki powyżej 5 000 zł |
| od 15 000 zł do 30 000 zł | 500 zł + 2% od nadwyżki powyżej 15 000 zł |
| od 30 000 zł do 60 000 zł | 800 zł + 1% od nadwyżki powyżej 30 000 zł |
| od 60 000 zł do 1 000 000 zł | 1 100 zł + 0,5% od nadwyżki powyżej 60 000 zł |
| powyżej 1 000 000 zł | 5 800 zł + 0,25% od nadwyżki powyżej 1 000 000 zł |

W przypadku ustanowienia hipoteki w celu zabezpieczenia kredytu bankowego udzielonego na budownictwo mieszkaniowe, zakup domu mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego albo na działalność gospodarczą, za sporządzenie projektu aktu notarialnego obejmującego umowę oraz za sporządzenie właściwego aktu notarialnego maksymalna stawka wynagrodzenia wynosi 1/4 stawki wymienionej w powyższej tabeli.

podatek od czynności cywilnoprawnych

Wysokości podatków od czynności cywilnoprawnych określone są w *Ustawie z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych*. W przypadku umowy sprzedaży nieruchomości, rzeczy ruchomych, prawa użytkowania wieczystego, własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego oraz wynikających z przepisów prawa spółdzielczego: prawa do domu jednorodzinnego oraz prawa do lokalu w małym domu mieszkalnym, podatek wynosi 2%. W przypadku ustanowienia hipoteki wysokość podatku uzależniona jest od rodzaju zabezpieczanych wierzytelności:

- przy określonych kwotach wierzytelności – wynosi 0,1%,
- przy wierzytelności o wysokości nieustalonej – 19 zł,

opłaty sądowe

Wysokości opłat za dokonywanie czynności sądowych określone są między innymi w *Rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 27 marca 2002 roku*.

Zgodnie z rozporządzeniem opłata za złożenie wniosku o założenie księgi wieczystej wynosi 40 zł. W pozostałych przypadkach, w zależności od przedmiotu wniosku pobiera się wpis stały lub stosunkowy (zależny od wartości prawa uzyskiwanego na podstawie złożonego wniosku).

Wpis stały wynosi:

- 30 zł od wniosku o wpis w księdze wieczystej (jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej),
- 500 zł od wniosku np. o dokonanie wpisu wieczystego użytkownika gruntu, własności budynku na tym gruncie, oraz wpis hipoteki zabezpieczającej wierzytelność z tytułu nabycia tegoż budynku.

Wpis zmienny wynosi:

| WNOSKOWANA WARTOŚĆ | PROCENT LUB KWOTA OPŁATY |
|----------------------------|--|
| do 10 000 zł | 8%, jednak nie mniej niż 30 zł |
| od 10 001 zł do 50 000 zł | od pierwszych 10 000 zł – 800 zł, a od nadwyżki ponad 10 000 zł – 7% |
| od 50 001 zł do 100 000 zł | od pierwszych 50 000 zł – 3.600 zł, a od nadwyżki ponad 50 000 zł – 6% |
| powyżej 100 000 zł | od pierwszego 100 000 zł – 6 600 zł, a od nadwyżki ponad 100 000 zł – 5%, nie więcej jednak niż 100 000 zł |

Ponadto:

- 1/5 wpisu stosunkowego pobiera się przy wniosku o wpis własności (prawa wieczystego użytkownika) lub ograniczonego prawa rzeczowego (jeśli przepisy szczególne nie stanowią inaczej),
- 1/10 wpisu stosunkowego pobiera się przy wniosku o wpis własności nabytej na podstawie dziedziczenia lub zniesienia współwłasności oraz ustanowienia hipoteki kaucyjnej, hipoteki umownej, hipoteki umownej łącznej lub przymusowej,
- 1/20 wpisu stosunkowego pobiera się przy wniosku o wpis własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego, prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej.

upadłość konsumencka

Funkcjonowanie w warunkach gospodarki rynkowej niesie za sobą wiele niebezpieczeństw – utrata pracy lub innego źródła dochodów, nieudana inwestycja, nieprzemyślane i zbyt kosztowne wydatki w stosunku do przychodów gospodarstwa domowego – to „normalny krajobraz” wolnego świata. Nadmiernie zadłużone gospodarstwa domowe lub osoby fizyczne stojące na skraju bankructwa to problem wielu państw. Co więcej, skala tego problemu wymusza na osobach odpowiedzialnych (rządach, administracji terenowej) wprowadzenie rozwiązań, które pomogą pechowym lub czasami *beztro-*

skim obywatelom, mimo przejściowych kłopotów finansowych, prowadzić normalne życie. Takim rozwiązaniem jest upadłość konsumencka, zaś krajami, które jako pierwsze wdrożyły system oddłużania swoich obywateli były USA i Francja.

W USA upadłość konsumencka przeprowadzana jest przez sądy i odnosi się tylko i wyłącznie do: osób fizycznych, małżeństw o stałym dochodzie, a także osób fizycznych, prowadzących działalność gospodarczą. Postępowaniem upadłościowym mogą być objęte takie zobowiązania, w których wartość długów zabezpieczonych (mających pokrycie w majątku dłużnika) wynosi nie więcej niż 800 tys. USD, zaś wartość długu niezabezpieczonego (bez pokrycia) nie przekracza 290 tys. USD. W postępowaniu sądowym dłużnik może zaproponować plan spłaty swoich zobowiązań, zaś sąd może zmodyfikować plan spłaty tak, aby wierzyciele zostali zaspokojeni bez naruszania stanu posiadania zobowiązanego oraz bez powodowania znacznego uszczerbku w poziomie życia jego rodziny. W gestii sądu znajduje się także całkowite umorzenie długu. Przeprowadzenie postępowania upadłościowego pozwala osobie zadłużonej na normalne funkcjonowanie w społeczeństwie i prowadzenie godnego życia. Upadłość sądowa nie zamyka przed taką osobą drogi do podjęcia kolejnej pracy lub nawet założenia konta bankowego. Oczywiście nie wszystkie rodzaje należności mogą być objęte postępowaniem. Umorzeniu nie podlegają długi z tytułu alimentów, kredytów edukacyjnych, obciążenia odszkodowawcze wypłacane osobom trzecim z tytułu uszkodzenia ciała lub rozstroju zdrowia, których przyczyną był wypadek komunikacyjny spowodowany przez dłużnika na skutek prowadzenia pojazdu mechanicznego w stanie nietrzeźwości lub po zażyciu narkotyków. Nie można także przeprowadzić redukcji długu w odniesieniu do nieruchomości, w której dłużnik na stałe zamieszkuje.

W rozwiązaniach francuskich, upadłość konsumencka to proces dwuetapowy. W pierwszym etapie decyzję o umorzeniu zobowiązań publiczno-prawnych podejmują organy administracyjne i dopiero w drugim etapie sprawa może trafić do sądu, który podejmuje wówczas decyzję o anulowaniu pozostałego zadłużenia.

W Polsce zapisy dotyczące upadłości konsumenckiej były rozpatrywane w kontekście ich wprowadzenia **w nowym prawie upadłościowym które weszło w życie w 2003 roku**. Rozważane było oddłużanie gospodarstw domowych w zakresie zarówno kredytów konsumenckich jak i długów publiczno-prawnych, a także innego rodzaju zadłużenia, np. wobec spółdzielni mieszkaniowych, zakładów energetycznych, gazowniczych, itp. Ostatecznie jednak do nowego prawa upadłościowego **nie wprowadzono stosownych zapisów**, choć jak zapowiadają specjaliści, potrzeba wprowadzenia zmian w tym kierunku z pewnością pojawi się w najbliższych latach. Aktualnie zwyciężył strach decydentów przed zbyt dużym obciążeniem sądów nowym rodzajem spraw oraz znacznymi stratami budżetu państwa (umorzenia składek ZUS, KRUS, itp.).

*Maria Błaszczyńska
Artur Nakielski*