

WYNAJEM

Mieszkańcom oszuści na łowach

Kilkaset złotych na „zarezerwowanie” lokalu i skan dowodu osobistego – do „sporządzenia umowy”. Grasujący na rynku najmu przestępcy wyłudniają i dane osobowe.

ANETA GAWROŃSKA

Ofertę mieszkania nasi czytelnicy znajdują w jednym z portali ogłoszeniowych. – Za 30-metrową kawalerkę przy Jaktorowskiej, a więc w świetnym punkcie Warszawy, właścicielka chciała 1,4 tys. zł – opowiada pan Albert. – Były zdjęcia lokalu. Spodobały się i mnie, i mojej dziewczynie.

Bo jest za granicą

„Właścicielka” prosi wyłącznie o wiadomości tekstowe przez WhatsAppa. – Dopytuje, czy palimy, czy mamy psa. Chcemy mieszkanie obejrzeć, ale „właścicielka” pisze, że jest za granicą, a kluczy nikomu nie zostawiła – opowiada niedoszły najemca. – Kiedy prosi o 300 zł na „rezervację oferty” (tłumaczy, że nie chce wydawać pieniędzy na podróz, jeśli lokatorzy nie są zdecydowani), młodzi ludzie przelewają pieniądze. – „Wynajmująca” prosi też o skan dowodu osobistego, żeby przygotować umowę. Niestety, przesłaliśmy – mówi czytelnik. – Dostaliśmy projekt umowy z danymi „właścicielki”.

Nazwisko brzmi dziwnie. Czytelnicy sprawdzili w specjalnej bazie, ile osób w Polsce takie nazwisko nosi. – Kiedy wyskoczyło „zero”, pociemniało mi w oczach – mówi pan

Albert. – Pojechałem pod podany adres. Mieszka tam Bogu ducha winna emerytka.

Czytelnik zaczął przedstawiać litery w nazwisku, jakim przedstawiła się „właścicielka” lokalu. I tak trafił poprzez media społecznościowe do pani Pauliny. – Ona też została oszukana. To jej danymi posłużyła się „wynajmująca”, kontaktując się z nami. Zgadza się imię, PESEL, a nazwisko powstało z przestawienia liter – mówi czytelnik.

Oszuści na rynku nieruchomości uaktywniają się m.in. przed rokiem akademickim.

Renata Piechutko, prezydent Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości (PFRN), zauważa, że w sierpniu i wrześniu w większych miastach nasilają się próby naciągania klientów przez oszustów udających pośredników. – Z reguły oferują listę adresów, za którą każą płacić 200–300 zł – opowiada. – Okazuje się, że oferty są nieaktualne czy mało interesujące. Większe pieniądze można stracić na wynajmowaniu mieszkań od osób, do których one nie należą. I z takim procederem mamy tu do czynienia. Zadziwia jego skala, długość trwania i bezkarność.

Na stołecznym Mokotowie, jak podaje podkom. Robert Koniuszy, rzecznik mokatowskiej policji, od początku roku stwierdzono 54 przy-



OLESHKO ARTEM / ADOBESTOCK

padki internetowych oszustw przy wynajmie. W kolejnych 15 był bezpośredni kontakt z „wynajmującym”. – Oszuści wabią konkurencyjną ceną. Przekonują, że ta „wspaniała” oferta cieszy się niezwykłym zainteresowaniem, więc kto pierwszy ten lepszy – mówi podkomisarz. – Korespondencja odbywa się za pośrednictwem WhatsAppa, zaliczki przelewane są najczęściej Blikiem albo za pośrednictwem portali, przez które trudno namierzyć odbiorcę. Równie dobrze mogą to być osoby z zagranicy.

Zdarza się, że pod wskazanym adresem stoi... np. kiosk. Dlatego, jak radzi Robert Koniuszy, warto sprawdzić np. w Google Maps, co znajduje się w danym miejscu. I pod żadnym pozorem nie wolno

”

Oszuści przekonują, że „okazyjna” oferta cieszy się niezwykłym zainteresowaniem, więc kto pierwszy, ten lepszy

przesyłać pieniądze takimi systemami jak Blik.

To przestępstwo

– Najlepiej też nie prowadzić korespondencji na Messengerze, WhatsAppie czy innych komunikatorach, których nie możemy namierzyć, bo administratorem danych jest podmiot z zagranicy – tłumaczy rzecznik mokatowskiej policji.

Oszuści zarzucają sieci także w innych miastach akademickich. W Poznaniu, jak informuje Andrzej Borowiak, rzecznik komendanta wojewódzkiego policji, od początku roku doszło do 30 przestępstw na rynku najmu. Tyle przynajmniej zgłoszono. – Nigdy nie wolno płacić za adres, trzeba zobaczyć mieszkanie na własne oczy – mówi Andrzej Borowiak. – Poprośmy też o akt własności czy prawo dysponowania nieruchomością. Warto porozmawiać z sąsiadami, dowiedzieć się, czy lokal był już wynajmowany.

Radca prawny Szymon Brożyński, partner w Kancelarii Brożyński Krajewski Radcowie Prawni, radzi, by poszkodowani natychmiast zawiadomili policję o podejrzeniu popełnienia przestępstwa. – Chodzi o oszustwo w postaci wyłudzenia pieniędzy oraz danych osobowych – tłumaczy.

– W przypadku oszustwa nie ma limitu kwoty. Kodeks karny mówi tu jedynie o przestępstwie mniejszej wagi.

Mec. Brożyński przestrzega, że oszuści mogą posłużyć się wyłudzonymi danymi, dlatego tak ważne jest zawiadomienie policji. – Żeby któregoś dnia nie dowiedzieć się, że ktoś na nasze konto zaciągnął np. kredyt – mówi mecenas. – Zastanowiłbym się nawet nad wymianą dowodu osobistego.

Wojciech Kuc, ekspert PFRN, właściciel agencji Investor, historię pana Alberta podsumowuje jednoznacznie: – To nowy sposób na wyłudzenie pieniędzy. I jak się, niestety, okazuje – skuteczny. A zasada jest prosta. Nie kupujemy kota w worku – podkreśla. – Zdjęcia nieruchomości mogą przecież pochodzić sprzed dziesięciu lat. A nawet jeśli są świeże, to po obejrzeniu lokalu możemy stwierdzić, że nam nie odpowiada.

Ekspert zauważa też, że jeśli ktoś rzeczywiście jest za granicą, to podpisuje umowę z pośrednikiem, który będzie m.in. pokazywał mieszkanie. – Profesjonalny agent ma polisę OC. Gwarantuje bezpieczeństwo transakcji – tłumaczy Wojciech Kuc. – Ostatecznie można zostawić klucze komuś z rodziny czy zaufanemu sąsiadowi. Nie jest tak, że trzeba samemu wracać do Polski, kiedy tylko pojawi się kandydat na najem-

Nie wolno płacić za adres. Mieszkanie trzeba zobaczyć na własne oczy. Nie wolno też przysłać swoich danych osobowych nieznanym osobom

ce. Ludzie bywają bardzo niefrasobliwi, naiwni. Próbuja zaoszczędzić kilkaset złotych na usłudze pośrednictwa, a bez zmużenia okiem przelewają 300, 500 czy nawet 1 tys. zł osobom, o których nie wiedzą zupełnie nic.

I tracą nie tylko pieniądze. – Ich dane krążą nie wiadomo gdzie, nie wiadomo, do czego będą wykorzystane – mówi Wojciech Kuc. – Ta historia powinna być ostrzeżeniem dla szukających mieszkań. Korzystajmy z usług pośredników dla własnego bezpieczeństwa.

Z pomocą przychodzi też nowoczesne technologie.

– Strony mogą korzystać z zaufanych rozwiązań do weryfikacji najemców online, gdzie potwierdzenie tożsamości odbywa się na trzy różne sposoby, również dzięki otwartej bankowości, z której korzysta sektor bankowy – mówi Piotr Pajda, prezes simpl.rent, startupu służącego weryfikacji najemców. – Strony najmu powinny sprawdzać się nawzajem. Poprośmy o numer księgi wieczystej nieruchomości. W publicznie dostępnym rejestrze znajdziemy adres, imię i nazwisko właściciela. W przypadku rozbieżności powinna się zapalić przynajmniej pomarańczowa lampka. Mamy pełne prawo dopytać o prawne powiązania wynajmującego z właścicielem. /@o

PRAWO

Resort chce uszczelnić system, ale pisze ustawę na kolanie

Projekt zmian w CIT obejmujących rynek nieruchomości musi zostać pilnie poprawiony – uważają eksperci.

ADAM ROGUSKI

Eksperti z branży nieruchomości, a także ci podatkowi, krytykują koncepcje forsowane przez resort finansów. Największe kontrowersje budzi obowiązek podatkowy, który już od początku 2021 r. ma zostać nałożony na spółkę nieruchomościową, która zostanie kupiona lub sprzedana przez podmiot zagraniczny. To spółka ma być bowiem płatnikiem.

– Wprowadzenie do ustaw podatkowych definicji spółki nieruchomościowej i nałożenie na nią obowiązków płatnika od własnej sprzedaży to zmiany nie tyle rewolucyjne, ile wręcz niemożliwe do prawidłowego wykonania – komentuje Małgorzata Dankowska, partner odpowiedzialna za warszawską praktykę podatkową i zespół

ds. nieruchomości w TPA Poland. – Na spółki nieruchomościowe zostały nałożone zobowiązania, które trudno spełnić. Mają one opodatkować dochód własnych udziałowców, którego wysokości nie znają. Mało tego, przed terminem zapłaty podatku mogą nawet nie zdążyć się dowiedzieć, że doszło do sprzedaży ich udziałów. To trochę tak, jakby przy zbyciu zakładu pracy nakazać obliczenie, pobór i zapłatę podatku zbywcy pracownikom – dodaje.

Ekspertka zaznacza, że ustawodawca nie wyposażył spółek nieruchomościowych w instrumenty pozwalające pozyskać stosowne informacje, za to obarczył je odpowiedzialnością za ten proces.

– Charakter płatnika spółek nieruchomościowych jest co najmniej dyskusyjny. Spółka nieruchomościowa w proponowanym układzie nie ma strumienia środków należących zbywcom, z których mogłaby potrącić podatek jako płatnik. W jaki sposób ma go pobrać?



Duży gracz skorzysta z pomocy armii doradców. Nowe przepisy uderzą w małe i średnie firmy – twierdzą obserwatorzy rynku

Może liczyć na ich dobrą wolę lub na zabezpieczenia, o ile zostaną one przewidziane i wprowadzone na etapie ustaleń transakcyjnych – mówi Dankowska. – Spółka nie jest jednak stroną transakcji. Nie wiadomo również, jak podejść do sytuacji nadpłaty czy niedopłaty podatku, bo sama regulacja jest dziurawa jak sito, brak jej dobrego osadzenia w systemie prawa podatkowego. W praktyce będzie to rodzić

wiele wątpliwości i sporów interpretacyjnych – zaznacza.

Przewiduje, że dla dużych graczy rynku nieruchomości komercyjnych zmiany w przepisach nie spowodują komplikacji, bo ci zaangażują doradców podatkowych i zabezpieczą swoją pozycję transakcyjną. Wzrosną jednak koszty, bo weryfikacja pozycji zbywcy będzie wymagała dodatkowego due diligence.

– Można się spodziewać nowych rozwiązań umownych

dotyczących zabezpieczenia ryzyka podatkowego czy rozszerzenia stosowania rachunków zastrzeżonych. Trudniej będą mieć średnie i mniejsze podmioty, również spoza rynku nieruchomości (tak nieprecyzyjna jest bowiem definicja spółki nieruchomościowej), które mogą nie być do końca świadome, w jakim stopniu dotyczą ich zmiany. Odczuje to również rynek mieszkaniowy, który operuje niższymi stopami zwrotu i dla którego każdy wzrost kosztów transakcyjnych, w szczególności w okresie spowolnienia gospodarczego, jest odczuwalny – podsumowuje Dankowska.

Jednym z najaktywniejszych graczy na rynku nieruchomości współpracujących z zagranicznymi inwestorami jest Griffin Real Estate.

– Patrzymy na projekt nowelizacji z czysto praktycznego punktu widzenia. Chodzi o to, czy nowelizację da się stosować zaraz po jej wejściu w życie, bez potrzeby dodatkowych

wytycznych i interpretacji, które na koniec są tylko prawnym powielaczem, oraz o to, jak nowe przepisy będą współgrać z innymi przepisami będącymi już w obrocie prawnym. Nie są to wbrew pozorom sprawy techniczne, ale kwestie bardzo istotne z punktu widzenia bezpieczeństwa prawnego i przejrzystości podatkowej – mówi Ewa Podgórska, chief legal counsel & senior partner w Griffin Real Estate.

– Wiele obowiązków nałożonych na spółkę nieruchomościową wydaje się bardzo uciążliwych, niektóre mogą być nawet w praktyce niemożliwe do realizacji, a część może budzić obawy co do ich konstytucyjności. Dla jasności i transparentności stosowania prawa oraz planowania inwestycji przez inwestorów wszelkie kwestie powinny zostać doprecyzowane w ramach prac nad nowelizacją, zamiast czekać później na objaśnienia lub interpretacje – podsumowuje Ewa Podgórska. /@o