

Hipoteka odwrócona. Czy jest się czego bać?

Nie ma miesiąca, by media nie donosiły o nadużyciach związanych z przekazaniem prawa własności do nieruchomości w zamian za świadczenia pieniężne lub opiekę. Zdarza się, że po podpisaniu takiego „kontraktu” seniorzy zostają bez dachu nad głową, pieniądze nie są wypłacane, a zapewnienia odnośnie opieki nie są spełniane. Czy hipoteki odwróconej należy się bać? Eksperci twierdzą, że nie, zwłaszcza, że usługa ma sporo zalet. Warto jednak pamiętać, że podczas zawierania takiej umowy potrzebna jest rozważa, ostrożność, ale przede wszystkim wiedza na temat działania usługi, przepisów prawnych z nią związanych oraz podmiotów, które ją oferują.

Obecnie w Polsce hipoteka odwrócona oferowana jest jako umowa renty lub umowa o dożywocie. Liczba umów o dożywocie rośnie z roku na rok. Seniorzy, coraz częściej interesują się usługą, która pozwoli im zyskać dodatkowe pieniądze do emerytury. Zwłaszcza, że polskie świadczenia emerytalne należą do najniższych w Europie. Od lat mówi się jednak o nadużyciach, które trawią rynek hipoteki odwróconej. Co warto wiedzieć, by bezpiecznie zawrzeć umowę?

Po pierwsze - warto sprawdzić z kim podpisujemy kontrakt

Wydawałoby się, że usługi finansowe powinny być oferowane przede wszystkim przez wyspecjalizowane instytucje. Tymczasem ogólnodostępne dane wskazują, że 99 proc. umów o dożywocie, dzięki którym następuje przeniesienie prawa własności do nieruchomości (rolnej lub nierolniczej) w zamian za opiekę lub świadczenia pieniężne, stanowią kontrakty zawierane przez osoby prywatne np. seniora i jego znajomego, seniora i jego sąsiada, emeryta i księdza. Umowy podpisywane przez profesjonalne fundusze hipoteczne zrzeszone w Związku Przedsiębiorstw Finansowych to wciąż nie więcej niż 1 proc. wszystkich kontraktów. Zgodnie z danymi gromadzonymi przez ZPF w ciągu ostatnich 10 lat fundusze hipoteczne podpisały ok. 1000 umów. Tymczasem według Ministerstwa Sprawiedliwości w ciągu ostatniej dekady osoby prywatne zawarły ponad 100 tys. umów o dożywocie, a tylko w 2021 roku podpisano ich ponad 16 tys. Dlaczego emeryci podpisują takie umowy z kimś nieznanym? Dlaczego ufają, że osoba prywatna uniesie zobowiązanie finansowe polegające na wypłacaniu świadczeń przez 20, a czasem 30 lat?

– Czasem mam wrażenie, że w Polsce bardziej ufa się koledze, koleżance, czy sąsiadowi, aniżeli instytucji finansowej, ekspertowi w danej dziedzinie czy profesjonalistce. Jak spojrzymy na opinie dotyczące szczepionek w trakcie pandemii COVID bardzo duży posłuch miały plotki i nieprawdziwe opinie (fake news) publikowane przez internatów i notorycznie podważano zdanie lekarzy, ekspertów w dziedzinie epidemiologii. W przypadku hipoteki odwróconej jest podobnie. Umowy profesjonalnych funduszy hipotecznych opracowane są w oparciu o skomplikowane modele matematyczne, obwarowane są przepisami kodeksu cywilnego oraz normami etycznymi m.in. Związku Przedsiębiorstw Finansowych. W takich umowach są różne zapisy chroniące prawa seniorów m.in. o służebności osobistej mieszkania, która daje emerytowi prawo do dożywotniego korzystania z lokum oraz tzw. klauzula trzech siódemek, która pozwala w sposób skuteczny dochodzić swoich praw, jeśli świadczeniodawca nie wywiązuje się z umowy np. spóźnia się z wypłatą świadczeń lub nie wypłaca ich wcale. W umowach zawieranych „prywatnie” w niewielkim stopniu dokonywana jest analiza finansowa, nie szacuje się ryzyk, związanych z obowiązkiem wypłaty dożywotnich świadczeń dla Seniora. Często brakuje zapisów chroniących nie tylko prawnie, ale przede wszystkim finansowo

świadczeniobiorcę – mówi Robert Majkowski, Prezes Funduszu Hipotecznego DOM, najstarszej i największej instytucji oferującej rentę dożywotnią w Polsce.

Po drugie - dobrze wiedzieć jak działa ta usługa i do kogo jest skierowana

Zanim podpiszemy umowę o dożywocie warto wiedzieć jak działa ta usługa i kto może z niej skorzystać. O hipotece odwróconej mówimy wtedy, gdy senior przekazuje prawo własności do nieruchomości na rzecz świadczeniodawcy, który zobowiązuje się w zamian wypłacać mu świadczenia pieniężne, ale senior zachowuje dożywotnie prawo do korzystania z zajmowanej nieruchomości. W teorii mówi się o hipotece odwróconej w modelu sprzedażowym oraz kredytowym. Model sprzedażowy to inaczej renta dożywotnia lub umowa o dożywocie oferowana w Polsce przez fundusze hipoteczne. Model kredytowy to odwrócony kredyt hipoteczny, który mogłyby oferować w naszym kraju banki, ale dotychczas żaden z nich nie zdecydował się na wprowadzenie takiego rozwiązania. Pomiędzy rentą dożywotnią a odwróconym kredytem hipotecznym jest kilka różnic. Jeśli zawieramy umowę z funduszem hipotecznym staje się on właścicielem mieszkania lub domu w momencie podpisania umowy (senior może zamieszkiwać tę nieruchomość dożywotnio). Jeśli mielibyśmy podpisać umowę z bankiem, to prawo własności przechodzi na bank dopiero w chwili śmierci seniora. Na razie w Polsce (w praktyce) działa tylko renta dożywotnia. Pieniądże, które otrzymuje się co miesiąc są wypłacane danego dnia miesiąca i waloryzowane co kwartał. Ich wysokość zależy od wieku i płci seniora oraz od wartości posiadanej przez niego nieruchomości. Tą nieruchomością może być mieszkanie, ale również dom.

Po trzecie – trzeba znać przepisy prawne, które regulują ten rynek

Profesjonalne fundusze hipoteczne opierają swoje umowy na instytucji Dożycia (zapisy Kodeksu Cywilnego, a w szczególności art. 908-916) lub umowie Renty (Kodeks Cywilny, art. 903-907). Warto znać również inne przepisy. Umowa o dożywocie, zgodnie z Ustawą o podatku od czynności cywilnoprawnych (Art. 1 ust. 1 w zw. z art. 7 ust. 1) jest opodatkowana podatkiem w wysokości 2 proc. wartości nieruchomości, czyli działki, domu, mieszkania etc. Zapłata podatku jest obowiązkiem nabywcy prawa własności, a nie dożywotnika (a więc seniora). Warto wiedzieć, że zgodnie z Ustawą o podatku od spadków i darowizn (Art. 1 ust. 1 – czynność niewymieniona jako opodatkowana) umowa o dożywocie nie podlega podatkowi od spadków i darowizn. – Pamiętajmy, że umowa o dożywocie powinna być sporządzona przez notariusza i podpisana w formie aktu notarialnego. Niestety kontrakty zawierane przez osoby prywatne nie zawsze mają wszystkie zapisy, które są gwarancją bezpieczeństwa dla emeryta. Dobrze skonsultować taką umowę z kimś bliskim oraz prawnikiem. Nie warto się też spieszyć z taką decyzją – przypomina Robert Majkowski, Prezes Funduszu Hipotecznego DOM.

Po czwarte – lepiej wiedzieć gdzie w razie czego szukać pomocy

Podpisanie niekorzystnej umowy może być problemem dla seniora, zwłaszcza, że świadczeniodawca może nie wywiązywać się z zapisów kontraktu, spóźniać się z wypłatą świadczeń lub nie wypłacać ich wcale. Trzeba pamiętać, że umowy o dożywocie lub umowy renty nie da się rozwiązać jednostronnie, a to oznacza, że w przypadku braku porozumienia obu stron konieczny będzie udział sądu. Zdarzają się sytuacje, w których nawet przy woli obu stron, nie można rozwiązać umowy o dożywocie bez decyzji sądu. Dlatego przed zawarciem takiego aktu warto dokładnie sprawdzić przyszłego świadczeniodawcę i najlepiej skierować swoje zainteresowanie na profesjonalne podmioty istniejące na rynku od lat, transparentne i przestrzegające branżowych norm etycznych.