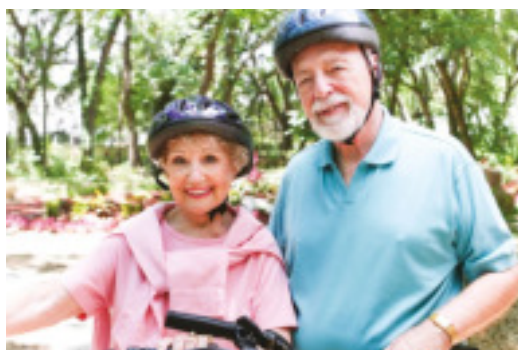
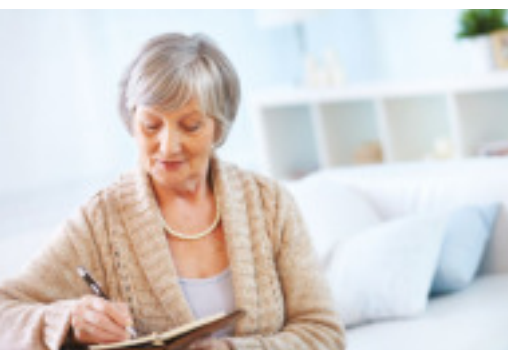
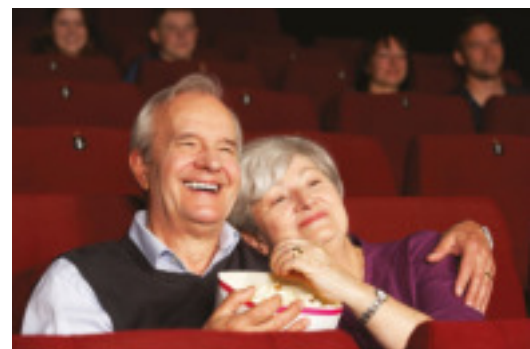
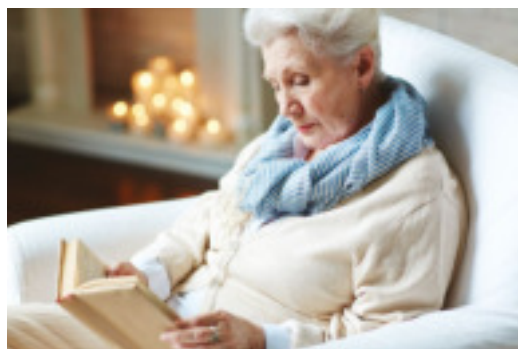
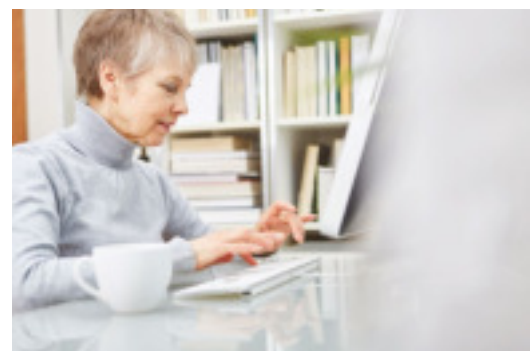


Raport o hipotece odwróconej w Polsce

Wyzwania, zagrożenia, potencjał rynku



Postulaty dla Rządu ■ Komentarze Ekspertów ■ Porównanie z zagranicą

Warszawa, październik 2018 r.

SPIS TREŚCI

CZĘŚĆ I

Wprowadzenie i tło rynkowe

Co zmieni Ustawa o dożywotnim świadczeniu pieniężnym i dlaczego warto podjąć wspólny wysiłek, by uregulować rynek?	3
Dlaczego temat hipoteki odwróconej jest tak ważny?	5

CZĘŚĆ II

Polityka senioralna Państwa, problemy z budżetem i remedium w postaci hipoteki odwróconej

Sytuacja ekonomiczna polskich seniorów	7
Dlaczego zobowiązania wobec emerytów wciąż rosną, a wraz z nimi... dług Państwa?	7
Dlaczego stopa zastąpienia jest w Polsce niska? Jaki ma to wpływ na wysokość emerytur?	9
Dlaczego niski wiek emerytalny jest nie do utrzymania na dłuższą metę?	9
Dlaczego w Polsce jest luka emerytalna?	10
Planowane działania związane z poprawą jakości życia seniorów	10
Jakie kolejne kroki powinny podjąć Rząd i Parlament w kwestii hipoteki odwróconej?	11

CZĘŚĆ III

Skala nadużyć i postulaty Ekspertów oraz uczestników rynku

Przykłady oszustw i wyłudzeń dotyczących seniorów	13
Które instytucje opowiadają się za stosownymi regulacjami?	14
Co Eksperci sądzą na temat uregulowania rynku?	17
• Andrzej Roter, Prezes Zarządu Konferencji Przedsiębiorstw Finansowych w Polsce	17
• Marzena Rudnicka, Prezes Zarządu Krajowego Instytutu Gospodarki Senioralnej	17
• Dr hab. Edyta Rutkowska-Tomaszewska, Uniwersytet Wrocławski	18
• Dr Anita Abramowska-Kmon, Kierownik Zakładu Demografii Instytutu Statystyki i Demografii, Szkoła Główna Handlowa w Warszawie	18

CZĘŚĆ IV

Informacje na temat hipoteki odwróconej

Podstawowe informacje na temat renty dożywotniej	19
Jak wygląda procedura przyznania renty dożywotniej na przykładzie Funduszu Hipotecznego DOM?	20
Jakie mogą być różnice pomiędzy umową renty dożywotniej zawartą z osobą fizyczną, a profesjonalnym funduszem hipotecznym?	21
Hipoteka odwrócona za granicą	24

CZĘŚĆ I

WPROWADZENIE I TŁO RYNKOWE

Co zmieni Ustawa o dożywotnim świadczeniu pieniężnym i dlaczego warto podjąć wspólny wysiłek, by uregulować rynek?

Szanowni Państwo,

branża profesjonalnych usługodawców, którzy gwarantują seniorom świadczenia w zamian za przeniesienie własności nieruchomości (tzw. hipoteki odwróconej) od lat postuluje uregulowanie swojego rynku. Od 2013 roku Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów oraz Rzecznik Praw Obywatelskich wskazują na potrzebę włączenia się ustawodawcy w kształtowanie rynku świadczeń dożywotnich. Celem regulacji jest nie tylko poprawa jakości oferowanych usług i zwiększenie bezpieczeństwa seniorów, ale również ograniczenie działalności nieuczciwych podmiotów i zmniejszenie skali wyłudzeń. Istotne, z punktu widzenia całego rynku, jest również szerzenie wiedzy na temat usługi, a w rezultacie podnoszenie jakości życia osób starszych.



Z danych Ministerstwa Sprawiedliwości wynika, że w latach 2008-2017 podpisano w Polsce 75 tys. umów o dożycie związanych z przeniesieniem własności nieruchomości¹. Poza umowami o dożycie funkcjonują również umowy renty, umowy pożyczek i inne rodzaje umów, które pozwalają na przeniesienie przez seniora własności nieruchomości za świadczenie, przy zachowaniu prawa do dożywotniego korzystania z lokum. Wszystkie te umowy tworzą rynek hipoteki odwróconej w Polsce. W tym samym czasie (jak podaje Konferencja Przedsiębiorstw Finansowych²) największe fundusze hipoteczne w Polsce zrzeszone w KPF, czyli profesjonalni usługodawcy z tego sektora, zawarli blisko 1 tys. umów. Oznacza to, że umowy zawarte przez fundusze hipoteczne stanowiły mniej niż 1 proc. wszystkich umów hipoteki odwróconej, podczas gdy ponad 99 proc. stanowiły umowy zawierane przez niewyspecjalizowane podmioty oraz osoby fizyczne. Z danych napływających z notariatu wynika, że co piąta tego typu umowa jest unieważniana przez sąd. Coraz więcej mówi się o rosnącej skali nadużyć, a o odpowiednie regulacje postulują m.in.: KNF, UOKiK, Rzecznik Praw Obywatelskich, Związek Banków Polskich. **Dlaczego profesjonalna branża przegrywa z rynkiem nieprofesjonalnym? Dlaczego powyższe umowy nie są podpisywane w ramach profesjonalnej usługi, która zagwarantowałaby seniorom bezpieczeństwo i zmniejszyła skalę nadużyć?**

Warto podkreślić, że hipoteka odwrócona funkcjonuje w Polsce od **dziesięciu lat**, a fundusze hipoteczne zrzeszone w Konferencji Przedsiębiorstw Finansowych (KPF) wypłaciły dotychczas seniorom ponad **16 mln zł świadczeń**. To właśnie fundusze hipoteczne od lat upominają się o odpowiednie regulacje. W 2012 roku branża stworzyła Zasady Dobrych Praktyk wyznaczające najwyższe standardy etyczne, brała udział w pracach nad przyjętą w 2014 roku Ustawą o odwróconym kredycie hipotecznym, od roku 2013 aktywnie uczestniczyła w pracach nad projektem Ustawy o dożywotnim świadczeniu pieniężnym (wycofanym z procesu legislacyjnego), a w 2015 roku po raz kolejny opublikowała list otwarty do polityków, decydentów, ekspertów rynkowych i mediów z postulatami dotyczącymi uregulowania rynku i wznowienia prac nad Ustawą. W 2016 roku wydała też pierwszy raport informacyjny dotyczący hipoteki odwróconej oraz szerokie opracowanie opisujące najbardziej rozwinięty rynek europejski, czyli Wielką Brytanię.

¹ Akty notarialne w latach 1991-2017, dane Ministerstwa Sprawiedliwości na dzień 15.06.2017. Źródło: <https://dane.gov.pl/dataset/1209>

² Raport na temat rynku hipoteki odwróconej w modelu sprzedażowym, KPF, 2018 r.

Co hamuje rozwój rodzimego rynku? Przede wszystkim **brak odpowiednich regulacji prawnych oraz nadzoru**. Bez **odgórnych działań** liczba wyłudzeń oraz oszustw stale rośnie, a podmioty, które działają w sposób nieuczciwy, wciąż psują renomę profesjonalnych usługodawców oraz dotyczą seniorów. Tymczasem w ostatnich latach zauważalny jest wzrost liczby gospodarstw domowych, w których emeryci żyją poniżej skrajnego ubóstwa³. Ta tendencja może się utrzymywać, biorąc pod uwagę coraz szybsze starzenie się polskiego społeczeństwa i zwiększającą się niewydolność obecnego systemu emerytalnego w Polsce.

Postulujemy, by publiczna dyskusja przyniosła realne rozwiązania prowadzące do uregulowania całego rynku hipoteki odwróconej w Polsce, zarówno w modelu kredytowym, jak i sprzedażowym. Pamiętajmy, że renta dożywotnia – wzorem innych państw – może stać się jednym z remediów na problemy starzejącego się społeczeństwa oraz rozwiązaniem, które zagwarantuje godne życie na emeryturze. Pamiętajmy, że usługa ta może, a nawet powinna, stać się częścią długofalowej polityki senioralnej Państwa. Za takim rozwiązaniem postulujemy od lat.

ANDRZEJ ROTER

Prezes Zarządu
Konferencji Przedsiębiorstw Finansowych

ROBERT MAJKOWSKI

Prezes Zarządu
Funduszu Hipotecznego DOM

Dlaczego temat hipoteki odwróconej jest tak ważny?

Z PUNKTU WIDZENIA KONSUMENTÓW ORAZ RYNKU:

- Rosnąca skala nadużyć. Rynek powinien zapewnić konsumentom bezpieczeństwo i profesjonalną obsługę. Odpowiednie przepisy powinny chronić interesy seniorów
- Dynamicznie rosnąca liczba umów o dożywocie, wzrost zainteresowania seniorów usługą renty dożywotniej i innymi źródłami dodatkowego dochodu. Z danych Ministerstwa Sprawiedliwości wynika, że w 2008 roku podpisano 4,5 tys. tego rodzaju umów, a w 2017 roku już 10,4 tys. w skali roku⁴
- Wraz ze wzrostem liczby umów, rośnie skala unieważnień, sporów i wyłudzeń. Wszystkie zawierane umowy powinny być podpisywane w ramach profesjonalnej usługi
- Podmioty działające na rynku hipoteki odwróconej, zarówno w modelu kredytowym, jak i sprzedażowym powinny spełniać formalne wymogi narzucone przez regulatora, powinny działać zgodnie z zasadami dobrych praktyk i stosować się do norm etycznych

Z PUNKTU WIDZENIA PAŃSTWA I DŁUGOFALOWEJ POLITYKI SENIORALNEJ:

- Polskie społeczeństwo starzeje się coraz szybciej, polskie emerytury należą do jednych z najniższych w Europie, a krajowy system emerytalny jest niewydolny. Liczba emerytów rośnie, a zachodzące zmiany demograficzne oznaczają spadek liczby osób w wieku produkcyjnym. Stosunek osób składujących do pobierających składki zmieni się z 3,25:1 w roku 2017 (przy czym w roku 2015 stosunek ten wynosił 4,5:1), aż do prognozowanego w roku 2050⁵ – 2:1. Oznacza to, że o połowę spadnie liczba osób pracujących przypadających na jedną osobę pobierającą składki emerytalne, co przy systemie repartycyjnym oznacza drastyczny wzrost deficytu Funduszu Ubezpieczeń Społecznych zarządzanego przez ZUS
- W 2015 roku zobowiązania Funduszu Ubezpieczeń Społecznych z tytułu świadczeń emerytalnych wynosiły ponad 4 bln zł, co stanowiło 275 proc. ówczesnego PKB
- Deficyt Funduszu Ubezpieczeń Społecznych wynosi ponad 40 mld złotych, a tylko w 2017 roku budżet państwa musiał dopłacić do ubezpieczeń społecznych 41 mld zł
- Stopa zastąpienia w Polsce jest jedną z najniższych na świecie. Jak wynika z danych OECD dzisiejszy polski dwudziestolatek, który przejdzie na emeryturę, będzie mógł liczyć tylko na **38,6 proc. swojej obecnej pensji netto** (średnia dla krajów OECD to 57,6 proc.)
- Ponad 80 proc. polskich seniorów posiada na własność nieruchomości, a kapitał zamrożony w nieruchomości jest dobrym, a często jedynym sposobem na poprawę jakości życia na emeryturze
- Hipoteka odwrócona, wzorem innych krajów, powinna stać się jednym z elementów długofalowej polityki senioralnej Państwa i remedium na problemy finansowe, z którymi borykają się osoby starsze



Tylko uporządkowany i uregulowany rynek może zapewnić profesjonalną obsługę konsumentów oraz ich bezpieczeństwo. Trzeba zauważyć, że jest to rynek newralgiczny, zarówno z punktu widzenia samego produktu, jak i grupy osób, której jest dedykowany. Chodzi jednak o osoby starsze, czasami nawet w bardzo podeszłym wieku, które często mogą mieć problemy ze zrozumieniem mechanizmów przedmiotowego rynku i istoty oferowanych umów świadczeń dożywotnich.

Fragment Raportu z kontroli przedsiębiorców zawierających umowy świadczeń dożywotnich, przygotowanego przez UOKiK w 2013 roku.

⁴ Akty notarialne w latach 1991-2017, dane Ministerstwa Sprawiedliwości na dzień 15.06.2017. Źródło: <https://dane.gov.pl/dataset/1209>

⁵ PROGNOZA LUDNOŚCI REZYDUJĄCEJ DLA POLSKI NA LATA 2015 – 2050, GUS, https://stat.gov.pl/files/gfx/portalinformacyjny/pl/defaultaktualnosci/5469/8/1/1/prognoza_rezydentow_analiza_vgm.pdf

Media coraz częściej donoszą o nadużyciach, wyłudzeniach oraz oszustwach „na hipotekę odwróconą”, rentę czy pożyczkę pod zastaw nieruchomości i choć nie ma oficjalnych statystyk obejmujących wszystkie wymienione obszary, na podstawie częściowych danych można szacować, że skala procederu wciąż rośnie. Od lat publikowane są statystyki dotyczące przestępstw i wyłudzeń natury ekonomicznej na osobach starszych. Dotyczą one w dużej mierze szybkich pożyczek konsumenckich i innych zobowiązań finansowych, ale jednoznacznie wskazują, że osoby starsze są jedną z grup społecznych, które są najbardziej narażone na ryzyko oszustwa. Jak podaje Biuro Informacji Kredytowej (BIK) spośród osób w wieku 65 lat i powyżej aż 10 proc. padło ofiarą próby wyłudzenia pieniędzy przez oszustów. Przestępstwom natury ekonomicznej towarzyszy utrzymująca się liczba 1756 wyłudzeń kwartalnie (na poziomie ogólnokrajowym), na łączną kwotę blisko 422 mln zł rocznie⁶. Z danych Policji wynika, że przestępcy każdego dnia (przynajmniej 5 razy dziennie) dokonują prób oszukania osoby starszej⁷.

Brak odpowiednich regulacji oraz trudna sytuacja finansowa seniorów skutkuje powstawaniem szarej strefy i wzrostem liczby nienadzorowanych podmiotów. Stworzenie warunków do rozwoju rynku hipoteki odwróconej, z zachowaniem wysokich standardów bezpieczeństwa i najwyższych standardów etycznych, powinno być działaniem, którego nie można pominąć, planując politykę senioralną w Polsce.

O stosowne regulacje od lat upomina się cała branża oraz Konferencja Przedsiębiorstw Finansowych (KPF). W marcu 2015 roku i ponownie w listopadzie 2016 roku ponad 40 instytucji otrzymało list otwarty z postulatami KPF oraz największych przedstawicieli branży, dotyczący wznowienia prac nad Ustawą o dożywotnim świadczeniu pieniężnym. Wśród adresatów była wtedy m.in. Kancelaria Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej, Ministerstwo Rozwoju, Narodowy Bank Polski, Związek Banków Polskich, Komisja Nadzoru Finansowego, UOKiK, Rada Polityki Pieniężnej, Rzecznik Praw Obywatelskich, związki emerytów i rencistów oraz posłowie. W postulatami KPF oraz całej branży rynek upominał się nie tylko o nadzór dla podmiotów oferujących rentę dożywotnią, ale także o zapewnienie seniorom profesjonalnego doradztwa i upowszechnianie norm etycznych. Co ważne, prace nad ustawą o dożywotnim świadczeniu pieniężnym były prowadzone (pod numerem UD158) w Ministerstwie Gospodarki od 2013 roku, ale projekt został wycofany z prac legislacyjnych, mimo że o nowe przepisy postulowała ówczesna Rzecznik Praw Obywatelskich Irena Lipowicz, UOKiK i inne instytucje.

Czy Rząd wznowi prace nad Ustawą o dożywotnim świadczeniu pieniężnym?

⁶ <https://media.bik.pl/informacje-prasowe/381751/ponad-pol-miliona-prob-wyludzen-na-osobach-starszych>

⁷ Tamże.

CZĘŚĆ II

POLITYKA SENIORALNA PAŃSTWA, PROBLEMY Z BUDŻETEM I REMEDIUM W POSTACI HIPOTEKI ODWRÓCONEJ

Sytuacja ekonomiczna polskich seniorów

Polska jest jednym z krajów, które borykają się z problemem starzejącego się społeczeństwa. Według danych GUS liczba emerytów w 2001 roku oscylowała wokół 4,5 mln osób, tymczasem w pierwszym półroczu 2016 zaczęła zbliżać się do 9 mln. Jak wskazuje GUS, statystyczna emerytura w Polsce wynosi średnio 2150 zł brutto⁸. Polskie emerytury są jednymi z najniższych w całej Europie, a sami seniorzy są jedną z najbardziej zadłużonych grup społecznych. Z danych Krajowego Rejestru Długów wynika, że średnie zadłużenie polskiego emeryta wynosi ponad 12 tys. zł.

Niestety Polacy nie posiadają wielu oszczędności, które mogłyby zapewnić im byt na starość. Z raportu Pracowni Badań Społecznych wynika, że tylko 21 proc. z nich oszczędza lub podejmuje jakiegokolwiek działania z myślą o przyszłej emeryturze. Blisko połowa badanych (45 proc.), zamiast płacić składkę emerytalną, wolałaby otrzymywać wyższe wynagrodzenie, a 68 proc. przyznaje, że zaczęłaby oszczędzać, gdyby Państwo lub pracodawca dopłacili do tego⁹.

Dlaczego zobowiązania wobec emerytów wciąż rosną, a wraz z nimi... dług Państwa?

W kwietniu 2018 roku GUS zgodnie z rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego, po raz pierwszy pokazał ukryty dług Polski. Okazało się, że już w 2015 roku zobowiązania Funduszu Ubezpieczeń Społecznych zarządzanego przez ZUS z tytułu świadczeń emerytalnych wynosiły ponad 4 bln zł, co stanowiło 275 proc. ówczesnego PKB¹⁰. Zmiany w systemie emerytalnym i obniżenie wieku emerytalnego, które miało miejsce w 2017 roku, drastycznie zwiększyło niedobór środków w Funduszu Ubezpieczeń Społecznych. Dodatkowo trzeba podkreślić, że starzenie się polskiego społeczeństwa będzie postępować, a napływ składek do systemu emerytalnego – maleć.

Czy da się zniwelować ten dług? Z danych wynika, że łączna kwota nabytych uprawnień emerytalno-rentowych w 2015 roku to blisko 4,6 bln zł, co stanowi z kolei blisko 300 proc. PKB z 2015 roku¹¹. **Inaczej mówiąc, cała polska gospodarka musiałaby pracować przez trzy lata tylko na to, by zebrać pieniądze obiecane osobom, które już przeszły na emeryturę.** Już dzisiaj deficyt Funduszu Ubezpieczeń Społecznych wynosi ponad 40 mld zł, zobowiązania z tytułu emerytur przekraczają 4 biliony złotych, a tempo, w jakim przybywa osób uprawnionych do emerytur rośnie, nie tylko ze względu na starzenie się społeczeństwa. Reforma obniżająca wiek emerytalny spowodowała dodatkowy skok ukrytego zadłużenia Polski już w 2017 roku. W wyliczeniach, które przedstawił Główny Urząd Statystyczny, przyjęto stopę dyskontową na poziomie 5 proc. i stopę inflacji na poziomie 2 proc. GUS zwraca jednak uwagę, że jeśli stopa dyskontowa zostanie obniżona o 1 punkt procentowy, to bieżąca wartość zobowiązań emerytalnych wzrośnie o 958 318 mln zł, do poziomu ponad 5 bilionów złotych.

Jakie są rozwiązania? Oczywiście pierwszym rozwiązaniem, które się nasuwa, może być podwyższenie podatków albo podniesienie wieku emerytalnego, ewentualnie sprowadzenie imigrantów jako siły roboczej, co spowodowałoby zwiększenie ludzi składających do ZUS oraz płacących podatki. Wszystkie te rozwiązania są niestety bardzo niepopularne. Podniesienie podatków dodatkowo może skutkować obniżeniem tempa wzrostu gospodarczego, co z kolei pociąga za sobą wzrost bezrobocia i zmniejszenie liczby składających. Wszelkie programy zmierzające do zwiększenia dzietności będą widoczne najwcześniej za 20 lat, podobnie jak istotny efekt reformy związanej

⁸ Dane ZUS za 2017 rok.

⁹ Artykuł „Emerytalna strategia Polaków: jeśli państwo dopłaci, to może zacznijemy oszczędzać”, Gazeta Wyborcza, 14.06.2016 <http://next.gazeta.pl/next/7,151003,20241612,emerytalna-strategia-polakow-jesli-panstwo-doplaci-to-moze.html#BoxPublmg>

¹⁰ <https://www.bankier.pl/wiadomosc/GUS-pokazal-ukryty-dlug-Polski-7584464.html>

¹¹ <https://www.bankier.pl/wiadomosc/GUS-pokazal-ukryty-dlug-Polski-7584464.html>

z Pracowniczymi Programami Kapitałowymi. **Jednak problem niewydolności systemu emerytalnego zacznie się ujawniać w perspektywie kilku najbliższych lat, a nie dwóch dekad.** Wydaje się, że trzeba szukać nowych rozwiązań, które mogą poprawiać sytuację materialną przyszłych, ale przede wszystkim obecnych emerytów.

Jednym z takich rozwiązań jest dotychczas pomijana i marginalizowana przez Państwo (przynajmniej w Polsce) hipoteka odwrócona, która coraz częściej postrzegana jest jako ratunek dla niewydolnych systemów emerytalnych. Jak czytamy w monografii prawniczej „Odwrócona hipoteka jako nowa usługa na rynku finansowym” wydanej pod redakcją dr hab. Edyty Rutkowskiej-Tomaszewskiej (wyd. C.H. Beck, 2017¹²), w całej Europie jest potencjał dla hipoteki odwróconej w kwocie 20 mld euro rocznie, a wartość nieruchomości posiadanych przez emerytów już w 2010 roku odpowiadała jednej trzeciej luki emerytalnej w Europie. W 2013 roku szacowano również, że w perspektywie 10-15 lat najwyższy popyt na tę usługę będzie można zaobserwować m.in. w Polsce, Finlandii, Szwecji, Łotwie, Litwie, Niemczech, Belgii czy Francji i ten moment właśnie nadchodzi.

Warto podkreślić, że blisko **80 proc. polskich seniorów jest właścicielem nieruchomości, w której zamieszkuje**¹³. Według szacunków Funduszu Hipotecznego DOM wartość kapitału, który już dziś można uwolnić z nieruchomości polskich emerytów, przekracza 1 bilion zł. Kapitał zamrożony w nieruchomości jest dobrym, a często jedynym sposobem na poprawę jakości życia na emeryturze, zwłaszcza że Polacy nie mają zbyt wielu oszczędności ani innego zabezpieczenia finansowego „na starość”. Tymczasem prace nad projektem Ustawy o dożywotnim świadczeniu pieniężnym zostały zaniechane w roku 2015. Prace nad tą ustawą były prowadzone w Ministerstwie Gospodarki od 2013 roku, ale projekt ustawy został wycofany. 15 grudnia 2014 roku weszła w życie Ustawa o odwróconym kredycie hipotecznym, dotycząca hipoteki odwróconej w modelu kredytowym. Niestety, do dziś żaden z banków nie wprowadził tego rozwiązania, a sama ustawa zaczęła być nazywana martwym prawem. Dziś działa tylko rynek rent dożywotnich, a umowy są podpisywane w oparciu o przepisy kodeksu cywilnego. Uregulowanie rynku jest szczególnie ważne w kontekście zachodzących zmian demograficznych i długofalowej polityki senioralnej Państwa.

Podsumujmy...

1. Łączna kwota nabytych uprawnień emerytalno-rentowych w 2015 roku to blisko 4,6 bln zł, co stanowi z kolei blisko 300 proc. PKB z 2015 roku. Aby zebrać pieniądze obiecane emerytom, którzy już przeszli na emeryturę, cała polska gospodarka musiałaby pracować wyłącznie na ten cel przez trzy lata.

2. Trzeba szukać nowych rozwiązań, które mogą poprawiać sytuację materialną przyszłych, ale przede wszystkim obecnych emerytów. Jednym z takich rozwiązań jest hipoteka odwrócona, która coraz częściej postrzegana jest jako ratunek dla niewydolnych systemów emerytalnych. Już w 2013 roku szacowano, że w perspektywie 10-15 lat najwyższy popyt na tę usługę będzie można zaobserwować m.in. w Polsce, Finlandii, Szwecji, Łotwie, Litwie, Niemczech czy Francji.

¹² <https://www.ksiegarnia.beck.pl/17138-odwrocona-hipoteka-jako-nowa-usluga-na-rynku-finansowym-edyta-rutkowska-tomaszewska>

¹³ Informacja o sytuacji osób starszych w Polsce za rok 2016, Ministerstwo Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej, Druk nr 2043, Warszawa, 9 listopada 2017

Dlaczego stopa zastąpienia jest w Polsce niska? Jaki ma to wpływ na wysokość emerytur?

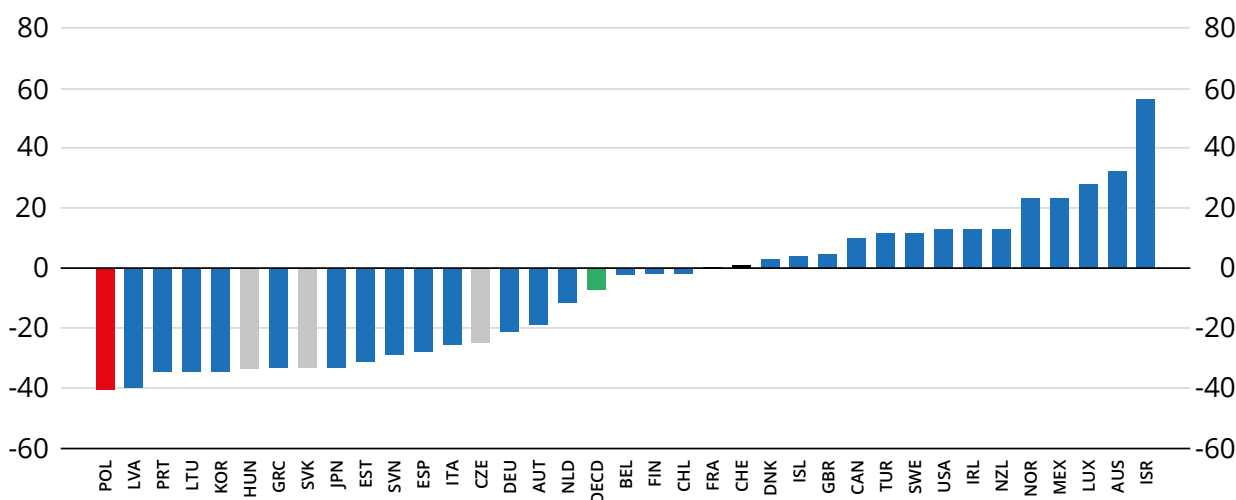
Stopa zastąpienia to relacja pierwszego świadczenia emerytalnego do ostatniego wynagrodzenia otrzymywanego przed przejściem na emeryturę. Innymi słowy, to procentowa relacja świadczenia, które w danej chwili otrzymuje senior do wartości jego wynagrodzenia – zanim przeszedł na emeryturę. W krajach, w których seniorzy nie mogą liczyć na wysoką emeryturę, takich jak Meksyk, Chile, Japonia, Słowenia czy Korea Północna, stopa zastąpienia waha się między 30,7 a 44,5 proc¹⁴. Ten sam wskaźnik w Holandii, Hiszpanii, Austrii, Luksemburgu, Turcji czy Portugalii wynosi już 70 proc. Średnia dla 34 krajów OECD to 57,6 proc. z dobrowolnych oraz obowiązkowych publicznych i prywatnych systemów emerytalnych, ale tylko 41,3 proc. tylko z obowiązkowych publicznych systemów emerytalnych.

W raporcie OECD, opublikowanym w grudniu 2017, czytamy o wnioskach, które nie są dla Polski zadowalające. **Okazuje się, że obecni dwudziestolatkowie, którzy żyją i pracują w naszym kraju, będą mogli otrzymać po osiągnięciu wieku emerytalnego tylko 38,6 proc. ich finalnej pensji netto¹⁵.** Eksperti przebadali, jak działają systemy emerytalne na świecie. Okazuje się, że przeciętna wartość dla wszystkich państw OECD wynosi blisko 70 proc., na Słowacji 83,8 proc., na Węgrzech 89,6 proc. Polska plasuje się w ogonie zestawienia, tuż przed Meksykiem (w tym kraju emeryci będą mogli liczyć na 29,6 proc.). Polscy ekonomiści podkreślają, że wyliczenia OECD przedstawiają i tak optymistyczny scenariusz. Dwudziestolatek, którego emeryturę wyliczyli analitycy, powinien być zatrudniony bez przerwy, aż do momentu osiągnięcia wieku emerytalnego. W życiu nie zawsze tak bywa, co oznacza, że składka emerytalna oraz przyszła emerytura mogą być jeszcze niższe.

Dlaczego niski wiek emerytalny jest nie do utrzymania na dłuższą metę?

Zmiany emerytalne, które miały miejsce w roku 2017 mogą dodatkowo pogorszyć tę sytuację. Z danych OECD wynika, że do 2060 roku populacja Polaków, którzy są w wieku produkcyjnym, zmniejszy się o 40 proc., a to oznacza, że zapaść demograficzna będzie coraz większa. Przy utrzymaniu obecnego wieku emerytalnego bez zwiększania deficytu Funduszu Ubezpieczeń Społecznych, za 40 lat ponad połowa emerytów musiałaby otrzymywać minimalne świadczenie, które dziś wynosi ok. 800 zł na rękę.

Prognozowana zmiana liczby osób w wieku produkcyjnym w roku 2060 względem stanu z roku 2015 – skala w % (OECD)



¹⁴ Tamże, s. 81

¹⁵ Raport Pensions at a Glance 2017, OECD

Tymczasem z raportu Ministerstwa Rodziny dotyczącego sytuacji osób starszych w Polsce w 2016 roku wynika, że blisko 80 proc. seniorów posiada nieruchomości, w której mieszka (własność lub prawo spółdzielcze). Coraz więcej z nich dostrzega, że kapitał zamrożony w mieszkaniu lub domu może zapewnić im byt na emeryturze.

Dlaczego w Polsce jest luka emerytalna?

Luka emerytalna to – obok stopy zastąpienia – dodatkowy miernik sytuacji ekonomicznej w dniu przechodzenia na emeryturę. Można ją zdefiniować jako stosunek wysokości prognozowanego świadczenia emerytalnego netto z systemu obowiązkowego do wydatków konsumpcyjnych przed przejściem na emeryturę. Przyjmuje się, że przy stopie zastąpienia na poziomie 70 proc. luka emerytalna nie występuje, czyli osoba wchodząca w wiek emerytalny po przejściu na świadczenia emerytalne nie obniża swojego standardu życia. W krajach Unii Europejskiej, w których występuje luka emerytalna, funkcjonują dodatkowe, indywidualne i grupowe programy oraz rozwiązania poprawiające sytuację finansową seniorów. W Polsce całkowita luka emerytalna dla osób przechodzących na emeryturę w latach 2011-2051 wyniesie rocznie 68,8 mld euro¹⁶. Czym ją wypełnić? Można oszczędnościami, jednak w Polsce jest ich relatywnie niewiele. Jak pokazuje badanie TNS Polska, przeprowadzone w 2016 roku dla Nationale Nederlanden, tylko 14 proc. Polaków oszczędza z myślą o emeryturze, a 64 proc. przyznaje, że w ogóle nie zamierza oszczędzać na ten cel. Wśród powodów wymieniane są najczęściej niskie zarobki (62 proc.) i ważniejsze bieżące cele (36 proc.).

Aż 26 proc. Polaków wskazuje, że to Państwo powinno zatroszczyć się o ich emeryturę. Rodacy, zapytani o to, z czego będą żyć na starość, wskazują najczęściej emeryturę z budżetu państwa (45 proc.), regularne oszczędności emerytalne (16 proc.), plan emerytalny z firmy oferującej usługi finansowe (15 proc.), dorabianie do emerytury (19 proc.) lub własny dom (1 proc.)¹⁷.

Trzeba podkreślić, że starzenie się społeczeństwa i kryzys systemu emerytalnego spowodują, że hipoteka odwrócona będzie coraz bardziej popularna, nie tylko w Polsce. Kapitał zamrożony w nieruchomości jest dobrym, a często jedynym sposobem na poprawę jakości życia na emeryturze. Oczywiście w każdym kraju popyt na usługę będzie zależał od wielu czynników, m.in. demograficznych i kulturowych. Kluczowa będzie również zmiana sposobu myślenia o hipotece odwróconej bezpośrednio związana z bezpieczeństwem funkcjonowania rynku i powstaniem stosownego otoczenia oraz rozwiązań prawnych, a tych w Polsce, przynajmniej na poziomie działań Państwa, na razie brakuje.

Planowane działania związane z poprawą jakości życia seniorów

POMYSŁ 1: WALORYZACJA EMERYTUR

W ubiegłym roku blisko 250 tys. osób pobierało emeryturę niższą niż nominalna, a najniższe świadczenie emerytalne wynosiło ok. 1000 zł brutto¹⁸. Dla takich osób „podwyżka” w ramach waloryzacji to ok. 29 zł. Statystyczny senior, którego emerytura wynosi średnio 2150 zł brutto, dostałby 62,35 zł. Poza obiecany podwyżkami rozważana jest też zmiana w zasadach dotyczących waloryzacji. Sytuację najuboższych miałyby poprawić waloryzacja mieszana: do pewnego poziomu kwotowa, a dla pozostałych procentowa.

Według ekspertów pomysł waloryzowania świadczeń jest dobry, ale na krótką metę. Dlaczego? To rozwiązanie pozwoli zachować siłę nabywczą otrzymywanych pieniędzy, co oznacza, że emeryci będą mogli utrzymać dotychczasowy poziom życia, ale nie rozwiąże problemu ubóstwa seniorów w dłuższej perspektywie oraz zwiększy deficyt Funduszu Ubezpieczeń Społecznych, jak i całego budżetu państwa. Aby zwiększyć świadczenia w sposób znaczący i poprawić jakość życia osób starszych należałoby sięgnąć po kilka rozwiązań jednocześnie.

¹⁶ Monografia prawnicza „Hipoteka odwrócona jako nowa usługa na rynku finansowym”, pod red. Edyty Rutkowskiej-Tomaszewskiej, Wydawnictwo Beck, 2017, s. 90 (Dane za opracowaniem Aviva: Uwaga na emeryturę! Określenie wielkości luki emerytalnej w Europie, s. 3)

¹⁷ Tamże, s. 92 (Dane za opracowaniem Aviva: Uwaga na emeryturę! Określenie wielkości luki emerytalnej w Europie)

¹⁸ <http://wyborcza.pl/7,155287,22397251,250-tys-emerytow-w-polsce-pobiera-emeryture-nizsza-niz-minimalna.html?disableRedirects=true>

Z jednej strony są pomysły zwiększenia wydatków budżetowych na rzecz seniorów (Senior 500+) oraz pomysły zmian w systemie waloryzacji, z drugiej strony są rozwiązania rynkowe, które Państwo mogłoby wesprzeć. **Wciąż nierozwiązaną kwestią pozostaje hipoteka odwrócona i usługa rent dożywotnich.**

POMYSŁ 2: PRACOWNICZE PLANY KAPITAŁOWE

Pracownicze Plany Kapitałowe to w pełni prywatny system długoterminowego gromadzenia oszczędności emerytalnych w ramach III filaru systemu emerytalnego, na który mieliby składać się zarówno pracownicy, pracodawcy, jak i budżet państwa, który będzie premiować osoby w nim oszczędzające. Większość ekspertów ocenia, że pracownicze programy kapitałowe to dobry projekt. Młodzi ludzie rzadko myślą o starości i emeryturze. Jeszcze rzadziej oszczędzają na ten cel, co potwierdzają badania. Tymczasem gromadzenie kapitału na przyszłą emeryturę powinno być jednym z priorytetów budżetów domowych. Trzeba jednak podkreślić, **że Pracownicze Plany Kapitałowe nie zmienią jednak sytuacji obecnych emerytów. To rozwiązania dla przyszłych pokoleń.**

PPK zakłada połączenie składek zatrudniających, oszczędności zatrudnionych i dopłat z budżetu państwa. W przeciwieństwie do OFE program będzie dobrowolny, a minimalna składka ma wynieść 3,5 proc.¹⁹ wynagrodzenia (odprowadzana wspólnie przez zatrudnionego i zatrudniającego). Pieniądze będzie można otrzymać dopiero po osiągnięciu wieku emerytalnego lub częściowo w szczególnych przypadkach. Wypłaty z PPK będą możliwe jednorazowo do maksymalnie 25 proc., a resztę w miesięcznych ratach przez okres minimum 10 lat. **Efekty działania PPK zobaczymy najwcześniej za 20 lat, a jego pozytywne efekty na cały system emerytalny będą widoczne za 40 lat, o ile – do tego czasu – program nie zostanie rozmontowany, jak dzieje się w przypadku OFE.**

Zarówno waloryzacja emerytur, jak i PPK zwiększają deficyt budżetu Państwa. Rozwinięcie rynku hipoteki odwróconej i świadczeń dożywotnich pozwala na zwiększenie bezpieczeństwa finansowego polskich emerytów bez angażowania środków budżetowych. Rynek hipoteki odwróconej wymaga regulacyjnej roli Państwa.

Jakie kolejne kroki powinny podjąć Rząd i Parlament w kwestii hipoteki odwróconej?

- Władza Ustawodawcza i Wykonawcza powinny wznowić prace nad uregulowaniem rynku hipoteki odwróconej w Polsce. Z dniem 15 grudnia 2014 r. weszła w życie Ustawa o odwróconym kredycie hipotecznym, ale po dziś dzień żaden bank nie zaoferował tego rozwiązania. Tymczasem Ustawa o dożywotnim świadczeniu pieniężnym została wycofana z prac legislacyjnych i rynek pozostaje nieuregulowany, pomimo rosnącego popytu i skali nadużyć.
- Jednocześnie powinny rozważyć rolę odwróconego kredytu hipotecznego i dożywotnich świadczeń pieniężnych w długofalowej strategii rozwiązywania problemów starzejącego się społeczeństwa poprzez:
 - Zapewnienie przepisów regulujących cały rynek
 - Wprowadzenie nadzoru obejmującego podmioty oferujące produkty hipoteki odwróconej, zarówno w modelu sprzedażowym, jak i kredytowym
 - Zapewnienie dostępu do profesjonalnego doradztwa i informacji
 - Stworzenie norm etycznych wymaganych dla całej branży
 - Zainicjowanie i prowadzenie kampanii informacyjnych i edukacyjnych skierowanych do seniorów.

¹⁹ <https://www.analizy.pl/fundusze/wiadomosci/24225/rzad-przyjal-projekt-ustawy-o-ppk-.html>

Dlaczego Ustawa o odwróconym kredycie hipotecznym, który miały wprowadzić banki, nazywana jest martwym prawem?

- Żaden z banków nie zdecydował się dotychczas na wprowadzenie usługi do swojej oferty
- Zdaniem przedstawicieli banków istnieje zbyt wiele barier uniemożliwiających wprowadzenie odwróconego kredytu hipotecznego, w tym między innymi zbyt wysokie i nieznane bankom ryzyka oraz uwarunkowania kulturowe polskiego społeczeństwa
- Banki nie posiadają doświadczenia w oferowaniu podobnych produktów
- Ograniczenia i brak doświadczenia banków w zakresie zarządzania nieruchomościami stanowiącymi nie tylko zabezpieczenie kredytu, ale i źródło jego spłaty

CZĘŚĆ III

SKALA NADUŻYĆ I POSTULATY EKSPERTÓW ORAZ UCZESTNIKÓW RYNKU

Najważniejszy powód, by uregulować rynek to oszustwa i wyłudzenia dotyczące seniorów

W mediach na przestrzeni ostatnich lat pojawił się szereg informacji o oszustwach na osobach starszych, w tym między innymi o wyłudzeniu mieszkań pod pretekstem „pożyczki pod zastaw nieruchomości”, „hipoteki odwróconej” lub „renty hipotecznej”. Sytuacje opisywane przez media to tylko wierzchołek góry lodowej. Oto kilka przykładów.

PRZYKŁAD 1. PANI LIDIA Z SOPOTU (88 LAT)

W zamian za dożywotnią opiekę przekazała swoje mieszkanie przy luksusowej ulicy Monte Cassino zaprzyjaźnionemu księdzu. Duchowny, w akcie notarialnym zobowiązywał się do dożywotniej opieki nad seniorką, co oznaczało opłacanie jej bieżących rachunków, zapewnienie niezbędnej opieki, zakup jedzenia, leków, ubrań i opału. Ze świadczą się nie wywiązywał, choć ona sama nie zabiegała o to, korzystając z pomocy opieki społecznej i sąsiadów. To oni namówili ją w końcu na konsultację z prawnikiem. Ten poradził z kolei, by zwróciła się do księdza z pismem żądającym zwrotu kosztownej nieruchomości. Niestety, lokal, wyceniony na ponad pół miliona złotych, szybko przeszedł wtedy w ręce brata księdza, a sprawą – po publikacji w mediach – zajęła się prokuratura. **(Źródło: Gazeta Wyborcza, 2017)**

PRZYKŁAD 2. PAŃSTWO LISTOPADZCY (77 LAT)

Zaufanie państwa Listopadzkich wykorzystał siostrzeniec Rafał B., choć w tym wypadku wiadomo już, że zawiódł także system. Starsi państwo wpadli bowiem w długi i – by ratować dobytek – przepisali dom wraz z zabudowaniami na krewnego. Ten, w zamian - tak samo, jak ksiądz w przypadku pani Lidii – zobowiązywał się do dożywotniej opieki nad nimi. Po kilku latach przestał ich jednak odwiedzać – twierdzą poszkodowani – a gdy pan Jerzy znalazł kupca na kawałek ziemi, oświadczył, że ma co do niej inne plany. Próby sądowego unieważnienia umowy nie poskutkowały. Kolejne sądy odrzucały apelacje, a tymczasem Rafał B. za pół miliona złotych sprzedał nieruchomość. Obowiązek opieki nad „lokatorami” przeszedł tym samym na nowego właściciela, który zaproponował im... 526 zł na miesięcznie. Listopadzki pozostało więc skierowanie sprawy do Sądu Najwyższego, a do tego czasu – życie o dwóch kromkach chleba dziennie. **(Źródło: Fakt, 2017)**

PRZYKŁAD 3. PANI JANINA Z GDAŃSKA

Ofiarą takiego schematu padła m.in. pani Janina, która w zamian za 21 tysięcy pożyczki (w akcie notarialnym, który podpisała, ale którego – jak mówi – nie rozumiała, widniała kwota dwa razy większa) oddała dwupokojowe mieszkanie przy gdańskiej Zaspie, które zajmowała razem z synami. Pożyczki nie zdołała spłacić, mieszkanie przeszło więc na nowego właściciela, który pod jej nieobecność wymienił zamki. Na pytanie dziennikarza, czy wątpliwości nie wzbudził fakt, że starsza pani podpisała tak niekorzystną dla siebie umowę, notariusz zasłonił się tajemnicą zawodową. **(Źródła: Dziennik Bałtycki, Radio Gdańsk, 2015, 2017)**

PRZYKŁAD 4. GRUPY PRZESTĘPCZE WE WROCŁAWIU, POZNANIU I WARSZAWIE

W głośnej wrocławskiej sprawie tzw. gangu wyłudzaczy oskarżonych zostało z kolei 39 osób, doliczono się 249 pokrzywdzonych, których straty mają wynosić 44 mln zł. Szefem grupy przestępczej był Tomasz N., który w latach 2009-2010 we Wrocławiu za bezcen przejął pięć nieruchomości od osób uznanych za życiowo nieporadne, m.in. od cierpiącej na zaniki pamięci Ewy Janiszewskiej, która, zmanipulowana, podpisała niekorzystne dla siebie dokumenty

notarialne²⁰. Wszyscy członkowie grupy zostali skazani prawomocnym wyrokiem sądu²¹, ale pani Ewa niestety tego nie doczekała.

Wiele wskazuje na to, że podobna grupa, w skład której także wchodził m.in. notariusz, działała również w Poznaniu²². Tamtejsza prokuratura oskarżyła pięć osób o wyludzenie mieszkań, w zamian za pożyczki „od ręki”. Schematy były różne. Osoby skuszone ofertą niskoprocentowanej pożyczki były czasem namawiane do wejścia do spółki i wniesienia do niej aportem swoich nieruchomości, a czasem po prostu podsuwano im do podpisu umowy sprzedaży lub odpowiednie pełnomocnictwa. Poznańska prokuratura już w 2015 roku utrzymywała, że żadna z nich nie była świadoma tego, co podpisuje. Ofiary były zwykle przekonane, że chodzi o zabezpieczenie pożyczki. Sąd wykazał jednak braki w zebranych dowodach i nakazał ich uzupełnienie²³. Po dwóch latach sprawa wróciła. Okazało się, że pojawiły się nowe wątki, m.in. ten, w którym oszukane osoby, szukając sposobów na odzyskanie pieniędzy lub zatrzymanie nieruchomości, same dopuszczały się przestępstw²⁴.

Podobną aferę wykryła także warszawska prokuratura, zatrzymując pięć osób podejrzanych o współdziałanie w wyludzeniu nieruchomości. Za pomocą „podstępnych zabiegów” w latach 2013-2016 przejmowali nieruchomości od mieszkańców Warszawy i okolic. W tym wypadku skład przestępczej grupy był podobny – wśród zatrzymanych był notariusz i ksiądz, który jednak sam także dał się oszukać. W jednej ze spraw, które składają się na całe śledztwo, ma status pokrzywdzonego, w innej – podejrzanego. Prokuratura uważa, że wykorzystując niezaradność pani Barbary z Warszawy, we współpracy z innymi osobami, nakłonił ją do niekorzystnego rozporządzenia swoją nieruchomością, w innym wątku sam został do tego nakłoniony.²⁵ **(Źródło: TVN24, 2013)**

PRZYKŁAD 5. GRUPA PRZESTĘPCZA Z GDAŃSKA

Na początku 2018 roku zatrzymano pięciu notariuszy, którzy są podejrzani o szereg przestępstw, związanych m.in. z wyludzeniem nieruchomości przez grupy przestępcze, które udzielały lichwiarskich pożyczek. Zorganizowana grupa przestępcza miała wykorzystywać niewiedzę, trudne położenia czy zły stan zdrowia przede wszystkim starszych osób i przejmować ich mieszkania. W zamian padać miały obietnice załatwienia spraw osobistych seniorów. Z nieoficjalnych informacji reportera RMF FM wynika, że zatrzymani notariusze mieli sporządzać akty sprzedaży nieruchomości, w rażący sposób naruszając prawa stron transakcji i czerpać z tego korzyści majątkowe. W zeszłym roku w tej sprawie zatrzymano 14 osób, które stały się właścicielami nieruchomości. Śledczy nieoficjalnie przyznają, że to nie koniec zatrzymań w tej sprawie. **(Źródła m.in. RMF FM, Fakty Interia, TVN, 2018)**

PRZYKŁAD 6. PAŃSTWO IBISZOWIE Z LUBLINA

Pani Zofia i pan Witold od ponad dwóch lat mieszkają na klatce schodowej i mogą jeść oraz korzystać z sanitariatów tylko dzięki uprzejmości sąsiadów, ponieważ ich mieszkanie, w którym spędzili prawie całe życie, padło łupem oszusta, który w zamian za pomoc w spłacie kredytu w banku miał po ich śmierci stać się właścicielem mieszkania. Niestety wyrzucił ich na bruk znacznie wcześniej. **(Źródło: Super Express, Dziennik Wschodni, 2017)**

PRZYKŁAD 7. PANI HELENA Z OPOLA

Schorowana pani Helena z Opola (lat 96, po 3 udarach mózgu, wymagająca kompleksowej opieki medycznej) przekazała za bezcen swoje mieszkanie w centrum miasta rehabilitantowi, który w zamian za to miał się nią opiekować. Od tego czasu zaczął ją nękać i nachodzić, także w asyście policji. Staruszka zeznała, że nowy „opiekun” wliczał zużycie wody i pozwalał ogrzewać tylko jeden pokój. Sprawa trafiła do sądu. **(Źródło: Gazeta Wyborcza Opole, 2018)**

²⁰ <http://wroclaw.wyborcza.pl/wroclaw/1,35771,20725481,notariuszka-z-zarzutami-za-wyludzenie-mieszkan-i-domow.html>

²¹ <http://wroclaw.wyborcza.pl/wroclaw/1,35771,21287775,wyludzali-za-bezcen-mieszkania-pomagal-policjant-jest-wyrok.html>

²² <http://www.gloswielkopolski.pl/artykul/9102867,afere-mieszkaniowa-gigantyczny-proces-bylego-pilkarza-i-pani-notariusz,id,t.html>

²³ http://poznan.wyborcza.pl/poznan/1,36001,17291817,Braki_w_dowodach__Afera_mieszkaniowa_wraca_do_prokuratury.html

²⁴ <http://www.gloswielkopolski.pl/kryminalna-wielkopolska/a/afere-mieszkaniowa-32-osoby-oskarzone-o-wyludzenia-kredytow-na-98-mln-zl,12270737/2/>

²⁵ <https://tvnwarszawa.tvn24.pl/informacje,news,wyludzenia-mieszkan-od-staruszkow-brwsrod-podejrzanych-znany-ksiadz,241968.html>

Które instytucje opowiadają się za stosownymi regulacjami?



Tylko uporządkowany i uregulowany rynek może zapewnić profesjonalną obsługę konsumentów oraz ich bezpieczeństwo. Trzeba zauważyć, że jest to rynek newralgiczny, zarówno z punktu widzenia samego produktu, jak i grupy osób, której jest dedykowany. Chodzi wszak o osoby starsze, czasami nawet w bardzo podeszłym wieku, które często mogą mieć problemy ze zrozumieniem mechanizmów przedmiotowego rynku i istoty oferowanych umów świadczeń dożywotnich. Dlatego, zdaniem Prezesa UOKiK, tak istotne jest, aby zostały uchwalone przepisy regulujące instytucję renty dożywotniej oraz odwróconego kredytu hipotecznego. Przyczyni się to do zagwarantowania bezpieczeństwa prawnego tym Seniorom, którzy poszukują środków na zwiększenie swoich dochodów.

Fragment Raportu z kontroli przedsiębiorców zawierających umowy świadczeń dożywotnich, UOKiK 2013

Konieczna jest interwencja ustawodawcy polegająca na dodatkowym uregulowaniu tzw. modelu sprzedażowego. Umowy zawierane w tym segmencie regulowane są w oparciu o przepisy ustawy z dnia 23.04.1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. nr 16, pozycja 92 ze zm.). Praktyka rynkowa pokazała jednak, że część tych umów zawiera klauzule abuzywne. W tym kontekście ważne są doświadczenia Prezesa UOKiK związane z badaniem praktyk stosowanych przez podmioty, które pod nazwą „hipoteki odwróconej” oferują w istocie umowę renty dożywotniej.

Wystąpienie Ireny Lipowicz, Rzecznika Praw Obywatelskich z 2013 roku skierowane do Ministra Gospodarki



Coraz więcej starszych osób traci własność mieszkania w zamian za późniejsze świadczenie rentowe, czy dożywocie. To nie jest bezpieczna hipoteka odwrócona. Ochrona tych, którzy oddają swoje mieszkania czy domy w zamian za rentę lub dożywocie, jest niedostateczna. Dlatego Państwo ma obowiązek wesprzeć ich prawnie.

Wystąpienie Adama Bodnara, Rzecznika Praw Obywatelskich z 2018 roku skierowane do Ministra Inwestycji i Rozwoju



W obowiązującym stanie prawnym podmioty oferujące dożywotnie świadczenie (tzw. rentę dożywotnią) w zamian za przeniesienie prawa własności nieruchomości, z jednoczesnym ustanowieniem prawa dożywotniego zamieszkiwania, działają głównie w oparciu o uregulowaną ustawę – Kodeks cywilny, umowę dożywocia. Regulacja kodeksowa nie zapewnia jednak wystarczającej ochrony świadczeniobiorcom... (...). Wobec powyższego, konieczne jest ustanowienie takich rozwiązań prawnych kształtujących stosunki pomiędzy usługodawcami a usługobiorcami z poszanowaniem uzasadnionych interesów obu stron. Z uwagi na materię takie rozwiązania muszą być przyjęte w formie aktu prawnego rangi ustawy.

Uzasadnienie projektu Ustawy o dożywotnim świadczeniu pieniężnym z 2013 roku, Ministerstwo Gospodarki

Profesjonalizacja i nadzór nad rynkiem zwiększą bezpieczeństwo seniorów

Zgodnie z raportem UOKiK z roku 2013 seniorzy są zadowoleni z umów zawartych z funduszami hipotecznymi. Deklarują, że fundusze realizują wszystkie postanowienia zawarte w umowach, świadczenia są wypłacane terminowo, a same fundusze interesują się losem seniorów, organizują im spotkania, zajęcia kulturalno-sportowe itd.



W trakcie prac nad raportem zwrócono się bowiem do losowo wybranych konsumentów, z prośbą o udzielenie odpowiedzi na pytania dotyczące, między innymi tego, czy senior jest zadowolony z zawarcia umowy, czy wszystkie świadczenia wynikające z umowy są należycie realizowane i czy przedsiębiorca, z którym została zawarta umowa, w zadowalający sposób sprawuje opiekę. Odpowiadając na pytania UOKiK, ankietowani konsumenci jednomyślnie wyrazili zadowolenie z podjętej decyzji o zawarciu umowy świadczeń dożywotnich. Oświadczyli, że świadczenia wynikające z umów są im wypłacane terminowo, Spółki kontaktują się z nimi, interesują się ich losem. Pozytywnie wypowiedzieli się na temat okoliczności zawarcia umowy i sposobie ich traktowania przez pracowników Spółek. Niezależnie od wypłacanych świadczeń, co wynika z nadesłanych ankiet, Spółki dbają także o zorganizowanie czasu seniorom, organizują im spotkania, zajęcia kulturalno-rozrywkowe.

Fragment „Raportu z kontroli przedsiębiorców zawierających umowy świadczeń dożywotnich”, UOKiK 2013, str. 84

W 2012 roku, w ramach KPF, fundusze hipoteczne wypracowały Zasady Dobrych Praktyk (ZDP), które są świadectwem stosowania przez te instytucje najwyższych standardów etyki branżowej. W Księdze V uregulowano działalność funduszy hipotecznych. Zapisy dotyczą m.in. czynności przedkontraktowych, kontraktowych, działań podejmowanych w trakcie umowy oraz praktyk zakazanych.

Co Eksperti sądzą na temat uregulowania rynku?



ANDRZEJ ROTER, Prezes Zarządu Konferencji Przedsiębiorstw Finansowych w Polsce

Od wielu lat zabiegamy o kompleksowe uregulowanie rynku hipoteki odwróconej w Polsce oraz wznowienie prac nad Ustawą o dożywotnim świadczeniu pieniężnym. Warto podkreślić, że Ustawa o odwróconym kredycie hipotecznym, która weszła w życie w roku 2015, nie znalazła zastosowania w ofercie banków, a więc nie wpłynęła na poprawę jakości życia seniorów i stworzenie bezpiecznych warunków, w których mógłby rozwijać się rynek. Przede wszystkim nie wyeliminowała jednak funkcjonowania nieuczciwych podmiotów psujących renomę profesjonalnych usługodawców. Kluczowe jest stworzenie takich przepisów, które miałyby zastosowanie w kontekście renty dożywotniej oferowanej przez fundusze hipoteczne. To właśnie ta część rynku funkcjonuje i rozwija się w Polsce od ponad dziesięciu lat. To właśnie ta część rynku obsługuje zadowolonych klientów (co potwierdza m.in. raport UOKiK). To właśnie ta część rynku ma odpowiednie doświadczenie, narzędzia oraz wiedzę potrzebną do tego, by zapewnić seniorom spokojny i bezpieczny byt na emeryturze. Stworzenie warunków do rozwoju tego rynku powinno być kluczowe, zwłaszcza podczas planowania polityki senioralnej w Polsce. Podstawy prawne, które zapewnią m.in. możliwość bezpiecznego dysponowania swoim majątkiem i poprawę standardu życia na emeryturze są potrzebne, a nawet konieczne. Zwłaszcza że sytuacja finansowa seniorów jest coraz gorsza, a zmiany w strukturze demograficznej niepokojące.



MARZENA RUDNICKA, Prezes Zarządu Krajowego Instytutu Gospodarki Senioralnej (KIGS)

Uwalnianie wartości ekonomicznej nieruchomości, przy tak dużym procencie osób starszych będących właścicielami nieruchomości, jest jednym ze sposobów polepszenia sytuacji finansowej seniora. Wiek senioralny wymaga dodatkowych środków na pokrycie kosztów związanych z opieką codzienną i zdrowotną. Jednocześnie utrzymanie mieszkania jest dużym obciążeniem dla seniora. Aby senior mógł wykorzystać wartość swojej nieruchomości, niezbędne są regulacje. Dla bezpieczeństwa seniora. Brak tych regulacji w Polsce powoduje, iż różne podmioty mogą oferować świadczenie dożywotnie w zamian za sprzedaż nieruchomości. Podmioty bardziej lub mniej wiarygodne. Taka sytuacja powoduje, że senior może nie mieć zaufania do takiej transakcji. Właśnie, aby uzyskać jego zaufanie i wprowadzić standardy transakcji nabycia mieszkania w zamian za świadczenia dożywotnie, potrzebne są regulacje.

W mojej opinii odpowiednia ustawa zmieni podstawę prawną świadczeń dożywotnich i może wprowadzić wymogi dla firm oferujących ten produkt, a także warunki oferowania takiego produktu. Produktu, który nie jest zdefiniowany w polskim prawie. Ustawa może także zmienić ocenę rynku dla tego produktu i dla produktu kredytowego – odwróconego kredytu hipotecznego. Istotne było, aby Ustawa o dożywotnim świadczeniu pieniężnym regulowała takie obszary, jak przedmiot i treść umowy o dożywotnie świadczenie pieniężne, w szczególności określające warunki przeniesienia własności nieruchomości przez świadczeniobiorcę na rzecz świadczeniodawcy, ustanowienia służebności osobistej mieszkania na rzecz świadczeniobiorcy oraz zobowiązania do wypłaty okresowych świadczeń pieniężnych przez świadczeniodawcę na rzecz świadczeniobiorcy. Jak już podkreślałam, należy uznać za bardzo istotne dla zwiększenia bezpieczeństwa transakcji przyjęcie minimalnych i maksymalnych okresów składania woli i oświadczeń oraz przystąpienia do umowy o dożywotnie świadczenia pieniężne. Istotnym z punktu widzenia bezpieczeństwa świadczeniobiorcy jest zaproponowanie rozwiązań i procedury na wypadek niewypłacalności lub innych zakłóceń w działalności świadczeniodawcy. A najważniejsze, powinny eliminować poczucie swoistego wykorzystania trudnej ekonomicznej sytuacji potencjalnych.



DR HAB. EDYTA RUTKOWSKA-TOMASZEWSKA, Uniwersytet Wrocławski

Wysokość polskich emerytur jest na poziomie, który skazuje seniorów na nieustanne poszukiwanie dodatkowych źródeł finansowania bieżących potrzeb. Brak alternatyw oferowanych przez banki skłania ich do sięgania po krótkoterminowe kredyty konsumenckie w niebankowych instytucjach pożyczkowych na stosunkowo niskie kwoty, dostępne „od ręki” – tzw. chwilówki, a późniejsze problemy ze spłatą zobowiązań z nieproporcjonalnie wysokimi kosztami wciągają w spiralę zadłużenia i pogorszenie, a nie polepszenie ich sytuacji ekonomicznej.

Rynek finansowy znalazł odpowiedzi na te wyzwania społeczne proponując nową usługę finansową zwaną potocznie i powszechnie „odwróconą hipoteką”. Występuje ona w dwóch modelach: kredytowym – w postaci odwróconego kredytu hipotecznego lub sprzedażowym – w postaci renty dożywotniej. Usługa ta – zwana też usługą equity release – umożliwi uzyskanie dodatkowych środków finansowych przez seniorów i czerpanie korzyści finansowych z kapitału zamrożonego w nieruchomości. Polega ona zatem na oferowaniu osobom starszym świadczeń pieniężnych w zamian za kapitał zakumulowany w nieruchomościach. Różnica zasadnicza pomiędzy nimi wynika z odmiennego momentu przejścia prawa własności do nieruchomości na rzecz kredytodawcy (pożyczkodawcy). W przypadku odwróconego kredytu hipotecznego kredytobiorca pozostaje właścicielem do śmierci, podczas gdy w modelu sprzedażowym, świadczeniodawca przejmuje tytuł własności nieruchomości świadczeniobiorcy.

Ze względu jednak na to, że obie usługi dotyczą przedmiotu o dużej wartości, a kierowane są do osób o mniejszej wiedzy ekonomicznej, konieczne staje się uregulowanie zasad świadczenia tej usługi. Przedmiotem regulacji powinno być m.in. zdefiniowanie profesjonalnych podmiotów, określenie minimalnych wymogów, jakie musiałyby spełnić, wyznaczenie zakresu obowiązków informacyjnych i ustalenie ewentualnych sankcji za ich niewypełnienie.

W Polsce w ogóle nie ma jednak odrębnej regulacji prawnej dotyczącej tzw. renty dożywotniej, mimo że ta powszechnie występuje w praktyce rynkowej, a odwrócony kredyt hipoteczny – mimo że regulacja wprowadzona została w 2014 roku w ustawie o odwróconym kredycie hipotecznym – w praktyce nie funkcjonuje. Żaden bank nie włączył go do oferty, ponieważ liczne obostrzenia, sprawiają, że nie jest on dość intratny.

A konsument – po pierwsze – powinien mieć faktyczny wybór pomiędzy odwróconym kredytem hipotecznym a rentą dożywotnią, a – po drugie – jego interesy powinny być zabezpieczone odpowiednio bez względu na to, jakiego wyboru dokona.

Z tych powodów regulacja prawna renty dożywotniej wydaje się nie tylko pożądana, ale wręcz konieczna nie tylko dla zapewnienia przejrzystości funkcjonowania instytucji świadczących tę usługę, ale także z uwagi na konieczność zapewnienia właściwego poziomu ochrony jej beneficjentom – seniorom przed występującymi na rynku nieprawidłowościami oraz nadużyciami i wykorzystywaniu łatwowierności osób starszych, którym jest ona dedykowana. Projektowana i procedowana ustawa o dożywotnim świadczeniu pieniężnym ma zatem istotne znaczenie dla zapewnienia jednakowego poziomu ochrony konsumenta usług finansowych korzystającego z usługi equity release. Obecnie występujące zróżnicowanie i dysproporcja sytuacji prawnej zarówno instytucji finansowych będących dostawcami tego typu usługi, jak i ich beneficjentów, którym jest ona dedykowana – seniorów, niekorzystnie wpływa zarówno na konkurencję w tym segmencie usług finansowych, ale także na sytuację konsumenta tego rodzaju usług finansowych, jak i ochronę jego interesów.



DR ANITA ABRAMOWSKA-KMON, Kierownik Zakładu Demografii Instytutu Statystyki i Demografii, Szkoła Główna Handlowa w Warszawie

Obserwowane zmiany demograficzne i społeczne (m.in. starzenie się ludności, zmiany modelu rodziny oraz struktury gospodarstw domowych) niosą za sobą poważne konsekwencje i wyzwania dla społeczeństwa, gospodarki, rodzin i jednostek. Jedną z nich jest zapewnienie opieki osobom starszym, których liczba wzrośnie do 2050 roku o 80 proc. W Polsce opieka ta jest sprawowana przez członków rodziny (tzw. opieka nieformalna), zaś dostępność do formalnych usług opiekuńczych (instytucjonalnych lub nabywanych na rynku usług) jest w dużej mierze ograniczona.

Wynika to z jednej strony ze słabo rozwiniętej i niedofinansowanej opieki długoterminowej, a z drugiej – z drogiej dla seniorów usług opiekuńczych nabywanych na rynku. Należy także pamiętać, iż coraz większa część osób starszych mieszka samotnie i rzadziej niż w przeszłości może liczyć na pomoc dzieci (z powodu braku dzieci czy dużej odległości). W tym kontekście regulacje wprowadzone w ramach Ustawy o dożywotnim świadczeniu pieniężnym mogłyby być pomocne w zapewnieniu finansowania realizacji potrzeb osób starszych i mogłyby przyczynić się do wzrostu jakości życia seniorów, co jest niezwykle ważne z punktu widzenia spójnej polityki senioralnej.

CZĘŚĆ IV

INFORMACJE NA TEMAT HIPOTEKI ODWRÓCONEJ

Podstawowe informacje na temat renty dożywotniej

Dla kogo jest renta dożywotnia?

Renta dożywotnia to rozwiązanie finansowe przeznaczone dla każdego seniora, który posiada na własność nieruchomości: dom, mieszkanie, grunt, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo użytkowania wieczystego. To rozwiązanie dla wszystkich, którzy:

- Chcieliby poprawić swoją sytuację finansową
- Borykają się z brakiem środków pieniężnych
- Nie radzą sobie z pętlą zadłużenia

W zamian za przekazanie prawa własności do nieruchomości senior otrzymuje świadczenie pieniężne wypłacane dożywotnio w równych (np. comiesięcznych) ratach. Możliwe jest także otrzymanie większej wypłaty, np. w celu uregulowania posiadanych przez seniora kredytów, długów czy pilnych potrzeb finansowych, a miesięczne wypłaty renty są wówczas odpowiednio niższe. W ramach umowy renty dożywotniej, zawieranej w formie aktu notarialnego, senior ma prawo dożywotniego zamieszkiwania w swojej nieruchomości. Jednocześnie koszty eksploatacji mieszkania, jak również podatek od nieruchomości i opłata z tytułu użytkowania wieczystego, spoczywają na Funduszu, a nie na seniorze. Po zawarciu umowy z funduszem hipotecznym podwyżki czynszu nie obciążają więcej budżetu seniora. Kwota czynszu jest potrącana z wypłacanej seniorowi renty dożywotniej.

Jakie nieruchomości kwalifikują się do renty dożywotniej?

Każdy przypadek jest rozważany indywidualnie. Przyjęto jednak, że z renty dożywotniej mogą skorzystać zarówno właściciele mieszkań hipotecznych, jak i domów oraz mieszkań spółdzielczych własnościowych. Seniorzy, których mieszkanie obciążone jest kredytem lub pożyczką, również nie są wykluczeni.

Na jaką wysokość świadczeń może liczyć senior?

Wysokość świadczeń, które może otrzymywać senior, jest uzależniona od wielu czynników: przede wszystkim od wartości nieruchomości oraz oczekiwanej długości życia, która między innymi zależy od płci i wieku seniora. Rozpiętość kwot jest duża, tak samo jak różne są ceny i wielkości nieruchomości. Klienci mogą otrzymywać dożywotnio od kilkuset do kilku tysięcy złotych miesięcznie.

O jakie przepisy oparta jest umowa?

Umowa oparta jest o przepisy Kodeksu Cywilnego dotyczące umowy renty oraz umowy o dożywocie. Umowa renty opisana jest w artykułach 903-907 kodeksu cywilnego, a umowa o dożywocie w artykułach 908-916 KC. W ramach umowy notarialnej senior otrzymuje m.in. gwarancję dożywotniej wypłaty comiesięcznego świadczenia oraz pewność, iż do momentu śmierci mieszka w dotychczasowym domu – to tak, jakby sprzedać mieszkanie i móc nadal z niego korzystać. Należy pamiętać, że podpisanie umowy wiąże się z przeniesieniem prawa własności do mieszkania lub domu na fundusz hipoteczny.

Czy od renty dożywotniej płaci się podatek?

Zgodnie z Uchwałą Naczelnego Sądu Administracyjnego z 17 listopada 2014 r. zbycie nieruchomości w drodze umowy o dożywocie nie podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych. Nie jest bowiem

możliwe określenie przychodu na zasadach zawartych w art. 19 ust. 1 i 3 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Jak bowiem stanowi art. 19 ust. 1 wspomianej ustawy, przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości (a takim jest umowa o dożywocie) jest wartość wyrażona w cenie określonej w umowie. Art. 19 ust. 3 Ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych możemy zastosować dopiero wówczas, gdy wartość nieruchomości wyrażona w cenie określonej w umowie nie odpowiada wartości rynkowej. Co istotne, umowa o dożywocie nie zawiera w ogóle takiego elementu jak cena. Stanowisko to potwierdzają rozliczne interpretacje podatkowe.

Co to jest służebność osobista mieszkania i czy można ją przenieść na inną osobę?

Służebność osobista dotyczy przede wszystkim potrzeb mieszkaniowych osoby uprawnionej i nie obejmuje dodatkowych świadczeń, które można ustanowić w umowie o dożywocie (jak np. pomoc w chorobie, dostarczenie ubrania czy żywienia). Dzięki służebności osobistej mieszkania senior jest uprawniony do dożywotniego korzystania z lokalu czy też pomieszczeń. Senior może też przyjąć na mieszkanie dzieci (małoletnie), małżonka i inne osoby, ale w ostatnim przypadku – tylko pod warunkiem, że są przez niego utrzymywane lub niezbędne do prowadzenia gospodarstwa domowego. Warto podkreślić, że służebność osobista nie jest prawem zbywalnym. Nie można jej zbyć (sprzedać) ani przenieść na inną osobę. Niemożliwe jest również przeniesienie uprawnień do jej wykonywania. Co istotne – służebność osobista nie wchodzi do spadku po seniorze, ponieważ wygasa z dniem jego śmierci.

Jak wygląda procedura przyznania renty dożywotniej na przykładzie Funduszu Hipotecznego DOM?

Jakie informacje są potrzebne, by fundusz hipoteczny mógł dokonać wstępnej wyceny nieruchomości?

Informacje, o które prosi fundusz, by dokonać wstępnej wyceny nieruchomości to: daty urodzenia i płeć osób, których ma dotyczyć umowa, adres i metraż nieruchomości (w przypadku domów – między innymi metraż działki), rozkład lokalu, rok budowy budynku, piętro, na którym znajduje się lokal, rok zakupu nieruchomości, wysokość czynszu i podatku od nieruchomości. Wstępna wycena nieruchomości jest dokonywana na podstawie aktualnych ofertowych i transakcyjnych cen nieruchomości.

Co to jest prognoza renty dożywotniej? Czym charakteryzuje się umowa przedwstępna?

Gdy fundusz uzyska wszelkie informacje, które pozwolą mu na wstępną wycenę nieruchomości, przygotowuje prognozę renty dożywotniej. To szacunkowa wysokość świadczeń, które będzie otrzymywał senior, wyliczona na podstawie wstępnych informacji otrzymanych od właściciela nieruchomości (jeszcze przed ostateczną wyceną nieruchomości, którą przygotowuje niezależny, uprawniony rzeczoznawca majątkowy). Na wstępnym spotkaniu z seniorem ekspert funduszu przedstawia propozycję umowy, wysokość prognozowanej renty dożywotniej oraz wykaz niezbędnych dokumentów, które będą potrzebne do podpisania umowy przedwstępnej. Szczegółowa lista dokumentów różni się, w zależności od rodzaju nieruchomości, statusu matrymonialnego, sposobu nabycia nieruchomości i innych kwestii. Jednym z pierwszych etapów jest podpisanie umowy przedwstępnej. Jeżeli senior akceptuje wstępną propozycję funduszu i nie ma zastrzeżeń do propozycji umowy (uzupełnionej o informacje z dokumentów), to podpisuje umowę przedwstępną oraz upoważnia eksperta do zebrania – w swoim imieniu – wszelkich niezbędnych dokumentów, które będą potrzebne do zawarcia umowy przyrzeczonej. Koszty pełnomocnictwa oraz zbierania dokumentów pokrywa fundusz. Co ważne – propozycja umowy przedwstępnej, która jest przedstawiana seniorowi po raz pierwszy, nie zawiera jeszcze danych klienta, danych nieruchomości itd. Dopiero później, w oparciu o dokumenty udostępnione przez seniora, jest indywidualizowana o informacje pochodzące z dokumentów, dane seniora, uzgodnione warunki finansowe oraz szczegółowe warunki, o które – na etapie rozmów i negocjacji – wnioskował klient. Jakie informacje będą potrzebne do przygotowania umowy przyrzeczonej? Ekspert funduszu będzie chciał zapoznać się m.in. z takimi dokumentami jak: rachunki ze spółdzielni/wspólnoty, zaświadczenia z US czy ZUS o braku zobowiązań lub dokumenty geodezyjne (w przypadku nieruchomości gruntowych). Na tym etapie powoływany jest również niezależny rzeczoznawca majątkowy, który przygotowuje operat z wyceną nieruchomości.

Jak przebiega wycena nieruchomości? Kto pokrywa koszty operatu szacunkowego?

W uzgodnionym i dogodnym dla seniora terminie umawiana jest wizyta niezależnego rzeczoznawcy majątkowego, który dokonuje ostatecznej wyceny nieruchomości, sporządzając operat szacunkowy. Na podstawie wyceny rzeczoznawcy przygotowany jest raport zawierający ostateczną wysokość renty dożywotniej. Koszty operatu

pokrywa fundusz. Po zaakceptowaniu przez seniora ostatecznych warunków finansowych i uzgodnieniu treści umowy przyrzeczonej strony ustalają termin zawarcia aktu notarialnego umowy przyrzeczonej. Na każdym etapie przygotowań klient może zrezygnować z zawarcia umowy bez podawania przyczyny.

Jak wygląda zawarcie umowy przyrzeczonej?

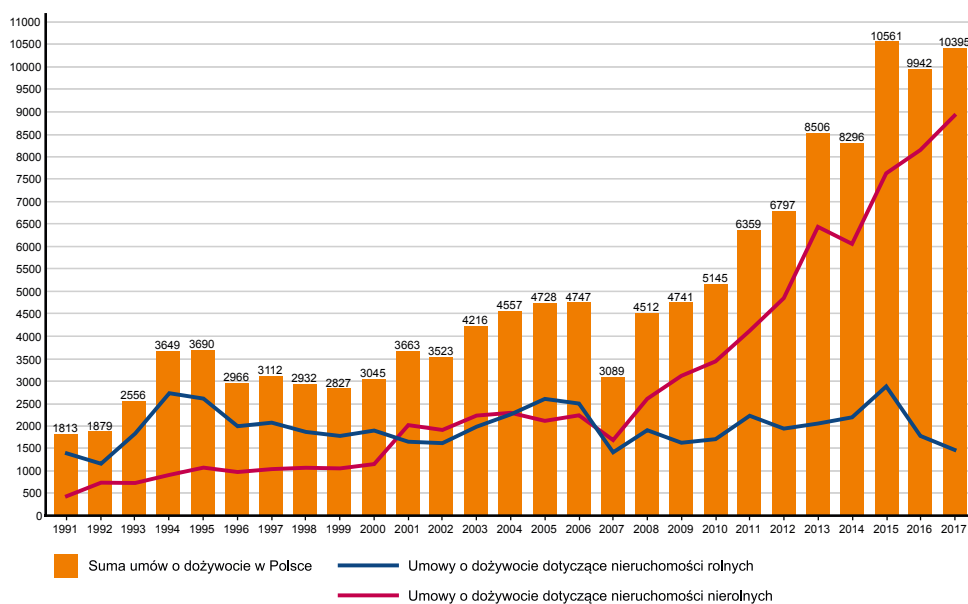
Ostatnim krokiem procesu jest zawarcie umowy przyrzeczonej w formie aktu notarialnego. Projekt umowy przyrzeczonej przekazywany jest klientowi na kilka dni przed datą zawarcia aktu, tak aby senior mógł ją wcześniej skonsultować ze swoim prawnikiem lub zaufaną osobą. Po zawarciu umowy senior otrzymuje wypłatę środków pieniężnych zgodnie z treścią umowy, w określonej w umowie wysokości i terminach płatności. Niektóre osoby, poza dożywotnimi, comiesięcznymi świadczeniami decydują się również na dodatkową wypłatę jednorazową, która oczywiście zmniejsza wysokość świadczeń miesięcznych. Od dnia zawarcia umowy fundusz reguluje określone w umowie opłaty czynszowe do spółdzielni lub wspólnoty, płaci podatki od nieruchomości lub opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. W akcie notarialnym fundusz zapewnia seniorowi dożywotnie i nieodpłatne korzystanie z mieszkania lub domu, aż do śmierci seniora.

Ile czasu trwają formalności?

Przygotowanie wstępnej prognozy trwa ok. 1-2 dni, kompletowanie dokumentów – ok. 1 tygodnia, wycena rzeczoznawcy, w zależności od terminów – do 1 tygodnia. Całość procesu, jeżeli nie ma komplikacji w dokumentacji, może zamknąć się w 2 tygodniach. Istotne jednak jest to, by senior miał czas na przemyślenie decyzji, analizę projektu umowy czy omówienie propozycji z osobami bliskimi. Przeciętnie klienci funduszu zawierają umowy po ponad 3 miesiącach od pierwszego kontaktu.

Jakie mogą być różnice pomiędzy umową renty dożywotniej zawartą między osobą fizyczną a profesjonalnym funduszem hipotecznym?

Warto raz jeszcze przypomnieć, że ok. 99 proc. umów o dożywocie dotyczących nieruchomości jest zawierana w Polsce przez niewyspecjalizowane firmy i osoby fizyczne: krewnych, sąsiadów, znajomych, ale również osoby zupełnie obce. Liczba takich umów wciąż rośnie. Z danych Ministerstwa Sprawiedliwości wynika, że w latach 2008-2017 zawarto ich 75 tysięcy²⁶. W 2008 roku podpisano ich 4,5 tys., a w 2017 roku – już 10,4 tys. Z informacji napływających z notariatu wynika jednak, że co piąta tego typu umowa jest unieważniana, a to z kolei oznacza, że tylko w 2017 roku unieważniono ok. 2000 umów.



Źródło: Opracowanie Funduszu Hipotecznego DOM S.A. na podstawie danych Ministerstwa Sprawiedliwości

Seniorzy mogliby być obsłużeni w ramach profesjonalnej usługi, co gwarantowałoby im bezpieczeństwo, rzetelną wycenę nieruchomości i ryzyka. Nie musieliby tracić nerwów, zdrowia ani środków finansowych na spory sądowe.

²⁶ Akty notarialne w latach 1991-2017, dane Ministerstwa Sprawiedliwości na dzień 15.06.2017.
Źródło: <https://danepubliczne.gov.pl/dataset/akty-notarialne>

RÓŻNICA NR 1

Strony umowy i gwarancja jej przestrzegania

Zdarza się, że umowa renty dożywotniej jest podpisywana przez osoby indywidualne lub nieprofesjonalne podmioty, które nie mają ani wiedzy, ani narzędzi potrzebnych do właściwej wyceny nieruchomości, oszacowania wysokości renty dożywotniej, a przede wszystkim zawarcia w umowie zapisów, które będą chroniły interesy seniora. W takich przypadkach stroną umowy nie jest profesjonalna instytucja finansowa, lecz sąsiad, znajomy lub ktoś zupełnie obcy, kto w zamian za przepisanie prawa własności do nieruchomości obiecuje wypłatę świadczeń i często również opiekę. Warto sprawdzić wiarygodność takiej osoby i zastanowić się, czy zagwarantuje seniorowi dożywotnią opiekę i wypłatę świadczeń. Niezależnie od tego, czy podpisujemy umowę z osobą fizyczną, czy z firmą – należy sprawdzić ich wiarygodność. W przypadku przedsiębiorstw warto zweryfikować, czy firma jest wpisana do KRS lub innego rejestru, jakie są jej wyniki finansowe, czy jest notowana na Giełdzie Papierów Wartościowych (co zwiększa jej wiarygodność), czy przynależy do stowarzyszeń branżowych, czy przestrzega zasad dobrych praktyk rynkowych lub innych kodeksów etycznych oraz jakie są opinie na temat tej firmy wśród innych klientów.

RÓŻNICA NR 2

Proces, wycena i dokumenty

Jak powinien wyglądać bezpieczny proces związany z podpisaniem umowy renty dożywotniej? Tak jak wspomnieliśmy w rozdziale poświęconym etapom przyznawania renty dożywotniej, w przypadku profesjonalnych funduszy hipotecznych proces ten może trwać kilka tygodni, a nawet miesięcy. W tym czasie fundusz hipoteczny dokonuje wstępnej wyceny nieruchomości, przygotowuje prognozę renty dożywotniej, przedstawia propozycję umowy, a następnie podpisuje umowę przedwstępną i zbiera wszystkie dokumenty potrzebne do podpisania umowy przyrzeczonej. Klient ma również czas na podjęcie racjonalnej decyzji, skonsultowanie projektu umowy, poznanie opinii o świadczeniodawcy. Zanim umowa z klientem zostanie podpisana, powoływany jest niezależny rzeczoznawca majątkowy, który przygotowuje operat z wyceną nieruchomości, a sama umowa przyrzeczona jest podpisywana w formie aktu notarialnego. Do oszacowania wartości świadczenia, które będzie wypłacane seniorowi, wykorzystywany jest złożony model opracowany przez aktuariusz i specjalistów z szeroką wiedzą finansową i prawną. Takich kompetencji nie posiadają niestety osoby prywatne. W przypadku umów zawieranych przez osoby prywatne i podmioty nieprofesjonalne, wiele elementów tego procesu w ogóle się nie wydarza lub jest przeprowadzona nieprawidłowo. Niewłaściwie kalkulowana jest wysokość świadczenia, często jest ona nieracjonalnie zawyżona, co powoduje, że po pewnym czasie seniorzy otrzymują niepełne świadczenia niezgodne z umową lub nie otrzymują ich wcale. Obowiązki opiekuńcze często nie są dotrzymywane, podobnie jak inne zapisy umowy.

RÓŻNICA NR 3

Konstrukcja umowy i najważniejsze zapisy

Warto podkreślić, że obecnie renta dożywotnia opiera się na instytucji Dożywocia (Kodeks Cywilny, art. 908-916) lub umowie Renty (Kodeks Cywilny, art. 903-907). Umowa powinna być zawarta w formie aktu notarialnego, a jej konstrukcja powinna gwarantować seniorowi bezpieczeństwo, prawo do bezpłatnego korzystania z nieruchomości oraz dożywotnią wypłatę świadczeń, których wypłata obwarowana jest art. 777 kpc, zapewniającym beneficjentowi uproszczoną procedurę dochodzenia należności. Profesjonalna usługa jest skierowana do seniorów, którzy posiadają dom lub mieszkanie. W zamian za przekazanie spółdzielczego prawa własnościowego do lokalu lub prawa własności do nieruchomości senior otrzymuje comiesięczne i dożywotnie świadczenie pieniężne, ale co najważniejsze – zachowuje dożywotnie prawo do mieszkania w dotychczasowym lokum. Zapis o służebności osobistej mieszkania lub prawo do korzystania są zatem jednym z najważniejszych warunków, które powinny znaleźć się w takiej umowie. Dzięki służebności osobistej mieszkania senior jest uprawniony do dożywotniego korzystania z lokalu. Senior może też przyjąć na mieszkanie dzieci (małoletnie), małżonka i inne osoby, ale w ostatnim przypadku – tylko pod warunkiem, że są przez niego utrzymywane lub niezbędne do prowadzenia gospodarstwa domowego. Co ważne, służebność osobista mieszkania jest zapisywana w akcie notarialnym i może zostać ujawniona w księdze wieczystej nieruchomości. Warto podkreślić, że służebność osobista nie jest prawem zbywalnym. Nie można jej zbyć (sprzedać) ani przenieść na inną osobę.

RÓŻNICA NR 4

Wysokość świadczeń i gwarancja ich wypłacania

Wiele słyszy się, że osoby prywatne, które zaoferowały seniorom świadczenia w zamian za prawo własności do nieruchomości, proponowały wyższą kwotę aniżeli fundusze hipoteczne. Warto jednak pamiętać, że wysokość świadczeń wyliczana w funduszach hipotecznych zależy od wielu czynników – przede wszystkim oczekiwanej długości życia, na którą – podobnie jak przy ustalaniu świadczeń emerytalnych wypłacanych przez ZUS – wpływ ma wiek i płeć seniora. Ważna jest również wartość nieruchomości, która będzie przedmiotem umowy. Rozpiętość kwot jest bardzo duża, tak samo, jak różne są ceny nieruchomości – zależnie od lokalizacji i standardu mieszkania, czy domu. Seniorzy mogą otrzymać miesięcznie od kilkuset do kilku tysięcy złotych.

Wysokość wypłacanych świadczeń jest ważna, lecz jeszcze ważniejsza jest gwarancja ich wypłacania aż do śmierci. Fundusze hipoteczne wypłacają świadczenia dożywotnio, niezależnie od tego, czy senior będzie żył 5, 10 czy 25 lat. To zobowiązanie, którego osoby prywatne mogą nie unieść, zwłaszcza w tak długiej perspektywie czasu. Warto dodać, że profesjonalne firmy waloryzują wypłacane świadczenia, co również wymaga odpowiednich kompetencji do prawidłowego wyliczenia świadczenia.

RÓŻNICA NR 5

Zaniechanie obowiązków i rozwiązanie umowy

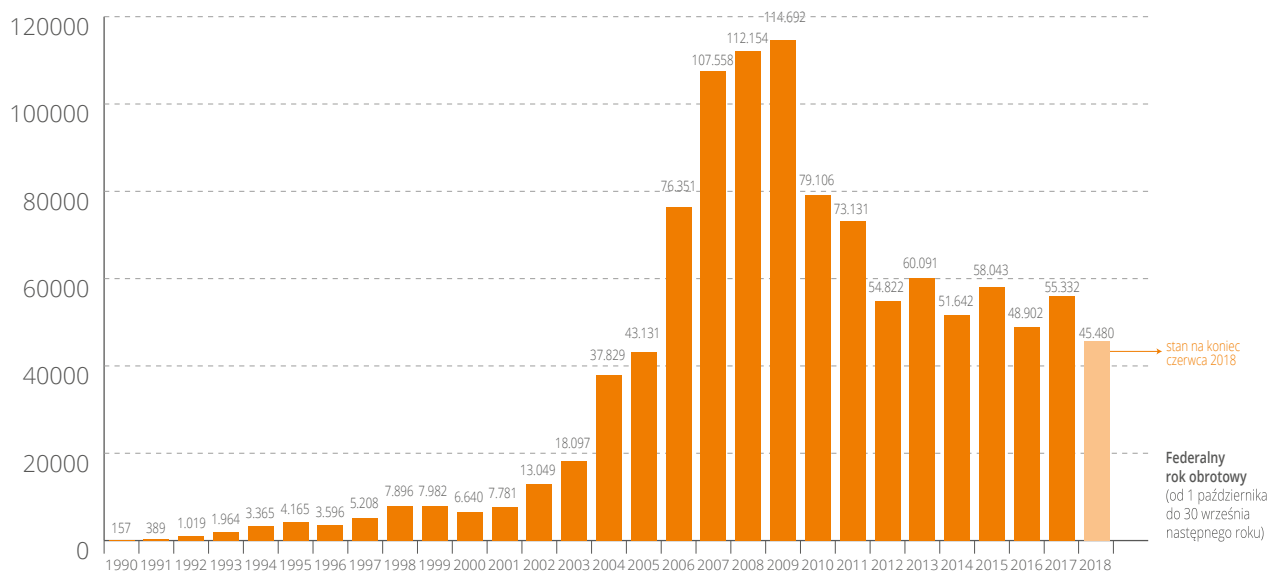
Jeśli jedna ze stron nie wywiązuje się z obowiązków określonych w umowie (np. senior nie otrzymuje świadczeń pieniężnych lub innych świadczeń określonych w umowie dożywotnio), to ma prawo wytoczyć powództwo o zasądzenie tychże świadczeń (w przypadku świadczeń pieniężnych), a nawet może wystąpić o odszkodowanie za nienależyte wykonanie umowy. W wyjątkowych przypadkach umowa ta może zostać rozwiązana przez sąd. Warto zaznaczyć, że mowa o zaniechaniu obowiązków, które znalazły się w umowie, ponieważ w wielu przypadkach w umowie wpisuje się niższą wartość świadczeń aniżeli ta, na którą umówiły się strony lub pomija się zapisy dotyczące opieki, lub służebności osobistej mieszkania gwarantującej seniorowi nieodpłatne i dożywotnie korzystanie z lokalu.

Hipoteka odwrócona za granicą

Hipoteka odwrócona przez ostatnie 25 lat najprężniej rozwijała się w USA, Australii i Wielkiej Brytanii. Do krajów, w których seniorzy korzystają z tego rozwiązania, dołączyły kilka lat temu Włochy, ale istotne wzrosty na rynku zaczęto notować dopiero rok temu, gdy pojawiły się dedykowane usługi regulacji prawne. W Wielkiej Brytanii roczna liczba nowych umów hipoteki odwróconej (ang. equity release) wzrosła z 27 563 w 2016 roku do 37 037 w 2017 roku²⁷, co oznacza przyrost na poziomie 34 proc. tylko w ostatnim roku. Dawid Burrowes, Prezes Equity Release Council, organizacji branżowej zrzeszającej podmioty świadczące usługę hipoteki odwróconej, powiedział, że coraz więcej Brytyjczyków zaczyna traktować produkty finansowe bazujące na hipotece odwróconej jako bezpieczne źródło dochodu na emeryturze²⁸. We Włoszech tylko od 2016 roku, kiedy wprowadzono nowe prawo i nadzór nad rynkiem, do końca 2017 zawarto 4 tysiące umów. Tymczasem w Szwecji hipotekę odwróconą oferuje wyspecjalizowana instytucja finansowa o nazwie Svensk Hypotekspension, nadzorowana przez Szwedzki Urząd Nadzoru Finansowego, obsługująca blisko 10 tysięcy klientów. W tym kraju tylko w 2017 roku przybyło 1300 nowych klientów, a wartość wypłaconych świadczeń wzrosła o 25 proc. (2016 vs 2017)²⁹.

ROCZNE ZESTAWIENIE HOME EQUITY CONVERSION MORTGAGE (HECM) W USA

Liczba kredytów



HECM jest produktem odwróconej hipoteki ubezpieczonym przez rząd federalny USA. Podlega on ubezpieczeniu Federalnej Organizacji Mieszkaniowej (FHA), wydziału amerykańskiego Departamentu Mieszkalnictwa i rozwoju Miast (HUD). Produkty HECM stanowią dziś niemal wszystkie kredyty z odwróconą hipoteką zaciągnięte w Stanach Zjednoczonych. Powyżej przedstawiono liczbę HECM zaciągniętych w każdym roku obrotowym w USA od rozpoczęcia programu (każdy federalny rok obrotowy rozpoczyna się w dniu 1 października i trwa do 30 września następnego roku).

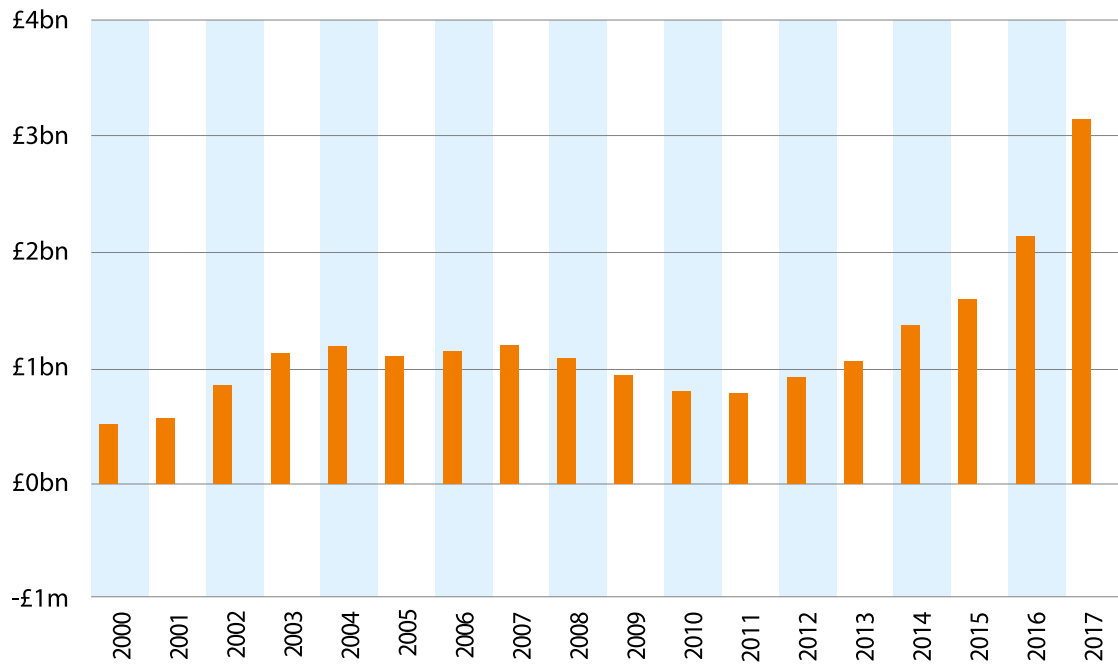
Źródło: <https://www.nrmlaonline.org/2018/09/19/annual-hecm-endorsement-chart>

²⁷ <https://www.propertywire.com/news/uk/older-home-owners-uk-embrace-equity-release-records-numbers/>

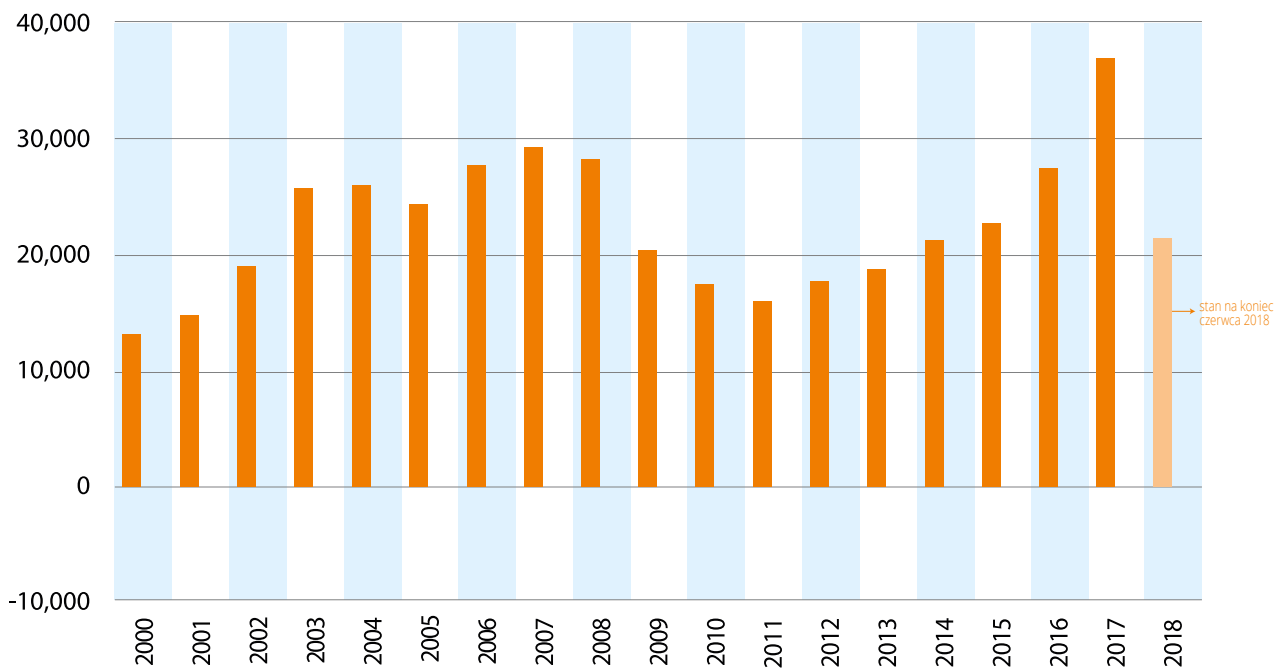
²⁸ Tamże.

²⁹ <https://hypotekspension.se/kraftigt-okat-intresse-speciallan-pensionarer/>

WARTOŚĆ UMÓW ZAWARTYCH W WIELKIEJ BRYTANII W DANYM ROKU



LICZBA NOWYCH KLIENTÓW W WIELKIEJ BRYTANII



FUNDUSZ
HIPOTECZNY  DOM

 Konferencja[®]
Przedsiębiorstw
Finansowych
w Polsce