

Dla wielu osób „hipoteka odwrócona” oraz „odwrócony kredyt hipoteczny” to jedno i to samo. Podobnie jest, gdy skupimy się na samej hipotece odwróconej, która może być oferowana w oparciu o tzw. rentę dożywotnią - ustanawianą na podstawie art. 903 kodeksu cywilnego, lub w ramach umowy o dożywocie (jej podstawą jest art. 908 k.c.). Między wspomnianymi wyżej rozwiązaniami istnieją jednak konkretne różnice. Warto je przeanalizować zanim podejmiemy się ostateczną decyzję.

Fundusze i banki

Istnieją dwa modele hipoteki odwróconej: sprzedażowy i kredytowy. Pierwszy z nich jest już dostępny w ramach oferty Funduszy Hipotecznych. Drugi, a więc odwrócony kredyt hipoteczny, jest dopiero przygotowywany przez ustawodawcę. Kiedy ustawa zostanie przyjęta? Dokładnie nie wiadomo, zwłaszcza, że prace nad nią utknęły ostatnio w martwym punkcie. Co jest cechą wspólną tych dwóch modeli? W obu przypadkach senior zbywający swój dom lub mieszkanie (nieruchomość), otrzymuje dodatkowe świadczenie, wypłacane co miesiąc lub w innych odstępach czasowych. Są to dodatkowe środki pieniężne do jego renty lub emerytury. Jakie są jednak różnice? Oferta Funduszy Hipotecznych gwarantuje dożywotnią wypłatę świadczeń, z prawem dożywotniego zamieszkiwania w nieruchomości, co więcej - wypłacana renta podlega najczęściej waloryzacji. Z założeń do projektu ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym, wynika natomiast, że umowa wypłaty świadczeń będzie zawierana nie dożywotnio, ale na czas określony. Po drugie, kwota ta zostanie określana z góry, a więc nie będzie podlegała waloryzacji. Ciekawe są również inne aspekty. W przypadku Funduszy Hipotecznych, koszty zawarcia umowy, czy też koszty związane ze skompletowaniem potrzebnych dokumentów pokrywa z reguły Fundusz. W przypadku banków, koszty te będzie musiał pokryć sam senior. Podobnie jest z czynszem (także z jego podwyżkami), który w przypadku umowy z bankiem będzie pokrywał senior, a w przypadku umowy z Funduszem, właśnie świadczeniodawca. – Staramy się zapewnić naszym klientom tzw. pakiet usług dodatkowych. Naszym zdaniem hipoteka odwrócona to nie tylko wysokość renty, ale także szereg czynników uzupełniających. Nasza firma pokrywa m.in. podatki, koszty ubezpieczenia nieruchomości, czy użytkowania wieczystego. W przypadku banków, jeśli założenia do ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym przejdą dalej, koszty te będzie musiał pokryć sam senior – mówi Robert Majkowski, Prezes Funduszu Hipotecznego DOM.

Fundusz funduszowi nierówny

Gdy przyjrzymy się bliżej ofercie samych Funduszy Hipotecznych, okaże się, że oferują one hipotekę odwróconą w oparciu o różne rodzaje umów. Pierwsza z nich to umowa renty hipotecznej (art. 903-907 k.c.), druga - umowa o dożywocie (art. 908-916 k.c.). Czym się one różnią i która z nich bardziej zabezpiecza interesy seniorów? Zaczniemy od umowy renty hipotecznej. Jeśli senior zdecyduje się na jej podpisanie uzyska roszczenie wobec funduszu o dożywotnią wypłatę comiesięcznego świadczenia, mówiąc w skrócie – będzie otrzymywał rentę hipoteczną. Warto jednak zauważyć, że powyższe roszczenie nie będzie związane z losami nieruchomości, lecz będzie przysługiwać tylko wobec funduszu. Co to oznacza? Przede wszystkim tyle, że dożywotnie umożliwienie seniorowi korzystania z mieszkania (o ile znajdzie się w takiej umowie, bo wcale nie musi) będzie jedynie zobowiązaniem ze strony funduszu. Jeśli jednak fundusz zbankrutuje, emeryt może mieć problem. W tym przypadku dużo korzystniejsza jest umowa o dożywocie. W momencie jej podpisania, przeniesienie własności nieruchomości na fundusz następuje z jednoczesnym obciążeniem nieruchomości prawem dożywocia na rzecz emeryta. Obejmuje to np. służebność mieszkania oraz wypłatę comiesięcznych świadczeń. Zaletą jest jednak to, że obciążona prawem jest nieruchomość, a nie sam fundusz, jak miało to miejsce w przypadku umowy renty. Umowa dożywocia zabezpiecza więc dużo lepiej seniora, na wypadek ogłoszenia upadłości funduszu – mimo zmiany właściciela nieruchomości prawa dożywotnika pozostaną w mocy.

Świadczenia dodatkowe

Wiadomo, że w przypadku każdego rozwiązania finansowego, duże znaczenie mają świadczenia dodatkowe i choć nieraz nie poświęcamy im wielkiej uwagi, po jakimś czasie stają się dla nas fundamentalne. Pisząc o świadczeniach

dodatkowych mamy na myśli te, które dają wymierne, korzyści ekonomiczne, ale także te, które „emocjonalnie” są dla starszych ludzi ważne. To właśnie dlatego niektóre Fundusze tworzą Kluby Seniora, organizują warsztaty, zajęcia i wykłady, umożliwiają spotkania i rozmowy. Proponują również zniżki u partnerów, z którymi współpracują, chociażby w biurach podróży, uniwersytetach trzeciego wieku i innych. Wracając do kwestii dotyczących samej umowy czy produktu, Robert Majkowski z Funduszu Hipotecznego DOM przekonuje: - Ważną kwestią jest zapis w umowie, który mówi o możliwości odstąpienia od niej. Po pierwsze każdy ma prawo zmienić zdanie, po drugie uczciwym podejściem jest takie, w którym klient może rozwiązać umowę, gdy np. fundusz zwleka z wypłaceniem mu świadczenia. Warto zwrócić również uwagę na waloryzację dożywotniej renty hipotecznej (jedne fundusze waloryzują, inne nie), czy podwyżki czynszu, który jest opłacany przez świadczeniodawcę. Fundusze, wypłacając świadczenia, obniżają comiesięczną rentę o kwotę czynszu i nie ma w tym nic złego, dopóki nasz comiesięczny czynsz nie wzrasta kilka razy w roku – pamiętajmy, że umowa z funduszem może być dla nas wiążąca przez kilkanaście lub kilkadziesiąt lat, a podwyżki związane z opłatami za mieszkanie mogą znacznie obniżyć kwotę świadczeń. Dlatego warto upewnić się, że fundusz, który wybierzemy ustalił stałą kwotę comiesięcznych wypłat, które nie zmieniają się nawet, gdy czynsz wzrośnie.

Różnic pomiędzy umowami funduszy może być jeszcze kilka. Najważniejsze to traktować klientów z najwyższą uwagą. – Nie ingerujemy w życie naszych klientów, nie każemy okazywać zapłaconych rachunków, na przykład za media. Nie wymagamy też podpisywania klauzuli poufności w umowie o dożywocie. Klient może konsultować się w tej kwestii na każdym etapie rozmów – podsumowuje Majkowski.

Jedno jest pewne, seniorzy zyskali nową alternatywę dla zdobycia dodatkowych środków do emerytury. Ważne jednak, by wykorzystali ją właściwie.

LTM Communications