

Wyższa emerytura za lokal z hipoteką odwróconą

Będą dodatkowe emerytury z kredytów zabezpieczonych hipoteką (to tzw. hipoteka odwrócona). Nie każdy jednak taki kredyt dostanie. Bank zweryfikuje zdolność kredytową wnioskodawcy. Jeśli ktoś się mocno zadłuży, o dodatkowej emeryturze będzie musiał zapomnieć. Gdy kredyt dostanie, czeka go wydatek na ubezpieczenie nieruchomości, które – według ustawy – ma być obowiązkowe.

Nowy sposób na uzyskanie przez seniorów dodatkowych pieniędzy na utrzymanie wprowadza przygotowany przez Ministerstwo Finansów projekt ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym.

Zaobserwowaliśmy duże zainteresowanie wprowadzeniem tego rodzaju usługi finansowej na polski rynek. Zgłaszali się do nas zarówno przedstawiciele sektora finansowego, jak i potencjalni kredytobiorcy – wyjaśnia ideę powstania projektu wiceminister finansów Dariusz Daniluk.

Odwrócony kredyt hipoteczny polega na zobowiązaniu banku bądź innej instytucji kredytowej do wypłaty w ratach kredytu przez czas ustalony w umowie lub w formie jednorazowej kwoty pieniężnej. Zabezpieczeniem dla instytucji udzielającej kredytu będzie ustanowienie hipoteki na nieruchomości należącej do kredytobiorcy.

– Takie rozwiązanie odpowiada potrzebom osób starszych, które mają niskie emerytury, a posiadają własność nieruchomości, w której zamieszkują – tłumaczy Jerzy Bańka ze Związku Banków Polskich.

Zawarcie umowy jest możliwe tylko wówczas, jeżeli na domu lub mieszkaniu nie jest ustanowiona inna hipoteka, chyba że dotyczy spłaty kredytu zaciągniętego na nabycie, budowę, rozbudowę lub remont nieruchomości. W takim wypadku osoba biorąca kredyt będzie musiała wykorzystać część uzyskanych pieniędzy na zapłatę istniejącego długu.

Przywileje dla seniorów

Prawo do zawarcia takiej umowy będą miały osoby fizyczne powyżej 60 roku życia, które są właścicielami nieruchomości bądź jej ułamkowej części. Z takiej formy kredytowania będą mogli również skorzystać emeryci posiadający prawo wieczystego użytkowania gruntu zabudowanego budynkiem lub budynkami, o ile są jednocześnie właścicielami tych budynków, a także seniorzy dysponujący spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu.

– Zamiast sprzedawać mieszkanie i przeprowadzać się do mniejszego, by ograniczyć koszty, osoby starsze mają prosty sposób na pozyskanie dodatkowych środków na godniejsze życie – zaznacza Rafał Kos z kancelarii Kubas, Kos, Gaertner.

Zgodnie z proponowanymi przepisami, odwrócony kredyt hipoteczny będą także mogły zaciągnąć osoby pozostające w związku małżeńskim. Jeżeli hipoteka będzie dotyczyć nieruchomości, której współwłaścicielami są małżonkowie, każde z nich zostanie stroną umowy, co oznacza, że oboje będą musieli spełnić wymagania dotyczące minimalnej granicy wieku.

– W ten sposób hipoteka odwrócona stanowić może skuteczny instrument swoistego zabezpieczenia emerytalnego – mówi adwokat Zbigniew Barwina z kancelarii Kaczor Klimczyk Pucher Wypiór.

Zapłata długu po śmierci

Osoba zawierająca umowę odwróconego kredytu hipotecznego zachowa prawo do domu lub mieszkania oraz możliwość zamieszkiwania w nim aż do swojej śmierci. Istotny dla osób starszych zawierających umowę jest brak konieczności posiadania zdolności kredytowej.

– Środki pozyskane z kredytu mogą zostać przeznaczone np. na bieżące wydatki, koszty utrzymania, koszty leczenia, zakup żywności – wskazuje radca prawny Monika Hetmańczyk z kancelarii Chałas i Wspólnicy.

Instytucja udzielająca kredytu zaspokoi swoje roszczenie dopiero po śmierci seniora z pieniędzy uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości. Nie oznacza to jednak, że spadkobiercy bezpowrotnie stracą prawo do odzyskania

domu lub działki po zmarłym członku rodziny. Projektodawcy przewidzieli, że będą oni mogli spłacić dług wobec banku w ciągu sześciu miesięcy od dnia działu spadku, ale nie później niż w ciągu roku od śmierci osoby zaciągającej kredyt hipoteczny.

W przypadku zawarcia umowy przez małżonków śmierć jednego z nich nie wiąże się z wygaśnięciem umowy czy zmianą wysokości wypłacanych świadczeń. Bank będzie mógł zaspokoić swoje roszczenie dopiero po śmierci obojga małżonków.

Bezpieczny kredyt

Uprawnienie do zawierania tego rodzaju umów będzie przysługiwało tylko bankom, oddziałom banków zagranicznych, oddziałom instytucji kredytowych oraz innym instytucjom ustawowo upoważnionym do udzielania kredytów, których działalność jest objęta nadzorem Komisji Nadzoru Finansowego. Takie rozwiązanie ma na celu zapewnienie bezpieczeństwa osobom starszym, które pożyczają pieniądze, ryzykując niekiedy całym swoim majątkiem.

– Zależy nam na ochronie interesów osób korzystających z tej usługi finansowej przez zapewnienie im odpowiedniego zakresu informacji dostarczanych zarówno przed podpisaniem umowy, jak i w samej umowie – tłumaczy wiceminister Daniluk.

Emeryt uzyska wiedzę na temat całkowitej przewidywanej kwoty kredytu, czasu jego trwania czy rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania. Dane takie będą musiały zostać dostarczone w formie papierowego arkusza, którego wzór określi w drodze rozporządzenia minister właściwy do spraw instytucji finansowych. Projekt zastrzega również, jakie informacje mają zostać zawarte w samej umowie kredytowej.

Rzetelność wyceny nieruchomości ma natomiast zapewnić dokonanie jej przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego. Ustawa nie przesądza, która ze stron ma ponosić koszty szacowania nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, pozostawiając tę kwestię do rozstrzygnięcia w drodze negocjacji pomiędzy stronami.

Odstąpienie w ciągu 10 dni

– Trzeba dołożyć wszelkich starań, aby przepisy nie zapewniły instytucjom finansowym nieuzasadnionych korzyści kosztem osób starszych – wskazuje Łukasz Dajnowicz.

Osoba zawierająca umowę będzie natomiast musiała w czasie jej trwania utrzymywać nieruchomość w stanie niepogorszonym, regularnie opłacać podatki i inne obowiązkowe opłaty oraz ubezpieczyć posiadane budynki od zdarzeń losowych.

Projekt przewiduje także przyznanie prawa seniorowi do odstąpienia bez podania przyczyny od umowy w ciągu 10 dni od zawarcia umowy. Dzięki temu osoba starsza będzie mogła wycofać się z pochopnie zawartej umowy kredytowej. Ponadto emeryt będzie mógł w każdym czasie wypowiedzieć umowę odwróconego kredytu, ale z zachowaniem terminu trzymiesięcznego.

6 miesięcy będą mieli spadkobiercy od dnia działu spadku na spłatę długu wobec banku, ale nie dłużej niż rok od śmierci osoby zaciągającej kredyt