

Wyższa emerytura za mieszkanie

Gazety i telewizja informują ostatnio nas - Seniorów o nowej możliwości podwyższenia sobie comiesięcznych dochodów dzięki tzw. rencie hipotecznej. Czym ona jest, komu przysługuje i komu się ona opłaci? Zacznę od tego, że w 2008 roku powstała w Polsce nowa instytucja finansowa o nazwie Fundusz Hipoteczny „Dom” Sp. z o.o. Jej główna siedziba znajduje się w Warszawie w biurowcu Atrium Plaza przy ulicy Jana Pawła II 29. Fundusz oferuje osobom, które ukończyły 65 lat usługę o nazwie renta hipoteczna. Usługa ta znana jest od dawna w USA i w Europie, ale w Polsce stawia właśnie pierwsze kroki.

Czym jest renta hipoteczna

Opisywana ona jest jako odwrócony kredyt hipoteczny. Nie jest to specjalnie jasne określenie, gdyż renta ta nie ma nic wspólnego z kredytem. I w ogóle, myśląc o rencie lepiej w ogóle zapomnieć o kredycie, aby nam się wszystko nie pokiełbało, tym bardziej, że jest ona raczej formą sprzedaży naszego mieszkania na raty.

Renta hipoteczna polega bowiem na tym, że sprzedajemy nasze mieszkanie lub dom Funduszowi Hipotecznemu jednak nie za jednorazowo wypłaconą nam kwotę, a za co miesięczne raty plus dożywotnie prawo mieszkania w tym lokalu. Raty te, to właśnie renta hipoteczna. Wypłacana ona będzie do końca naszego życia, a z lokalu żadna siła nie ma prawa nasz ruszyć.

Jakie zobowiązania bierze na siebie Fundusz Hipoteczny?

1. Aż do śmierci wypłaca nam co miesiąc rentę (o jej wysokości napiszę dalej), która jest wolna od podatku dochodowego (nie musimy od niej płacić podatku, mówiąc inaczej, co dodatkowo powiększa nasz dochód). Jeśli umowę z Funduszem zawiera małżeństwo, to otrzymuje jedną rentę (bo posiada przecież jeden lokal). W przypadku śmierci jednego z małżonków renta jest wypłacana nadal, w niezmienionej wysokości, aż do końca dni wdowy lub wdowca.
2. Fundusz nie wtrąca się do tego co robimy w naszych czterech ścianach ani na co wydajemy rentę. Mieszkamy nadal jakby nigdy nic, przyjmujemy gości, trzymamy ulubione zwierzątka, uprawiamy nasz ogródek (jeśli go mamy), korzystamy z garażu czyli nic się nie zmienia w warunkach naszego bytowania, po za tym, że mamy więcej pieniędzy. Nie grozi nam żadne przymusowe wysiedlenie czy dokwaterowanie, możemy też wynajmować część lokalu, wtedy jednak umowę o wynajem podpisujemy we trójkę czyli my, ten kto od nas wynajmuje i Fundusz. Pieniądze za wynajem w całości trafiają do naszego portfela (Funduszowi nic się nie należy) ale musimy od nich płacić podatek dochodowy – trzeba o tym samemu pamiętać.
3. Opłaty czynszowe płaci Fundusz.
4. Po naszej śmierci lokum przechodzi na własność Funduszu.
5. Fundusz może przyjąć na siebie dodatkowe zobowiązania. Trzeba o nich rozmawiać w chwili zawierania umowy. Może to być np. zapis określonej kwoty spadku, który wypłacony zostanie naszym spadkobiercom (lokalu przecież nie odziedziczą), albo spłata długu, którym obciążona jest nasza hipoteka, ale trzeba się spodziewać, że będzie on miał wpływ na wysokość obliczonej renty.

Jakie zobowiązania ma klient wobec Funduszu?

Właściwie tylko jedno – utrzymywanie lokalu w dobrym stanie, czyli dbanie o niego tak, jak dbało się przed podpisaniem umowy z Funduszem Hipotecznym.

Kto może skorzystać z renty hipotecznej?

Każdy kto skończył 65 lat (nie ma znaczenia czy jest emerytem, rencistą czy w ogóle tylko seniorem, który nie pobiera żadnych świadczeń) i jest właścicielem mieszkania lub domu, lub posiada spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Musimy przedstawić odpowiednie dokumenty, a więc odpis tzw. zwykły księgi wieczystej nieruchomości, dowód nabycia prawa własności, wypis z rejestru gruntów/budynków, małżonkowie akt małżeństwa i inne, o których zostaniemy dokładnie poinformowani. Niestety jest tego dosyć sporo, ale przecież chodzi o poważną transakcję, która zmieni nasze życie.

Od czego zależy wysokość renty hipotecznej?

Decydują o tym trzy czynniki:

1. Wartość mieszkania (domu). Im oczywiście wyższa jest ta wartość na rynku nieruchomości, tym wyższą dostaniemy rentę. Fundusz ma rzeczoznawców, którzy szacują wartość naszego lokalu podobnie jak szacuje się wartość samochodu przy ubezpieczeniach.

2. Wiek osoby sprzedającej swoje lokum za rentę. Im osoba starsza, tym renta wyższa, gdyż kwota za którą Fundusz nabył jej mieszkanie rozłoży się na mniej rat, czyli wyda na kupno tego mieszkania mniej pieniędzy.

Oczywiście możemy Funduszowi wyciąć psikusa i żyć nadspodziewanie długo, czego serdecznie sobie i Naszym Czytelnikom życzymy.

Jeśli umowę zawiera małżeństwo, to Fundusz bierze pod uwagę wiek młodszego współmałżonka. Przypominam, że zawsze wypłaca jedną rentę, którą małżonkowie muszą się dzielić.

3. Płeć - i tu kobiety (jak zwykle w przepisach dotyczących emerytur) mają gorzej, gdyż statystycznie żyją dłużej niż mężczyźni, muszą sobie zatem radzić za mniejsze pieniądze niż ich rówieśnicy mężczyźni (a fryzjer nieubłagane drożeje). Samotna kobieta otrzyma więc niższą rentę niż jej równolatek płci męskiej.

W przypadku małżeństwa bierze się pod uwagę statystyczną długość życia żony.

Na wysokość renty nie ma wpływu nasz stan zdrowia i Fundusz nie interesuje się tą kwestią co jest zrozumiałe. Im bowiem bardziej jesteśmy chorzy, tym bliżej nam na cmentarz, zatem tym krócej wypłacana nam będzie renta, co oznacza, że tym taniej Fundusz nabędzie nasze mieszkanie. Trzymajcie się zatem zdrowo, to się opłaca.

Jaką wysokość może mieć nasza renta?

Odpowiadam na to pytanie, powołując się na Gazetę Wyborczą. Pismo to w dodatku Lata leca, który ukazał się 2 lutego 2011 podało całą tabelę wartości miesięcznych rent hipotecznych.

Tutaj przytoczę tylko niektóre przykłady, ilustrujące mniej więcej o jakie pieniądze chodzi.

Wiek 65 lat wartość mieszkania 200 000 zł. Kobieta (i małżeństwo) otrzyma 264,41 zł renty, mężczyzna – 338,29 zł.

Ten sam wiek wartość mieszkania 1 milion złotych. Wysokość renty dla kobiety (i małżeństwa) 1322,05 zł, dla mężczyzny – 1691,47 zł.

Wiek 85 lat wartość mieszkania 200 000 zł. Kobieta (i małżeństwo) otrzyma rentę w wysokości 822,37 zł, mężczyzna 924,21 zł.

Ten sam wiek wartość mieszkania 1 milion złotych. Kobieta (i małżeństwo) 4111,84 zł, mężczyzna – 4621,07 zł.

Uwagi, które mi przyszły do głowy.

□ Umowa, którą zawieramy z Funduszem Hipotecznym jest odwracalna. Możemy ją w każdej chwili zakończyć, spłacając dług wraz z odsetkami, czyli oddając Funduszowi wszystkie pieniądze, które na nas wyłożył (renta, czynsz, koszty zawarcia transakcji, odsetki).

□ Jeśli Fundusz przestanie wypłacać nam rentę, umowę z nim można sądowo anulować. Prawo własności mieszkania wraca wówczas do nas i nie musimy oddawać pieniędzy, które już otrzymaliśmy. Umowę z nim zawartą regulują przepisy kodeksu cywilnego (art.908-916).

□ Na stronie internetowej Funduszu znalazłam informacje, że możemy też zrezygnować w dowolnym momencie z prawa dożywotniego zamieszkania w zamian za większą jednorazową wypłatę. Musimy się jednak wyprowadzić.

□ Czy renta hipoteczna odbiera spadek? Oczywiście odbiera, gdyż pisząc spadek mamy na myśli mieszkanie lub dom, tym przecież handlujemy z Funduszem, o innych dobrach, które mogłyby być spadkiem nie ma mowy. Na stronie internetowej Funduszu znalazłam jednak mylącą, moim zdaniem, odpowiedź na wspomniane pytanie, brzmi ona: to nieprawda, że renta odbiera spadek i dalej wyjaśnia się dlaczego. Otóż z dwóch powodów:

1. Bo można wynegocjować jednorazowe świadczenie pieniężne dla spadkobiercy. Nie sędzę, aby można było za nie kupić mieszkanie, służy raczej do „otarcia łez”.

2. Bo dziadek czy babcia mogą dzielić się swoją rentą z wnuczką tu i teraz, np. spłacając jego kredyt mieszkaniowy lub opłacając studia. No cóż, dla wnuczki lepiej by było, gdyby babcia i dziadek szybko opuścili ten padół łez. On mógłby wtedy sprzedać ich mieszkanie/dom (lub w nim zamieszkać), przez co zyskałby na pewno więcej pieniędzy, niż na comiesięcznych podarkach od rencistów.

Rozumiem dlaczego autorzy strony www Funduszu tak odpowiedzieli, chcieli się po prostu podliznąć Polakom. Wszyscy bowiem wiemy jak bardzo my, Polacy przywiązani jesteśmy do naszych domów (mieszkań). Kiedyś, za PRL-u czekało się na przydziały mieszkaniowe po kilkanaście lat. Przecież pamięć o tej udręce tkwi ciągle w nas – seniorach. Teraz mieszkania są również trudno dostępne, choć z innych powodów, są bardzo drogie. Ciągłe więc pozostają w rodzinie najcenniejszym spadkiem. Tymczasem rodzina ma się dowiedzieć, że Dziadkowie tę cenną rzecz zamierzają oddać jakiejś instytucji za rentę. W głowie się to nie mieści, bo co z wnuczką? Wnuczek ma zostać na lodzie? I co zrobić ze znanym powszechnie naszym – Polaków przywiązaniem do rodziny? Przecież nie można go zlekceważyć w materiałach promocyjnych!

A jednak uczciwa i jasna odpowiedź na pytanie, czy hipoteka odwrócona (ja piszę renta hipoteczna) odbiera spadek powinna brzmieć: tak odbiera, a następnie dodać pocieszające zastrzeżenie, że jest możliwość aby coś tam dla spadkobierców wyskrobać (wspominam o tym na początku).

Ta jasność (być może brutalna w naszych realiach) jest ważna jeszcze z tego względu, że umowy z Funduszem zawierają ludzie w podeszłym wieku, nie nawykli do transakcji z instytucjami finansowymi. Być może więc nie od razu rozumieją, że po ich śmierci w domu, który stanowił cały dorobek ich życia, zamieszkają osoby obce, spoza rodziny. A gdy to rozumieją później, gdy już renta zacznie być wypłacana, mogą czuć się wykorzystani przez sprytnych urzędników. Lepiej unikać tego rodzaju rozczarowań, nie sądzę aby one dobrze służyły popularyzacji rent hipotecznych (czyli hipotece odwróconej).

□ Na stronach Babci Polki namawiam do tego, aby projektować własną starość, tak jak projektuje się rodzaj wykształcenia, pracy, posiadanie dzieci itp. Piszę o tym w tym miejscu dlatego, że otrzymaliśmy oto nowy element, który powinien być brany pod uwagę w naszych projektach na starość. Jest nim właśnie renta hipoteczna.

□ Są osoby, które zamierzają sprzedać swoje mieszkanie za duże, bądź za drogie dla emeryta i za uzyskane pieniądze kupić mniejsze. Może nie warto tego robić? Przeważnie wydaje się na kupno prawie wszystkie pieniądze uzyskane ze sprzedaży i zyskuje tylko to, że opłaca się niższy czynsz. Może zatem bardziej opłaca się zawrzeć umowę z Funduszem Hipotecznym, czyli mieć co miesiąc więcej pieniędzy, pozostać w swoim dużym i mającym wysoką wartość mieszkaniu po czym wykupić wycieczkę na „Kanary”.

Pytania na które nie znam jeszcze odpowiedzi.

(Jak je poznam, to dopiszę do tego tekstu w formie uzupełnienia).

□ Spadkobiercy mogą odkupić od Funduszu Hipotecznego mieszkanie lub dom, nie wiem jednak na jakich zasadach. Po cenie rynkowej? Na przetargu? A może mają jakieś przywileje – np. prawo pierwokupu?

□ Czy Fundusz staje się też właścicielem wyposażenia mieszkania?

□ Czy Fundusz może sprzedać mieszkanie wraz z żywym ciągle klientem?

□ Czy wysokość renty może ulec zmianie wtedy np. gdy rynkowa wartość mieszkania wzrośnie lub zmaleje?

Zofia Zubczewska

Kontakt do Funduszu Hipotecznego „Dom”:

Infolinia 801 005 801

info@funduszipoteczny.pl

www.FunduszHipotecznyDom

Komentarz Zrzedliwego Dziadka

„Przepijemy naszej Babci domek mały...”

□□□□ Komentarz zrzedliwego Dziadka

Dla mnie od początku do końca jest to gra na legalne wydymanie mnie, emeryta. Jak by nie patrzeć nie ma nic za darmo. Zawsze „fundusz” wychodzi na tym „do przodu”. W końcu po to go powołano do życia.

Jeśli „Staruszek” nie ma nikogo na tym Bożym świecie kto by po nim dziedziczył, albo mu pomagał to owszem „fundusz” jest jakimś wyjściem, jeśli natomiast „Staruszek” posiada rodzinę, którą kocha i chciałby jej coś po sobie zostawić, to powinien przed podjęciem decyzji związania się z „funduszem”, z tą rodziną sprawę przegadać. Powiedzieć: „Synu, mam małą emeryturę i nie starcza mi na to, czy tamto ale mam mieszkanie i...”- tu słów kilka o rencie hipotecznej. Mądry syn zaproponował by Tacie czy Mamie pewną „zapomogę” w zamian za przepisanie mieszkania na niego, względnie jego dzieci.

Może być taka sytuacja, że „Staruszek” nie lubi swojej rodzinki i wcale nie chce, aby ona po nim dziedziczyła – wtedy znowu „fundusz” jest rozwiązaniem na podreperowanie emerytury, a rodzinie figa z makiem... Zakładam jednak, że większość rodzin jest normalna i ma poprawne stosunki, wtedy „fundusz” jest wyjściem złym bo: przy założeniu, że „Staruszek” ma 65 lat i posiada mieszkanie warte dzisiaj 1 milion złotych będzie otrzymywał ok. 1400 zł miesięcznie czyli ok. 17 000 zł rocznie. Zakładając, że dożyje 100 lat otrzyma od „funduszu” ok. 600 000 zł. Rachunek jest prosty – „fundusz” jest 400 000 zł do przodu i to przy założeniu bardzo pesymistycznym dla „funduszu”. Oczywiście zaraz usłyszę głosy ze strony „funduszu” – no ale przez 35 lat wykładaliśmy kasę, a mieszkanie ulegało degradacji itd. Tak, to prawda ale żaden bank na świecie nie da „funduszowi” takich odsetek, za regularnie wpłacane przez 35 lat 1400 zł miesięcznie.

Jednym słowem ja w ten interes nie wejdę, choćby nie wiem co, bo kocham swoje wnuczki i coś im chcę pozostawić po sobie.

Powyżej Zosia pyta czy „fundusz” przejmuje wyposażenie mieszkania. Nie wiem, ale wydaje mi się, tak na logikę, że wyposażenie trwałe – wyposażenie kuchni i łazienki – oczywiście jest częścią mieszkania, a co do majątku ruchomego, to przejmuje go rodzina (np. zabytkowe meble, cenne obrazy, dywany itp.) jeśli jest, a jak jej nie ma to i odpowiedź na to pytanie jest bez znaczenia.

Jeszcze o tym wnuczku, co to by sprzedał mieszkanie Babuni i miałby na naukę. Może i na naukę, a może na hulankę oraz swawole. Ale po mojej śmierci w zasadzie wcale mnie nie obchodzi co moje wnuczka zrobią ze schedą po mnie. Byle by były szczęśliwe. Jeśli im sprawi frajdę przełudnienie dorobku dziadków – to ich sprawa. Swoją drogą smutne to, że taka emerytka czy emeryt są potrzebni tylko dopóki wnuczka nie pójdą do liceum, a potem to właściwie dla wszystkich są kulą u nogi. Dla ZUS-u, dla „funduszu”, dla rodziny... Specjalnie piszę „funduszu” małą literką, bo jak do kogoś nie mam przekonania, to go nie będę fetował dużą.

Zręczliwy dziadek Funio

{fcomment}

Wyższa emerytura za mieszkanie

Wpisany przez Zofia Zubczewska

sobota, 05 lutego 2011 20:57 - Poprawiony piątek, 10 stycznia 2014 23:43
