14. 4. 2016

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Má zpětná hypotéka místo na českém trhu?

Hypoteční úvěr, nebo také hypotéka, je produktem, který má na českém trhu dlouhou tradici. Umožňuje skrze dlouhé splácení dosáhnout na vlastní dům či byt i lidem, pro které by jinak bylo pořízení takového bydlení nemožné. Také bývá často využíván investory, kteří nemají v úmyslu v zakoupené nemovitosti sami bydlet a namísto toho ji chtějí pronajímat. Splátky hypotečního úvěru a nájemné se pak často přibližně rovnají a ve výsledku pronajímateli po doplacení hypotéky nemovitost zůstane.

GLATZOVA & Co.
Advokátní kancelář - Law firm

Co už u nás zas tak obvyklé není, je tzv. zpětná, nebo také reverzní hypotéka. Jejím nejčastějším uživatelem budou starší lidé, kteří nemají dostatečné příjmy, ale mají ve svém vlastnictví nemovitost, kterou sami užívají. Jak už název napovídá, princip je přesně opačný než u klasické hypotéky. Starší člověk zůstává stále bydlet v původní nemovitosti, navíc zůstává vlastníkem nemovitosti a banka či jiná úvěrující instituce mu vyplácí pravidelnou rentu. Až tento člověk zemře (případně se odstěhuje pryč, například do zařízení paliativní péče), tak vlastnické právo k předmětné nemovitosti zpravidla připadne této bance. Tento produkt se primárně užije v momentě, kdy zůstavitel nemá dědice, nebo nechce, aby zrovna on tuto nemovitost dědil.

Obecné výhody jsou nasnadě, skrze výše zmíněnou rentu dojde k navýšení životní úrovně a s tím spojenému pohodlnějšímu stáří. Případné pozbytí vlastnického práva k domu pro staršího člověka, který žije sám, už také nehraje velkou roli, dokud má zde jistotu dožití. Problémy nastávají, kdyby v nemovitosti žilo více lidí, nebo se případně stala předmětem dědického práva. V anglosaských zemích, kde má zpětná hypotéka dlouhou tradici, je jí zároveň adekvátně přizpůsobena i právní úprava přechodu práv a povinností po smrti.

Je otázkou, jakou má takovýto produkt šanci uspět v České republice, kde, i když pomineme současné nedostatečné legislativní zakotvení v podobě již výše zmíněných úprav dědického práva, insolvenčního řízení, ochrany spotřebitele a dalších, je háček v nastavení společnosti v oblasti plánování. Obecně zatím převládá představa, že vlastní bydlení splácí člověk primárně v produktivním věku, aby byl na stáří „ve svém“ (a využíval s tím spojené výhody, například nebýt závislý na vůli pronajímatele ohledně výše nájmu apod.). Není žádoucí, aby došlo k tomu, že se skrze reverzní hypotéku upíše k nejistému závazku a vlastnické právo „na stará kolena“ postupně ztrácí (respektive se s každou další vyplacenou splátkou renty více zadlužuje), aby ho po smrti úplně pozbyl.

Z právního hlediska záleží na konkrétním nastavení dané zpětné hypotéky, někdy se může jednat o téměř standardní poskytování úvěru zajištěného nemovitostí, jinde to má spíše znaky pojišťovací činnosti, tedy zejména povinnosti vyplácet rentu. Problémem může být i inflace, která zatímco ve standardní hypotéce klientům spíše pomáhá, ve zpětné může škodit, neboť v případě, že bude nominální výše renty stejná po celou dobu trvání reverzní hypotéky, reálná hodnota vyplácené renty bude časem klesat, a to právě z důvodu inflace.

Na českém trhu se produkt objevil v minulém roce pro seniory starší 60 let, mj. pod lehce matoucím označením „Renta z nemovitosti“, a dále specifikovaný jako termínový, bezúčelový úvěr zajištěný zástavním právem k nemovitosti, kterou vlastní klient. Pokud by chtěli například příbuzní klienta po jeho smrti zachovat vlastnictví nemovitosti „v rodině“, tak mohou vyplatit úvěr a tím se vyvázat ze zástavního práva. Výše renty se pohybuje mezi 10-50 % hodnoty nemovitosti a závisí na mnoha faktorech, zejména věku a zdravotním stavu klienta, ale také ceně nemovitosti nebo úroku z úvěru. Klient musí dodržovat podmínky, tedy zejména řádně pečovat o svou nemovitost. Pozitivní je, že může dostat více peněz, než bylo odhadováno, pokud výrazně překročí očekávanou délku dožití.

Další klady a zápory nového produktu jsou tedy poměrně zjevné:

- Záporem rozhodně je, že klient získá nižší rentu, než by byl zisk z prodeje nemovitosti;
- Principiálně se jedná o půjčku, která je po smrti děditelná, dědicové tedy musí úvěr po smrti splatit, jinak o předmětnou nemovitost přijdou;
- Produkt je výhodný pro starší občany s nižším důchodem ale hodnotnou nemovitostí, ideálně bez dědiců.

Mezi nevyřešené otázky pak patří zejména údržba nemovitosti. I když mají úvěrové společnosti v podmínkách, že musí být o nemovitost řádně pečováno, tak se může v případě výraznějších oprav zaplacených klientem snadno stát, že poskytnutá renta bude náhle mnohem méně výhodná.

Největší obavou klientů je samozřejmě krach poskytovatele a případné z něho plynoucí neplnění renty. Nebankovní poskytovatelé se brání, že by v takovém případě byly úvěrové smlouvy o rentě z nemovitosti převedeny na nové vlastníky poskytovatele. Česká národní banka je nicméně skeptická k poskytování těchto produktů nebankovními zprostředkovateli a považuje produkt za rizikový. V krajním, avšak nikoli nereálném případě se může stát, že ten, kdo prodá nemovitost s příslibem budoucích plateb, může v případě úpadku poskytovatele zpětných hypoték přijít o vše – o nemovitost i o příjem.

Úprava půjčování si na bydlení je v současné době aktuální téma zejména kvůli Směrnici 2014/17/EU[1] o smlouvách o spotřebitelském úvěru na nemovitosti určené k bydlení (dále jen „Směrnice“), která zakotvuje nové povinnosti věřitelů i zprostředkovatelů hypotečních úvěrů. Do českého právního řádu bude implementována skrze zákon o spotřebitelském úvěru, který je momentálně v Poslanecké sněmovně[2] na pořadu 39. schůze. Ačkoliv obsahuje novela mnohé změny, namátkou lépe rozpracované předsmluvní informační povinnosti vůči spotřebiteli, regulace činnosti zprostředkovatelů, právo na předčasné splacení úvěrů na bydlení a další, tak právní regulaci zpětné hypotéky ani ve Směrnici, ani v zákoně o spotřebitelském úvěru bohužel nenajdeme. Spotřebitel je totiž v případě reverzní hypotéky v postavení „věřitele“, „dlužníkem“ je úvěrová společnost poskytující zpětnou hypotéku.

Nezbývá než uzavřít, že se bezesporu jedná o institut, který si své zákazníky najde, zejména pro starší občany bez dědiců, kteří plánují dožít v cenné nemovitosti, to může být lákavý způsob, jak si zvýšit životní úroveň. Dokud ale nedojde k lepšímu zakomponování do českého právního řádu a nabídce skrze některý z etablovaných bankovních domů, které mají mj. problém i s etickou stránkou věci[3], tak se bude zatím jednat spíše o kuriozitu s vyšší mírou rizika.

Jan Metelka,
právní asistent

Glatzová & Co., s.r.o.

Betlémský palác
Husova 5
110 00 Praha 1

Tel.: +420 224 401 440
Fax: +420 224 248 701
e-mail: office@glatzova.com

---
[1] Dostupné na www, k dispozici >>> zde.
[2] Dostupné na www, k dispozici >>> zde.
[3] Etická „problematičnost“ samotné spekulace na dobu dožití, která je zpětným hypotékám imanentní, rozhodně není zanedbatelná.

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Sankční povinnost odevzdání řidičského průkazu v implikační souvislosti
- Novinky z české a evropské regulace finančních institucí za měsíc květen 2025
- Neoprávněné přijímání vkladů – II. část
- Investiční dotazník u právnických osob a test vhodnosti
- Evropské zelené dluhopisy: Budoucnost evropských dluhopisů nebo řadí EU zpátečku?
- Ohrožení pobídek v modelu bez investičního poradenství?
- Novinky z české a evropské regulace finančních institucí za měsíc duben 2025
- Neoprávněné přijímání vkladů – I. část
- Máte dostatečně zdokumentované plnění s dodavatelem?
- Bankovní tajemství ve světle nových výzev bezhotovostní digitální éry

- FDI v akci: První zákaz zahraniční investice v České republice