

Elementarz

ODC. 8. R jak renta

domowego budżetu

RENTA DOŻYWOTNIA A ODWRÓCONA HIPOTEKA – RÓŻNICE, ZAGROZENIA

Wyższa emerytura w zamian za mieszkanie

Jej przygotowanie trwało latami, ale wreszcie zbliżyliśmy się do finału. Rząd kończy prace nad założeniami do ustawy wprowadzającej odwrócony kredyt hipoteczny. Choć już teraz seniorzy mogą otrzymywać tzw. dożywotnią rentę w zamian za przekazanie mieszkania instytucji finansowej, nikt takiej działalności nie nadzoruje. Emeryci mogą więc stać się łatwym celem dla oszustów. Dzięki nowym przepisom starsze osoby zdobędą nową możliwość bezpiecznego podwyższenia swojego świadczenia.

Często comiesięczne wypłaty z Zakładu Ubezpieczeń Społecznych nie wy-

starzają emerytom na zakup niezbędnych leków czy opłacenie wszystkich rachunków. Bez dodatkowego zastrzyku pieniędzy trudno im nieraz związać koniec z końcem. Kto więc może, dorabia sobie. Z powodu podeszłego wieku czy złego stanu zdrowia w przypadku wielu emerytów dorabianie nie wchodzi w grę. Podobnie jak ciągłe zadłużanie się u rodziny czy w bankach – w końcu długi kiedyś trzeba spłacić.

Dla części z nich rozwiązaniem na uzyskanie dodatkowych pieniędzy jest dziś renta hipoteczna. W ostatnich latach zawarto aż 6 tys. takich umów – wynika z danych Agencji Informacyjnej Newseria.

Jednak mogą one być ryzykowne. Cóż z tego, że firmy takie gwarantują emerytom prawo do mieszkania w takim lokalu aż do śmierci, skoro brakuje uregulowań prawnych, które chroniłoby seniora na

wypadek upadłości funduszu wypłacającego taką rentę. W przypadku jego bankructwa utrata dodatkowego dochodu będzie dla emeryta znacznie mniejszym problemem niż ryzyko utraty dachu nad głową z dnia na dzień. Dlatego tak ważne jest uporządkowanie przepisów i umożliwienie emerytom bezpiecznego zwiększenia emerytury. Tak się stanie, gdy wejście w życie prawo o odwróconym kredycie hipotecznym i dożywotniej rencie, nad którymi rząd właśnie kończy prace. Co się zmieni?

Wprowadzony zostanie odwrócony kredyt hipoteczny. Co to oznacza? Bank udzieli kredytu, na zabezpieczenie którego ustanawia hipotekę na domu lub mieszkaniu. Do śmierci kredytobiorca pozostaje właścicielem nieruchomości lub prawa do nieruchomości i może mieszkać w niej do końca swojego życia. W zamian jednorazowo lub przez określony czas, np. przez 10 lat, będzie dostawał pieniądze. Po śmierci seniora bank upomni się o spłatę wypłaconego kredytu. Jeśli spadkobiercy nie spłacą go, bank przejmie mieszkanie i je sprzeda. Jeśli

jego wartość będzie wyższa od wypłaconego kredytu, reszta pieniędzy trafi właśnie do nich.

Uregulowane zostaną także zapisy dotyczące dożywotniej renty. Czym będzie się ona różnić od odwróconego kredytu hipotecznego?

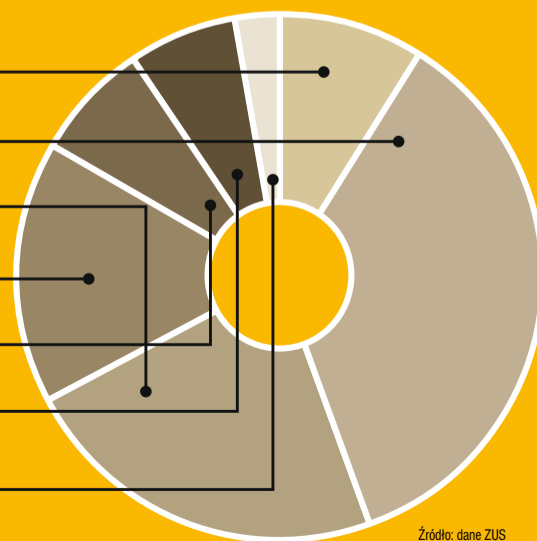
O ile w przypadku odwróconej hipoteki bank przejmuje mieszkanie po śmierci emeryta, o tyle w przypadku renty nastąpi to od razu po podpisaniu umowy. Gwarancją będzie wpis do księgi wieczystej. Ujednolicone zostaną także zasady wyliczania takich świadczeń: ich wysokość zależeć będzie od wartości mieszkania i prognozowanego dalszego życia emeryta. Na takim wyliczaniu rent senior ma skorzystać. Dziś przepisy nie narzucają sposobu ustalania wysokości świadczenia, w formie renty emeryt może uzyskać zaledwie ok. 30 proc. wartości swojego mieszkania.

I jeszcze jedna, bardzo ważna zmiana. Fundusze, które będą oferować takie renty, trafią pod nadzór Komisji Nadzoru Finansowego i będą musiały składać sprawozdania finansowe, a także szczegółowo informować o liczbie i wartości zawartych umów.

JAKIE EMERYTURY Z ZUS MAJĄ POLACY?

WYSOKOŚĆ MIESIĘCZNEJ EMERYTURY (KWOTA BRUTTO)

do 1000 zł	8,9 proc.
od 1000 do 1600 zł	35,4 proc.
od 1600 do 2000 zł	22,7 proc.
od 2000 do 2500 zł	16,1 proc.
od 2500 do 3000 zł	7,2 proc.
od 3000 do 4000 zł	6,6 proc.
ponad 4000 zł	2,7 proc.



Źródło: dane ZUS

WYŻSZA EMERYTURA? SĄ NA TO SPOSOBY

Dostajesz niewielką emeryturę z Zakładu Ubezpieczeń Społecznych i chciałbyś ją podwyższyć? Jest na to kilka sposobów.

Jednym z nich jest praca. Pozwoli ona nie tylko dorobić do świadczenia, ale także uzbierać dodatkowe składki, dzięki którym będzie można na nowo przeliczyć swoją emeryturę. Wiele starszych osób z powodu złego stanu zdrowia na dorabianie nie może sobie pozwolić. Zresztą w czasie gdy bezrobocie bije rekordy wśród osób w sile wieku, znalezienie pracy przez starszą osobę może być trudnym zadaniem. Emeryci są jednak w o tyle dobrej sytuacji, że bez względu na koniunkturę gospodarczą co roku mają zagwarantowaną podwyżkę świadczeń. Waloryzacja zależy od realnego wzrostu płac i inflacji. Czyli kiedy płace i ceny szybko rosną, wtedy wskaźnik waloryzacji jest wysoki. Z kolei kiedy wynagrodzenia

rosną symbolicznie, a inflacja jest niższa od lat (jak teraz), wtedy i emeryckie podwyżki są niewielkie. W tym roku wskaźnik waloryzacji wyniósł 4 proc. Z szacunków wynika, że w przyszłym roku może być o połowę niższy – właśnie z powodu niskiej inflacji i wolno rosnących wynagrodzeń. Jeśli mamy uzasadnione wątpliwości co do wysokości świadczenia, możemy wystąpić do ZUS o jego ponowne przeliczenie. Kiedy możemy to zrobić? Po pierwsze, kiedy zwiększy się nasz staż pracy, bo zostaną doliczone niewzjęte wcześniej okresy ubezpieczenia. Po drugie, kiedy zwiększą się nasze zarobki, bo po przyznaniu emerytury dorabiałeś lub wskazałeś wyższe zarobki niż te, które podałeś

przy składaniu wniosku o przyznanie emerytury. Najpierw jednak trzeba samemu sprawdzić na podstawie dostępnych dokumentów, na jakiej podstawie ZUS wyliczył nam do emerytury najlepsze lata, policzył wszystkie nagrody i dodatki. Warto także poszukać dodatkowych dokumentów (np. w państwowych archiwach), dzięki którym będziemy mogli udowodnić przepracowane lata, na podstawie czego ZUS będzie mógł nam podnieść emeryturę. Pamiętajmy, że ZUS nie podniesie nam świadczenia automatycznie – należy złożyć odpowiedni wniosek i odpowiednio dokumenty.

Cała prawda o rentach

NIE RYZYKUJ

Choć dopiero trwają prace nad szczegółowym uregulowaniem dożywotnich rent w formie odwróconej hipoteki, już dziś są firmy, które oferują takie produkty. Mimo że działają zgodnie z prawem, dziś działalności takich instytucji nikt nie nadzoruje. Dlatego korzystanie z renty dożywotniej może okazać się ryzykowne. Co trzeba o nich wiedzieć, by nie wpaść w pułapkę?

Dlaczego odwrócone renty mogą być tak niebezpieczne? Seniorzy nie są chronieni przed bankructwem funduszu, który taką rentę im wypłaca. W razie jego upadłości przekazane nieruchomości nie wrócą już w ręce byłych właścicieli. Emeryci tracą więc nie tylko pieniądze, ale także własne mieszkanie.

Z rent dożywotnich korzysta ok. 6 tys. osób. Trudno się zdziwić – firmy, które je oferują, intensywnie się reklamują i zachwalają rentę dożywotnią jako sposób na podwyższenie świadczenia. Trzeba jednak wiedzieć, że instytucje, które same nazywają się funduszami

hipotecznymi, działają bez nadzoru. By oferować emerytom dożywotnie renty, wystarczy założyć spółkę, która będzie działać według przepisów kodeksu cywilnego. Nikt ich nie kontroluje, nie sprawdza także, jak wyceniane są przejmowane od emerytów mieszkania i jak ich wysokość ma się potem do wartości danej nieruchomości. Jak wynika z szacunków, osoba, która przekaże mieszkanie warte 400 tys. zł, może liczyć na 500-700 zł comiesięcznej wypłaty. I jeśli świadczenie w takiej wysokości będzie pobierać do końca życia, w formie renty odzyska zaledwie 30-40 proc. wartości mieszkania! Ale wy-

płaty mogą być jeszcze niższe, bo z tych pieniędzy potrącone są jeszcze np. opłaty za czynsz.

Nic więc dziwnego, że rośnie liczba osób, które czują się oszukane – właśnie ze względu na wysokość świadczenia.

Trzeba jeszcze wiedzieć, że decydując się na rentę hipoteczną, pozabawiamy naszych bliższych możliwości odzyskania mieszkania w przyszłości. Od razu po podpisaniu umowy nieruchomości przechodzi bowiem na własność instytucji finansowej, która będzie wypłacać nam pieniądze. I nawet jeśli z powodu naszej śmierci renta była krótko wypłacana, nasi spadkobiercy nic nie dostaną.

KRZYŻÓWKA						
PAPIER WARTOŚCIOWY EMITOWANY PRZEZ BANK CENTRALNY	MOŻNA JEJ ULEC OGŁADAJĄC REKLAMĘ	EUROPA, BLISKI WSC HOD I AFRYKA (SKRÓT)	INDEKS CEN GIEŁDY W WIEDNIU			
WYDAJE BANKNOTY OPERACYJNA W BANKU						5
OKREŚLA WARTOŚĆ BANKNOTU		W MITOLOGII GRECKIEJ SYN DE DALA				LOTEWSKA WALUTA
PODJEJĄCE DZIAŁANIE				7		RONALD LAUREAT NAGRODY NOBLA W DZIEDZINIE EKONOMII W 1991 ROKU
WALUTA KANADY	NIEOB-SADZONE STANOWISKO				6	
WYPŁACA WSPOL-NIKOM	WYKUP PRZEDSIĘBIORSTWA PRZEZ INSTYTUCJĘ FINANSOWĄ	SPÓŁKA EURO-PEJSKA PREZENT				JAPONSKI „GROSZ”
	2					MIENIE
LONDON INTERBANK OFFERED RATE	DAWNY ROBOTNIK SEZONOWY UDZIELAJA KREDYTÓW					3
						KOBO, PRABZ JAPONSKI
LICZONE PRZY USTALANIU ODSETEK	... JONES, INDEKS GIEŁDOWY	REGULOWANY RYNEK GIEŁDOWY W CHICAGO				NP, ARCHAIK
BIURO OBSŁUGI KLIENTA		WSPÓŁCZYNNIK W ANA-LIZIE RYNKÓW KAP-I-TALOWYCH				RATING WYŻSZY NIŻ A+
		POLID-NOWA Z SEULEM				4
WAR-SZAWSKI INDEKS GIEŁDOWY						1
						WALUTA W BANGLA-DESZU

Rozwiązanie krzyżówki

1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---

Rozwiązanie krzyżówki nr 7 z 5.06.2013 r. Hasło: MEDIA
Laureat: ROBERT WOJTASZEWSKI, RACIBORZ

Nagrodą jest karta podarunkowa do sieci sklepów EURO RTV AGD o wartości

100 zł

Rozwiązanie krzyżówki wyslij SMS-em na numer 72150, w treści wpisując: F1.NBP8.haslo.krzyzowki.imie.nazwisko.adres Nie używaj polskich znaków. Koszt jednego SMS-a to 2 zł netto (2,46 zł brutto). Termin nadsyłania zgłoszeń do tego numeru – 15.06.2013 r. włącznie. Nazwisko zwycięzcy dzisiejszej krzyżówki zostanie opublikowane w FAKCIE 19.06.2013 r. Nadesłanie rozwiązania SMS-em oznacza zgodę na publikację danych, czyli imienia, nazwiska oraz miejsca zamieszkania. Pełny regulamin do wglądu w redakcji FAKTU. UWAGA! Spośród osób, które nadesłały prawidłowe odpowiedzi na wszystkie 9 krzyżówek, rozlosujemy nagrodę główną – kartę podarunkową o wartości 1000 zł na zakupy w sklepie EURO RTV AGD.

ERRARE HUMANUM EST – Błądzić jest rzeczą ludzką.



rys. Piotr Kalisz

Uważaj, co podpisujesz:

– decydując się na dożywotnią rentę sporo ryzykujesz. Z chwilą podpisania umowy z instytucją finansową, to ona staje się prawnym właścicielem twojej nieruchomości. Ty, masz prawo mieszkać w niej do śmierci. Firmy oferujące takie renty nie są jednak nadzorowane przez żaden państwowy urząd. Tak naprawdę nie masz więc do końca pewności, komu oddajesz swoją własność;

– w razie bankructwa instytucji, która wypłaca ci dożywotnią rentę, stracisz nie tylko pieniądze, ale i swoje mieszkanie. Z dnia na dzień możesz więc zostać bez dachu nad głową;

– oddajesz tak naprawdę swoje mieszkanie za ułamek jego wartości. Fundusz hipoteczny, owszem, będzie ci wypłacał rentę do końca życia, ale w ten sposób odzyskasz zaledwie ok. 30 proc. wartości swojego mieszkania. Nikt bowiem nie kontroluje, w jaki sposób wyceniane są przekazywane przez emerytów nieruchomości. A nie ma co ukrywać, te firmy muszą na siebie zarabiać;

– po podpisaniu umowy, ani ty, ani twoi bliscy nie odzyskają już mieszkania.