



Tisková zpráva ze dne 24. února 2022

## **dTest: Hypotéka naruby a její rizika**

*Finanční trh nabízí v současnosti řešení téměř pro všechny situace. Chcete si přilepšit k důchodu a vlastníte nemovitost? Je tu reverzní hypotéka. Výměnou za zřízení zástavního práva k vaší nemovitosti vám může být vyplácena po určitou dobu renta, kterou můžete využívat podle svých potřeb. Představa to může být lákavá, ale rozhodnutí tohoto typu by se nikdy nemělo činit bez potřebné konzultace anebo pod tlakem. Pokud o tomto produktu z jakéhokoli důvodu uvažujete, měli byste si uvědomit, co všechno vám nebo vašim dědicům tzv. hypotéka naruby může přinést.*

Reverzní hypotéka je nabízena jako produkt, jenž může být řešením pro seniory, kteří vlastní nemovitost, a přitom nemají dostatek finančních prostředků na její udržování, splácení jiných dluhů anebo si chtějí navýšit pravidelný důchod z jiných důvodů. Nebankovní poskytovatelé spotřebitelských úvěrů na bydlení nabízejí možnost půjčky, jejíž splácení ani úroky nejsou řešeny během života toho, kdo si půjčuje, ale budou vypořádány po jeho smrti. Půjčka, kterou můžete vyčerpat jednorázově, anebo se dohodnout na vyplácení pravidelné renty, je zajištěna zástavním právem k nemovitosti ve prospěch věřitele. „Právě tuto skutečnost je nutné si uvědomit, pokud se pro tento typ spotřebitelského úvěru rozhodujeme, protože jde o formu zajištění, která pro nás může znamenat další omezení v nakládání s nemovitostí,“ říká Eduarda Hekšová, ředitelka spotřebitelské organizace dTest.

Celková suma, kterou vám věřitel takto poskytne, se nebude rovnat, ale ani blížit hodnotě nemovitosti, kterou je takový úvěr zajištěn. Typicky se výše výplaty pohybuje mezi 10 až 50 % hodnoty nemovitosti podle věku dlužníka. Výše úrokové sazby bude typicky o 3 až 4 % vyšší než je tomu u běžných hypotečních úvěrů.

### **Ověření poskytovatele u ČNB**

Činnost poskytovatelů spotřebitelských úvěrů je upravena zákonem a dohlížena Českou národní bankou, a proto je dobré si oprávnění poskytovatele ověřit v registru ČNB. Produkt sám ale zákonem specificky upraven není, platí pro něj běžná pravidla stanovená zákonem o spotřebitelském úvěru pro úvěry na bydlení a současně úprava občanského zákoníku v oblasti zástavního práva k nemovitostem a dědického řízení. Reverzní hypotéka určitě není produktem, který by byl určen pro každého a je zřejmé, že se hodí spíše pro ty, kdo žádné dědice nemají. Je zacílen na starší generaci, a proto bychom měli vědět, že povinnost starat se o nemovitost a udržovat ji v řádném stavu pořízením půjčky rozhodně nezmizí a i nadále pro nás může představovat zátěž jak pracovní a časovou, tak i finanční.

Obezřetnost je ale na místě vždy, neboť i tento specifický úvěr zůstává stále jen půjčkou, což znamená, že vyčerpané peníze budou muset být poskytovateli jednou vráceny. Ať již se tak stane díky tomu, že úvěr splatí naši dědicové (zpravidla je požadováno, aby se tak stalo do 6 měsíců od smrti zůstavitele), anebo tak, že věřitel bude uspokojen z prostředků získaných prodejem nemovitosti. „Je nutné brát v potaz, že to budou právě dědicové, kdo bude řešit vypořádání dluhu v rámci dědického řízení,“ upozorňuje Hekšová.

#### **dTest, o.p.s.**

Černomořská 419/10  
101 00 Praha 10  
tel.: +420 241 404 922  
fax: +420 241 406 533  
dtest@dtest.cz  
www.dtest.cz

IČ: 45770760  
DIČ: CZ45770760  
zápis u Městského  
soudu v Praze,  
oddíl O, vložka 1277

bankovní účet:  
2700029989/2010  
Fio banka, a. s.

Kontakt pro média:

Jaroslav Švehla, [svehla@dtest.cz](mailto:svehla@dtest.cz), tel.: +420 604 556 874

dTest, o.p.s. je největší českou spotřebitelskou organizací, která v ČR působí již od roku 1992. Je vydavatelem spotřebitelského časopisu dTest, na jehož stránkách jsou publikovány výsledky nezávislých a objektivních testů produktů, varování před nebezpečnými a zdravotně závadnými výrobky, informace o spotřebitelských právech a rady, jak tato práva účinně uplatňovat. dTest je součástí mezinárodní organizace International Consumer Research and Testing (ICRT) a evropské spotřebitelské organizace BEUC.

Poradenská linka časopisu dTest – 299 149 009 – je v provozu každý pracovní den od 9 do 17 hodin a spotřebitelé na ní mohou konzultovat s právními poradci časopisu dTest nejrůznější spotřebitelské problémy, a to za cenu běžného tarifu volání. Od spuštění v roce 2010 této možnosti využily již statisíce spotřebitelů a poradenská linka časopisu dTest se tak stala první a nejvyhledávanější cestou k řešení potíží, se kterými se zákazníci na trhu setkávají.