

## Renta dożywotnia i odwrócony kredyt hipoteczny – zasadnicze różnice

Obecnie trwają prace legislacyjne nad uregulowaniem zasad oferowania świadczeń dożywotnich w zamian za nieruchomości. Dość często terminy „renta dożywotnia” i „odwrócony kredyt hipoteczny” są błędnie stosowane wymiennie. Tymczasem różnice na gruncie projektów regulacji, nad którymi toczą się prace, są zasadnicze:

	Renta dożywotnia	Odwrócony kredyt hipoteczny
<b>Świadczeniodawca</b>	Podmiot prowadzący działalność gospodarczą, nazywający się np. funduszem hipotecznym.	Bank, instytucja kredytowa, oddział banku zagranicznego, instytucja kredytowa prowadząca działalność transgraniczną.
<b>Własność nieruchomości</b>	Świadczeniobiorca zbywa własność nieruchomości z jednoczesnym ustanowieniem prawa dożywotniego.	Świadczeniodawca do swojej śmierci pozostaje właścicielem/wieczystym użytkownikiem nieruchomości i w niej zamieszkuje. Na rzecz banku ustanawiana jest hipoteka na nieruchomości lub określonym prawie do tej nieruchomości.
<b>Zobowiązanie świadczeniodawcy</b>	Wypłata periodycznego świadczenia dożywotnio (do śmierci świadczeniobiorcy).	Wypłata periodycznego świadczenia do wysokości kwoty udzielonego kredytu (lub jednorazowo całej kwoty kredytu).
<b>Sytuacja spadkobierców świadczeniobiorcy</b>	Nieruchomość staje się własnością świadczeniodawcy, spadkobiercy świadczeniobiorcy nie mają do niej żadnych praw.	Istnieje możliwość spłaty wypłaconej kwoty kredytu przez spadkobierców i zachowania przez nich prawa własności nieruchomości. W przypadku braku spłaty zobowiązania instytucja kredytująca pokrywa wartość zobowiązania konsumenta, a różnicę wynikającą z wartości nieruchomości i zobowiązania przekazuje spadkobiercom.
<b>Mechanizmy zabezpieczające interesy świadczeniobiorcy na wypadek zaprzestania wypłacania świadczeń</b>	Projekt rządowy przewiduje bardzo uproszczone wymogi finansowe wobec funduszu hipotecznego zabezpieczające przed niewypłacalnością, zasadnicze zabezpieczenia mają charakter cywilnoprawny, wymagać będą przeprowadzenia postępowania upadłościowego lub cywilnego (w ograniczonym zakresie) i ewentualnie egzekucji komorniczej.	Banki podlegają rozbudowanemu systemowi wymogów finansowych mających gwarantować ich wypłacalność. Niezależnie od tego funkcjonują zabezpieczenia cywilnoprawne. Dyskutowana jest kwestia objęcia świadczeń z zakresu odwróconego kredytu hipotecznego gwarancjami Bankowego Funduszu Gwarancyjnego (BFG).
<b>Wymogi finansowe wobec</b>	Projekt rządowy przewiduje bardzo uproszczone wymogi finansowe wobec	Banki podlegają rozbudowanemu systemowi wymogów finansowych mających gwarantować ich wypłacalność, obejmujące między innymi

<b>świadczeniodawcy</b>	funduszu hipotecznego zabezpieczające przed niewypłacalnością, ograniczające się do niskiego wymogu kapitałowego oraz obowiązku bieżącego utrzymywania pewnych środków na wypłaty świadczeń w najbliższych okresach.	adekwatność kapitałową oraz szereg wymogów jakościowych.
<b>Publiczne gwarancje finansowe wypłat świadczeń</b>	Zobowiązania świadczeniodawców nie są objęte państwowymi gwarancjami, projekt rządowy nie przewiduje żadnych rozwiązań w tym zakresie.	Depozyty gromadzone w bankach są objęte gwarancjami Bankowego Funduszu Gwarancyjnego (BFG). Dyskutowana jest kwestia objęcia świadczeń z zakresu odwróconego kredytu hipotecznego gwarancjami BFG.
<b>Nadzór</b>	Zgodnie z projektem założeń do ustawy, podmioty oferujące rentę dożywotnią będą musiały uzyskać zezwolenie Komisji Nadzoru Finansowego, ale aktualny projekt nie przewiduje dla KNF instrumentów efektywnego bieżącego nadzoru, takich jak np. przeprowadzanie inspekcji, obowiązek przekazywania do nadzoru kwartalnych sprawozdań, czy zatwierdzanie kandydatów na prezesa i członka zarządu.	Nadzór ostrożnościowy Komisji Nadzoru Finansowego, przewidujący szereg uprawnień kontrolno-nadzorczych, w szczególności możliwość przeprowadzania inspekcji, rozbudowaną sprawozdawczość banków do KNF, zatwierdzanie kandydatów na prezesa i członka zarządu.
<b>Kontrola struktury własnościowej</b>	Zgodnie z aktualnym projektem założeń do ustawy, po uzyskaniu zezwolenia właściciel funduszu hipotecznego może go sprzedać w dowolnej chwili dowolnej osobie bez zgody KNF.	Właściciel banku może przekazać kontrolę nad bankiem innemu podmiotowi tylko po zbadaniu przez KNF, że nowy właściciel daje rękojmię prowadzenia spraw banku w sposób zabezpieczający ostrożne i stabilne zarządzanie bankiem.