

Čtvrtletní zpravodaj o tom, co je nového ve světě zpětné hypotéky – Renty z nemovitosti

Vlastnictví nemovitosti si zachováte pouze u Renty z nemovitosti. Při prodeji s věčným břemenem dožítí se vlastnictví vzdáváte. Více v rozhovoru na str. 2

Příběh klienta: Renta nám pomohla jednou, tak jsme se ji rozhodli využít i podruhé, vyprávějí spokojení manželé Doleželovi z Frýdku-Místku. Více informací na str. 3

Co si můžete dopřát ve stáří. Ať jde o splnění cestovatelských snů, užívání si života s vnoučaty nebo zvýšení životního standardu. Díky Rentě si můžete splnit vše. Více čtete na str. 4

Dolar posílí, dovážené zboží bude dražší

Nový americký prezident Donald Trump se 20. ledna ujme prezidentského úřadu. Po jeho nástupu do funkce a během prvních sto dní se očekává, že začne plnit sliby, které v kampani dal voličům i americkým korporacím. Mělo by jít zejména o rozsáhlé daňové úlevy, které by měly pomoci domácím americkým výrobcům a podnikatelům. Ti by tak získali více prostředků na investice do modernizace či na další expanzi, což by mělo opět nastartovat americkou ekonomiku. Z této situace by měl profitovat i americký dolar, který by měl oproti jiným světovým měnám posílit. To by ovšem mělo za následek další zdražení zahraničního zboží pro české občany. Češi se po konci covidové pandemie museli v uplynulých dvou letech vypořádat s nárůstem cen energií. Čechy trápila velmi vysoká inflace, jen v letech 2022 a 2023 vzrostly ceny zboží a služeb v Česku o 25,8 procenta. I když se loni míru inflace podařilo ztlumit ke dvěma procentům, v sektoru služeb stále dosahuje kolem pěti procent. Například ceny v gastronomii a v ubytování stouply

Renta lepší volbou než prodej

Loni opět stouply ceny nemovitostí, což je pro případné zájemce o Rentu dobrá zpráva, protože za svou nemovitost mohou získat ještě větší částku. Podle České bankovní asociace se cena nemovitostí v ČR jen od roku 2019 zvýšila o úctyhodných 60 procent. Kvůli vysokému zhodnocení může o prodeji nemovitosti uvažovat řada z Vás. Realitní makléři tvrdí, že ideální je nabídnout nemovitost k prodeji na jaře, kdy zájemci o koupi začínají být nejvíce aktivní. To by však mohlo být unáhlené rozhodnutí. Vzhledem k tomu, že dostupnost bydlení v Česku stále patří k nejhorším v Evropě a nadále se čeká další růst ceny nemovitostí, je mnohem lepší volbou než prodej domu či bytu vyzkoušet Rentu z nemovitosti. Nemovitost totiž zůstává ve Vašem vlastnictví a její případné zhodnocování připadne Vám či Vaším dědicům. Pro lidi nad 60 let, kterým se tenčí disponibilní příjmy, nebo mají problémy se splátkami či dokonce exekucemi, tak může být právě nyní vhodná doba pouvažovat o Rentě z nemovitosti.

za poslední tři roky o 43 procent. Podobné to bylo například u energií či vodného a stočného. Během příštích dvou let by podle ekonoma společnosti Cyrrus Tomáše Pfeilera mohla koruna vůči dolaru oslabit o dalších asi 8 procent. Koncem roku 2025 by už mohl dolar stát i 26 korun. Pokud plánujete větší nákupy či utrácet za cestování a poznávání světa, je lepší k nim přistoupit co nejdříve. V následujících letech totiž zaplatíte jen více.

S Rentou nic neriskujete, nemovitost vám vždy zůstává

„Vlastnictví nemovitosti si senior zachová pouze u Renty z nemovitosti. Při prodeji s věcným břemenem dožití se senior již vlastnictví nemovitosti vzdal, není tedy již majitelem nemovitosti a nemůže ji nabýt nazpět,“ vysvětluje jeden ze zakladatelů společnosti FINEMO.CZ Marek Rokoský.

Pro seniory může být obtížné orientovat se ve všech pojmech týkajících se vlastnictví nemovitosti. Můžete vysvětlit rozdíly mezi věcným břemenem dožití a zástavním právem?

Pokud se senior rozhodne pro alternativní řešení své finanční situace formou prodeje nemovitosti s věcným břemenem dožití, tak se vzdává vlastnictví nemovitosti a nadále už nemovitost není jeho. Senior sice v nemovitosti nadále bydlí, musí se o ni starat, ale právně mu nemovitost už nepatří. Navíc s nemovitostí může nový majitel dále nakládat podle svého uvážení. Výjimkou nejsou příklady, kdy do nemovitosti nastěhuje někoho dalšího, případně se rozhodne nemovitost i nějak stavebně upravit. Tyto kroky nového majitele pochopitelně nemusí seniorům vyhovovat. Oproti tomu, pokud se klienti rozhodnou pro Rentu z nemovitosti, nemovitost je nadále klientů a týká se jich v tomto případě zástavní právo. Zástavní právo je na nemovitosti proto, aby hodnota nemovitosti zajistila následné

splacení Renty. Případný nárůst hodnoty nemovitosti je také nárůstem majetku seniorů, nebo jejich dědiců. Obecně v posledních několika letech docházelo k nárůstu cen nemovitostí, což byla pro seniora dobrá zpráva, protože se zvyšovala i hodnota jejich majetku.

To znamená u Renty z nemovitosti je majitelem nemovitosti za všech okolností stále senior, rozumím tomu správně?

Ano, FINEMO.CZ se nikdy nestane majitelem nemovitosti. Majitelem se po smrti seniora stane určený dědic, na kterého také přejde „dluh“ z Renty z nemovitosti. Zůstatek Renty z nemovitosti může dědic uhradit ze svých prostředků nebo právě prodejem nemovitosti, kdy dědicům většinou část financí z prodeje nemovitosti ještě zbyde.

Mají oba typy vlastnictví pro seniora nějaké nevýhody?

Vlastnictví nemovitosti si senior zachová pouze u Renty z nemovitosti. Dokud neuhradí Rentu z nemovitosti, senior nemůže s nemovitostí nakládat. Tedy nemůže ji prodat či provádět velké stavební úpravy, ale po úhradě půjčené částky a k tomu připsaných úroků, může klient s nemovitostí opět volně nakládat. Při prodeji s věcným břemenem dožití se senior již vlastnictví nemovitosti vzdal, není tedy již majitelem nemovitosti a nemůže ji nabýt nazpět. Navíc je prodejní cena vždy výrazně podhodnocena.

**Ing. MAREK
ROKOSKÝ**

Zakladatel FINEMO.CZ

Po studiu na VŠE v Praze pracoval 10 let na rozličných manažerských pozicích v bankovním sektoru jak v ČR, tak v zahraničí. V roce 2011 založil poradenskou společnost KRC partners, kterou v roce 2015 prodal, aby se mohl opět vrátit do světa financí a mohl společně s Jiřím Vránkem založit společnost FINEMO.CZ.



69

nových smluv s námi v roce 2024 uzavřeli zájemci o Rentu z nemovitosti. Celkově jsme uzavřeli 745 smluv od vstupu FINEMO.CZ na trh.

1,32 mil. Kč

činila loni průměrná částka vyplacená seniorům na jednu smlouvu.

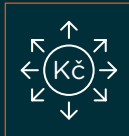
ABECEDA RENTY

Ve snaze o vysvětlení všech pojmů a náležitostí nejen z finančního světa jsme se rozhodli představit klientům abecedu Renty s termíny, s nimiž se během případného jednání o Rentě určitě setkají. Vysvětlující videa najdete na našich **webových stránkách**, na našem **Facebooku** a **YouTube** kanálu.



D jako dědicové

Dědicové jsou důležitou součástí Renty. Většina klientů se už při jednáních ptá, co s Rentou bude, až tady oni nebudou. Při dědickém řízení notář určí dědice, buď ze zákona nebo na základě Vaší závěti a na tuto osobu bude převedena nemovitost. Společnost FINEMO.CZ není ani po uzavření Renty nikdy vlastníkem nemovitosti. Určeným dědicům a novým majitelům nemovitosti notář předloží naše vyčíslení. To obsahuje sumu vyplacené Renty plus úroky za léta, po které byla Renta vyplácena. Dědic pak může pohledávku uhradit buď prodejem nemovitosti nebo z vlastních zdrojů. Renta je splatná tři měsíce po rozhodnutí notáře, nejpozději však do jednoho roku. Po třech měsících začínají ovšem běžet úroky z prodlení. Všem klientům doporučujeme, aby informovali své dědice o tom, že uzavřeli Rentu. Někdy však nemají možnost, protože s dětmi třeba nekomunikují. Dědic se tak o Rentě může skutečně dozvědět až při notářském řízení.



E jako exekuce

Každého z nás mohou potkat dluhy. Přiblížíme Vám příběh paní, která po smrti manžela v dobré vůli u notáře přepsala rodinný dům na dceru. Jaké pak bylo její rozčarování, když po pár dnech začaly do schránky chodit exekuční obálky na jméno dcery. Až tehdy přišla na to, že má dcera exekuce, které nedokáže sama splatit. Paní si zkoušela půjčit, ale všude jí nabízeli jen minimální částky. Aby dluhy umořila, rozhodla se dům prodat. Začala vyklízet a náhodou našla ústřížky novin o Rentě z nemovitosti, které měl její manžel schované v šuplících. Rozhodla se zavolat a zjistit více. V některých případech umíme od exekuce naší Rentou pomoci. Z odhadní ceny nemovitosti vypočítáme, kolik můžeme vyplatit, ale je nutná i spolupráce s exekutorem. V případě této paní se podařilo uhradit celou exekuci a ještě jí zbyla od nás pravidelně vyplácená Renta. Paní tak může dál žít ve svém domě a dcera může Rentu kdykoliv později splatit.

PŘÍBĚH KLIENTA: Proč ne dvakrát, když to jde a Renta pomůže?

Mezi našimi klienty jsou manželé Doleželovi určitou raritou. Rentu z nemovitosti si u FINEMO.CZ totiž vzali už podruhé. Poprvé to bylo před třemi lety, když ve Frýdku-Místku stavěli dům. Bylo na něm hodně práce a k dokončení potřebovali ještě další finanční prostředky. Tehdy nás poprvé kontaktovali a ptali se na své možnosti. Rentu nakonec získali a peníze použili na dostavbu domu. Ovšem po třech letech zjistili, že je pro ně nevyhovující. Rozhodli se proto, že by se rádi přestěhovali ještě jednou a do domu podle svých potřeb.

”

„Když jsme zkusili získat peníze u bank, tak vzhledem k věku nám nechtěli nic dát.“

„S první Rentou jsme měli dobré zkušenosti. Zavolali jsme proto opět

do FINEMO.CZ a zeptali se, jaké jsou možnosti nyní,“ vypráví u kávy pan Doležel s manželkou. Původní Rentu i s úroky nakonec manželé splatili z prodeje prvního domu. „Vyrovnání první Renty proběhlo v pořádku bez průtahů, dům jsme prodávali sami napřímo. Zbývající peníze a vlastní úspory jsme dali do stavby nového rodinného domku,“ říká pan Doležel.

„Jenže v posledních letech a po covidu šly ceny za materiál a práci na stavbách razantně nahoru, s čímž jsme nepočítali, takže nám ještě nějaké peníze chyběly. Když jsme zkusili získat peníze u bank, tak vzhledem k věku nám nechtěli nic dát,“ dodává pan Doležel. Z Renty na nový dům si nechali jednorázově vyplatit dva miliony korun, které investovali do dostavby domu.

Nabádá také, aby se se lidé nebáli zeptat a nedali na ostatní, kteří je třeba odrazují, aniž by znali detaily a nechali si je vysvětlit.

„Věle Rentu doporučuji lidem, kteří jsou nerozhodní, ať nedají na negativní řeči. Nic není nikde skryté, zatažené, vše se na rovinu předem vysvětlí. Takže jsme se pro Rentu rozhodli nejen jednou ale i podruhé. Jsme spokojeni a nevylučujeme ani třetí možnost,“ usmívá se pan Doležel u stolu už nového domu, kam si s manželkou pořídili i nového psiho hlídače a parťáka.

Další příběhy našich klientů si můžete přečíst na stránkách rentaznemovitosti.cz, případně je sledovat na našem YouTube kanálu.



Dopřejte si a užívejte si života v důchodu



Inflace a očekávané oslabování tuzemské koruny oproti dolaru bude pravděpodobně dále pokračovat. To se projeví nejen v nárůstu cen dováženého zboží, ale také to pocítí peněženky Čechů při zahraničních dovolených. Pakliže jste se vždy těšili, až budete v seniorském věku cestovat, je lepší se splněním snů neotálet. V posledních třech letech zdražily letenky, dálkové lety do Asie

od covidu zdražily až o 50 procent. Týká se to i hotelů a restaurací v dovolenkových destinacích, nehledě na suvenýry.

O tom, jak během léta ceny „napálí“ třeba Chorvaté, mohou Češi číst každý rok. Zdražování dovolených bude podle odborníků z branže pokračovat. Pokud jste třeba chtěli vidět stáda zvířat v jejich přirozeném

prostředí, vydejte se zavčas na safari. Ceny pobytů totiž budou nadále růst, mnohem dražší je pro Čechy nyní i v Londýně či v USA.

Baví vás poznávat nové země a kultury? Pak jsou ideálním řešením poznávací zájezdy. Kdo spíše rád lenoší u moře a relaxuje, určitě si vybere z nabídky wellness pobytů jak v ČR, tak v zahraničí. Z českých luhů a hájů lze doporučit například největší moravské lázně v Luhačovicích s jedinečnými léčivými prameny, které se řadí mezi špičkové léčebné lázně v Evropě.

Za peníze z Renty si můžete dopřát vysněnou dovolenou a díky systému měsíčních výplat si pravidelně ještě navíc přilepšovat k důchodu.



Na co se ohledně Renty nejčastěji ptáte:

- Renta je určena pro klienty **60 LET A STARŠÍ**
- **VŽDY** zůstáváte nadále majitelem nemovitosti
- **VYPLÁCÍME 15 %–50 %** z odhadní ceny nemovitosti
- v průběhu života **NIC NESPLÁCÍTE!**

Zajímá Vás více informací, chtěli byste se nezávazně poradit?

Chcete se dozvědět více o tom, jak takzvaná zpětná hypotéka funguje, jak konkrétně byste mohli Rentu z nemovitosti čerpat a kolik peněz byste díky ní mohli na kvalitnější život získat? Ozvěte se nám a při nezávazné konzultaci posoudíme, nakolik je pro Vás naše řešení vhodné, a za jakých podmínek se Vám vyplátí.

ZJISTIT VÍCE

Už sledujete náš blog?

Na web rentaznemovitosti.cz pravidelně přidáváme články o tom, co seniory po finanční stránce trápí a jak Vám mohou naše služby pomoci najít řešení. Dočtete se tam více například o tom, že **starat se o vlastní nemovitost je čím dál víc finančně náročné** a co dělat, když důchod nestačí. Dozvíte se tam i řadu dalších užitečných informací.

FINEMO.CZ

Ostrovského 253/3, 150 00 Praha 5
+420 233 321 850

MAREK ROKOSKÝ
zakladatel FINEMO.CZ
rokosky@finemo.cz

JIŘÍ VRÁNEK
zakladatel FINEMO.CZ
vranek@finemo.cz

PAVEL JÍŠA
partner FINEMO.CZ
jisa@finemo.cz

