NIEZBĘDNIK PRAWNY

ODWRÓCONA HIPOTEKA

Na czym polega i jakie niesie konsekwencje?

Dane aktualne na dzień 22 czerwca 2026 r.

NIEODPŁATNE USŁUGI
-POMOC PRAWNA
-PORADY OBYWATELSKIE
-MEDIACJA

Ministerstwo Sprawiedliwości

Zadanie publiczne jest finansowane ze środków budżetu państwa otrzymanych z Miasta Rybnika w 2026 roku

Spis treści

1.Czym jest odwrócona hipoteka?.....2

2. Jak działa odwrócona hipoteka?.....3

3.Kto może oferować odwróconą hipotekę?.....4

4.Odwrócona hipoteka a renta dożywotnia
– najważniejsze różnice.....4

5.Konsekwencje dla właściciela nieruchomości.....5

6.Konsekwencje dla spadkobierców.....6

7.Czy odwrócona hipoteka jest opłacalna?.....6

8.Podsumowanie.....7

1. Czym jest odwrócona hipoteka?

Odwrócona hipoteka to produkt finansowy pozwalający właścicielom nieruchomości (zazwyczaj seniorom) zamienić część wartości mieszkania na stały dochód. W tym modelu bank wypłaca środki (jednorazowo lub w ratach), a właściciel zachowuje prawo do dożywotniego zamieszkiwania w lokalu, nie tracąc prawa własności.

W polskim prawie funkcjonuje instytucja **odwróconego kredytu hipotecznego**, uregulowana w ustawie z 23 października 2014 r. o odwróconym kredycie hipotecznym. Jest to szczególny rodzaj

kredytu zabezpieczonego hipoteką na nieruchomości, w którym właściciel mieszkania lub domu otrzymuje od banku środki pieniężne, natomiast spłata zobowiązania następuje dopiero po jego śmierci. Najczęściej rozwiązanie to jest kierowane do osób starszych, które posiadają nieruchomość, ale potrzebują dodatkowych środków na bieżące utrzymanie.

2. Jak działa odwrócona hipoteka?

Mechanizm jest odwrotny do klasycznego kredytu hipotecznego:

- Właściciel nieruchomości zawiera umowę z bankiem.
- Na nieruchomości ustanawiana jest hipoteka.
- Bank wypłaca środki jednorazowo lub w ratach.
- Kredytobiorca nadal pozostaje właścicielem nieruchomości i może w niej mieszkać do końca życia.
- Po śmierci kredytobiorcy następuje rozliczenie zadłużenia.

Wysokość możliwego do uzyskania świadczenia zależy przede wszystkim od:

- wartości nieruchomości,
- wieku właściciela,
- przewidywanego okresu życia,
- warunków oferowanych przez bank.

3. Kto może oferować odwróconą hipotekę?

Zgodnie z ustawą odwrócony kredyt hipoteczny mogą oferować wyłącznie banki oraz niektóre instytucje kredytowe podlegające nadzorowi finansowemu.

Jest to ważne rozróżnienie, ponieważ często mylona jest ona z tzw. rentą dożywotnią oferowaną przez fundusze hipoteczne.

4. Odwrócona hipoteka a renta dożywotnia – najważniejsze różnice

Odwrócony kredyt hipoteczny	**Renta dożywotnia**
Właściciel zachowuje własność nieruchomości	Własność przechodzi na fundusz
Oferowany przez bank	Oferowana przez fundusze hipoteczne
Spłata następuje po śmierci właściciela	W zamian za przekazanie własności wypłacana jest renta
Nieruchomość może wejść do spadku	Spadkobiercy zasadniczo nie dziedziczą nieruchomości

5. Konsekwencje dla właściciela nieruchomości

KORZYŚCI:

1. Dodatkowe środki finansowe

Senior może poprawić swoją sytuację finansową bez konieczności sprzedaży mieszkania.

2. Zachowanie prawa do zamieszkiwania

Do końca życia pozostaje właścicielem nieruchomości i może z niej korzystać.

3. Brak obowiązku bieżącej spłaty

Nie występują miesięczne raty kredytowe typowe dla zwykłego kredytu hipotecznego.

RYZYKA I WADY:

1. Narastanie zadłużenia

Od wypłaconych środków naliczane są odsetki i koszty. Z każdym rokiem zadłużenie rośnie.

2. Ograniczenie wartości spadku

Im wyższe zadłużenie, tym mniejsza część wartości nieruchomości przypadnie spadkobiercom.

3. Obowiązki właściciela

Kredytobiorca musi utrzymywać nieruchomość w odpowiednim stanie, regulować podatki oraz opłaty związane z jej posiadaniem. Niedopełnienie tych obowiązków może prowadzić do problemów z umową.

6. Konsekwencje dla spadkobierców

Po śmierci kredytobiorcy spadkobiercy mają prawo zdecydować, czy:

- **Spłacą zadłużenie**

Jeżeli spłacą należność wobec banku, zachowają nieruchomość.

- **Nie spłacą zadłużenia**

Wówczas własność nieruchomości może zostać przeniesiona na bank w celu rozliczenia kredytu.

Dzięki temu rozwiązaniu spadkobiercy nie są automatycznie pozbawiani praw do nieruchomości – mają możliwość wyboru.

7. Czy odwrócona hipoteka jest opłacalna?

To zależy od sytuacji życiowej właściciela. Może być **korzystna** dla:

- samotnych seniorów,
- osób bez spadkobierców,
- właścicieli nieruchomości o dużej wartości i niskich dochodach,
- osób potrzebujących dodatkowych środków na leczenie lub utrzymanie.

Może być **mniej korzystna** dla:

- osób chcących pozostawić nieruchomość dzieciom,
- osób posiadających inne źródła dochodu,
- właścicieli mieszkań o niewielkiej wartości.

8. Podsumowanie

Odwrócona hipoteka (odwrócony kredyt hipoteczny) pozwala zamienić wartość posiadanej nieruchomości na dodatkowe środki finansowe bez utraty prawa własności za życia. Najważniejszą konsekwencją jest jednak stopniowe zmniejszanie wartości majątku pozostawianego spadkobiercom, ponieważ po śmierci właściciela bank rozlicza zadłużenie zabezpieczone hipoteką. Przed podpisaniem umowy warto dokładnie przeanalizować koszty, wpływ na spadek oraz alternatywne rozwiązania finansowe.

STOWARZYSZENIE "DOGMA" ZAPRASZA DO PUNKTÓW PORADNICZYCH PROWADZONYCH W RYBNIKU

Punkt Nieodpłatnej Pomocy Prawnej
Administracja Zasobu Budynków Nr 2, ul. Patriotów 90, Rybnik (Boguszowice Osiedle)
Poniedziałek - środa 9.00 - 13.00
Czwartek 12.00 - 16.00
Piątek 8.00 - 12.00

Punkt Nieodpłatnego Poradnictwa Obywatelskiego
Dom Kultury Niedobczyce, ul. Barbary 23, Rybnik (Niedobczyce)
Poniedziałek 14.00 - 18.00
Wtorek - piątek 9.00-13.00

Punkt Nieodpłatnego Poradnictwa Obywatelskiego
Ośrodek Interwencji Kryzysowej i Psychoterapii
ul. Bolesława Chrobrego 16, Rybnik (Śródmieście)
Poniedziałek, piątek 8.30 - 12.30
Wtorek - czwartek 14.00 - 18.00 (Środa: mediacje)

PORADY UDZIELANE SĄ RÓWNIEŻ W PUNKTACH:

Punkt Nieodpłatnej Pomocy Prawnej
Budynek Powiatowego Zespołu do Spraw Orzekania o Niepełnosprawności
ul. Bolesława Chrobrego 39, Rybnik (Śródmieście)
Poniedziałek - piątek 8.00 - 12.00 (Poniedziałek: prawo rodzinne, czwartek: mediacje)

Punkt Nieodpłatnej Pomocy Prawnej
Budynek Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji - Centrum Rekreacji i Rehabilitacji "Bushido"
ul. Floriańska 1, Rybnik (Maroko-Nowiny)
Poniedziałek - piątek 14.00 - 18.00 (Wtorek: mediacje, piątek: prawo karne)

ZAPISY NA PORADY

- telefonicznie pod nr tel. 32 43 92 239 w godzinach pracy urzędu
- elektronicznie, pisząc na adres e-mail: pomocprawna@um.rybnik.pl lub poprzez stronę https://zapisy-np.ms.gov.pl/
- osobiście – w Urzędzie Miasta Rybnika, ul. Bolesława Chrobrego 2, pok.213 (w godzinach pracy urzędu)

NIEODPŁATNE USŁUGI
-POMOC PRAWNA
-PORADY OBYWATELSKIE
-MEDIACJA

Ministerstwo Sprawiedliwości

Zadanie publiczne jest finansowane ze środków budżetu państwa otrzymanych z Miasta Rybnika w 2026 roku