

NIEZBĘDNIK PRAWNY



ŚWIADOME DECYZJE MAJĄTKOWE

Niezbędnik prawny seniora

Dane aktualne na dzień 22 czerwca 2026 r.



NIEODPŁATNE USŁUGI
-POMOC PRAWNA
-PORADY OBYWATELSKIE
-MEDIACJA

Ministerstwo
Sprawiedliwości



Zadanie publiczne jest zadaniem zleconym z zakresu administracji rządowej
i realizowane jest w oparciu o środki otrzymane z budżetu państwa

Spis treści

Wstęp.....	3
1. Pełnomocnictwo notarialne.....	3
2. Rozporządzanie majątkiem.....	4
3. Zarząd majątkiem – zamiast oddawania go.....	5
4. Testament – aby uporządkować przekazanie majątku.....	5
5. Umowa darowizny.....	6
6. Umowa dożywocia.....	7
7. Odwrócony kredyt hipoteczny	9
8. „Odwrócona hipoteka” i renta dożywotnia.....	10
9. Zabezpieczenie finansów przed wyłudzeniami.....	11
10. Praktyczne kroki – jak zabezpieczyć swój majątek.....	11
Podsumowanie.....	14
Stowarzyszenie Na rzecz Poradnictwa Obywatelskiego DOGMA - informacje	15

Wstęp

Podejmowanie decyzji dotyczących mieszkania, domu, oszczędności czy przekazania majątku rodzinie wymaga ostrożności i znajomości podstawowych przepisów.

Zabezpieczenie majątku seniora to temat, który łączy kwestie prawne, finansowe i organizacyjne. W niezbędniku prawnym przedstawiamy najskuteczniejsze i najbezpieczniejsze rozwiązania. Każde z tych rozwiązań ma inne skutki prawne, podatkowe i rodzinne.

1. Pełnomocnictwo notarialne

Pozwala wskazanej osobie załatwiać sprawy finansowe lub urzędowe, ale:

- senior nadal jest właścicielem majątku,
- może odwołać pełnomocnictwo w każdej chwili,
- pełnomocnik ma tylko zakres uprawnień, które senior wskaże.

Pełnomocnictwo ułatwia wykonanie codziennych spraw, wypłat z banku, podpisywania umów.

2. Rozporządzanie majątkiem

Senior może swobodnie dysponować swoim majątkiem, jeśli posiada pełną zdolność do czynności prawnych. W praktyce oznacza to możliwość:

- sprzedaży nieruchomości,
- przekazania jej w darowiźnie,
- zawarcia umowy dożywocia,
- ustanowienia testamentu,
- zawarcia umowy odwróconego kredytu hipotecznego.

NAJWAŻNIEJSZE ZASADY BEZPIECZEŃSTWA

Zanim podpiszesz jakąkolwiek umowę:

- przeczytaj cały akt notarialny,
- nie podpisuj dokumentów pod presją czasu,
- skonsultuj umowę z niezależnym prawnikiem lub notariuszem,
- sprawdź skutki podatkowe i spadkowe,
- upewnij się, czy zachowujesz prawo do mieszkania,
- sprawdź, kto będzie właścicielem nieruchomości po podpisaniu umowy.

W przypadku nieruchomości, większość takich umów wymaga aktu notarialnego.

3. Zarząd majątkiem – zamiast oddawania go

Jeżeli senior obawia się o swoją przyszłą zdolność do podejmowania decyzji i nie chce nikomu przekazywać własności, dobrą opcją jest::

- umowa o zarząd majątkiem,
- wspólne konto z limitem dostępu,
- upoważnienia bankowe bez przenoszenia własności.

4. Testament – aby uporządkować przekazanie majątku

Nawet po zawarciu różnych umów, warto sporządzić testament, najbezpieczniej u notariusza.

Testament nie daje nikomu praw za życia seniora, ale:

- jasno wskazuje, kto ma odziedziczyć majątek,
- zabezpiecza przed konfliktami w rodzinie,
- eliminuje niechciane osoby dziedziczące „z ustawy”.

5. Umowa darowizny

Umowa darowizny polega na bezpłatnym przekazaniu majątku innej osobie, najczęściej dzieciom lub wnukom. Darowizna oznacza natychmiastową utratę własności.

Najczęściej przedmiotem darowizny jest:

- mieszkanie,
- dom,
- działka,
- pieniądze.

Darowizna nieruchomości musi być zawarta u notariusza.

ZALETY DAROWIZNY:

- szybkie przekazanie majątku rodzinie,
- możliwość uniknięcia sporów spadkowych,
- najbliższa rodzina może korzystać ze zwolnienia podatkowego po zgłoszeniu darowizny do urzędu skarbowego.

RYZYKA:

Największym problemem jest utrata kontroli nad majątkiem.

Po podpisaniu aktu:

- obdarowany staje się właścicielem,
- senior może utracić wpływ na dalsze losy nieruchomości,

- pojawia się ryzyko konfliktów rodzinnych.

Dlatego często zaleca się ustanowienie:

- służebności mieszkania,
- prawa dożywotniego zamieszkiwania.

WAŻNE:

Darowizna może wpływać na późniejsze rozliczenia spadkowe i zachowek. Umowy darowizny oraz umowy dożywocia są objęte regulacjami podatkowymi, dotyczącymi podatku od czynności cywilnoprawnych.

6. Umowa dożywocia

Umowa dożywocia jest uregulowana w Kodeksie cywilnym (art. 908–916 k.c.). Polega na tym, że właściciel nieruchomości przekazuje ją innej osobie w zamian za zapewnienie mu dożywotniego utrzymania.

Najczęściej obejmuje to:

- mieszkanie,
- wyżywienie,
- opiekę,
- pomoc w chorobie,

- organizację pogrzebu.

W umowie dożywocia druga strona ma konkretne obowiązki wobec seniora. To nie jest „bezpłatne przekazanie mieszkania”.

ZALETY:

- większe bezpieczeństwo seniora,
- możliwość dochodzenia obowiązków przed sądem,
- świadczenia mogą być szczegółowo opisane w akcie notarialnym,
- umowa dożywocia zwykle nie jest doliczana do zachowku tak jak darowizna.

RYZYKA:

- konflikt między stronami,
- niewłaściwe wykonywanie obowiązków,
- trudności w rozwiązaniu umowy.

Sąd może zamienić obowiązki opiekuńcze na rentę pieniężną, gdy relacje między stronami są bardzo złe. Eksperti wskazują, że w praktyce warto bardzo dokładnie opisać w akcie notarialnym zakres opieki, kosztów utrzymania i prawa do mieszkania.

7. Odwrócony kredyt hipoteczny

To rozwiązanie bankowe polegające na tym, że senior otrzymuje od banku pieniądze:

- jednorazowo,
- w ratach,
- albo w transzach.

Zabezpieczeniem jest nieruchomość.

NAJWAŻNIEJSZE ZALETY:

- zachowanie prawa własności za życia - senior pozostaje właścicielem mieszkania,
- senior może dalej mieszkać w mieszkaniu,
- nadzór bankowy,
- spłata następuje dopiero po śmierci kredytobiorcy.

RYZYKA:

- narastające odsetki,
- zmniejszenie wartości spadku,
- ograniczenia w dysponowaniu nieruchomością.

Co ze spadkobiercami? Po śmierci kredytobiorcy spadkobiercy mogą:

- spłacić zobowiązanie i zatrzymać nieruchomość,
- albo zgodzić się na przejęcie nieruchomości przez bank.

8. „Odwrócona hipoteka” i renta dożywotnia

W praktyce wiele firm używa określenia „**odwrócona hipoteka**”, choć często chodzi o coś innego niż bankowy odwrócony kredyt hipoteczny.

Najczęściej jest to:

- umowa dożywocia,
- albo renta dożywotnia oferowana przez prywatny fundusz hipoteczny.

W takim modelu:

- własność mieszkania przechodzi na firmę już przy podpisaniu umowy,
- senior otrzymuje rentę lub świadczenia pieniężne.

To rozwiązanie jest bardziej ryzykowne niż produkt bankowy, ponieważ senior traci własność nieruchomości od razu.

Przed podpisaniem:

- sprawdź firmę w KRS,

- przeczytaj dokładnie zasady waloryzacji świadczeń,
- sprawdź możliwość rozwiązania umowy,
- skonsultuj dokumenty z prawnikiem.

9. Zabezpieczenie finansów przed wyłudzeniami

- ograniczenie dostępu do konta,
- ustawienie limitów transakcji,
- włączenie powiadomień SMS o każdej operacji,
- unikanie wspólnego konta, jeśli nie jest konieczne,
- konto oszczędnościowe „zamrożone” – dostęp tylko przez seniora.

10. Praktyczne kroki – jak zabezpieczyć swój majątek

Sporządź spis majątku, określ kto mógłby być zainteresowany Twoim majątkiem i zastanów się nad potrzebami na starość.

Wybierz odpowiednie rozwiązanie:

- **Testament** – jeśli chcesz zachować kontrolę do końca życia.

- **Darowizna** – jeśli chcesz przekazać majątek już teraz.
- **Umowa o dożywocie** – jeśli potrzebujesz opieki lub dodatkowych środków.

Skonsultuj się z prawnikiem. Dowiedz się o konsekwencjach podatkowych, upewnij się, że dokumenty są sporządzone prawidłowo. Zbierz wszystkie niezbędne dokumenty, sporządź testament lub umowę u notariusza i poinformuj bliskich o swoich decyzjach.

BŁĘDY, KTÓRYCH NALEŻY UNIKAĆ:

- **Odkładanie decyzji** – „jeszcze mam czas” to najgorsza strategia. Choroba lub nagła śmierć mogą uniemożliwić działanie.
- **Nieinformowanie bliskich** – rodzina powinna wiedzieć o Twoich planach. Unikniesz sporów i ułatwisz realizację zamierzeń.
- **Brak aktualizacji dokumentów** – testament należy regularnie aktualizować. Zmiany w życiu wymagają zmian w dokumentach.
- **Nieprawidłowe formułowanie zapisów** – niejasne zapisy mogą prowadzić do sporów. Skorzystaj z pomocy prawnika i używaj precyzyjnego języka.

KOSZTY POSZCZEGÓLNYCH ROZWIĄZAŃ:

- **Testament:**

własnoręczny bezpłatnie, notarialny 100-300 zł,
u prawnika 500-2000 zł.

- **Darowizna:**

akt notarialny 0,5-2 % wartości majątku, podatek zależny
od pokrewieństwa, koszt prawnika 1000-3000 zł.

- **Umowa o dożywocie:**

akt notarialny 0,5-2% wartości nieruchomości, podatek
od czynności cywilnoprawnych 2% plus koszty dodatkowe.

Pamiętaj, że każda sytuacja jest inna. Warto skonsultować się
z prawnikiem, który pomoże wybrać najlepsze rozwiązanie.

Podsumowanie

Najbezpieczniejsze decyzje majątkowe to decyzje świadome i dobrze przygotowane.

- **Darowizna** – dobra dla zgodnej rodziny, ale oznacza utratę własności.
- **Umowa dożywocia** – zapewnia seniorowi większą ochronę i obowiązki opiekuńcze po stronie nabywcy.
- **Odwrócony kredyt hipoteczny** – produkt bankowy pozwalający zachować własność za życia.
- **Renta dożywotnia / „odwrócona hipoteka” funduszu** – wymaga szczególnej ostrożności, bo własność często przechodzi od razu na firmę.

W każdej z tych sytuacji warto skorzystać z pomocy prawnika i niezależnej porady prawnej np. w punkcie nieodpłatnej pomocy prawnej.

Stowarzyszenie Na rzecz Poradnictwa Obywatelskiego DOGMA - informacje



Stowarzyszenie „DOGMA” od ponad 20 lat prowadzi działalność poradniczą na rzecz osób zagrożonych wykluczeniem społecznym i będących w trudnej sytuacji życiowej.

Nasza organizacja od 2016 roku realizuje zadania wynikające z ustawy o nieodpłatnej pomocy prawnej oraz edukacji prawnej i posiada Certyfikat dla organizatorów placówek poradniczych dot. Modelu Wsparcia dla Poradnictwa Prawnego i Obywatelskiego, wyd. dnia 12.01.2014 r. przez Fundację Uniwersyteckich Poradni Prawnych.

W Punktach bezpłatnej pomocy prawnej i poradnictwa obywatelskiego powierzonych naszemu Stowarzyszeniu zyskaliśmy zaufanie klientów i opinię, że porady są przez nas prowadzone profesjonalnie, rzetelnie i z dużym wyczuciem.

Każda rozwiązana sprawa to nie tylko kolejny „numer klienta” w statystykach. To przede wszystkim problem, a nierzadko życiowy dramat człowieka, którego nie opuszcza poczucie bezsilności i bezradności; człowieka, któremu próbujemy pomóc w znalezieniu wyjścia z jego trudnej sytuacji. Staramy się pokazać, jak wielka siła drzemie w nim samym i jak wiele od niego zależy.



PUNKTY NIEODPŁATNEGO PORADNICTWA W POWIECIE RYBNICKIM PROWADZONE PRZEZ STOWARZYSZENIE “DOGMA”

Punkt Nieodpłatnej Pomocy Prawnej

Poradnia Psychologiczno-Pedagogiczna

ul. 3 Maja 42, Czerwionka- Leszczyny

Poniedziałek - piątek 13.00-17.00

Punkt Nieodpłatnego Poradnictwa Obywatelskiego

Zasadnicza Szkoła Zawodowa Izby Rzemieślniczej

ul. 3 Maja 18, Rybnik

Poniedziałek - piątek 16.00-20.00

INNE PUNKTY PORADNICZE W POWIECIE RYBNICKIM

Punkt Nieodpłatnej Pomocy Prawnej

Starostwo Powiatowe w Rybniku

ul. 3 Maja 31, pokój nr 322 (II piętro), Rybnik

Poniedziałek - piątek 8.00-12.00

ZAPISY NA PORADY

- telefonicznie pod nr tel. 32 416-13-46 w godzinach pracy urzędu
- elektronicznie pisząc na adres e-mail:
pomocprawna@starostwo.rybnik.pl
lub poprzez stronę <https://zapisy-np.ms.gov.pl/>
- osobiście – w urzędzie



NIEODPŁATNE USŁUGI
-POMOC PRAWNA
-PORADY OBYWATELSKIE
-MEDIACJA

Ministerstwo
Sprawiedliwości



Zadanie publiczne jest zadaniem zleconym z zakresu administracji rządowej
i realizowane jest w oparciu o środki otrzymane z budżetu państwa