

dTest: Hypotéka naruby: pomoc ve stáří, nebo rodinný rozvrat?

28.8.2025 - Lucie Korbeliusová | DTest

Jak to funguje.

Reverzní nebo také zpětná hypotéka je úvěr. Na rozdíl od běžné hypotéky ji ale nepoužijete na nákup či rekonstrukci nemovitosti. Jejím poskytovateli stačí, že nemovitost už máte a jste ochotni ji dát do zástavy. „Odměnou za to obdržíte rentu či jednorázovou částku a o splácení se již nemusíte starat. Poskytovatel se totiž po vaší smrti uspokojí ze zastavené nemovitosti, popřípadě dluh přeberou vaši dědici,“ vysvětluje ředitelka spotřebitelské organizace dTest Eduarda Hekšová. Jak je patrné, vyřizování reverzní hypotéky je poněkud choulostivou záležitostí, proto se jí banky prozatím vyhýbají. Nutno dodat, že v mnoha zemích se nicméně jedná o běžný nástroj finančního trhu.

Zvažte rizika

Zaujala vás nabídka zpětné hypotéky online? Důkladně se seznamte se smluvní dokumentací a ideálně se poraďte s odborníkem či alespoň rodinou. Rovněž mějte na paměti, že finanční produkty, které se označují shodně, mohou mít různé podmínky.

Položte si zejména následující otázky:

- Musíte úvěr splatit za svého života, či až po svém odchodu?
- Je dluh omezen hodnotou nemovitosti? Pokud ne, může dojít k předlužení dědictví a potíží na straně dědiců.
- Zůstáváte vlastníkem, nebo vlastnické právo přechází na někoho jiného? Pokud vlastnictví nemovitosti přechází na „poskytovatele“ a je vám garantováno pouze doživotní užívání, nechrání vás zákon o spotřebitelském úvěru.
- Jak je zajištěno užívání nemovitosti? Pouhá smlouva nestačí, vždy je nutné trvat na zápisu věcného práva.
- Kdo za nemovitost odpovídá? Obecná právní poučka říká, že vlastnictví zavazuje. I po uzavření smlouvy se tak nemusíte vyhnout údržbě a nutným opravám, takže vám z renty stále nemusí mnoho zbývat.
- Kolik peněz skutečně dostanete? Výše vyplacené částky závisí na vašem věku a zdravotním stavu. Obnos, který získáte, je však zpravidla v nepoměru vůči hodnotě nemovitosti. Úroky navíc mohou dluh do doby splacení výrazně navýšit, čímž svým dědicům opět zaděláváte na problémy.

Podle Národní ekonomické rady vlády by využívání reverzních hypoték mohlo obohatit sadu nástrojů, které mohou použít zejména starší domácnosti pro řešení problému s likviditou. Tento nástroj by dle NERV mohl pomoci zejména lidem, kteří žijí v energeticky náročných budovách a jsou ohroženi energetickou chudobou. Reverzní hypotéka tak může být v krajní situaci u starších či osamocených domácností řešením. „Předtím ale zvažte alternativy. Nabízí se situaci řešit nejprve v rámci rodiny. Pokud odhlédneme od citových vazeb, případní dědicové mohou mít na pomoci svým bližním i finanční zájem. V mnoha případech bude částka finanční pomoci menší než ta následně vynaložená na splácení dluhu,“ upozorňuje Hekšová z dTestu. Pro některé zůstavitele je rovněž důležité, aby majetek mohl zůstat v rodině. Dále se nabízí zvážit také prodej nemovitosti s následnou koupí menšího bytu, i když i to má s přibývajícím věkem limity. V každém případě doporučíme situaci

vždy konzultovat s osobami, jimž důvěřujete.

Kontakt pro média:

Lucie Korbéliusová, media@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.

<https://www.dtest.cz/clanek-11782/dtest-hypoteka-naruby-pomoc-ve-stari-nebo-rodinny-rozvrat>