začnětejinak.cz

Zpětný leasing na nemovitost

Pro koho je vhodný

jak využít pro svůj prospěch

e-book

Zpětný leasing

Zamotali jste se do dluhové pasti, nezvládáte splácet hypotéku nebo potřebujete zafinancovat podnikání? Řešením by pro vás mohl být zpětný leasing. Jedná se o zajímavou alternativou běžných úvěrů. Nevíte, co si přesně pod tímto pojmem představit? Proč vlastně e-book píšeme? Nevadí, vše se dozvíte a pochopíte.

Proč tento e-book vznikl?

Možná si říkáte, proč vlastně e-book vznikl? Proč jsme jej napsali? Odpověď je jednoduchá. Jako firma zabývající se realitami jsme se rozhodli napsat svůj vlastní e-book pro ty z Vás, kteří ještě neví co znamená nebo ani neví jak funguje zpětný leasing na nemovitost. Společnost Early claims s.r.o. byla založena v roce 2019 a jako dynamicky se rozvíjející firma, se snažíme pomáhat klientům v těžkých situacích. Může se jednat třeba o exekuce a další nepříjemné životní těžkosti. Early claims je přímým kupcem nemovitostí, což znamená, že samotný obchod je bez jakékoliv realitky a všechny naše služby jsou zcela zdarma. Tedy jak ty realitní, tak i právní. Ti, kteří na nás teprve narazili, například nemusí vědět co vlastně zpětný leasing znamená. Nebo jak jej vůbec získat, co to obnáší či jaká jsou vlastně pravidla. V našem e-booku se tak dozvíte vše co potřebujete a pro koho je zpětný leasing vhodný. Tématem bude zpětný leasing na nemovitost kde v následujících kapitolách se dozvíte o tom jak jej získat, pro koho je určený, jaké jsou výhody a nevýhody a další podstatné informace. Děkujeme Vám za projevený zájem a nyní se pojďme pustit do samotného e-booku. Tedy to, co Vás zajímá nejvíce. Pojďme na to!

Co to je zpětný leasing?

V našich končinách není zpětný leasing neboli zpětný odkup zatím příliš rozšířený. Jednoduše řečeno se jedná o proces, při kterém se původní majitel nemovitosti, ale také například majitel auta nebo jiné věci stává nájemcem. Pokud se zaměříme na trh realit, v praxi to vypadá tak, že dočasně prodáte svůj byt či dům třetí straně neboli investorovi. Jedná se však o dočasný stav, kdy si pomocí splátek nemovitost kupujete zpět. Jedná se tedy o vhodné řešení pro ty, kteří nechtějí svůj dům poskytnout k prodeji. Výhodou celého tohoto procesu je to, že v takové nemovitosti stále zůstáváte žít. Jedná se tedy o možnost, jak v případě finančních problémů nepřijít o střechu nad hlavou.

Pro koho je zpětný leasing vhodný?

Zpětný odkup nemovitosti je běžně využíván například jako řešení exekucí. Není to však pravidlem. O zpětný leasing může požádat kdokoliv, kdo potřebuje získat co nejvyšší možnou částku z hodnoty své nemovitosti. Podmínkou je samozřejmě takovou nemovitost vlastnit. Výhodou je rychlost zpracování bez složité administrativy a bez nutnosti dokládat účel.

K čemu lze zpětný leasing využít?

Pomocí zpětného leasingu je možné uhradit dluhy spojené s exekucí, také splatit nevýhodné půjčky. To vše bez nutnosti nadobro prodat váš byt či dům. Tímto způsobem můžete také financovat své podnikání nebo konsolidovat více úvěrů. Je to také možnost, jak váš byt či dům na určitou dobu chránit před exekucemi, do kterých by byla taková nemovitost zahrnuta.

Jak probíhá zpracování a kolik mohu za nemovitost získat?

Pokud zvažujete tuto formu financování, stačí zpravidla vyplnit žádost u vybrané společnosti, následně budete kontaktováni a následuje proces upřesnění a doplnění dalších informací včetně fotografií nemovitosti. Dále přichází na řadu odhad nemovitosti a v další fázi je potřeba vše shrnout a upřesnit, také stanovit konkrétní podmínky odkupu, dobu splácení či výši nájmu, který by měl být nastaven tak, abyste jej byli schopni bez problémů platit. Tento proces je však běžně vyřízen během čtyř dnů. Po vyřízení tohoto požadavku nastává proces přepsání vlastnických práv z klienta na investora. Následuje splacení případných dluhů klienta souvisejících přímo s nemovitostí, poté přichází na řadu další úhrady exekucí či dluhů a ve finální fázi přichází na řadu vyplacení zbylé částky klientovi na bankovní účet. Částka, kterou je možné díky této formě financování získat se běžně pohybuje zhruba kolem 70 % z aktuální tržní hodnoty nemovitosti. Přesné podmínky jsou však individuální a záleží na konkrétním typu zpětného leasingu.

Jaké jsou podmínky a v čem spočívají výhody?

Při zpětném leasingu můžete i nadále využívat vaši nemovitost, tak jak jste byli zvyklí a zároveň ji můžete kdykoli odkoupit zpět do vašeho vlastnictví či do vlastnictví jiné osoby, kterou určíte. Vše tedy může proběhnout diskrétně a vaše okolí se ani nemusí dozvědět, že se s vaší nemovitostí něco děje. To vše za předpokladu, že řádně hradíte fixní splátky, na kterých jste se předem smluvně domluvili. Tyto splátky si také můžete předem předplatit ze získaných peněz. Výhoda spočívá v tom, že u tohoto typu financování není potřeba potvrzovat příjmy a není nahlíženo do registrů dlužníků. Podmínkou však je, aby se vaše nemovitost nacházela na území ČR a aby byla v dobrém stavu. Oproti běžnému úvěru, který je nutné za předem dané období splatit celý, se tato forma leasingu liší. Pracuje totiž se zůstatkovou hodnotou, kterou v závěru buď uhradíte a stanete se znovu majitelem nemovitosti nebo tuto částku neuhradíte a nemovitost zůstane v rukou investora. S tím také souvisí výše splátek, která zpravidla není tak vysoká jako u běžných úvěrů.

Co nepodcenit?

Zpětný leasing je jistě vhodným řešením, zejména pokud se nacházíte ve finančních problémech, dávejte si však pozor na několik věcí. Zaměřte se především na to, kdy bude možné nemovitost odkoupit zpět do vašeho vlastnictví. Jako původní majitel nemovitosti máte tzv. předkupní právo, které určuje, že nemovitost bude po ukončení leasingu převedena zpět do osobního vlastnictví klienta. Nemusíte se tedy bát, že byste nemohli váš

dům nebo byt opět koupit. Doba splácení leasingu je nastavena individuálně, běžně se však pohybuje v období mezi jedním rokem až pěti lety. Také si ve smlouvě dostatečně pohlídejte to, že v případě řádného placení nájmu vás nemůže pronajímatel vystěhovat.

Jak rozeznat seriózního investora?

V neposlední řadě myslete na to, že je jistě lepší variantou to, že firma, která od vás nemovitost odkupuje rovnou vyrovná vaše dluhy. Pokud vámi vybraná společnost nabízí pouze hotovost, a to bez možnosti ihned vyrovnat dluhy, raději ji znovu prověřte a ujistěte se, že se jedná o opravdu důvěryhodnou společnost. Seriózní subjekt vám navíc poskytne dostatek času k nastudování smluv a netlačí na vás. Od věci také není poskytnout takovou smlouvu k posouzení třetí straně, kým může být třeba advokát. Ten zkontroluje, zda jsou ve smlouvě uvedeny správně všechny podmínky, na kterých jste se s investorem předem dohodli.

Jsou nějaká rizika?

Mimo riziko spojené s nedůvěryhodným investorem, které jsme zmiňovali výše, existují další náležitosti, na které je v souvislosti se zpětným leasingem třeba upozornit. V první řadě je však potřeba znovu opakovat nejdůležitější pravidlo, které zní: Všechny podmínky musí být PÍSEMNĚ uvedeny ve smlouvě či smlouvách. Součástí tohoto typu leasingu jsou tyto typy smluv: nájemní smlouva, smlouva o předkupním právu a smlouva o smlouvě budoucí kupní, ve které jsou uvedeny podmínky zpětného odkupu nemovitosti včetně pevně dané ceny. A jaká jsou tedy další rizika? Je potřeba myslet na nepředvídatelné události, které vám mohou celý proces zkomplikovat. Pokud například investor, ze kterého se stane majitel vaší nemovitosti náhle zemře, může nastat problém, kdy bude těžké získat nemovitost zpět. Další riziko spočívá v tom, že sám investor se může stát dlužníkem, kdy může z důvodu exekuce přijít i o vaši původní nemovitost.

Rady na závěr

Zpětný odkup formou nájmu je jedním z možných řešení, jak se dostat z dluhové pasti a rychle vyřešit zadlužení. Pokud se rozhodnete tento proces podstoupit, pamatujte na to, že je třeba dohodnout si všechny podmínky a následně je zanést písemně do smluv. Tyto smlouvy si pečlivě přečtěte a ideálně je následně předejte k posouzení advokátovi. Ten posoudí, zda je vše v pořádku a zda se ve smlouvě nenachází právní kličky. Před tímto procesem dbejte na kvalitní odhad ceny nemovitosti, od kterého se celý obchod bude následně odvíjet. Nezapomeňte si také prověřit důvěryhodnost investora. A poslední rada na závěr, jakmile se stanete nájemcem vaší původní nemovitosti, dbejte na řádné placení nájmu, abyste se vyhnuli případným problémům při zpětném odkupu nemovitosti.