



**BANK SPÓŁDZIELCZY
W JASTRZĘBIU ZDROJU**
ZAŁOŻONY W 1897

OGÓLNE INFORMACJE DLA KREDYTOBIORCY O KREDYCIE HIPOTECZNYM W TYM O RYZYKACH ZWIĄZANYCH Z KREDYTEM ZABEZPIECZONYM HIPOTECZNIE

Bank oferuje dwa rodzaje produktów zabezpieczonych hipotecznie:

1. kredyt mieszkaniowy z którego środki można przeznaczyć np. na zakup domu lub mieszkania (własność lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu) jak również na zakup działki budowlanej i budowę domu lub można wykorzystać na spłatę kredytu mieszkaniowego zaciągniętego w innym banku
2. kredyt hipoteczny z którego środki można przeznaczyć na dowolny cel, niezwiązany z działalnością gospodarczą.

Kredyty udzielane są tylko w złotych polskich (PLN)

W większości zabezpieczeniem kredytu jest **hipoteka na nieruchomości**. W przypadku kredytu hipotecznego hipoteka może zostać ustanowiona zarówno na kredytowanej nieruchomości, jak i innej nieruchomości (należącej do Kredytobiorcy lub osoby trzeciej).

Obligatoryjnym zabezpieczeniem kredytu jest weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową oraz cesja praw z polisy ubezpieczenia nieruchomości na bank. Kredytobiorca może również ubezpieczyć się „na życie”.

W naszej ofercie znajdują się ubezpieczenia nieruchomości oraz ubezpieczenia na życie. **To Kredytobiorca wybiera, czy chce ubezpieczyć się indywidualnie w wybranym przez siebie towarzystwie ubezpieczeniowym, czy za naszym pośrednictwem. Ważne, aby polisa spełniała minimalne wymogi ubezpieczeniowe Banku.**

W celu zaciągnięcia kredytu hipotecznego konieczne jest oszacowanie wartości nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu. Podstawą tego oszacowania będzie wycena przeprowadzona przez rzeczoznawcę majątkowego.

Zlecając operat Wnioskodawca ponosi jego koszt. Wykonany operat szacunkowy stanowi własność Wnioskodawcy, dlatego otrzymuje jego oryginał. Wnioskodawco, pamiętaj, że możesz dostarczyć swój własny operat wraz ze złożeniem wniosku, możesz też poprosić Bank o pomoc w tej kwestii.

Kredyty hipoteczne są z zasady długoterminowe, po to aby spłacić wysoką kwotę kredytu w relatywnie niskich ratach. Standardowy okresy kredytowania w przypadku kredytów mieszkaniowych wynosi 25 lat, zaś dla kredytów hipotecznych 15 lat.

W przypadku, gdy Klient zdecyduje się na dłuższy okres kredytowania - w naszym Banku, może otrzymać kredyt nawet na okres 30 lat, podobnie jak w innych Bankach. **Należy jednak pamiętać, że kredyt udzielony na tak długi okres czasu jest potencjalnie bardziej ryzykowny, gdyż trudniej jest przewidzieć zmiany sytuacji finansowej Klienta w tak długiej perspektywie czasu.**

Należy również zwrócić uwagę na to, że **im dłuższy okres kredytowania, tym kredyt jest droższy**, bo i odsetki naliczane są dłużej.

Oprocentowanie kredytu mieszkaniowego oraz kredytu hipotecznego jest zmienne i składa się ze stawki rynkowej WIBOR 3M oraz marży banku (stałej w całym okresie kredytowania). **W momencie podpisania umowy nie można jednak określić, jak będzie się kształtowała stawka WIBOR w trakcie całego okresu kredytowania.**

Rata kredytu składa się z dwóch składników:

- części kapitałowej (tu zawiera się kwota, którą pożyczyles)
- oraz części odsetkowej (tu spłacasz odsetki od pożyczonego kapitału).

Klient może wybrać, czy chce spłacać kredyt w systemie rat równych, czy w systemie rat malejących.

W wypadku **spłaty w ratach równych**, przez okres obowiązywania danej stawki stopy procentowej będziesz spłacał taką samą wysokość raty: odsetki Bank naliczy od kwoty kredytu pozostającej do spłaty, zaś część kapitałowa jest dodawana w takiej wysokości, aby raty były równe w każdym miesiącu. Początkowo udział kapitału w racie jest niski, a spłacane są głównie odsetki.

W wypadku **spłaty w ratach malejących**, inaczej niż w przypadku kredytu spłacanego w równych ratach – całkowita rata nie będzie taka sama w okresie obowiązywania danej stawki procentowej, lecz stale maleje. Wynika to stąd, że część kapitałowa w racie spłaty nie wzrasta, lecz pozostaje na tym samym poziomie, a maleje część odsetkowa.

W związku z kredytem hipotecznym - poza odsetkami od kredytu – mogą pojawić się inne koszty np. prowizja, opłata za aneks, koszt ubezpieczenia nieruchomości, opłata za inspekcję nieruchomości, wpis/wykreślenie hipoteki, podatek od czynności cywilno-prawnych, taksa notarialna. Pełny wykaz możliwych opłat przedstawia Tabela opłat i prowizji bankowych Banku Spółdzielczego w Jastrzębiu Zdroju dla klientów indywidualnych, która stanowi załącznik do umowy. Należy zwrócić uwagę, że nie każdy z tych kosztów musi wystąpić w kredycie.

Kredytobiorca ma prawo w każdym czasie do spłaty całości lub części kredytu hipotecznego przed terminem określonym w umowie. Bank może jednak za to pobrać opłatę w ciągu pierwszych 36 miesięcy kredytowania.

Zaciągnięcie kredytu hipotecznego należy prawdopodobnie do najważniejszych finansowych decyzji w życiu.

Jeżeli w okresie kredytowania, zmieni się sytuacja osobista Kredytobiorcy, powodująca trudności finansowe, należy niezwłocznie nawiązać kontakt z Bankiem w tej sprawie. Im wcześniej Bank zostanie otwarcie poinformowany o trudnej sytuacji, tym większa szansa na znalezienie wspólnego rozwiązania.

Brak realizacji płatności rat kredytu w wyznaczonych terminach, powoduje powstanie zwłoki w spłacie, a niezapłacona kwota będzie podlegać podwyższonemu oprocentowaniu. W takiej sytuacji Bank jest uprawniony do wypowiedzenia umowy o kredyt hipoteczny i do skorzystania z procedury egzekucji z ustanowionych zabezpieczeń (w szczególności: nieruchomości), gdy kredyt nie jest terminowo obsługiwany. Bank jednak, o ile tylko to możliwe, stara się unikać spieniężania nieruchomości i dysponuje procedurami i uprawnieniami służącymi restrukturyzacji kredytu i warunków obsługi kredytu w sytuacji wystąpienia problemów ze spłatą.

W wypadku wystąpienia opóźnień w spłacie kredytu, Bank wysyła listem poleconym za potwierdzeniem odbioru, wezwanie do zapłaty powstałych zaległości z tytułu kredytu, przesyłając w tym samym trybie kopię wezwania wszystkim Dłużnikom Banku z tytułu zabezpieczenia kredytu. Bank uwzględni wniosek o restrukturyzację, jeżeli znajdzie to uzasadnienie w ocenie sytuacji majątkowej Kredytobiorcy. Wniosek o restrukturyzację może też zostać odrzucony. W takim przypadku Kredytobiorca otrzymuje co najmniej 6-cio miesięczny okres na dobrowolną sprzedaż nieruchomości przed podjęciem przez Bank czynności zmierzających do odzyskania należności w drodze egzekucji z nieruchomości. Jeżeli Kredytobiorca nie złoży wniosku o restrukturyzację, a kredyt zostanie wypowiedziany, to również otrzyma co najmniej 6-cio miesięczny okres na dobrowolną sprzedaż nieruchomości, zanim Bank rozpocznie egzekucję z nieruchomości.

W celu łatwiejszego zrozumienia warunków udzielenia kredytu Bank wyjaśnia następujące pojęcia:

Oprocentowanie zmienne – stopa, według której jest oprocentowany kredyt; jest ustalana jako suma stopy referencyjnej (WIBOR 3M) i marży Banku.

Oprocentowanie okresowo – stałe - stopa, według której oprocentowany jest kredyt, wyrażona jako stała wartość procentowa w określonym w Umowie kredytu przedziale czasu. Zasady ustalania oprocentowania okresowo – stałego kredytu oraz dokonywania zmian oprocentowania kredytu są określone w Umowie kredytu

Raty równe – raty obejmujące spłatę kapitału i odsetek; w miarę spłaty kredytu udział raty kapitałowej rośnie, a raty odsetkowej maleje, przez co rata w całym okresie kredytowania jest stała dla Kredytobiorcy.

Raty malejące – raty o zmiennej wysokości obejmujące spłatę kapitału i odsetek; złożonych z równych rat kapitałowych i malejących odsetek tj. wraz ze spłatą kapitału raty stają się coraz niższe co jest spowodowane tym, że odsetki są naliczane od zmniejszającego się zadłużenia.

Ekspozycja kredytowa zabezpieczona hipotecznie – kredyt związany z finansowaniem nieruchomości, w przypadku którego zostało ustanowione zabezpieczenie w postaci hipoteki, lub hipoteka stanowi zabezpieczenie docelowe.

Stopa referencyjna – stopa oprocentowania służąca za podstawę ustalenia oprocentowania kredytu odnosząca się do minimalnego oprocentowania podstawowych operacji otwartego rynku prowadzonych przez Narodowy Bank Polski, ustalana przez Radę Polityki Pieniężnej, ogłaszana w Dzienniku Urzędowym Narodowego Banku Polskiego;

Rekomendacja S – rekomendacja Komisji Nadzoru Finansowego dotycząca dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie. Tekst rekomendacji jest dostępny na stronie www.knf.gov.pl

Kredyt zabezpieczony hipotecznie – kredyt w przypadku którego zostało ustanowione zabezpieczenie w postaci hipoteki, lub hipoteka stanowi zabezpieczenie docelowe.

Rekomendacja T – rekomendacja Komisji Nadzoru Finansowego dotycząca dobrych praktyk w zakresie zarządzania ryzykiem detalicznych ekspozycji kredytowych. Tekst rekomendacji jest dostępny na stronie www.knf.gov.pl;

Detaliczna ekspozycja kredytowa – kredyt udzielony osobie fizycznej na cele nie związane z działalnością gospodarczą lub prowadzeniem gospodarstwa rolnego np. cele konsumpcyjne.

Ryzyko stopy procentowej – stopa procentowa to inaczej cena pieniądza na rynku. Miesięczna rata kredytu składa się z dwóch części – kapitałowej i odsetkowej. W przypadku kredytów oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej odsetkowa część raty kredytu może ulegać zmianom w zależności od aktualnej wysokości stopy procentowej.

Rzeczywista roczna stopa oprocentowania (RRSO) – całkowity koszt kredytu ponoszony przez konsumenta, wyrażony jako wartość procentowa całkowitej kwoty kredytu w stosunku rocznym, która ustalana jest przy uwzględnieniu:

- a) całkowitego kosztu kredytu ponoszonego przez Kredytobiorcę, z wyłączeniem opłat z tytułu niewykonania swoich zobowiązań wynikających z umowy o kredyt
- b) kosztów prowadzenia rachunku, z którego realizowane są spłaty, kosztów przelewów i wpłat na ten rachunek, oraz innych kosztów związanych z tymi transakcjami; chyba że otwarcie rachunku jest nie obowiązkowe, a koszty rachunku zostały w sposób jednoznaczny, zrozumiały i widoczny podane w Umowie o kredyt hipoteczny lub w innej umowie zawartej z Kredytobiorcą

WIBOR 3M - stopa referencyjna - stawka WIBOR (ang. Warsaw Interbank Offered Rate) , która jest ustalana zgodnie z Regulaminem Stawek Referencyjnych WIBID i WIBOR, przez administratora stawek referencyjnych, którym jest GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie i publikowana m.in. na stronie <https://gpwbenchmark.pl/>

Wysokość wskaźnika referencyjnego zależy pośrednio od wielu czynników, takich jak na przykład wysokość stóp procentowych ustalanych przez Radę Polityki Pieniężnej, inflacji, podaż pieniądza, cykl koniunkturalny, wysokość PKB czy zmiany sposobu wyznaczania wskaźnika przez administratora wskaźnika referencyjnego. Kredytobiorca powinien zapoznać się z kształtowaniem się danych historycznych dotyczących wysokości wskaźnika referencyjnego. Dotychczasowe trendy w zakresie kształtowania się wysokości wskaźnika referencyjnego mogą pomóc w wyborze oferty kredytowej, nie stanowią jednak żadnej gwarancji, że w przyszłości wskaźnik referencyjny podlegać będzie takim samym zmianom. Nie można przewidzieć, na jakim poziomie wskaźnik referencyjny będzie kształtował się za kilka, kilkanaście, a tym bardziej za kilkadziesiąt lat.

Jednym z elementów ryzyka zmiennej stopy procentowej jest **możliwość wystąpienia istotnej zmiany wskaźnika referencyjnego lub zaprzestanie jego publikacji, ryzyko zmiany w sposób trwały lub czasowy metody opracowywania wskaźnika referencyjnego.**

Wskaźnik DStI (ang. debt service to income) – wskaźnik wyrażający stosunek całkowitych rocznych kosztów związanych z obsługą zobowiązań kredytowych i zobowiązań finansowych innych niż zobowiązania kredytowe (z których klient detaliczny nie może się wycofać, tj. wynikających m.in. z przepisów prawa lub mających charakter trwały i nieodwołalny) do całkowitego rocznego dochodu klienta detalicznego.

GPW Benchmark S.A. jako podmiot opracowujący stawki WIBOR 3M na podstawie posiadanego zezwolenia w ramach prowadzonej działalności jest uprawniony do wprowadzenia zmiany w metodzie opracowywania. WIBOR 3M w trybie określonym w dokumentacji WIBOR 3M opublikowanej przez **GPW Benchmark S.A.** na jego stronie internetowej pod adresem: <https://gpwbenchmark.pl/> Zgodnie z opublikowaną przez **GPW Benchmark S.A.** informacją ogólną w zakresie procesu zmiany metody opracowywania stawki WIBOR 3M dokonanie takiej zmiany przez **GPW Benchmark S.A.** poprzedza proces konsultacji publicznych, w ramach których **GPW Benchmark S.A.** określi zakres proponowanej zmiany oraz jej uzasadnienie. Uzasadnieniem dla dokonania zmiany w metodzie opracowywania stawki WIBOR 3M dla **GPW Benchmark S.A.** może być przykładowo konieczność dostosowania metody opracowywania stawki WIBOR 3M do wymogów Rozporządzenia BMR, wytycznych organu nadzoru lub rekomendacji jednostki nadzorczej. Konsekwencją dokonania przez **GPW Benchmark S.A.** zmiany w metodzie opracowywania stawki WIBOR 3M może być zmiana jego wartości. Podwyższenie lub obniżenie wartości stawki WIBOR 3M w wyniku dokonanej przez **GPW Benchmark S.A.** zmiany w metodzie jego opracowywania może wpłynąć na wartość wzajemnych świadczeń pomiędzy Państwem a Bankiem BPS S.A. w związku z zawartą Umową kredytu.

Ryzyko zaprzestania przez GPW Benchmark S.A. opracowywania wskaźnika referencyjnego WIBOR 3 w sposób trwały lub czasowy

GPW Benchmark S.A. jako podmiot opracowujący WIBOR 3M na podstawie posiadanego zezwolenia w ramach prowadzonej działalności jest uprawniony do zaprzestania w sposób trwały opracowywania WIBOR 3M w trybie określonym w dokumentacji WIBOR 3M opublikowanej przez **GPW Benchmark S.A.** na jego stronie internetowej pod adresem: <https://gpwbenchmark.pl/> z zastrzeżeniem przewidzianych w tym zakresie uprawnień organów nadzoru wynikających z art. 21 oraz 23 Rozporządzenia BMR . **GPW Benchmark S.A.** może podjąć decyzję o zaprzestaniu opracowywania WIBOR 3M w szczególności z przyczyn biznesowych (czynnik pozaekonomiczny) lub z uwagi na uznanie przez **GPW Benchmark S.A.**, że dane wykorzystywane przez **GPW Benchmark S.A.** do opracowywania WIBOR 3M nie są reprezentatywne dla rynku lub realiów gospodarczych, których pomiar jest celem

stawki WIBOR 3M Zgodnie z opublikowaną przez **GPW Benchmark S.A.**, informacją ogólną w zakresie procesu zaprzestania opracowywania WIBOR 3M dokonanie takiej zmiany przez **GPW Benchmark S.A.**, poprzedza proces konsultacji publicznych w ramach których **GPW Benchmark S.A.**, określi datę, od której zamierza zaprzestać opracowywania WIBOR 3M. Dodatkowym uzasadnieniem dla zaprzestania opracowywania WIBOR 3M dla **GPW Benchmark S.A.**, może być przykładowo brak zainteresowania podmiotów przekazujących dane do dalszego przekazywania **GPW Benchmark S.A.**, danych niezbędnych do wyznaczania wartości WIBOR 3M.

Dodatkowo metoda opracowywania WIBOR 3M wskazuje, że istnieją okoliczności, w których w danym dniu **GPW Benchmark S.A.**, może nie być w stanie wyznaczyć wartości WIBOR 3M na przykład w sytuacji nie otrzymania przez **GPW Benchmark S.A.**, w danym dniu wystarczającej ilości danych niezbędnych do wyznaczenia w danym dniu wartości WIBOR 3M.

Konsekwencją trwałego lub czasowego zaprzestania przez **GPW Benchmark S.A.**, opracowywania WIBOR 3M może być brak możliwości wykorzystania przez Bank WIBOR 3M do ustalenia wartości wzajemnych świadczeń wynikających z zawartej pomiędzy bankiem a Państwem umowy. W takiej sytuacji zastosowanie znajdą postanowienia „Regulaminu kredytowania osób fizycznych w ramach kredytów hipotecznych (w tym kredytu „MÓJ DOM”).

Kredyt hipoteczny oprocentowany jest według zmiennej stopy procentowej lub według okresowo – stałej stopy procentowej – zgodnie z Państwa wyborem.

Zmienna stopa procentowa w całym okresie kredytowania.

Stopa procentowa kredytu jest sumą marży oraz wskaźnika referencyjnego. Stopa oprocentowania zmienia się w zależności od zmiany wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M. Rata kredytu składa się z dwóch części – kapitałowej i odsetkowej. W przypadku kredytów oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej odsetkowa część raty kredytu może ulegać zmianom w zależności od aktualnej wysokości wskaźnika referencyjnego. Oznacza to, że zmienne oprocentowanie kredytu niesie ze sobą ryzyko zmiany kosztów obsługi kredytu (wzrost lub spadek) w czasie obowiązywania umowy, zatem przed podjęciem decyzji o zaciągnięciu kredytu Kredytobiorca powinien wziąć pod uwagę długoterminowy trend na rynku finansowym oraz uwzględnić możliwość zmiany stóp procentowych.

Każda zmiana stopy procentowej wpływa na wysokość (wzrost lub spadek) kosztów obsługi kredytu. Wzrost stopy procentowej powoduje, że wzrasta wysokość odsetek przewidzianych do spłaty, a tym samym wysokość kwoty zadłużenia

Oprocentowanie kredytu stanowi sumę stopy referencyjnej WIBOR-u 3M i marży, z zastrzeżeniem, że w przypadku, gdy dla danego okresu odsetkowego stopa referencyjna WIBOR 3M przyjmie wartość ujemną dla obliczenia oprocentowania kredytu w tym okresie strony ustalą w Umowie kredytu, że stopa referencyjna będzie miała poziom „0” (zero). W wyniku działania matematycznego oprocentowanie kredytu będzie wówczas równe wysokości marży kredytu.

Przykład:

Poniższy przykład prezentuje wpływ zmian stopy referencyjnej WIBOR 3M na oprocentowanie zmienne i ratę kredytu w wysokości 300 tys. zł udzielonego na 25 lat, oprocentowanego stawką WIBOR 3M oraz indywidualnie ustaloną marżą w wysokości 1,5%:

<u>STOPA REFERENCYJNA</u>	<u>MARŻA BANKU</u>	<u>OPROCENTOWANIE KREDYTU</u>	<u>RATY MALEJĄCE</u>	<u>RATY RÓWNE</u>
0,22%	1,5 %	1,72%	1 424,11 zł	1 231,00 zł
0 %	1,5 %	1,5%	1 369,86 zł	1 200,00 zł
-0,5%	1,5%	1,5%	1 369,86 zł	1 200,00 zł
1%	1,5%	2,5%	1 616,44 zł	1 346,00 zł
5,50%	1,5%	7,00%	2 726,03 zł	2 121,00 zł
8,00 %	1,5%	9,50%	3 342,47 zł	2 622,00 zł

Wartości wskaźnika referencyjnego WIBOR, długo kształtowały się na niskim poziomie, a obecnie uległy gwałtownemu wzrostowi co powinno być brane pod uwagę przez Kredytobiorców, u których kwota zobowiązań z tytułu kredytu przekracza połowę uzyskiwanych dochodów. W takiej sytuacji wzrost raty kredytu może się wiązać z koniecznością ograniczenia wydatków lub brakiem środków pieniężnych na spłatę rat kredytu.

Przyszłe wartości stopy procentowej w dużym stopniu zależą od jej przeszłych notowań, które niekoniecznie będą odzwierciedlać trend długookresowy. Z drugiej jednak strony Kredytobiorca powinien prześledzić, jak kształtowały się dane historyczne dotyczące stopy procentowej. Przeszłe trendy mogą pomóc w podjęciu decyzji dotyczącej wyboru oferty kredytowej, nie stanowią jednak żadnej gwarancji na przyszłość w kwestii kształtowania się sytuacji na rynku.

Zmiany stopy procentowej będą powodować zmiany wysokości raty kredytu oprocentowanego według zmiennej stopy procentowej. Z tego względu przy podejmowaniu decyzji o rodzaju oprocentowania (stałe lub zmienne), szczególnie w przypadku wieloletniego kredytu hipotecznego, pod uwagę trzeba brać długoterminowy trend na rynku, a nie krótkotrwałe wahania stopy procentowej. Bank informuje Kredytobiorców o kosztach i ryzykach związanych z kredytem przed zawarciem umowy.

W ostatnich 15 pełnych latach stawka WIBOR 3M kształtowała się następująco:

Wykres notowań dla depozytów WIBOR 3M w okresie od 2007-01-01 do 2022-04-05



Źródło: money.pl

Okresowo stała stopa procentowa – stopa, według której oprocentowany jest kredyt, wyrażona jako stała wartość procentowa w określonym w Umowie kredytu przedziale czasu. Zasady ustalania oprocentowania okresowo – stałego kredytu oraz dokonywania zmian oprocentowania kredytu są określone w Umowie kredytu.

Stala stopa procentowa, która jest określona w umowie kredytu/aneksie do umowy kredytu, obowiązuje w okresie 60 miesięcy od dnia uruchomienia kredytu/ od pierwszego dnia okresu odsetkowego następującego po dniu wejścia w życie aneksu zmieniającego formułę oprocentowania. Jeżeli pierwszy dzień okresu odsetkowego następującego po dniu wejścia w życie niniejszego aneksu przypada w dniu wolnym od pracy okres obowiązywania oprocentowania stałego rozpoczyna się w pierwszym dniu roboczym po tym dniu.

W dalszym okresie kredytowania obowiązuje zmienna stopa procentowa, która stanowi sumę marży określonej w umowie kredytu i wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M.

Na przełomie okresu, gdzie ma nastąpić zmiana formuły oprocentowania kredytu Kredytobiorca nie ma możliwości dokonywania zmian mających wpływ na zmianę harmonogramu Umowy kredytu, takich jak:

- 1) skorzystanie z wakacji kredytowych;
- 2) zmiana terminu daty spłat rat kredytu w danym miesiącu kalendarzowym;
- 3) zmiana metody spłat rat kredytu:
 - a) z rat stałych (annuitetowych) na raty malejące;
 - b) z rat malejących na raty stałe – annuitetowe.

Kredytobiorca zaciągający kredyt hipoteczny narażony jest na ponoszenie określonych ryzyk.

Ryzyko stopy procentowej – to sytuacja, w której wartość wskaźnika referencyjnego rośnie co ma wpływ na wzrost wysokości odsetek doliczanych do każdej raty kapitałowej, a tym samym ma wpływ na wysokość kosztów obsługi zaciągniętego kredytu. Sytuacja w której następuje wzrost wysokości wskaźnika referencyjnego może spowodować pogorszenie się Państwa sytuacji dochodowej i utrudnić realizację innych inwestycji związanych z większymi wydatkami przy długim okresie kredytowania.

Zmiana wskaźnika referencyjnego	Wpływ zmiany wskaźnika referencyjnego na ratę kredytu w okresie oprocentowania stałego
Spadek	Rata pozostaje bez zmian
Wzrost	Rata pozostaje bez zmian
Utrzymuje się na dotychczasowym poziomie	Rata pozostaje bez zmian

Zmiana wskaźnika referencyjnego	Wpływ zmiany wskaźnika referencyjnego na ratę kredytu w okresie oprocentowania zmiennego
Spadek	Rata maleje
Wzrost	Rata jest wzrasta
Utrzymuje się na dotychczasowym poziomie	Rata pozostaje bez zmian

Ryzyko nadmiernego zadłużenia – to sytuacja, w której Kredytobiorca traci zdolność do spłaty swoich zobowiązań. Charakteryzuje się ona nadwyżką bieżących i przyszłych obciążeń finansowych Kredytobiorcy nad jego dochodami oraz niedoborem wolnych środków, które mogłyby zostać przeznaczone na spłatę jego zobowiązań.

Bardzo długi okres spłaty zobowiązania, jakim jest kredyt hipoteczny, wymaga od Państwa zachowania odpowiedniego bufora dochodowego na wypadek pogorszenia się sytuacji dochodowej lub realizacji większych wydatków. Dotyczy to w szczególności tych z Państwa, dla których wskaźnik DStI przekracza 40%.

W przypadku, kiedy stosunek całkowitych rocznych kosztów związanych z obsługą zobowiązań kredytowych i zobowiązań finansowych innych niż zobowiązania kredytowe (z których klient detaliczny nie może się wycofać, tj. wynikających m.in. z przepisów prawa lub mających charakter trwały i nieodwołalny) do całkowitego rocznego dochodu Kredytobiorcy przekracza 40% oraz Kredytobiorca ubiega się o kredyt zabezpieczony hipotecznie na okres dłuższy niż 25 lat, to długi okres spłaty kredytu oraz podwyższone przez ten czas wydatki zwiększają ryzyko wystąpienia sytuacji nadwyżki wydatków nad dochodami. Rodzi to po Państwa stronie konieczność dokładnego planowania wydatków oraz w miarę możliwości gromadzenia środków, które będą stanowiły margines bezpieczeństwa w przypadku pogorszenia się sytuacji dochodowej lub konieczności ponoszenia wyższych niż planowane wydatków.

Zaangażowanie się w transakcję kredytową winno być świadomą akceptacją podwyższonego ryzyka tak po stronie Banku, jak i Państwa. Bank wskazuje, że kredyt hipoteczny obarczony jest podwyższonym ryzykiem oraz ma potencjalnie negatywny wpływ na Państwa sytuację ekonomiczną oraz na możliwość realizacji przez Państwa większych wydatków lub tworzenia oszczędności.

Ryzyko zmiany cen rynkowych nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie wierzytelności Banku podstawowym zabezpieczeniem kredytu hipotecznego jest hipoteka na nieruchomości. Jakość takiego zabezpieczenia zależy w dużym stopniu od wartości nieruchomości, a w szczególności zmiany tej wartości już po udzieleniu kredytu. Nieruchomości są dobrem, którego ceny rynkowe podlegają ciągłym wahaniom. Powoduje to zmianę wartości zabezpieczenia kredytu hipotecznego. Ewentualny wzrost wartości nieruchomości nie powoduje żadnego dodatkowego ryzyka i jest zjawiskiem korzystnym, zarówno z punktu widzenia Kredytobiorcy, jak i Banku. Jednak na rynku nieruchomości mogą występować również odwrotne sytuacje, czyli spadek cen nieruchomości. Taka sytuacja może spowodować, że wartość nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu może okazać się niewystarczająca w stosunku do aktualnego zadłużenia z tytułu zaciągniętego kredytu hipotecznego. Bank może w takiej sytuacji żądać od Kredytobiorcy np. ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia kredytu, które zrekompensuje utratę wartości nieruchomości stanowiącej aktualne zabezpieczenie kredytu.

PODSUMOWANIE

Zmiany stopy procentowej będą powodować zmiany wysokości raty kredytu oprocentowanego według zmiennej stopy procentowej. Z tego względu, przy podejmowaniu decyzji, szczególnie dotyczących wieloletniego kredytu hipotecznego, Kredytobiorca powinien brać pod uwagę długoterminowy trend na rynku, a nie tylko krótkotrwałe wahania stopy procentowej. Przed zawarciem umowy Bank informuje Klientów o kosztach i ryzykach związanych z kredytem. Ryzyko podjęcia decyzji i jej konsekwencji spoczywa na Kredytobiorcy, pozostanie związany umową, zgodnie z którą przez kilka, kilkanaście albo kilkadziesiąt lat będzie spłacał raty kredytu.

Bank prezentuje Kredytobiorcy symulacje wysokości rat oraz całkowitych kosztów kredytu ekspozycji kredytowej przy wzroście stóp procentowych o : 3%, 4%, 5%, 10 % oraz o różnicę między maksymalnym i minimalnym poziomem stawki WIBOR 3M z 25 dnia m-ca w ciągu ostatnich 12 m-cy wysokości wskaźnika referencyjnego na poziomie 3%, 5% i 10% powiększonego o marżę kredytu podczas przedstawiania oferty kredytu hipotecznego w formie tabeli: „Informacja o kosztach obsługi ekspozycji kredytowej”.

POWYŻSZA INFORMACJA NIE MOŻE BYĆ JEDYNĄ PODSTAWĄ DO PODJĘCIA DECYZJI O WYBORZE OFERTY KREDYTOWEJ. PRZEDSTAWIONE ZAPISY MAJĄ CHARAKTER INFORMACYJNY I UWZGLĘDNIAJĄ ZAPISY REKOMENDACJI S ORAZ REKOMENDACJI T KOMISJI NADZORU FINANSOWEGO. W PRZYPADKU PYTAŃ, STOSOWNYCH WYJAŚNIEŃ UDZIELI PAŃSTWU PRACOWNIK BANKU.

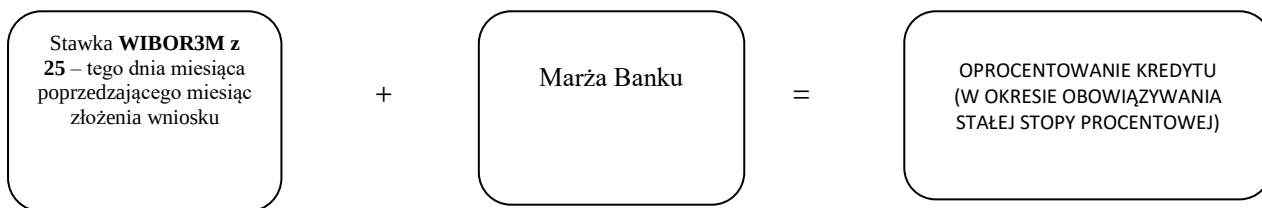
WADY I ZALETY KREDYTÓW W ZALEŻNOŚCI OD WYBORU RODZAJU OPROCENTOWANIA

OKRESOWO STAŁE OPROCENTOWANIE

Jeśli chcesz ograniczyć ryzyko zmian stopy procentowej, możesz skorzystać z oferty kredytu hipotecznego zabezpieczonego hipoteką mieszkalną ze stałą stopą procentową przez 5 lat.

- W trakcie trwania pierwszego, 5-letniego okresu obowiązywania stałej stopy (przez 60 m-cy, począwszy od dnia uruchomienia kredytu) nie możesz przejść na oprocentowanie zmienne.
- Zanim skończy się pierwszy okres ze stałym oprocentowaniem, wyślemy Ci propozycję oprocentowania stałego na kolejne 60 miesięcy. Nie możemy określić tej wartości w chwili podpisania umowy.
- Jeśli nie zaakceptujesz nowej wysokości stałego oprocentowania, Twój kredyt hipoteczny zabezpieczony hipoteką mieszkalną przeliczymy z oprocentowaniem zmiennym. To oznacza, że oprocentowanie będzie oparte o marżę z Twojej umowy kredytowej oraz wskaźnik referencyjny WIBOR3M, która będzie wtedy obowiązywała.
- Minimalny okres kredytowania w oparciu o stałą stopę oprocentowania to 60 miesięcy.

JAK WYLICZAMY STAŁĄ STOPĘ PROCENTOWĄ



WADY OKRESOWO STAŁEJ STOPY PROCENTOWEJ	ZALETY OKRESOWO STAŁEJ STOPY PROCENTOWEJ
- spadek stóp procentowych nie przełoży się na wysokość raty kredytu, - wyższe oprocentowanie od kredytów z oprocentowaniem zmiennym, - jest to czasowo stałe oprocentowanie i zapewnia niezmiennosc wartości rat maksymalnie przez 5 lat, po tym okresie jest możliwość kontynuowania stałego oprocentowania, jednak warunki kredytowania mogą ulec zmianie - po upływie okresu okresowo stałej stopy występuje ryzyko skumulowanego wzrostu wartości WIBOR w okresie gdy obowiązywała	- niezmiennosc raty w okresie stałej stopy procentowej niezależnie od zmian rynkowych - możliwość dokładnego planowania domowego budżetu - poczucie bezpieczeństwa - w okresie obowiązywania stałej stopy procentowej ryzyko stopy procentowej spoczywa na banku a nie na kliencie

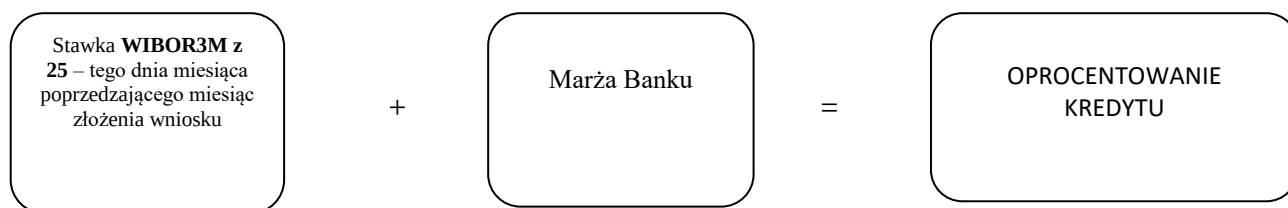
stała stopa procentowa (czyli przez 5 lat) co może prowadzić do skokowego wzrostu raty kredytu	
--	--

ZMIENNE OPROCENTOWANIE

- **Oprocentowanie zmienne kredytu** związane jest z ryzykiem zmiany stopy procentowej, oznacza, że Twoja rata może rosnąć lub maleć.
Na zmianę stopy procentowej – wykorzystywanej do obliczania odsetek od kredytu – wpływa zmiana wysokości wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M.
- Możesz zmienić sposób oprocentowania swojego kredytu na okresowo stałe przez 5 lat. Po tym czasie Twój kredyt automatycznie powróci na oprocentowanie zmienne, oparte na wskaźniku WIBOR. Możesz też ponownie złożyć wniosek o zmianę na oprocentowanie okresowo stałe na nowych warunkach, na kolejne 5 lat.

JAK WYLICZAMY ZMIENNĄ STOPĘ PROCENTOWĄ

Oprocentowanie kredytu mieszkaniowego według zmiennej stopy procentowej w całym okresie kredytowania ustalane jest jako suma wskaźnika referencyjnego WIBOR 3 M i marży Banku.



<u>WADY ZMIENNEJ STOPY PROCENTOWEJ</u>	<u>ZALETY ZMIENNEJ STOPY PROCENTOWEJ</u>
• Wysokość raty zmienia się wraz z każdą zmianą stawki WIBOR 3M, • Trudniej zaplanować domowy budżet, • Ryzyko zmiany stopy procentowej spoczywa na Kredytobiorcy ,	• Niższa marża, • Spadek wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M przekłada się na obniżenie raty kredytu,