

---

## INFORMACJA DLA KLIENTÓW POSIADAJĄCYCH KREDYTY HIPOTECZNE O RYZYKU ZMIANY STOPY PROCENTOWEJ

---

- I. Informacja o ryzyku zmiany stopy procentowej
- II. Informacja o możliwości wykorzystania instrumentów określonych w ustawie o wsparciu kredytobiorców
- III. Słowniczek

Przedstawione dane mają charakter informacyjny.

---

### I. INFORMACJA O RYZYKU ZMIANY STOPY PROCENTOWEJ

Czym jest ryzyko zmiany stopy procentowej?

Na co warto zwrócić uwagę?

Ryzyko stopy procentowej dotyczy wszystkich kredytów oprocentowanych zmienną lub okresowo stałą stopą procentową.

#### OPROCENTOWANIE ZMIENNE

Na oprocentowanie zmienne składają się dwie części:

Część zmienna:	Część stała:
zmienny wskaźnik referencyjny, który obowiązuje na rynku międzybankowym (np. WIBOR 6M)	marża określona w umowie kredytu. Wysokość marży zależy od kilku czynników, m.in. od: oferty banku (np. segmentu klienta, warunków sprzedaży łączonej), polityki kredytowej banku, wysokości wkładu własnego kredytobiorcy lub wskaźnika LTV, pożyczanej kwoty

**WIBOR (część zmienna) + marża (część stała) = oprocentowanie zmienne**

W umowie kredytu podajemy zasady, według których ustalamy oprocentowanie.

**Zgodnie z umową, oprocentowanie zmienne może zmieniać się co 6 miesięcy w zależności od zmiany wskaźnika referencyjnego.**

Zmiana wskaźnika referencyjnego np. WIBOR	Wpływ zmiany wskaźnika referencyjnego np. WIBOR na ratę kredytu
Spadek	Rata zmniejsza się, zgodnie z zapisami o oprocentowaniu określonymi w umowie kredytu
Wzrost	Rata zwiększa się, zgodnie z zapisami o oprocentowaniu określonymi w umowie kredytu
Utrzymuje się na dotychczasowym poziomie	Rata kredytu pozostaje bez zmian

Powiadamy Cię o każdej zmianie oprocentowania w wysłanym harmonogramie.



**Uwaga!**

W przypadku długoterminowego kredytu hipotecznego poziom stóp procentowych i wskaźnika referencyjnego, od którego zależy oprocentowanie kredytu, może wielokrotnie się zmieniać.

Dlatego musisz wziąć pod uwagę ryzyko:

- znaczącego wzrostu wskaźnika referencyjnego, oraz
- wzrostu oprocentowania Twojego kredytu, oraz
- zwiększenia całkowitego kosztu kredytu i całkowitej kwoty do zapłaty.

**OPROCENTOWANIE OKRESOWO STAŁE NA 5 LAT DLA KREDYTÓW W WALUCIE PLN**

Oprocentowanie okresowo stałe na 5 lat oznacza, że niezależnie od zmiany wysokości stóp procentowych i wskaźnika referencyjnego masz pewność niezmienności oprocentowania i raty Twojego kredytu w tym czasie. Okres, w którym będzie obowiązywała stała stopa to 5 lat od dnia wejścia w życie aneksu, który wprowadza okres stałego oprocentowania. Jeśli do końca spłaty Twojego kredytu zostało mniej niż 5 lat, możemy ustalić oprocentowanie stałe na cały ten okres.

W przypadku długoterminowego kredytu hipotecznego poziom stóp procentowych może zmienić się wielokrotnie. Dlatego stałe oprocentowane na 5 lat zabezpiecza Cię przed możliwym znacznym wzrostem stóp procentowych w tym okresie. Niezależnie od zmian wysokości stóp procentowych i wskaźnika referencyjnego rata kredytu przez ten okres pozostanie bez zmian.

Jakie będziesz mieć korzyści w okresie stałego oprocentowania?	Na co zwrócić uwagę, gdy wybierasz oprocentowanie okresowo stałe?
<ul style="list-style-type: none"> <li>□ Przez 5 lat masz jeden stały harmonogram spłaty – nie mają na niego wpływu zmiany stóp procentowych lub wskaźnika referencyjnego.</li> <li>□ Niezmiennosc raty Twojego kredytu pozwoli Ci lepiej zarządzać Twoim domowym budżetem albo planować wydatki.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ W przypadku spadku wskaźnika referencyjnego w okresie obowiązywania oprocentowania stałego, nie skorzystasz z niższego oprocentowania, Twój kredyt będzie oprocentowany wg stopy stałej w tym okresie.</li> <li>□ W okresie obowiązywania stałej stopy może nastąpić znaczny wzrost wskaźnika referencyjnego. Musisz wziąć pod uwagę ryzyko skokowego wzrostu raty kredytu po okresie obowiązywania stałego oprocentowania oraz zwiększenia całkowitego kosztu kredytu i całkowitej kwoty do zapłaty. Możesz odczuć to bardziej niż w przypadku, gdyby oprocentowanie od początku było zmienne.</li> </ul>

### Co się stanie po wygaśnięciu okresu stałego oprocentowania?

Nie później niż na dwa miesiące przed zakończeniem okresu oprocentowania stałego przedstawimy Ci informacje o oprocentowaniu kredytu według wszystkich oferowanych przez nas formuł oprocentowania, w tym także że możesz skorzystać z 5 letniego oprocentowania stałego na kolejny okres.

Jaki rodzaj oprocentowania wybierzesz?	Jakie działania będą się z tym wiązały?	Jakie będzie oprocentowanie kredytu?
Kontynuacja oprocentowania stałego na kolejny 5-letni okres	Konieczne zawarcie aneksu do umowy	Zgodne z warunkami, które przedstawimy Ci przed zakończeniem okresu stałego oprocentowania.
Przejsie na oprocentowanie zmienne – zgodnie z postanowieniami aneksu, który wprowadzał 5 letnie stałe oprocentowanie	Brak koniecznych działań	Oprocentowanie obliczymy jako sumę aktualnego wskaźnika referencyjnego (WIBOR 6M) i marży z Twojej umowy kredytowej. Będziesz narażony na ryzyko zmian stopy procentowej, o którym informujemy w tej informacji.

## Czym się różnią raty równe od malejących?

Rata każdego kredytu składa się z dwóch części: kapitałowej (tu spłacasz kwotę, którą pożyczyłeś) i odsetkowej (tu spłacasz odsetki od pożyczonego kapitału). Kredyt możesz spłacać w ratach równych lub malejących.

**W systemie rat równych**, gdy obowiązuje dana stopa procentowa, płacisz taką samą ratę. Odsetki naliczamy od kwoty kredytu, która pozostaje do spłaty, zaś część kapitałową ustalamy w takiej wysokości, aby raty były równe w każdym miesiącu. Zatem początkowo udział kapitału w racie jest niski, a spłacasz głównie odsetki. Oznacza to, że kapitał spłacasz powoli, przez co łączna suma odsetek jest wyższa niż w przypadku spłaty kredytu w ratach malejących.

**W systemie rat malejących** część kapitałowa raty jest stała w całym okresie spłaty kredytu. Odsetki naliczamy od kapitału, który pozostaje do spłaty. Zatem na początku spłaty kredytu rata jest najwyższa. Z upływem czasu rata będzie maleć, bo wraz ze spadkiem kapitału pozostałego do spłaty odsetki naliczane od niego także będą się zmniejszać. Zatem – mimo początkowo wyższej raty, łączna suma wszystkich odsetek jest niższa w przypadku spłaty kredytu w ratach malejących (w porównaniu do spłaty w ratach równych).

Tabela 1 informuje o tym, jak zwiększą się obciążenia kredytowe – dla oprocentowania zmiennego, gdy wzrosną stopy procentowe:

Tab. 1 Wpływ wzrostu stopy procentowej na ratę kredytu - oprocentowanie zmienne					
WIBOR 6M	Oprocentowanie (WIBOR 6M + marża)	Rata kredytu (w zł)		Łączna kwota do spłaty przy założeniu niezmienności stopy do końca trwania umowy (w zł)	
		Raty równe	Raty malejące	Raty równe	Raty malejące
aktualny poziom oprocentowania zmiennego: 7,96%		1430,02	1828,33	257402,97	240047,50
wzrost oprocentowania kredytu o 1 p.p.	8,96%	1517,84	1953,33	273209,88	2518360,00
wzrost oprocentowania kredytu o 2 p.p.	9,96%	1608,24	2078,33	289483,02	262 672,50
wzrost oprocentowania kredytu o 3 p.p.	10,96%	1701,13	2203,33	306203,34	273985,00

Kwota kredytu pozostała do spłaty: 150 000 zł, pozostały okres spłaty: 15 lat (180 rat), marża kredytu: 3%, WIBOR 6M z 28.03.2022: 4,96%  
W systemie rat malejących kwota raty spada wraz z upływem czasu. W tabeli podaliśmy wysokość rat za pierwszy miesiąc spłaty kredytu

Tabela 2 informuje o tym, jak zwiększą się obciążenia kredytowe – dla oprocentowania okresowo stałego, gdy wzrosną lub spadną stopy procentowe:

Tab. 2 Wpływ wzrostu stopy procentowej na ratę kredytu – oprocentowanie okresowo stałe					
	Oprocentowanie (WIBOR 6M + marża)	61. rata kredytu (w zł) po okresie stałej stopy		Łączna kwota do spłaty przy założeniu niezmienności oprocentowania w trakcie 5lat stałej stopy od 61 raty (w zł)	
		Raty równe	Raty malejące	Raty równe	Raty malejące
Po 5l okresie stałego oprocentowania (8,88%) oprocentowanie nie zmieni się WIBOR 6M+ marża = 8,88%	Od 61 raty 8,88% zmienne co 6 miesięcy	1510.71 zł	Rata 60 = 1579,50zł Rata 61 =1573,33	271 927,92zł	250 455,00zł
Nastąpi wzrost oprocentowania po zakończeniu 5l okresu stałej stopy	Od 61 raty WIBOR 6M + marża kredytowa = 9,96%	1581.46 zł	Rata 60 = 1579,50zł Rata 61 = 1663,33 zł (przy założeniu braku zmiany oprocentowania 61 rata wyniosła by 1573,33zł mniej o 90zł)	280 417,84zł	255 900,00 zł
Nastąpi spadek oprocentowania po zakończeniu 5l okresu stałej stopy	Od 61 raty WIBOR 6M + marża kredytowa = 6,95%	1388.7 3zł	Rata 60 = 1579,50zł Rata 61 = 1412,50 zł (przy założeniu braku zmiany oprocentowania 61 rata wyniosła by 1573,33zł tj. więcej o 160,83zł)	257 289,71zł	240 724,58zł
Kwota kredytu pozostała do spłaty: 150 000 zł, pozostały okres spłaty: 15 lat (180 rat), marża kredytu: 3%, stopa stała na 5 lat (60 rat)					

Zwróć uwagę, że po okresie oprocentowania okresowo stałego – o ile nie podpiszesz aneksu z oprocentowaniem okresowo stałym na kolejny okres – będziesz narażony na ryzyko wzrostu stóp procentowych. Tabela 2 pokazuje przykład, jak zmieni się wysokość rat Twojego kredytu – już po okresie obowiązywania oprocentowania okresowo stałego – w zależności od tego jak będzie kształtował się wskaźnik referencyjny.

---

## II. INFORMACJA O MOŻLIWOŚCI WYKORZYSTANIA INSTRUMENTÓW OKREŚLONYCH W USTAWIE O WSPARCIU KREDYTOBIORCÓW

---

Ustawa z dnia 09.10.2015r. o wsparciu kredytobiorców znajdujących się w trudnej sytuacji finansowej, którzy zaciągnęli kredyt mieszkaniowy przewiduje możliwość wsparcia kredytobiorców znajdujących się w trudnej sytuacji finansowej, którzy zaciągnęli kredyt mieszkaniowy (dotyczy kredytów w każdej walucie). Wsparcie jest realizowane za pośrednictwem Banku Gospodarstwa Krajowego. Źródłem finansowania wsparcia oraz kosztów jego realizacji jest Fundusz Wsparcia Kredytobiorców.

- Udzielone wsparcie może być udzielone w wysokości odpowiadającej równowartości rat kapitałowych i odsetkowych kredytu mieszkaniowego, ale w kwocie nie większej niż 2 000 zł miesięcznie, maksymalnie przez 36 miesięcy.
- Wsparcie nie jest oprocentowane - zwrot następuje po 2 latach od wypłaty ostatniej raty wsparcia i może być dokonywany przez 12 kolejnych lat w równych nieoprocentowanych miesięcznych ratach.
- Spłata przez Kredytobiorcę bez opóźnień 100 rat, powoduje umorzenie pozostałej części rat wsparcia.
- Wsparcie może zostać wstrzymane w przypadku, gdy Kredytobiorca przestanie spełniać warunki, na podstawie, których przedmiotowe wsparcie zostało mu udzielone, np. utraci status bezrobotnego, wzrosną dochody gospodarstwa domowego ponad ustawowy wymóg, zbędzie przedmiot kredytowania, lub dokona całkowitej spłaty kredytu.

### Do kogo kierowane jest wsparcie?

1. Kredytobiorcy, który posiada status bezrobotnego (za wyjątkiem sytuacji gdzie utrata zatrudnienia nastąpiła w wyniku rozwiązania umowy o pracę za wypowiedzeniem przez kredytobiorcę lub rozwiązania umowy o pracę bez wypowiedzenia z winy pracownika).
2. Kredytobiorcy, który ponosi miesięczne koszty obsługi kredytu mieszkaniowego w wysokości przekraczającej 50% dochodów osiągniętych miesięcznie przez gospodarstwo domowe.
3. Kredytobiorców dla których miesięczny dochód gospodarstwa domowego, pomniejszony o miesięczne koszty obsługi kredytu mieszkaniowego nie przekracza:
  - a. w przypadku gospodarstwa jednoosobowego – 1552 zł,
  - b. w przypadku gospodarstwa wieloosobowego – iloczynu liczby członków gospodarstwa domowego kredytobiorcy i kwoty 1200 zł.

### Wsparcie nie może być przyznane, jeżeli:

1. Umowa kredytu mieszkaniowego została wypowiedziana.
2. Jeżeli prowadzone są czynności egzekucyjne z przedmiotu kredytowania.
3. Kredytobiorca w dniu złożenia wniosku o wsparcie jest:
  - a. właścicielem innego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego lub był nim w okresie 6 miesięcy przed złożeniem wniosku;
  - b. posiada spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego w spółdzielni lub posiadał takie prawo w okresie 6 miesięcy przed złożeniem wniosku;

- c. posiada roszczenie o przeniesienie na niego prawa własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego, spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub posiadał takie roszczenie w okresie 6 miesięcy przed złożeniem wniosku.
4. Jeżeli jeden z kredytobiorców uzyskał wsparcie na zasadach określonych w ustawie, chyba że wsparcie nie jest już udzielane, a okres udzielonego wsparcia nie przekroczył 35 miesięcy. W takim przypadku łączny okres wsparcia przyznanego kredytobiorcom na spłatę kredytu mieszkaniowego, nie może przekroczyć 36 miesięcy.

#### Pożyczka na spłatę zadłużenia:

1. W przypadku, gdy kredytobiorca dokonał sprzedaży kredytowanej nieruchomości, a kwota uzyskana ze sprzedaży nie pokryła całego zobowiązania z tytułu kredytu mieszkaniowego zaciągniętego na zakup sprzedanej nieruchomości, kredytobiorcy może zostać udzielona pożyczka na spłatę zadłużenia.
2. Wysokość pożyczki na spłatę zadłużenia nie może przekraczać kwoty 72 000 zł.
3. Kredytobiorca przed dokonaniem sprzedaży kredytowanej nieruchomości może wystąpić o przyrzeczenie udzielenia mu pożyczki na spłatę zadłużenia, zwane dalej „promesą”.
4. Promesa jest udzielana tylko w przypadku, w którym kwota, jaka ma być uzyskana ze sprzedaży kredytowanej nieruchomości, nie pokryłaby całego zobowiązania z tytułu kredytu mieszkaniowego zaciągniętego na jej zakup.
5. Warunkiem ubiegania się o udzielenie promesy jest zawarcie przedwstępnej umowy sprzedaży kredytowanej nieruchomości.
6. Zwrot pożyczki następuje po 2 latach od jej wypłaty i może być dokonywany przez 12 kolejnych lat w równych i nieoprocentowanych miesięcznych ratach. Spłata przez kredytobiorcę bez opóźnień 100 rat, powoduje umorzenie pozostałej części pożyczki.

Wsparcie i pożyczka na spłatę zadłużenia przyznawane są Kredytobiorcy na podstawie umowy o udzieleniu wsparcia zawieranej przez Kredytobiorcę z Bankiem. Umowa zawierana jest po dokonaniu przez Bank weryfikacji i stwierdzeniu spełnienia warunków przewidzianych w ustawie.

---

### III. SŁOWNICZEK

LTV (Loan-to-value ratio) – współczynnik wysokości kredytu hipotecznego do wartości rynkowej nieruchomości

Kredyt – kredyt lub pożyczka hipoteczna

Oprocentowanie zmienne – stopa, według której oprocentowany jest kredyt, ustalana jako suma wskaźnika referencyjnego i naszej marży.

Oprocentowanie okresowo stałe – oprocentowanie stałe, które obowiązuje przez czas określony (maksymalnie 5 lat od dnia uruchomienia kredytu lub od dnia wejścia w życie aneksu, który wprowadza takie oprocentowanie), niezależnie od zmiany wskaźnika referencyjnego. W przypadku, gdy okres kredytowania jest krótszy niż 5 lat, stałe oprocentowanie obowiązuje przez cały (pozostały) okres kredytowania.

WIBOR – wskaźnik referencyjny stopy procentowej, którego administratorem jest GPW Benchmark S.A. lub każdy inny

---

podmiot, który będzie pełnił tę funkcję w przyszłości. Aktualną wysokość wskaźnika znajdziesz na stronie informacyjnej administratora tego wskaźnika, czyli obecnie GPW Benchmark SA (<https://gpwbenchmark.pl/>). Poziom WIBOR jest związany z wysokością stóp procentowych NBP, które ustala Rada Polityki Pieniężnej (RPP). Niekiedy wzrost lub spadek stawki referencyjnej następuje jeszcze przed zmianą stóp procentowych NBP. Dzieje się tak pod wpływem silnych oczekiwań uczestników rynku międzybankowego co do przyszłych decyzji RPP.