



Bank Polski

## INFORMACJE OGÓLNE DOTYCZĄCE UMOWY O KREDYT HIPOTECZNY/POŻYCZKĘ HIPOTECZNĄ\*

### I. FIRMA, SIEDZIBA I ADRES PODMIOTU PUBLIKUJĄCEGO INFORMACJĘ:

Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie przy ul. Puławskiej 15, 02-515 Warszawa

### II. CELE, NA KTÓRE KREDYT HIPOTECZNY LUB POŻYCZKA HIPOTECZNA MOGĄ ZOSTAĆ WYKORZYSTANE:

Kredyt lub pożyczka dla osób prywatnych:

- 1) **kredyt mieszkaniowy WŁASNY KĄT hipoteczny** – finansowanie celów z poniżej określonej Grupy I i III (cele z Grupy III jedynie jako cel uzupełniający cel/cele z Grupy I),
- 2) **kredyt hipoteczny MIX** – finansowanie celów określonych w co najmniej dwóch z poniżej określonych trzech Grup I, II, III,
- 3) **pożyczka hipoteczna** – finansowanie celów z poniżej określonej Grupy III.

#### Grupa I – cele finansowania:

- 1) nabycie, budowa, dokończenie budowy, nadbudowa, rozbudowa, modernizacja, remont, wykończenie, wyposażenie (pod warunkiem, że stanowi kontynuację przedsięwzięcia finansowanego przez kredyt):
    - a) domu jednorodzinnego wraz z garażem (w tym domu, w którym znajduje się lokal użytkowy lub wydzielona część użytkowa, przeznaczona na cele związane z działalnością gospodarczą),
    - b) lokalu mieszkalnego (w tym lokalu, w którym znajduje się wydzielona część użytkowa, przeznaczona na cele związane z działalnością gospodarczą) wraz z garażem lub miejscem postojowym,
    - c) spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego w spółdzielni mieszkaniowej (wraz z garażem lub miejscem postojowym),
  - 2) budowa, nadbudowa, rozbudowa, dokończenie budowy, wykończenie, wyposażenie (pod warunkiem, że stanowi kontynuację przedsięwzięcia finansowanego poprzez kredyt) budynku mieszkalnego umożliwiającego całoroczne jego użytkowanie, zlokalizowanego na gruncie o charakterze rekreacyjno-wypoczynkowym (działka rekreacyjna),
  - 3) zakup działki budowlanej,
  - 4) zakup zabudowanego lub niezabudowanego gruntu o charakterze rekreacyjno-wypoczynkowym (działka rekreacyjna), zagospodarowania gruntu o charakterze rekreacyjno-wypoczynkowym (działka rekreacyjna),
  - 5) zakup miejsca postojowego albo zakup lub budowa garażu – prawo odrębnej własności albo spółdzielcze prawo,
  - 6) przebudowa pomieszczenia lub budynku niemieszkalnego na cele mieszkalne,
  - 7) nabycie i przebudowa pomieszczenia lub budynku niemieszkalnego na cele mieszkalne,
  - 8) zmiana spółdzielczego lokatorskiego lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego na prawo odrębnej własności,
  - 9) zmiana spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - 10) wniesienie wkładu mieszkaniowego w przypadku ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 11) wniesienie kaucji stanowiącej zabezpieczenie pokrycia należności z tytułu najmu lokalu w Towarzystwie Budownictwa Społecznego,
  - 12) partycypacja w kosztach budowy mieszkań w Towarzystwie Budownictwa Społecznego,
  - 13) inne cele związane z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych (niezwiązanych z prowadzoną przez kredytobiorcę działalnością gospodarczą lub gospodarstwem rolnym oraz wynajmem na rachunek własny),
  - 14) refinansowanie kosztów poniesionych na cele, o których mowa w ppkt 1-13,
  - 15) spłata kredytu udzielonego na cele, o których mowa w ppkt 1-14.
- Dopuszcza się łączenie celów.

#### Grupa II – cele finansowania:

Spłata kredytów przeznaczonych na cel inny niż mieszkaniowy oraz innych udokumentowanych zobowiązań finansowych kredytobiorcy niezwiązanych z prowadzoną działalnością gospodarczą lub gospodarstwem rolnym.

#### Grupa III – cele finansowania:

Dowolny cel niezwiązany z prowadzoną przez kredytobiorcę/pożyczkobiorcę działalnością gospodarczą lub gospodarstwem rolnym z zastrzeżeniem, iż część kwoty kredytu na dowolny cel nie może przekraczać 25% kwoty udzielonego kredytu mieszkaniowego.

### III. FORMY ZABEZPIECZENIA KREDYTU HIPOTECZNEGO/POŻYCZKI HIPOTECZNEJ:

#### 1. Zabezpieczenia obligatoryjne dla:

- 1) **kredytu mieszkaniowego WŁASNY KĄT hipoteczny, kredytu hipotecznego MIX** – stanowi hipoteka ustanowiona na pierwszym miejscu na zlokalizowanej na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej: nieruchomości finansowanej, nieruchomości należącej do kredytobiorcy lub do osoby trzeciej,
- 2) **pożyczki hipotecznej** – stanowi hipoteka ustanowiona na pierwszym miejscu na zlokalizowanej na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej: nieruchomości należącej do kredytobiorcy lub do osoby trzeciej,
- 3) **produktów, o których mowa w ppkt 1 i 2**, stanowi przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych nieruchomości, na której została ustanowiona lub ma być ustanowiona hipoteka, stanowiąca zabezpieczenie kredytu albo pożyczki (nie dotyczy nieruchomości niezabudowanych lub zabudowanych budynkami, których wartość nie wpływa na wartość nieruchomości). W ww. umowie ubezpieczenia minimalnym zakresem ochrony ubezpieczeniowej powinny być objęte następujące ryzyka ubezpieczeniowe: powódź, zalanie oraz pożar.

Umowę ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych Klient może zawrzeć za pośrednictwem PKO Banku Polskiego SA na podstawie przedstawionej przez Bank oferty. Klient ma również możliwość dostarczenia polisy ubezpieczenia wystawionej przez podmiot świadczący usługi ubezpieczeniowe.

#### 2. Przy zabezpieczaniu kredytu hipotecznego albo pożyczki hipotecznej można stosować dodatkowo następujące rodzaje zabezpieczeń:

- 1) poręczenie cywilne,
- 2) poręczenie wekslowe,
- 3) weksel własny zupełny lub weksel in blanco,
- 4) umowne prawo potrącenia wierzytelności Banku z tytułu transakcji kredytowej z wierzytelnością posiadacza rachunku bankowego wobec Banku,
- 5) hipotekę,
- 6) umowne prawo potrącenia wierzytelności Banku z tytułu umowy kredytu mieszkaniowego z wierzytelnością nabywcy wobec Banku z tytułu prowadzenia przez Bank mieszkaniowego rachunku powierniczego,
- 7) przeniesienie własności rzeczy ruchomej (przewłaszczenie) na zabezpieczenie,
- 8) ubezpieczenie wierzytelności,
- 9) przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia na życie,
- 10) przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia składników majątku,
- 11) przelew wierzytelności z tytułu umowy o wybudowanie domu/lokalu mieszkalnego,
- 12) przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu nieruchomości,
- 13) przelew wierzytelności z gwarancji, z wyjątkiem gwarancji udzielonych przez Bank,

- 14) przelew wierzytelności z umowy deweloperskiej,
- 15) przelew wierzytelności z umowy rachunku powierniczego,
- 16) blokada środków pieniężnych na rachunku bankowym,
- 17) zastaw na denominowanych w złotych dłużnych papierach wartościowych Skarbu Państwa lub Narodowego Banku Polskiego.

Dodatkowo informujemy, że Bank w celu zabezpieczenia ryzyka braku spłaty kredytu w zakresie kredytowanego wymaganego wkładu finansowego oraz ryzyka braku spłaty kredytu do czasu ustanowienia hipoteki zawiera ubezpieczenia od tych ryzyk w swoim imieniu, na swoją rzecz i na swój koszt.

Przedmiot zabezpieczenia kredytu w PKO Banku Polskim SA nie może znajdować się poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej.

#### IV. OKRES, NA JAKI MOŻE BYĆ ZAWARTA UMOWA O KREDYT HIPOTECZNY/POŻYCZKĘ HIPOTECZNĄ:

Maksymalny okres kredytowania dla:

- 1) kredytu mieszkaniowego WŁASNY KĄT hipoteczny – wynosi 35 lat,
- 2) kredytu hipotecznego MIX- wynosi 35 lat,
- 3) pożyczki hipotecznej – wynosi 20 lat.

#### V. NAZWY WSKAŹNIKÓW REFERENCYJNYCH I ICH ADMINISTRATORÓW ORAZ INFORMACJA O POTENCJALNYCH KONSEKWENCJACH DLA KONSUMENTA. PONADTO RODZAJE DOSTĘPNEJ STOPY OPROCENTOWANIA KREDYTU HIPOTECZNEGO / POŻYCZKI HIPOTECZNEJ ZE WSKAZANIEM, CZY JEST TO STAŁA STOPA OPROCENTOWANIA KREDYTU HIPOTECZNEGO, ZMIENNA, CZY STANOWIĄCA POŁĄCZENIE OBU RODZAJÓW OPROCENTOWANIA, WRAZ Z KRÓTKĄ CHARAKTERYSTYKĄ STAŁEJ STOPY OPROCENTOWANIA KREDYTU HIPOTECZNEGO I STOPY ZMIENNEJ, W TYM INFORMACJĄ O ZWIĄZANYCH Z TYM KONSEKWENCJACH DLA KONSUMENTA:

PKO Bank Polski SA oferuje kredyty i pożyczki hipoteczne z oprocentowaniem zmiennym. W przypadku umów kredytu Własny Kąt hipoteczny istnieje możliwość wystąpienia do banku z wnioskiem o zawarcie aneksu do umowy kredytu zmieniającego na 5 lat oprocentowanie zmienne na oprocentowanie stałe oparte na 5-letniej stałej stopie bazowej i marży banku.

1. **Oprocentowanie zmienne** – jest to stopa procentowa określona w umowie kredytu/pożyczki w stosunku rocznym, według której jest oprocentowany kredyt/pożyczka, będąca sumą wskaźnika referencyjnego WIBOR 6M i marży Banku. Wysokość wskaźnika referencyjnego może zmieniać się wiele razy w okresie obowiązywania umowy. Wysokość marży banku może zmieniać się z przyczyn i na warunkach określonych w umowie.

**WIBOR 6M** – wskaźnik referencyjny sześciomiesięcznych depozytów złotych na polskim rynku międzybankowym, ustalany zgodnie z regulaminem dotyczącym wskaźników referencyjnych WIBID i WIBOR, publikowany na stronie internetowej administratora tego wskaźnika, którym jest GPW Benchmark SA.

W przypadku zmiany wysokości wskaźnika referencyjnego WIBOR 6M:

- 1) zmiany wysokości wskaźnika referencyjnego następują co 6 miesięcy w dniu wymagalności spłaty raty kredytu/pożyczki i odsetek, a odsetki według nowej wysokości wskaźnika są naliczane przez okres 6 miesięcy od dnia następującego po dniu wymagalności,
- 2) wzrost wysokości wskaźnika referencyjnego wpływa na podwyższenie oprocentowania kredytu/pożyczki, które spowoduje wzrost raty spłaty kredytu/pożyczki i odsetek,
- 3) zmiana wysokości wskaźnika referencyjnego powoduje zmianę wysokości oprocentowania kredytu/pożyczki o taką samą liczbę punktów procentowych, zgodnie z kierunkiem zmiany wysokości wskaźnika referencyjnego.

Zastosowanie w umowie kredytu oprocentowania zmiennego związane jest z ryzykiem zmiany stopy procentowej, w tym ryzykiem wystąpienia istotnej zmiany bądź zaprzestania publikacji wskaźnika referencyjnego.

Szczegółowe informacje dotyczące ww. ryzyk znajdują się poniżej w „Informacji o ryzyku stopy procentowej i ryzyku zmiany cen rynkowych nieruchomości dla klientów zaciągających kredyty hipoteczne”, dostępnej również na stronie internetowej banku.

Bank, w celu ograniczenia ryzyka zmienności stopy procentowej kredytów hipotecznych, oferuje możliwość ubiegania się o zawarcie aneksu do umowy kredytu Własny Kąt hipoteczny, na podstawie którego wskaźnik referencyjny WIBOR stosowany do określenia wysokości oprocentowania zostanie zastąpiony na okres 5 lat 5-letnią stałą stopą bazową.

2. **Oprocentowanie stałe oparte na 5-letniej stałej stopie bazowej** i marży banku – jest to stopa procentowa określona w aneksie do umowy kredytu w stosunku rocznym, według której w 5-letnim okresie obowiązywania tej stopy jest oprocentowany kredyt, będąca sumą 5-letniej stałej stopy bazowej i marży banku. Okres obowiązywania 5-letniej stałej stopy bazowej jest określony w aneksie do umowy kredytu i w tym okresie wysokość 5-letniej stałej stopy bazowej nie ulega zmianie. Wysokość marży banku może zmieniać się z przyczyn i na warunkach określonych w umowie kredytu.

##### 5-letnia stała stopa bazowa

- wartość procentowa publikowana na stronie internetowej PKO Banku Polskiego SA oraz na stronie internetowej PKO Banku Hipotecznego SA. Wysokość 5-letniej stałej stopy bazowej nie ulega zmianie w ciągu dnia roboczego, w którym została opublikowana. W aneksie do umowy kredytu wskazywana jest wartość 5-letniej stałej stopy bazowej z dnia wydania Klientowi formularza informacyjnego i wysokość ta stosowana jest wraz z marżą banku do oprocentowania kredytu w określonym w aneksie 5-letnim okresie obowiązywania tej stopy.

**Określona w aneksie do umowy kredytu wysokość 5-letniej stałej stopy bazowej nie ulega zmianie w 5-letnim okresie jej obowiązywania.** Oznacza to, że jeżeli wysokość marży banku w tym okresie nie ulegnie zmianie (z przyczyn i na warunkach określonych w umowie kredytu), to nie ulegnie zmianie również wysokość oprocentowania kredytu.

Po upływie określonego w aneksie do umowy kredytu okresu obowiązywania 5-letniej stałej stopy bazowej kredyt oprocentowany będzie ponownie według zmiennej stopy procentowej, stanowiącej sumę wskaźnika referencyjnego WIBOR i marży banku.

Klient powinien szczególnie wnikliwie rozważyć zamiar zawarcia aneksu przewidującego zmianę oprocentowania kredytu z oprocentowania zmiennego na stałe oparte na 5-letniej stałej stopie bazowej i marży banku, gdyż w okresie obowiązywania 5-letniej stałej stopy bazowej nie ma możliwości zmiany oprocentowania kredytu na oprocentowanie zmienne.

W przypadku Klientów, którzy zawarli aneks przewidujący zmianę oprocentowania kredytu z oprocentowania zmiennego na oprocentowanie stałe oparte na 5-letniej stałej stopie bazowej i marży banku, zmiany wartości (wzrost lub spadek) wskaźnika referencyjnego WIBOR, w okresie obowiązywania stałej stopy, nie mają wpływu na wysokość kosztów odsetkowych kredytu. W efekcie stałe oprocentowanie niesie za sobą ryzyko, iż wysokość raty może być okresowo wyższa, niż gdyby była ona obliczana na podstawie bieżącego wskaźnika referencyjnego WIBOR i marży banku.

Istnieje ryzyko, że skumulowany wzrost lub spadek wartości wskaźnika referencyjnego WIBOR w okresie obowiązywania stałej stopy procentowej może prowadzić, **po upływie okresu obowiązywania stałej stopy**, do istotnej różnicy wysokości kosztów odsetkowych kredytu w stosunku do ich wysokości w okresie obowiązywania 5-letniej stałej stopy bazowej. W efekcie może dojść do skokowego wzrostu bądź spadku wysokości raty kredytu po upływie obowiązywania 5-letniej stałej stopy bazowej.

VI. PKO BANK POLSKI NIE UDZIELA KONSUMENTOM KREDYTÓW WALUTOWYCH, DENOMINOWANYCH LUB INDEKSOWANYCH DO WALUTY OBCEJ.

VII. REPREZENTATYWNY PRZYKŁAD CAŁKOWITEJ KWOTY KREDYTU HIPOTECZNEGO/ POŻYCZKI HIPOTECZNEJ, CAŁKOWITEGO KOSZTU KREDYTU HIPOTECZNEGO /POŻYCZKI HIPOTECZNEJ, CAŁKOWITEJ KWOTY DO ZAPŁATY PRZEZ KLIENTA ORAZ RZECZYWISTEJ ROCZNEJ STOPY OPROCENTOWANIA:

1) Kredytu mieszkaniowego Własny Kąt hipoteczny:

**Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO)** dla wypłaconego jednorazowo kredytu Własny Kąt hipoteczny w PKO Banku Polskim zabezpieczonego hipoteką wynosi 4,37% przy następujących założeniach: okres obowiązywania umowy: 25 lat; całkowita kwota kredytu (bez kredytowanych kosztów) 183 300 zł, LTV (kwota kredytu do wartości zabezpieczenia) 67%, oprocentowanie zmienne 2,89%/rok – w pierwszym roku oraz 3,83%/rok w kolejnych, na które składa się wskaźnik referencyjny WIBOR 6M 1,79% wg stanu na dzień 27.12.2018 r. oraz marża 1,1% w pierwszym roku oraz marża 2,04% w kolejnych latach (marża jest podwyższana o 0,9 pp. do czasu uprawomocnienia się wpisu hipoteki umownej przy założeniu, że nastąpi to w terminie 3 miesięcy od zawarcia umowy kredytu); całkowity koszt kredytu 112 144,25 zł, w tym: prowizja 0%, tj. 0 zł, odsetki 100 322,59 zł, ubezpieczenie nieruchomości 3 666 zł (za cały okres kredytowania, dla ubezpieczenia oferowanego za pośrednictwem PKO Banku Polskiego); ocena wartości nieruchomości mającej stanowić zabezpieczenie kredytu 400 zł, PCC 19 zł; ROR (Konto za Zero) 96 zł (do czasu spłaty 12 raty kredytu); karta kredytowa (Przejrzysta Karta Kredytowa) 1 683,41 zł (za cały okres kredytowania), ubezpieczenie spłaty kredytu na wypadek utraty źródła dochodu, inwalidztwa w następstwie nieszczęśliwego wypadku i leczenia szpitalnego zł 5 957,25 zł (za 4 lata), całkowita kwota do zapłaty 295 444,25 zł, płatna w 300 ratach annuitetowych (równych) miesięcznych po 859,66 zł (w pierwszym roku, po ustanowieniu zabezpieczenia) oraz 948,28 zł w kolejnych latach. Kalkulacja została dokonana na dzień 27.12.2018 r. na reprezentatywnym przykładzie.

2) Kredytu hipotecznego MIX:

**Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO)** dla wypłaconego jednorazowo kredytu hipotecznego MIX w PKO Banku Polskim zabezpieczonego hipoteką wynosi 4,35% przy następujących założeniach: okres obowiązywania umowy: 25 lat; całkowita kwota kredytu (bez kredytowanych kosztów) 182 100 zł, LTV (kwota kredytu do wartości zabezpieczenia) 57,6%, oprocentowanie zmienne 3,92%/rok, na które składa się wskaźnik referencyjny WIBOR 6M 1,79% wg stanu na dzień 27.12.2018 r. oraz marża 2,13% (marża jest podwyższana o 0,9 pp. do czasu uprawomocnienia się wpisu hipoteki umownej przy założeniu, że nastąpi to w terminie 2 miesięcy od zawarcia umowy kredytu); całkowity koszt kredytu 111 732,48 zł, w tym: prowizja 1,74%, tj. 3168,54 zł, odsetki 104 202,94 zł, ubezpieczenie nieruchomości 3 642 zł (za cały okres kredytowania, dla ubezpieczenia oferowanego za pośrednictwem PKO Banku Polskiego); ocena wartości nieruchomości mającej stanowić zabezpieczenie kredytu 700 zł, PCC 19 zł; całkowita kwota do zapłaty 293 832,48 zł, płatna w 300 ratach annuitetowych (równych) miesięcznych po 954,20 zł (po ustanowieniu zabezpieczenia). Kalkulacja została dokonana na dzień 27.12.2018 r. na reprezentatywnym przykładzie.

3) Pożyczki hipotecznej:

**Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO)** dla wypłaconej jednorazowo pożyczki hipotecznej w PKO Banku Polskim zabezpieczonej hipoteką wynosi 6,14% przy następujących założeniach: okres obowiązywania umowy: 19 lat; całkowita kwota pożyczki (bez kredytowanych kosztów) 140 000 zł, LTV (kwota kredytu do wartości zabezpieczenia) 35,4%, oprocentowanie zmienne 5,55%/rok, na które składa się wskaźnik referencyjny WIBOR 6M 1,79% wg stanu na dzień 27.12.2018 r. oraz marża 3,76% (marża jest podwyższana o 0,9 pp. do czasu uprawomocnienia się wpisu hipoteki umownej przy założeniu, że nastąpi to w terminie 1 miesiąca od zawarcia umowy kredytu); całkowity koszt kredytu 92 281,94 zł, w tym: prowizja 1,74%, tj. 2 436 zł, odsetki 86 998,94 zł, ubezpieczenie nieruchomości 2 128 zł (za cały okres kredytowania, dla ubezpieczenia oferowanego za pośrednictwem PKO BP), ocena wartości nieruchomości mającej stanowić zabezpieczenie pożyczki 700 zł, PCC 19 zł; całkowita kwota do zapłaty 232 281,94 zł, płatna w 228 ratach annuitetowych (równych) miesięcznych po 995,76 zł (po ustanowieniu zabezpieczenia). Kalkulacja została dokonana na dzień 27.12.2018 r. na reprezentatywnym przykładzie.

VIII. MOŻLIWE INNE KOSZTY NIEUJĘTE W CAŁKOWITYM KOSZCIE KREDYTU HIPOTECZNEGO/POŻYCZKI HIPOTECZNEJ, KTÓRE KLIENT MOŻE PONIEŚĆ W ZWIĄZKU Z UMOWĄ O KREDYT HIPOTECZNY/POŻYCZKĘ HIPOTECZNĄ I PROGNOZOWANA MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ TYCH KOSZTÓW:

Dodatkowe koszty nieujęte w całkowitym koszcie kredytu hipotecznego lub pożyczki hipotecznej, które Klient może ponieść w związku z umową o kredyt hipoteczny lub pożyczkę hipoteczną, dotyczą m.in:

1) kosztu ustanowienia hipoteki:

- koszt wpisu hipoteki do KW – w wysokości 200 zł,
- koszt zmiany treści wpisu hipoteki w księdze wieczystej – w wysokości 150 zł.

Pozostałe koszty, które mogą zostać poniesione w związku z ustanowieniem hipoteki, określa ustawa z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych;

2) kosztu dokonania przez Bank oceny wartości nieruchomości mającej stanowić przedmiot zabezpieczenia kredytu lub pożyczki hipotecznej – od każdej nieruchomości:

- w przypadku wniosku o udzielenie kredytu lub pożyczki hipotecznej w kwocie:
  - poniżej 80 000 złotych\* – 300 zł,
  - od 80 000 złotych\* – w zależności od typu nieruchomości:
    - lokale mieszkalne, nieruchomości gruntowe, garaże wolnostojące – 400 zł,
    - domy jednorodzinne – 700 zł,
    - pozostałe nieruchomości – opłata ustalana indywidualnie,

b) w przypadku zmiany zabezpieczenia kredytu lub pożyczki hipotecznej w trakcie okresu spłaty kredytu lub pożyczki hipotecznej na wniosek Klienta (dotyczy umów zawartych od dnia 4.08.2018 r.)

- z saldem zadłużenia poniżej 80 000 złotych\* – 300 zł,
- z saldem zadłużenia do 80 000 złotych\* – w zależności od typu nieruchomości:
  - lokale mieszkalne, nieruchomości gruntowe, garaże wolnostojące – 400 zł,
  - domy jednorodzinne – 700 zł,
  - pozostałe nieruchomości – opłata ustalana indywidualnie;

3) opłat windykacyjnych – za sporządzenie i wysłanie pisma informującego kredytobiorcę, pożyczkobiorcę o niewywiązywaniu się z innych warunków umowy niż terminowa spłata – opłata pobierana jest w wysokości 4 zł.

Dodatkowo, w związku z udzieleniem kredytu hipotecznego/pożyczki hipotecznej Klient może być zobowiązany m.in. do poniesienia kosztów na rzecz innych podmiotów związanych z dokumentowaniem wysokości osiągniętych dochodów i posiadanych zobowiązań, przedmiotu zabezpieczenia kredytu/pożyczki, braku zaległości w spłacie należności wpływających na ocenę ryzyka kredytowego.

Ponadto, w związku z udzieleniem kredytu hipotecznego/pożyczki hipotecznej Klient może być zobowiązany do poniesienia kosztów związanych z opłatami notarialnymi. Wysokość opłat notarialnych określa rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej.

Taksa notarialna za czynności notarialne naliczana jest od wartości nieruchomości, której dotyczy sporządzany akt. Maksymalne stawki wynoszą:

- do 3 000 zł: 100 zł,
- powyżej 3 000 zł do 10 000 zł: 100 zł + 3% od nadwyżki powyżej 3 000 zł,
- powyżej 10 000 zł do 30 000 zł: 310 zł + 2% od nadwyżki powyżej 10 000 zł,
- powyżej 30 000 zł do 60 000 zł: 710 zł + 1% od nadwyżki powyżej 30 000 zł,
- powyżej 60 000 zł do 1 000 000 zł: 1 010 zł + 0,4% od nadwyżki powyżej 60 000 zł,
- powyżej 1 000 000 zł do 2 000 000 zł: 4 770 zł + 0,2% od nadwyżki powyżej 1 000 000 zł,
- powyżej 2 000 000 zł: 6 770 zł + 0,25% od nadwyżki powyżej 2 000 000 zł, nie więcej jednak niż 10 000 zł, a w przypadku czynności dokonywanych pomiędzy osobami zaliczonymi do I grupy podatkowej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn nie więcej niż 7500 zł.

Szczegółowe informacje dot. opłat i prowizji związanych z kredytem hipotecznym/pożyczką hipoteczną znajdują się w Taryfie Prowizji i Opłat PKO Banku Polskiego na stronie <https://www.pkobp.pl/oplaty-i-prowizje/>.

W przypadku stałej stopy procentowej, w okresie jej obowiązywania, PKO Bank Polski pobiera od Kredytobiorcy rekompensatę za dokonanie wcześniejszej częściowej spłaty kredytu albo wcześniejszej całkowitej spłaty kredytu, której wysokość ustala się według następującego wzoru:

$$RWS = \text{Max} \{[(\text{RentFix1} - \text{RentFix2}) \times L/12 \times N]; 0\}$$

Użyte w powyższym wzorze skróty oznaczają:

**RWS** – rekompensatę za wcześniejszą spłatę kredytu,

**RentFix1** – fixing rentowności polskiej stałokuponowej obligacji Skarbu Państwa w PLN (z drugiej sesji), z dnia ustalenia stałej stopy procentowej kredytu, o zapadalności w miesiącu zakończenia okresu obowiązywania stałej stopy procentowej kredytu – podany na stronie [www.bondspot.pl/fixing](http://www.bondspot.pl/fixing) obligacji.

W przypadku braku fixingu obligacji, o której mowa w zdaniu poprzedzającym, przyjmuje się fixing obligacji o zapadalności w kolejnym najbliższym miesiącu, dla którego dostępny jest fixing rentowności obligacji,

**RentFix2** – fixing rentowności polskiej obligacji (z drugiej sesji), wybranej przy ustalaniu RentFix1 z dnia poprzedzającego dzień ustalenia wysokości rekompensaty. W przypadku braku fixingu danej obligacji przyjmuje się fixing polskiej stałokuponowej obligacji Skarbu Państwa w PLN (z drugiej sesji) o zapadalności w kolejnym najbliższym miesiącu,

**L** – liczbę pełnych miesięcy liczoną od dnia ustalenia wysokości rekompensaty do dnia zakończenia okresu obowiązywania stałej stopy procentowej,

**N** – nadpłaconą kwotę kapitału kredytu w przypadku wcześniejszej częściowej spłaty kredytu albo wcześniejszej całkowitej spłaty kredytu.

Rekompensata jest pobierana w dniu wykonania wcześniejszej częściowej spłaty kredytu albo wcześniejszej całkowitej spłaty kredytu, w wysokości ustalonej na dzień złożenia wniosku.

\* W przypadku, gdy ocena wartości dotyczy nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia więcej niż jednego kredytu, pod uwagę brana jest łączna kwota kredytów udzielonych przez Bank, zabezpieczonych na przedmiotowej nieruchomości.

#### IX. WARIANTY SPŁATY KREDYTU HIPOTECZNEGO/POŻYCZKI HIPOTECZNEJ OFEROWANE PRZEZ KREDYTODAWCĘ, W TYM LICZBA, CZĘSTOTLIWOŚĆ I WYSOKOŚĆ REGULARNIE SPŁACANYCH RAT:

- 1) wariant spłaty kredytu hipotecznego/ pożyczki hipotecznej: spłata następuje w miesięcznych ratach obejmujących kapitał i odsetki,
- 2) formuła spłaty rat kapitałowo-odsetkowych: annuitetowa (raty równe) / raty malejące,
- 3) liczba rat: zależy od okresu kredytowania wyrażonego w miesiącach,
- 4) częstotliwość spłaty rat: miesięcznie,
- 5) wysokość regularnie spłacanych rat zależy m.in.:
  - a) od wyboru formuły spłaty,
  - b) okresu kredytowania,
  - c) wysokości kredytu/pożyczki,
  - d) wysokości wskaźnika referencyjnego i marży Banku,
  - e) podwyższenia marży z tytułu kredytowanego wkładu finansowego<sup>1</sup>,
  - f) podwyższenia marży do czasu ustanowienia hipoteki.

<sup>1</sup>Nie dotyczy pożyczki hipotecznej.

#### X. WARUNKI BEZPOŚREDNIO ZWIĄZANE Z PRZEDTERMINOWĄ SPŁATĄ KREDYTU HIPOTECZNEGO/POŻYCZKI HIPOTECZNEJ:

Istnieje możliwość wcześniejszej spłaty kredytu hipotecznego/ pożyczki hipotecznej w całości lub w części.

##### Warunki wcześniejszej częściowej spłaty:

Klient ma prawo dokonać częściowej spłaty kredytu (nadpłaty) przed terminem wskazanym w umowie kredytu. W celu dokonania wcześniejszej częściowej spłaty kredytu Klient powinien złożyć w Banku pisemny wniosek. We wniosku Klient wskazuje kwotę oraz termin realizacji wcześniejszej częściowej spłaty kredytu. W przypadku wskazania terminu realizacji wcześniejszej częściowej spłaty kredytu na dzień złożenia wniosku warunkiem realizacji dyspozycji w tym samym dniu jest jej złożenie w Banku do godz. 13:00. W dniu realizacji wcześniejszej częściowej spłaty Klient zobowiązany jest do zapewnienia środków w kwocie wskazanej we wniosku na rachunku do spłaty kredytu. Brak zapewnienia środków na rachunku w wymaganej wysokości spowoduje brak możliwości dokonania częściowej spłaty kredytu (nadpłaty).

##### Warunki całkowitej wcześniejszej spłaty:

Klient ma prawo dokonać całkowitej spłaty kredytu przed terminem wskazanym w umowie kredytu poprzez złożenie pisemnego wniosku. W celu dokonania wcześniejszej całkowitej spłaty kredytu Klient powinien złożyć w Banku pisemny wniosek. We wniosku Klient wskazuje termin realizacji wcześniejszej całkowitej spłaty kredytu w tym samym dniu jest jej złożenie w Banku do godz. 13:00. W dniu realizacji całkowitej spłaty kredytu Klient zobowiązany jest do zapewnienia środków w kwocie odpowiadającej kwocie zadłużenia (kwocie należnej Bankowi z tytułu kredytu, odsetek, prowizji, opłat oraz innych należności wynikających z umowy). Brak zapewnienia środków na rachunku w wymaganej wysokości spowoduje brak możliwości dokonania całkowitej wcześniejszej spłaty.

Kredytobiorca nie ponosi dodatkowych kosztów związanych z wcześniejszą częściową lub całkowitą spłatą kredytu/pożyczki (dotyczy umów zawartych od dnia 22.07.2017 r.).

W przypadku zawarcia aneksu zmieniającego na okres 5 lat oprocentowanie zmienne na oprocentowanie stałe oparte na 5-letniej stałej stopie bazowej i marży banku, w sytuacji wcześniejszej spłaty kredytu, bank pobierze rekompensatę ustaloną w sposób określony w aneksie. Klient zostanie poinformowany o koszcie rekompensaty, wyliczonym zgodnie z postanowieniami aneksu, przed złożeniem dyspozycji nadpłaty.

W celu dokonania wcześniejszej częściowej spłaty kredytu (tj. nadpłaty) albo wcześniejszej całkowitej spłaty kredytu, przed terminem, Kredytobiorca składa w banku pisemny wniosek. Wniosek o wcześniejszą spłatę kredytu złożony w banku do godz. 13:00 zostanie zrealizowany w tym samym dniu, natomiast wniosek złożony po godz. 13:00 zostanie zrealizowany najpóźniej w następnym dniu roboczym.

W okresie obowiązywania stałej stopy procentowej bank pobiera od Kredytobiorcy rekompensatę za dokonanie spłaty części lub całości kredytu przed terminem określonym w umowie kredytu. Wzór na wyliczenie rekompensaty znajduje się w pkt VIII powyżej.

Kredytobiorca, przy złożeniu wniosku o wcześniejszą spłatę kredytu, zobowiązany jest do zapewnienia na rachunku do spłaty kredytu środków pieniężnych w wysokości rekompensaty oraz kwoty wcześniejszej spłaty kredytu.

Brak na rachunku do spłaty kredytu środków pieniężnych w ww. wysokości spowoduje brak możliwości dokonania wcześniejszej spłaty kredytu.

#### XI. WYCENA NIERUCHOMOŚCI, JEJ KOSZTY, PODMIOT ODPOWIEDZIALNY ZA DOKONANIE WYCENY NIERUCHOMOŚCI:

Bank pobiera od Klienta, który zawarł umowę kredytu lub pożyczki hipotecznej, opłatę z tytułu czynności związanych z dokonaniem przez Bank oceny wartości nieruchomości mającej stanowić przedmiot zabezpieczenia kredytu lub pożyczki hipotecznej (od każdej nieruchomości) w następującej wysokości:

- 1) w przypadku wniosku o udzielenie kredytu lub pożyczki hipotecznej w kwocie:
  - a) poniżej 80 000 złotych\* – 300 zł,
  - b) od 80 000 złotych\* – w zależności od typu nieruchomości:
    - lokale mieszkalne, nieruchomości gruntowe, garaże wolnostojące – 400 zł,
    - domy jednorodzinne – 700 zł,
    - pozostałe nieruchomości – opłata ustalana indywidualnie,
- 2) w przypadku zmiany zabezpieczenia kredytu lub pożyczki hipotecznej w trakcie okresu spłaty kredytu lub pożyczki hipotecznej na wniosek Klienta (dotyczy umów zawartych od dnia 4.08.2018 r.):
  - a) z saldem zadłużenia poniżej 80 000 złotych\* – 300 zł,
  - b) z saldem zadłużenia od 80 000 złotych\* – w zależności od typu nieruchomości:
    - lokale mieszkalne, nieruchomości gruntowe, garaże wolnostojące – 400 zł,

\*W przypadku, gdy ocena wartości dotyczy nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia więcej niż jednego kredytu lub pożyczki hipotecznej, pod uwagę brana jest łączna kwota kredytów i pożyczek udzielonych przez Bank, zabezpieczonych na przedmiotowej nieruchomości.



- domy jednorodzinne – 700 zł,
- pozostałe nieruchomości – opłata ustalana indywidualnie.

Bank dokonuje oceny wartości nieruchomości (wyceny nieruchomości) mającej stanowić przedmiot zabezpieczenia kredytu lub pożyczki hipotecznej na podstawie operatu szacunkowego, w przypadku gdy:

- 1) kwota wnioskowanej transakcji na rynku pierwotnym wraz z aktualnym zadłużeniem wynikającym z udzielonych przez Bank transakcji zabezpieczonych na tej nieruchomości jest równa lub wyższa niż:
  - a) 600 000 zł – dla nieruchomości położonych w Warszawie, Krakowie, Poznaniu, Wrocławiu i Trójmieście,
  - b) 400 000 zł – dla nieruchomości w pozostałych lokalizacjach,
- 2) kwota wnioskowanej transakcji innej niż wskazana w ppkt 1 wraz z aktualnym zadłużeniem wynikającym z udzielonych przez Bank transakcji zabezpieczonych na tej nieruchomości jest równa lub wyższa niż:
  - a) 500 000 zł – dla nieruchomości położonych w Warszawie, Krakowie, Poznaniu, Wrocławiu i Trójmieście,
  - b) 300 000 zł – dla nieruchomości w pozostałych lokalizacjach.

W celu dokonania ww. oceny wartości nieruchomości Bank zleca wykonanie operatu szacunkowego na swój koszt.

Bank nie wymaga od Klienta przedłożenia operatu szacunkowego ani pokrycia kosztów jego sporządzenia.

Klient ponosi koszt sporządzenia operatu szacunkowego jedynie wówczas, gdy sam zdecyduje się zlecić jego sporządzenie przez rzeczoznawcę majątkowego wskazanego w drodze porozumienia z Bankiem.

## **XII. USŁUGI DODATKOWE, KTÓRE KLIENT JEST ZOBOWIĄZANY NABYĆ, ABY UZYSKAĆ KREDYT HIPOTECZNY LUB UZYSKAĆ GO NA REKLAMOWANYCH (OFEROWANYCH) WARUNKACH:**

W celu zawarcia umowy kredytu hipotecznego/pożyczki hipotecznej Bank nie wymaga nabycia usług dodatkowych.

W celu zawarcia umowy kredytu hipotecznego/pożyczki hipotecznej na reklamowanych (oferowanych) warunkach Klient może nabyć następujące usługi dodatkowe:

- 1) kartę kredytową PKO Banku Polskiego dla klienta indywidualnego,
- 2) rachunek oszczędnościowo-rozliczeniowy w PKO Banku Polskim,
- 3) ubezpieczenie spłaty kredytu hipotecznego, pożyczki hipotecznej w PKO TU na wypadek Utraty źródła dochodu, inwalidztwa w następstwie nieszczęśliwego wypadku i leczenia szpitalnego (ubezpieczenie musi być zawarte za pośrednictwem PKO Banku Polskiego),
- 4) ubezpieczenie na życie dla klientów PKO Banku Polskiego SA lub PKO Banku Hipotecznego SA (ubezpieczenie musi być zawarte za pośrednictwem PKO Banku Polskiego).

Dodatkowo klient może zadeklarować systematyczne wpływy\*\* w każdym miesiącu przez cały okres obowiązywania umowy kredytu/pożyczki na rachunek oszczędnościowo-rozliczeniowy w PKO Banku Polskim SA (z wyjątkiem rachunku Inteligo).

\*\*Systematyczne wpływy – są to wpływy na rachunek oszczędnościowo-rozliczeniowy PKO Banku Polskiego SA w wysokości określonej w umowie kredytu, co najmniej raz na miesiąc, z tytułu wynagrodzenia, stypendium, emerytury, renty, alimentów (z wyłączeniem operacji pomiędzy rachunkami konsumenta).

## **XIII. OSTRZEŻENIE DOTYCZĄCE MOŻLIWYCH KONSEKWENCJI NIEWYKONANIA LUB NIENALEŻYTEGO WYKONANIA ZOBOWIĄZAŃ ZWIĄZANYCH Z UMOWĄ O KREDYT HIPOTECZNY / POŻYCZKĘ HIPOTECZNĄ:**

W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań związanych z umową o kredyt hipoteczny/pożyczkę hipoteczną Klient może ponieść konsekwencje z tego tytułu.

### **Rodzaje niewywiązywania się z obowiązków:**

- 1) brak terminowej spłaty raty kapitałowo-odsetkowej w pełnej wysokości,
- 2) niewywiązywanie się z zobowiązań umownych, innych niż terminowa spłata.

### **Konsekwencje finansowe lub prawne:**

- 1) w przypadku braku terminowej spłaty raty kapitałowo-odsetkowej lub odsetkowej w pełnej wysokości Bank:
  - a) może pobierać odsetki od zadłużenia przeterminowanego, od przeterminowanej raty kredytu/pożyczki w części przypadającej na kapitał kredytu (tj. bez przeterminowanych odsetek), według obowiązującej w tym okresie ustalonej przez Bank zmiennej stopy procentowej dla kredytów przeterminowanych i kredytów postawionych, po upływie terminu wypowiedzenia, w stan natychmiastowej wymagalności. Okres zadłużenia przeterminowanego jest liczony od dnia następującego po dniu powstania zadłużenia przeterminowanego do dnia spłaty tego zadłużenia włącznie,
  - b) może podejmować wobec Klienta, Poręczycieli i innych osób, będących dłużnikami z tytułu zabezpieczenia spłaty kredytu, czynności mające na celu poinformowanie o powstaniu zadłużenia przeterminowanego oraz skłonienie do niezwłocznej spłaty tego zadłużenia. Bank nie pobiera od Klienta opłat z tytułu tych czynności,
  - c) umożliwiał restrykturyzując zadłużenia, jeżeli jest to uzasadnione oceną sytuacji majątkowej Klienta,
  - d) może wypowiedzieć umowę kredytu/pożyczki z zachowaniem 30-dniowego terminu wypowiedzenia albo 7-dniowego w przypadku zagrożenia upadłością Klienta,
  - e) umożliwiał Klientowi sprzedaż kredytowanej nieruchomości w okresie nie krótszym niż 6 miesięcy – w przypadku odrzucenia wniosku Klienta o restrykturyzując zadłużenia albo bezskuteczności restrykturyzacji zadłużenia przed podjęciem czynności zmierzających do odzyskania należności,
  - f) może dochodzić i egzekwować swoje należności na podstawie powszechnie obowiązujących przepisów prawa;
- 2) w przypadku niewywiązywania się z zobowiązań umownych innych niż terminowa spłata, Bank podwyższa marżę w przypadku:
  - a) rezygnacji z usług dodatkowych, tj:
    - I) odstąpienia przez Klienta od umowy o wydanie i używanie karty kredytowej PKO Banku Polskiego, wypowiedzenia przez Klienta lub przez PKO Bank Polski umowy o wydanie i używanie karty kredytowej PKO Banku Polskiego,
    - II) braku systematycznych wpływów na rachunek oszczędnościowo-rozliczeniowy w PKO Banku Polskim, z którego dokonywana jest spłata kredytu z tytułu wynagrodzenia, stypendium, emerytury, renty, alimentów (z wyłączeniem operacji pomiędzy rachunkami Klienta),
    - III) wygaśnięcia ochrony ubezpieczeniowej w następstwie odstąpienia albo wypowiedzenia przez Klienta „Umowy ubezpieczenia spłaty kredytu hipotecznego, pożyczki hipotecznej w PKO TU na wypadek Utraty źródła dochodu, Inwalidztwa w następstwie Nieszczęśliwego wypadku i Leczenia szpitalnego” albo wypowiedzenia przez ubezpieczyciela tej umowy ubezpieczenia w związku z nieopłaceniem składki przez Klienta,
    - IV) wygaśnięcia ochrony ubezpieczeniowej w następstwie odstąpienia albo wypowiedzenia przez Klienta „Umowy ubezpieczenia na życie dla klientów PKO Banku Polskiego SA lub PKO Banku Hipotecznego SA”, albo wypowiedzenia przez ubezpieczyciela tej umowy ubezpieczenia w związku z nieopłaceniem składki przez Klienta;
  - b) nieustanowienia docelowego zabezpieczenia spłaty kredytu w postaci hipoteki na rzecz Banku, zgodnie z postanowieniami umowy o kredyt hipoteczny, to jest gdy:
    - I) hipoteka na rzecz PKO Banku Hipotecznego SA nie została wpisana zgodnie z postanowieniami umowy albo została wpisana za hipoteką na rzecz innego wierzyciela lub gdy w ramach opróżnionego miejsca hipotecznego poza hipoteką ustanowioną na rzecz PKO Banku Hipotecznego SA będzie wpisana hipoteka na rzecz innego wierzyciela,
    - II) hipoteka na rzecz PKO Banku Polskiego SA nie została wpisana zgodnie z postanowieniami umowy albo gdy na opróżnionym miejscu hipotecznym poza hipoteką PKO Banku Polskiego SA została wpisana hipoteka na rzecz innego wierzyciela;
  - c) niewykonania przez Klienta co najmniej jednej z poniższych czynności we wskazanych dla tych czynności terminach określonych w postanowieniach umowy kredytu/pożyczki:
    - I) dostarczenia do Banku, na pisemne żądanie Banku, informacji o zatrudnieniu i dochodach Klienta, w przypadku zaistnienia okoliczności, określonych w postanowieniach umowy kredytu/pożyczki, w terminie 30 dni od dnia otrzymania pisemnego żądania z Banku,
    - II) dostarczenia do Banku kopii wniosku złożonego w sądzie o ujawnienie budynku, w terminie wskazanym w umowie kredytu/pożyczki wraz z dokumentem potwierdzającym wniesienie opłaty sądowej (dot. budowy na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste),

- III) dostarczenia do Banku wypisu z rejestru gruntów i budynków zawierającego informację o budynku, jego położeniu, przeznaczeniu, funkcjach użytkowych i ogólnych danych technicznych w terminie wskazanym w umowie kredytu/pożyczki (dot. budowy na gruncie, do którego przysługuje prawo własności),
  - IV) dostarczenia do Banku dokumentu potwierdzającego zgłoszenie o zakończeniu budowy do właściwego organu nadzoru budowlanego w terminie wskazanym w umowie kredytu/pożyczki,
  - V) przedłożenia umowy sprzedaży/zamiany w formie aktu notarialnego w terminie wskazanym w umowie kredytu/pożyczki,
  - VI) przedłożenia umowy przekształcenia spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego/domu w prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego/domu w terminie wskazanym w umowie kredytu/pożyczki,
  - VII) dostarczenia do Banku odpisu aktu notarialnego stwierdzającego nabycie nieruchomości, zawierającego wniosek o założenie księgi wieczystej oraz wniosek o ujawnienie Klienta w księdze wieczystej w terminie wskazanym w umowie kredytu/pożyczki,
  - VIII) dostarczenia do Banku potwierdzenia złożenia wniosku o wykreślenie hipoteki banku/wierzyciela hipotecznego, którego zobowiązanie zostało spłacone, w terminie 60 dni od daty uruchomienia kredytu/pożyczki, wraz z dokumentem potwierdzającym wniesienie opłaty sądowej,
  - IX) rozwiązania umowy kredytu, mającego charakter kredytu odnawialnego, w terminie 7 dni roboczych od dnia uruchomienia kredytu przez Bank oraz doręczenia do Banku w terminie 30 dni roboczych od dnia rozwiązania ww. umowy, dowodu potwierdzającego fakt rozwiązania tej umowy,
  - X) rozwiązania umowy regulującej warunki wydania i używania karty kredytowej w terminie 7 dni roboczych od dnia uruchomienia kredytu przez Bank oraz dostarczenia do Banku w terminie 60 dni roboczych od dnia rozwiązania ww. umowy, dowodu potwierdzającego fakt rozwiązania tej umowy,
  - XI) przedłożenia zaświadczeń o całkowitej spłacie zobowiązań kredytowych spłaconych przedmiotowym kredytem w innych bankach w terminie 60 dni roboczych od dnia uruchomienia kredytu przyznanego przez Bank,
  - XII) całkowitej spłaty zobowiązań kredytowych spłaconych przedmiotowym kredytem, w terminie 60 dni roboczych od dnia uruchomienia kredytu/pożyczki przyznanej przez Bank;
- 3) w przypadku niewywiązywania się z zobowiązań umownych innych niż terminowa spłata (z wyłączeniem zobowiązań Klienta dotyczących zapewnienia w każdym miesiącu systematycznych wpływów na rachunku ROR oraz innych czynności wskazanych powyżej w ppkt 2 lit. c, skutkujących obniżeniem kwoty kredytu, wstrzymaniem wypłaty albo wypowiedzeniem umowy o kredyt hipoteczny):
- a) Bank może obniżyć kwotę udzielonego kredytu lub wypowiedzieć umowę kredytu. Okres wypowiedzenia umowy kredytu wynosi 30 dni albo 7 dni – w przypadku zagrożenia upadłością Kredytobiorcy. Po upływie okresu wypowiedzenia umowy kredytu Bank uprawniony jest do dochodzenia oraz egzekwowania swoich należności na podstawie powszechnie obowiązujących przepisów prawa, po uzyskaniu prawomocnego tytułu wykonawczego,
  - b) w przypadku wykorzystania kredytu lub jego części niezgodnie z przeznaczeniem Bank może obniżyć kwotę udzielonego kredytu lub wypowiedzieć umowę kredytu lub wstrzymać dalsze wypłaty kredytu do czasu spłaty zadłużenia z tytułu nieprawidłowo wykorzystanej kwoty kredytu (gdy kredyt jest wypłacany w transzach);
- 4) rozwiązanie umowy kredytu następuje, jeżeli w terminie określonym w postanowieniach umowy kredytu:
- a) nie nastąpiła wypłata kredytu – w przypadku jednorazowej wypłaty kredytu,
  - b) nie nastąpiła wypłata pierwszej transzy kredytu – w przypadku wypłaty kredytu w transzach,
  - c) nie został złożony wniosek o przedłużenie terminu na dokonanie wypłaty kredytu.

W przypadku trudności z terminowym spłacaniem rat kredytu hipotecznego Bank prosi Klienta o niezwłoczne skontaktowanie się w celu przedyskutowania możliwych rozwiązań.

W przypadku braku terminowej spłaty rat kredytu hipotecznego/pożyczki hipotecznej Klient może, w ostateczności, zostać pozbawiony praw do nieruchomości.

Informacje ogólne dotyczące umowy o kredyt hipoteczny w PKO Banku Hipotecznym znajdują się na stronie internetowej [www.pkob.pl](http://www.pkob.pl).

# INFORMACJA O RYZYKU STOPY PROCENTOWEJ I RYZYKU ZMIANY CEN RYNKOWYCH NIERUCHOMOŚCI DLA KLIENTÓW ZACIĄGAJĄCYCH KREDYTY HIPOTECZNE

realizująca obowiązek informacyjny wynikający z zaleceń Rekomendacji S Komisji Nadzoru Finansowego

Poniższa informacja nie może być jedyną podstawą wyboru oferty kredytowej. Przedstawione dane mają charakter informacyjny i uwzględniają postanowienia Rekomendacji S Komisji Nadzoru Finansowego.

Poniżej przedstawione są informacje o:

- kształtowaniu się rat kredytu hipotecznego w zależności od przyjętego okresu kredytowania
- ryzyku stopy procentowej dla kredytów oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej
- ryzyku zmiany cen rynkowych nieruchomości

## SŁOWNICZEK

**Oprocentowanie zmienne** – jest to stopa procentowa, według której jest oprocentowany kredyt, będąca sumą wskaźnika referencyjnego (WIBOR w przypadku kredytów w PLN) i marży banku. Zmiana wysokości oprocentowania może wynikać ze zmian wskaźnika referencyjnego lub marży banku, dokonywanych na warunkach określonych w umowie kredytu.

**Raty malejące** – są to raty obejmujące część kapitału kredytu podlegającego spłacie w danym okresie (wynikające z podziału kwoty udzielonego kredytu na ustaloną liczbę rat) oraz odsetki naliczone od aktualnej kwoty kapitału kredytu pozostającego do spłaty. Wysokość części kapitałowej jest stała, natomiast wysokość odsetek stopniowo maleje wraz z obniżaniem się kwoty kapitału pozostającego do spłaty, który stanowi podstawę ich naliczania. Tym samym, jeżeli nie nastąpi wzrost stopy oprocentowania kredytu, wysokość rat kapitałowo-odsetkowych w trakcie okresu spłaty obniża się.

**Raty równe** – są to raty obejmujące część kapitału kredytu podlegającego spłacie w danym okresie oraz odsetki naliczone od aktualnej kwoty kapitału kredytu pozostającego do spłaty. W przypadku rat równych wysokość części kapitałowej raty stopniowo wzrasta wraz ze spłatą każdej raty kredytu, natomiast wysokość części odsetkowej stopniowo maleje wraz z obniżaniem się kwoty kapitału pozostającego do spłaty, który stanowi podstawę ich naliczania. W przypadku wzrostu lub spadku stopy oprocentowania kredytu, bank wylicza nową – podwyższoną lub obniżoną – wysokość rat kapitałowo-odsetkowych.

**Rekomendacja S** – jest to rekomendacja Komisji Nadzoru Finansowego dotycząca dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie. Treść Rekomendacji S jest dostępna na stronie [www.knf.gov.pl](http://www.knf.gov.pl).

**WIBOR** – wskaźnik referencyjny depozytów złotowych na polskim rynku międzybankowym, ustalany zgodnie z regulaminem dotyczącym wskaźników referencyjnych WIBID i WIBOR, publikowany na stronie informacyjnej administratora tego wskaźnika, którym jest GPW Benchmark SA.

Określenie WIBOR 1M, 3M, 6M czy 12M oznacza odpowiednio oprocentowanie depozytów międzybankowych na okres 1, 3, 6 lub 12 miesięcy. W celu uniknięcia dokonywania ciągłych zmian stopy oprocentowania kredytów, wynikających z codziennych zmian WIBOR, bank uwzględni w naliczanym oprocentowaniu bieżąca wysokość wskaźnika referencyjnego WIBOR z częstotliwością określoną w umowie kredytu. Dla większości umów częstotliwość ta wynosi 3 lub 6 miesięcy.

Zaciągnięcie kredytu hipotecznego wiąże się z koniecznością ponoszenia przez kredytobiorcę określonych ryzyk. Każdy kredyt hipoteczny jest obciążony ryzykiem zmiany ceny rynkowej nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie, a kredyt hipoteczny o zmiennym oprocentowaniu jest również obciążony ryzykiem niekorzystnej zmiany stopy procentowej. Dodatkowo duży wpływ na całkowity koszt kredytu ma długość okresu kredytowania.

## INFORMACJA O KSZTAŁTOWANIU SIĘ RAT KREDYTU HIPOTECZNEGO W ZALEŻNOŚCI OD PRZYJĘTEGO OKRESU KREDYTOWANIA

### Długość okresu kredytowania a miesięczna rata kredytu

Istnieje odwrotna zależność pomiędzy długością okresu kredytowania a wysokością raty kredytu: im krótszy jest okres, na który się zadłużymy, tym wyższa będzie miesięczna rata kredytu.

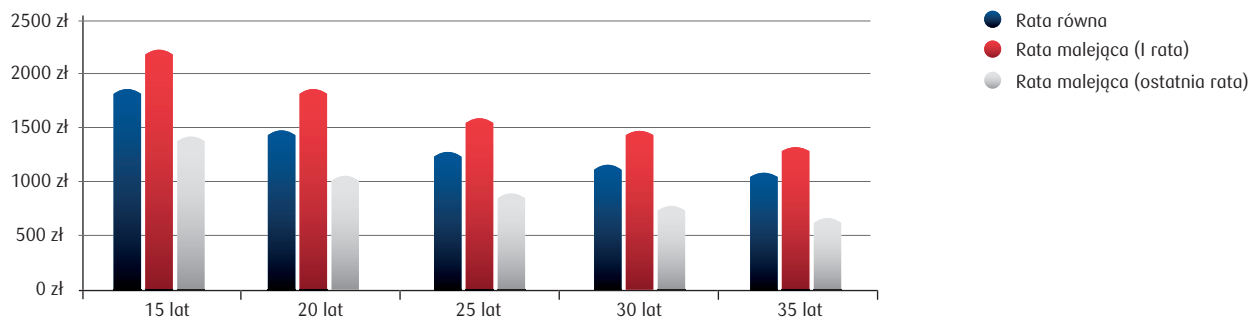
Rata każdego kredytu składa się z dwóch składników: części kapitałowej (część kwoty, którą pożyczylimy) oraz części odsetkowej (odsetek od pożyczonego kapitału). Kredyt może być spłacany w ratach równych (annuitetowych) albo w ratach malejących.

### Wybór sposobu spłaty kredytu: raty równe czy malejące?

W przypadku wyboru spłaty kredytu w ratach równych obciążenia kredytobiorcy z tytułu obsługi bieżących rat kapitałowo-odsetkowych kredytu są bardziej równomiernie rozłożone na cały okres spłaty kredytu niż w przypadku rat malejących. W przypadku braku zmian wysokości wskaźnika referencyjnego i marży banku wysokość rat kapitałowo-odsetkowych nie zmienia się. W przypadku spłaty kredytu w ratach równych wysokość części kapitałowej raty na początkowym etapie spłaty kredytu jest niższa niż w przypadku rat malejących, wskutek czego kapitał kredytu jest spłacany wolniej. Dlatego też suma naliczonych odsetek od kredytu spłacanego w ratach równych, a tym samym również koszt takiego kredytu jest wyższy niż w przypadku kredytu udzielonego na tych samych warunkach, spłacanego w ratach malejących.

W przypadku wyboru spłaty kredytu w ratach malejących, ze względu na stałą wysokość części kapitałowej raty, na początku okresu spłaty obciążenia kredytobiorcy kwotami rat kapitałowo-odsetkowych kredytu są najwyższe i stopniowo maleją wraz ze spłatą kapitału kredytu (o ile nie nastąpi wzrost wysokości wskaźnika referencyjnego lub marży banku). Dzięki temu kapitał takiego kredytu jest spłacany szybciej, a suma wszystkich odsetek naliczonych w całym okresie kredytowania jest niższa niż w przypadku kredytu udzielonego na tych samych warunkach, spłacanego w ratach równych.

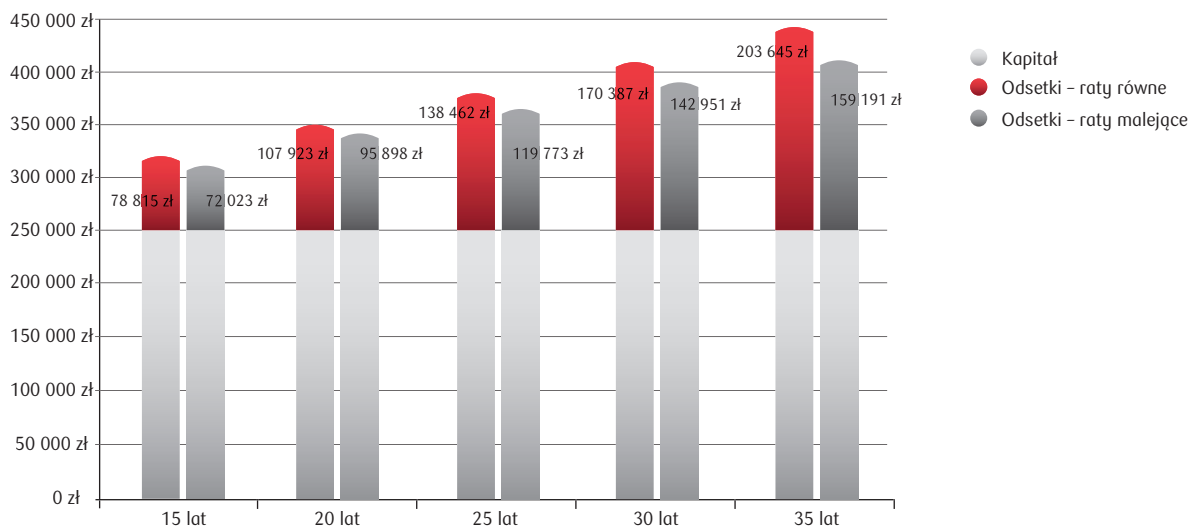
Niezależnie od wybranego rodzaju spłaty kredytu należy pamiętać o tym, że im dłuższy jest okres kredytowania, tym koszt kredytu w całym okresie kredytowania jest wyższy (kredytobiorca płaci bankowi odsetki przez dłuższy okres). Zatem albo wybieramy krótszy okres kredytowania, wyższą ratę i sumarycznie mniejszy koszt kredytu, albo dłuższy okres kredytowania, niższą ratę i sumarycznie wyższy koszt kredytu.



Wykres 1. Przykład prezentujący wysokość raty kredytu hipotecznego dla różnych okresów kredytowania, w wariantach rat równych oraz rat malejących (zaprezentowano ratę pierwszą oraz ostatnią) dla kredytu hipotecznego na kwotę 250 000 zł z oprocentowaniem 3,82%.

Jak widać na powyższym wykresie, **krótszy okres kredytowania oznacza w rezultacie wyższe raty kredytu**. Na przykład, w przypadku kredytu w ratach równych, udzielonego na okres 15 lat, rata kredytu wynosi około 1827 zł, zaś w przypadku kredytu udzielonego na okres 35 lat, rata kredytu wynosi około 1080 zł. W przypadku kredytu w ratach malejących, udzielonego na okres 15 lat, pierwsza rata kredytu wynosi około 2185 zł, zaś w przypadku kredytu udzielonego na okres 35 lat, pierwsza rata kredytu wynosi około 1391 zł.

Oprócz uzależnienia wysokości rat kredytu od długości okresu kredytowania, w przypadku kredytu w ratach równych, występuje również, ulegający zmianie wraz ze spłatą kredytu, udział wysokości części kapitałowej raty w ogólnej kwocie raty kredytu. W przypadku kredytu w ratach równych, udzielonego na okres 15 lat, na początku spłaty część kapitałowa stanowi około 56% raty kredytu, zaś przy kredycie udzielonym na okres 35 lat, na początku spłaty część kapitałowa stanowi około 26% raty kredytu. W przypadku kredytu w ratach malejących, część kapitałowa raty kredytu jest równa w całym okresie kredytowania, powoduje to jednak, że na początku okresu spłaty kredytu, raty malejące są wyższe od rat równych.



Wykres 2. Przykład prezentujący koszty kapitałowe i odsetkowe dla kredytu w kwocie 250 000 zł z oprocentowaniem 3,82%.

Koszt kredytu w całym okresie kredytowania zależy od szybkości spłaty kapitału kredytu. Im tempo spłaty kapitału kredytu jest szybsze (tzn. im wyższa jest część kapitałowa w racie kredytu), tym koszt kredytu będzie niższy. Z drugiej strony, odpowiednie wydłużenie okresu kredytowania zwiększa dostępność kredytu dla konsumenta, gdyż miesięczne obciążenia budżetu domowego kredytobiorcy kwotą raty kredytu będą niższe (ale koszt kredytu w całym okresie kredytowania będzie wyższy).

**Nadmierne wydłużanie okresu kredytowania jest bardziej ryzykowne dla klienta (gdyż wraz ze wzrostem okresu kredytowania wzrasta ryzyko wystąpienia nieprzewidywalnych zmian w sytuacji finansowej klienta), dlatego rekomendowana dla konsumenta długość okresu kredytowania nie powinna przekraczać 25 lat oraz nie może przekroczyć 35 lat.<sup>1</sup>**

#### RYZYKO STOPY PROCENTOWEJ

Miesięczna rata kredytu składa się z dwóch części – kapitałowej i odsetkowej. Odsetkowa część raty kredytu oprocentowanego według zmiennej stopy procentowej zmienia się, wraz ze zmianą wysokości pozostającego do spłaty kapitału kredytu, marży banku, a także z upływem okresu obowiązywania danej wysokości wskaźnika (np. wskaźnika WIBOR 3M – co 3 miesiące, wskaźnika WIBOR 6M – co 6 miesięcy itd.), w zależności od aktualnej wysokości tego wskaźnika. Przez ryzyko stopy procentowej, w przypadku kredytu hipotecznego, rozumie się niebezpieczeństwo negatywnego wpływu zmiany wysokości wskaźnika referencyjnego (np. wzrost wysokości wskaźnika WIBOR) na wysokość odsetkowej części raty kredytu.

Wysokość wskaźnika referencyjnego zależy pośrednio od wielu czynników, takich jak na przykład wysokość stóp procentowych ustalanych przez Radę Polityki Pieniężnej, inflacja, podaż pieniądza, cykl koniunkturalny, wysokość PKB czy zmiany sposobu wyznaczania wskaźnika przez administratora wskaźnika referencyjnego. Klient powinien zapoznać się z kształtowaniem się danych historycznych dotyczących wysokości wskaźnika referencyjnego. Przeszłe 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.

Za istotną zmianę wskaźnika referencyjnego uznaje się zmianę zdefiniowaną jako istotną, zgodnie z art. 13 ust. 1 lit. c Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych (...), przez administratora danego wskaźnika referencyjnego lub instytucję go publikującą, która ubiega się o status administratora, ale go jeszcze nie otrzymała.

<sup>1</sup> Por. Rekomendacja S KNF, rekomendacja nr 7.



Za zaprzestanie publikacji wskaźnika referencyjnego uznaje się wystąpienie co najmniej jednego z następujących zdarzeń:

- 1) zaprzestanie opracowywania lub wycofanie się przez administratora z jego dalszej publikacji, lub
- 2) stwierdzenie przez właściwy organ nadzoru, że administrator danego wskaźnika referencyjnego lub wskaźnik przez niego publikowany nie spełnia lub przestał spełniać wymogi wynikające z mających zastosowanie przepisów prawa, w tym z Rozporządzenia, lub
- 3) usunięcie administratora lub wskaźnika referencyjnego z rejestru administratorów i wskaźników referencyjnych prowadzonego przez European Securities and Market Authority.

W przypadku wystąpienia istotnej zmiany wskaźnika referencyjnego bank:

- 1) przekazuje Kredytobiorcy niezwłocznie, najpóźniej z nowym harmonogramem spłaty rat kredytowych, informację o zaistnieniu tego zdarzenia – istotnej zmiany wskaźnika referencyjnego stosowanego w umowie,
- 2) stosuje od dnia następującego po dniu wystąpienia zdarzenia wskaźnik referencyjny uwzględniający istotną zmianę tego wskaźnika,
- 3) umożliwia Kredytobiorcy wcześniejszą spłatę całości zadłużenia wynikającego z umowy lub – jeżeli Kredytobiorca złoży taki wniosek – zawarcie aneksu do umowy przewidującego oprocentowanie kredytu na warunkach, na jakich bank oferuje w danej chwili konsumentom kredyt hipoteczny, przy czym w obydwu przypadkach odstąpi od obciążania Kredytobiorcy kosztami prowizji i opłat za bankowych za te czynności, gdyby takie wynikały z umowy.

W przypadku zaprzestania publikacji wskaźnika referencyjnego bank:

- 1) stosuje od dnia następującego po dniu wystąpienia zdarzenia zastępczy wskaźnik referencyjny wskazany w przepisach prawa powszechnie obowiązujących albo przez właściwy organ nadzoru lub administracji publicznej,
- 2) jeżeli nie wyznaczono wskaźnika zastępczego w sposób, o którym mowa w pkt 1, stosuje od dnia następującego po dniu wystąpienia zdarzenia zastępczy wskaźnik referencyjny wskazany przez dotychczasowego administratora,
- 3) jeżeli nie wyznaczono wskaźnika zastępczego w sposób, o którym mowa w pkt 1-2, stosuje od dnia następującego po dniu wystąpienia zdarzenia bieżącą referencyjną (główną) stopę procentową banku centralnego właściwego dla danej waluty i wskaźnika, skorygowaną o średnią arytmetyczną z różnic, jakie występowały pomiędzy wskaźnikiem referencyjnym, którego dotyczy zdarzenie zaprzestania publikacji wskaźnika referencyjnego, a wyżej wymienioną stopę procentową banku centralnego, publikowanymi w okresie 6 miesięcy poprzedzających wystąpienie zdarzenia; przez skorygowanie należy rozumieć podwyższenie stopy banku centralnego o wartość średniej arytmetycznej (ustalonej w sposób, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym), jeżeli wartość tej średniej jest dodatnia, albo obniżenie stopy banku centralnego o wartość średniej arytmetycznej (ustalonej w sposób, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym), jeżeli wartość tej średniej jest ujemna,
- 4) przekazuje Kredytobiorcy niezwłocznie, najpóźniej wraz z nowym harmonogramem spłaty rat kredytowych, informację o zastosowaniu zastępczego wskaźnika referencyjnego albo referencyjnej (główniej) stopy procentowej banku centralnego, określonych w sposób, o którym mowa w pkt 1-3,
- 5) umożliwia Kredytobiorcy wcześniejszą spłatę całości zadłużenia wynikającego z umowy lub – jeżeli Kredytobiorca złoży taki wniosek – zawarcie aneksu do umowy przewidującego oprocentowanie kredytu na warunkach, na jakich bank oferuje w danej chwili konsumentom kredyt hipoteczny, przy czym w obydwu przypadkach odstąpi od obciążania Kredytobiorcy kosztami prowizji i opłat bankowych za te czynności, gdyby takie wynikały z umowy.

Bank umożliwia Kredytobiorcy wcześniejszą spłatę całości zadłużenia wynikającego z umowy lub – jeżeli Kredytobiorca złoży taki wniosek – zawarcie aneksu do umowy przewidującego oprocentowanie kredytu na warunkach, na jakich bank oferuje w danej chwili konsumentom kredyt hipoteczny. Bank w obydwu przypadkach odstąpi od obciążania Kredytobiorcy kosztami prowizji i opłat bankowych za te czynności, gdyby takie wynikały z umowy.

Istotna zmiana lub zaprzestanie publikacji wskaźnika referencyjnego może wiązać się ze zmianą wysokości odsetkowej części raty kredytu, a tym samym – całkowitego kosztu kredytu i całkowitej kwoty do zapłaty.

Wysokość raty kredytu, w sytuacjach opisanych powyżej, może wzrosnąć, co może doprowadzić do tego, że klient może nie być w stanie spłacać w terminie wyższych rat i w konsekwencji może pogorszyć się jego sytuacja życiowa.

#### UWAGA!

Wysokość wskaźnika referencyjnego WIBOR 6M kształtuje się obecnie na najniższych poziomach w historii notowania tego wskaźnika, nieprzekraczających 2% w stosunku rocznym. Dla porównania wskazać należy, że wysokość tego wskaźnika wynosiła w 2008 r. około 7%, natomiast w 2002 r. – ponad 11%, w stosunku rocznym. Wzrost wysokości wskaźnika referencyjnego WIBOR 6M spowoduje wzrost wysokości odsetkowej części raty kredytu o tę samą ilość punktów procentowych, co może skutkować znaczącym wzrostem raty kredytu.

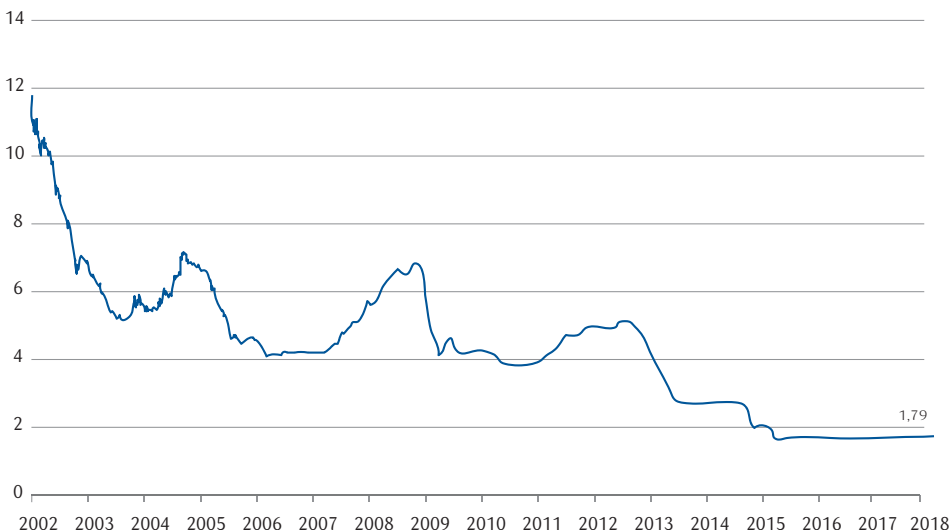
W związku z powyższymi wskazanymi ryzykiem osoby planujące zaciągnięcie długoterminowego zobowiązania, jakim jest kredyt hipoteczny, powinny rozważyć, czy akceptują to ryzyko, szczególnie pod kątem oceny:

- czy osiągnięty dochód wystarczy na pokrycie bieżących, jak i przyszłych kosztów spłaty rat kredytu na skutek znaczącego wzrostu poziomu wysokości wskaźnika referencyjnego (np. WIBOR 6M),
- czy osiągnięte dochody zapewniają zachowanie odpowiedniej nadwyżki nad wydatkami związanymi z obsługą zobowiązań, w tym spłat rat kredytu,
- czy w przypadku obniżenia dochodów lub realizacji niespodziewanych wydatków pozostający do dyspozycji dochód pozwoli na obsługę rat kredytu.

Ryzyko wzrostu rat kredytu w związku ze zmianą wysokości wskaźnika referencyjnego (np. WIBOR 6M) powinno być brane pod uwagę szczególnie przez klientów, u których kwota zobowiązań z tytułu kredytu przekracza połowę uzyskiwanych dochodów. W takiej sytuacji wzrost raty kredytu może wiązać się z koniecznością ograniczenia wydatków, a w krańcowym przypadku – z brakiem środków pieniężnych na spłatę rat kredytu.

Powyzsze ryzyko należy uwzględnić nie tylko w momencie zaciągnięcia zobowiązania kredytowego, ale także w całym okresie obowiązywania umowy kredytu. Zgodnie z przepisami prawa oraz umowy kredytu bank ma prawo monitorować zdolność Kredytobiorcy do spłaty rat kredytu w terminach określonych w umowie przez cały okres kredytowania, a w przypadku utraty przez Kredytobiorcę zdolności do terminowego regulowania zobowiązań bank może ograniczyć lub wstrzymać wypłatę kredytu, domagać się spłaty części kredytu lub domagać się ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia spłaty kredytu.

Poniższy wykres przedstawia wysokość wskaźnika referencyjnego WIBOR 6M od stycznia 2002 r. do 11 grudnia 2018 r.



Klient, zaciągając długoletni kredyt hipoteczny, powinien uwzględnić w budżecie domowym odpowiednią nadwyżkę środków pieniężnych na wypadek znacznego wzrostu wskaźnika referencyjnego w przyszłości, skutkującego wzrostem wysokości raty spłaty.

#### RYZYKO ZMIANY CEN RYNKOWYCH NIERUCHOMOŚCI

Podstawowym zabezpieczeniem kredytu hipotecznego jest hipoteka na nieruchomości. Na jakość tego zabezpieczenia wpływa przede wszystkim wartość nieruchomości, a w szczególności zmiana tej wartości po udzieleniu kredytu.

Ceny rynkowe nieruchomości podlegają wahaniom, zatem zmienia się także wartość zabezpieczenia kredytu hipotecznego. Wzrost wartości nieruchomości nie powoduje żadnego dodatkowego ryzyka i jest zjawiskiem korzystnym zarówno z punktu widzenia kredytobiorcy, jak i banku. Jednak na rynku nieruchomości nie są obserwowane wyłącznie wzrosty cen. Obniżenie wartości nieruchomości spowoduje, że wartość zabezpieczenia kredytu może okazać się niewystarczająca w stosunku do aktualnego zadłużenia z tytułu kredytu hipotecznego. W takim przypadku bank może żądać od kredytobiorcy np. ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia kredytu, które zrekompensuje utratę wartości nieruchomości stanowiącej aktualne zabezpieczenie kredytu.

Klient zainteresowany uzyskaniem kredytu hipotecznego powinien być świadomy ryzyka związanego z możliwością stałego lub okresowego spadku cen nieruchomości. Jest to szczególnie istotne przy kredytach długoterminowych, jakimi są kredyty hipoteczne. W długim okresie, na jaki są udzielane takie kredyty, wahania cen nieruchomości mogą występować wielokrotnie i w różnej skali.

#### PODSUMOWANIE

Zmiany stopy procentowej będą powodowały zmiany wysokości raty kredytu oprocentowanego według zmiennej stopy procentowej. Z tego względu, przy wyborze sposobu spłaty kredytu (tj. w ratach równych lub malejących), pod uwagę należy wziąć długoterminowy trend na rynku, a nie krótkotrwałe wahania stopy procentowej. Dodatkowo w ramach ryzyka zmiany stopy procentowej należy uwzględnić wspomniane ryzyko istotnej zmiany lub zaprzestania publikacji wskaźnika referencyjnego, polegające na tym, że istotna zmiana sposobu ustalania wskaźnika lub zaprzestanie jego publikacji i zastąpienie go wskaźnikiem zastępczym albo referencyjną (główną) stopą procentową banku centralnego skutkować może potencjalnie nieograniczonym wzrostem odsetkowej części raty kredytu.

Bank informuje klientów o kosztach i ryzykach związanych z kredytem przed zawarciem umowy kredytu. Pamiętajmy jednak, że nikt z personelu banku, pośrednika kredytu hipotecznego ani agenta nie podejmie za klienta decyzji o zaciągnięciu kredytu ani nie ponosi za nią odpowiedzialności. To kredytobiorca będzie związany umową, zgodnie z którą przez kilka, kilkanaście albo kilkadziesiąt lat będzie zobowiązany do spłaty rat kredytu.

W poniższej tabeli zaprezentowano symulacje modelowe obrazujące wpływ zmian oprocentowania kredytu na wysokość miesięcznych rat kapitałowo-odsetkowych oraz całkowitej kwoty spłaty.

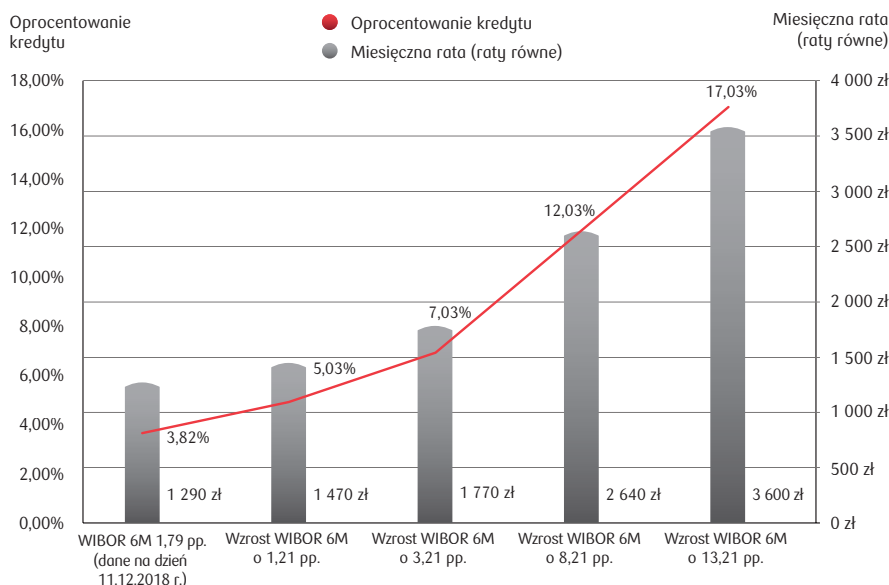
Założenia:

- okres spłaty kredytu 25 lat
- kredyt w wysokości 250 000 PLN
- marża kredytu w PLN – 2,03 pp.
- w symulacji pominięto opłaty, prowizje i koszty produktów dodatkowych

Oprocentowanie kredytu (WIBOR 6M + marża)	Miesięczna rata		Całkowita kwota spłaty	
	raty równe	raty malejące (I rata)	raty równe	raty malejące
3,82% <sup>1</sup>	1 290 zł	1 630 zł	388 460 zł	369 770 zł
5,03% <sup>2</sup>	1 470 zł	1 880 zł	439 750 zł	407 710 zł
7,03% <sup>3</sup>	1 770 zł	2 300 zł	531 520 zł	470 420 zł
12,03% <sup>4</sup>	2 640 zł	3 340 zł	791 580 zł	627 190 zł
17,03% <sup>5</sup>	3 600 zł	4 380 zł	1 080 130 zł	783 960 zł

Podane powyżej założenia wzrostu wysokości wskaźnika WIBOR 6M (odpowiednio do poziomu 3%, 5%, 10%, 15%) są jedynie orientacyjne, a skala wzrostu może być potencjalnie nieograniczona. Nie można bowiem przewidzieć górnej granicy wzrostu wysokości wskaźnika referencyjnego WIBOR, co oznacza, że ryzyko zmiany stopy procentowej jest nieograniczone. Prosimy mieć na uwadze, że wzrost wysokości wskaźnika referencyjnego ma wpływ na wzrost oprocentowania kredytu i w konsekwencji na wzrost wysokości raty, całkowitego kosztu kredytu oraz całkowitej kwoty do zapłaty.

Na poniższym wykresie przedstawiono wpływ wzrostu wysokości wskaźnika WIBOR 6M na ratę kredytu.



Wykres 4.  
Sytuacja modelowa obrazująca wpływ zmian wysokości wskaźnika WIBOR 6M na oprocentowanie i wysokość raty kredytu – dla kredytu w wysokości 250.000 zł, marży 2,03% i okresu kredytowania: 25 lat.

<sup>1</sup> Założenia wyjściowe – WIBOR 6M na poziomie 1,79% (dane z dnia 11 grudnia 2018 r.).

<sup>2</sup> Założono wzrost wskaźnika WIBOR 6M do poziomu 3%.

<sup>3</sup> Założono wzrost wskaźnika WIBOR 6M do poziomu 5%.

<sup>4</sup> Założono wzrost wskaźnika WIBOR 6M do poziomu 10%.

<sup>5</sup> Założono wzrost wskaźnika WIBOR 6M do poziomu 15%.

Wzrost wysokości wskaźnika WIBOR 6M do poziomu 3% (wzrost o 1,21 pp.) spowoduje wzrost raty kredytu z 1290 zł do 1470 zł. Z kolei w wariantcie wzrostu wysokości wskaźnika WIBOR 6M o 13,21 pp. do poziomu 15% – rata kredytu może wzrosnąć prawie trzykrotnie.

Taryfa prowizji i opłat bankowych jest dostępna dla klientów:

- 1) PKO Banku Polskiego SA na stronie internetowej [www.pkobp.pl](http://www.pkobp.pl),
- 2) PKO Banku Hipotecznego SA na stronie internetowej [www.pkobh.pl](http://www.pkobh.pl)
- 3) w oddziałach i agencjach PKO Banku Polskiego SA

Użyty w niniejszej Informacji wyraz „bank” znajduje zastosowanie zarówno do PKO Banku Polskiego SA, jak i do PKO Banku Hipotecznego SA.

Podane w niniejszej Informacji wyliczenia mają jedynie charakter orientacyjny i poglądowy.