

O czym musisz wiedzieć, jeśli chcesz zaciągnąć kredyt hipoteczny Megahipoteka lub zmienić rodzaj stopy oprocentowania kredytu

Broszura informacyjna

I. Rodzaj stopy oprocentowania

Stopa oprocentowania zmiennego a okresowo stała stopa oprocentowania:

- **Kredyt ze stopą oprocentowania zmiennego** oznacza, że w krótkich odstępach czasu (kilkumiesięcznych), stopa oprocentowania tego kredytu może się zmienić. Jest ona zależna od zmiany wskaźnika referencyjnego – zarówno zmian korzystnych, jak i niekorzystnych (spadek, wzrost)
- **Kredyt z okresowo stałą stopą oprocentowania** oznacza, że tylko w określonym czasie (kilkuletnim) stopa oprocentowania nie zmieni się. W pozostałym okresie jest ona zależna od zmiany wskaźnika referencyjnego – zarówno zmian korzystnych, jak i niekorzystnych (spadek, wzrost).

Stopa oprocentowania zmiennego oznacza określone ryzyka, w tym:

- większe ryzyko niekorzystnej zmiany stopy oprocentowania kredytu w krótkich, 3 miesięcznych okresach (wzrost wskaźnika referencyjnego). Taka sytuacja przekłada się na wzrost miesięcznej raty kredytu.

Okresowo stała stopa oprocentowania również oznacza określone ryzyka, w tym:

- ryzyko niekorzystnej zmiany stopy oprocentowania kredytu po okresie 7 lat. Może nastąpić w wyniku wzrostu wskaźnika referencyjnego – jeśli nastąpi zmiana stopy oprocentowania tylko na stopę oprocentowania zmienną,
- ryzyko niekorzystnej zmiany stopy oprocentowania kredytu po okresie 7 lat – o ile zdecydujesz się na wyznaczenie kolejnego okresu dla oprocentowania okresowo stałego. Może nastąpić w wyniku wzrostu stóp procentowych, które wpłyną niekorzystnie na wysokość oprocentowania okresowo stałego na kolejny 7-letni okres spłaty,
- ryzyko niekorzystnej stopy oprocentowania kredytu w trakcie okresu 7 lat stosowania okresowo stałej stopy procentowej.

Wystąpi, jeśli w okresie stosowania okresowo stałej stopy oprocentowania nastąpi spadek oprocentowania kredytów na stopie oprocentowania zmiennej.

Pamiętaj! Wysokość raty po okresie stopy oprocentowania okresowo stałego (zaprezentowana w prognozowanym harmonogramie spłat) uwzględnia stopę oprocentowania zmiennego. Stopę tę wyznaczamy w oparciu o wskaźnik referencyjny – aktualny na dzień przygotowania harmonogramu.

To oznacza, że wysokość raty:

- jest wyłącznie prognozowana, nie należy brać pod uwagę jej wysokości do oceny ryzyka i skutków zaciągnięcia kredytu z okresowo stałą stopą oprocentowania,
- po upływie terminu zastosowania okresowo stałej stopy oprocentowania przyjmie wartość uzależnioną od wysokości wskaźnika referencyjnego – jaki będzie wtedy obowiązywał, np.:

Dla wskaźnika referencyjnego na poziomie 5% oraz marży kredytu	Wysokość raty po upływie terminu zastosowania okresowo stałej stopy oprocentowania 3 021,57 zł
--	---

Pamiętaj, że bez względu na rodzaj stopy oprocentowania kredytu, istnieje ryzyko zmian w wysokości Twoich dochodów i zobowiązań.

Jeśli chcesz zaciągnąć kredyt hipoteczny, zachowaj odpowiedni bufor dochodów. Uwzględnij przy tym wszystkie swoje wydatki. Zadbaj o to – od dnia uruchomienia kredytu do dnia jego spłaty. Uwzględnij przy tym ryzyko wzrostu raty kredytu hipotecznego do poziomów zaprezentowanych w „Oświadczeniu Klienta dotyczącego ryzyka rynkowego”.

II. Szczególne cechy umów z okresowo stałą stopą oprocentowania. Zmiany do umowy, które wprowadzamy aneksem

Nowa umowa o kredyt Megahipoteka z okresowo stałą stopą oprocentowania uwzględnia:

- wysokość oprocentowania stałego, jakie będzie obowiązywać od dnia uruchomienia

kredytu do dnia ustanowienia zabezpieczenia w postaci wpisu hipoteki na rzecz banku,

- wysokość oprocentowania stałego, jakie będzie obowiązywać od dnia ustanowienia zabezpieczenia w postaci wpisu hipoteki na rzecz banku do dnia spłaty 84 raty,
- rodzaj wskaźnika referencyjnego oraz marżę banku, jaka będzie obowiązywała w okresie stosowania stopy oprocentowania zmiennego – w przypadku gdy nastąpi zmiana okresowo stałej stopy oprocentowania tylko na stopę oprocentowania zmienną,
- zasady wyznaczania stopy oprocentowania w kolejnych okresach – zarówno okresowo stałej stopy oprocentowania, jak i stopy oprocentowania zmiennej.

Aneks do umowy o kredyt Megahipoteka ze stopą oprocentowania zmienną, który zmienia rodzaj oprocentowania, uwzględnia:

- oprocentowanie stałe, jakie będzie obowiązywać od dnia płatności najbliższej raty (która przypada po zawarciu aneksu do umowy) do dnia spłaty ostatniej raty przypadającej w okresie stałej stopy oprocentowania, , rodzaj wskaźnika referencyjnego oraz naszą marżę, jaka będzie obowiązywała w okresie stosowania stopy oprocentowania zmiennego – jeśli nastąpi zmiana okresowo stałej stopy oprocentowania tylko na stopę oprocentowania zmienną,
- zasady wyznaczania stopy oprocentowania w kolejnych okresach – zarówno okresowo stałej stopy oprocentowania, jak i stopy oprocentowania zmiennej.

Okresowo stała stopa oprocentowania związana jest z:

- nowym aneksem – jest zawierany przy każdym kolejnym okresie, w którym będzie obowiązywała okresowo stała stopa oprocentowania,
- stałymi ustaleniami – nie ma możliwości zmiany okresowo stałej stopy oprocentowania na stopę oprocentowania zmienną w okresie obowiązywania okresowo stałej stopy oprocentowania,
- ograniczeniem czasowym – nie można zawrzeć aneksu przedłużającego lub zmieniającego rodzaj oprocentowania na okresowo stałą stopę oprocentowania, jeśli do końca okresu spłaty kredytu pozostaje okres krótszy niż okres obowiązywania okresowo stałej stopy oprocentowania (84 raty),

III. Zasady wyznaczania stopy oprocentowania w kolejnych okresach

Zmiana stopy oprocentowania dla umowy o kredyt Megahipoteka z okresowo stałą stopą oprocentowania

- przed upływem okresu obowiązywania okresowo stałej stopy oprocentowania, proponujemy warunki, które dotyczą nowego oprocentowania w kolejnym, 7-letnim okresie. Przekażemy również dodatkowe wymagania związane z ofertą (poprosimy o dodatkowe dokumenty, potrzebne przy ocenie zdolności kredytowej – o ile będzie to uzasadnione sytuacją rynkową i Twoją sytuacją),
- oferta dotycząca okresowo stałej stopy oprocentowania w kolejnym okresie będzie miała charakter czasowy – podamy termin wygaśnięcia oferty. Wygaśnięcie oferty nie oznacza braku możliwości zmiany rodzaju oprocentowania,
- jeśli zaakceptujesz naszą ofertę (w zakresie wysokości stopy oprocentowania) i zawrzesz z nami aneks do umowy (w terminie ważności oferty) – wówczas wdrożymy zmiany. Wprowadzimy okresowo stałą stopę oprocentowania na kolejny okres. Będzie ona obowiązywać od dnia płatności najbliższej raty (przypada po zawarciu aneksu). Wysokość tego oprocentowania oraz okres, w jakim będzie obowiązywać, określimy w aneksie do umowy,
- jeżeli nie zaakceptujesz naszej oferty i nie zawrzesz aneksu do umowy kredytowej, który skutkuje zmianą polegającą na wprowadzeniu przez nas nowej okresowo stałej stopy oprocentowania na kolejny okres, automatycznie na rachunku kredytu wyznaczymy stopę oprocentowania zmienną. Ustalimy ją w oparciu o wartość wskaźnika referencyjnego (jaki będzie obowiązywał w dniu spłaty raty) oraz marży określonej w umowie kredytowej. Spłata tej raty wygasi obowiązywanie stopy stałej.

Zmiana stopy oprocentowania dla umowy o kredyt Megahipoteka ze stopą oprocentowania zmienną

- w odpowiedzi na Twój wniosek, proponujemy warunki, które będą dotyczyć nowego oprocentowania w najbliższym, 7-letnim okresie. Przekażemy również dodatkowe, związane z ofertą wymagania (poprosimy o dodatkowe, potrzebne przy ocenie zdolności kredytowej dokumenty – o ile

będzie to uzasadnione sytuacją rynkową i Twoją sytuacją),

- oferta dotycząca okresowo stałej stopy oprocentowania w kolejnym okresie będzie miała charakter czasowy. Podamy termin wygaśnięcia oferty. Wygaśnięcie oferty nie oznacza braku możliwości zmiany rodzaju oprocentowania,
- jeżeli zaakceptujesz naszą ofertę w zakresie wysokości stopy oprocentowania i w terminie ważności oferty zawrzesz z nami aneks do umowy, wprowadzimy okresowo stałą stopę oprocentowania od dnia płatności najbliższej raty przypadającej po zawarciu aneksu. Wysokość tego oprocentowania oraz okres w jakim będzie obowiązywać określimy w aneksie do umowy,
- jeżeli nie zaakceptujesz naszej oferty i nie zawrzesz aneksu do umowy kredytowej skutkującego zmianą polegającą na wprowadzeniu przez nas okresowo stałej stopy oprocentowania, na rachunku nie wprowadzimy żadnych zmian.

IV. Wpływ okresu kredytowania na koszty kredytu

Pamiętaj! Wydłużenie okresu kredytowania o ponad 25 lat obniża nieznacznie miesięczną ratę, ale ma negatywny wpływ na:

- tempo spłacania kredytu – po 10 latach spłaty kredytu na okres 30 lat, spłacony kapitał jest niższy niż w przypadku spłaty tego samego kredytu zaciągniętego na okres 25 lat,
- koszt kredytu – koszt kredytu na okres 30 lat jest wyższy niż w przypadku spłaty tego samego kredytu zaciągniętego na okres 25 lat.

Dlatego nie rekomendujemy zaciągania kredytu na okres dłuższy niż 25 lat.

Szczegółowe informacje o tempie spłacania kredytu oraz jego kosztach w zależności od okresu spłaty, umieściliśmy w „Informacji istotnej dla oceny ryzyka i kosztów związanych z zawarciem umowy kredytu Megahipoteka”. Udostępnimy ten dokument przed złożeniem wniosku o kredyt, wraz z formularzami informacyjnymi.”.