

# **Informacja o ryzykach dla Kredytobiorcy związanych z zastosowaniem okresowo stałego oprocentowania oraz zmiennego oprocentowania w kredytach i pożyczkach hipotecznych dla klientów indywidualnych w Banku Pocztowym S.A.**

Niniejszy dokument stanowi realizację obowiązku informacyjnego wynikającego m.in. z Rekomendacji S Komisji Nadzoru Finansowego. Dane zamieszczone w niniejszym dokumencie mają charakter wyłącznie informacyjny, i nie powinny stanowić jedynej podstawy do podjęcia przez Kredytobiorcę samodzielnej podstawy do podjęcia przez Kredytobiorcę decyzji o wyborze oferty kredytowej Banku Pocztowego S.A.

## **1. Słowniczek pojęć**

Rekomendacja S - rekomendacja Komisji Nadzoru Finansowego dla kredytodawców banków, określająca dobre praktyki zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie. Treść Rekomendacji S dostępna jest na stronie [www.knf.gov.pl](http://www.knf.gov.pl)

WIBOR 3M – wskaźnik referencyjny oprocentowania depozytów złotych na polskim rynku międzybankowym, dla okresu 3 miesięcy. Aktualna wysokość wskaźnika dostępna jest na stronach [www.administratorska.gov.pl](http://www.administratorska.gov.pl) i podmiotu ustalającego jego wartość - GPW Benchmark S.A.

## **2. Czym jest okresowo stała stopa procentowa ?**

2.1. Okresowo stała stopa oprocentowania <sup>\*)</sup>, oznacza, że wysokość oprocentowania nie ulega zmianie w okresie obowiązywania stałej stopy procentowej. Stała stopa procentowa obowiązuje przez 5 lat od daty zawarcia umowy kredytu lub aneksu zmieniającego rodzaj stopy procentowej, a po 5 latach kredyt będzie oprocentowany według zmiennej stopy procentowej (WIBOR 3M + marża Banku).

Klient może także wystąpić do Banku o zawarcie aneksu do umowy o zmianę oprocentowania na stałą stopę procentową na okres kolejnych 5 lat, z zastosowaniem marży Banku wynikającej z obowiązującej w tym czasie oferty Banku.

2.2. Charakterystyka kredytów oprocentowanych wg stopy okresowo stałej.

- Oprocentowanie w okresie obowiązywania stałej stopy procentowej nie będzie zależne od zmian stóp procentowych na rynku oraz od zmian stóp podstawowych NBP.
- Bank przejmuje na siebie ryzyko zmiany rynkowego poziomu stóp procentowych w okresie jej obowiązywania.
- Po upływie okresu obowiązywania stałej stopy wysokość oprocentowania będzie zależna od bieżącej wysokości stawki WIBOR, aktualizowanej w okresach 3-miesięcznych. Od momentu, gdy kredyt zostanie w pełni wypłacony - wysokość odsetek a także rat kapitałowo - odsetkowych w okresie najbliższych 5 lat liczonych od daty zawarcia umowy kredytu, lub aneksu zmieniającego rodzaj stopy procentowej na stałą, nie ulega zmianie.
- Wybierając kredyt oprocentowany wg okresowo stałej stopy Kredytobiorca musi się liczyć z tym, że poziom oprocentowania przynajmniej w początkowym okresie będzie wyższy w porównaniu do kredytów o zmiennej stopie, a w przypadku wyboru opcji równych rat kapitałowo-odsetkowych również wysokość rat może być wyższa.
- Stabilna kwota wydatków z tytułu obsługi kredytu ułatwiająca prognozowanie i zarządzanie domowym budżetem w okresie obowiązywania stałej stopy procentowej.
- Odporność na zmianę sytuacji gospodarczej, np. zmiany stóp procentowych NBP, zmiany stóp procentowych na rynku, w okresie obowiązywania stałej stopy procentowej.

### 2.3. Ryzyka związane z okresowo stałą stopą procentową.

- Brak możliwości zmiany oprocentowania na zmienne w okresie stosowania okresowo stałej stopy procentowej, z zastrzeżeniem możliwości przedłużenia obowiązywania okresowo stałej stopy procentowej na kolejny okres.
- Poziom oprocentowania przynajmniej w początkowym okresie będzie wyższy od obowiązującego na rynku (ryzyko związane z zastosowaniem stałej stopy procentowej przez Bank jest uwzględnione w marży Banku).
- Istnieje ryzyko, że skumulowany wzrost lub spadek wartości stawki WIBOR w okresie obowiązywania stałej stopy procentowej (tj. zmiany stawki WIBOR w okresie obowiązywania stałej stopy procentowej), może prowadzić, po upływie 5 lat, do istotnego wzrostu lub spadku potencjalnej wysokości kosztów odsetkowych kredytu w stosunku do ich wysokości w okresie obowiązywania stałej stopy. W efekcie może dojść do silnego wzrostu bądź spadku wysokości raty po zakończeniu obowiązywania okresowo stałej stopy procentowej. Sytuacja taka może mieć miejsce zarówno w przypadku zmiany, po upływie 5 lat, okresowo stałej stopy na stopę zmienną, jak i w przypadku zastosowania na kolejny okres 5-letni okresowo stałej stopy procentowej.

### 2.4. Warunki zastosowania okresowo stałej stopy procentowej:

- akceptacja okresu obowiązywania stałej stopy przez 5 lat od daty zawarcia umowy kredytu / pożyczki lub od daty obowiązywania aneksu do umowy kredytu/pożyczki (przy czym w okresie do ustanowienia hipoteki marża, a zatem także oprocentowanie, będzie podwyższone o 0,9 p.p.)<sup>\*)</sup>,
- okres kredytowania dłuższy niż 5 lat,
- spełnienie standardowych warunków związanych z udzieleniem kredytu lub pożyczki zabezpieczonej hipotecznie,

oraz – w przypadku zmiany w istniejącym kredycie / pożyczce wariantu oprocentowania ze zmiennego na okresowo stałe:

- złożenie wniosku o zmianę wariantu oprocentowania,
- posiadanie zdolności kredytowej,
- brak zaległości w spłacie kredytu / pożyczki, których wariant oprocentowania ma ulec zmianie, oraz brak zaległości w spłacie innych kredytów i pożyczek udzielonych Kredytobiorcy przez Bank,
- zawarcie aneksu do umowy kredytu / pożyczki.

## 3. Czym jest zmienna stopa procentowa ?

3.1. Zmienna stopa oprocentowania oznacza, że oprocentowanie Kredytu jest zmienne, i stanowi sumę marży Banku, której wysokość nie ulega zmianie w okresie kredytowania<sup>\*)</sup>, oraz zmiennej stawki WIBOR 3M.

Pierwsza wartość stawki WIBOR 3M ustalana jest w wysokości obowiązującej w dniu poprzedzającym dzień złożenia przez kredytobiorcę Formularza Weryfikacyjnego. Pierwsza aktualizacja oprocentowania następuje w terminie płatności najbliższej raty kapitałowo – odsetkowej lub odsetkowej przypadającej po upływie 3 miesięcy od dnia poprzedzającego dzień podjęcia decyzji kredytowej. Kolejne aktualizacje następują co 3 miesiące w terminie zapadalności następných rat. Do aktualizacji przyjmuje się wartość stawki WIBOR 3M z najbliższego dnia roboczego poprzedzającego dzień aktualizacji. Aktualizacja wartości stawki WIBOR 3M powoduje zmianę oprocentowania, która wpłynie na wysokość rat kapitałowo-odsetkowych lub odsetkowych. Bank nalicza odsetki według nowej stawki oprocentowania od dnia aktualizacji oprocentowania.

Wartość stawki WIBOR obowiązującą w pierwszym okresie kredytowania oraz wysokość oprocentowania Bank przekazuje w Formularzu informacyjnym oraz decyzji kredytowej, ponadto informacje te zamieszczone będą w umowie kredytu.

Zmienna stopa procentowa oznacza, że:

- 1) oprocentowanie będzie zależne od zmian stóp procentowych na rynku oraz od zmian stóp podstawowych NBP, oraz od wysokości marży Banku (której zmiana może nastąpić wyłącznie w sytuacjach określonych w postanowieniach Umowy Kredytu <sup>\*)</sup>,
- 2) Kredytobiorca ponosi ryzyko zmiany rynkowego poziomu stóp procentowych w okresie jej obowiązywania.

### 3.2. Charakterystyka kredytów oprocentowanych wg stopy zmiennej.

- Wysokość oprocentowania jest zależna od bieżącej wysokości stawki WIBOR, aktualizowanej w okresach 3-miesięcznych (cena kredytu podąża za zmianami ceny pieniądza na rynku).
- Marża kredytu oprocentowanego według stopy zmiennej zazwyczaj jest niższa od marży kredytu oprocentowanego według stopy okresowo stałej (ryzyko związane z zastosowaniem stałej stopy procentowej przez Bank nie jest uwzględnione w marży Banku).

### 3.3. Ryzyka związane ze zmienną stopą procentową.

- Nieznana wysokość odsetek a także rat kapitałowo – odsetkowych, obowiązujących w okresie po najbliższej i kolejnych aktualizacjach stawki WIBOR, co może generować ryzyko stopniowego wzrostu obciążeń kredytowych.
- Zmiany stawki referencyjnej WIBOR mogą powodować fluktuacje w wysokości rat kredytu, co może utrudniać prognozowanie i zarządzanie domowym budżetem.
- Brak odporności na zmianę sytuacji gospodarczej, np. zmiany stóp procentowych NBP, zmiany stóp procentowych na rynku.

*\*) Marża może ulec zmianie jedynie w przypadkach określonych w umowie kredytu, np. podwyższenie marży do momentu przedstawienia dokumentu potwierdzającego ustanowienie hipoteki, obniżenie marży w wyniku realizacji przez kredytobiorcę warunków określonych w umowie, zastosowanie wyższego oprocentowania w przypadku przeterminowanych zobowiązań Kredytobiorcy.*