

INFORMACJA OGÓLNA O KREDYCIE HIPOTECZNYM

PRZEJRZYSTE FINANSOWANIE NIERUCHOMOŚCI

Niniejsza broszura ma za zadanie przekazać Państwu ogólne informacje o kredycie hipotecznym dla konsumentów w Raiffeisen Bank Polska S.A. W przypadku zainteresowania kredytem naszego banku, oprócz tych ogólnych informacji, otrzymają Państwo od nas również informacje przedkontraktowe w formie standaryzowanego formularza informacyjnego.

Z niniejszej broszury dowiedzą się Państwo:

- jakie warunki należy spełnić jako nasz partner w ramach umowy kredytu hipotecznego;
- jakie obowiązki finansowe wynikają z zaciągnięcia kredytu hipotecznego;
- jakie są warianty możliwych odsetek i spłat kredytu hipotecznego;
- jakie koszty związane są z zaciągnięciem kredytu hipotecznego.

NA JAKI CEL MOGĄ PAŃSTWO PRZEZNACZYĆ KREDYT HIPOTECZNY?

- kredyt mieszkaniowy – środki są przeznaczone na: zakup domu lub mieszkania (własnościowego lub spółdzielczego), na zakup działki budowlanej bądź budowę/rozbudowę/przebudowę domu wykonaną przez klienta, dewelopera lub spółdzielnię; na spłatę kredytu hipotecznego zaciągniętego w innym banku; na modernizację (remont/wykończenie/adaptację) domu bądź mieszkania, refinansowanie poniesionych nakładów na cele mieszkaniowe;
- kredyt konsolidacyjny – środki są przeznaczone na łączną obsługę innych kredytów – połączonych w jeden kredyt z jedną ratą oraz na cel mieszkaniowy stanowiący co najmniej 50% kwoty kredytu;
- kredyt na dowolny cel – środki przeznaczone na dowolny cel konsumpcyjny lub połączenie ww. celów, gdy cel mieszkaniowy stanowi mniej niż 50% kwoty kredytu.
- kredyt hipoteczny restrukturyzacyjny – przeznaczony na spłatę kredytów niezabezpieczonych w banku.

JAKIE FORMY ZABEZPIECZENIA MOGĄ NAM PAŃSTWO OFEROWAĆ?

Najważniejsze: zabezpieczenie kredytu poprzez ustanowienie hipoteki na nieruchomości. Hipoteka może zostać ustanowiona zarówno na jednej jak i kilku nieruchomościach znajdujących się w Polsce.

Dodatkowo: zabezpieczenie spłaty kredytu poprzez:

- zabezpieczenie pomostowe – podwyższenie marży do czasu uprawomocnienia się wpisu hipoteki do księgi wieczystej
- ubezpieczenie kredytowanej nieruchomości
- ubezpieczenie kredytobiorcy na życie
- ubezpieczenie kredytobiorcy na wypadek utraty stałego źródła dochodów
- cesja praw z tytułu wpłaconego wkładu budowlanego lub wkładu na poczet zakupu nieruchomości w drodze przetargu
- cesję z praw do środków z mieszkaniowego rachunku powierniczego i/lub cesję z tytułu gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej

zawarte z samodzielnie wybranym ubezpieczycielem bądź za pośrednictwem banku wraz z cesją praw na Bank

NA JAKI OKRES MOŻEMY UDZIELIĆ KREDYTU HIPOTECZNEGO?

Kredyty hipoteczne są z zasady długoterminowe, co pozwoli spłacić wysoką kwotę kredytu w relatywnie niskich ratach.

Okresy kredytowania w przypadku kredytów hipotecznych wynoszą z reguły do 30 lat. Bank oferuje kredyty nawet do 30 lat, przy czym należy pamiętać, że kredyt udzielony na tak długi okres jest potencjalnie bardziej ryzykowny (trudniej jest przewidzieć zmiany Państwa sytuacji finansowej w ciągu np. najbliższych 30 lat). Trzeba też pamiętać, że im dłuższy okres kredytowania, tym kredyt jest droższy (odsetki naliczane są dłużej).

WYCENA NIERUCHOMOŚCI

W celu zaciągnięcia kredytu hipotecznego konieczne będzie oszacowanie wartości nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie Państwa kredytu. W związku z tym wymagane będzie dostarczenie przez konsumenta do banku operatu szacunkowego wykonanego przez akceptowanego przez Bank rzeczoznawcę majątkowego. Koszt wyceny nieruchomości ponosi konsument. Szacunkowy koszt opłaty za czynności związane z oceną zabezpieczeń wynosi 450 zł mieszkanie lub działka /750 zł dom.

JAKIE JEST OPROCENTOWANIE KREDYTU HIPOTECZNEGO?

Oprocentowanie kredytu hipotecznego jest **zmiennie** i składa się ze stawki rynkowej WIBOR 3M oraz stałej w całym okresie kredytowania marży banku.

Stała marża + WIBOR 3M = oprocentowanie kredytu

WIBOR to stopa określająca koszt pozyskania pieniądza przez bank na rynku międzybankowym. Wskaźnik 3M przy stopie WIBOR oznacza częstotliwość jego aktualizacji (co 3 miesiące).

Zmiana wysokości stawki WIBOR wpłynie na zmianę oprocentowania kredytu o taką wartość, o jaką zmienił się WIBOR. **Konsument ponosi ryzyko zmieniającej się stopy oprocentowania kredytu – po każdej aktualizacji stopy kwota raty kredytu będzie odpowiednio rosła lub malała.**

WIBOR – (Warsaw Interbank Offered Rate) stosowana do Kredytu udzielonego w złotych – wskaźnik referencyjny ustalany przez GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie zgodnie z Regulaminem Stawek Referencyjnych WIBID i WIBOR dostępnym na www.gpwbenchmark.pl lub każdym następnym którym go zastąpi lub zmieni. Indeks przy nazwie wskaźnika oznacza termin, którego dotyczy, np.: 1M – jeden miesiąc, 3M – trzy miesiące, 6M – sześć miesięcy, 1Y – jeden rok. Wskaźnik WIBOR jest ustalany o godzinie 11:00 z uwzględnieniem odstępstw wskazanych w ww. regulaminie i jest publikowany na stronie www.gpwbenchmark.pl w terminach podanych przez GPW Benchmark S.A.;

Szczegółowe informacje nt. stawki referencyjnej WIBOR 3M znajdują Państwo w Regulaminie Fixingu stawek referencyjnych WIBID i WIBOR dostępnego na stronie www.gpwbenchmark.pl.

W JAKICH RATACH MOŻNA SPŁACAĆ KREDYT?

Rata każdego kredytu składa się z dwóch składników: części kapitałowej (tu zawiera się kwota, którą pożyczaliśmy) oraz części odsetkowej (tu spłacamy odsetki od pożyczonego kapitału). **Kredyt może być spłacany albo w systemie miesięcznych rat równych, albo w systemie miesięcznych rat malejących.**

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

W systemie rat **malejących**, inaczej niż w przypadku kredytu spłacanego w równych ratach – całkowita rata nie pozostaje na tym samym poziomie w trakcie okresu zamrożenia stopy oprocentowania kredytu, lecz stale maleje. Powodem tego jest to, iż część kapitałowa w racie spłaty nie wzrasta, lecz pozostaje na tym samym poziomie, a maleje część odsetkowa.

REPREZENTATYWNY PRZYKŁAD KREDYTU HIPOTECZNEGO

Kredyt hipoteczny dostępny jest zarówno bez, jak i z produktami dodatkowymi.

Poniżej prosimy zwrócić uwagę na **reprezentatywny przykład** kredytu hipotecznego z produktami dodatkowymi, który ułatwi Państwu przeanalizowanie obciążeń związanych ze spłatą kredytu.

Rzeczywista roczna stopa oprocentowania (RRSO) wynosi: 6,29 % dla reprezentatywnego kredytu na dowolny cel zabezpieczonego hipoteką wg kalkulacji na dzień 06.08.2018 r.:

- kwota kredytu: 150 000 złotych, wkład własny 50%,
- okres spłaty kredytu w ratach równych: 20 lat,
- oprocentowanie kredytu: 5,30% (wyliczone jako WIBOR 3M + marża banku 3,6%),
- prowizja od udzielenia kredytu 0 zł, koszt wyceny lokalu mieszkalnego 450 zł,
- do czasu ustanowienia hipoteki marża jest podwyższana o 1,5% (przyjęto 12 miesięcy)
- koszt PCC i opłat za złożenie wniosku o wpis oraz wykreślenie hipoteki na jednej nieruchomości - 319 zł,
- marża jest dostępna przy skorzystaniu przez klienta z:
 - oferowanych za pośrednictwem banku indywidualnego ubezpieczenia na życie (wymagane na 5 lat, koszt 3 411 zł) oraz ubezpieczenia nieruchomości (koszt wariantu 1 ubezpieczenia 4 680 zł),
 - ROR (rachunek płatniczy) z kartą debetową w banku wraz z zasilaniem tego rachunku kwotą 2 500 zł przez cały okres kredytowania (przyjęto koszt 720 zł),
 - karty kredytowej przez cały okres kredytowania (przyjęto całkowitą kwotę kredytu 2000 zł oraz koszt karty kredytowej 1 200 zł)

Miesięczna rata kredytu po ustanowieniu zabezpieczenia: 1 020 zł
Całkowity koszt kredytu 106 244 zł, Całkowita kwota do spłaty 256 244 zł.

Z JAKIMI DODATKOWYMI KOSZTAMI KREDYTU NALEŻY SIĘ LICZYĆ?

W związku z Państwa kredytem hipotecznym - poza odsetkami od kredytu – mogą powstać inne koszty, które mogą Państwo ponieść w związku z umową o kredyt hipoteczny:

Koszty płacone bankowi:

<p>provizja od udzielenia kredytu/provizja od podwyższenia kwoty kredytu lub</p> <p>provizja od udzielenia kredytu w przypadku zawarcia za pośrednictwem Banku indywidualnego ubezpieczenia na życie lub ubezpieczenia na wypadek utraty stałego źródła dochodów lub w przypadku kredytu hipotecznego restrukturyzacyjnego</p>	<p>2% od kwoty kredytu min.500</p> <p>0%</p>
opłata za czynności związane z oceną zabezpieczeń	450 zł mieszkanie lub działka /750 zł dom
opłata za czynności dokonywane na zlecenie kredytobiorcy lub osoby ubiegającej się o kredyt	200 zł
opłata za czynności wymagające sporządzenia aneksu do umowy w wysokości	500 zł za zmianę jednego warunku lub

	750 za zmianę dwóch warunków umowy
opłata za monit (nie dotyczy monitu o braku terminowej spłaty kredytu)	60 zł
opłata za rozpatrzenie wniosku o kredyt	0 zł
opłata za czynności dokonywane na zlecenie kredytobiorcy lub osoby ubiegającej się o kredyt (dotyczy czynności takich jak: wydawanie kopii dokumentów, sporządzanie opinii i zaświadczeń (nie dotyczy duplikatów dokumentów, kopii harmonogramu spłaty kredytu, zaświadczenia na potrzeby urzędu skarbowego))	200 zł
provizja od podwyższenia kwoty kredytu (provizja jest pomniejszana o poniesiony wcześniej przez Klienta koszt opłaty za czynności wymagające sporządzenia aneksu do umowy dotyczącego podwyższenia kwoty kredytu)	3,5%, min. 500 zł, od kwoty podwyższenia kredytu
provizja od wcześniejszej spłaty	1,5% od kwoty wcześniejszej spłaty
opłata za złożenie dyspozycji dotyczącej uruchomienia transzy (opłata wynosi 0 zł w przypadku dostarczenia przez Klienta zaakceptowanej przez Bank opinii o stanie zaawansowania prac budowlanych, sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego, informującej o poniesionych kosztach na rozwój nieruchomości oraz umożliwiającej określenie możliwości zakończenia inwestycji w zakładanym standardzie)	200 zł za każdą dyspozycję
opłata za czynności wymagające sporządzenia aneksu do umowy (w przypadku aneksu zawierającego zmianę w umowie jednego podstawowego warunku udzielenia kredytu). Nie dotyczy czynności wymagających sporządzenia aneksu dotyczącego zmiany sposobu spłaty kredytu indeksowanego. Opłata nie dotyczy restrukturyzacji.	500 zł
opłata za czynności wymagające sporządzenia aneksu do umowy (w przypadku aneksu zawierającego zmianę w umowie więcej niż jednego podstawowego warunku udzielenia kredytu) Nie dotyczy czynności wymagających sporządzenia aneksu dotyczącego zmiany sposobu spłaty kredytu indeksowanego. Opłata nie dotyczy restrukturyzacji.	750 zł
opłata za czynności związane z ustanowieniem zabezpieczenia	300 zł
opłata za badanie/przegląd księgi wieczystej	100 zł od każdej KW
opłata za pozyskanie odpisu z księgi wieczystej	100 zł od każdej KW
opłata za monit (nie dotyczy monitu o braku terminowej spłaty kredytu)	60 zł
opłata za wydanie duplikatów dokumentów kredytowych	200 zł
opłata za sporządzenie zaświadczenia na potrzeby urzędu skarbowego zawierającego informacje o zapłaconych odsetkach	60 zł
opłata za wydanie kopii harmonogramu spłaty kredytu	0 zł
opłata za złożenie wniosku/dyspozycji o zmianę podstawowych warunków udzielonego kredytu (Jeżeli w wyniku rozpatrzenia wniosku/dyspozycji Kredytobiorcy dojdzie do sporządzenia aneksu do umowy, opłata ta zostanie zaliczona na poczet opłaty za czynności wymagające sporządzenia aneksu do Umowy)	0 zł

opłata za weryfikację polisy zewnętrznej	0 zł
opłata za złożenie dyspozycji o ratach elastycznych	0 zł
opłata za rozpatrzenie wniosku o restrukturyzację kredytu	0 zł
Marża banku podwyższona jest do czasu złożenia kredytodawcy dokumentów potwierdzających powstanie hipoteki (prawomocny wpis hipoteki) na docelowym wskazanym w umowie miejscu hipotecznym lub z tytułu dokonania wpisu do księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia hipotecznego naruszającego prawa kredytodawcy z tytułu ww. zabezpieczenia hipotecznego (do czasu wykreślenia z KW takiego naruszającego prawa kredytodawcy wpisu).	Podwyższenie marży banku o 1,5 p.p.

Wysokość powyższych kosztów zostanie dokładnie podana w informacjach przedkontraktowych oraz w Państwa umowie kredytu.

Koszty i informacje na temat ubezpieczeń oferowanych za pośrednictwem banku w sprzedaży wiązanej znajdują się na stronie internetowej banku lub w oddziale.

Koszty i podatki płatne dla osób trzecich:

- | | |
|--|-------------|
| • Taksą notarialną | brak danych |
| • Podatek od czynności cywilno-prawnych (hipoteka na zabezpieczenie wierzytelności o wysokości nieustalonej) | 19 zł |
| • Wpis hipoteki do księgi wieczystej | 200 zł |
| • Opłata sądowa za wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej | 100 zł |
| • Opłata skarbową od udzielenia bankowi 2 pełnomocnictw | 34 zł |
| • Opłata sądowa za odpis KW | 30 zł |
| • Wycena nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego | 450 zł |
| • Ubezpieczenie nieruchomości od zdarzeń losowych | 4 680 zł |
| • Ubezpieczenie kredytobiorcy na życie | 3 394 zł |

Powyższe koszty ubezpieczeń oraz wyceny nieruchomości zostały oszacowane dla przykładu reprezentatywnego kredytu hipotecznego i przy założeniu, że byłyby ponoszone w banku (koszty ubezpieczeń i wyceny ponoszonej poza bankiem nie są bankowi znane).

CZY MOŻNA SPŁACIĆ KREDYT HIPOTECZNY WCZEŚNIEJ?

Mają Państwo prawo do spłaty całości lub części kredytu hipotecznego przed terminem po zakończeniu okresu karencji w spłacie kapitału oraz okresu karencji w spłacie kapitału i odsetek.

Minimalna kwota wcześniejszej częściowej spłaty wynosi 1 000 zł lub bieżące saldo zadłużenia, gdy jest niższe niż 1 000 zł. Bank realizuje dyspozycję wcześniejszej spłaty kredytu w terminie 14 dni roboczych od dnia następującego po dniu złożenia dyspozycji.

Bank może pobrać opłatę w ciągu pierwszych 36 miesięcy od zawarcia umowy o kredyt hipoteczny – nie więcej niż 1,5% od kwoty wcześniejszej spłaty.

Przed podjęciem decyzji o wcześniejszej spłacie kredytu, warto zapoznać się z kalkulacją jej kosztów, którą przedstawi Państwu Bank.

Wcześniejsza spłata kredytów w ramach „Mieszkanie dla Młodych”

- W przypadku wcześniejszej spłaty kredytu udzielonego w ramach programu „Mieszkanie dla Młodych” dokonywanej przed zawarciem aktu notarialnego, gdy wskaźnik LTV spadnie poniżej 50% Kredytobiorca zwraca całość otrzymanego dofinansowania.

- W przypadku wcześniejszej spłaty kredytu następującej w ciągu 5 lat po zawarciu aktu notarialnego Kredytobiorca zwraca środki z programu Mieszkanie dla Młodych proporcjonalnie do kwoty, która została przyznana.
Zwrotu środków otrzymanych przez Kredytobiorcę należy dokonać w terminie 60 dni od dnia wystąpienia nadpłaty.

INFORMACJA O USŁUGACH DODATKOWYCH

Udzielenie kredytu hipotecznego na przewidzianych warunkach może być uzależnione od zawarcia umowy stanowiącej o skorzystaniu ze świadczeń dodatkowych. Typowymi świadczeniami dodatkowymi są np. ubezpieczenie nieruchomości lub ubezpieczenie na życie.

Zaciągnięcie kredytu hipotecznego można połączyć ze spełnieniem warunków uprawniających do uzyskania obniżenia marży np:

- comiesięcznego zasilania konta (rachunku płatniczego) w Banku kwotą 2 500 zł oraz posiadania karty debetowej wydawanej do konta (rachunku płatniczego) nieprzerwalnie w całym okresie kredytowania (obniżka marży o 0,10 p.p.)
- posiadania karty kredytowej lub Limitu zadłużenia w koncie (kredytu w rachunku płatniczym) w Banku w całym okresie kredytowania z limitem min. 2 000 zł (obniżka marży o 0,10 p.p.)
- zawarcia oferowanej za pośrednictwem Banku umowy ubezpieczenia nieruchomości oraz dokonanie na rzecz Banku cesji praw do odbioru świadczenia z tytułu tego ubezpieczenia w całym okresie kredytowania (obniżka marży o 0,10 p.p.)
- zawarcia oferowanej za pośrednictwem Banku umowy ubezpieczenia na życie oraz wskazanie Banku jako uposażonego z tytułu tego ubezpieczenia i kontynuowanie go przez co najmniej pierwszych 5 lat okresu kredytowania (obniżka marży o 0,40 p.p.)
- zawarcia oferowanej za pośrednictwem Banku umowy ubezpieczenia na wypadek utraty stałego źródła dochodów oraz dokonanie na rzecz Banku cesji praw do odbioru świadczenia z tytułu tego ubezpieczenia i kontynuowanie go przez co najmniej pierwszych 5 lat okresu kredytowania (obniżka marży o 0,40 p.p.)

Warunki uprawniające do obniżki marży nie mają zastosowania do kredytu hipotecznego restrukturyzacyjnego.

Informacje na temat usług dodatkowych oraz wskazanie, czy mogą one zostać zakupione nie od banku, a od innego oferenta, wynikają w szczególności z formularza informacyjnego i umowy o kredyt hipoteczny.

ZWŁOKA W REGULOWANIU PŁATNOŚCI

Zaciągnięcie kredytu hipotecznego należy prawdopodobnie do najważniejszych finansowych decyzji w Państwa życiu. Jeżeli w okresie, w którym zwiąże nas umowa, zmieni się Państwa sytuacja osobista i popadną Państwo w trudności finansowe, prosimy o nawiązanie z nami kontaktu w tej sprawie. Im wcześniej otwarcie poinformują nas Państwo o swojej sytuacji, tym większa szansa na znalezienie wspólnego rozwiązania.

Jeżeli nie będą Państwo realizowali płatności rat kredytu w wyznaczonych terminach, to dojdzie do powstania zwłoki w spłacie, a niezapłacona kwota będzie podlegać podwyższonemu oprocentowaniu.

Jako kredytodawca jesteśmy uprawnieni do wypowiedzenia umowy o kredyt hipoteczny i do skorzystania z procedury egzekucji z ustanowionych zabezpieczeń (w szczególności: nieruchomości),

gdy kredyt nie jest terminowo obsługiwany. Naszym dążeniem jest jednak, o ile tylko to możliwe, starać się unikać spieniężania nieruchomości. Bank dysponuje procedurami i uprawnieniami służącymi restrukturyzacji kredytu i warunków obsługi kredytu w sytuacji wystąpienia problemów ze spłatą.

PROGRAM „MIESZKANIE DLA MŁODYCH”

W ramach naszej oferty mogą Państwo skorzystać także z wsparcia w ramach programu „Mieszkanie dla Młodych”, dzięki czemu możliwe jest uzyskanie dofinansowania wkładu własnego:

- do 10% ceny nieruchomości dla osób, które nie mają dzieci
- do 15% ceny nieruchomości dla osób, które wychowują 1 dziecko
- do 20% ceny nieruchomości dla osób, które wychowują 2 dzieci
- do 30% ceny nieruchomości dla osób, które wychowują 3 i więcej dzieci

Jeśli w ciągu 5 lat od nabycia nieruchomości urodzi się Państwu, bądź przysposobie 3 lub kolejne dziecko – można starać się o dodatkowe dofinansowanie na spłatę części kredytu.

Kto może skorzystać z programu?

- osoby, które do dnia nabycia kredytowanej nieruchomości nie były właścicielami mieszkania lub domu lub nie przysługiwało im spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu
- wniosek mogą składać osoby do ukończenia 35 roku życia (limit wieku nie dotyczy osób, które na dzień złożenia wniosku wychowują przynajmniej troje dzieci)

Jakie nieruchomości mogą być objęte programem?

- nieruchomości z rynku pierwotnego i wtórnego
- mieszkania do 75 m² lub domy do 100 m²
- mieszkania do 85 m² lub domy do 110 m² - jeśli w dniu złożenia wniosku kredytobiorca wychowuje przynajmniej 3 dzieci
- nieruchomości spełniające kryteria cenowe wg wskaźników przeliczeniowych stosowanych dla programu

WYMAGANE DOKUMENTY

Dokumenty wymagane do złożenia wniosku znajdują się w liście wymaganych dokumentów (zał. 1 do wniosku o kredyt hipoteczny). W przypadku braku przekazania dokumentów i informacji niezbędnych do oceny i weryfikacji zdolności kredytowej, kredyt hipoteczny może nie zostać udzielony.