



PRZEWODNIK PO FORMULARZU INFORMACYJNYM **dla KREDYTOBIORCY HIPOTECZNEGO**

**czyli jakie informacje bank powinien przekazać
klientowi na etapie przedkontraktowym**

styczeń 2012 r.



SPIS TREŚCI

WSTĘP	3
KREDYT HIPOTECZNY W UJĘCIU NOWEJ USTAWY O KREDYCIE KONSUMENCKIM.....	3
FORMULARZ INFORMACYJNY DLA KREDYTOBIORCY HIPOTECZNEGO CZYLI.....	3
CEL FORMULARZA INFORMACYJNEGO	4
KIEDY FORMULARZ JEST PRZEKAZYWANY KONSUMENTOWI?	4
KTO MUSI SIĘ STOSOWAĆ DO OBOWIĄZKÓW INFORMACYJNYCH, WYNIKAJĄCYCH Z NOWEJ USTAWY?	4
DLACZEGO I JAK INFORMACJA PRZEDUMOWNA DLA KREDYTU HIPOTECZNEGO RÓŻNI SIĘ OD INFORMACJI PRZEDUMOWNEJ DLA KREDYTU KONSUMENCKIEGO?	5
PODCZAS PODPISYWANIA UMOWY DANE ZAWARTE W FORMULARZU SĄ JUŻ NIEAKTUALNE – ZATEM JAKI JEST SENS FORMULARZA HIPOTECZNEGO?	5
CZY OBOWIĄZKI INFORMACYJNE NA ETAPIE PRZEDUMOWNYM SĄ ZALEŻNE OD KWOTY UDZIELONEGO KREDYTU HIPOTECZNEGO?	6
JAKIE SĄ PRAWNE SKUTKI FORMULARZA?.....	6
CZĘŚĆ PIERWSZA - DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOT. BANKU/ POŚREDNIKA KREDYTOWEGO	8
CZĘŚĆ DRUGA – OPIS GŁÓWNYCH CECH KREDYTU	9
CZĘŚĆ TRZECIA – KOSZTY KREDYTU	12
CZĘŚĆ CZWARTA – POZOSTAŁE INFORMACJE	15

WSTĘP

KREDYT HIPOTECZNY W UJĘCIU NOWEJ USTAWY O KREDYCIE KONSUMENCKIM

W dniu 18 grudnia 2011 r. w życie weszła nowa Ustawa o kredycie konsumenckim, która – w ograniczonym zakresie – ma zastosowanie także do kredytów hipotecznych. Rewolucyjną zmianą, wprowadzoną przez nową ustawę, jest m.in. przyjęcie obowiązku przekazania klientowi przez kredytodawcę/ pośrednika kredytowego informacji przedumownej w formie wystandaryzowanej tabeli – Formularza Informacyjnego. Dużym sukcesem jest sporządzenie oddzielnej kategorii formularza dla kredytu hipotecznego – obok tabel dotyczących kredytu konsumenckiego i kredytu w ROR – co pełniej pozwoli uwzględnić w przekazywanych informacjach specyfikę kredytu hipotecznego i ułatwi porównywanie ofert.

Formularz Informacyjny oparty jest na standardzie europejskim (Europejski Wystandaryzowany Arkusz Informacyjny), od 10 lat funkcjonującym na wielu rynkach kredytu hipotecznego w UE. Dzięki m.in. pracom Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego, stanowiący załącznik do ustawy Formularz został dostosowany do specyfiki polskiego rynku, uwzględniając np. informacje o ryzyku kredytów walutowych, czy o ryzyku zmiennej stopy procentowej.

Dzięki pracom Fundacji i z inicjatywy zrzeszonych w niej banków, udało się wypracować standard interpretacji ustawy i metodologię wypełniania Formularzy, aby - mimo istniejących w ustawie nieścisłości – były one między sobą porównywalne. W szczególności, wypracowano wspólne podejście do kwestii: kredytowania opłat i prowizji, podawania w informacji przedumownej kosztów kredytu – w tym skomplikowaną kwestię składki ubezpieczeniowej, czy chociażby do zagadnienia przekazywania klientowi Formularza Informacyjnego.

FORMULARZ INFORMACYJNY DLA KREDYTOBIORCY HIPOTECZNEGO CZYLI....

Formularz Informacyjny dla kredytobiorcy hipotecznego (Formularz/ FI) to tabela, która ma być wypełniana przez bank/ pośrednika kredytowego oferującego konsumentowi kredyt hipoteczny. Formularz jest klientowi przekazywany na etapie przedkontraktowym, czyli przed zawarciem umowy kredytowej.

CEL FORMULARZA INFORMACYJNEGO

Przyjęcie w czerwcu 2011 roku znowelizowanej Ustawy o kredycie konsumenckim kończy prace nad wdrożeniem do polskiego porządku prawnego Dyrektywy o kredycie konsumenckim (CCD). Aby zapewnić konsumentom szeroki poziom ochrony prawnej, polski ustawodawca zdecydował o objęciu zakresem ustawy także kredytów hipotecznych w ograniczonym zakresie – tj. w szczególności wobec obowiązku dostarczenia klientowi wystandaryzowanej informacji przedkontraktowej i kontraktowej.

Informacja przedumowna będzie przekazywana konsumentowi za pomocą wystandaryzowanego *Formularza* - zawierającego informacje o podstawowych parametrach kredytu. Wystandaryzowana struktura *Formularza* ma zapewnić porównywalność danych, ułatwiając klientowi ocenę oferty kredytowej banku.

KIEDY FORMULARZ JEST PRZEKAZYWANY KONSUMENTOWI?

Termin ten nie jest sprecyzowany w ustawie, konieczne jest przekazanie Formularza przed zawarciem umowy – zatem nie jest wykluczone przekazanie Formularza razem z umową. Wydaje się jednak, że intencją ustawy jest udzielanie informacji przedumownej na znacznie wcześniejszym etapie kontaktu klienta z bankiem. Wiele banków jest przygotowane do wygenerowania takiej informacji już **podczas wstępnego zapytania klienta o ofertę bankową**. W okresie po decyzji kredytowej, konsument często nie jest już zainteresowany poszukiwaniem innych opcji produktów ponad tę, już zaproponowaną przez bank.

Z drugiej strony – w zależności od polityki przyjętej w danym banku, możliwe jest przekazywanie informacji przedkontraktowej po otrzymaniu przez bank decyzji kredytowej dla danego klienta. Na tym etapie, bank posiada już dane, pozwalające na przekazanie konsumentowi w pełni spersonalizowanej informacji w postaci Formularza, z drugiej jednak strony – konsument nie jest jeszcze w tym okresie związany umową i nadal ma możliwość szukania na rynku lepszej oferty.

KTO MUSI SIĘ STOSOWAĆ DO OBOWIĄZKÓW INFORMACYJNYCH, WYNIKAJĄCYCH Z NOWEJ USTAWY?

Nowa ustawa ma zastosowanie zarówno do obowiązków: kredytodawcy (banków, ale też instytucji niebankowych – np. SKOK-ów czy instytucji finansowych udzielających pożyczek), jak i pośredników kredytowych – w zakresie umowy o kredyt/ pożyczki zabezpieczonej hipoteką. Warto podkreślić, że objęcie regulacją ustawową także pośredników kredytowych jest nowością na polskim rynku. Klient ma prawo domagać się informacji przedumownej od każdego podmiotu, który oferuje mu kredyt!

W sytuacji, gdy bank oferuje swe produkty przez pośrednika finansowego, nie ma potrzeby wręczania Arkusza informacyjnego i przez pośrednika, i przez bank. Ponowne wręczanie



Formularza miałyoby się z celem informacji przedkontraktowej, gdy klient zgłosi się do oddziału banku w celu podpisania umowy kredytowej.

DLACZEGO I JAK INFORMACJA PRZEDUMOWNA DLA KREDYTU HIPOTECZNEGO RÓŻNI SIĘ OD INFORMACJI PRZEDUMOWNEJ DLA KREDYTU KONSUMENCKIEGO?

Katalog informacji przedkontraktowych dla kredytu hipotecznego, zawarty w art. 22, jest - ze względu na specyfikę produktu (dłuższy okres kredytowania, zabezpieczenie kredytu na hipotekę, wyższa kwota kredytu) – inny od wymogów dla kredytów konsumenckich.

Zakres **wymagany dla kredytu hipotecznego** obejmuje informacje o: danych kredytodawcy/pośrednika kredytowego; rodzaju kredytu, czasie obowiązywania umowy, stopie oprocentowania kredytu (wraz z warunkami jej ustalania i zmiany), całkowitej kwocie kredytu, sposobie i terminach jego wypłaty, wpływie na kwotę kredytu i raty kredytowe zmian kursu walutowego i stopy procentowej, warunkach przeliczania kwoty kredytu na inną walutę oraz o zasadach ustalania spreadu walutowego i jego wpływie na wysokość kredytu i rat kredytowych, informację o: wkładzie własnym, możliwości karencji w spłacie kredytu, obowiązku zawarcia umów dodatkowych (w tym: ubezpieczenia), o zasadach i terminach spłat kredytu, całkowitej kwocie do zapłaty, wymaganych zabezpieczeniach kredytu, kosztach kredytu, oprocentowaniu zadłużenia przeterminowanego, sposobie odstąpienia od umowy przez konsumentów i jego skutkach, o prawie do wcześniejszej spłaty i jego kosztach.

Należy przy tym zauważyć, że dane dotyczące: kwestii przeliczania kredytu na walutę obcą oraz ryzyka walutowego i jego wpływu na raty kredytowe (w przypadku kredytów indeksowanych w walucie obcej); kwestii wkładu własnego, możliwości karencji w spłacie kredytu; wskazania kosztów kredytu w podziale na jednorazowe i okresowe; przedstawienia przykładowej tabeli spłat i określenia czy kredyt będzie spłacany w ratach malejących, czy równych – **nie są wymagane dla kredytu konsumenckiego – są one obowiązkowe wyłącznie dla kredytów hipotecznych.**

Analogicznie, informacje przedumowne, które **nie są wymagane dla umowy kredytu hipotecznego** to: dane dotyczące poziomu rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania, informacja o skutkach braku płatności (poza odsetkami i opłatami z tytułu zaległości), informacja o prawie konsumenta do otrzymania bezpłatnej informacji o wynikach weryfikacji w bazie danych, przeprowadzanej na potrzeby oceny ryzyka kredytowego oraz termin związania kredytodawcy/pośrednika informacjami przekazanymi konsumentowi. Te informacje przekazuje się wyłącznie przy oferowaniu konsumentowi kredytów konsumenckich.

PODCZAS PODPISYWANIA UMOWY DANE ZAWARTE W FORMULARZU SĄ JUŻ NIEAKTUALNE – ZATEM JAKI JEST SENS FORMULARZA HIPOTECZNEGO?

Formularz ma dla klienta znaczenie na etapie przedkontraktowym – ma pomóc mu **porównać oferty z kilku banków, czemu sprzyja tabelaryczny układ Formularza.** Oczywiście,

między przekazaniem tabeli, a dokonaniem przez klienta wyboru oferty i rozpoczęciem faktycznego procesu kredytowego może upłynąć dużo czasu, zatem wstępne parametry oferty ulegną zmianie - takie są realia rynku kredytowego. Jednak dzięki stosowaniu Formularza, klient zbierający informację o warunkach kredytowych na rynku może liczyć na otrzymanie danych w zbliżonym kształcie i zakresie we wszystkich bankach – **nie będzie zdany wyłącznie na ustne informacje przekazywane mu przez oficera kredytowego, czy też jedynie przekaz zawarty w reklamie.**

Dzięki m.in. aktywności Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego wypracowuje się wspólną dla całego sektora hipotecznego – metodologię wypełniania Formularza, tak aby zapewnić rzeczywistą porównywalność Formularzy pomiędzy bankami – jest to warunek konieczny, zapewniający użyteczność Formularza dla klienta; (ii) uchronić banki przed niewłaściwym wdrożeniem Formularza, co narażałoby je na zarzut wprowadzania klienta w błąd.

CZY OBOWIĄZKI INFORMACYJNE NA ETAPIE PRZEDUMOWNYM SĄ ZALEŻNE OD KWOTY UDZIELONEGO KREDYTU HIPOTECZNEGO?

Nie – na tym polega główna zmiana podejścia do kredytów hipotecznych, zastosowana w nowej ustawie. O ile wcześniej podleganie reżimowi ustawy zależało od kwoty kredytu (ustawa obejmowała kredyty w kwocie poniżej 80 000 zł), o tyle teraz decydujące znaczenie ma cel kredytu i jego zabezpieczenie. Oznacza to, że każdy kredyt – jeśli tylko jest **zabezpieczony hipotecznie – podlega zakresowi ustawy w ograniczonym zakresie, stosowanym tylko dla tego typu produktów i nie ma tu zastosowania nowy limit kwotowy w wysokości 255.550 zł.** Ustawa wyraźnie precyzuje, że „w zakresie umów o kredyt zabezpieczony hipoteką oraz pożyczki zabezpieczonej hipoteką stosuje się art. 22, art. 23, art. 29, art. 35 i art. 46” – i w tych artykułach nie ma odwołania do limitu kwotowego, wskazanego w art. 3 ustawy.

Oczywiście, do kredytów hipotecznych zastosowanie będą miały także przepisy ustawy o charakterze ogólnym – np. słowniczek bądź wskazanie zakresu ustawy – jednak technika legislacyjna nie wymaga wskazania, że przepisy ogólne mają zastosowanie do szczególnych umów o kredyt (np. kredyt hipoteczny). Ograniczenie kwotowe znajduje się wyraźnie w przepisie zawierającym definicję „umowy o kredyt konsumencki”, zaś z art. 1 ustawy jasno wynika, iż kredyt zabezpieczony hipoteką nie jest kredytem konsumenckim w rozumieniu ustawy.

JAKIE SĄ PRAWNE SKUTKI FORMULARZA?

Formularz Informacyjny nie stanowi oferty w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego – zatem przedstawione w nim dane **nie są dla banku wiążące**. Uwaga: dla formularza hipotecznego **nie jest stosowany okres ważności** – takie rozwiązanie przyjęto natomiast w odniesieniu do kredytów konsumenckich. Zatem, z mocy ustawy, sankcjonowane byłoby tylko nieprzekazanie przez bank informacji przedumownej.



Jedną z przyczyn, dla których dane przekazane przez bank w Formularzu nie są wiążące jest fakt, że podstawą sporządzenia formularza jest jedynie ustna deklaracja klienta m.in. o jego sytuacji finansowej w zakresie potrzebnym do wydania Formularza Informacyjnego – która nie jest przez bank zweryfikowana. W interesie klienta leży **przekazanie tej samej informacji we wszystkich bankach**, w których ubiega się o przyznanie kredytu hipotecznego, aby otrzymał on informacje mające zastosowanie do jego osobistej sytuacji finansowej, co umożliwi klientowi faktyczne porównanie ofert kredytowych.

WSKAZÓWKI DORYCZĄCE WYPEŁNIANIA FORMULARZA INFORMACYJNEGO

Dla ułatwienia obok odpowiedniej rubryki zamieszczono cyfry co pozwoli na łatwiejsze poruszanie się po instrukcji.

CZĘŚĆ PIERWSZA - DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOT. BANKU/ POŚREDNIKA KREDYTOWEGO

	Kredytodawca:	Dane identyfikacyjne: (Adres, z którego ma korzystać konsument)
1.	Adres: (siedziba)	
2.	Numer telefonu:	
3.	Adres poczty elektronicznej:	
4.	Numer faksu:	
5.	Adres strony internetowej:	
	Pośrednik kredytowy:*	Dane identyfikacyjne: (Adres, z którego ma korzystać konsument)
6.	Adres: (siedziba)	
7.	Numer telefonu:	
8.	Adres poczty elektronicznej:	
9.	Numer faksu:	
10.	Adres strony internetowej:	

Cała część pierwsza tabeli to dane identyfikujące bank/ pośrednika kredytowego.

W I części tabeli bank/ pośrednik kredytowy przekazuje klientowi informacje mające ułatwić mu **dalszy kontakt** z bankiem/ pośrednikiem.

Ad 1: W tej rubryce powinno się znaleźć dokładne wskazanie **adresu oddziału banku**, w którym klient zasięga informacji o kredycie.

Ad 2-5: W tych rubrykach powinno się wskazać dane, służące **uproszczeniu kontaktu** z bankiem/pośrednikiem. Bank/pośrednik może zdecydować o wskazaniu danych kontaktowych do konkretnego pracownika instytucji, który będzie potencjalnie zajmował siadany klientem na dalszych etapach procesu kredytowego. Wówczas, wskazane jest, aby w formularzu zawrzeć nr telefonu/ faksu, czy adres e-mail danego pracownika.

Ad 6 -10 Analogicznie, jak powyżej, pola te wypełnia się w sytuacji, gdy kredyt oferowany jest **przez pośrednika**. Jeżeli kredyt oferowany jest przez bank, w polach wpisuje się „nie dotyczy”.

CZĘŚĆ DRUGA – OPIS GŁÓWNYCH CECH KREDYTU

	Arkusz Informacyjny	
1.	Rodzaj kredytu	
2.	Całkowita kwota kredytu Warunki przeliczenia całkowitej kwoty kredytu na inną walutę:	
3.	– w przypadku kredytów indeksowanych w walucie innej niż waluta polska należy wskazać kwotę kredytu w tej walucie obliczoną na dzień udzielenia informacji: – zmiana kursu waluty oraz stopy oprocentowania może mieć następujący wpływ na całkowitą kwotę kredytu oraz wysokość rat kapitałowo-odsetkowych: – zasady ustalania wysokości spreadu walutowego: – wpływ spreadu walutowego na wysokość kredytu oraz wysokość rat kapitałowo-odsetkowych: – miejsce i sposób dostępu do informacji o wysokości spreadu walutowego stosowanego przez kredytodawcę:	
4.	Terminy i sposób wypłaty kredytu:	W jaki sposób i w jakim terminie otrzyma Pan/Pani środki pieniężne
5.	Czas obowiązywania umowy	– czas, na jaki kredyt zostanie Panu/Pani udzielony: – możliwości udzielenia karencji w spłacie kredytu: Tak/nie – zasady udzielenia karencji w spłacie kredytu:
6.	Wkład własny	Tak/nie – wysokość wkładu własnego:



7.	Zasady i termin spłaty kredytu	<ul style="list-style-type: none">– należy wskazać, czy raty są malejące czy równe– należy przekazać konsumentowi tabelę, która w szczególności określa:<ul style="list-style-type: none">· wysokość raty· liczbę rat· zestawienie płatności rat miesięcznych za pierwszy rok· wskazanie przynajmniej jednej raty kredytu dla każdego roku w czasie obowiązywania umowy· kwotę spłacanego kapitału· kwotę spłacanych odsetek· kwotę kapitału pozostałego do spłaty· sumę kapitału i odsetek(Jeżeli kredyt zabezpieczony hipoteką ma zmienną stopę oprocentowania tabela powinna zawierać informację, że ma wyłącznie charakter poglądowy)
8.	Całkowita kwota do zapłaty przez konsumenta	<ul style="list-style-type: none">– całkowita kwota kredytu:– całkowity koszt kredytu:– całkowita kwota do zapłaty przez konsumenta:
9.	Wymagane zabezpieczenia kredytu	<ul style="list-style-type: none">– rodzaj zabezpieczenia kredytu:

W II części tabeli bank/ pośrednik kredytowy przekazuje klientowi informacje dotyczące podstawowych parametrów oferty kredytowej.

Ad 1: W tej rubryce wpisuje się stosowny **produkt z oferty** kredytowej banku, np. kredyt mieszkaniowy/ budowlany/ konsolidacyjny/ pożyczka hipoteczna.

Bank może w tym miejscu przekazać **także bardziej szczegółowe informacje o oferowanym produkcie** kredytowym – określić jego przeznaczenie (np. na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych) oraz cel (np. nabycie nieruchomości czy modernizacja).

Uwaga: konieczność sporządzania formularza nie dotyczy preferencyjnych kredytów mieszkaniowych z dopłatami do oprocentowania przez Bank Gospodarstwa Krajowego (program Rodzina na Swoim), ani kredytów mieszkaniowych na usuwanie skutków powodzi oraz osuwisk ziemnych i huraganów z dopłatami do oprocentowania przez Bank Gospodarstwa Krajowego!

Ad 2: W tej rubryce wpisuje się **kwotę kredytu**, którą bank stawia do dyspozycji klienta.

Kwota będzie wyrażona **w walucie kredytu ze wskazaniem tej waluty**. Jeżeli kwota kredytu będzie przeliczana na inną walutę (np. w przypadku kredytów denominowanych), bank w tym miejscu informuje klienta o warunkach tego przeliczenia – np. zaznaczając, że Bank używa do kalkulacji bankowej tabeli kursowej z dnia sporządzenia Formularza.

Ad 3: W tej rubryce wpisuje się informacje dotyczące **kredytów denominowanych** bądź indeksowanych w walucie obcej **oraz kredytów opartych o zmienną stopę procentową** (walutowych bądź złotych). W sytuacji, gdy klient jest zainteresowany kredytem złotowym, w pozycji dot. ryzyka walutowego należy wpisać komentarz „nie dotyczy”; nadal należy jednak podać informację odnośnie do ryzyka zmiennej stopy procentowej (jeżeli kredyt jest oparty o zmienną stopę procentową).

W szczególności, bank powinien przekazać w tym miejscu informację o tym, że kredytobiorca ponosi:



- 1) ryzyko **zmiany kursu** waluty kredytu, polegające na wzroście całkowitej kwoty kredytu oraz wzroście wysokości rat kredytu, w przypadku wzrostu kursu waluty kredytu
- 2) ryzyko **stopy procentowej**, polegające na wzroście całkowitej kwoty kredytu oraz wzroście raty kredytu w przypadku wzrostu stawki referencyjnej.

Informację tę można przekazać np. w następujący sposób:

Po zaciągnięciu kredytu denominowanego w euro, w wysokości odpowiadającej 400 000 zł na okres 30 lat, oprocentowanego na 4,6% - miesięczna rata wynosiłaby 2.092,05 zł.

Po wzroście kursu walutowego o wartość stanowiącą różnicę pomiędzy maksymalnym a minimalnym poziomem kursu walutowego z ostatnich 12 miesięcy (dla euro różnica ta wyniosła 17%), rata kredytu wzrosłaby do poziomu 2.447,69 zł.

W rubryce tej bank przedstawia klientowi także informację o **spreadzie walutowym**, zasadach jego ustalania i wpływie spreadu na wartość całkowitego zadłużenia i miesięcznej raty kredytowej.

Informację tę można przekazać np. w następujący sposób:

Spread walutowy jest procentową różnicą pomiędzy kursem sprzedaży waluty obcej a kursem kupna waluty obcej stosowanym przez Bank do rozliczenia wypłat i spłat kredytu.

W każdym dniu roboczym, Bank publikuje kursy walut w Tabeli kursów m.in. poprzez ich zamieszczenie na stronie internetowej.

Po zaciągnięciu kredytu denominowanego w euro, w wysokości odpowiadającej 400 000 zł na okres 30 lat, oprocentowany na 3,9% - miesięczna rata wynosiłaby bez spreadu walutowego: 1.886,67 zł, zaś po uwzględnieniu spreadu walutowego: 1.991,38 zł.

Ad 4. W tej rubryce bank informuje klienta o **sposobie i terminie wypłaty** kredytu.

W szczególności, wskazuje się, czy wypłata kredytu nastąpi w walucie polskiej, czy obcej; czy nastąpi ona jednorazowo czy też transzami – zgodnie z dyspozycją klienta.

Dodatkowo, bank może w tym miejscu przekazać bardziej szczegółową informację o terminie wypłaty kredytu (który zawsze jest określony w umowie) – np. w sposób: Bank stawia kredyt do dyspozycji klienta w terminie do 3 dni roboczych, po spełnieniu przez klienta warunków wypłaty kredytu.

Ad 5. W tej rubryce podaje się **okres kredytowania** (zazwyczaj: w miesiącach), liczony od dnia zawarcia umowy kredytu.

Ponadto, w tym miejscu bank poinformuje klienta o **możliwości karencji** w spłacie kredytu (czyli uzyskania tzw. wakacji kredytowych) i zasadach tej karencji (na jak długi okres zostanie ona udzielona). Wskazane jest, aby bank dokładnie informował klienta, czy karencja dotyczy spłaty kapitału (tak jest częściej), czy odsetek od kredytu.

Ad 6. W tym miejscu bank informuje klienta, czy istnieje konieczność wniesienia przez niego **wkładu własnego** oraz - jeśli taki wymóg istnieje – jaka jest wysokość wkładu. Ta pozycja ma szczególne znaczenie dla klientów zainteresowanych kredytem na sfinansowanie całej wartości inwestycji.



Zazwyczaj wkład własny podawany jest jako wielkość procentowa od wartości nieruchomości lub wysokości kosztu inwestycji; bank może przy tym przeliczyć tę wartość na złote (np. wymagany wkład własny: 20% wartości nieruchomości, co stanowi kwotę 75 000 złotych).

Jednocześnie, w tym miejscu bank może podać informację, czy - w przypadku braku możliwości wniesienia wymaganego wkładu własnego – istnieje możliwość skredytowania brakującej kwoty wkładu własnego, pod warunkiem jego ubezpieczenia. Koszt skorzystania z takiej możliwości wykazuje się w dalszych rubrykach – **w części III Formularza**.

Ad 7. W tej rubryce wskazuje się podstawowe informacje dotyczące spłaty kredytu.

W szczególności, bank informuje klienta, czy kredyt ma być spłacany **w ratach malejących** (klient spłaca równe raty kapitału oraz malejące odsetki naliczane od aktualnej kwoty zadłużenia; początkowo więc rata kapitałowo-odsetkowa jest największa i z każdą następną ratą maleje obciążenie dla kredytobiorcy) **czy w ratach równych** (w miarę spłaty kredytu udział raty kapitałowej rośnie, a raty odsetkowej maleje, przez co całkowita rata w całym okresie kredytowania jest dla kredytobiorcy stała).

Ponadto, w tym miejscu bank wskazuje klientowi tabelę zawierającą informacje przedstawiające **wysokość raty kredytowej i liczbę rat do spłaty, poglądowy harmonogram spłat kredytu za pierwszy rok oraz kwoty spłaconego kapitału, odsetek i kwotę pozostającą do spłaty**.

Informację tę można przekazać np. w następujący sposób:

Liczba rat	Data spłaty raty kredytu	Część odsetkowa raty	Część kapitałowa raty	Całkowita rata kapitałowo-odsetkowa	Kapitał pozostający do spłaty
	RRRR-MM-DD				
SUMA	x			x	x

Należy mieć jednak na uwadze, że informacja ta **ma charakter poglądowy** – wartości zmieniają się w czasie życia kredytu w zależności od zmian oprocentowania i kursu walutowego.

Ad 8. W tym miejscu bank informuje klienta o wysokości **całkowitej kwoty udzielonego kredytu** oraz **całkowitego kosztu kredytu**, które zsumowane razem dadzą **całkowitą kwotę do zapłaty** przez konsumenta. W wszystkie te kwoty powinny być podane w walucie kredytu.

Jeśli klient zdecyduje się skredytować część kosztów (np. prowizję za udzielenie kredytu czy niektóre ubezpieczenia) – bank wykaże te kwoty w części 'kwota kredytu', bowiem kredytowany koszt podniesie kwotę samego kredytu.

CZĘŚĆ TRZECIA – KOSZTY KREDYTU

Arkusz Informacyjny	
1. Stopa oprocentowania kredytu	– stopa oprocentowania kredytu: – zasady ustalania wysokości stopy oprocentowania kredytu: – warunki zmiany stopy oprocentowania kredytu z podaniem indeksu lub stopy referencyjnej mającej zastosowanie do pierwotnej stopy oprocentowania kredytu: – marża:



		– wszystkie stosowane stopy procentowe w czasie obowiązywania umowy; (Jeżeli umowa o kredyt zabezpieczony hipoteką przewiduje różne stopy oprocentowania)
2.	Koszty jednorazowe (Należy podać informacje o kosztach jednorazowych, które ponosi konsument w związku z zawarciem umowy o kredyt w szczególności koszty administracyjne związane z zawarciem i zmianą umowy o kredyt, koszty ustanowienia zabezpieczeń, koszt wyceny nieruchomości itp. Jeżeli koszt jest znany kredytodawcy należy podać jego wysokość. W innej sytuacji, należy poinformować o konieczności poniesienia przez konsumenta takiego kosztu)	
3.	Koszty okresowe	Tak/nie – obowiązek zawarcia umowy dodatkowej w szczególności umowy ubezpieczenia: Tak/nie – rodzaj ubezpieczenia oraz jego koszt: – obowiązek skorzystania z usługi dodatkowej: Tak/nie – rodzaj usługi dodatkowej oraz jej koszt: – inne koszty ponoszone przez konsumenta powtarzalne w okresie kredytowania: Tak/nie (Należy podać inne koszty powtarzalne ponoszone przez konsumenta, jeżeli koszt jest znany kredytodawcy należy podać jego wysokość oraz okres, w jakim występuje lub poinformować o konieczności poniesienia przez konsumenta takiego kosztu)
4.	Warunki, na jakich koszty związane z umową o kredyt mogą ulegać zmianie (Należy podać informacje o wszystkich kosztach takich jak np. możliwości podwyższenia marży kredytu do czasu dokonania prawomocnego wpisu hipoteki do księgi wieczystej).	
5.	Skutek braku płatności	– stopa oprocentowania zadłużenia przeterminowanego: – w przypadku braku płatności może Pan/Pani zostać obciążony/a następującymi opłatami:

III część tabeli poświęcona jest kwestii kosztów związanych z kredytem hipotecznym.

Ad 1: W tej rubryce bank podaje klientowi informację o wartości **nominalnej stopy oprocentowania** kredytu (UWAGA: podobnie, jak wszystkie inne informacje zawarte w Formularzu, także i ta wartość jest aktualna na moment wydania arkusza i może ulec zmianie w przyszłości!).

Ponadto, bank w tym miejscu podaje informację o **stawce referencyjnej** (w skali rocznej), przewidzianej dla danego kredytu – np. WIBOR 3M lub EURIBOR 6M; oraz o **wysokości marży kredytowej**. Poziom oprocentowania kredytu to suma stawki referencyjnej i marży kredytowej.

W tej rubryce podaje się także **warunki zmiany stopy** oprocentowania kredytu.



Informację tę można przekazać np. w następujący sposób:

Kredyt jest oprocentowany wg zmiennej stopy ustalonej jako suma stopy referencyjnej WIBOR 6M, zaokrąglonej do drugiego miejsca po przecinku i marży Banku.

Przy ustalaniu wysokości oprocentowania kredytu pożyczki stosuje się stopę referencyjną z dnia rozpoczynającego pierwszy i kolejne trzymiesięczne okresy obowiązywania stawki referencyjnej, którą powiększa się o marżę banku na poziomie 3%.

Zmienność oprocentowania wynika ze zmiany wysokości stawki referencyjnej WIBOR.

Ad 2: W tym miejscu bank podaje klientowi informację o **kosztach jednorazowych** – ponoszonych zwykle na etapie zawierania umowy. Wszystkie wartości podaje się w złotych.

W szczególności, mogą to być następujące **kategorie kosztów**:

- opłata za rozpatrzenie wniosku, przygotowanie i zawarcie umowy
- koszt sporządzenia operatu szacunkowego nieruchomości
- opłata za przeprowadzenie kontroli nieruchomości przed zawarciem umowy/ przed wypłatą transzy kredytu/ za przeprowadzenie kontroli kredytowanej nieruchomości potwierdzającej prawidłowe wykorzystanie środków pochodzących z kredytu po wypłacie ostatniej transzy
- opłata za wpis hipoteki
- opłata za zmianę hipoteki
- opłata za wykreślenie hipoteki
- opłata z tytułu podatku od czynności cywilnoprawnych (PCC)
- inspekcja techniczna
- wycena wewnętrzna
- składka z tytułu ubezpieczenia: kredytowanego lokalu/domu; składka z tytułu ubezpieczenia na życie; ubezpieczenia niskiego wkładu; od ryzyka utraty pracy

UWAGA: w zależności od decyzji klienta, w szczególności koszty związane ze składkami ubezpieczeniowymi mogą być ponoszone okresowo – wtedy będą wykazywane w następnej rubryce.

UWAGA: klient powinien zwrócić szczególną uwagę, czy wykazywane koszty ubezpieczeń są ujmowane w rozliczeniu miesięcznym, czy rocznym!

Ad 3: W tym miejscu bank podaje klientowi informację o **kosztach okresowych – powtarzalnych**. W szczególności, mogą to być następujące **kategorie kosztów**:

- dodatkowe umowy ubezpieczenia (jeśli nie zostały wykazane powyżej, jako koszty jednorazowe)
- koszt dodatkowych produktów, oferowanych klientowi jako produkty powiązane – np. koszt prowadzenia konta osobistego/ oferowanej karty kredytowej/ itd.
- opłata za przeprowadzenie kontroli nieruchomości przed wypłatą kolejnej transzy kredytu
- inne koszty ponoszone przez konsumenta (powtarzane w okresie kredytowania)



Ad 4: W szczególności, bank podaje w tej rubryce informacje o **podwyższeniu marży kredytowej**:

- 1) z tytułu kredytowanego wkładu własnego (np. o 1 punkt procentowy do czasu spłaty przez kredytobiorcę kapitału w wysokości odpowiadającej kwocie kredytowanego wkładu własnego)
- 2) w związku z brakiem ustanowienia hipoteki (przed wypłatą kredytu / transzy kredytu) - np. o 1 punkt procentowy do czasu prawomocnego wpisu hipoteki
- 3) ze względu na rezygnację klienta z korzystania z dodatkowych produktów, które umożliwiały wcześniej obniżenie marży kredytowej (np. ubezpieczenie utraty pracy, korzystanie z dodatkowych produktów bankowych., takich jak karta kredytowa czy ROR)

Ponadto, bank może w tej rubryce przekazać informacje także o innych okolicznościach, które mogą mieć wpływ na zmianę kosztów kredytu, np:

- zmiana marży
- zmiana kwoty kredytu
- zmiana waluty kredytu
- zmiana przedmiotu zabezpieczenia
- zmiana w zakresie korzystania z produktów skutkujących obniżeniem marży
- zmiana okresu kredytowania
- zmiana formuły spłaty
- zmiana okresu kredytowania
- zmiany rodzaju stopy procentowej (ze stałej na zmienną i odwrotnie)
- wydanie dodatkowych zaświadczeń
- zawarcie umowy ugody

Ad 5: W tym miejscu bank przede wszystkim poda wysokość stopy oprocentowania zadłużenia **przeterminowanego**, ta każe przedstawi wysokość innych opłat, którymi klient może zostać obciążony w sytuacji braku płatności.

W szczególności, mogą być to następujące pozycje:

- opłata za sporządzenie i wysłanie wezwania do zapłaty (podaje się koszt każdego monitu)
- opłata ze przeprowadzanie rozmów telefonicznych dot. niedopłaty/ braku spłaty
- opłata za wysłanie SMS dot. niedopłaty/ braku spłaty
- opłata za wizytę przedstawiciela banku w związku z wystąpieniem niedopłaty/ braku spłaty kredytu

CZĘŚĆ CZWARTA – POZOSTAŁE INFORMACJE

1.	Odstąpienie od umowy	– ma Pan/Pani prawo do odstąpienia od umowy: Tak/nie – sposób odstąpienia od umowy: – termin:
2.	Spłata kredytu przed terminem określonym w umowie	– ma Pan/Pani prawo do spłaty kredytu przed terminem określonym w umowie: Tak/nie – warunki spłaty kredytu przed terminem w całości lub w części: – termin:
3.	Uprawnienie kredytodawcy do zastrzeżenia prowizji za spłatę kredytu przed terminem	W przypadku spłaty kredytu przed terminem określonym w umowie poniesie Pan/Pani następujące koszty:



4. Informacje końcowe (Należy podać informacje wskazujące w szczególności, że: – arkusz nie stanowi oferty w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego – dane liczbowe podano w arkuszu na podstawie informacji udzielonych przez konsumenta, które nie zostały zweryfikowane przez kredytodawcę lub pośrednika kredytowego – dane zawarte w arkuszu mogą podlegać zmianie wraz ze zmianą warunków rynkowych – informacje podane są na moment jego wydania konsumentowi)	<p>Formularz Informacyjny nie stanowi oferty w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego.</p> <p>Dane podane w Formularzu Informacyjnym zostały przygotowane na podstawie <i>Oświadczenia konsumenta</i> i nie zostały zweryfikowane przez bank.</p> <p>Informacje przekazane przez bank w Formularzu Informacyjnym mogą podlegać zmianie wraz ze zmianą warunków rynkowych.</p> <p>Informacje przekazane przez bank w Formularzu Informacyjnym są aktualne na moment jego wydania w dniu.....</p>
---	---

W IV części tabeli przekazuje się głównie informacje związane z odstąpieniem od umowy bądź wcześniejszą spłatą/ nadpłatą kredytu przez klienta.

Ad 1. W tej rubryce bank przekazuje informację czy klient ma **prawo do odstąpienia** od umowy kredytu hipotecznego. Jeśli takie prawo przysługuje, może zostać ono ograniczone tylko do niektórych przypadków, np. tylko wtedy, gdy umowa jest zawierana poza siedzibą banku. Ponadto, jeśli istnieje możliwość odstąpienia od umowy, bank w tym miejscu doprecyzuje sposób odstąpienia (zwykle: na piśmie) oraz termin na odstąpienie (np. w ciągu 10 dni od daty podpisania umowy).

Ad 2. W tej rubryce bank przekazuje informację czy klient ma **prawo do całkowitej spłaty kredytu przed terminem bądź jego nadpłaty**.

Jeżeli klientowi przysługuje powyższe prawo - a jest tak w większości banków – to w tym miejscu zostaną przedstawione warunki dokonywania wcześniejszej spłaty. Przede wszystkim zostanie doprecyzowane w tym miejscu, w jaki sposób klient powinien poinformować bank o zamiarze nadpłaty kredytu (np. klient musi złożyć pisemną dyspozycję) oraz o terminie, w jakim trzeba tę informację dostarczyć (np. na 3 dni robocze przed planowaną datą wcześniejszej spłaty). Bank może w tym miejscu doprecyzować także bardziej szczegółowe warunki dokonywania wcześniejszej spłaty, np. że środki do przeprowadzenia tej operacji należy zapewnić na rachunku technicznym służącym do spłaty kredytu.

Informację tę można przekazać np. w następujący sposób:

Kredytobiorca może dokonać przedterminowej spłaty kredytu / pożyczki w całości lub części, pod warunkiem uprzedniego poinformowania o tym banku na co najmniej 3 dni robocze przed datą przedterminowej spłaty. W celu poinformowania banku o zamiarze przedterminowej spłaty kredytu / pożyczki w całości lub części, klient powinien złożyć pisemną dyspozycję.

Ad. 3. W tym miejscu bank informuje klienta, czy za skorzystanie z prawa do wcześniejszej spłaty/nadpłaty kredytu pobierana jest **opłata**. Zwykle opłata wyrażona jest jako % od kwoty spłaty/ nadpłaty; możliwe jest przy tym zastrzeżenie, że opłata wynosi nie mniej niż X złotych.

Informację tę można przekazać np. w następujący sposób:



W przypadku spłaty kredytu przed terminem określonym w umowie poniesie Pan/Pani następujące koszty:

1,0% (nie mniej niż 100 zł) od kwoty spłacanej przed terminem w przypadku całkowitej spłaty kredytu/ pożyczki przed terminem określonym w umowie

0,5% (nie mniej niż 100 zł) od kwoty spłacanej przed terminem w przypadku częściowej spłaty kredytu/ pożyczki przed terminem określonym w umowie

Ad. 4. W tym miejscu bank przekazuje klientowi **informacje o dacie sporządzenia formularza** oraz zastrzega, że Formularz Informacyjny nie stanowi oferty w rozumieniu Kodeksu cywilnego (nie ma mocy wiążącej), zaś przedstawione dane są aktualne na moment wydania tabeli oraz sporządzono je w oparciu o informacje przekazane przez klienta, które jednak nie zostały na tym etapie zweryfikowane przez bank.

