

Informacja o ryzykach dotyczących kredytów hipotecznych została przygotowana w związku z przyjęciem przez Bank BPH S.A wniosku o sporządzenie aneksu do umowy kredytowej.

**Proszę zapoznać się z treścią informacji o ryzykach dotyczących kredytów hipotecznych, uzupełnić formularz danymi Wnioskodawców oraz podpisać oświadczenia znajdujące się na ostatniej stronie dokumentu.**

## **INFORMACJA O RYZYKACH DOTYCZĄCYCH KREDYTÓW HIPOTECZNYCH DLA KLIENTÓW BANKU BPH S.A**

---

Miejscowość \_\_\_\_\_ data \_\_\_\_\_

### **Wnioskodawcy:**

Ja, \_\_\_\_\_  
niżej podpisany/a, legitymujący/a się dowodem osobistym seria \_\_\_\_\_ nr  
\_\_\_\_\_

Ja, \_\_\_\_\_  
niżej podpisany/a, legitymujący/a się dowodem osobistym seria \_\_\_\_\_ nr  
\_\_\_\_\_

Ja, \_\_\_\_\_  
niżej podpisany/a, legitymujący/a się dowodem osobistym seria \_\_\_\_\_ nr  
\_\_\_\_\_

Ja, \_\_\_\_\_  
niżej podpisany/a, legitymujący/a się dowodem osobistym seria \_\_\_\_\_ nr  
\_\_\_\_\_

Poniżej Bank BPH przedstawia informacje o:

1. **ryzyku stopy procentowej** dla kredytów oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej - czyli czy i jak może zmieniać się oprocentowanie kredytów oraz jaki to ma wpływ na wysokość spłaty raty i całkowity koszt kredytu;
2. ryzyku istotnej zmiany w sposobie wyliczenia lub **zakończeniu publikacji wskaźnika referencyjnego;**

3. **ryzyku zmiany cen rynkowych nieruchomości** – czyli jak mogą się zmieniać ceny rynkowe nieruchomości;
4. **ryzyku stałej lub okresowo stałej stopy oprocentowania;**
5. **ryzyku kursowym/walutowym** - dotyczy kredytów denominowanych lub indeksowanych do waluty innej niż PLN;
6. **ryzyku zmian tabeli opłat i prowizji;**
7. **wpływie wydłużenia okresu kredytowania na wysokość raty oraz całkowity koszt kredytu.**

## SŁOWNICZEK

- **Bank – Bank BPH S.A.**
- **Oprocentowanie zmienne** – stopa procentowa, według której jest oprocentowany kredyt. Stopa ta to suma marży Banku i wartości wskaźnika referencyjnego (np. WIBOR w przypadku kredytów w PLN lub LIBOR w przypadku kredytów walutowych).  
**Wysokość oprocentowania może zmienić się w następujących przypadkach:**
  - a) gdy zmieni się wysokość wskaźnika referencyjnego (czyli na przykład w sytuacji, gdy na skutek decyzji Rady Polityki Pieniężnej dotyczącej podstawowych stóp procentowych NBP dojdzie do zmiany wysokości wskaźnika referencyjnego),
  - b) gdy zmieni się marża Banku, zgodnie z postanowieniami umowy kredytu lub aneksu do zawartej umowy.
- **Oprocentowanie stałe lub okresowo stałe** - stopa procentowa, według której jest oprocentowany kredyt. To suma marży Banku i wartości instrumentu finansowego, przy pomocy którego Bank wyznacza wysokość tego oprocentowania. Wysokość oprocentowania stałego jest niezmienna do końca okresu kredytowania (jeśli do końca spłaty kredytu pozostało nie więcej niż 5 lat) a okresowo stałego jest niezmienna w okresie obowiązywania stopy stałej (przez 5 lat).
- **Rekomendacja S** - rekomendacja Komisji Nadzoru Finansowego dla banków. Zawiera dobre praktyki zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie (czyli dotyczące m.in. kredytów na zakup nieruchomości). Treść Rekomendacji S można znaleźć na stronie [www.knf.gov.pl](http://www.knf.gov.pl)
- **WIBOR** – wskaźnik referencyjny depozytów złotych na polskim rynku międzybankowym. Od jego wysokości zależy oprocentowanie niektórych kredytów i lokat. Jest ustalany zgodnie z regulaminem wskaźników referencyjnych WIBID i WIBOR. **Aktualną wysokość wskaźnika można znaleźć na stronie informacyjnej administratora tego wskaźnika, czyli GPW Benchmark SA.**
- **Rynkowa stopa procentowa** - oprocentowanie kredytów i depozytów na rynku międzybankowym oraz oprocentowanie kredytów i depozytów udzielanych lub przyjmowanych przez banki klientom albo od klientów spoza sektora bankowego.  
**Rozporządzenie BMR** - 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 lub do pomiaru wyników funduszy

inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014

## 1. RYZYKO STOPY PROCENTOWEJ

Miesięczna rata kredytu składa się z dwóch części – kapitałowej i odsetkowej.

**Część odsetkowa raty kredytu ze zmienną stopą procentową zależy od:**

- wysokości kapitału pozostałego do spłaty;
- stałej marży Banku;
- wysokości zmiennego wskaźnika referencyjnego (np. LIBOR/WIBOR).

Zasady aktualizacji indeksu oprocentowania opisane są w umowie kredytu lub aneksie.

**Przez ryzyko stopy procentowej**, w przypadku kredytu hipotecznego, rozumie się niebezpieczeństwo negatywnego wpływu zmiany wysokości stawki referencyjnej (np. wzrost wysokości stawki WIBOR) na wysokość odsetkowej części raty kredytu.

**Przy podejmowaniu decyzji o wyborze rodzaju oprocentowania (zmiennie/stałe/okresowo stałe) warto sprawdzić, w jaki sposób kształtowały się wartości stóp procentowych, w tym wskaźników referencyjnych w przeszłości.**

To może pomóc przy podjęciu decyzji, ale nie daje gwarancji, że wskaźnik referencyjny będzie się tak samo zachowywać w przyszłości.

Analiza historycznych zachowań wskaźnika może pozwolić na lepsze zrozumienie ryzyka związanego z jego zmiennością.

Bardzo trudno przewidzieć na jakim poziomie wskaźnik referencyjny będzie za kilka, kilkanaście, a tym bardziej za kilkadziesiąt lat.

**Klient zawierając długoletni kredyt hipoteczny powinien uwzględnić w budżecie domowym odpowiednią nadwyżkę środków pieniężnych na wypadek znacznego wzrostu stawki referencyjnej w przyszłości, skutkującego wzrostem wysokości raty spłaty.**

### Podsumowanie:

Rekomendujemy sprawdzenie dotychczasowych wysokości wskaźników referencyjnych w przykładowym okresie 5 lat i rozważenie wyboru sposobu oprocentowania kredytu. Przy podejmowaniu decyzji należy wziąć pod uwagę ryzyka i konsekwencje jakie wynikają z oprocentowania z wykorzystaniem stopy zmiennej lub stałej stopy.

## 2. RYZYKO ISTOTNEJ ZMIANY W SPOSOBIE WYLICZENIA LUB ZAKOŃCZENIA PUBLIKACJI WSKAŹNIKA REFERENCYJNEGO

**Na wysokość wskaźnika referencyjnego składa się wiele czynników niezależnych od Banku, na przykład:**

- wysokości stóp procentowych ustalanych przez banki centralne (np. Radę Polityki Pieniężnej NBP dla PLN),
- zmiana wartości pieniądza w czasie (inflacja lub deflacja)
- podaż pieniądza,
- sytuacja gospodarcza,
- istotna zmiana sposobu wyznaczania wskaźnika referencyjnego przez jego administratora,
- inne czynniki zewnętrzne- np.: krachy na giełdach, kryzysy finansowe, nieprzewidziane zdarzenia o charakterze globalnym - pandemie.

**Jednym z elementów ryzyka zmiennej stopy procentowej jest możliwość wystąpienia istotnej zmiany wskaźnika referencyjnego lub zaprzestanie jego publikacji.**

O tym, czy dana zmiana wskaźnika referencyjnego jest istotna decyduje, zgodnie z art. 13 ust. 1 lit. c Rozporządzenia BMR jego administrator. Administrator sprawuje kontrolę nad opracowaniem wskaźników referencyjnych i wyznacza je zgodnie z przyjętą przez niego metodą opisaną w regulaminie wyznaczania wskaźników.

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

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

Jeżeli nastąpi istotna zmiana wskaźnika lub zakończona będzie jego publikacja, Bank wdroży rozwiązania opisane w procedurach bankowych, w części dotyczącej sposobu postępowania w przypadku istotnej zmiany lub zaprzestania publikacji wskaźnika referencyjnego.

**O szczegółowym trybie postępowania klienci będą informowani w odrębnej komunikacji.**

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

Jeśli wskaźnik referencyjny wzrośnie, może wzrosnąć także rata spłaty kredytu, co może doprowadzić do problemów ze spłatą wyższych rat i pogorszenia sytuacji życiowej klienta.

**Ryzyko zmiany wskaźnika referencyjnego i wzrostu rat kredytu powinno się wziąć pod uwagę zwłaszcza wtedy, gdy rata miesięczna kredytu jest wyższa niż połowa miesięcznego dochodu. W takiej sytuacji wzrost raty kredytu może oznaczać ograniczanie wydatków, a nawet**

brak środków na spłatę kredytu. To ryzyko należy uwzględnić nie tylko w momencie zawierania umowy kredytu, ale także w całym okresie obowiązywania umowy.

Zgodnie z przepisami prawa oraz umowy kredytu, Bank ma prawo monitorować zdolność kredytobiorcy do spłaty rat przez cały okres kredytowania.

Jeśli klient nie będzie w stanie spłacać kredytu, Bank może, domagać się spłaty części kredytu lub domagać się ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia.

### 3. RYZYKO ZMIANY CEN RYNKOWYCH NIERUCHOMOŚCI

Podstawowym zabezpieczeniem kredytu hipotecznego jest hipoteka wpisana w księdze wieczystej. Ceny rynkowe nieruchomości zmieniają się, więc zmienia się także wartość zabezpieczenia kredytu hipotecznego. Jeśli wartość nieruchomości, która jest zabezpieczeniem kredytu wzrośnie, nie ma dodatkowego ryzyka. To pozytywna zmiana z punktu widzenia kredytobiorcy i Banku.

Jeśli jednak ceny nieruchomości spadną lub wartość zabezpieczenia kredytu spadnie z innego powodu - może się okazać, że jest to zbyt małe zabezpieczenie w stosunku do aktualnego zadłużenia. W takim przypadku, Bank może żądać od kredytobiorcy, np. dodatkowego zabezpieczenia kredytu. To dodatkowe zabezpieczenie będzie musiało wyrównać utratę wartości nieruchomości będącej zabezpieczeniem udzielonego kredytu przez Bank.

Klient powinien brać pod uwagę ryzyko związane z możliwością stałego lub okresowego spadku cen nieruchomości. To bardzo ważne przy kredytach długoterminowych, takich jak kredyty hipoteczne, dlatego że w długim okresie ceny nieruchomości mogą się bardzo zmieniać.

### 4. RYZYKO STAŁEJ LUB OKRESOWO STAŁEJ STOPY PROCENTOWEJ

Stałe oprocentowanie kredytu daje pewność, że w okresie jego obowiązywania miesięczna rata kredytu pozostanie niezmienna. Stosowanie stałego lub okresowo stałego oprocentowania nie powoduje jednak, że kredyty hipoteczne ze stałą stopą, pozbawione są ryzyka.

W okresie obowiązywania stałej stopy zmiana wysokości wskaźnika referencyjnego nie ma wpływu na wysokość raty kredytu.

Ryzyko stałej lub okresowo stałej stopy to ryzyko związane z tym, że:

- **Oprocentowanie kredytu ze stałą stopą lub okresowo stałą stopą procentową może być wyższe, w danym okresie, niż oprocentowanie kredytu ze zmienną stopą procentową, co oznacza wyższą ratę kredytu.**
- **Rata kredytu pozostaje niezmienna** nawet w sytuacji, gdy wartość wskaźników referencyjnych lub instrumentów finansowych, stanowiących podstawę do ustalenia oprocentowania stałego, maleje.

- **W przypadku kredytów z okresowo stałą stopą procentową, oprocentowanie zmienne, które może obowiązywać po zakończeniu obowiązywania oprocentowania stałego może być wyższe od oprocentowania stałego, a przez to raty kredytu wzrosną.**
- Po okresie stosowania stałej stopy, skumulowany wzrost lub spadek wartości wskaźnika referencyjnego obowiązującego dla kredytu, w okresie gdy obowiązywała stała stopa procentowa, może prowadzić do skokowego wzrostu bądź spadku raty kredytu.

**Zmianie ulegnie marża kredytu, stanowiąca, wraz ze wskaźnikiem referencyjnym WIBOR, jeden z elementów kształtujących wysokość zmiennej stopy procentowej.**

**Zmiana marży kredytu hipotecznego nastąpi po zakończeniu obowiązywania okresowo stałej stopy procentowej, co może oznaczać wzrost raty kredytu. Wyższa może być nie tylko pojedyncza rata, ale również całkowity koszt kredytu i całkowita kwota do zapłaty.**

## 5. RYZYO KURSOWE/WALUTOWE

Dotyczy kredytów denominowanych lub indeksowanych do waluty innej niż PLN i odnosi się do możliwości zmiany kursu wymiany waluty kredytu do waluty polskiej.

Wahania kursu walutowego mogą doprowadzić do wzrostu wysokości spłacanej raty lub do jej zmniejszenia.

## 6. RYZYKO ZMIAN TABELI OPŁAT I PROWIZJI

Ryzyko zmiany tabeli opłat i prowizji polega na możliwości dostosowania przez Bank poziomów opłat i prowizji za świadczone usługi do aktualnych poziomów uzasadnień wynikających z kosztów ponoszonych przez Bank przy wykonywaniu czynności objętych daną opłatą. Może to oznaczać wzrost wysokości tych opłat i prowizji w trybie opisanym w umowie kredytu, w konsekwencji wiązać się z ponoszeniem przez Klienta wyższych kosztów obsługi kredytu.

## 7. WPŁYW WYDŁUŻENIA OKRESU KREDYTOWANIA NA WYSOKOŚĆ RATY ORAZ CAŁKOWITY KOSZT KREDYTU

Poniżej zaprezentowana została różnica w wysokości raty i całkowitym koszcie kredytu przy umowie kredytu zawartej na 25 oraz 30 lat, przy następujących założeniach:

Wnioskowana kwota kredytu:	200 000 zł
Waluta kredytu:	PLN
Formuła spłaty:	raty równe
Oprocentowanie kredytu:	4,5% w skali roku
Wartość nieruchomości:	400 000 zł
Liczba i wiek Kredytobiorców	1 osoba/35 lat

Wysokość dochodu netto Kredytobiorcy 3000 zł

Porównywany parametr:	Okres spłaty 300 miesięcy 25 lat	Okres spłaty 360 miesięcy 30 lat	Różnica między okresem spłaty 300 a 360 miesięcy (25 - 30 lat)
Maksymalna kwota kredytu	246 910 PLN	266 175 PLN	19 265 PLN
Wysokość raty	1 135 PLN	1 035 PLN	-100 PLN
Całkowity koszt kredytu	142 386 PLN	174 386 PLN	32 000 PLN

**Bank BPH rekomenduje okres spłaty nie dłuższy niż 25 lat.**

### Oświadczenie Wnioskodawcy o zapoznaniu z ryzykiem (zmiana warunków umowy)

**potwierdzam, że:**

- Zwrócono moją uwagę** na bardzo długi okres spłaty zobowiązania, a w związku z tym konieczność zachowania odpowiedniej nadwyżki dochodów nad wydatkami związanymi z obsługą zobowiązań na wypadek pogorszenia mojej sytuacji dochodowej lub realizacji większych wydatków.
- Zostałem/am poinformowany/a o:**
  - różnicy pomiędzy wysokością maksymalnej zdolności kredytowej wyliczonej w oparciu o okres kredytowania 30 lat, a wysokością maksymalnej zdolności kredytowej uzyskanej w oparciu o 25 letni okres kredytowania,
  - różnicy pomiędzy wysokością raty spłaty uzyskanych dzięki wydłużeniu okresu kredytowania do 30 lat, a wysokością raty spłaty uzyskanej w oparciu o 25 letni okres kredytowania, w związku z powyższym Bank rekomendował mi okres spłaty nie dłuższy niż 25 lat.
- W przypadku osiągnięcia przeze mnie dochodu w walucie innej niż waluta kredytu – **zwrócono mi uwagę na ryzyko walutowe.**
- Bank dostarczył mi wszelkich informacji niezbędnych do podjęcia decyzji w zakresie zmiany zobowiązania kredytowego oraz wyjaśnił zgłaszane przeze mnie wątpliwości,
- Oświadczam, że zostałem/am poinformowany/a o,** występującym w przypadku kredytów o zmiennej stopie procentowej, ryzyku wiążącym się ze zmianami stopy procentowej i mam świadomość wpływu tych zmian na koszty obsługi kredytu.

**Poniżej zaprezentowana została informacja o wysokości raty kredytu w zależności od wysokości zmiennego oprocentowania kredytu, przy następujących założeniach:**

Wysokość salda zadłużenia kredytu: 100 000 zł  
Waluta kredytu: PLN  
Formuła spłaty: raty równe

Początkowa wysokość oprocentowania 3% w skali roku  
 zmiennego:

Oprocentowanie kredytu	3,00%	5,50%	6,50%	7,50%	8,50%	9,50%	10,00%	15,00%	20,00%
Miesięczna rata w PLN	474,21	614,09	675,21	738,99	805,23	873,70	908,70	1 280,83	1 678,45

6. **Potwierdzam, że** mam świadomość ponoszenia ryzyka zmiany tabeli opłat i prowizji, które polega na możliwości dostosowania przez bank poziomów opłat i prowizji za świadczone usługi do aktualnych poziomów uzasadnień wynikających z kosztów ponoszonych przez bank przy wykonywaniu czynności objętych daną opłatą. Może to oznaczać wzrost wysokości tych opłat i prowizji w trybie opisanym w umowie kredytu, w konsekwencji wiązać się z ponoszeniem przeze mnie wyższych kosztów obsługi kredytu.

7. **Oświadczam, że** wnioskowanie o zmianę warunków kredytu indeksowanego albo denominowanego kursem waluty obcej nastąpiło z pełną świadomością ryzyk związanych z tego rodzaju zobowiązaniem, a w szczególności:

a) ryzyka zwiększenia salda zadłużenia i kwoty raty kredytu w wyniku zmian kursu waluty, do którego indeksowany jest kredyt.

**Poniżej zaprezentowana została informacja o wpływie zmiany kursu walutowego na raty spłacanego kredytu walutowego, przy następujących założeniach:**

Kwota kredytu:	100 000 zł
Waluta kredytu:	CHF
Kurs wypłaty (CHF/PLN)	2,5 PLN
Okres spłaty:	20 lat
Orocentowanie kredytu w skali roku	3%
Formuła spłaty	raty równe

Kurs CHF / PLN:	2,50	2,60	3,00	3,25	3,50	4,00	5,00	6,00	7,00
Miesięczna rata w walucie (zaokrąglona do pełnych zł)	222								
Miesięczna rata w PLN	555	577	666	722	777	888	1 110	1 332	1 554
Zadłużenie w walucie	40 000								
Zadłużenie w PLN	100 tys.	104 tys.	120 tys.	130 tys.	140 tys.	160 tys.	200 000	240 tys.	280 tys.

8. **Potwierdzam, że** została mi udzielona informacja o:

a) **ryzyku stopy procentowej** dla kredytów oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej czyli - czy i jak może zmieniać się oprocentowanie kredytów oraz jaki to ma wpływ na wysokość raty i całkowity koszt kredytu;



- b) ryzyku istotnej zmiany w sposobie wyliczenia lub **zakończeniu publikacji wskaźnika referencyjnego**;
- c) **ryzyku zmiany cen rynkowych nieruchomości** – czyli jak mogą się zmieniać ceny rynkowe nieruchomości;
- d) **ryzyku stałej lub okresowo stałej stopy procentowej** – czyli, że rata spłaty kredytu pozostaje niezmienna przez okres obowiązywania stałej stopy procentowej oraz, że po tym okresie zmienna stopa procentowa może być wyższa niż stopa, która obowiązywała przed podpisaniem aneksu na stałą stopę procentową.

**Poniżej zaprezentowany został przykład obejmujący wysokości oprocentowania zmiennego po zakończeniu obowiązywania stałej lub okresowo stałej stopy procentowej, przy następujących założeniach:**

Saldo kredytu do spłaty: 100 000 zł  
 Waluta kredytu: PLN  
 Formuła spłaty: raty równe  
 Okres pozostały do spłaty: 15 lat

Okres Stopy Stałej [lata]	Wysokość stałej stopy procentowej	rata kapitałowo-odsetkowa wg stopy stałej	Miesięczna rata kapitałowo - odsetkowa w PLN:								
			1-sza rata kapitałowo-odsetkowa po zakończeniu stopy stałej - wg oprocentowania zmiennego:								
			3,00 %	5,50 %	6,50 %	7,50 %	8,50 %	9,50 %	10,00%	15,00%	20,00%
5	<b>6,49%</b>	870,28	740,58	832,35	870,87	910,40	950,92	992,43	1 013,54	1 237,38	1 482,19

9. **Potwierdzam, że zostałem poinformowany**, iż w przypadku kredytów z okresowo stałą stopą procentową, oprocentowanie zmienne, które będzie obowiązywać po zakończeniu obowiązywania oprocentowania stałego, może być wyższe od oprocentowania stałego (ze względu na zmianę marży oraz możliwy wzrost wartości wskaźnika referencyjnego), a przez to raty kredytu mogą wzrosnąć.
10. **Potwierdzam, że przekazano mi informację** o zmianie marży kredytu stanowiącej, wraz ze wskaźnikiem referencyjnym WIBOR, jeden z elementów kształtujących wysokość zmiennej stopy procentowej. Zmiana marży kredytu hipotecznego nastąpi po zakończeniu obowiązywania stopy okresowo stałej.

**Załączona informacja o ryzykach nie może być jedyną podstawą do podjęcia, przez Kredytobiorców, decyzji o wprowadzeniu aneksu do umowy kredytu, w tym aneksu dotyczącego zmian oprocentowania kredytu na stopę stałą.**

**Wszystkie zaprezentowane w tej informacji wyliczenia są orientacyjne i poglądowe.**

**Dane mają charakter informacyjny i uwzględniają postanowienia Rekomendacji S Komisji Nadzoru Finansowego.**

**Podpis/y wszystkich Wnioskodawcy/ów**

Podpis Wnioskodawcy: 1. -----

Podpis Wnioskodawcy: 2. -----

Podpis Wnioskodawcy: 3. -----

Podpis Wnioskodawcy: 4. -----