



## Informacje ogólne o kredycie hipotecznym w VeloBanku S.A.

### WSKAZÓWKI NA POCZĄTEK

W tym dokumencie znajdziesz ogólne informacje o kredycie hipotecznym.

Jeśli piszemy w formie **Ty**, mamy na myśli każdą osobę, która jest zainteresowana kredytem hipotecznym w VeloBanku S.A.

Jeśli piszemy w formie **my** lub **bank**, mamy na myśli VeloBank S.A. z siedzibą w Warszawie, pod adresem rondo Ignacego Daszyńskiego 2 C, 00-843 Warszawa.

### SPIS TREŚCI

1. Na jaki cel możesz przeznaczyć kredyt hipoteczny – Bezpieczny kredyt 2%?
2. Zabezpieczenie kredytu
3. Waluta kredytu
4. Okres kredytowania
5. Oprocentowanie kredytu
6. Produkty dodatkowe
7. Przykład reprezentatywny kredytu z okresowo stałą stopą oprocentowania
8. Inne koszty związane z umową nie uwzględniane w całkowitym koszcie kredytu
9. Rodzaj spłat
10. Wcześniejsza spłata kredytu
11. Wycena nieruchomości
12. Konsekwencje związane z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem zobowiązań związanych z umową

## 1. Na jaki cel możesz przeznaczyć kredyt hipoteczny – Bezpieczny kredyt 2%?

Bezpieczny kredyt 2% możesz przeznaczyć na cel mieszkaniowy, który możesz połączyć z celem na wykończenie:

- zakup lokalu mieszkalnego na rynku wtórnym,
- zakup budynku mieszkalnego jednorodzinnego na rynku wtórnym,
- zakup budynku mieszkalnego jednorodzinnego na rynku pierwotnym,
- zakup lokalu mieszkalnego na rynku pierwotnym,
- budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego systemem gospodarczym,
- zakup działki z jednoczesną budową budynku mieszkalnego jednorodzinnego systemem gospodarczym,
- dokończenie budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

## 2. Zabezpieczenie kredytu

1. Obowiązkowym zabezpieczeniem kredytu hipotecznego w naszym banku jest hipoteka ustanowiona na rzecz banku, wpisana na pierwszym miejscu w IV dziale księgi wieczystej nieruchomości.
2. Wymagamy również ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych wraz z cesją praw z umowy ubezpieczenia na rzecz banku, które będzie dodatkowym zabezpieczeniem kredytu.

## 3. Waluta kredytu

Udzielamy kredytów w złotych polskich (PLN).

## 4. Okres kredytowania

1. Kredyt hipoteczny to zobowiązanie długoterminowe.
2. Bezpiecznego kredytu 2% udzielamy na co najmniej 15 lat, jednak nie dłużej niż 35 lat.

**Pamiętaj jednak, że im dłuższy okres spłaty kredytu, tym droższy kredyt.**  
Naszym klientom rekomendujemy maksymalny okres spłaty na 25 lat.

## 5. Oprocentowanie kredytu

W VeloBanku S.A. udzielamy kredytów hipotecznych oprocentowanych okresowo stałą stopą.

### OPROCENTOWANIE OKRESOWO STAŁĄ STOPĄ

1. Oprocentowanie kredytu okresowo stałą stopą oznacza, że jest ono stałe w okresie 60 miesięcy (5 lat) od momentu, w którym uruchomimy kredyt. W tym okresie wysokość Twojej raty nie będzie reagować na zmianę (wzrost lub spadek) wskaźnika referencyjnego WIRON 1M Stopa Składana.
2. Po tym okresie konieczne jest ustalenie nowego poziomu oprocentowania stałego, abyśmy mogli dalej stosować dopłaty do Bezpiecznego kredytu 2%.
3. Oprocentowanie stałe niesie za sobą jednak ryzyko, że w okresie stosowania stałej stopy procentowej wysokość raty może być okresowo wyższa, niż gdyby była ona obliczana na podstawie aktualnego wskaźnika referencyjnego WIRON 1M Stopa Składana, wykorzystywanego w kalkulacji wysokości oprocentowania zmiennego (w przypadku kredytu opartego o zmienną stopę procentową).

**W okresie obowiązywania okresowo stałej stopy nie ma możliwości zmiany oprocentowania na oprocentowanie zmienne.** Aby otrzymać dopłaty w ramach Bezpiecznego kredytu 2%, oprocentowanie kredytu na czas ich stosowania musi być stałe.

Obniżymy oprocentowanie lub marżę, jeśli nieruchomość, która jest zabezpieczeniem kredytu spełnia założenia dla kredytu zielona hipoteka, czyli wskaźnik EP:

- 1) dla nieruchomości wybudowanych sprzed 31.12.2020 wskaźnik EP nie jest wyższy niż:
  - a) 70 kWh/ m<sup>2</sup>\*rok dla domów jednorodzinnych,
  - b) 65kWh/m<sup>2</sup>\*rok dla lokali mieszkalnych położonych w budynkach wielorodzinnych,
- 2) dla nieruchomości wybudowanych po 31.12.2020 wskaźnik EP nie jest wyższy niż:
  - a) 63 kWh/ m<sup>2</sup>\*rok dla domów jednorodzinnych,
  - b) 58 kWh/ m<sup>2</sup>\*rok dla lokali mieszkalnych położonych w budynkach wielorodzinnych.

**Wskaźnik EP** to wskaźnik rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną określony w Świadectwie Charakterystyki Energetycznej lub Projektowanej Charakterystyce Energetycznej wyrażony w kWh/m<sup>2</sup>\*rok.

## JAK ZMIENI SIĘ OPROCENTOWANIE PO ZAKOŃCZENIU OKRESOWO STAŁEJ STOPY

1. Nie później niż na dwa miesiące przed upływem okresu obowiązywania okresowo stałej stopy procentowej poinformujemy Cię o możliwym oprocentowaniu Twojego kredytu według wszystkich oferowanych przez bank formuł oprocentowania, w tym o nowej stawce okresowo stałego oprocentowania na kolejne 60 miesięcy (5 lat). W chwili podpisania umowy nie możemy określić tej wartości.
2. Będziesz mógł skorzystać z przesłanej przez nas oferty oprocentowania stałego jeśli będziesz posiadał zdolność kredytową.
3. Jeśli zdecydujesz się skorzystać z przygotowanej oferty z okresowo stałą stopą procentową, wówczas przygotujemy dla Ciebie aneks.
4. Jeżeli nie będziesz mógł skorzystać z tej oferty lub nie będziesz chciał z niej skorzystać, oprocentowanie Twojego kredytu **będzie zmienne** w dalszym okresie obowiązywania umowy kredytu, co będzie się wiązało z wygaśnięciem dopłat do Bezpiecznego kredytu 2%.

## OPROCENTOWANIE ZMIENNE

1. Zmienne oprocentowanie składa się ze wskaźnika referencyjnego WIRON 1M Stopa Składana oraz marży banku – określonej w umowie.

**Oprocentowanie kredytu = WIRON 1M Stopa Składana + marża banku.**

## WARTO WIEDZIEĆ

Marża banku nie zmienia się, za wyjątkiem sytuacji, gdy wpływ na wysokość marży ma spełnienie warunków dla kredytu zielona hipoteka.

- WIRON 1M Stopa Składana (nr ISIN: PL9999996595) jest wskaźnikiem referencyjnym stopy procentowej w rozumieniu Rozporządzenia BMR oraz Ustawy o kredycie hipotecznym, którego administratorem jest GPW Benchmark lub każdy inny podmiot opracowujący go w przyszłości.
- WIRON 1M Stopa Składana publikowany i opracowywany jest przez GPW Benchmark według metody samodzielnie określonej przez GPW Benchmark, pod nadzorem Komisji Nadzoru Finansowego.
- Opis metody jego opracowywania, zasady dotyczące wprowadzania przez administratora istotnej zmiany metody, kluczowe informacje na temat WIRON 1M Stopa Składana, w tym godziny jego publikacji, informacje o wartości tego wskaźnika referencyjnego oraz procedury dotyczące przyjmowania i rozpatrywania skarg dotyczących procesu jego wyznaczania GPW Benchmark opublikował na stronie internetowej pod adresem: [www.gpwbenchmark.pl](http://www.gpwbenchmark.pl).
- Bank stosuje WIRON 1M Stopa Składana na podstawie zawartej z administratorem umowy uprawniającej Bank do jego stosowania.
- Aktualny adres strony internetowej administratora WIRON 1M Stopa Składana dostępny jest również na naszej stronie [www.velobank.pl](http://www.velobank.pl).

### **GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Książęca 4,00-498 Warszawa**

Tel. 22 628 32 32, adres e-mail: [kontakt@gpwbenchmark.pl](mailto:kontakt@gpwbenchmark.pl)

Adres strony www: <https://gpwbenchmark.pl/>

### **Administrator wskaźnika referencyjnego WIRON 1M Stopa Składana.**

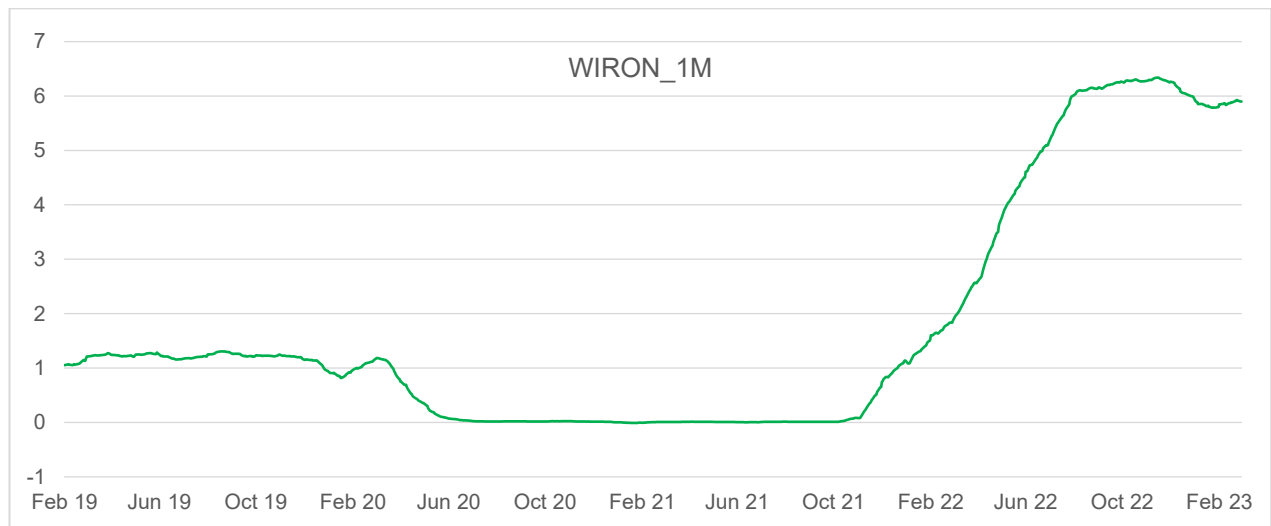
W dniu 16 grudnia 2020 r. KNF wydała zezwolenie na prowadzenie przez GPW Benchmark S.A. działalności jako administratora wskaźników referencyjnych stóp procentowych, w tym kluczowych wskaźników referencyjnych. Wydanie przez KNF zezwolenia dla GPW Benchmark S.A. oznacza, że organ nadzoru finansowego uznał proces wyznaczania przez niego wskaźników referencyjnych za zgodny z wymaganiami nałożonymi przez Rozporządzenie BMR.

GPW Benchmark S.A. opublikował na swojej stronie internetowej oświadczenie dot. rodziny indeksów składanych WIRON, o którym mowa w art. 27 Rozporządzenia BMR (tzw. benchmark statement), zawierające kluczowe informacje o wskaźniku WIRON 1M Stopa Składana.

Rozporządzenie BMR oznacza Rozporządzenie 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, z późn. zmianami.

2. Zmienna stopa procentowa wiąże się z ryzykiem niekorzystnej zmiany wysokości wskaźnika referencyjnego w trakcie trwania umowy kredytu.
3. Oznacza to, że wysokość oprocentowania kredytu opartego o **wskaźnik referencyjny** zmienia się w zależności od jego aktualnej wysokości.
4. Zmiana wysokości **wskaźnika referencyjnego** wpływa z kolei na oprocentowanie kredytu, a w następstwie także na wysokość raty oraz w konsekwencji na:
  - koszt odsetek,
  - całkowity kosztu kredytu hipotecznego (zobacz tabelę 1), oraz
  - całkowitą kwotę do zapłaty.
5. Zmiana wartości wskaźnika referencyjnego może nastąpić zarówno na Twoją:
  - **niekorzyść** gdy wartość wskaźnika referencyjnego wzrośnie - powodując zwiększenie obciążeń z tytułu spłaty rat kredytu w wyniku wzrostu wysokości spłacanych rat odsetkowych,
  - **korzyść** gdy wartość wskaźnika referencyjnego zmaleje - powodując zmniejszenie obciążeń z tytułu spłaty rat kredytu w wyniku spadku wysokości spłacanych rat odsetkowych.

6. Możliwe jest także, że wskaźnik pozostanie na niezmiennym poziomie. W takim przypadku część odsetkowa raty kredytu nie zmieni się w porównaniu do poprzedniego okresu.
7. W chwili zawarcia umowy kredytu nie jest możliwe określenie, jak będzie kształtować się poziom wskaźnika referencyjnego w trakcie całego okresu trwania długoterminowego kredytu, ani też jak często będzie się zmieniać.
8. Po czasowej stabilizacji wartości wskaźnika referencyjnego na niskim poziomie może wystąpić trend wzrostowy. W skrajnym przypadku może zaistnieć sytuacja nadzwyczajna w postaci gwałtownego wzrostu wartości wskaźnika referencyjnego, a co za tym idzie oprocentowania kredytów opartych na tym wskaźniku referencyjnym.
9. Na wykresie pokazujemy wysokość wskaźnika referencyjnego WIRON 1M Stopa Składana w okresie luty 2019 r. - luty 2023 r.



Źródło: Opracowanie własne w oparciu o wartości historyczne WIRON 1M Stopa Składana publikowane przez GPW Benchmark S.A. Odpowiedzialność za dane historyczne dot. wartości WIRON 1M Stopa Składana ponosi GPW Benchmark S.A.

10. Konsekwencją stosowania wskaźnika referencyjnego jest również ryzyko związane z możliwością jego istotnej zmiany lub wystąpienia sytuacji awaryjnej tj. zaprzestania opracowywania wskaźnika referencyjnego, ogłoszenia braku zezwolenia dla administratora na opracowywanie wskaźnika, utracie reprezentatywności, czasowym braku publikacji wskaźnika, z przyczyn regulacyjnych lub biznesowych.
11. Można zidentyfikować następujące ogólne ryzyka związane ze stosowaniem wskaźników referencyjnych:
  - administrator danego wskaźnika referencyjnego może podjąć decyzję o tymczasowym lub trwałym zaprzestaniu jego opracowywania albo odpowiedni organ może cofnąć administratorowi zezwolenie na opracowywanie danego wskaźnika,
  - niektóre wskaźniki referencyjne, w tym ich metodologia, mogą ulec zmianie (w tym istotnej zmianie) przez administratora danego wskaźnika referencyjnego z przyczyn regulacyjnych lub biznesowych,
  - wskaźniki referencyjne mogą przestać być publikowane lub opracowywane w całości lub w odniesieniu do konkretnego okresu odsetkowego lub konkretnej waluty, a odpowiednie wskaźniki alternatywne mogą nie zostać wyznaczone,
  - wskaźniki referencyjne mogą przestać w sposób adekwatny odzwierciedlać dane realia gospodarcze lub dany rynek, ze względu na zaprzestanie przekazywania danych wejściowych przez podmioty przekazujące takie niezbędne do opracowywania dane lub wskaźnik referencyjny zostanie uznany przez właściwy organ nadzoru za niewiarygodny, przez co nie będzie kwalifikował się do pomiaru danego rynku bazowego.
12. W rezultacie zarówno zmiany w aktualnej wysokości wskaźnika, jak i zdarzenia istotnej zmiany albo sytuacji awaryjnej dotyczącej wskaźnika mogą wpływać na oprocentowanie kredytu i jego koszt, który może ulec zarówno obniżeniu jak i podwyższeniu. W konsekwencji może to wpłynąć na wartość wzajemnych świadczeń pomiędzy klientem a bankiem wynikających z zawartej umowy.

## 6. Produkty dodatkowe

Możesz wybrać ofertę kredytu hipotecznego bez produktów dodatkowych albo wybrać ofertę z tymi produktami. Jeśli wybierzesz ofertę z produktami dodatkowymi – konto z pakietem oraz ubezpieczenie do kredytu VeloBezpieczny, to obniżymy prowizję za udzielenie kredytu.

### KONTO Z PAKIETEM

Konto z pakietem, to:

- rachunek płatniczy VeloKonto lub inny rachunek płatniczy w VeloBanku S.A. na który co miesiąc wpływa min. 3000 zł,
- aktywna umowa o kanały zdalne z dostępem do bankowości internetowej,
- zgoda na e-korespondencję czyli na to, abyśmy kontaktowali się z Tobą w sprawach dotyczących umowy kredytu hipotecznego z wykorzystaniem kanałów elektronicznych takich jak mejl, SMS czy bankowość internetowa.

### UBEZPIECZENIE NIERUCHOMOŚCI Z OFERTY DOSTĘPNEJ W BANKU

1. Ubezpieczenie dostępne jest w naszej bankowości internetowej/mobilnej lub przez Contact Center jeżeli posiadasz konto osobiste w VeloBanku S.A.
2. Ochronę ubezpieczeniową w ramach ubezpieczenia „Mój bezpieczny dom” świadczy TU Europa S.A. z siedzibą we Wrocławiu.
3. VeloBank S.A. pełni rolę agenta ubezpieczeniowego wpisanego do rejestru agentów ubezpieczeniowych prowadzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego, pod numerem 11254447/A.
4. Z ubezpieczenia „Mój bezpieczny dom” będziesz mógł skorzystać jeżeli analiza Twoich potrzeb i wymagań potwierdzi, że jest ono dla Ciebie odpowiednie.
5. Masz możliwość przedstawienia jako zabezpieczenie kredytu ubezpieczenia nieruchomości spoza oferty dostępnej za pośrednictwem banku – na podstawie umowy ubezpieczenia, zawartej z ubezpieczycielem znajdującym się na liście publikowanej przez Komisję Nadzoru Finansowego.

#### WARTO WIEDZIEĆ

Szczegóły dotyczące ubezpieczenia nieruchomości „Mój Bezpieczny Dom” znajdziesz tu:  
[www.velobank.pl/klienci-indywidualni/ubezpieczenia/ubezpieczenie-nieruchomosci-moj-bezpieczny-dom.html](http://www.velobank.pl/klienci-indywidualni/ubezpieczenia/ubezpieczenie-nieruchomosci-moj-bezpieczny-dom.html)

### UBEZPIECZENIE DO KREDYTU HIPOTECZNEGO VELOBEZPIECZNY

1. Ochronę ubezpieczeniową w ramach ubezpieczenia „VeloBezpieczny” świadczy Towarzystwo Ubezpieczeń na Życie Cardif Polska S.A. Ubezpieczenie obejmuje zgon ubezpieczonego, trwałą i całkowitą niezdolność do pracy, poważne zachorowanie, utratę pracy oraz pobyt w szpitalu.
2. VeloBank S.A. pełni rolę agenta ubezpieczeniowego wpisanego do rejestru agentów ubezpieczeniowych prowadzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego, pod numerem 11254447/A.
3. Z ubezpieczenia „VeloBezpieczny” będziesz mógł skorzystać, jeżeli analiza Twoich potrzeb i wymagań potwierdzi, że jest ono dla Ciebie odpowiednie.

## 7. Przykład reprezentatywny kredytu z okresowo stałą stopą oprocentowania

**Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) dla kredytu mieszkaniowego Bezpieczny kredyt 2% z okresowo stałym oprocentowaniem, w VeloBank S.A. zabezpieczonego hipoteką wynosi 4,92%.**

1. RRSO obliczyliśmy przy następujących założeniach:
  - kredyt został wypłacony w całości w jednej transzy,
  - okres kredytowania: 360 miesięcy,
  - całkowita kwota kredytu (bez kredytowanych kosztów): 360 000 zł,
  - LTV (kwota kredytu do wartości zabezpieczenia): 90%,
  - oprocentowanie stałe w okresie pierwszych 10 lat: 7,14% w skali roku, w dalszym okresie oprocentowanie zmienne wynosi 8,08604%, a WIRON 1M Stopa Składana wynosi 5,94604% (wg stanu na 15.06.2023 r.)
  - całkowity koszt kredytu – z uwzględnieniem dopłat: 340 112,59 zł w tym:
    - prowizja: 7200 zł,
    - odsetki: 459 433,99 zł,
    - kwota dopłat: 154 457,00 zł,
    - podatek od czynności cywilnoprawnych (PCC) 19 zł,
    - prowizja od gwarancji BGK: 400 zł,
    - usługi dodatkowe: ubezpieczenie nieruchomości dystrybuowane przez bank – koszt ubezpieczenia w całym okresie kredytowania: 5 112,00 zł, ubezpieczenie VeloBezpieczny dystrybuowane przez bank – koszt ubezpieczenia w całym okresie kredytowania: 22 404,60 zł,
  - całkowita kwota do zapłaty – z uwzględnieniem dopłat: 700 112,59 zł,
  - liczba rat: 360 - raty malejące (bez okresu karencji w spłacie) w okresie pierwszych 10 lat – pierwsza rata w wysokości 1600 zł, a od 11 roku raty równe w wysokości 2020,33 zł,
  - dopłaty do rat stosowane przez okres 120 miesięcy, wyliczone wg wskaźnika W o wartości 7,14%.
2. W RRSO nie uwzględniliśmy kosztu operatu szacunkowego nieruchomości (koszt nieznaną bankowi) – usługa zlecana przez klienta we własnym zakresie, niedostępna za pośrednictwem banku.
3. Jeżeli Twój kredyt będzie wypłacony w transzach, dodatkowo poniesiesz koszty inspekcji nieruchomości w wysokości zgodnej z Tabelą Opłat i Prowizji VeloBank S.A. dla kredytów hipotecznych (liczba inspekcji uzależniona jest od liczby transz). Na dzień sporządzenia tego dokumentu koszt jednej inspekcji wynosi 280 zł.
4. Wierzytelność wynikającą z umowy kredytu zabezpieczymy hipoteką, wpisaną na pierwszym miejscu w dziale IV księgi wieczystej nieruchomości będącej przedmiotem zabezpieczenia.
5. Stałe oprocentowanie kredytu niesie za sobą ryzyko, że wysokość raty może być okresowo wyższa, niż gdyby była ona obliczana na podstawie aktualnego w tym okresie wskaźnika referencyjnego, wykorzystywanego jako indeks w umowie kredytowej (WIRON1M Stopa Składana).
6. Wzrost wartości wskaźnika referencyjnego WIRON 1M Stopa Składana w okresie obowiązywania stałej stopy procentowej może prowadzić do wzrostu raty kredytu po zakończeniu tego okresu i przejściu na oprocentowanie zmienne. Po zmianie formuły oprocentowania na oprocentowanie zmienne ponosisz ryzyko zmiennej stopy procentowej, które polega na tym, że w razie wzrostu wartości wskaźnika referencyjnego, wzrośnie oprocentowanie Twojego kredytu, a tym samym wzrośnie wysokość raty oraz łączny całkowity koszt kredytu.
7. Kalkulację obliczyliśmy na dzień 5.07.2023 r. na reprezentatywnym przykładzie.
8. Udzielenie kredytu i jego wysokość uzależnione są od pozytywnego wyniku analizy zdolności kredytowej.

## 8. Inne koszty związane z umową nie uwzględniane w całkowitym koszcie kredytu

1. Dodatkowo będziesz musiał ponieść również koszt opłaty sądowej za ustanowienie jednej hipoteki, która w dniu sporządzenia dokumentu wynosi 200 zł.
2. Inne opłaty i prowizje wynikające z Tabeli opłat i prowizji VeloBank S.A. dla kredytów hipotecznych lub z Twojej umowy kredytowej:
  - Opłata za rozpatrzenie wniosku w sprawie zmiany warunków umowy kredytu i sporządzenie aneksu (zmiana przedmiotu zabezpieczenia/zwolnienia (odłączenia) części zabezpieczenia, zmiana osoby/podmiotu będącej/ego właścicielem zabezpieczenia lub zmiany osób będących kredytobiorcami /poręczycielami) – 500 zł,

- Opłata za inspekcję nieruchomości – 280 zł,
  - Opłata za operat szacunkowy (opłatę pobierzemy, jeśli w trakcie trwania umowy na naszą prośbę nie dostarczysz operatu szacunkowego pozwalającego nam potwierdzić wartość nieruchomości, która jest zabezpieczeniem kredytu. O dostarczeniu operatu możemy poprosić cię nie częściej niż raz w roku:
    - Lokal mieszkalny – 420 zł,
    - Dom jednorodzinny – 680 zł.
3. Dodatkowo w przypadku, gdy Twój kredyt objęty zostanie gwarancją BGK, poniesiesz koszt prowizji w wysokości 1% kwoty tej gwarancji.

## 9. Rodzaj spłat

1. Kredyt spłacasz w miesięcznych ratach, na które składają się kapitał oraz odsetki.

Część kapitałowa raty to ułamek nominalnej kwoty pożyczonej od banku uzależniony od okresu kredytowania i wysokości kredytu.

Część odsetkowa raty to cena jaką musisz zapłacić w związku z pożyczaniem kapitału. Koszt ten jest doliczany w odpowiednich proporcjach do comiesięcznych rat Twojego kredytu.

Dopłaty przysługują do rat kapitałowo – odsetkowych spłacanych w terminie wynikającym z umowy. Możesz wystąpić do nas z wnioskiem o objęcie dopłatami również raty odsetkowe w okresie karencji.

2. **Bezpieczny kredyt 2% spłacasz w ratach malejących w okresie stosowania dopłat oraz w okresie karencji poprzedzającym spłaty rat kapitałowo-odsetkowych.**  
Spłata w malejących ratach kapitałowo-odsetkowych – całkowita rata stale maleje. Część kapitałowa raty pozostaje stała przez cały okres kredytowania natomiast udział raty odsetkowej maleje. Przy takiej konstrukcji ze względu na stałą wysokość części kapitałowej, na początku okresu spłaty raty kredytu są najwyższe i maleją wraz ze spłatą kapitału (o ile nie nastąpi wzrost oprocentowania). To powoduje, że początkowo są one wyższe od rat równych. Tempo spłaty kapitału w przypadku rat malejących jest szybsze, a tym samym łączna suma naliczanych odsetek jest niższa niż w przypadku rat równych.
3. **Po okresie stosowania dopłat kredyt spłacasz w równych ratach kapitałowo-odsetkowych.**  
Spłata w równych ratach kapitałowo-odsetkowych – spłacasz stałą ratę, na którą składają się odsetki naliczane od kwoty kredytu, która pozostaje do spłaty, a część kapitałowa jest dodawana w takiej wysokości, aby raty były równe w każdym miesiącu. Zmiany wysokości rat przy tym rodzaju spłaty mogą wynikać (przy oprocentowaniu zmiennym), ze zmiany wartości wskaźnika referencyjnego w oparciu, o który ustalane jest oprocentowanie kredytu.
4. Przy takiej konstrukcji część kapitałowa raty na początkowym etapie spłaty kredytu jest niższa, co oznacza, że kapitał kredytu jest spłacany wolniej a spłacane są głównie odsetki. W kolejnych okresach spłaty rośnie udział raty kapitałowej, a maleje udział raty odsetkowej. Ważne jest, że suma odsetek od kredytu spłacanego w systemie rat równych, a tym samym również całkowity koszt takiego kredytu, są wyższe w porównaniu do kredytu udzielonego na tych samych warunkach, spłacanego w malejących ratach kapitałowo-odsetkowych.



W okresie stosowania dopłat Bezpieczny kredyt 2% spłacasz w ratach malejących. Nie możesz spłacać kredytu w ratach równych, jeśli chcesz, aby dopłaty były stosowane. Po wygaśnięciu dopłat zmienimy sposób spłaty Twojego kredytu na raty równe, chyba że wystąpisz do nas z wnioskiem, abyśmy pozostawili dotychczasowy sposób spłaty.

Od typu rat w jakich będziesz spłacał kredyt zależy ich wysokość w poszczególnych miesiącach. Pamiętaj rata kredytowa składa się z dwóch części: kapitałowej i odsetkowej, a ich proporcje są różne – w zależności od wybranej formuły spłaty raty.

## 10. Wcześniejsza spłata kredytu

1. Nadpłata Bezpiecznego kredytu 2% przez pierwsze trzy lata wiąże się z utratą dopłat, z wyjątkiem sytuacji, gdy:
  - spłacono część kredytu objętego gwarancją BGK dla kredytów bez wkładu własnego,
  - łączna wysokość tej spłaty i wniesionego wkładu własnego kredytobiorcy nie przekroczyła kwoty 200 tys. zł,
  - łączna wysokość spłaty i zapłaconej bieżącej raty nie przekroczyła pierwszej pomniejszonej o dopłatę raty malejącej tego kredytu.
2. Za wcześniejszą częściową lub całkowitą spłatę kredytu pobieramy prowizję zgodną z tabelą opłat i prowizji VeloBanku S.A. dla kredytów hipotecznych. Obecnie prowizja wynosi 0%.
3. W przypadku spłaty całości lub części kredytu przed terminem, całkowity koszt kredytu ulegnie obniżeniu o odsetki i inne koszty kredytu przypadające za okres, o który skrócono obowiązywanie umowy, nawet jeśli poniosłeś je przed tą spłatą.
4. Przy wcześniejszej częściowej spłacie musisz określić:
  - czy wcześniejsza spłata ma skrócić okres kredytowania z zachowaniem wysokości miesięcznych rat kapitałowo-odsetkowych,
  - czy też zmniejszyć wysokość miesięcznych rat kapitałowo-odsetkowych z zachowaniem dotychczasowego okresu kredytowania.
5. Jeśli chcesz skrócić okres kredytowania, to ta zmiana będzie wymagać podpisania aneksu. Poniesiesz koszt aneksu zgodnie z tabelą opłat i prowizji VeloBank S.A. dla kredytów hipotecznych. Koszt aneksu na dzień sporządzenia dokumentu wynosi 200 zł.

## 11. Wycena nieruchomości

1. Jeśli chcesz wziąć kredyt hipoteczny, musimy znać wartości nieruchomości, która będzie stanowiła zabezpieczenie kredytu.
2. Wartość nieruchomości poznamy na podstawie wyceny nieruchomości (operatu szacunkowego) sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym.
3. Obecnie nie ma możliwości zlecenia wyceny nieruchomości za pośrednictwem banku.
4. Operat zlecasz we własnym zakresie i na własny koszt.

## 12. Konsekwencje związane z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem zobowiązań związanych z umową

1. Jeśli nie dotrzymasz warunków udzielenia kredytu hipotecznego, poprzez niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązań i oświadczeń na zasadach oraz w sytuacjach określonych w umowie możemy:
  - wypowiedzieć umowę z zachowaniem 30-dniowego okresu wypowiedzenia,
  - naliczyć odsetki za opóźnienie,

- obniżyć kwotę przyznanego kredytu,
  - wstrzymać uruchomienie środków z kredytu,
  - podwyższyć marżę za niezachowanie warunków obniżki,
  - ustanowić za Ciebie i na Twój koszt stosowne zabezpieczenia w przypadku braku potwierdzenia,
  - zażądać ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia spłaty kredytu.
2. Jeśli będziesz miał trudności z terminowym spłacaniem rat kredytu hipotecznego, prosimy o niezwłoczne skontaktowanie się z nami w celu omówienia możliwych rozwiązań jego spłaty.
  3. Zawierając umowę Bezpiecznego kredytu 2% musisz liczyć się z ryzykiem utraty dopłat, a to spowoduje wzrost wysokości raty, którą musisz zapłacić. Ustawa z dnia 21 października 2021 o rodzinnym kredycie mieszkaniowym i bezpiecznym kredycie 2% określa warunki udzielenia tego kredytu i stosowania dopłat oraz wskazuje przesłanki, których wystąpienie może spowodować ich wygaśnięcie.
  4. Dopłaty stosowane są do rat, które spłacone zostaną przez Ciebie zgodnie z harmonogramem. Oznacza to, że jeśli nie zapłacisz swojej części raty w terminie wskazanym w harmonogramie, utracisz dopłatę do tej raty, a kwota odpowiadająca dopłacie stanie się w następnym dniu zaległością, którą będziesz musiał uregulować.
  5. Jeśli Bezpieczny kredyt 2% został objęty na Twój wniosek gwarancją BGK, to w przypadku braku przez Ciebie spłaty kredytu w kwocie objętej tą gwarancją, BGK staje się Twoim wierzycielem, co oznacza, że jesteś zobowiązany do zwrotu na rzecz BGK kwoty, którą BGK wypłaciło nam z tytułu gwarancji spłaty kredytu wraz z należnościami ubocznymi, w tym odsetkami od zadłużenia przeterminowanego naliczanymi od dnia wypłaty kwoty z gwarancji.