



Informacja dla Kredytobiorcy/Pożyczkobiorcy o ryzykach związanych ze świadczoną usługą przygotowana wg stanu na dzień 2 pa dziennika 2023 roku

I. Ryzyko zmiennej stopy procentowej i jego skutki

Zmienna stopa procentowa to stopa oprocentowania kredytu/pożyczki, której wysokość jest uzależniona m.in. od bieżącej sytuacji na rynku finansowym. Zmienna stopa procentowa jest obliczana jako suma:

- (i) **wskaźnika referencyjnego** – np. WIBOR dla kredytów/pożyczek udzielonych w PLN; EURIBOR dla kredytów/pożyczek udzielonych w EUR; LIBOR dla kredytów/pożyczek udzielonych w USD; LIBOR dla kredytów/pożyczek udzielonych w CHF¹; LIBOR (od 1 stycznia 2022 r. opracowywany metodą syntetyczną) dla kredytów w GBP; lub innego wskaźnika referencyjnego, który zgodnie z umową kredytu/pożyczki jest lub będzie do niej stosowany, oraz
- (ii) **marży Banku** – której wartość wynika z umowy kredytu/pożyczki.

Wskaźnik referencyjny (który w Państwa dokumentacji może być określany również pojęciem Stopy Referencyjnej) to wartość, która jest zmienna w czasie, wyznaczana w sposób niezależny od Banku przez właściwego administratora danego wskaźnika. Administrator opracowuje wskaźnik według ustalonej metodologii. Opracowywanie wskaźników odbywa się pod nadzorem właściwych organów nadzoru, na podstawie przepisów Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 roku 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 dnia 8 czerwca 2016 roku.

W przypadku kredytów/pożyczek zabezpieczonych hipotecznie, najczęściej stosowanymi wskaźnikami referencyjnymi stóp procentowych są: WIBOR dla kredytów/pożyczek udzielonych w PLN, EURIBOR dla kredytów/pożyczek udzielonych w EUR, LIBOR dla kredytów/pożyczek udzielonych w USD; SARON Compound z korektą wynoszącą +0,0031 dla kredytów/pożyczek udzielonych w CHF¹; LIBOR (od 1 stycznia 2022 r. opracowywany metodą syntetyczną) dla kredytów w GBP; lub innego wskaźnika referencyjnego, który zgodnie z umową kredytu/pożyczki jest lub będzie do niej stosowany, oraz

Marża Banku jest ustalana w Dokumentacji Kredytowej i jej wartość jest taka sama niezależnie od tego czy Klient decyduje się na oprocentowanie kredytu/pożyczki według stopy stałej w danym okresie, czy na oprocentowanie według stopy zmiennej.

Ryzyko zmiennej stopy procentowej występuje w przypadku kredytów/pożyczek, które są oprocentowane według takiej stopy i polega na tym, że wzrost wskaźnika referencyjnego powoduje wzrost zmiennej stopy procentowej według której oprocentowany jest kredyt/pożyczka. Konsekwencją wzrostu zmiennej stopy procentowej jest wzrost wysokości odsetek należnych do spłaty z tytułu kredytu/pożyczki (co może przełożyć się na wydłużenie okresu kredytowania lub wzrost wysokości poszczególnych rat kredytowych, w zależności od treści dokumentacji kredytowej) i co za tym idzie – wzrost rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania i całkowitego kosztu kredytu/pożyczki.

Wysokość oprocentowania Kredytu Mieszaniowego, Kredytu Konsolidacyjnego Hipotecznego i Pożyczki Hipotecznej jest aktualizowana co trzy miesiące (dla umów zawartych od 28 kwietnia 2014 roku) lub co kwartał kalendarzowy (dla umów zawartych do 27 kwietnia 2014 roku), w dniu następującym po dniu wymagalności raty i jest ustalana na podstawie aktualnej wartości wskaźnika referencyjnego, zgodnie z zasadami opisanymi w umowie kredytu/pożyczki.

W przypadku Pożyczki Konsumpcyjnej zabezpieczonej hipoteką, wysokość zmiennej stopy procentowej jest aktualizowana co kwartał kalendarzowy i jest ustalana na podstawie aktualnej wartości wskaźnika referencyjnego, zgodnie z zasadami opisanymi w umowie pożyczki. Należy zwrócić uwagę na ryzyko samego wskaźnika referencyjnego. W przypadku oprocentowania kredytu/pożyczki zmienną stopą procentową, istnieje ryzyko zaprzestania kwotowań dla danego wskaźnika referencyjnego lub zaistnienia istotnej zmiany sposobu kalkulacji takiego wskaźnika. W takim przypadku konieczne będzie ustalenie wskaźnika zastępczego, w celu umożliwienia określenia oprocentowania kredytu/pożyczki. Szczegółowe informacje znajdują się w sekcji VI. „Ryzyko związane ze wskaźnikiem referencyjnym”.

Należy pamiętać, że w przypadku zmiany waluty kredytu, dla którego stosowana jest zmienna stopa procentowa, zmieni się także wskaźnik referencyjny na odpowiadający nowej walucie kredytu, co będzie miało bezpośrednie przełożenie na wysokość oprocentowania.

II. Ryzyko stałej stopy procentowej obowiązującej w ustalonym okresie (tzw. stopy okresowo stałej) i jego skutki

Stać stopa procentowa (stopa okresowo stała) to stopa oprocentowania kredytu/pożyczki ustalona na zdefiniowany w umowie okres i nieulegająca w tym okresie zmianom. Stała stopa procentowa jest obliczona jako suma:

- (i) **stopy bazowej**, której wysokość dla pierwszego okresu stosowania stałej stopy określa umowa kredytu/pożyczki, niezmienną w okresie wskazanym w umowie kredytu/pożyczki, oraz
- (ii) **marży Banku**, której wartość wynika z umowy kredytu/pożyczki.

¹ Korekta +0,0031 nie obejmuje umów zawartych po 1 stycznia 2018 r. oraz umów przewalutowanych na CHF po 1 stycznia 2022 r. Wskaźnik jest stosowany do ustalenia oprocentowania Umowy od pierwszego przeszacowania harmonogramu następującego po dniu 1 stycznia 2022 r., dla którego nie będą już dostępne wartości 3-miesięcznego wskaźnika referencyjnego LIBOR CHF.



Stopa bazowa jest ustalona dla określonego okresu stosowania stałej stopy, nie dłuższego niż lat.

Marża Banku jest ustalana w Dokumentacji Kredytowej i jej wartość jest taka sama niezależnie od tego czy Klient decyduje się na oprocentowanie kredytu/pożyczki według stopy stałej w danym okresie, czy na oprocentowanie według stopy zmiennej.

Ryzyko stałej stopy procentowej występuje w przypadku kredytów/pożyczek oprocentowanych według stałej stopy procentowej opartej o stopę bazową. Oprocentowanie pozostaje niezmiennie przez okres obowiązywania stałej stopy, co oznacza, że zmiany wskaźnika referencyjnego nie mają wpływu na wysokość oprocentowania kredytu/pożyczki. Możliwa jest zatem sytuacja, w której w okresie obowiązywania stałej stopy procentowej wartość stopy bazowej jest stale lub chwilowo na wyższym poziomie niż wartość wskaźnika referencyjnego, w oparciu o który obliczana byłaby wysokość oprocentowania zmiennego dla tego rodzaju kredytu/pożyczki. W takiej sytuacji wysokość oprocentowania będzie wyższa w porównaniu do sytuacji, w której kredyt/pożyczka oprocentowane byłyby według stopy zmiennej.

Zakończenie wybranego okresu obowiązywania stałej stopy procentowej skutkuje automatycznym przejściem na oprocentowanie obliczane według stopy zmiennej, której wysokość zostaje obliczona jako suma wskaźnika referencyjnego, mającego zastosowanie do kredytu/pożyczki zgodnie z umową kredytu/pożyczki oraz marży Banku określonej w umowie kredytu/pożyczki.

Z inicjatywy Kredytobiorcy/Pożyczkobiorcy istnieje możliwość objęcia kolejnego okresu stałą stopą procentową, opartą o stopę bazową, której wysokość zostanie zaferowana przez Bank Kredytobiorcy/Pożyczkobiorcy przed zakończeniem okresu obowiązywania poprzedniego okresu stałej stopy procentowej. Brak zaakceptowania propozycji Banku skutkuje automatycznym przejściem na stopę zmienną, o którym mowa powyżej.

Po zakończeniu okresu stałej stopy procentowej, w zależności od:

- wartości wskaźnika referencyjnego (w przypadku przejścia na zmienną stopę procentową) lub
- wartości stopy bazowej, jaką w danym momencie będzie oferował Bank (w przypadku pozostania na kolejny okres na stałej stopie procentowej)

Wysokość oprocentowania kredytu/pożyczki po zakończeniu danego okresu stałego oprocentowania może ulec istotnej zmianie, w tym zmiana ta może mieć charakter skokowego wzrostu. Wpływa to na ryzyko wzrostu kosztów obsługi kredytu/pożyczki.

Wzrost stopy procentowej powoduje, że wzrasta wysokość odsetek przewidzianych do spłaty, a w konsekwencji - całkowita kwota do zapłaty.

Należy pamiętać, że w przypadku zmiany waluty kredytu, dla którego stosowana jest okresowo stała stopa procentowa, konieczne będzie ponowne podjęcie decyzji o wyborze rodzaju stopy (zmiennej lub okresowo stałej). Ponadto w przypadku podjęcia decyzji o zastosowaniu stopy okresowo stałej, jej wysokość i czas obowiązywania będą określone w oparciu o aktualną ofertę Banku i obecnie obowiązujące stopy bazowe dla docelowej waluty zobowiązania.

	Stopa zmienna	Stopa stała
Jak określana jest wysokość stopy procentowej?	wskaźnik referencyjny + marża Banku	stopa bazowa + marża Banku
Zmienność wysokości oprocentowania	Aktualizacja stopy procentowej (wskaźnika referencyjnego) odbywa się 4 razy w ciągu roku	W okresie obowiązywania stałej stopy jej wysokość nie ulega zmianom, niezależnie od zmienności stawek rynkowych
Koszty związane ze zmianą rodzaju stopy*	Opłata związana ze zmianą rodzaju stopy procentowej ze stałej na zmienną pobierana jest jedynie w przypadku zmiany dokonywanej w trakcie trwania okresu obowiązywania stałej stopy procentowej i pobierana jest niezależnie od tego, w którym momencie trwania umowy kredytu/pożyczki następuje zmiana rodzaju stopy na zmienną. W przypadku zmiany rodzaju stopy po zakończeniu okresu obowiązywania stałej stopy koszt ten nie występuje.	Opłata związana ze zmianą rodzaju stopy procentowej ze zmiennej na stałą pobierana jest niezależnie od tego, w którym momencie trwania umowy kredytu/pożyczki następuje zmiana rodzaju stopy na stałą.
	Koszty związane ze zmianą stopy zmiennej na stałą określone są w Tabeli Prowizji i Opłat w sekcji Prowizja Modyfikacyjna lub Opłata Rekompensacyjna, w pozycji Inne zmiany warunków umowy na wniosek Kredytobiorcy/Pożyczkobiorcy. Koszty związane ze zmianą stopy stałej na zmienną określone są w Tabeli Prowizji i Opłat, w sekcji Prowizja Modyfikacyjna	



Koszty związane z wcześniejszą spłatą kredytu w zależności od rodzaju stopy*	Opłata za wcześniejszą spłatę całości lub części kredytu/pożyczki oprocentowanego wg stopy zmiennej pobierana jest w odniesieniu do umów zawartych między 11 czerwca 2007 roku a 21 lipca 2017 roku jeśli wcześniejsza spłata następuje w ciągu trzech pierwszych lat, a w odniesieniu do umów zawartych do dnia 10 czerwca 2007 roku w ciągu dwóch pierwszych lat od wypłaty kwoty kredytu lub jego pierwszej transzy. W odniesieniu do umów zawartych od 22 lipca 2017 roku opłata pobierana jest jeśli wcześniejsza spłata następuje w ciągu trzech pierwszych lat licząc od dnia zawarcia umowy kredytu/pożyczki. Powyższe nie dotyczy pożyczek innych niż pożyczki hipoteczne. W przypadku pożyczek innych niż pożyczki hipoteczne opłata pobierana jest niezależnie od tego, na którym etapie trwania umowy nastąpi wcześniejsza spłata. Opłata nie jest pobierana w odniesieniu do umów o Kredyt Konsumencki.	Opłata za wcześniejszą spłatę całości lub części kredytu/pożyczki oprocentowanego wg stopy stałej pobierana jest w całym okresie trwania umowy kredytu/pożyczki, a jej wysokość uzależniona jest od rodzaju umowy oraz daty spłaty kredytu/pożyczki. Opłata nie jest pobierana w odniesieniu do umów o Kredyt Konsumencki.
Koszty określone są w Tabeli Prowizji i Opłat w sekcji Prowizja Rekompensacyjna lub Opłata Rekompensacyjna		

*Umiejscowienie w Tabeli Prowizji i Opłat konkretnych pozycji zgodnie ze stanem na 2 pa dziennika 3 roku

Decydując się na wybór sposobu oprocentowania kredytu/pożyczki należy zwrócić uwagę na różnice pomiędzy stopą stałą i zmienną oraz na wynikające z tych różnic ryzyka. Stopa stała daje pewność wysokości oprocentowania kredytu/pożyczki w okresie jej obowiązywania, jednak z uwagi na zmienność sytuacji na rynkach finansowych nie da się jednoznacznie określić, który rodzaj stopy procentowej da finalnie lepszy wynik ekonomiczny, tj. niższe oprocentowanie. W celu zobrazowania wpływu wahań zmiennej stopy procentowej na wysokość raty kredytu/pożyczki przy założeniu niezmienności okresu kredytowania, na stronie internetowej Banku (<https://country.db.com/poland> => Kredyty walutowe - Klienci indywidualni => Dokumenty => Symulacje modelowe) znajduje się dokument o nazwie Symulacje modelowe obrazujące wpływ zmian oraz rodzaju oprocentowania kredytu/pożyczki na wysokość miesięcznych rat kapitałowo-odsetkowych.

Przy wyborze rodzaju stopy procentowej należy także wziąć pod uwagę fakt, iż w zależności od rodzaju oprocentowania tempo spłaty kapitału może być różne, a tym samym w przypadku posiadania ubezpieczenia na życie, którego składka jest aktualizowana co dwa lata w oparciu o saldo zadłużenia, wybór danego rodzaju oprocentowania może mieć wpływ na wysokość składki ubezpieczeniowej.

III. Ryzyko związane z długim okresem spłaty zobowiązania

Z uwagi na długi okres spłaty kredytu/pożyczki, istnieje konieczność zachowania przez Kredytobiorcę/Pożyczkobiorcę odpowiedniej nadwyżki dochodów nad wydatkami związanymi z obsługą zobowiązań, na wypadek pogorszenia sytuacji finansowej Kredytobiorcy/Pożyczkobiorcy lub realizacji przez niego większych wydatków. Wysoki poziom obciążenia dochodów wydatkami związanymi z obsługą zobowiązań negatywnie wpływa na możliwość tworzenia oszczędności, szczególnie istotną przy długim okresie kredytowania.

IV. Ryzyko zmiany cen rynkowych zabezpieczeń

Zabezpieczeniem Kredytu/Pożyczki jest nieruchomości, której rynkowa wartość może ulegać wahanom w trakcie trwania umowy kredytu/pożyczki.

Bank ma prawo do okresowej weryfikacji wartości ww. zabezpieczenia. W sytuacji niekorzystnej zmiany ceny rynkowej zabezpieczenia w stosunku do ekspozycji kredytowej, na zasadach określonych w umowie kredytu/pożyczki, Kredytobiorca/Pożyczkobiorca ma obowiązek zapewnić dodatkowe zabezpieczenie na poziomie akceptowalnym przez Bank.

V. Ryzyko walutowe i jego skutki

Zmiana kursu waluty, w jakiej jest wyrażony/a kredyt/pożyczka wiąże się z ryzykiem walutowym.

Ryzyko walutowe występuje w przypadku rozbieżności między walutą kredytu/pożyczki, a walutą:

- w jakiej Kredytobiorca/Pożyczkobiorca uzyskuje dochód.



W takim przypadku wzrost kursu waluty Kredytu/Pożyczki wpływa na równowartość w PLN raty kredytu/pożyczki oraz na równowartość zobowiązania w PLN i poziom obciążenia jego spłatą.

- **w jakiej Kredytobiorca/Pożyczkobiorca spłaca zobowiązanie.**

W takim przypadku wzrost kursu waluty kredytu/pożyczki wpływa na wysokość raty kredytu/pożyczki oraz na równowartość zobowiązania w PLN i poziom obciążenia jego spłatą.

- **walutą celu finansowania (jeśli cena nabycia kredytowanej nieruchomości ustalona została w innej walucie niż waluta Kredytu/Pożyczki).**

W takim przypadku, wzrost kursu waluty kredytu/pożyczki generuje ryzyko braku możliwości całkowitego sfinansowania celu kredytowania (nie dotyczy kredytów/pożyczek całkowicie uruchomionych).

- **walutą, w której określana jest wartość nieruchomości przyjętej na zabezpieczenie Kredytu/Pożyczki.**

W takim przypadku, wzrost kursu waluty Kredytu/Pożyczki wpływa na zmianę relacji wartości zabezpieczenia kredytu/pożyczki do wysokości kredytu/pożyczki pozostałej do spłaty i związane z tym skutki wynikające z przepisów prawa lub dokumentacji kredytu/pożyczki.

Jeżeli w trakcie trwania umów kredytów/pożyczek zawartych od dnia 28 lipca 2014 roku nastąpi zmiana waluty najwyższego uzyskiwanego dochodu i zmiana ta będzie miała charakter trwały (dochód będzie osiągany w nowej walucie przez kolejne 12 miesięcy), Kredytobiorca/Pożyczkobiorca jest zobowiązany do poinformowania Banku o tym fakcie oraz – na żądanie Banku – do dostarczenia zaświadczeń o wysokości dochodów oraz innych informacji mających wpływ na sytuację ekonomiczno-finansową Kredytobiorcy/Pożyczkobiorcy oraz dokumentów, na podstawie których Bank dokona oceny wartości ustanowionych Zabezpieczeń Kredytu.

Aktualne kursy wymiany walut są publikowane na stronie internetowej Banku <https://country.db.com/poland> w formie „Tabeli kursów dla kredytów mieszkaniowych i konsolidacyjnych w walutach obcych Deutsche Bank Polska S.A.” (dla Kredytu Mieszkaniowego i Konsolidacyjnego Hipotecznego) oraz „Tabeli kursów kupna i sprzedaży waluty polskiej w stosunku do walut obcych” (dla Pożyczki Hipotecznej i Pożyczki Konsumpcyjnej zabezpieczonej hipoteką) i są ustalane są przez Bank w każdym Dniu Roboczym w oparciu o średni kurs z rynku walutowego (FOREX), ustalany najpóźniej do godziny 9.30 czasu obowiązującego w Polsce („Kurs Bazowy”).

Kurs kupna ustalany jest w oparciu o wzór: $\text{Kurs Kupna} = 2 * \text{Kurs Bazowy} / (2 + \text{Spread Walutowy wyrażony w procentach})$, a kurs sprzedaży w oparciu o wzór: $\text{Kurs Sprzedaży} = \text{Kurs Bazowy} + (\text{Spread Walutowy wyrażony w procentach} * \text{Kurs Kupna}) / 2$.

Wartość standardowego Spreadu Walutowego wyrażonego w procentach wynosi dla waluty CHF: 8,50%, Euro: 7,25%, USD: 7,25%, GBP: 7,25% i może ona ulec zmianie w drodze jednostronnego oświadczenia Banku na zasadach określonych w dokumentacji kredytowej.

Spread Walutowy wyrażony w procentach jest równy stosunkowi spreadu walutowego wyrażonego kwotowo, stanowiącego różnicę pomiędzy kursem sprzedaży, a kursem kupna waluty obcej określanych w Tabeli Kursów do kursu kupna.

Dotyczy umów, dla których wszedł w życie aneks zawarty od dnia 18.09.2023 r., zawierający klauzule przeliczeniowe:

Aktualne kursy wymiany walut są publikowane na stronie internetowej Narodowego Banku Polskiego (dalej: NBP) pod adresem <https://nbp.pl/statystyka-i-sprawozdawczosc/kursy/>. Zasady ustalania oraz ogłaszania Tabeli Kursów przez NBP określa uchwała Nr 51/2002 Zarządu Narodowego Banku Polskiego z dnia 23 września 2002 r. w sprawie sposobu wyliczania i ogłaszania biernych kursów walut obcych (Dz. Urz. NBP z 2023 r. poz. 1), zgodnie z którą NBP ogłasza Tabelę Kursów następnego dnia roboczego po dniu wyliczenia kursów. Tabela Kursów uwzględnia spread walutowy ustalony przez NBP. Bank stosuje kursy wymiany walut wynikające z Tabeli Kursów i nie pobiera dodatkowego spreadu.

VI. Ryzyko związane ze wskaźnikiem referencyjnym

Poza ryzykiem zmiany wysokości wskaźnika referencyjnego w toku jego publikowania przez administratora i wpływu takiej zmiany na wysokość oprocentowania kredytu/pożyczki, stosowanie wskaźnika referencyjnego wiąże się również z innymi zdarzeniami i ryzykami mającymi wpływ na zmianę jego wysokości, takimi jak na przykład:

- zmiana metodologii opracowywania wskaźnika,
- okresowe wstrzymanie lub trwałe zaprzestanie opracowywania wskaźnika przez administratora,
- cofnięcie zgody organu nadzoru na opracowywanie wskaźnika referencyjnego przez administratora,
- zmiana parametrów rynkowych, na których opiera się metodologia wyznaczania wskaźnika,
- wprowadzenie przez organy nadzoru regulacji, na mocy których wyznaczony zostanie wskaźnik alternatywny,
- konieczność zastosowania wskaźnika alternatywnego z odpowiednią korektą (wskaźnik alternatywny w chwili zastąpienia może być na innym poziomie),

Każde z ww. zdarzeń może mieć wpływ na wartość wskaźnika referencyjnego i wysokość oprocentowania stosowanego w umowie kredytu /pożyczki.

W przypadku zaistnienia przesłanek związanych z trwałym/tymczasowym zaprzestaniem publikacji wskaźnika, Bank może:

- a. zastosować szczególne zapisy umowy kredytu/pożyczki i znajdujących do nich zastosowanie regulaminów, regulujące zasady działania w takich przypadkach;
- b. zastosować wskaźnik alternatywny wskazany przez odpowiedni organ działający zgodnie z przepisami Rozporządzenia BMR, jeżeli dotychczasowy wskaźnik nie jest już trwale publikowany, a zostanie wskazany jego wskaźnik alternatywny znajdujący bezpośrednie działanie z mocy przepisów prawa;
- c. wyznaczyć wskaźnik alternatywny zgodnie z przepisami Rozporządzenia BMR i w sposób zgodny z przepisami prawa lub zastosować inną prawnie dopuszczalną metodę ustalenia wysokości oprocentowania.