***Konsumencie, masz kredyt hipoteczny i rata jest dla ciebie obciążeniem - zobacz, z jakich narzędzi możesz skorzystać?***

* **Ustawowe wakacje kredytowe –** obecne rozwiązania, przyjęte wskutek inicjatywy UOKiK w tzw. "ustawach covidowych”, wciąż obowiązują. Jeśli z nich jeszcze nie skorzystałeś w stosunku do kredytu hipotecznego, a właśnie straciłeś pracę lub główne źródło utrzymania – możesz do trzech miesięcy zawiesić spłatę kredytu, zaś bank nie naliczy za to dodatkowych odsetek ani innych kosztów. Podobnie możesz skorzystać z jednego kredytu konsumenckiego.

**Zasady ustawowych wakacji kredytowych:**

1. Rozwiązanie jest przeznaczone dla konsumentów, którzy po 13 marca 2020 r. stracili pracę lub inne główne źródło dochodu.
2. W ramach ustawowych wakacji można zawiesić wykonywanie umowy jednego kredytu konsumenckiego (w tym pożyczki), jednego hipotecznego i jednego kredytu w rozumieniu art. 69 ustawy z 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe. Rozwiązanie dotyczy umów zawartych przed 13 marca 2020 r., jeśli termin zakończenia okresu kredytowania przypada po upływie 6 miesięcy od tej daty.
3. W przypadku, gdy kredytobiorca ma kilka kredytów tego samego rodzaju (np. dwa kredyty hipoteczne waloryzowane do CHF) u danego kredytodawcy, może skorzystać z wakacji kredytowych tylko wobec jednego z nich.
4. Kredyt można zawiesić maksymalnie na 3 miesiące. To do konsumenta należy wybór czy będzie to 1, 2 czy 3 miesiące.
5. W okresie ustawowych wakacji kredytowych instytucja finansowa nie może naliczać odsetek ani pobierać żadnych innych opłat, z wyjątkiem opłat z tytułu składek za umowy ubezpieczenia powiązane z kredytem (dzięki temu konsument ma zapewnioną ciągłość ochrony ubezpieczeniowej).

**Jak to zrobić?**

1. Składasz wniosek o ustawowe wakacje kredytowe do instytucji finansowej ([formularz](https://finanse.uokik.gov.pl/dopobrania/146043) możesz pobrać ze strony [finanse.uokik.gov.pl](https://finanse.uokik.gov.pl/produkcja/wp-content/uploads/2020/10/formularz-wniosku-o-udzielenie-ustawowych-wakacji-kredytowych-1-2.docx))
2. W ciągu 14 dni bank potwierdza, że otrzymał twój wniosek i zawiesił wykonanie umowy.
3. Jeśli miałeś ubezpieczenie związane z kredytem, bank poinformuje cię o wysokości składki, którą będziesz opłacał.
4. Okres kredytowania, jak i wszystkie terminy przewidziane w umowie kredytu, ulegną stosownemu przedłużeniu o okres zawieszenia.

**Uwaga na komercyjne wakacje kredytowe**

 Banki – oprócz ustawowych wakacji kredytowych - oferują także [wakacje komercyjne](https://uokik.gov.pl/aktualnosci.php?news_id=16364). Nie są one rozwiązaniem darmowym bowiem bank pobiera od nich wynagrodzenie, zdarzyło się również, że zawierały niekorzystne dla kredytobiorców warunki. [Po interwencji Prezesa UOKiK banki zmieniły praktyki,](https://uokik.gov.pl/aktualnosci.php?news_id=16386) które mogły naruszać prawa konsumentów. Urząd – [w ramach postępowania wyjaśniającego](https://uokik.gov.pl/aktualnosci.php?news_id=16667) – sprawdza też, czy banki nie utrudniają konsumentom skorzystania z ustawowych wakacji.

 Konsumencie, pamiętaj! Nawet, jeśli bank wcześniej udzielił ci zawieszenia spłaty kredytu na warunkach komercyjnych, masz prawo zwrócić się o udzielenie ustawowych wakacji kredytowych. W takiej sytuacji z chwilą otrzymania Twojego wniosku bank ma obowiązek udzielić ci ustawowych wakacji kredytowych, a trwające wakacje komercyjne - przerwać. Warunkiem jest utrata po 13 marca 2020 r. pracy lub innego głównego źródła dochodu i poinformowanie we wniosku o tym banku, pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń.

**Konsumencie, jeśli złożyłeś wniosek o tzw. „ustawowe wakacje kredytowe” i spełniasz wymogi ich udzielenia – bank nie może Ci odmówić**.

 Nie może również zmieniać Twojego wniosku proponując płatne, komercyjne wakacje kredytowe zamiast bezpłatnych, ustawowych. Bank nie może także przed przyznaniem tzw. ustawowych wakacji kredytowych wymagać od Ciebie żadnych dodatkowych oświadczeń lub dokumentów, pod rygorem braku akceptacji wniosku. Takie działanie instytucji finansowej jest łamaniem prawa i naruszeniem interesów konsumentów. Dlatego zachęcamy konsumentów, którzy spotkali się z takimi problemami do informowania UOKiK poprzez adres mailowy monitoring@uokik.gov.pl.

* **Nadpłata kredytu** –wcześniejsza spłata całości lub części kredytu umożliwi ci zmniejszenie wysokości rat lub skrócenie okresu kredytowania, gdyż obniżeniu ulega zarówno pozostająca kwota do spłaty, jak i odsetki od niej. Zwróć uwagę, że to korzystniejsza decyzja dla twoich finansów niż uzyskane w tym czasie odsetki od depozytów czy lokaty. Oznacza to, że  nadpłata kredytu może dać ci większe korzyści niż niejedna inwestycja, w tym lokata bankowa.  Dla umów kredytu zawartych po 22 lipca 2017 roku o zmiennym oprocentowaniu bank może pobrać opłatę w ciągu trzech lat od jego zaciągnięcia. Wysokość tej opłaty i możliwości jej pobierania określa ustawa o kredycie hipotecznym.

**Pamiętaj:** jeśli spłacisz część lub całość kredytu przed terminem i skróceniu ulegnie okres spłaty kredytu – bank musi oddać ci proporcjonalną część opłat stanowiących całkowity koszt kredytu. Ta proporcjonalna obniżka powinna odpowiadać skróceniu okresu spłaty i być wyliczona metodą liniową.

 UOKiK przygotował również **kalkulator finansowy**, dzięki któremu sprawdzisz, jak orientacyjnie będzie się kształtować rata twojego kredytu, gdy zwiększy się jego oprocentowanie. Zobaczysz też, czy w przypadku nadpłaty bardziej korzystne będzie dla ciebie zmniejszenie raty, czy skrócenie okresu kredytowania. Kalkulator znajdziesz na stronie [finanse.uokik.gov.pl](https://finanse.uokik.gov.pl/kalkulator-zmiany-oprocentowania/).



* **Poduszka finansowa** - jeśli nie posiadasz żadnych środków pozwalających na spłatę przed terminem całości kredytu, **odłóż część pieniędzy jako tzw. poduszkę finansową** na zabezpieczenie w przyszłości spłaty wyższych rat na wypadek wystąpienia niespodziewanych okoliczności, np. utraty pracy czy jeszcze wyższego wzrostu stóp procentowych. Jeśli możesz, ogranicz choćby minimalnie konsumpcję, aby drobnymi, regularnymi krokami budować zabezpieczenie finansowe i oszczędności na nieprzewidziane zdarzenia w przyszłości.
* **Zamiana lub sprzedaż mieszkania** - możesz rozważyć sprzedaż lub zamianę swojej nieruchomości i zamieszkanie w mniejszym lub tańszym mieszkaniu w innej lokalizacji. Dzięki temu znacząco zmniejszysz koszty obciążeń finansowych, w szczególności poprzez nadpłatę lub spłatę posiadanego kredytu uzyskaną różnicą. Jeżeli masz taką możliwość, np. mieszkasz w popularnej lokalizacji, możesz również wynająć swoje mieszkania na jakiś czas (całość lub pokój).
* **Zmiana oprocentowania na stałą stopę procentową**. Możesz negocjować z bankiem. Zgodnie z dostępnymi na rynku ofertami, stałe oprocentowanie obowiązuje przez pewien okres – jest to przeważnie 5 lat - i bank może w umowie zastrzec opłatę, gdy nadpłacisz kredyt w tym czasie. W sytuacji rosnących stóp procentowych proponowane przez banki okresowo stałe stopy procentowe są zazwyczaj wyższe od obecnego poziomu stóp referencyjnych WIBOR 3M lub 6M, jednak masz wówczas gwarancję, że przez najbliższe lata wysokość twojej raty się nie zmieni. Zanim jednak zawrzesz aneks do umowy, zweryfikuj wnikliwie jego treść, policz i zastanów się, czy przejście na stałą stopę procentową będzie dla ciebie opłacalne – stopy procentowe, które obecnie rosną, w przyszłości mogą zarówno wzrosnąć, jak i podlegać obniżce. Przy stałym oprocentowaniu kredytu rata pozostanie na uzgodnionym poziomie.
* **Negocjowanie marży**. Marże kredytowe zmieniały się istotnie w przeciągu lat i możliwe, że posiadasz kredyt z relatywnie wysoką marżą (np. ponad 2,5 proc.). Możesz negocjować z bankiem jej wysokość, np. gdy spłaciłeś część zadłużenia i cena nieruchomości wzrosła. Zmniejsza się tym samym wskaźnik LTV, czyli stosunek zadłużenia do wartości mieszkania, w związku z tym marża w obecnych warunkach byłaby niższa. Możesz starać się o zmianę kredytu na tańszy w innym banku – różnica w marżach obniży ratę kredytu. Taka zmiana będzie obowiązywać przez cały okres kredytowania. Pamiętaj, że zmiana banku może wymagać zebrania wielu dokumentów, wiązać się z dodatkowymi kosztami (np. notarialnymi, pośrednictwa czy wynikającymi wcześniejszej spłaty w banku macierzystym).
* [**Fundusz Wsparcia Kredytobiorców**](https://www.gov.pl/web/finanse/fundusz-wsparcia-kredytobiorcow--pomoc-dla-osob-splacajacych-kredyty). Zapewnia finansową pomoc kredytobiorcom w trudnej sytuacji: możesz ubiegać się o zwrotną pożyczkę na spłatę zadłużenia w następujących przypadkach: gdy rata stanowi połowę dochodów rozporządzalnych kredytobiorców lub gdy dochód gospodarstwa domowego po odjęciu raty jest niższy niż 1200 zł na osobę (a dla jednoosobowego gospodarstwa domowego jest niższy niż 1552 zł) lub gdy straciłeś pracę. Wsparcie jest przyznawane na okres maksymalnie 3 lat, jest wypłacane w miesięcznych transzach, które wynoszą tyle ile rata kredytu, nawet do 2 tys. zł miesięcznie. Spłata tej pożyczki odbywa się w 144 nieoprocentowanych ratach, z których część, czyli 44 raty może zostać umorzona, jeśli pozostałe 100 rat jest spłaconych w terminie. Szczegółowe warunki, na których można uzyskać takie wsparcie znajdziesz w ustawie *z dnia 9 października 2015 r. o wsparciu kredytobiorców, którzy zaciągnęli kredyt mieszkaniowy i znajdują
się w trudnej sytuacji finansowej (*t.j.Dz. U. z 2022 r. poz. 298) lub na stronie [Banku Gospodarstwa Krajowego](https://www.bgk.pl/programy-i-fundusze/fundusze/fundusz-wsparcia-kredytobiorcow/#c4885). Aby skorzystać z pomocy Funduszu, złóż [wniosek](https://www.bgk.pl/files/public/Pliki/Wzor_wniosku_o_wsparcie_promese_lub_pozyczke_na_splate_zadluzenia.pdf) w swoim banku.
* **Wakacje kredytowe oferowane przez banki**. Oprócz wskazanego na początku rozwiązania ustawowego (ustawowe wakacje kredytowe), niektóre banki proponują również możliwość czasowego zawieszenia spłaty kredytu na swoich warunkach ustalonych w umowie. Nie jest to narzędzie bezpłatne – dokładnie zweryfikuj wówczas koszt tego typu rozwiązania. Najczęściej wiąże się ono z wydłużeniem okresu kredytowania bądź zwiększeniem wysokości kolejnych raty kredytu. Ostatecznie koszty kredytu będą wyższe.
* **Wydłużenie długości spłaty kredytu**. Możesz o to wnioskować w swoim banku. Wiąże się z obniżeniem wysokości bieżącej raty, ale jednocześnie spowoduje zwiększenie łącznych kosztów związanych z kredytem, ponieważ przez dłuższy okres będziesz spłacać odsetki. Miej na uwadze, że przy wysokich stopach procentowych i dłuższym czasie pozostałym do spłaty kredytu, jak dwadzieścia pięć lat lub więcej, nie należy się spodziewać znaczącego spadku raty w związku z wydłużeniem okresu spłaty. Jeżeli bank wyrazi na to zgodę, to taka zmiana umowy wiąże się z zawarciem aneksu, który również może być odpłatny. Sprawdź to w tabeli opłat i prowizji i poproś bank o dokładną symulację zmiany wysokości raty przed podjęciem decyzji.

Źródło: UOKiK