PORADNIK DLA KONSUMENTÓW

Kredyt na zakup mieszkania bądź domu to bardzo często zobowiązanie na kilkadziesiąt lat. Dlatego tak ważne jest, aby podejmując decyzję o jego zaciągnięciu dobrze się zastanowić. Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów przypomina o kilku najważniejszych kwestiach.

Sprawdź koszt kredytu:

- poznaj całkowity koszt kredytu. Zwróć uwagę na wysokość oprocentowania, które różni się w zależności od banku. Zależy ono od różnych elementów: rodzaju (stałe lub zmienne), zabezpieczenia, wielkości wkładu własnego;

- sprawdź, czy bank pobiera inne opłaty i w jakiej wysokości – na przykład za rozpatrzenie wniosku o kredyt i jego przyznanie. Warto wszystkie te kwoty dodać i przynajmniej w przybliżeniu obliczyć, ile faktycznie kredyt będzie kosztował;

- zwróć uwagę, czy możliwe jest dokonanie wcześniejszej spłaty, a w przypadku kredytów zaciąganych w walutach obcych – czy i jak często możliwe jest ich przewalutowanie. W obu przypadkach sprawdź, czy bank pobiera z tego tytułu opłatę.

W jakiej walucie kredyt:

- zastanów się, czy chcesz wziąć kredyt w walucie obcej czy w złotówkach. Kredyty w walutach obcych są najczęściej niżej oprocentowane, jednak łączy się z nimi tak zwane ryzyko kursowe. Gdy zatem euro lub frank zdrożeją, odsetki od takiego kredytu także będą wyższe. Co więcej, pozostałe do spłaty zadłużenie również będzie większe. Jeżeli więc kredyt wynosi 10000 euro przy kursie równym 4 zł, to twoje zadłużenie wynosić będzie 40 tys. zł. Jeżeli kurs euro wynosił by 4,50 zł, to kwota kredytu do spłacenia wynosiłaby nie 40 000, ale 45 000 zł – odpowiednio wyższe będą także odsetki. W przypadku gdy waluta, w której bierzesz kredyt straci na wartości w stosunku do złotówki, sytuacja będzie wyglądać odwrotnie;

- jeżeli kwota kredytu wyrażona jest w walucie obcej sprawdź, czy umowa daje ci możliwość otrzymania pożyczonej kwoty oraz spłaty kredytu w walucie obcej, którą samodzielnie wymienisz w dowolnym miejscu. W ten sposób nie będziesz zmuszony do wymiany waluty po kursie banku, który nie musi być dla ciebie korzystny.

Zdolność kredytowa:

- bank uzależnia przyznanie kredytu od twojej zdolności kredytowej, czyli możliwości spłaty zobowiązania wraz z odsetkami w terminach określonych w umowie. Kredytodawca może w trakcie

obowiązywania umowy żądać dokumentów i informacji niezbędnych do dokonania oceny twojej zdolności oraz sytuacji finansowej, a także umożliwiających kontrolę wykorzystania i spłaty kredytu; Pamiętaj! W umowie muszą zostać podane sytuacje, kiedy takich dokumentów bank może zażądać.

Problemy ze spłatą kredytu:

- jeśli niedotrzymasz warunków udzielenia kredytu lub zagrożona jest jego terminowa spłata – z powodu twojego złego stanu majątkowego – to bank może wypowiedzieć umowę kredytu w całości lub w części albo zażądać dodatkowego zabezpieczenia spłaty kredytu;

- sprawdź, czy w razie problemów ze spłatą bank będzie składać wniosek o wpis do rejestru nierzetelnych dłużników, jaki to będzie rejestr, jak długo twoje dane będą w nim przechowywane oraz jaka jest procedura ich wykreślenia.

Zastanów się nad możliwym zabezpieczeniem kredytu:

- zabezpieczeniem może być poręczenie, weksel, hipoteka zwykła lub kaucyjna. Poręczenie polega na tym, że inna osoba zobowiązuje się w stosunku do banku do spłaty długu, gdybyś tego nie zrobił. W przypadku zabezpieczenia wekslowego, bank dysponuje podpisanym przez ciebie wekslem, w którym zgadzasz się na wyegzekwowanie pewnej sumy pieniędzy. Hipoteka polega na obciążeniu twojej nieruchomości, np. mieszkania. W przypadku niespłacenia kredytu bank będzie mógł ją przejąć i np. sprzedać, by w ten sposób zaspokoić swoje roszczenie. Jeżeli kredyt ma być zabezpieczony przez mieszkanie, które dopiero zostanie wybudowane, zwykle bank do tego czasu będzie żądał zabezpieczenia innego rodzaju;

- jeżeli możesz wybrać formę zabezpieczenia pamiętaj, że bank ma prawo do kontroli stanu zabezpieczeń. Warto zatem upewnić się, w jaki sposób to prawo kredytodawca zagwarantował sobie w umowie. Czy np. wycena nieruchomości odbywa się na koszt banku czy klienta, jak często może być ona dokonywana itp, ponieważ koszt takiej wyceny wynosi najczęściej kilkaset złotych;

- zadbaj o zdjęcie zabezpieczenia po upływie okresu umownego.