

SPOSÓB OBLICZANIA RZECZYWISTEJ ROCZNEJ STOPY OPROCENTOWANIA

1. Rzeczywistą roczną stopę oprocentowania, stanowiącą całkowity koszt kredytu hipotecznego ponoszony przez konsumenta, wyrażony jako wartość procentowa całkowitej kwoty kredytu hipotecznego w stosunku rocznym, kredytodawca lub pośrednik kredytu hipotecznego oblicza zgodnie z następującym wzorem matematycznym:

$$\sum_{k=1}^m C_k (1 + X)^{-t_k} = \sum_{l=1}^{m'} D_l (1 + X)^{-S_l}$$

2. Poszczególne litery i symbole użyte we wzorze oznaczają:

- X – rzeczywistą roczną stopę oprocentowania,
- m – numer kolejny ostatniej wypłaty raty kredytu hipotecznego,
- k – numer kolejny wypłaty, zatem $1 \leq k \leq m$,
- C_k – kwotę wypłaty k,
- t_k – okres, wyrażony w latach lub ułamkach lat, między dniem pierwszej wypłaty a dniem każdej kolejnej wypłaty, zatem $t_1 = 0$,
- m' – numer kolejny ostatniej spłaty lub wnoszonych opłat,
- l – numer kolejny spłaty lub wnoszonych opłat,
- D_l – kwotę spłaty lub wnoszonych opłat,
- S_l – okres, wyrażony w latach lub ułamkach lat, między dniem pierwszej wypłaty a dniem każdej spłaty lub wniesienia opłat.

3. W celu obliczenia rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania przyjmuje się następujące założenia:

- a) kwoty wypłacane i spłacane przez strony umowy o kredyt hipoteczny nie muszą być równe ani nie muszą być płacone w równych odstępach czasu,
- b) datą początkową będzie data pierwszej wypłaty raty kredytu hipotecznego,
- c) odstępy czasu między datami używanymi w obliczeniach wyrażone będą w latach lub w ułamkach roku, przy czym rok liczy 365 dni, a w przypadku lat przestępnych 366 dni, 52 tygodnie lub dwanaście równych miesięcy. Przyjmuje się, że równy miesiąc ma 30,41666 dni (tj. $365/12$), bez względu na to, czy przypada w roku przestępnym, czy nie;

W przypadku gdy odstępy czasowe zastosowane w obliczeniach nie mogą być wyrażone jako liczba całkowita tygodni, miesięcy lub lat, odstępy te są wyrażane jako liczba całkowita jednego z tych okresów w połączeniu z liczbą dni. W przypadku stosowania dni:

- liczy się każdy dzień wraz z weekendami i świętami,
 - równe okresy, a następnie dni liczy się wstecz do daty pierwszej wypłaty,
 - długość okresu dni otrzymuje się, wyłączając pierwszy dzień i włączając ostatni dzień; wyraża się ją w latach, dzieląc dany okres przez liczbę dni (365 lub 366 dni) całego roku, licząc wstecz od ostatniego dnia do tego samego dnia w poprzedzającym roku,
- d) wynik obliczeń podaje się z dokładnością do co najmniej jednego miejsca po przecinku, przy czym jeżeli cyfra występująca po wybranym przez obliczającego miejscu po przecinku jest mniejsza niż 5, cyfrę tę pomija się, gdy zaś jest większa albo równa 5, cyfrę poprzedzającą zwiększa się o 1,

- e) równanie to może być zapisane w postaci jednej sumy z wykorzystaniem koncepcji przepływów (A_k), które mogą być dodatnie lub ujemne — zapłacone lub otrzymane w okresach 1 do k , wyrażonych w latach:

$$S = \sum_{k=1}^n A_k (1 + X)^{-t_k}$$

gdzie:

S — oznacza bieżące saldo przepływów; jeżeli celem jest zachowanie równoważności przepływów, wartość ta będzie równa 0.

4. W celu obliczania rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania przyjmuje się następujące założenia dodatkowe:

- a) jeżeli umowa o kredyt hipoteczny daje konsumentowi swobodę dokonywania wypłat, przyjmuje się, że całkowita kwota kredytu hipotecznego została wypłacona od razu i w całości,
- b) jeżeli umowa o kredyt hipoteczny przewiduje różne sposoby dokonywania wypłat z zastosowaniem różnych opłat lub różnych stóp oprocentowania kredytu hipotecznego, przyjmuje się, że całkowita kwota kredytu hipotecznego jest wypłacana z zastosowaniem najwyższej możliwej opłaty i stopy oprocentowania kredytu hipotecznego, mających zastosowanie do najbardziej rozpowszechnionych mechanizmów dokonywania wypłat w danym rodzaju umowy o kredyt hipoteczny,
- c) jeżeli umowa o kredyt hipoteczny daje konsumentowi zasadniczo swobodę dokonywania wypłat, ale w zależności od sposobu dokonywania tych wypłat wprowadza ograniczenia w odniesieniu do kwoty kredytu hipotecznego i czasu, przyjmuje się, że kwota kredytu hipotecznego jest wypłacana w najwcześniejszym przewidzianym w umowie o kredyt hipoteczny terminie i zgodnie z tymi ograniczeniami wypłat,
- d) jeżeli przez ograniczony okres lub w odniesieniu do ograniczonej kwoty oferuje się różne stopy oprocentowania kredytu hipotecznego i różną wielkość opłat, za stopę oprocentowania kredytu hipotecznego i opłaty w całym okresie obowiązywania umowy o kredyt hipoteczny przyjmuje się stopę najwyższą i najwyższe opłaty,
- e) w przypadku umów o kredyt hipoteczny, w których ustalono stałą stopę oprocentowania kredytu hipotecznego w odniesieniu do początkowego okresu, na koniec którego ustala się nową stopę oprocentowania kredytu hipotecznego, zmienianą następnie okresowo zgodnie z uzgodnionym wskaźnikiem lub wewnętrzną stopą referencyjną, obliczenia rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania dokonuje się w oparciu o założenie, że po zakończeniu okresu, w którym obowiązuje stała stopa oprocentowania kredytu hipotecznego, stopa oprocentowania kredytu hipotecznego jest taka sama jak w chwili obliczania rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania w oparciu o obowiązującą w tym czasie wartość uzgodnionego wskaźnika lub wewnętrznej stopy referencyjnej, ale nie niższa niż stała stopa kredytu hipotecznego,
- f) jeżeli maksymalny pułap kredytu hipotecznego nie został ustalony, przyjmuje się, że wynosi on w walucie polskiej równowartość 170 000 euro ustaloną z zastosowaniem średniego kursu tej waluty ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski z dnia obliczania maksymalnego pułapu kredytu hipotecznego. W przypadku umów o kredyt hipoteczny — z wyjątkiem zobowiązań warunkowych lub gwarancji — których celem nie jest nabycie lub utrzymanie prawa do nieruchomości, kredytów hipotecznych w rachunku bieżącym, kart debetowych z odroczoną płatnością lub kart kredytowych, zakłada się, że pułap ten wynosi w walucie polskiej równowartość 1500 euro ustaloną z zastosowaniem średniego kursu tej waluty ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski z dnia obliczania maksymalnego pułapu kredytu hipotecznego,

- g) w przypadku umów o kredyt hipoteczny innych niż:
- umowy o kredyt w rachunku bieżącym,
 - umowy o kredyt hipoteczny zawarte na czas nieokreślony albo z terminem spłaty do 12 miesięcy, z której konsument korzysta jako tymczasowego rozwiązania finansującego, przechodząc na inne rozwiązanie finansujące w odniesieniu do danej nieruchomości (kredyt pomostowy),
 - umowy o kredyt hipoteczny, w których wysokość kapitału do spłaty jest oparta na określonej w umowie procentowej wartości danej nieruchomości w momencie spłaty lub spłat kapitału (umowy o kredyt z udziałem w kapitale),
 - umowy o kredyt hipoteczny funkcjonujące jako gwarancja dla innej, odrębnej, ale dodatkowej transakcji i w ramach której kapitał zabezpieczony na nieruchomości jest wypłacany jedynie w przypadku zajścia zdarzenia lub zdarzeń określonych w umowie (zobowiązania warunkowe lub gwarancje),
- i umów o kredyt odnawialny, o których mowa w założeniach przedstawionych w lit. i, j, k, l oraz m:
- (i) jeżeli nie można ustalić terminu lub kwoty spłaty kapitału, do której jest zobowiązany konsument, zakłada się, że spłata przypada w najwcześniejszym terminie przewidzianym w umowie o kredyt hipoteczny przy zastosowaniu najniższej kwoty przewidzianej w umowie o kredyt hipoteczny,
 - (ii) jeżeli nie można ustalić odstępu czasowego między pierwszą wypłatą a datą pierwszej płatności, do której jest zobowiązany konsument, zakłada się, że jest to odstęp najkrótszy,
- h) w przypadku gdy na podstawie umowy o kredyt hipoteczny lub założeń określonych w lit. g, i, j, k, l oraz m nie można ustalić terminu lub kwoty płatności, do której jest zobowiązany konsument, zakłada się, że płatność przypada zgodnie z terminami i warunkami wymaganymi przez kredytodawcę, a jeśli te nie są znane, zakłada się, że:
- (i) odsetki podlegają zapłacie wraz ze spłatą kapitału,
 - (ii) opłaty niezwiązane z odsetkami wyrażone w pojedynczej kwocie podlegają zapłacie w dniu zawarcia umowy o kredyt hipoteczny,
 - (iii) opłaty niezwiązane z odsetkami wyrażone jako szereg płatności podlegają zapłacie w regularnych odstępach czasu, począwszy od dnia pierwszej spłaty kapitału, przy czym w przypadku gdy kwoty takich płatności nie są znane, zakłada się, że kwoty te są jednakowe,
 - (iv) płatność końcowa rozlicza ewentualne saldo kapitału pozostającego do spłaty, odsetek i innych opłat,
- i) w przypadku kredytu hipotecznego w rachunku bieżącym przyjmuje się, że całkowita kwota kredytu hipotecznego została wypłacona w całości i na cały okres obowiązywania umowy o kredyt hipoteczny. Jeżeli okres obowiązywania umowy o kredyt hipoteczny w rachunku bieżącym nie jest znany, obliczenia rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania dokonuje się przy założeniu, że czas trwania umowy o kredyt hipoteczny wynosi trzy miesiące,
- j) w przypadku kredytu pomostowego przyjmuje się, że całkowita kwota kredytu hipotecznego została wypłacona w całości i na cały okres obowiązywania umowy o kredyt hipoteczny. Jeżeli okres obowiązywania umowy o kredyt hipoteczny nie jest znany, obliczenia rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania dokonuje się przy założeniu, że czas trwania umowy o kredyt hipoteczny wynosi dwanaście miesięcy,
- k) w przypadku umowy o kredyt odnawialny innej niż kredyt w rachunku bieżącym i kredyt pomostowy zakłada się, że:
- (i) w przypadku umów o kredyt hipoteczny, których celem jest nabycie lub utrzymanie praw do nieruchomości, kredyt jest przyznawany na okres dwudziestu lat, począwszy od daty pierwszej wypłaty, a płatność końcowa dokonywana przez konsumenta rozlicza ewentualne saldo kapitału pozostającego do spłaty, odsetek i innych opłat; w przypadku umów o kredyt hipoteczny, których celem nie jest nabycie lub utrzymanie praw do nieruchomości lub w których wypłaty są dokonywane za pomocą kart debetowych z odroczonej płatnością lub kart kredytowych, okres ten wynosi jeden rok,

- (ii) kapitał jest spłacany przez konsumenta w równych płatnościach miesięcznych, przy czym pierwsza płatność jest dokonywana w miesiąc po pierwszej wypłacie. Jednakże w przypadkach gdy spłata kapitału musi nastąpić w całości, w jednej płatności, w ramach każdorazowego okresu płatności, zakłada się, że kolejne wypłaty i spłaty całego kapitału przez konsumenta następują w okresie jednego roku. Odsetki i inne opłaty stosuje się odpowiednio do tych wypłat i spłat kapitału oraz zgodnie z postanowieniami umowy o kredyt hipoteczny,

Do celów niniejszej litery umowa o kredyt odnawialny oznacza umowę o kredyt hipoteczny na czas nieokreślony i obejmuje kredyty hipoteczne, które podlegają pełnej spłacie w ciągu pewnego okresu lub po jego zakończeniu, ale w ramach których po dokonaniu spłaty istnieje możliwość dokonania ponownej wypłaty,

- l) w przypadku zobowiązań warunkowych lub gwarancji uznaje się, że całkowita kwota kredytu hipotecznego zostaje wypłacona w całości jednorazowo w terminie wcześniejszym spośród poniższych:
 - (i) najpóźniejszy termin wypłaty dopuszczalny w ramach umowy o kredyt hipoteczny będącej potencjalnym źródłem zobowiązania warunkowego lub gwarancji,
 - (ii) w przypadku odnawialnej umowy o kredyt hipoteczny na końcu okresu początkowego poprzedzającego odnowienie umowy,
- m) w przypadku umów o kredyt hipoteczny z udziałem w kapitale:
 - (i) uznaje się, że płatności dokonywane przez konsumentów przypadają w najpóźniejszym terminie lub najpóźniejszych terminach dopuszczalnych na mocy umowy o kredyt hipoteczny,
 - (ii) zakłada się, że procentowe wzrosty wartości nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie umowy o kredyt hipoteczny z udziałem w kapitale oraz stopa ewentualnego wskaźnika inflacji, o którym mowa w umowie, stanowią wielkość procentową równą bieżącej docelowej stopie inflacji publikowanej przez bank centralny lub poziomowi inflacji w momencie zawierania umowy o kredyt hipoteczny notowanemu w państwie członkowskim, w którym znajduje się nieruchomość, w zależności od tego, która z tych wielkości jest większa, lub 0%, jeżeli te wielkości procentowe są ujemne.