



SŁOWNIK POJĘĆ KREDYTU HIPOTECZNEGO

- **Aneks** - zmiana warunków umowy dokonana w formie pisemnej. Aneks podpisywany jest w przypadkach, gdy Kredytobiorca np. zmienia walutę kredytu, wydłuża okres kredytowania itp.,
- **Cesja praw** - przeniesienie praw przysługujących Kredytobiorcy na rzecz drugiej osoby np. Banku,
- **Hipoteka** - forma zabezpieczenia wierzytelności banku, ograniczone prawo rzeczowe na nieruchomości, ustanowione między wierzycielem i dłużnikiem przez wpis do księgi wieczystej. Hipoteka powstaje z chwilą dokonania wpisu w IV dziale księgi wieczystej właściwej dla danej nieruchomości. Wygasa wraz z wierzytelnością, to znaczy po spłaceniu kredytu. Kredytobiorca nadal jest właścicielem nieruchomości, natomiast bankowi przysługuje prawo jej zbycia w przypadku dochodzenia swoich roszczeń wobec właściciela,
- **Hipoteka kaucyjna** - zabezpieczenie wierzytelności o wysokości nieoznaczonej, określa górną granicę kwoty zobowiązania. Hipoteka kaucyjna jest ustanawiana w sytuacji, gdy nie można dokładnie określić wartości wierzytelności, np. w przypadku kredytów walutowych, gdzie przyszły kurs waluty nie jest znany,
- **Hipoteka zwykła** - zabezpieczenie wierzytelności oznaczonej co do rodzaju i wysokości, kwota zobowiązań obejmuje kwotę kredytu wraz z odsetkami oraz ewentualne koszty egzekucji,
- **Karencja** - okres, podczas którego Kredytobiorca spłaca miesięcznie wyłącznie raty odsetkowe od wykorzystanego kapitału kredytu. Jest to okres następujący zwykle bezpośrednio po zaciągnięciu kredytu, a więc od udzielenia kredytu do terminu płatności pierwszej raty kapitałowej. Po tym okresie Kredytobiorca spłaca miesięcznie raty kapitałowo-odsetkowe. W Banku Millennium maksymalny okres odroczenia w spłacie kapitału wynosi 24 miesiące,
- **Kontrola inwestycji** - opinia o przedmiocie kredytowania, wykonana przez upoważnionego pracownika Banku posiadającego odpowiednie uprawnienia budowlane lub firmę zewnętrzną działającą na zlecenie Banku na podstawie analizy kosztów inwestycji, stopnia zaawansowania realizacji inwestycji, stopnia zaangażowania wkładu własnego przez Kredytobiorcę oraz zgodności z przepisami prawa budowlanego,
- **Kredyt refinansowy** - kredyt przeznaczony na spłatę innego kredytu mieszkaniowego zaciągniętego w innym banku,
- **Księga Wieczysta** - rodzaj rejestru określający stan prawny nieruchomości. Do księgi wieczystej nieruchomości wpisuje się informacje dotyczące prawa własności, użytkowania wieczystego oraz ograniczonych praw rzeczowych obciążających nieruchomość, takich jak użytkowanie, służebności, hipoteka czy spółdzielcze prawa do lokalu,
- **LTV (z ang. loan to value)** - wskaźnik opisujący stosunek kwoty kredytu wyrażonej w PLN do wartości nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu,
- **Marża** - stała wartość wyrażona w punktach procentowych, ustalona przez bank, będąca (obok stopy referencyjnej) składnikiem oprocentowania kredytu. Wysokość marży zależy od celu kredytowania, kwoty kredytu i wysokości kredytu w stosunku do wartości nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie. Marża banku jest stała przez cały okres kredytowania,

- **Okres kredytowania** - okres spłaty kredytu,
- **Operat szacunkowy** - dokument zawierający wycenę nieruchomości, sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego wpisanego na listę otrzymana z Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych,
- **Oprocentowanie kredytu** - stopa, według której oprocentowany jest kredyt, ustalana jako suma odpowiedniej dla danej waluty stopy referencyjnej i marży Banku. Oprocentowanie kredytów hipotecznych w Banku Millennium jest zmienne, tj. zmienia się wraz z aktualizacją stóp referencyjnych (dla umów podpisywanych obecnie co 3 miesiące),
- **Pasmo wahań** - odchylenie (+/-) od stopy referencyjnej (odpowiedniej dla danej waluty kredytu) określone w punktach procentowych, przekroczenie którego powoduje zmianę stopy procentowej,
- **Prowizja za podwyższone ryzyko** - opłata ponoszona przez Kredytobiorcę do czasu ustanowienia zabezpieczenia docelowego,
- **Przewalutowanie** - zmiana waluty kredytu na inną w trakcie okresu kredytowania,
- **Rata spłaty** - łączna kwota raty kapitałowej i odsetkowej przypadająca do spłaty za dany okres rozliczeniowy lub rata odsetkowa przypadająca do spłaty za dany okres rozliczeniowy w okresie karencji,
- **Raty równe (annuitetowe)** – w miarę spłaty kredytu udział części kapitałowej rośnie, a odsetkowej maleje, przez co rata w całym okresie kredytowania jest stała – może się wahać jedynie ze względu na zmienną część oprocentowania i samej waluty. Natomiast raty malejące – skonstruowane są w ten sposób, że część kapitałowa jest stała, odsetkowa maleje. Dzięki czemu szybciej spłacamy nasze zobowiązanie,
- **Stopa referencyjna** - stopa procentowa obowiązująca na rynku międzybankowym, aktualizowana w terminach określonych w umowie kredytowej i będąca składową oprocentowania kredytu. W przypadku wniosków składanych w Banku Millennium obecnie obowiązuje 3-miesięczna stopa referencyjna WIBOR 3M dla kredytów złotych. Zmiana stóp referencyjnych, branych pod uwagę przy wyliczaniu oprocentowania następuje co kwartał. Przyjmują one wartość z ostatniego dnia roboczego poprzedniego kwartału,
- **Transza kredytu** - część przyznanej kwoty kredytu stawiana do dyspozycji Kredytobiorcy w terminie i wysokości zgodnej z dyspozycją Kredytobiorcy, po jej zatwierdzeniu przez Bank,
- **Ubezpieczenie pomostowe** - zabezpieczenie przejściowe kredytu, wymagane przez Bank do czasu uprawomocnienia się wpisu hipoteki do Księgi Wieczystej nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu udzielonego przez Bank,
- **Wkład własny** - udział środków własnych Kredytobiorcy, stanowi różnicę pomiędzy kosztami przedsięwzięcia a kwotą kredytu,
- **Wycena nieruchomości** - oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia kredytu, wykonane przez rzeczoznawcę majątkowego wpisanego na listę otrzymana z Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych; wycena nieruchomości podlega weryfikacji co do jej zawartości merytorycznej i formalno-prawnej przez upoważnionego pracownika Banku,
- **Zabezpieczenie docelowe** - zabezpieczenie kredytu, które będzie obowiązywało przez cały okres kredytowania, standardowo w Banku Millennium w formie pierwszej hipoteki na nieruchomości mieszkalnej,
- **Zabezpieczenie przejściowe** - ustanawiane na okres przejściowy, do czasu ustanowienia zabezpieczenia docelowego kredytu, standardowo w Banku Millennium w formie ubezpieczenia pomostowego kredytu,
- **Zdolność kredytowa** - zdolność do spłaty zaciągniętego kredytu wraz z odsetkami, w terminach i wysokości określonych w umowie kredytu.