

Préstec hipotecari per a persones consumidores i usuàries

(Les informacions destacades en negreta són especialment rellevants)

Aquest document que s'estén en la data indicada al final, en resposta a la vostra sol·licitud d'informació, és **adicional al document Informació Precontractual al qual serveix de complement i no comporta per a Kutxabank l'obligació de concedir-vos un préstec**. La informació incorporada té caràcter merament orientatiu. S'ha elaborat basant-se en les condicions actuals del mercat per a un préstec estàndard de 150.000 euros a un termini de 25 anys. **L'oferta personalitzada posterior pot diferir** en funció de la variació d'aquestes condicions o a conseqüència de l'obtenció de la informació sobre les vostres preferències i condicions financeres.

1- Sistema d'amortització del préstec

Hi ha dos sistemes d'amortització:

Amortització constant: en què **la devolució del capital** s'ha de fer en quotes mensuals **iguals i successives, que es componen d'un import de capital constant, que es calcula dividint el capital del préstec entre el nombre de quotes. A aquest import del capital se li sumen els interessos de cada període**, que es liquidaran per mesos vençuts i que es computaran sempre sobre el saldo viu de capital existent en cada moment.

Quota constant: en què la devolució del capital del préstec i el pagament dels interessos s'ha de fer en quotes mensuals successives, que inclouran capital i interessos, **calculades pel sistema francès d'amortització**. La quota comprensiva de capital i interessos serà invariable en els casos de tipus d'interès fix i es compon d'una part d'interessos depenent del capital pendent i d'una altra part de capital creixent. I si el préstec és d'interès variable, les **quotes resultants** que s'aplicaran en cada nou període d'interessos es calcularan segons el sistema francès d'amortització indicat, d'acord amb el principal pendent al principi d'aquest període, pel temps que resti de vigència de l'operació i el tipus d'interès aplicable.

2- Taula d'oscil·lacions en la quantia total del préstec a interès variable

Sobre un exemple representatiu d'un préstec a interès variable d'un capital de 150.000,00€ i amb un termini de durada de 25 anys, s'incorpora la taula d'oscil·lacions següent de la quota mensual d'amortització i de la quantia total del préstec esmentat durant aquest termini, amb indicació de l'import més alt i més baix que podria arribar a assolir, tenint en compte per calcular-la un tipus d'interès determinat sobre la base de la fluctuació que ha patit durant els darrers vint-i-cinc anys, o des de la seva creació, si és posterior a aquest termini, la referència euríbor 1 any (BOE), amb l'addició d'un diferencial de l'1,25%:

	Euríbor	Euríbor+ dif.	Quota (mes)	Import total
Desembre/2011	2,001%	3,251%	731,05 €	219.316,07 €
Desembre/2012	0,549%	1,799%	621,21 €	186.361,74 €
Desembre/2013	0,543%	1,793%	620,77 €	186.232,16 €
Desembre/2014	0,328%	1,578%	605,42 €	181.625,19 €
Desembre/2015	0,059%	1,309%	586,54 €	175.961,10 €
Desembre/2016	-0,080%	1,170%	576,93 €	173.078,03 €
Desembre/2017	-0,190%	1,060%	569,39 €	170.817,64 €
Desembre/2018	-0,129%	1,121%	573,56 €	172.068,81 €
Desembre/2019	-0,261%	0,989%	564,56 €	169.368,62 €
Desembre/2020	-0,497%	0,753%	548,69 €	164.608,38 €

Desembre/2021	-0,502%	0,748%	548,36 €	164.508,57 €
Desembre/2022	3,018%	4,268%	814,12 €	244.235,94 €
Desembre/2023	3,679%	4,929%	870,69 €	259.358,12 €
Desembre/2024	2,436%	3,686%	765,98 €	229.794,64 €
Desembre/2025	2,245%	3,495%	750,53 €	225.160,45 €
Més alt	5,393%	6,643%	1.026,25 €	307.876,44 €
Més baix	-0,505%	0,745%	548,16 €	164.448,54 €

3- Bonificació per contractació de productes o serveis combinats en préstecs a interès variable

En la informació precontractual del préstec, a la qual aquest document serveix de complement, al seu apartat 3. **Tipus d'interès**, s'hi detallen els productes, la contractació dels quals és accessòria i opcional, que poden bonificar, en els termes indicats en aquest apartat, el diferencial de l'interès variable o el tipus fix pactats; de manera que, en cada data de variació del tipus d'interès —en préstecs a tipus variable— o de revisió del compliment de condicions —en préstecs a tipus fix—, es podran aplicar aquestes bonificacions per al període següent, si escau, a partir d'aquest compliment i d'aquesta contractació.

4- Garanties

Com s'informa expressament a l'apartat 2. **Característiques del préstec**, en la Informació Precontractual, a la qual aquest document serveix de complement, se us informa que els titulars del préstec responen del seu pagament davant Kutxabank no només amb el seu habitatge o finca hipotecada, o qualsevol altra garantia, sinó amb tots els seus béns presents i futurs, sense que tinguin l'opció de poder donar en pagament l'immoble hipotecat en garantia del préstec amb caràcter alliberador de la totalitat del deute, i que els avaladors responen, al seu torn, amb tots els seus béns presents i futurs. L'hipotecant no deutor, si escau, respon del préstec amb la finca hipotecada, i la seva responsabilitat personal no queda afectada, llevat que intervingués, al seu torn, en qualitat de part avaladora o garant.

5- Tipus d'interès de demora aplicable i forma de càlcul

En el supòsit que la part deutora no satisfaci totalment o parcialment les quotes pactades als seus venciments respectius, o, si escau, **des que es produeixi la liquidació del saldo deutor existent durant l'execució judicial i des que sigui dictada sentència o resolució judicial**, es meritara diàriament en concepte de demora, i sobre el capital pendent de pagament, un interès nominal anual **resultant d'afegir 3 punts percentuals al tipus d'interès ordinari nominal anual aplicable a cada moment al préstec, que s'aplicarà des de l'endemà del venciment corresponent, d'acord amb allò que estableix l'art. 316 del Codi de Comerç, sobre les quantitats impagades, i que es liquidaran amb la mateixa periodicitat i de la mateixa manera que els interessos ordinaris. Els interessos de demora no es capitalitzaran, llevat que es donin les circumstàncies de l'art. 579, 2 a) de la Llei d'enjudiciament civil.**

6- Documentació per presentar davant Kutxabank per a l'avaluació de la solvència del deutor

Perquè Kutxabank pugui avaluar la solvència del deutor, caldrà que aquest li aportï la documentació següent, en un termini no superior a 60 dies:

Documentació sobre dades personals de tots els intervinents.

- Fotocòpia dels documents originals identificatius (DNI o NIF, targeta de residència, passaport, etc.).
- Conveni regulador del règim matrimonial o de separació, si escau.
- Declaració de béns individualitzats (document intern de l'entitat) amb indicació de:
 - Dades identificatives d'altres immobles o béns: descripció física, localització i càrregues que els graven.
 - Dades identificatives dels vehicles: marca, model, matrícula i valor de mercat.
 - Comptes en altres entitats bancàries, valors, fons i plans de pensions.
 - Compromisos de pagament mensual del declarant (pensions alimentàries, lloguers, etc.): amb aportació de rebuts que en justifiquin els pagaments.
 - Deutes en altres entitats bancàries: creditor, venciment, garantia, destinació, quota mensual i saldo pendent.
 - Deutes en altres entitats en què s'intervingui com a avalador: titular, entitat i import garantit pel declarant. Si hi ha endeutament extern a Kutxabank, s'haurà d'acreditar que s'està al corrent dels pagaments, mitjançant l'aportació dels darrers rebuts pagats.

Documentació sobre ingressos de tots els intervinents

- Treballadors per compte d'altri: tres últimes nòmines, contracte de treball i vida laboral (en funció de l'antiguitat al lloc de treball actual).
- Treballadors per compte propi: últim resum anual d'IVA, últims pagaments trimestrals, tres últims rebuts d'assegurances socials i vida laboral.
- Declaració de la renda o, si no n'hi ha, justificant d'ingressos.
- Extractes bancaris dels 6 últims mesos per a aquells que no siguin clients vinculats a Kutxabank.

Documentació sobre la garantia hipotecària

- Contracte de compravenda o documentació sobre el valor estimatiu de l'immoble objecte de finançament.
- Taxació de l'immoble que servirà de garantia en l'operació.
- Verificació registral de l'immoble que servirà de garantia en l'operació.
- Quan l'immoble per hipotecar sigui un habitatge i hi hagi compravenda o arrendament, serà necessària la certificació d'eficiència energètica.

7- Taxació de la finca per hipotecar

El client, en els termes que preveu l'apartat 4. *Despeses preparatòries* de la Informació Precontractual, a la qual aquest document serveix de complement, **té dret a aportar una taxació de la finca per hipotecar que haurà de ser acceptada per Kutxabank per estudiar la possible viabilitat de la finca a fi de garantir el préstec, sempre que aquesta taxació aportada pel client estigui certificada per un taxador homologat de conformitat amb la Llei del mercat hipotecari i que no estigui caducada segons el que s'estableix legalment; per tant, no es pot carregar cap despesa addicional per les comprovacions que, si escau, s'hagin de fer sobre aquesta taxació.**

8- Assegurança

El client no té obligació legal per a la formalització del préstec de constituir una assegurança. No obstant això, de conformitat amb allò que estableix la normativa reguladora del mercat hipotecari, el client i Kutxabank acordaran la contractació d'una **assegurança de la llar, de danys per incendi i elements naturals a l'habitatge (continent), que podrà ser subscripta amb qualsevol entitat**

asseguradora i que assegni l'immoble objecte de la garantia hipotecària del préstec en els termes que preveu l'apartat 4. **Despeses preparatòries** de la Informació Precontractual, a la qual aquest document serveix de complement.

9- Fitxa Europea d'Informació Normalitzada

Quan el client hagi facilitat a Kutxabank la informació necessària sobre les seves necessitats, situació financera i preferències, el client té dret a sol·licitar a Kutxabank, i aquesta té l'obligació de lliurar-li amb una antelació mínima de deu dies naturals respecte del moment de la signatura del contracte, la Fitxa Europea d'Informació Normalitzada (FEIN), que tindrà la consideració d'oferta vinculant per a Kutxabank.

10- Deduccions fiscals o ajuts públics

Depenent de les circumstàncies personals de cada client, hi ha desgravacions fiscals o ajudes públiques per a l'adquisició d'habitatge.

11- Notari

El client té dret a la lliure elecció de notari per a l'autorització de l'escriptura per la qual es formalitzi l'operació creditícia, i ha de comparèixer obligatòriament davant el notari que hagi triat, com a molt tard el dia anterior a l'autorització de l'escriptura pública del contracte de préstec, amb l'objecte de rebre del notari l'assessorament personalitzat i gratuït relatiu a les clàusules específiques que recullen la Fitxa Europea d'Informació Normalitzada (FEIN) i la Fitxa d'Advertiments Estandarditzats (FIAE), de manera individualitzada i amb referència expressa a cadascuna, i també per a l'emplenament d'un test sobre la informació subministrada i la documentació lliurada.

12. Riscos i advertències

Us preguem que prengueu nota dels riscos que comporta un crèdit hipotecari.

Els vostres ingressos poden variar. Assegureu-vos que, si els vostres ingressos disminueixen, encara continuareu podent atendre les vostres quotes hipotecàries.

Els titulars i els avaladors o hipotecants, si n'hi ha, tenen dret a examinar el projecte d'escriptura pública al despatx del notari autoritzant, amb una antelació, almenys, de tres dies hàbils previs a la seva formalització davant aquest notari.

Si el client no compareix davant del notari, com a molt tard el dia anterior a l'autorització de l'escriptura pública del contracte de préstec, amb l'objecte de rebre l'assessorament indicat a l'apartat anterior, no es podrà autoritzar l'escriptura pública de préstec.

Tant vós com els avaladors, en cas que n'hi hagi, podeu perdre el seu habitatge o la finca hipotecada o qualsevol altra garantia si no s'efectuen els pagaments puntualment.

Si el tipus d'interès a contractar és variable: heu de tenir en compte el fet que el tipus d'interès d'aquest crèdit no roman fix durant tot el període de vigència.

D'acord amb la normativa estatal aplicable, el client ha de pagar altres despeses, com les de taxació de l'immoble, els aranzels notariaus derivats de la còpia de l'escriptura pública del préstec i els de la inscripció de l'escriptura de cancel·lació en el Registre de la Propietat.

NOTA: Kutxabank està adherida al Codi de bones pràctiques per a la reestructuració viable dels deutes amb garantia hipotecària sobre l'habitatge habitual, regulat pel Reial decret llei 6/2012, de 9 de març, i al Codi de bones pràctiques per a deutors hipotecaris en risc de vulnerabilitat, regulat pel Reial decret llei 19/2022, de 22 de novembre. La signatura d'aquest document no suposa l'obligació de contractar-lo.