

Fitxa d'informació precontractual (FIPRE) Préstec hipotecari a tipus fix i tipus variable (mixt)

Les informacions marcades en negreta són especialment rellevants.

Aquest document s'estén a data _____ maig 2025 en resposta a la seva sol·licitud d'informació i **no comporta per Banc Sabadell l'obligació de concedir-li un préstec.**

La informació incorporada té caràcter merament orientatiu. S'ha elaborat sobre la base de les condicions actuals del mercat. **L'oferta personalitzada posterior pot diferir** en funció de la variació d'aquestes condicions o com a resultat de l'obtenció de la informació sobre les seves preferències i condicions financeres.

1. Entitat de crèdit

Banco de Sabadell, S.A. (a través de qualsevol de les seves marques comercials)

Plaça de Sant Roc nº 20, 08201 Sabadell (Barcelona)

963.085.000

info@bancsabadell.com

www.bancosabadell.com

Representant de l'entitat de crèdit: Albert Figueras Moreno

Autoritat de supervisió: Banc d'Espanya (www.bde.es)

Servei d'Atenció al Client: a les nostres oficines, SAC@bancsabadell.com o al telèfon 900.700.010

El banc està adherit al Codi de Bones Pràctiques per a la reestructuració viable dels deutes amb garantia hipotecària sobre l'habitatge habitual que figura com a annex al Real Decret Llei 6/2012, de 9 de març, de mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos, que serà aplicable també als fiadors i avaladors hipotecaris del deutor principal, respecte del seu habitatge habitual i amb les mateixes condicions establertes per al deutor hipotecari. Aquesta adhesió implica, entre altres mesures, que el Banc procurarà la reestructuració viable del deute de les famílies i deutors majors de 60 anys en risc d'exclusió social a través de l'aplicació als préstecs o crèdits d'una carència en l'amortització de capital i una reducció del tipus d'interès durant 5 anys, i l'ampliació del termini total d'amortització sempre que es compleixin els requisits establerts en l'esmentat real decret. Si la reestructuració del deute resulta inviable, els deutors podran sol·licitar un quitament sobre el seu deute pendent que el banc pot acceptar o rebutjar. Si es rebutgés, els deutors podran sol·licitar i el banc haurà d'acceptar la dació en pagament del seu habitatge habitual com a mitjà per cancel·lar definitivament el seu deute. La dació en pagament de l'habitatge habitual no és aplicable si s'hagués instat l'execució de la hipoteca i anunciat la subhasta o si l'habitatge tingués càrregues posteriors. En el supòsit d'execució extrajudicial es duria a terme una única subhasta. Tot això en els termes que resulten de l'esmentat Real Decret Llei 6/2012 i les seves modificacions posteriors.

2. Característiques del préstec

- **Import màxim de préstec disponible en relació amb el valor de l'immoble:**
 - Primera residència: 80 % de l'import menor entre el valor de compra i el de taxació
 - Segona residència: 70 % de l'import menor entre el valor de compra i el de taxació

Exemple per un habitatge amb valor de compra de 200.000 € i de taxació de 187.500 €:

 - Primera residència: 150.000 €
 - Segona residència: 131.250 €
- Termini d'amortització: fins a 30 anys com a màxim
- Finalitat: qualsevol per immoble d'ús residencial (habitatge, garatge, traster o solar urbà), per adquisició d'immoble no residencial o per evitar el seu embargament o la seva ruïna total
- **Reemborsament del préstec: capital i interessos amb reemborsaments mensuals constants**
- Edat màxima dels prestataris al venciment del préstec hipotecari: 75 anys
- Aquest préstec requereix l'aportació d'una garantia hipotecària
- **Moneda: euro (€).** En el cas que la moneda en què el prestatari percebi la major part dels ingressos o tingui la majoria dels actius amb què ha de reemborsar el préstec en moneda diferent de l'euro, els pagaments periòdics mensuals hauran de realitzar-se obligatòriament en euros i per això serà necessari realitzar les corresponents operacions de compra d'aquesta moneda. Per tant, el contravalor d'aquests pagaments en la

seva moneda d'ingressos o actius anirà variant, a l'alça o a la baixa, en funció de la cotització de l'euro.

- Conseqüències de l'incompliment del contracte de préstec. El prestatari perdrà el dret al termini i es produirà el venciment anticipat del contracte si concorren conjuntament els següents requisits:
 - a) Que el prestatari es trobi en mora en el pagament d'una part del capital del préstec o dels interessos.
 - b) Que la quantia de les quotes vençudes i no satisfetes equivalguin com a mínim:
 - i. Al tres per cent de la quantia del capital concedit, si la mora es produís dins de la primera meitat de la durada del préstec. Es considera complert aquest requisit quan les quotes vençudes i no satisfetes equivalguin a l'impagament de dotze terminis mensuals o un nombre de quotes tal que suposi que el deutor ha incomplert la seva obligació per un termini almenys equivalent a dotze mesos.
 - ii. Al set per cent de la quantia del capital concedit, si la mora es produís dins de la segona meitat de la durada del préstec. Es considera complert aquest requisit quan les quotes vençudes i no satisfetes equivalguin a l'impagament de quinze terminis mensuals o un nombre equivalent a quinze mesos.
 - c) Que el prestador hagi requerit el pagament al prestatari concedint-li un termini d'almenys un mes per al seu compliment i advertint-li que, de no ser atès, reclamarà el reemborsament total degut del préstec.
- El venciment anticipat del préstec pot suposar que el deutor hagi d'assumir les despeses derivades de l'execució del préstec.

Així mateix, per la preparació, tramitació i realització de la reclamació personalitzada de pagaments no atesos de quotes vençudes i impagades mitjançant el canal de gestió telefònica, el Banc podrà percebre una compensació per un import de 28€ d'acord amb els costos efectivament suportats, que, en el cas de titulars persones físiques, només es percebrà en cas de demora en el pagament d'una quota per un temps igual o superior a tres (3) dies hàbils. Sense perjudici de l'anterior, les quotes impagades meritiran interessos de demora calculats a l'interès efectiu anual resultant de sumar 3 punts percentuals al tipus d'interès remuneratori. L'interès de demora no podrà ser capitalitzat i en el cas que la finca hipotecada sigui habitatge i el titular persona física, només es meritiran sobre el principal vençut pendent de pagament.

3. Tipus d'interès

Tipus d'interès fix durant el primer període (5 anys): 3,20 %

Tipus d'interès variable amb revisió semestral la resta de períodes: Euríbor oficial + diferencial del 1,90 %

Sobre el tipus fix del primer període, es podran aplicar bonificacions acumulatives, revisables els 30 de juny i 31 de desembre de cada any natural; i en relació amb la resta de períodes, es poden aplicar bonificacions acumulatives sobre el diferencial i revisables semestralment des de l'inici d'aquest segon període. En tots dos períodes, les bonificacions seran fins a un màxim de 0,90 punts, havent de domiciliar o contractar a través del mediador "BanSabadell Mediación, Operador de Banca-Seguros del Grupo Banco de Sabadell, S.A." els contractes o productes detallats a la secció següent.

4. Productes i serveis vinculats i combinats. Despeses preparatòries

Si qualsevol dels productes i serveis combinats indicats a continuació fos anul·lat per qualsevol motiu, la part prestatària perdria la bonificació que li correspongui en el càlcul del tipus d'interès a aplicar per al següent període d'interès. De la mateixa manera, en el cas que posteriorment, la part prestatària, si fos possible, contractés de nou qualsevol dels productes combinats relacionats, es tindrà en compte l'increment de bonificació corresponent en la següent revisió del tipus d'interès. La contractació dels productes està subjecta al compliment de les condicions i els requisits establerts pel banc o, si escau, per les companyies d'assegurances emissores de cada producte.

- **Domiciliació del cobrament de la nòmina/pensió: bonificació de 0,40 punts en el tipus d'interès/diferencial.** S'equipararan a la nòmina la pensió en el cas dels pensionistes o, en el cas d'autònoms, el pagament de les cotitzacions a la Seguretat Social i el dels impostos corresponents per l'exercici de la seva activitat (IRPF i IVA), i en el cas de persones en situació d'atur, la domiciliació del cobrament de prestació o el subsidi per desocupació.
- **Contractació de qualsevol de les assegurances de "Protecció Llar" o de "Protecció Llar Bàsic" a través del mediador citat: bonificació de 0,10 punts en el tipus d'interès/diferencial.** L'assegurança podrà ser contractada en qualsevol moment durant la vigència del préstec i el seu cost variarà en funció de les característiques, ús i ubicació de la finca hipotecada.
- **Contractació de l'assegurança Protecció Vida Capital Constant a través del mediador citat: bonificació de 0,40 punts en el tipus d'interès/diferencial.** L'assegurança podrà ser contractada en qualsevol moment durant la vigència del préstec sempre que compleixi les condicions i els requisits establerts per a aquesta assegurança, i el seu cost variarà en funció de les circumstàncies personals de l'assegurat en el moment de contractació i el capital assegurat.

Per obtenir el préstec amb garantia hipotecària en les condicions ofertes, haurà de tenir subscrit en el moment de la signatura una assegurança de danys sobre la finca hipotecada, en una companyia d'assegurances de reconeguda solvència, incloent clàusula de creditor hipotecari a favor del banc i per import mínim de valor per assegurança indicat en la taxació.

Despeses preparatòries (a càrrec del client encara que no es formalitzi l'operació):

•**Taxació:** l'immoble aportat en garantia haurà de ser objecte d'una taxació adequada abans de la celebració del contracte de préstec. La taxació es realitzarà per una societat de taxació independent del prestador, d'acord amb el Reial Decret 775/1997, de 30 de maig i l'art. 13 i la Disposició addicional desena de la Llei 5/2019 de 15 de març, reguladora dels contractes de crèdit immobiliari. Les despeses de taxació de l'immoble aniran a càrrec del prestatari, conforme a l'art. 14.1.e) i., de la referida Llei 5/2019.

El banc acceptarà qualsevol taxació realitzada per societat de taxació homologada pel Banc d'Espanya i la data d'emissió de la mateixa es mantingui vigent a la data de formalització del contracte. No es carregarà cap despesa addicional per les gestions de comprovació que pugui realitzar el banc en relació al valor d'aquesta taxació.

•**Comprovació registral de l'immoble.**

Els aranzels notariaus de l'escriptura són a càrrec del banc, exceptuant les còpies notariaus que vostè sol·liciti.

5. Taxa anual equivalent (TAE) i cost total del préstec

La TAE és el cost total del préstec expressat en forma de percentatge anual i serveix per ajudar-lo a comparar les diferents ofertes. **La TAE variable aplicable a aquest exemple de préstec és 4,3126 % i comprèn:**

Cost total del préstec en termes absoluts: **265.525,33 €** format pels següents conceptes:

- Import del préstec: **150.000 €**
- Interessos: 101.813,31 € (calculats amb el tipus d'interès informat a la secció 3)
- Comissió d'obertura: 1.500 € (1 % sobre import préstec. Mínim 750 €)
- Impostos: a càrrec del banc, excepte País Basc
- Registre: a càrrec del banc
- Gestoria: a càrrec del banc
- Taxació: 302,71 € (per un habitatge valorat en 187.500 €)
- Comprovació registral: 25,41 €
- Assegurança de danys sobre l'immoble: 11.883,90 €. Calculat aproximadament en base a una prima anual estimada de 396,13 € durant la vigència prevista del préstec. La contractació de l'assegurança esmentada és obligatòria, si bé pot contractar-la amb la companyia asseguradora que vostè triï lliurement. En el cas del Banc, aquest no comercialitza una assegurança amb cobertura només de danys, sinó que comercialitza una assegurança de Protecció Llar que cobreix els danys i a més ofereix majors cobertures. Per això, la prima s'ha calculat tenint en compte l'assegurança de Protecció Llar que comercialitza el Banc. La prima és estimada i pot patir variacions segons si es contracta l'assegurança obligatòria amb una altra companyia o si contracta l'assegurança de Protecció Llar amb el Banc

El càlcul dels interessos, la TAE variable i el cost total del préstec es basen en:

- Termini del préstec: **30 anys**, amb quotes mensuals de 648,71 € durant el primer període fix i 709,65 € la resta
- La hipòtesi de que l'índex de referència no varia, per tant, aquests valors variaran amb les revisions del tipus d'interès. El valor de l'índex de referència utilitzat ha estat l'Euríbor oficial abril 2025 de 2,143 %.

Cost dels serveis i productes combinats que generen bonificacions:

- Prima anual estimada assegurança llar sobre l'immoble: 396,13 €
- Prima anual estimada assegurança vida: 512,41€. Calculada tenint en compte l'import del préstec i prenent com a referència una persona de 41 anys i considerant que compleix amb les condicions i els requisits per a la contractació i manteniment de l'assegurança durant tota la durada del préstec

6. Amortització anticipada

El préstec es pot reemborsar anticipadament, íntegrament o parcialment.

Els imports rebuts s'aplicaran en primer lloc per satisfer els interessos de demora si s'haguessin meritat, els interessos ordinaris, les compensacions per de reclamació de pagaments no atesos i les despeses, si n'hi ha, i finalment, el principal del préstec.

En cas de reemborsament anticipat parcial, el pagament del principal restant i els corresponents interessos podrà

realitzar-se segons li convingui, mantenint bé els terminis previstos en el contracte amb la corresponent modificació de les quotes d'amortització, bé l'import de les quotes o calendari d'amortitzacions en aquell moment vigents amb la corresponent disminució del termini o terme de durada del préstec. També podrà sol·licitar, si així li convé, la reducció del venciment o termini d'amortització inicialment previst en el contracte, mitjançant l'augment dels imports de les corresponents quotes d'amortització.

En cas de reemborsament anticipat parcial o total **durant el període amb tipus fix**, es produirà a favor de banc el dret a percebre en el moment d'efectuar-lo una compensació del **2%** sobre el capital reemborsat, sense que el seu import pugui superar la pèrdua financera causada.

La novació del tipus d'interès que suposi l'aplicació durant la resta de vigència del contracte d'un tipus d'interès fix en substitució del tipus variable, realitzada durant els 3 primers anys de vigència del contracte, produirà a favor de banc el dret a percebre en el moment d'efectuar-la, una compensació per reemborsament anticipat del 0,050% del capital amortitzat anticipadament, sempre que a la novació es produeixi amortització anticipada de capital, sense que el seu import pugui superar la pèrdua financera causada.

Rebuda una còpia d'aquest document,

INFORMACIÓ BÀSICA SOBRE PROTECCIÓ DE DADES DE CARÀCTER PERSONAL DELS SIGNANTS. Les dades personals seran registrades per Banco de Sabadell, S.A. amb l'única finalitat de gestionar el present document.

Podrà dirigir-se per escrit a la unitat Drets Protecció de Dades del banc a través de les seves oficines, o a través de: Ejercioderechosprotecdatos@bancsabadell.com, amb la finalitat d'exercir els drets d'accés, rectificació, supressió, i altres drets de protecció de dades.

Podeu obtenir informació addicional en l'"Annex Informació Detallada sobre Protecció de Dades de Caràcter Personal" (publicat a www.bancosabadell.com, apartat d'Informació a Clients), o a qualsevol de les oficines del banc.