

Ogólne informacje dotyczące umowy kredytu hipotecznego „WŁASNA CHATA”

Przedstawione dane mają charakter informacyjny zgodnie z ustawą z dnia 23 marca 2017 roku o kredycie hipotecznym oraz nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami (Dz. U. z 2017r. poz. 819 z późn. zm).

Nazwa, siedziba i adres podmiotu publikującego informację	Powiślański Bank Spółdzielczy. ul. Kopernika 28 82-500 Kwidzyn
Cel kredytu	<ol style="list-style-type: none"> 1) zakup działki budowlanej; 2) zakup lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego; 3) nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego; 4) nabycie własnościowego prawa do domu jednorodzinnego (wybudowanego) w spółdzielni mieszkaniowej; 5) przekształcenie lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności; 6) wykup mieszkania komunalnego lub zakładowego; 7) spłatę zadłużenia z tytułu innego kredytu mieszkaniowego z innego banku, pod warunkiem, iż kredyt udzielony był na cele zgodne z postanowieniami Instrukcji; 8) inwestycje mieszkaniowe realizowane przez Kredytobiorcę sposobem gospodarczym: <ol style="list-style-type: none"> a) budowa, dokończenie budowy, rozbudowa, przebudowa, wykończenie domu jednorodzinnego, b) generalny remont i modernizacja domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego, z wyjątkiem bieżących konserwacji i remontów, c) zakup działki gruntu z rozpoczętą budową; 9) inwestycje mieszkaniowe realizowane dla Kredytobiorcy przez inwestora zastępczego: <ol style="list-style-type: none"> a) budowa, dokończenie budowy, rozbudowa, przebudowa, wykończenie domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego, b) generalny remont i modernizacja domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego, z wyjątkiem bieżących konserwacji i remontów; 10) zakup domu, budowę i dokończenie budowy domu (inwestycje realizowane przez inwestora zastępczego jak również sposobem gospodarczym przez Kredytobiorcę), w tym również lokali niemieszkalnych lub budynków niemieszkalnych funkcjonalnie związanych z realizowaną inwestycją mieszkaniową, o ile ich powierzchnia nie przekracza 25% powierzchni całkowitej realizowanej inwestycji mieszkaniowej; 11) refinansowanie kosztów poniesionych na cele, o których mowa w pkt. 1-6 oraz 8-10, jeżeli zostały one poniesione na maksymalnie 6 miesięcy przed datą złożenia wniosku o kredyt. 12) Zakup, budowa oraz remont i modernizacja domu letniskowego o przeznaczeniu całorocznym z wyjątkiem bieżącej konserwacji i odnowienia. <p><i>W przypadku kredytów z oprocentowaniem okresowo-stalym kredyt może być przeznaczony na finansowanie tych, z celów wymienionych powyżej, które uruchamiane są jednorazowo.</i></p>
Formy zabezpieczenia	<p>Prawne zabezpieczenie spłaty kredytu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) weksel in blanco Kredytobiorcy wystawiony na rzecz Banku wraz z deklaracją wekslową; 2) hipoteka ustanawiana na nieruchomości stanowiącej przedmiot kredytowania/zabezpieczenia kredytu położona na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej stanowiąca własność/współwłasność Kredytobiorcy; 3) cesja praw na rzecz Banku z polisy ubezpieczenia nieruchomości (nie dotyczy nieruchomości gruntowych niezabudowanych) stanowiącej przedmiot zabezpieczenia, od ognia i innych zdarzeń losowych; 4) dodatkowym zabezpieczeniem kredytu może być ubezpieczenie na życie Kredytobiorcy zawarte w towarzystwie ubezpieczeniowym, z którym Bank ma podpisaną umowę o współpracy lub innym TU pod warunkiem zaakceptowania przez Bank warunków ochrony ubezpieczeniowej przed podpisaniem Umowy kredytu. <p>Zabezpieczenie do czasu ustanowienia hipoteki :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) poręcznie wekslowe przez osobę spełniającą warunki wymagane przez Bank, 2) kaucja pieniężna, 3) blokada środków pieniężnych na rachunku bankowym,

	<p>4) inna forma akceptowana przez Bank.</p> <p>Przedmiot zabezpieczenia musi znajdować się na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.</p>
<p>Okres, na jaki może być zawarta umowa o kredyt hipoteczny</p>	<p>1) do 20 lat – w przypadku, gdy celem kredytowania jest:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) zakup działki budowlanej; b) przekształcenie lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności; c) generalny remont i modernizacja domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego, z wyjątkiem bieżących konserwacji i remontów (realizowane przez Kredytobiorcę systemem gospodarczym lub przez inwestora zastępczego); d) zakup działki gruntu z rozpoczętą budową; e) zakup, budowa oraz remont i modernizacja domu letniskowego o przeznaczeniu całorocznym z wyjątkiem bieżącej konserwacji i odnowienia <p>2) do 25 lat – w przypadku pozostałych celów kredytowania. Na wniosek Wnioskodawcy okres kredytowania może zostać wydłużony do maksymalnie 30 lat</p>
<p>Oprocentowanie kredytu</p>	<p>I. W przypadku umów o kredyt hipoteczny, w których stosuje się jako odniesienie wskaźnik referencyjny – nazwy wskaźników referencyjnych i ich administratorów, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 6 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniającego dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014, oraz informację o potencjalnych konsekwencjach dla konsumenta:</p> <p><i>Stawka WIBOR (ang. Warsaw Interbank Offered Rate) – stopa referencyjna ustalana zgodnie z Regulaminem Stawek Referencyjnych WIBID i WIBOR, przez administratora stawek referencyjnych, którym jest GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie, publikowana m.in. na stronie internetowej: https://www.gpwbenchmark.pl</i></p> <p><i>Kredytobiorca ponosi ryzyko zmieniającej się stopy oprocentowania kredytu. Informujemy, że po każdej aktualizacji stopy kwota raty kredytu będzie rosła lub malała. W momencie podpisania umowy nie można określić jak będzie się kształtowała stawka WIBOR w trakcie całego okresu kredytowania.</i></p> <p>A. OPROCENTOWANIE OKRESOWO-STALE</p> <p>Okresowo-stała stopa procentowa – stopa, według której oprocentowany jest kredyt, wyrażona jako stała wartość procentowa w określonym w Umowie kredytu przedziale czasu. Zasady ustalania oprocentowania okresowo-stałego kredytu oraz dokonywania zmian oprocentowania kredytu są określone w Umowie kredytu, z zastrzeżeniem, że Bank podwyższa oprocentowanie kredytu dodatkowo w przypadkach określonych w Umowie kredytu.</p> <p>Staża stopa procentowa, która jest określona w Umowie kredytu/aneksie do Umowy kredytu obowiązuje w okresie 60 miesięcy od dnia uruchomienia/ od pierwszego dnia okresu odsetkowego następującego po dniu wejścia w życie aneksu zmieniającego formułę oprocentowania do Umowy kredytu. Jeżeli pierwszy dzień okresu odsetkowego następującego po dniu wejścia w życie niniejszego aneksu przypada w dniu wolnym od pracy, okres obowiązywania oprocentowania stałego rozpoczyna się w pierwszym dniu roboczym po tym dniu.</p> <p>W dalszym okresie kredytowania obowiązuje zmienna stopa procentowa, która stanowi sumę marży określonej w Umowie kredytu i wskaźnika referencyjnego WIBOR.</p> <p>W miesiącu odsetkowym, w którym ma nastąpić zmiana formuły oprocentowania Kredytobiorca nie ma możliwości dokonywania zmian mających wpływ na zmianę harmonogramu Umowy kredytu, takich jak:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) zmiana terminu daty spłat rat kredytu w danym miesiącu kalendarzowym; 2) zmiana metody spłat rat kredytu: <ol style="list-style-type: none"> a. z rat stałych (annuitetowych) na raty malejące; b. z rat malejących na raty stałe (annuitetowe).

Bank nie później niż 60 dni przed terminem zmiany formuły oprocentowania, przedstawi Kredytobiorcy, na trwałym nośniku lub w postaci elektronicznej, informacje o oprocentowaniu kredytu według wszystkich oferowanych przez Bank formuł oprocentowania.

Po upływie 60 miesięcy od daty uruchomienia Kredytu/wejścia w życie aneksu do Umowy kredytu, Kredyt oprocentowany będzie według zmiennej stopy procentowej, stanowiącej sumę stopy referencyjnej i indywidualnie ustalonej marży Banku.

B. OPROCENTOWANIE ZMIENNE

1. Kredyt oprocentowany jest według zmiennej stopy procentowej, stanowiącej sumę wskaźnika referencyjnego i indywidualnie ustalonej marży Banku, ustalonej na okresy 3-miesięczne przy zastosowaniu następujących zasad:
 - 1) podstawowym wskaźnikiem referencyjnym Banku jest wskaźnik WIBOR 3M, którego administratorem jest GPW Benchmark, obliczony jako średnia arytmetyczna stawek WIBOR 3M publikowanych na stronach <https://gpwbenchmark.pl> w miesiącu kalendarzowym poprzedzającym okres jego obowiązywania i stosowany do wyliczenia odsetek od niniejszego kredytu na koniec każdego okresu odsetkowego;
 - 2) wskazany w pkt 1) wskaźnik referencyjny zostanie powiększony o marżę Banku, która pozostanie stała w całym okresie kredytowania;
 - 3) oprocentowanie ustalane jest na okresy 3-miesięczne, w których obowiązuje ustalona wysokość stopy procentowej, odpowiadają kwartałom kalendarzowym; pierwszy okres obowiązywania ustalonej stopy oprocentowania rozpoczyna się z dniem uruchomienia kredytu, a kończy z ostatnim dniem kwartału kalendarzowego, w którym nastąpiło uruchomienie kredytu; kolejne okresy obowiązywania nowych stóp procentowych rozpoczynają się pierwszego dnia kolejnego kwartału kalendarzowego (odsetki po zmianie oprocentowania naliczane są od pierwszego dnia miesiąca); ostatni okres obowiązywania ustalonej stopy oprocentowania rozpoczyna się z pierwszym dniem kwartału kalendarzowego, w którym przypada ostateczny termin spłaty kredytu, a kończy z dniem poprzedzającym ostateczny termin spłaty tego kredytu.
 - 4) Bank nalicza odsetki od wykorzystanego kredytu przyjmując, że rok liczy 365 dni, a miesiąc rzeczywistą liczbę dni.
2. Oprocentowanie kredytu wynosi $[suma\ WIBOR\ 3M + marża\ banku]$ % w stosunku rocznym, co stanowi sumę wartości wskaźnika referencyjnego dla PLN wskazanego w ust. 1, obowiązującego w dniu sporządzenia Umowy kredytu [$WIBOR\ 3M$]% oraz marży w wysokości $[wartość\ marży]$ p.p., stałej w całym okresie kredytowania, przy czym oprocentowanie nie może być wyższe niż maksymalna stawka określona w „Tabeli oprocentowania kredytów w PBS w Kwidzynie”,
3. W przypadku:
 - a. zawieszenia lub cofnięcia przez organ nadzoru (KNF) zgody na administrowanie i opracowywanie wskaźnika referencyjnego stanowiącego podstawową stopę referencyjną (w trybie Art. 35 BMR) lub
 - b. informacji administratora o zaprzestaniu opracowywania wskaźnika referencyjnego stanowiącego podstawową stopę referencyjną (w trybie Art. 28.1 BMR) lub
 - c. braku notowań podstawowej stopy referencyjnej, o której mowa w ust. 1, stanowiącej podstawę oprocentowania udzielonego kredytu,

Bank dla ustalenia oprocentowania kredytu zastosuje w pierwszej kolejności, w miejsce dotychczasowego wskaźnika referencyjnego, Wskaźnik Kosztu Finansowania (dalej „WKf”), którego administratorem jest Instytut Rynku Finansowego, publikowany na stronie internetowej www.irf.org.pl, odzwierciedlający koszt pozyskania finansowania banków na rynku depozytów złotych, obowiązującej dla okresów analogicznych jak w przypadku podstawowego wskaźnika referencyjnego.
4. W przypadku zastosowania alternatywnego wskaźnika referencyjnego jego obliczenie następuje na zasadach analogicznych jak w przypadku podstawowego wskaźnika referencyjnego z uwzględnieniem korekty wskazanej w ust. 9.

5. Odsetki są naliczane za każdy dzień od aktualnego salda zadłużenia i są płatne razem z miesięcznymi spłatami raty kapitału kredytu, z wyłączeniem okresu karencji w spłacie kapitału, kiedy płatne są same odsetki.
6. Zmiana stopy procentowej na skutek zmiany wartości wskaźnika referencyjnego lub zmiana rodzaju wskaźnika referencyjnego zgodnie z postanowieniami Umowy nie powoduje konieczności sporządzania aneksu do Umowy kredytu.
7. O każdej zmianie wskaźnika referencyjnego Bank każdorazowo powiadamia Kredytobiorcę i inne osoby będące dłużnikami Banku z tytułu zabezpieczenia kredytu, na trwałym nośniku, w szczególności drogą elektroniczną lub na piśmie wraz ze zmianą harmonogramu spłaty obejmującego okres minimum 3 miesiące.
8. W przypadku, gdy Kredytobiorca nie akceptuje zmiany, o której mowa w ust. 6-7, ma prawo wypowiedzenia Umowy kredytu, informując o tym Bank w formie pisemnej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o zmianie oprocentowania. W takim przypadku Kredytobiorca jest zobowiązany do spłaty wszelkich swoich zobowiązań wobec Banku, wynikających z zawartej Umowy kredytu najpóźniej w ostatnim dniu okresu wypowiedzenia. Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące, liczony od dnia poinformowania Banku o braku akceptacji zmiany oprocentowania.
9. W przypadku zastosowania alternatywnego wskaźnika referencyjnego obliczona zostanie wartość korekty dodawanej lub odejmowanej do/od nowego wskaźnika referencyjnego. Korekta oznacza wartość niezbędną do obliczenia oprocentowania kredytu w celu zneutralizowania ekonomicznych skutków zmiany wskaźników referencyjnych. Korekta jest to wartość średnia różnicy pomiędzy wartościami podstawowego wskaźnika referencyjnego i z analogicznymi wartościami odczytanymi dla alternatywnego wskaźnika referencyjnego w ostatnim roku przed wystąpieniem zdarzenia wymuszającego zmianę wskaźników.
10. W przypadku braku możliwości zastosowania wskaźnika WKF, z powodu braku publikacji lub decyzji organu nadzoru finansowego Bank proponuje Kredytobiorcy drugi alternatywny wskaźnik referencyjny, spełniający następujące warunki:
 - 1) jest opracowywany przez administratora w rozumieniu Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniającego dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE)nr 596/2014.
 - 2) jest stosowany na rynku finansowym i wynika z kosztów pozyskania finansowania przez banki dla okresów analogicznych z podstawowym wskaźnikiem referencyjnym w odnośnej walucie (PLN).
11. W przypadku zastosowania drugiego alternatywnego wskaźnika referencyjnego zostanie obliczona i zastosowana wartość korekty, analogicznie jak wskazano w ust. 9, w celu zneutralizowania ekonomicznych skutków zmiany wskaźników referencyjnych.
12. Przyjęcie przez Kredytobiorcę do stosowania zasad naliczania oprocentowania zaproponowanych przez Bank w ramach drugiego alternatywnego wskaźnika referencyjnego wymaga pisemnej zgody Kredytobiorcy lub w jej braku takiej zgody prowadzi do zamrożenia oprocentowania na poziomie ustalonym wg. ostatniego dostępnego notowania stosowanego wskaźnika referencyjnego.
13. Aktualna Tabela oprocentowania dostępna jest w Placówkach Banku oraz na stronie internetowej Banku (www.powislanski.pl).
14. Kredytobiorca ponosi ryzyko zmian stóp procentowych, co oznacza, iż w przypadku zmiany wskaźnika referencyjnego zastosowanej na zasadach określonych w umowie zmieni się oprocentowanie kredytu i wówczas zmieni się wysokość miesięcznej raty odsetkowej/kapitałowo-odsetkowej.
15. W związku z zaciągnięciem kredytu oprocentowanego według zmiennej stopy procentowej, Kredytobiorca oświadcza, że jest mu znane oraz zostało mu wyjaśnione przez Bank ryzyko zmiany stopy procentowej. Kredytobiorca wyraża zgodę na ponoszenie przez siebie tego ryzyka i jest świadom jego ponoszenia.

Kredytobiorca zaciągający kredyt hipoteczny narażony jest na ponoszenie określonych ryzyk. Każdy kredyt hipoteczny o zmiennym oprocentowaniu jest obciążony ryzykiem stopy procentowej oraz ryzykiem zmiany cen rynkowych nieruchomości.

Zmiany stopy procentowej będą powodować zmiany wysokości raty kredytu. Z tego względu przy podejmowaniu decyzji, szczególnie dotyczących wieloletniego kredytu hipotecznego, Kredytobiorca powinien brać pod uwagę długoterminowy trend na rynku, a nie tylko krótkotrwałe wahania stopy procentowej. Przed zawarciem umowy kredytowej Bank informuje Klientów o kosztach i ryzykach związanych z kredytem. Ryzyko podjęcia

	decyzji i jej konsekwencji spoczywa na Kredytobiorcy, który pozostanie związany umową, zgodnie z którą przez kilka, kilkanaście albo kilkadziesiąt lat będzie spłacał raty kredytu.
Waluta kredytu	PLN; Bank nie udziela kredytu w walucie obcej
Reprezentatywny przykład	<p>Dla oprocentowania okresowo-stalego:</p> <p>Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) wynosi: 12,43% dla następujących założeń: całkowita kwota kredytu: 298.000,00 PLN, okres kredytowania: 288 miesięcy; wkład własny: 25% wartości nieruchomości; oprocentowanie okresowo - stale kredytu w okresie pierwszych 60 miesięcy: 13% w skali roku, a następnie oprocentowanie zmienne 9,71% w skali roku – wyliczone jako suma zmiennej stopy referencyjnej WIBOR 3M (na dzień 10.02.2023r. wynosi 7,11%) oraz marży banku w wysokości 2,60%. Równa rata miesięczna przez pierwsze 60 miesięcy w wysokości 3.380,12 PLN, kolejne 227 rat w wysokości 2.746,98 PLN, ostatnia 288 rata w wysokości 2.476,60 PLN. Łączna liczba rat 288.</p> <p>Całkowity koszt kredytu wynosi 537.062,86 PLN, w tym: suma odsetek w całym okresie kredytowania: 530.848,26 PLN, prowizja za udzielenie kredytu 4.470,00 PLN, podatek od czynności cywilno-prawnych (PCC): 19,00 PLN, opłata przygotowawcza w wysokości 300,00 PLN oraz koszt prowadzenia rachunku oszczędnościowo-rozliczeniowego (ROR) w całym okresie kredytowania 1.425,60 zł. Całkowita kwota do zapłaty wynosi 835.062,86 PLN.</p> <p>Oprocentowanie kredytu jest stałe w okresie pierwszych 60 miesięcy, a następnie zmienne. W okresie obowiązywania wg formuły zmiennej oprocentowanie umowy kredytu może ulec zmianie w związku ze zmianą stopy referencyjnej WIBOR 3M, która może spowodować, że koszty obsługi kredytu mogą wzrosnąć lub zmaleć. Zmienne oprocentowanie niesie za sobą ryzyko wzrostu wysokości raty, a tym samym całkowitej kwoty do zapłaty.</p> <p>Kalkulacja została dokonana na dzień 10.02.2023r. na reprezentatywnym przykładzie przy założeniu, że:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wartość przedmiotu zabezpieczenia kredytu wynosi 397.333,34 zł i zabezpieczeniem spłaty kredytu jest hipoteka na nieruchomości mieszkalnej, - nieruchomość została ubezpieczona od ognia i innych zdarzeń losowych u dowolnego ubezpieczyciela, którego oferta odpowiada minimalnemu zakresowi ubezpieczenia akceptowanego przez Bank (na sumę ubezpieczenia nie niższą niż wartość nieruchomości przyjęta przez Bank – nie dotyczy nieruchomości niezabudowanych) oraz została dokonana cesja na rzecz banku praw z umowy ubezpieczenia, - Kredytobiorca dokonał we własnym zakresie wyceny nieruchomości. <p>Dla oprocentowania zmiennego:</p> <p>Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) wynosi: 10,45% dla następujących założeń: całkowita kwota kredytu: 298.000,00 PLN, okres kredytowania: 288 miesięcy; wkład własny: 25% wartości nieruchomości; oprocentowanie zmienne 9,71% w skali roku – wyliczone jako suma zmiennej stopy referencyjnej WIBOR 3M (na dzień 10.02.2023r. wynosi 7,11%) oraz marży banku w wysokości 2,60%. 287 równych rat miesięcznych w wysokości 2.674,52 PLN, oraz ostatnia, 288 rata w wysokości 2.492,53 PLN. Łączna liczba rat 288.</p> <p>Całkowity koszt kredytu wynosi 478.294,37 PLN, w tym: suma odsetek w całym okresie kredytowania: 472.079,77 PLN, prowizja za udzielenie kredytu 4.470,00 PLN, podatek od czynności cywilno-prawnych (PCC): 19,00 PLN, opłata przygotowawcza w wysokości 300,00 PLN oraz koszt prowadzenia rachunku oszczędnościowo-rozliczeniowego (ROR) w całym okresie kredytowania 1.425,60 zł. Całkowita kwota do zapłaty wynosi 776.294,37 PLN.</p> <p>Kalkulacja została dokonana na dzień 10.02.2023r. na reprezentatywnym przykładzie przy założeniu, że:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wartość przedmiotu zabezpieczenia kredytu wynosi 397.333,34 zł i zabezpieczeniem spłaty kredytu jest hipoteka na nieruchomości mieszkalnej, - nieruchomość została ubezpieczona od ognia i innych zdarzeń losowych u dowolnego ubezpieczyciela, którego oferta odpowiada minimalnemu zakresowi ubezpieczenia akceptowanego przez Bank (na sumę ubezpieczenia nie niższą niż wartość nieruchomości przyjęta przez Bank – nie dotyczy nieruchomości niezabudowanych) oraz została dokonana cesja na rzecz banku praw z umowy ubezpieczenia,

	<p>- Kredytobiorca dokonał we własnym zakresie wyceny nieruchomości.</p>
<p>Wskazanie możliwych innych kosztów nie ujętych w całkowitym koszcie kredytu</p>	<p>Następujące koszty nie są znane Bankowi, gdyż nie jest on dostawcą tych usług i dlatego nie są ujęte w RRSO:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) koszt wyceny nieruchomości – konsument zleca jej wykonanie we własnym zakresie, 2) koszt ubezpieczenia Kredytobiorcy na życie oraz od innych ryzyk spoza oferty Banku, 3) koszt ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych spoza oferty Banku <p>W przypadku nie wywiązywania się Kredytobiorcy z zobowiązań wynikających z Umowy kredytu Bank ma prawo obciążyć Kredytobiorcę:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) kosztami odsetek od zadłużenia przeterminowanego, 2) kosztami upomnień i wezwań, 3) zasądzonymi na rzecz Banku kwotami kosztów sądowych oraz kosztów postępowania egzekucyjnego, obliczonych w oparciu o następujące akty prawne: <ol style="list-style-type: none"> a) Ustawa o komornikach sądowych z dnia 22.03.2018r. (Dz. U. z 2018r. poz. 771 z późn. zm.) 2) Ustawa o kosztach komorniczych z dnia 28.02.2018r. (Dz. U. z 2018r. poz. 700 z późn. zm) 3) Ustawa o kosztach sądowych w sprawach cywilnych z dnia 05.05.2016r. (Dz. U. z 2019r., poz. 785 z późn zm) 4) Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu z dnia 22.10.2015r. (Dz. U. z 2015r. poz. 1800 z późn. zm.) 5) Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22.10.2015r. r. (Dz.U. z 2015r. poz. 1804, z późn.zm.) <p>które szacunkowo wynoszą ok. 20 % całkowitej kwoty zadłużenia.</p>
<p>Warianty spłaty kredytu hipotecznego oferowane przez Bank</p>	<p>Bank umożliwia spłatę rat kredytów w:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) równych ratach kapitałowo-odsetkowych (raty annuitetowe) 2) malejących ratach kapitałowo-odsetkowych <p>Dla oprocentowania okresowo-stałego:</p> <p>Raty kredytu i odsetek spłacane są w częstotliwości miesięcznej lub w przypadku osiągania dochodów o charakterze sezonowym (np. rolnicy) :</p> <ol style="list-style-type: none"> a) kapitał w częstotliwości kwartalnej, półrocznej lub rocznej, b) odsetki w częstotliwości miesięcznej. <p>Równa rata miesięczna w okresie pierwszych 60 miesięcy w wysokości 3.380,12 PLN, kolejnych 227 rat równych w wysokości 2.746,98 PLN, ostatnia 288 rata w wysokości 2.476,60 PLN. Przy założeniu z przykładu reprezentatywnego, że:</p> <ul style="list-style-type: none"> - całkowita kwota kredytu: 298 000,00 PLN ; - okres kredytowania: 288 miesiące; - wartość nieruchomości: 397.333,34 PLN (LTV = 75%); - oprocentowanie kredytu stałe w okresie pierwszych 60 miesięcy 13% w skali roku, następnie oprocentowanie zmienne kredytu w wysokości 9,71% – wyliczone jako suma aktualnej stopy bazowej kredytu (stopa zmienna WIBOR 3M na dzień 10.02.2023r.: 7,11%) i marży Banku w wysokości 2,60% <p>Dla oprocentowania zmiennego:</p> <p>Raty kredytu i odsetek spłacane są w częstotliwości miesięcznej lub w przypadku osiągania dochodów o charakterze sezonowym (np. rolnicy) :</p> <ol style="list-style-type: none"> a) kapitał w częstotliwości kwartalnej, półrocznej lub rocznej, b) odsetki w częstotliwości miesięcznej. <p>Raty równe 287 miesięcznych po 2.674,52 PLN oraz ostatnia 288 w wysokości 2.492,53 PLN. Przy założeniu z przykładu reprezentatywnego, że:</p> <ul style="list-style-type: none"> - całkowita kwota kredytu: 298 000,00 PLN ; - okres kredytowania: 288 miesiące; - wartość nieruchomości: 397.333,34 PLN (LTV = 75%); - oprocentowanie kredytu: 9,71% w skali roku – wyliczone jako suma aktualnej stopy bazowej kredytu (stopa zmienna WIBOR 3M na dzień 10.02.2023r.: 7,11%) i marży Banku w wysokości 2,60%. <p>Wyliczenia na dzień 10.02.2023r.</p>
<p>Przedterminowa spłata</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1) Kredytobiorca ma prawo do wcześniejszej spłaty całości lub części kredytu przed terminem określonym w umowie. 2) W przypadku wcześniejszej spłaty całości lub części kredytu Kredytobiorca może wystąpić do Banku z wnioskiem o przekazanie informacji o kosztach spłaty całości lub części kredytu hipotecznego przed terminem określonym w Umowie o kredyt.

	<p>3) Bank przekazuje Kredytobiorcy, na trwałym nośniku, informację o kosztach spłaty przed terminem określonym w umowie wraz z założeniami przyjętymi do jej ustalenia, w terminie 7 dni roboczych od dnia otrzymania wniosku Kredytobiorcy o przekazanie powyższych informacji.</p> <p>4) W przypadku wcześniejszej spłaty części kredytu Kredytobiorca powinien wskazać, czy wcześniejsza spłata skróci okres spłaty kredytu z zachowaniem miesięcznych rat kapitałowo-odsetkowych czy też zmniejszy wysokość miesięcznych rat kapitałowo-odsetkowych z zachowaniem okresu spłaty kredytu. Brak takiego wskazania spowoduje odpowiednie zmniejszenie rat kapitałowo-odsetkowych z zachowaniem okresu spłaty kredytu.</p> <p>5) Z tytułu wcześniejszej spłaty całości lub części kredytu Bank może pobrać od Kredytobiorcy rekompensatę jeżeli jest to określone w Umowie kredytu, do maksymalnie 36 miesięcy od daty zawarcia Umowy kredytu (z wyjątkiem spłaty całości kredytu spowodowanej wypowiedzeniem przez Kredytobiorcę Umowy kredytu w przypadku braku akceptacji zmian wprowadzonych w Regulaminie lub Taryfie, określonym w Umowie kredytu oraz gdy wcześniejsza częściowa spłata kapitału kredytu następuje w związku ze zwrotem całości lub części środków z rachunku inwestora zastępczego) – dotyczy kredytu oprocentowanego zmienną stopą procentową.</p> <p>6) W przypadku wcześniejszej spłaty kredytu Bank pobiera odsetki tylko za okres korzystania z kredytu od dnia jego uruchomienia do dnia dokonania spłaty.</p> <p>7) Nowy harmonogram spłat wynikający z tej zmiany jest przesyłany na trwałym nośniku do Kredytobiorcy oraz innych osób będących dłużnikami Banku z tytułu zabezpieczenia kredytu.</p>
<p>Wycena nieruchomości</p>	<p>1) Bank wymaga wyceny nieruchomości od osoby ubiegającej się o kredyt zabezpieczony hipotecznie zgodnie z poniższymi założeniami:</p> <p>a) wycena musi być aktualna tj. nie starsza niż 6 miesięcy, wykonana przez rzeczoznawcę majątkowego posiadającego uprawnienia w zakresie szacowania nieruchomości oraz wpisanego w dniu wyceny na listę Centralnego Rejestru Rzeczoznawców Majątkowych prowadzoną przez Ministra Infrastruktury i Rozwoju (www.mir.gov.pl) .</p> <p>W uzasadnionych przypadkach Bank może wymagać od Wnioskodawcy aktualizacji lub nowej wyceny nieruchomości.</p> <p>Koszt wyceny nie jest znany bankowi i zależy od wybranego indywidualnie przez Klienta Rzeczoznawcy Majątkowego</p> <p>2) Wycena nie jest konieczna w przypadku:</p> <p>a) nabywania nieruchomości budowanej przez inwestora zastępczego (rynek pierwotny) – pod warunkiem zawarcia w umowie pomiędzy Wnioskodawcą a tymże inwestorem dokładnego opisu kredytowanej nieruchomości oraz dołączenia harmonogramu wpłat z tytułu tej umowy;</p> <p>b) nabywania lokalu mieszkalnego od gminy, gdzie wszelkie informacje zawarte są w dokumencie potwierdzającym prawo do nabycia lokalu przez Wnioskodawcę;</p> <p>c) kredytu przeznaczzonego na remont, kiedy zakres prac nie wymaga zezwoleń organów administracyjnych i zmiany projektu a kwota kredytu nie jest wyższa niż 100 000 PLN.</p>
<p>Usługi dodatkowe, które konsument jest zobowiązany nabyć, aby uzyskać kredyt hipoteczny lub uzyskać go na reklamowanych warunkach</p>	<p>W celu uzyskania kredytu na reklamowanych warunkach Konsument zobowiązany jest posiadać lub nabyć w ramach sprzedaży łączonej oszczędnościowo-rozliczeniowy (ROR) lub rachunek bieżący, na którym średniomiesięczne stałe wpływy za okres ostatnich 6 lub 12 miesięcy wyniosły lub będą wynosiły min. 2.500 zł.</p>
<p>Możliwe konsekwencje niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań związanych z umową o kredyt hipoteczny</p>	<p>1. W przypadku:</p> <p>a) nieprzedstawienia dokumentów (faktur, rachunków, kosztorysów) uzasadniających prawidłowość wykorzystania dotychczas uruchomionych środków kredytu lub wykorzystania kredytu niezgodnie z przeznaczeniem;</p> <p>b) przedstawienia nieprawdziwych informacji niezbędnych do oceny zdolności kredytowej Kredytobiorcy;</p> <p>c) niespłacenia w terminach określonych w Umowie kredytu pełnych rat odsetkowych/kapitałowo-odsetkowych kredytu za co najmniej dwa okresy płatności po uprzednim wezwaniu Kredytobiorcy, w trybie określonym w Umowie kredytu, do zapłaty zaległych rat lub ich części w terminie nie krótszym niż 14 dni roboczych od otrzymania wezwania pod rygorem wypowiedzenia Umowy kredytu;</p> <p>d) niedopełnienia przez Kredytobiorcę zobowiązań zawartych m.in. w § 5 Umowy kredytu mieszkaniowego;</p> <p>e) złożenia:</p> <ul style="list-style-type: none"> - fałszywych dokumentów lub podania nieprawdziwych danych przez Kredytobiorcę stanowiących podstawę udzielenia kredytu; - złożenia niezgodnego z prawdą oświadczenia, w tym dotyczącego prawnego

	<p>zabezpieczenia i bycia stroną umowy innego kredytu;</p> <ul style="list-style-type: none"> - lub kredyt został udzielony wskutek innych działań sprzecznych z prawem dokonanych przez Kredytobiorcę, Poręczycieli oraz inne osoby będące dłużnikami Banku z tytułu zabezpieczenia wiarygodności Banku wynikającej z udzielonego kredytu; <p>Bank może wstrzymać wypłaty kolejnych transz kredytu do czasu wykonania tych obowiązków / złożenia przez Kredytobiorcę wyjaśnień.</p> <p>Bank może wstrzymać wypłaty kolejnych transz kredytu do czasu wykonania obowiązków zawartych w pkt a) – d), a w związku z niewykonaniem obowiązków wymienionych w pkt a) i c) z przyczyn leżących po stronie Kredytobiorcy oraz niez zaakceptowaniem wyjaśnień Kredytobiorcy dotyczących sytuacji wymienionych w pkt e) Bank może wypowiedzieć umowę kredytu.</p> <p>2. W przypadku:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) przekroczenia poziomu LTV 80% albo LTV 90% dla kredytów z ubezpieczeniem NWW dla Umów kredytów b) zwiększenia, o co najmniej 10% w porównaniu do relacji ustalonej na dzień zawarcia Umowy kredytu, stosunku salda zadłużenia kredytu do wartości ustanowionych prawnie zabezpieczeń, w szczególności wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia hipotecznego kredytu lub; c) obniżenia, o co najmniej 20% wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia kredytu w stosunku do jej wartości ustalonej na podstawie ostatniej posiadanej przez Bank wyceny lub; d) upadku zabezpieczenia spłaty kredytu (nieważności bądź bezskuteczności poręczenia, weksła, cesji ubezpieczenia nieruchomości, itp.), <p>Kredytobiorca zobowiązany jest ustanowić dodatkowe zabezpieczenie o wartości adekwatnej do obniżonej wartości zabezpieczenia nie później niż 30 dni od otrzymania odpowiedniego wezwania od Banku (wysłanego listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru) pod rygorem wypowiedzenia Umowy kredytu.</p> <p>3. W przypadku utraty zdolności kredytowej Kredytobiorcy Bank może zobowiązać Kredytobiorcę do ustanowienia zabezpieczenia w formie poręczenia osoby trzeciej spłaty kredytu w terminie 30 dni od otrzymania odpowiedniego wezwania od Banku (wysłanego listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru) pod rygorem wypowiedzenia Umowy kredytu.</p> <p>4. W przypadku zabezpieczenia kredytu w formie cesji praw na rzecz Banku z polisy ubezpieczenia nieruchomości i nie wywiązania się Kredytobiorcy z obowiązku przedłużenia ubezpieczenia na 7 dni przed upływem terminu ważności ubezpieczenia, Bank ma prawo zawrzeć umowę ubezpieczenia z dowolnym towarzystwem ubezpieczeniowym, a Kredytobiorcę obciążyć kosztami na pokrycie należnych ubezpieczycielowi składek. W takim wypadku Kredytobiorca zobowiązany jest do udzielenia cesji z tytułu zawartej przez bank umowy.</p> <p>5. W przypadku nie przestrzegania zobowiązań warunkujących zastosowanie marży wskazanej w umowie kredytu, Kredytobiorca poniesie konsekwencje w niej zawarte.</p> <p>6. W przypadku nie spłacenia przez Kredytobiorcę w terminie którejkolwiek raty spłaty wynikającej z Umowy kredytu lub składki ubezpieczeniowej (niezapewnienie środków na pokrycie kosztów składki), niespłaconą kwota staje się zadłużeniem przeterminowanym. Od zadłużenia przeterminowanego Bank nalicza odsetki wg stopy określonej w aktualnie obowiązującej Tabeli oprocentowania dla zadłużenia przeterminowanego.</p> <p>7. W przypadku, gdy Kredytobiorca nie dokona spłaty zadłużenia przeterminowanego, Bank wysyła do Kredytobiorcy oraz innych osób będących dłużnikami Banku z tytułu zabezpieczenia kredytu, upomnienia lub wezwania do uregulowania zaległych należności. Pierwsze upomnienie wysyłane jest po 7 dniach, kolejne po 30 dniach, wezwanie po 60 dniach - od dnia powstania zadłużenia przeterminowanego.</p> <p>8. W przypadku nie wywiązania się Kredytobiorcy z postanowień wynikających z umowy kredytu Bank ma prawo obciążyć Kredytobiorcę:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) kosztami odsetek od zadłużenia przeterminowanego b) kosztami upomnień/wezwań do zapłaty .
<p>Dokumenty niezbędne do ubiegania się o kredyt</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1) wniosek o udzielenie kredytu 2) dokument tożsamości 3) dokumenty stwierdzające źródło i wysokość dochodów 4) jeżeli występuje małżeńska rozdzielnosc majątkowa, rozwód lub separacja - dokumenty potwierdzające ten fakt <p>Wraz z wnioskiem o kredyt zabezpieczony hipotecznie, Wnioskodawca składa dokumenty dotyczące przedmiotu kredytowania/zabezpieczenia:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) aktualna wycena nieruchomości (z wyłączeniem przypadków wymienionych w części „Wycena nieruchomości” pkt 2) 2) aktualny (nie starszy niż 3 miesiące) odpis księgi wieczystej nieruchomości lub w przypadku jej braku odpis ze zbioru dokumentów nieruchomości (w przypadku KW prowadzonej w systemie informatycznym w Centralnej Bazie Danych Ksiąg

- Wieczystych, Bank dopuszcza jej wydruk przez pracownika) ,
- 3) w przypadku własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu – oświadczenie ze spółdzielni o braku przeciwwskazań do założenia Księgi Wieczystej/ odpis z księgi wieczystej gruntu/ oświadczenie ze spółdzielni o prawie własności do gruntu/ użytkowania wieczystego i braku księgi wieczystej dla lokalu,
 - 4) podstawa nabycia praw do nieruchomości w przypadku nabycia nieruchomości w drodze spadku lub darowizny (np. akt notarialny, umowa nabycia, orzeczenie sądu, przydział),
 - 5) aktualny (nie starszy niż 3 miesiące) wypis i wyrys z rejestru gruntów oraz decyzja o warunkach zabudowy lub zaświadczenie właściwego miejscowo i rzeczowo urzędu o przeznaczeniu nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (nie dotyczy lokali mieszkaniowych),
- oraz dodatkowe dokumenty w zależności od celu kredytowania:**
- 1) zakup nieruchomości:
 - a) umowa przedwstępna nabycia w formie aktu notarialnego lub umowy cywilnoprawnej,
 - b) prawomocna decyzja administracyjna pozwolenia na użytkowanie nieruchomości z załącznikami (w przypadku nabycia nieruchomości na rynku pierwotnym, której budowa została zakończona),
 - c) zaświadczenie ze spółdzielni o braku zaległości w opłatach z informacją komu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu/domu (w przypadku zakupu spółdzielczego własnościowego prawa);
 - 2) zakupu domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego od gminy lub Skarbu Państwa lub zakładu pracy:
 - a) zaświadczenie gminy lub zakładu pracy o przeznaczeniu domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego do sprzedaży oraz cenie domu jednorodzinnego/lokalu mieszkalnego, a także o przysługującym Wnioskodawcy prawie pierwszeństwa nabycia tego domu jednorodzinnego/lokalu mieszkalnego i oświadczenie Wnioskodawcy o skorzystaniu z przysługującego mu prawa, albo
 - a) zaświadczenie z gminy lub zakładu pracy o wyłonieniu nabywcy domu jednorodzinnego/lokalu mieszkalnego w drodze przetargu oraz cenie nabycia nieruchomości;
 - 3) zmiana spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego/ spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo własności:
 - a) zaświadczenie ze spółdzielni mieszkaniowej o przydziale lokalu i wartości wkładu mieszkaniowego i budowlanego,
 - b) zgoda spółdzielni mieszkaniowej na zmianę prawa do lokalu,
 - c) zaświadczenie ze spółdzielni o braku zaległości w opłatach;
 - 4) budowa, dokończenie budowy (wykończenie domu jednorodzinnego), rozbudowa, przebudowa, generalny remont, modernizacja realizowane przez Wnioskodawcę:
 - a) pozwolenie na budowę lub przebudowę wraz z załącznikami o ile są wymagane przez organy administracyjne,
 - b) harmonogram budowy,
 - c) dokumentacja projektowo-kosztorysowa obejmująca: zatwierdzony projekt architektoniczny z opisem technicznym (jeśli zakres robót wymaga zmiany projektu) oraz zestawienie całkowitych kosztów realizacji inwestycji, kosztów poniesionych i do poniesienia;
 - 5) inwestycje realizowane przez inwestora zastępczego:
 - a) umowa z inwestorem zastępczym, zawarta w formie aktu notarialnego lub umowy cywilno – prawnej,
 - b) oświadczenie inwestora zastępczego (na druku bankowym),
 - c) dokumenty dotyczące inwestora: wyciąg z rejestru spółdzielni/ wyciąg z rejestru handlowego/ zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej,
 - d) pozwolenie na budowę zawierające klauzulę prawomocności,
 - e) kopia lub wypis z harmonogramu realizacji inwestycji sporządzonego lub zaakceptowanego przez inwestora zastępczego,
 - f) sporządzony przez inwestora harmonogram wnoszenia środków pieniężnych przez Wnioskodawcę (jeśli nie został zamieszczony w umowie zawartej między Wnioskodawcą a inwestorem zastępczym);
 - 6) zakup działki:
 - a) umowa przedwstępna nabycia w formie aktu notarialnego lub umowy cywilnoprawnej;
 - 7) spłata innego kredytu mieszkaniowego w innym banku:
 - a) umowa kredytu zawarta między Wnioskodawcą a bankiem wraz z aktualnym harmonogramem spłat,
 - b) zaświadczenie z banku o aktualnym stanie zadłużenia z tytułu zaciągniętego kredytu, terminowości jego obsługi wraz z numerem rachunku kredytowego na który zostaną przekazane środki z kredytu udzielonego przez Bank,
 - c) dokumenty właściwe dla rodzaju przeprowadzanej inwestycji.