

OGÓLNE INFORMACJE DOTYCZĄCE UMOWY KREDYTU BUDOWLANO-MIESZKANIOWEGO

1. Firma (nazwa), siedziba (miejsce zamieszkania) i adres podmiotu publikującego informację;

Bank Spółdzielczy w Oleśnicy
Ul. Wrocławska 36
56-400 Oleśnica

2. Cele, na które może zostać wykorzystany kredyt budowlano-mieszkaniowy:

Kredyt budowlano-mieszkaniowy może być przeznaczony na:

- 1) zakup działki budowlanej;
- 2) zakup lokalu mieszkalnego /domu jednorodzinnego na rynku pierwotnym i wtórnym;
- 3) wykończenie/remont lokalu mieszkalnego /domu jednorodzinnego;
- 4) zakup i wykończenie/remont lokalu mieszkalnego /domu jednorodzinnego na rynku pierwotnym i wtórnym;
- 5) nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 6) nabycie własnościowego prawa do domu jednorodzinnego (wybudowanego) w spółdzielni mieszkaniowej;
- 7) przekształcenie lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności;
- 8) wykup mieszkania komunalnego lub zakładowego;
- 9) spłatę zadłużenia z tytułu innego kredytu mieszkaniowego z innego banku, pod warunkiem, iż został on w całości wykorzystany lub/i Kredytobiorca zrezygnował z wypłaty pozostałej kwoty kredytu oraz złożenia opinii banku, określającej wysokość kwoty pozostającej do spłaty, warunki na jakich bank zwolni zabezpieczenia, potwierdzającej pozytywną współpracę z bankiem, a w szczególności terminowe wywiązywanie się z zobowiązań;
- 10) inwestycje mieszkaniowe realizowane przez Kredytobiorcę sposobem gospodarczym:
 - 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,
 - d) zakup działki rolnej/ leśnej (siedlisko) z zastrzeżeniem, że udzielenie kredytu na jej zakup będzie możliwe pod warunkiem, że istnieje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla nabywanej działki lub istnieje możliwość uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 11) inwestycje mieszkaniowe realizowane dla Kredytobiorcy przez inwestora zastępczego:
 - 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;
- 12) zakup domu, budowę i dokończenie budowy domu w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku (inwestycje mieszkaniowe realizowane przez inwestora zastępczego jak również sposobem gospodarczym przez Kredytobiorcę, w tym również lokali niemieszkalnych lub budynków niemieszkalnych funkcjonalnie związanych z realizowaną inwestycją mieszkaniową);
- 13) zakup pomieszczenia przynależnego, miejsca parkingowego lub garażu będącego elementem transakcji finansowanej w ramach kredytu budowlano-mieszkaniowego;

- 14) refinansowanie kosztów nabycia poniesionych przez Kredytobiorcę na cele mieszkaniowe, o których mowa w pkt. 1-8 jeżeli zostały one poniesione przez Kredytobiorcę maksymalnie do 12 miesięcy od daty podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność na Kredytobiorcę lub na cele mieszkaniowe, o których mowa w pkt. 10, od 12 miesięcy od daty rozpoczęcia przedsięwzięcia;
- 15) Kredyt budowlano – mieszkaniowy, w ramach celów wymienionych w ust. 1, może zostać przeznaczony w szczególności na pozyskanie terenu w całości przeznaczonego pod zamierzoną zabudowę, wykonanie przyłączy technicznych, uzbrojenie terenu, wykonanie na nim urządzeń i obiektów budowlanych związanych z budynkami mieszkalnymi, ogrodzenie terenu, zagospodarowanie terenu wokół budynku (opaski, parkingi, podjazdy, chodniki itp.), czynności specjalistyczne wynikające z obowiązku inwestora budowlanego wykonane na jego zlecenie, w tym programowanie, projektowanie, nadzór, kierownictwo budowy i rozliczanie robót.

3. Formy zabezpieczenia, w tym wskazanie możliwości, że przedmiot zabezpieczenia może znajdować się w innym niż Rzeczpospolita Polska państwie członkowskim, o ile taka możliwość jest przewidziana:

Prawne zabezpieczenie spłaty kredytu:

- 1) weksel własny in blanco wystawiony przez Kredytobiorcę na rzecz Banku wraz z deklaracją wekslową;
- 2) hipoteka na rzecz Banku na pierwszym miejscu w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości będącej własnością Kredytobiorcy i stanowiącej przedmiot zabezpieczenia spłaty kredytu. Dopuszcza się ustanowienie hipoteki na innym miejscu;
- 3) cesja praw na rzecz Banku z polisy ubezpieczenia nieruchomości z oferty dostępnej w Banku lub spoza oferty Banku, stanowiącej przedmiot zabezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych (w szczególności ryzyka powodzi, jeżeli takie ryzyko występuje, a w przypadku budowy domu jednorodzinnego również ubezpieczenie budowy);
- 4) wskazanie Banku, jako głównego uposażonego do otrzymania świadczenia z polisy ubezpieczenia na życie Kredytobiorcy z oferty dostępnej w Banku lub spoza oferty Banku;
- 5) pełnomocnictwo do rachunku oszczędnościowo-rozliczeniowego prowadzonego przez Bank dla Kredytobiorcy;
- 6) cesja wierzytelności na rzecz Banku z umowy deweloperskiej zobowiązującej zbywcę do ustanowienia i przeniesienia na Kredytobiorcę prawa własności lokalu mieszkalnego/domu jednorodzinnego;
- 7) cesja z rachunku powierniczego prowadzonego dla inwestycji.

4. Okres, na jaki może być zawarta umowa o kredyt budowlano-mieszkaniowy;

Okres kredytowania wynosi :

- 1) od 2 do 15 lat – w przypadku, gdy celem kredytowania jest zakup działki budowlanej;
- 2) od 2 do 30 lat – w przypadku pozostałych celów kredytowania.

5. 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 dyrektywę 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014, oraz informację o potencjalnych konsekwencjach dla konsumenta:

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>

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.

- 6. Rodzaje dostępnej stopy oprocentowania kredytu budowlano-mieszkaniowego** ze wskazaniem, czy jest to stała stopa oprocentowania kredytu budowlano-mieszkaniowego, zmienna, **czy stanowiąca** połączenie obu rodzajów oprocentowania, wraz z krótką charakterystyką stałej stopy oprocentowania kredytu budowlano-mieszkaniowego i stopy zmiennej, w tym informacją o związanych z tym konsekwencjach dla konsumenta.

Bank oferuje Kredyty oprocentowane według następujących formuł oprocentowania:

Oprocentowanie okresowo – stałe

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.

Okresowo - stała stopa procentowa, która jest określona w umowie kredytu/aneksie do umowy kredytu obowiązuje w okresie 60 miesięcy od dnia uruchomienia kredytu/ 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 aneksu przypada w dniu wolnym od pracy okres obowiązywania oprocentowania okresowo-stałego rozpoczyna się w pierwszym dniu roboczym po tym dniu.

W dalszym okresie kredytowania obowiązuje zmienna stopa procentowa, która stanowi sumę marży określonej w umowie kredytu i wskaźnika referencyjnego WIBOR.

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:

- 1) skorzystanie z wakacji kredytowych;
- 2) zmiana terminu daty spłat rat kredytu w danym miesiącu kalendarzowym;
- 3) zmiana metody spłat rat kredytu:
 - 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.

Po zakończeniu 60 miesięcznego okresu, w którym oprocentowanie jest stałe, ustalana jest zmienna stopa procentowa, na okres 3 miesięcy i stanowi sumę marży Banku określonej w umowie kredytu i wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M przy zastosowaniu następujących zasad:

- 1) stawka WIBOR 3M obliczona jako średnia arytmetyczna z miesiąca poprzedzającego okres jej obowiązywania (ostatni miesiąc poprzedniego kwartału kalendarzowego);

- 2) wysokość marży Banku jest stała w całym okresie kredytowania, z zastrzeżeniem, że: jeśli Kredytobiorca korzysta z oferty specjalnej marża może ulec zmniejszeniu o 0,2 punktu procentowego w przypadku gdy:
 - a) Kredytobiorca otworzy rachunek oszczędnościowo-rozliczeniowy i w okresie 5 lat od daty zawarcia umowy, zapewni wpływ na ten rachunek w wysokości min. 3000 zł miesięcznie.
 - b) Kredytobiorca w okresie 5 lat od daty zawarcia umowy kredytowej korzysta z umowy ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych stanowiącą zabezpieczenie spłaty kredytu wybranej z oferty Banku. Pod pojęciem umowy ubezpieczenia nieruchomości rozumie się umowę, którą Kredytobiorca zawarł z towarzystwem ubezpieczeń za pośrednictwem Banku, będącą jednym z warunków uzyskania preferencji cenowych w związku z wybraną ofertą cenową.
 - c) Kredytobiorca w okresie 5 lat od daty zawarcia umowy kredytu korzysta z umowy ubezpieczenia na życie Kredytobiorcy stanowiącej zabezpieczenie spłaty kredytu. Pod pojęciem umowy ubezpieczenia na życie rozumie się umowę, którą Kredytobiorca zawarł z towarzystwem ubezpieczeń za pośrednictwem Banku, będącą jednym z warunków uzyskania preferencji cenowych w związku z wybraną ofertą cenową.W przypadku przejścia z okresowo-stałej stopy procentowej na zmienną Bank obniża marżę o 0,2 punktu procentowego za każdy spełniony przez Kredytobiorcę warunek o którym mowa w pkt 2) lit a-c.
- 3) okresy 3-miesięczne, w których obowiązuje ustalona wysokość stopy procentowej, odpowiadają kwartałom kalendarzowym; pierwszy okres obowiązywania ustalonej stopy oprocentowania rozpoczyna się z dniem wskazanym w aneksie do umowy kredytu, a kończy z ostatnim dniem kwartału kalendarzowego, 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.

Oprocentowanie zmienne:

Kredyt oprocentowany jest wg zmiennej stopy procentowej stanowiącej sumę stopy stawki WIBOR 3M i marży Banku. Stopa procentowa, ustalana jest na okresy 3-miesięczne przy zastosowaniu następujących zasad:

- 1) stawka WIBOR 3M obliczona jako średnia arytmetyczna z miesiąca poprzedzającego okres jej obowiązywania (ostatni miesiąc poprzedniego kwartału kalendarzowego);
- 2) wysokość marży Banku jest stała w całym okresie kredytowania;
- 3) wysokość marży Banku wynika z oferty specjalnej wybranej przez Kredytobiorcę;*/oferty bonusowej**.
- 4) Warunki oferty określone zostały w „Tabeli oprocentowania kredytów w Banku Spółdzielczym w Oleśnicy część I kredyty dla osób fizycznych”;
- 5) 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.

Wysokość oprocentowania znajduje się aktualnie obowiązującej „Tabeli oprocentowania kredytów w Banku Spółdzielczym w Oleśnicy część I Kredyty dla osób fizycznych”.

W przypadku, gdy dla danego okresu odsetkowego stopa referencyjna WIBOR 3M przyjmie wartość ujemną strony ustala w Umowie, że stopa referencyjna w tym okresie będzie miała poziom równy zero „0”, a oprocentowanie kredytu będzie wówczas równe wysokości marży kredytu.

*Aby skorzystać z oferty specjalnej Kredytobiorca musi spełnić łącznie następujące warunki:

1. Posiadać lub założyć przed podpisaniem umowy o kredyt budowlano – mieszkaniowy rachunek rozliczeniowy PolKonto w Banku Spółdzielczym w Oleśnicy z deklaracją comiesięcznych wpływów w kwocie minimum 3.000 złotych, z którego będą spłacane należności z tytułu umowy o kredyt budowlano mieszkaniowy.
2. Zawrzeć umowę Ubezpieczenia Indywidualnego na życie za pośrednictwem Banku, w dniu podpisywania Umowy o kredyt budowlano – mieszkaniowy przez co najmniej jedną osobę zawierającą Umowę o kredyt budowlano – mieszkaniowy. Wiek tej osoby w dniu złożenia wniosku o zawarcie umowy ubezpieczenia (dzień podpisania umowy o kredyt budowlano – mieszkaniowy) musi wypełnić warunek wieku zawarty w ogólnych warunkach ubezpieczenia dla wybranego wariantu ubezpieczenia na życie.
3. Zawrzeć umowę Ubezpieczenia nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu budowlano – mieszkaniowego od ognia i innych zdarzeń losowych za pośrednictwem Banku, w dniu podpisania umowy o kredyt budowlano - mieszkaniowy, a w przypadku gdy kredyt przeznaczony jest na zakup nieruchomości nie później niż w ciągu 14 dni od podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność.

UWAGA : niespełnienie któregokolwiek z wyżej wymienionych warunków skutkować będzie podwyższeniem marży Banku o 0,2%.

** warunki obowiązywania bonusów i ich wysokość prezentowana jest w aktualnie obowiązującej "Tabeli oprocentowania kredytów w Banku Spółdzielczym w Oleśnicy część I Kredyty dla osób fizycznych".

Kredytobiorca zaciągający kredyt budowlano-mieszkaniowy narażony jest na ponoszenie określonych ryzyk.

Każdy kredyt budowlano-mieszkaniowy o zmiennym oprocentowaniu jest obciążony ryzykiem stopy procentowej oraz ryzykiem zmiany cen rynkowych nieruchomości.

Zmiany stopy procentowej będą powodować zmiany wysokości raty kredytu oprocentowanego według zmiennej stopy procentowej. 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 Bank informuje Klientów o kosztach i ryzykach związanych z kredytem. Ryzyko podjęcia decyzji i jej konsekwencji spoczywa na Kredytobiorcy, pozostanie związany umową, zgodnie z którą przez kilka, kilkanaście albo kilkadziesiąt lat będzie spłacał raty kredytu.

7. Reprezentatywny przykład całkowitej kwoty kredytu budowlano-mieszkaniowego, całkowitego kosztu kredytu budowlano-mieszkaniowego, całkowitej kwoty do zapłaty przez konsumenta oraz rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania:

Dla oprocentowania zmiennego

Rzeczywista Roczna Stopa oprocentowania (RRSO) dla kredytu budowlano-mieszkaniowego wynosi 7,98% przy następujących założeniach: okres kredytowania: 360 miesięcy, całkowita kwota kredytu: 300 000,00 zł, LTV (kwota kredytu do wartości zabezpieczenia) 80%, posiadania rachunku rozliczeniowego PolKonto w Banku Spółdzielczym w Oleśnicy z deklaracją comiesięcznych wpływów w kwocie minimum 3.000 złotych, z którego będą spłacane należności z tytułu umowy o kredyt budowlano mieszkaniowy. Zawarcia umowy Ubezpieczenia Indywidualnego na życie za pośrednictwem Banku, w dniu podpisywania Umowy o kredyt budowlano – mieszkaniowy przez co najmniej jedną osobę zawierającą Umowę o kredyt budowlano – mieszkaniowy. Zawarcia umowy Ubezpieczenia nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu budowlano – mieszkaniowego od ognia i innych zdarzeń losowych za pośrednictwem Banku .

Całkowita kwota do zapłaty wynosi: 757.664,18 zł.

Oprocentowanie kredytu zmienne: 7,46 % w skali roku – wyliczone jako suma aktualnej stopy bazowej kredytu (stopa zmienna WIBOR 3M: 5,86 % z dnia 01.04.2024r.) i marży Banku w wysokości 1,60 .

Całkowity koszt kredytu w całym okresie kredytowania 457.664,15 zł w tym: suma odsetek w całym okresie kredytowania: 450.645,15 zł prowizja za udzielenie kredytu: 0 % kwoty udzielonego kredytu wynosząca 0,00 zł., koszt podatku od czynności cywilno-prawnych PCC1 19,00 zł., koszt ubezpieczenia nieruchomości z tytułu umowy ubezpieczenia zawartej za pośrednictwem Banku 3.500,00 zł, koszt składki ubezpieczeniowej z tytułu umowy ubezpieczenia na życie zawartej za pośrednictwem Banku 3.500,00zł.

W całkowitym koszcie kredytu Bank nie uwzględnia kosztu wyceny nieruchomości, gdyż nie jest dostawcą tej usługi dodatkowej dla konsumenta.

Równa rata miesięczna: 2.085,13 zł po ustanowieniu zabezpieczenia.

Kalkulacja została dokonana na dzień 28.06.2024r., na reprezentatywnym przykładzie. Zmienne oprocentowanie niesie za sobą ryzyko zmiany wysokości odsetek przewidzianych do spłaty a tym samym wysokości kwoty zadłużenia.

Dla oprocentowania okresowo – stałego

Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) wynosi: 7,54 % dla następujących założeń: całkowita kwota kredytu: 300 000,00 PLN, okres kredytowania: 360 miesięcy; LTV (kwota kredytu do wartości zabezpieczenia) 80%, oprocentowanie okresowo - stałe kredytu w okresie pierwszych 60 miesięcy: 7,05% w skali roku, a następnie oprocentowanie zmienne 7,46% w skali roku – wyliczone jako suma aktualnej stopy bazowej kredytu (stopa zmienna WIBOR 3M: 5,86%) i indywidualnie ustalonej marży w wysokości 1,6%, równa rata miesięczna: 2.050,69 PLN, łączna liczba rat: 360. Całkowity koszt kredytu 438.256,79 PLN, w tym: suma odsetek w całym okresie kredytowania: 438.237,79 zł. Koszt podatku od czynności cywilno-prawnych (PCC): 19,00 PLN. W całkowitym koszcie kredytu Bank nie uwzględnia następujących kosztów: kosztu ubezpieczenia kredytowanej nieruchomości oraz kosztu wyceny nieruchomości, gdyż nie jest dostawcą tych usług dodatkowych dla konsumenta. Całkowita kwota do zapłaty wynosi: 738.256,79 PLN. 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.

Kalkulacja została dokonana na dzień 28.06.2024r. na reprezentatywnym przykładzie.

- 8. Wskazanie możliwych innych kosztów nieujętych w całkowitym koszcie kredytu budowlano-mieszkaniowego, które konsument może ponieść w związku z umową o kredyt budowlano-mieszkaniowy, i prognozowaną maksymalną wysokość tych kosztów;**

Następujące koszty nie są znane kredytodawcy i dlatego nie są ujęte w RRSO:

- 1) koszt wyceny nieruchomości – Bank nie jest dostawcą tej usługi dodatkowej dla konsumenta;*
- 2) koszt ubezpieczenia na życie Kredytobiorcy spoza oferty Banku – koszt nieznan Banku;*
- 3) koszt ubezpieczenia nieruchomości spoza oferty Banku – koszt nieznan Banku.*

Będą Państwo musieli ponieść koszty ustanowienia hipoteki.

Proszę się upewnić, że mają Państwo świadomość wszystkich innych opłat i kosztów związanych z Państwa kredytem budowlano-mieszkaniowym.

- 9. Poszczególne warianty spłaty kredytu budowlano-mieszkaniowego oferowane przez Bank, w tym liczbę, częstotliwość i wysokość regularnie spłacanych rat;**

Bank umożliwia spłatę rat kredytów w:

- 1) równych ratach kapitałowo-odsetkowych;
- 2) malejących ratach kapitałowo-odsetkowych.

Raty kredytu spłacane są w częstotliwości miesięcznej.

Dla oprocentowania zmiennego:

Przykład 1.

Równa rata miesięczna: 2.085,13zł

Przy założeniu z przykładu reprezentatywnego, że:

całkowita kwota kredytu: 300 000,00 zł;

okres kredytowania: 360 miesięcy;

LTV (kwota kredytu do wartości zabezpieczenia) 80%,

oprocentowanie kredytu: [7,46] % w skali roku – wyliczone jako suma aktualnej stopy bazowej kredytu (stopa zmienna WIBOR 3M: 5,86 %) i marży Banku w wysokości 1,60%.
Kalkulacja sporządzona na dzień 28.06.2024r.

Przykład 2.

Rata malejąca (najwyższa): 2.842,75 zł

Przy założeniu z przykładu reprezentatywnego, że:

całkowita kwota kredytu: 300 000,00 zł;

okres kredytowania: 360 miesięcy;

LTV (kwota kredytu do wartości zabezpieczenia) 80 %,

oprocentowanie kredytu: [7,46] % w skali roku – wyliczone jako suma aktualnej stopy bazowej kredytu (stopa zmienna WIBOR 3M: 5,86 %) i marży Banku w wysokości 1,60 %.

Kalkulacja sporządzona na dzień 28.06.2024r.

Dla oprocentowania okresowo – stałego:

Raty kredytu spłacane są w częstotliwości miesięcznej.

Równa rata miesięczna: 2.050,69 PLN

Przy założeniu z przykładu reprezentatywnego, że:

całkowita kwota kredytu: 300 000,00 PLN (bez kredytowanych kosztów);

okres kredytowania: 360 miesięcy;

LTV (kwota kredytu do wartości zabezpieczenia) 80%,

oprocentowanie kredytu stałe w okresie pierwszych 60 miesięcy: [7,05] % w skali roku

następnie oprocentowanie zmienne kredytu 7,46% – wyliczone jako suma aktualnej stopy bazowej kredytu (stopa zmienna WIBOR 3M: 5,86 %) i marży Banku w wysokości 1,60%

Wyliczenia na dzień 28.06.2024 r.

10. Opis warunków bezpośrednio związanych z przedterminową spłatą kredytu budowlano-mieszkaniowego

Mają Państwo możliwość przedterminowej spłaty tego kredytu hipotecznego w całości lub w części.

W przypadku wcześniejszej spłaty 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.

Bank przekazuje Kredytobiorcy, na trwałym nośniku, informację, o której mowa w ust. 2, wraz z założeniami przyjętymi do jej ustalenia, w terminie 7 dni roboczych od dnia otrzymania wniosku Kredytobiorcy o przekazanie powyższych informacji.

W przypadku wcześniejszej spłaty części kredytu Kredytobiorca powinien składając do Banku dyspozycję wcześniejszej spłaty kredytu hipotecznego, 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.

Zmiana warunków Umowy kredytu, o której mowa powyżej nie wymaga podpisania aneksu.

Nowy harmonogram spłat wynikający z tej zmiany jest przesyłany na trwałym nośniku do Kredytobiorcy oraz innych osób będących dłużnikami Banku z tytułu zabezpieczenia kredytu.

Rekompensata za wcześniejszą spłatą kredytu:

W przypadku wcześniejszej spłaty kredytu tj. w okresie do 36 miesięcy od dnia zawarcia Umowy kredytu Bank pobiera rekompensatę w wysokości określonej w Taryfie obowiązującej w Banku.

- 11.** Wskazanie, czy jest konieczna **wycena nieruchomości** i czy wiąże się to z kosztami dla konsumenta, a jeżeli tak, to w jakiej wysokości, oraz wskazanie, kto odpowiada za zapewnienie dokonania wyceny nieruchomości;

Bank wymaga wyceny od osoby ubiegającej się o kredyt zabezpieczony hipotecznie zgodnie z poniższymi założeniami:

- 1) *wycena musi być aktualna tj. nie starsza niż 12 miesięcy. Wycena wartości nieruchomości wykonana przez rzeczoznawcę wpisanego w dniu wyceny na listę Centralnego Rejestru Rzeczoznawców Majątkowych prowadzoną przez Ministra Infrastruktury i Rozwoju;*
- 2) *Wycena jest wymagana w przypadku ubiegania się o kredyt przeznaczony na zakup i wykończenie lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, budowę, dokończenie budowy domu jednorodzinnego;*
- 3) *Wycena wymagana jest przy złożeniu wniosku kredytowego i powinna obejmować wartość przysługę tj. wartość po zakończeniu inwestycji;*
- 4) *Wycena jest wymagana w przypadku opóźnienia w spłacie kredytu powyżej 30 dni, pojawienia się zajęć na rachunku będącym źródłem spłaty kredytu, hipotek przymusowych oraz w przypadku gdy spadek cen nieruchomości na rynku przekroczy 20%. Niedostarczenie wyceny na wezwanie Banku w terminie wskazanym w wezwaniu skutkuje sporządzeniem wyceny przez Bank na koszt Kredytobiorcy.*

W uzasadnionych przypadkach Bank może wymagać od Wnioskodawcy aktualizacji lub nowej wyceny nieruchomości.

- 5) *Wycena nie jest konieczna w przypadku:*

- a) *nabywania nieruchomości budowanej od dewelopera lub spółdzielni mieszkaniowej – pod warunkiem zawarcia w umowie pomiędzy Wnioskodawcą a deweloperem/spółdzielnią dokładnego opisu kredytowanej nieruchomości oraz dołączenia harmonogramu wpłat z tytułu tej umowy, a kredyt nie obejmuje nakładów ponoszonych na wykończenie nabywanej nieruchomości;*
- b) *nabywania nieruchomości mieszkaniowej na rynku wtórnym bez finansowania nakładów na remont/modernizację nabywanej nieruchomości;*
- c) *nabywania lokalu mieszkalnego od gminy, skarbu państwa lub zakładu pracy, gdzie wszelkie informacje zawarte są w dokumencie potwierdzającym prawo do nabycia lokalu przez Klienta;*
- d) *w przypadku kredytu w wysokości do 100.000,00 zł. przeznaczonego na remont, kiedy zakres prac nie wymaga zezwoleń organów administracyjnych i zmiany projektu (pozwolenia na budowę) dopuszcza się ustalenie wartości nieruchomości na podstawie polisy ubezpieczeniowej; z zastrzeżeniem, że na Kredytobiorcy ciąży obowiązek dostarczenia wyceny w przypadku opóźnienia w spłacie powyżej 30 dni lub w przypadku, gdy spadek cen nieruchomości na rynku przekroczy 20%;*
- e) *w przypadkach określonych w lit. a -d wartość nieruchomości ustalana jest na podstawie umowy sprzedaży; z zastrzeżeniem, że na Kredytobiorcy ciąży obowiązek dostarczenia wyceny w przypadku opóźnienia w spłacie powyżej 30 dni lub w przypadku, gdy spadek cen nieruchomości na rynku przekroczy 20%.*

Koszt wyceny nie jest znany bankowi i zależy od wybranego indywidualnie przez Klienta Rzeczoznawcy Majątkowego.

- 12.** **Wskazanie usług dodatkowych**, które konsument jest zobowiązany nabyć, aby uzyskać kredyt budowlano-mieszkaniowy lub uzyskać go na reklamowanych warunkach, oraz, w stosownych przypadkach, wyjaśnienie, że usługi dodatkowe mogą być nabywane u usługodawcy innego niż kredytodawca: *nie dotyczy*

- 13.** Ostrzeżenie dotyczące możliwych konsekwencji **niewykonania lub nienależytego wykonania** zobowiązań związanych z umową o kredyt budowlano-mieszkaniowy:

W przypadku:

- 1) *nieprzedstawienia dokumentów (faktur, rachunków, kosztorysów lub innych wymaganych dokumentów) uzasadniających prawidłowość wykorzystania dotychczas uruchomionych środków kredytu lub wykorzystania kredytu niezgodnie z przeznaczeniem;*
- 2) *niespłacenia w terminie określonym w Umowie kredytu bieżącej pełnej raty odsetkowej;*

- 3) niedopełnienia przez Kredytobiorcę zobowiązań określonych w Umowie kredytu dotyczących ustanowienia prawnych form spłaty kredytu hipotecznego;
- 4) niedopełniania przez Kredytobiorcę zobowiązań do terminowego realizowania postanowień Umowy kredytu oraz posiadania ważnych polis z tytułu ubezpieczenia nieruchomości lub ubezpieczenia na życie Kredytobiorcy, stanowiących zabezpieczenie kredytu;

Bank może wstrzymać wypłaty kolejnych transz kredytu do czasu wykonania tych obowiązków.

Bank może wstrzymać wypłaty kolejnych transz kredytu do czasu złożenia przez Kredytobiorcę wyjaśnień dotyczących zaistniałej sytuacji i zaakceptowania ich przez Bank i/lub wypowiedzieć Umowę kredytu w przypadku, gdy Kredytobiorca:

- 1) złożył fałszywe dokumenty lub podał nieprawdziwe dane stanowiące podstawę udzielenia kredytu;
- 2) złożył niezgodne z prawdą oświadczenia, w tym dotyczące prawnego zabezpieczenia i bycia stroną umowy innego kredytu lub;
- 3) kredyt został udzielony wskutek innych działań sprzecznych z prawem dokonanych przez Kredytobiorcę oraz inne osoby będące dłużnikami Banku z tytułu zabezpieczenia wierzytelności Banku wynikającej z udzielonego kredytu.

W przypadku:

- 1) 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;
- 2) braku zabezpieczenia spłaty kredytu określonego w Umowie kredytu;

Kredytobiorca zobowiązany jest ustanowić dodatkowe zabezpieczenie o wartości adekwatnej do obniżonej wartości zabezpieczenia nie później niż 30 dni kalendarzowych od otrzymania odpowiedniego wezwania od Banku pod rygorem wypowiedzenia Umowy kredytu.

W przypadku utraty zdolności kredytowej Kredytobiorcy Bank może zobowiązać Kredytobiorcę do ustanowienia zabezpieczenia w formie poręczenia spłaty kredytu w terminie 30 dni od otrzymania odpowiedniego wezwania od Banku pod rygorem wypowiedzenia Umowy kredytu.

Nieprzestrzeganie warunków umowy kredytu zabezpieczonego hipoteką i rezygnacja z usług dodatkowych w ramach sprzedaży łączonej w ramach promocji kredytów budowlano-mieszaniowych w Banku niesie dla Konsumenta konsekwencje finansowe.