

Informacje ogólne dotyczące umowy kredytu hipotecznego

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

Łącki Bank Spółdzielczy z siedzibą w Łącku, 33-390 Łącko 814

2. Cele, na które możesz wykorzystać kredyt:

1 Wygodny Kredyt Mieszkaniowy

Wygodny Kredyt Mieszkaniowy możesz przeznaczyć na:

1. zakup lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego;
2. nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego;
3. nabycie własnościowego prawa do domu jednorodzinnego (wybudowanego) w spółdzielni mieszkaniowej;
4. przekształcenie lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności;
5. wykup mieszkania komunalnego lub zakładowego;
6. spłatę zadłużenia z tytułu innego kredytu mieszkaniowego z innego banku, pod warunkiem, iż kredyt udzielony był na cele mieszkaniowe;
7. inwestycje mieszkaniowe realizowane 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;
8. inwestycje mieszkaniowe realizowane dla Ciebie 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;
9. 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).
10. nabycie udziału we współwłasności nieruchomości/spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu.
11. refinansowanie kosztów nabycia poniesionych przez Ciebie na cele o których mowa w pkt 1) - 5) i 7), do 15 miesięcy od daty poniesienia tych kosztów;
12. zakup działki budowlanej;

2 Wygodna Pożyczka hipoteczna:

Kredyt możesz przeznaczyć na dowolny cel, niezwiązany z finansowaniem działalności gospodarczej lub rolniczej.

Ważne:

Masz możliwość uzyskania na swój wniosek wyjaśnień o wykonanej przez nas ocenie ryzyka i zdolności kredytowej. Wniosek taki możesz złożyć w ciągu roku od zawarcia z nami umowy kredytowej lub jeżeli umowy nie zawarliśmy, w ciągu roku od dnia kiedy przekazaliśmy Ci informację o odmowie udzielenia kredytu.

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 jakich wymagamy:

- I. Obligatoryjne:
 1. weksel własny in blanco Kredytobiorcy wystawiony na rzecz Banku wraz z deklaracją wekslową;
 2. hipoteka na kredytowanej nieruchomości lub na innej nieruchomości, po spełnieniu określonych przez Bank warunków. Przedmiot zabezpieczenia spłaty kredytu musi stanowić nieruchomość położoną na terenie Rzeczypospolitej Polskiej;
 3. cesja praw na rzecz Banku z umowy ubezpieczenia nieruchomości, stanowiącej przedmiot zabezpieczenia hipoteką Banku, od ognia i innych zdarzeń losowych, zawartej z zakładem ubezpieczeń w ramach oferty dostępnej Banku lub spoza oferty Banku.

- II. Dodatkowe (których możemy wymagać):
 1. wskazanie Banku, jako głównego uposażonego do otrzymania świadczenia z polisy ubezpieczenia na życie Kredytobiorcy z zakładu ubezpieczeń z oferty dostępnej w Banku lub spoza oferty Banku, do wysokości zadłużenia wynikającego z zawartej Umowy kredytu;
 2. cesja praw na rzecz Banku z umowy zobowiązującej do ustanowienia przeniesienia własności lokalu mieszkalnego/domu jednorodzinnego (w przypadku gdy w transakcji nie funkcjonuje umowa deweloperska lub w przypadku gdy przeniesienie własności następuje po dacie wypłaty kredytu);
 3. cesja praw na rzecz Banku z umowy deweloperskiej (w przypadku gdy w transakcji funkcjonuje umowa deweloperska lub w przypadku gdy przeniesienie własności następuje po dacie wypłaty kredytu);
 4. cesja praw na rzecz Banku z rachunku powierniczego prowadzonego dla inwestycji, (w przypadku transakcji, dla których umowa przewiduje płatności poprzez rachunek powierniczy);
 5. cesja praw na rzecz Banku z gwarancji bankowej lub gwarancji ubezpieczeniowej w przypadku, gdy inwestor zastępczy zapewnił Kredytobiorcy jedną z tych gwarancji;
 6. gwarancja spłaty kredytu w ramach portfelowej linii gwarancyjnej Rządowego Funduszu Mieszkaniowego - w przypadku kredytu objętego gwarancją BGK.

Bank może również wymagać ustanowienia zabezpieczenia przejściowego, do czasu ustanowienia prawomocnego wpisu hipoteki w księdze wieczystej, w postaci podwyższonej marży kredytu. Oprocentowanie ulegnie obniżeniu zaraz po ustanowieniu hipoteki.

Z zabezpieczeniem w postaci hipoteki na nieruchomości wiąże się ryzyko zmian cen nieruchomości. Rynkowa wartość ww. zabezpieczenia jest uzależniona wielu czynników w tym m.in. od relacji na lokalnym rynku nieruchomości oraz sytuacji ekonomicznej. Efektem działania tych czynników może być znaczny spadek wartości nieruchomości jak również jej wzrost. Jeżeli wartość nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia kredytu w stosunku do wartości ustalonej na podstawie ostatniej posiadanej przez Bank wyceny spadnie o co najmniej 20 %, Bank może zażądać od Kredytobiorcy ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia spłaty kredytu, w formie hipoteki na innej nieruchomości niż ta która dotychczas stanowi przedmiot zabezpieczenia. Jeśli Kredytobiorca nie będzie mógł ustanowić takiego

zabezpieczenia, Bank dopuszcza również możliwość ustalenia innego rodzaju dodatkowego zabezpieczenia, co nastąpi w trybie indywidualnych uzgodnień.

4. Okres, na jaki może być zawarta umowa o kredyt hipoteczny

Wygodny Kredyt Mieszkaniowy	Wygodna Pożyczka hipoteczna
Standardowy okres kredytowania wynosi do 25 lat. W uzasadnionych przypadkach kredyt może zostać udzielony do 30 lat.	Okres kredytowania wynosi do 20 lat.

Pamiętaj, że kredyt udzielony na długi okres czasu jest potencjalnie bardziej ryzykowny, gdyż trudniej jest przewidzieć zmiany sytuacji finansowej w długiej perspektywie czasu. Dodatkowo, im dłuższy okres kredytowania, tym dłuższy jest czas spłacania odsetek, co podnosi koszt kredytu.

W szczególności, jeżeli wskaźnik Twoich miesięcznych obciążeń do dochodu przekracza 40%, to zwiększone ryzyko kredytowe może negatywnie wpłynąć na niespodziewane wydatki, a także na możliwość oszczędzania w trakcie okresu kredytowania. Dlatego przed zaciągnięciem kredytu ustal, czy posiadasz odpowiednią rezerwę finansową.

5. Kwota kredytu

1. Minimalna kwota kredytu nie może być niższa niż **10 000 PLN**.
2. Maksymalna kwota kredytu uzależniona jest od zdolności kredytowej Wnioskodawcy i wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia oraz:

Wygodny Kredyt Mieszkaniowy	Wygodna Pożyczka hipoteczna
nie może przekroczyć 3.000.000 zł.	nie może przekroczyć 4.000.000 zł.

6. Wskaźnik referencyjny

W przypadku umów o kredyt hipoteczny, w których stosuje się odniesienie do 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) Kredytobiorca ponosi ryzyko zmieniającej się stopy oprocentowania kredytu.

Oprocentowanie zmienne kredytu hipotecznego ustalamy jako sumę marży (wartość stała) oraz wskaźnika referencyjnego (wartość zmienna).

Wskaźnik referencyjny to razem z marżą podstawa przy pomocy której określamy ratę Państwa kredytu.

Najpowszechniejszym wskaźnikiem referencyjnym, który banki stosują w umowach kredytowych w złotych polskich jest WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate). Jest to średnia stopa procentowa rynku międzybankowego, po jakiej banki w Polsce są skłonne udzielić innym bankom pożyczek w złotych polskich, na ustalony okres. WIBOR aktualizowany jest codziennie, a jego wartość możecie Państwo sprawdzić na stronie administratora wskaźnika referencyjnego: GPW Benchmark S.A.

Wartość wskaźnika referencyjnego zmienia się w zależności od przyjętej przez administratora wskaźnika metodologii jego opracowywania. Metodologię opracowywania wskaźnika referencyjnego wyznacza administrator wskaźnika referencyjnego w oparciu o przepisy Rozporządzenia BMR. Administrator wskaźnika referencyjnego jest podmiotem od nas niezależnym i działa na podstawie specjalnego zezwolenia. Zadaniem administratora wskaźnika jest opracowywanie wskaźnika referencyjnego, wyznaczanie metodologii jego opracowywania, oraz jego publikacja. Administrator wskaźnika może zmienić metodę opracowywania wskaźnika referencyjnego. Metodologia ta jest opublikowana na stronie internetowej administratora. Administrator wskaźnika może też zaprzestać opracowywania

wskaźnika referencyjnego w sposób trwały lub czasowy w trybie, który jest określonym w dokumentacji wskaźnika referencyjnego.

Na wypadek wystąpienia tego typu zdarzeń, Rozporządzenie BMR nałożyło na banki obowiązek opracowania planu awaryjnego. Plan awaryjny określa sposób postępowania banku w sytuacji, gdy nastąpi istotna zmiana wskaźnika referencyjnego, z którego Bank korzysta, albo zaprzestania opracowywania wskaźnika referencyjnego.

Po każdej aktualizacji wskaźnika referencyjnego kwota raty Państwa kredytu będzie rosła lub malała. W momencie podpisania umowy nie można określić jak będzie kształtował się wskaźnik referencyjny w trakcie całego okresu kredytowania.

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

Oferujemy kredyty oprocentowane wyłącznie w złotych polskich (PLN), według następujących formuł oprocentowania:

Oprocentowanie okresowo – stałe	Oprocentowanie zmienne
<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>Stać 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 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.</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">zmiana terminu daty spłat rat kredytu w danym miesiącu kalendarzowym;zmiana metody spłat rat kredytu:<ol style="list-style-type: none">z rat stałych (annuitetowych) na raty malejące;z rat malejących na raty stałe – annuitetowe.	<p>Kredyt oprocentowany jest według zmiennej stopy procentowej, stanowiącej sumę wskaźnika referencyjnego i indywidualnie ustalonej marży.</p> <p>Wskaźnikiem referencyjnym jest WIBOR 3M.</p> <p>Wygodny kredyt mieszkaniowy:</p> <p>Stopa oprocentowania aktualizowana jest w okresach jednomiesięcznych, wg następujących zasad: 1) pierwszy okres obowiązuje od dnia zawarcia Umowy kredytu do ostatniego dnia miesiąca kalendarzowego, w którym została zawarta Umowa kredytu; 2) kolejne okresy obowiązują od pierwszego do ostatniego dnia każdego następnego miesiąca kalendarzowego; 3) dla każdego miesięcznego okresu odsetkowego przyjmujemy wartość Wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M opublikowaną na 25 dzień miesiąca kalendarzowego poprzedzającego dany okres, zgodnie z danymi publikowanymi na stronie internetowej https://gpwbenchmark.pl/ lub w innym oficjalnym źródle informacji o stopach WIBOR; 4) jeżeli Wskaźnik referencyjny WIBOR 3M nie zostanie opublikowany na 25 dzień miesiąca (np. gdy w ten dzień wypada niedziela), przyjmujemy ostatnie dostępne notowanie WIBOR 3M sprzed 25 dnia miesiąca.</p> <p>Stopa oprocentowania kredytu zmienia się wraz ze zmianą wskaźnika referencyjnego. Marżę Banku określa Umowa kredytu, z zastrzeżeniem że Bank podwyższa marżę kredytu dodatkowo w przypadkach określonych w Umowie kredytu.</p> <p>Wygodna Pożyczka hipoteczna:</p> <p>Stopa oprocentowania aktualizowana jest wg następujących zasad: 1) wysokość ustalamy na okresy miesięczne (kalendarzowe), co oznacza, że pierwszy okres będzie obowiązywał od dnia zawarcia Umowy pożyczki do ostatniego dnia miesiąca kalendarzowego, w którym została zawarta Umowa pożyczki, a następne okresy będą obowiązywały od pierwszego dnia miesiąca do ostatniego dnia miesiąca; 2) bierzemy pod uwagę dzienne kwotowania stawki WIBOR 3M obowiązujące w całym poprzednim miesiącu kalendarzowym; 3) liczymy średnią, tj. sumujemy wartości WIBOR 3M publikowane w poprzednim miesiącu i dzielimy przez liczbę dni, w których miała miejsce publikacja Wskaźnika. Otrzymujemy w ten sposób średnią wartość wskaźnika dla całego bieżącego miesiąca; 4) aktualizujemy oprocentowanie.</p>

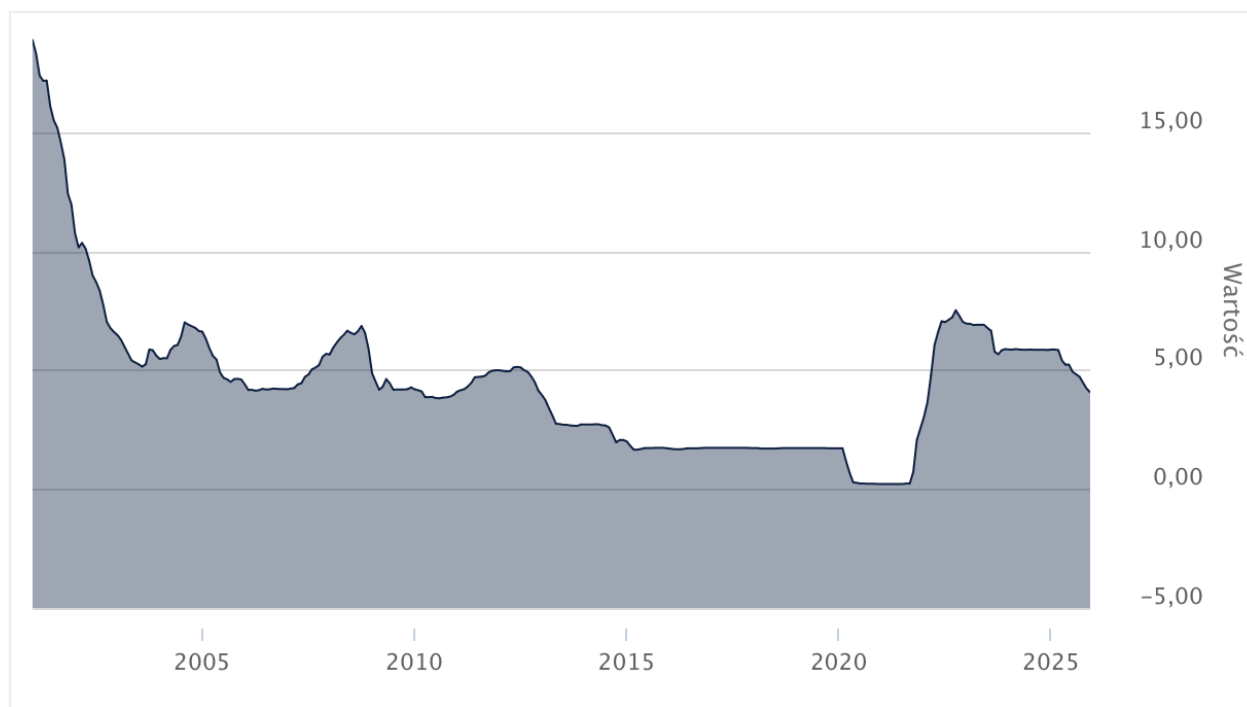
Oprocentowanie okresowo – stałe	Oprocentowanie zmienne
<p>Bank, nie później niż 60 dni przed terminem zmiany formuły oprocentowania, przedstawi Kredytobiorcy, na trwałym nośniku lub w postaci elektronicznej, informacje o oprocentowaniu kredytu według wszystkich oferowanych przez Bank formuł oprocentowania.</p> <p>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.</p>	<p>Nowe oprocentowanie, oparte na tej średniej, zaczyna obowiązywać od pierwszego dnia miesiąca Zmieniamy je dokładnie o tyle, o ile zmieniła się wyliczona przez nas średnia. Marżę Banku określa Umowa, z zastrzeżeniem że Bank podwyższa marżę dodatkowo w przypadkach określonych w Umowie.</p> <p>Kredytobiorca zaciągający kredyt hipoteczny narażony jest na ponoszenie określonych ryzyk.</p> <p>Każdy kredyt hipoteczny o zmiennym oprocentowaniu jest obciążony ryzykiem stopy procentowej oraz ryzykiem zmiany cen rynkowych nieruchomości.</p>

Aktualna Tabela oprocentowania oraz informacje na temat wskaźników referencyjnych dostępne są dla Państwa na stronie internetowej Banku (www.bslacko.pl).

Ważne:

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.

Ryzyko zmiany stopy procentowej w trakcie spłaty kredytu dotyczy wszystkich kredytów o zmiennym oprocentowaniu/okresowo stałej stopie (po upływie okresu stałej stopy). Ponieważ wysokość wskaźnika referencyjnego WIBOR zależy od wielu czynników (m.in. od wysokości ustalanych przez RPP stóp procentowych), trudno przewidzieć jej długookresowy trend, jednak możemy obserwować historyczne notowania WIBOR. Poniższy wykres obrazuje wysokość wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M w okresie 1 stycznia 2001 r. - 1 grudnia 2025 r.



Źródło: www.bankier.pl

Historyczne dane pokazują jak kształtował się wskaźnik WIBOR. Należy przyjąć, że wskaźnik WIBOR może podlegać zmianom zarówno w kierunku spadkowym, jak i wzrostowym.

Poniższy przykład prezentuje wpływ zmian wskaźnika referencyjnego WIBOR na oprocentowanie zmienne i ratę kredytu. Symulacja została wykonana dla kredytu w wysokości 250.000,00 zł udzielonego na 25 lat, oprocentowanego wskaźnikiem referencyjnym WIBOR 3M oraz indywidualnie ustaloną marżą Banku w wysokości 1,50 %, raty annuitetowe (równe):

<u>WIBOR 3M</u>	<u>MARŻA BANKU</u>	<u>OPROCENTOWANIE KREDYTU</u>	<u>WYSOKOŚĆ RATY</u>
<u>1,00%</u>	<u>1,50 %</u>	<u>2,50%</u>	1 122,02 zł
<u>3,00%</u>	<u>1,50 %</u>	<u>4,50%</u>	1 390,55 zł
<u>6,00%</u>	<u>1,50 %</u>	<u>7,50%</u>	1 611,72 zł
<u>9,00%</u>	<u>1,50 %</u>	<u>10,50%</u>	2 098,96 zł

Zmiana wysokości miesięcznej raty to również zmiana całkowitego kosztu kredytu. Im dłuższy okres kredytowania i im więcej zmian oprocentowania w okresie kredytowania, tym większa może być potencjalna różnica kosztu kredytu w stosunku do określonego w oparciu o pierwotną kalkulację.

W związku z długoterminowym charakterem zobowiązań hipotecznych oraz ryzykiem zmiennej stopy oprocentowania, w trakcie okresu kredytowania mogą wystąpić takie zdarzenia jak nieprzewidziany spadek dochodów, znaczący wzrost wysokości miesięcznej raty czy inne nieprzewidziane wcześniej i wydatki. Bank badając zdolność kredytową Kredytobiorcy bierze pod uwagę jego dochody oraz zobowiązania jak również możliwość terminowej spłaty kredytu. Niezależnie od tego, Kredytobiorca, zarówno na etapie wnioskowania o kredyt jak i w trakcie jego spłaty zawsze powinien dążyć do zachowania właściwych proporcji pomiędzy poziomem miesięcznych dochodów a miesięcznych obciążań, mając na uwadze, że zarówno te pierwsze jak i drugie mogą się zmieniać w czasie.

Szczegółowa symulacja prezentująca wpływ zmiany wysokości wskaźnika referencyjnego WIBOR na wysokość raty kredytu i całkowity koszt kredytu zostanie przedstawiona wraz z informacją Banku o ryzykach związanych z zaciąganiem kredytem hipotecznym.

Przed zawarciem umowy Bank informuje Klientów o kosztach i ryzykach związanych z kredytem. Ryzyko podjęcia decyzji i jej konsekwencji spoczywa na Kredytobiorcy. Kredytobiorca zostanie związany umową, zgodnie z którą przez kilka, kilkanaście albo kilkadziesiąt lat będzie spłacał raty kredytu.

8. Reprezentatywny przykład całkowitej kwoty kredytu hipotecznego, całkowitego kosztu kredytu hipotecznego, całkowitej kwoty do zapłaty przez konsumenta oraz rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania:

Oprocentowanie	Wygodny Kredyt Mieszkaniowy
Okresowo - stałe	<p>Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) wynosi: 6,07 % dla następujących założeń: całkowita kwota kredytu: 300 000 PLN, okres kredytowania: 240 miesięcy; wkład własny: 20% wartości nieruchomości; oprocentowanie okresowo - stałe kredytu w okresie pierwszych 60 miesięcy: 5,98 % w skali roku, a następnie oprocentowanie zmienne 5,83 % w skali roku – wyliczone jako suma aktualnego wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M (3,84 %) i indywidualnie ustalonej marży w wysokości 1,99 %, równa rata przez pierwsze 60 miesięcy: 2 145,83 PLN, kolejne 179 rat w wysokości 2 127,87 PLN, ostatnia rata wyrównująca 1 827,54 PLN, łączna liczba rat: 240 Całkowity koszt kredytu 211 717,11 PLN, w tym: suma odsetek w całym okresie kredytowania: 211 448,11 PLN, prowizja niekredytowana za udzielenie kredytu: 0 % kwoty udzielonego kredytu wynosząca: 0 PLN. Podatek od czynności cywilno-prawnych (PCC): 19,00 PLN, opłata za inspekcję 200,00 PLN, opłata za sporządzenie wniosku o wpis hipoteki 50,00 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: 511 717,11 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 wskaźnika referencyjnego, 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 1 kwietnia 2026 r. na reprezentatywnym przykładzie.</p>
Zmienne	<p>Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) wynosi: 5,48 % dla następujących założeń: całkowita kwota kredytu: 300 000 PLN, okres kredytowania: 240 miesięcy; wkład własny: 20% wartości nieruchomości; oprocentowanie zmienne 5,34 % w skali roku – wyliczone jako suma aktualnego wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M (3,84 %) i indywidualnie ustalonej marży w wysokości 1,50 %, równa rata miesięczna: 2 038,60 PLN, ostatnia rata wyrównująca 1 536,51 PLN, łączna liczba rat: 240 Całkowity koszt kredytu 189 030,91 PLN, w tym: suma odsetek w całym okresie kredytowania: 188 761,91 PLN, prowizja niekredytowana za udzielenie kredytu: 0% kwoty udzielonego kredytu wynosząca: 0 PLN. Podatek od czynności cywilno-prawnych (PCC): 19,00 PLN, opłata za inspekcję 200,00 PLN, opłata za sporządzenie wniosku o wpis hipoteki 50,00 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: 489 030,91 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 wskaźnika referencyjnego, 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 1 kwietnia 2026 r. na reprezentatywnym przykładzie.</p>

9. Wskazanie możliwych innych kosztów nieuwjętych w całkowitym koszcie kredytu hipotecznego, które konsument może ponieść w związku z umową o kredyt hipoteczny i prognozowaną maksymalną wysokością tych kosztów

- Następujące koszty nie są znane kredytodawcy i dlatego nie są ujęte w RRSO:
 - koszt wyceny nieruchomości – Bank nie jest dostawcą tej usługi dla konsumenta;
 - koszt ubezpieczenia na życie Kredytobiorcy spoza oferty Banku – koszt nieznan Bankowi
 - koszt ubezpieczenia nieruchomości spoza oferty Banku – koszt nieznan Bankowi

2. Będą Państwo musieli ponieść koszty ustanowienia hipoteki.
3. Proszę się upewnić, że mają Państwo świadomość wszystkich innych opłat i kosztów związanych z Państwa kredytem hipotecznym.

10. Poszczególne warianty spłaty kredytu hipotecznego oferowane przez Bank, w tym liczbę, częstotliwość i wysokość regularnie spłacanych rat

Rata kredytu składa się z dwóch składników: części kapitałowej (tu zawiera się kwota, która została pożyczona od Banku) oraz części odsetkowej (tu wskazana jest kwota odsetek od pożyczonego kapitału).

Mogą Państwo wybrać, czy chcą spłacać kredyt w systemie rat równych, albo w systemie rat malejących.

- 1) Jeśli kredyt spłacany jest w ratach równych – przez okres obowiązywania danej stawki stopy procentowej będą Państwo spłacać taką samą wysokość raty: odsetki Bank naliczy od kwoty kredytu pozostałej do spłaty, zaś część kapitałowa jest dodawana w takiej wysokości, aby raty były równe w każdym miesiącu. Początkowo udział kapitału w racie jest niski, a spłacane są głównie odsetki;
- 2) Jeśli kredyt spłacany jest w ratach malejących – całkowita rata nie będzie taka sama w okresie obowiązywania danej stawki procentowej, lecz stale będzie maleć. Wynika to stąd, że część kapitałowa w racie spłaty nie wzrasta, lecz pozostaje na tym samym poziomie, a maleje część odsetkowa.

W przypadku Wygodnego Kredytu Mieszkaniowego z oprocentowaniem okresowo – stałym, raty kredytu spłacane będą w częstotliwości miesięcznej. Równa rata miesięczna: 2 145,83 PLN, przez okres pierwszych 60 miesięcy spłaty kredytu, a następnie, przez okres kolejnych 180 miesięcy, oprocentowanie zmienne (WIBOR 3M + 1,50 pp.), na warunkach określonych w reprezentatywnym przykładzie zawartym w pkt 8 niniejszego dokumentu.

W przypadku Wygodnego Kredytu Mieszkaniowego z oprocentowaniem zmiennym, raty kredytu spłacane są w częstotliwości miesięcznej. Równa rata miesięczna: 2 038,60 PLN oraz ostatnia rata wyrównująca w wysokości 1 536,51 PLN, przy założeniu niezmienności wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M oraz na warunkach określonych w reprezentatywnym przykładzie zawartym w pkt 8 niniejszego dokumentu.

11. Opis warunków bezpośrednio związanych z przedterminową spłatą kredytu hipotecznego

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

W przypadku, wcześniejszej spłaty części kredytu mogą Państwo wystąpić do Banku z wnioskiem o przekazanie informacji o kosztach spłaty całości lub części kredytu hipotecznego przed terminem określonym w Umowie o kredyt. Przekażemy Państwu, na trwałym nośniku, informację, o której mowa powyżej, wraz z założeniami przyjętymi do jej ustalenia, w terminie 7 dni roboczych od dnia otrzymania Państwa wniosku o przekazanie powyższych informacji.

W przypadku wcześniejszej spłaty części kredytu, o ile nie złożą Państwo odrębnego wniosku, odpowiedniemu zmniejszeniu ulegnie część kapitałowa najbliższych rat kredytu, a pozostały do spłaty kapitał kredytu podlegać będzie spłacie w ramach dalszych rat kredytu, w wysokości i w terminach określonej dotychczasowym Harmonogramem spłaty kredytu. Odsetki od kredytu naliczane będą od rzeczywistej kwoty kredytu pozostałej do spłaty, w związku z czym kolejne raty kredytu uwzględniać będą korektę odsetek od dnia dokonania nadpłaty do terminu płatności poszczególnych rat kredytu. Terminy płatności rat pozostaną bez zmian.

Mogą też Państwo złożyć wniosek o skrócenie okresu spłaty kredytu z zachowaniem lub zmniejszeniem wysokości kolejnych miesięcznych rat kapitałowo-odsetkowych albo wniosek o zmniejszenie wysokości kolejnych miesięcznych rat kapitałowo-odsetkowych z zachowaniem okresu spłaty kredytu. Zmiana warunków spłaty kredytu, polegająca na skróceniu okresu spłaty kredytu, wymaga zawarcia aneksu do Umowy kredytu. W pozostałych przypadkach wcześniejsza spłata części kredytu nie wiąże się z koniecznością zawarcia aneksu do Umowy kredytu.

Skrócenie okresu kredytu z zachowaniem lub zmniejszeniem miesięcznych rat kapitałowo-odsetkowych jest możliwe, gdy wysokość spłaty jest równa wysokości raty lub wielokrotności rat kapitałowo-odsetkowych określonych w obowiązującym na dzień dokonania spłaty harmonogramie spłaty.

Nowy harmonogram spłat wynikający z tej zmiany prześlemy Państwu na trwałym nośniku. Informacje taką otrzymają także inne osoby będące dłużnikami Banku z tytułu zabezpieczenia kredytu.

Bank nie pobiera opłaty (rekompensaty) z tytułu wcześniejszej spłaty kredytu.

12. Wskazanie, czy jest konieczna wycena nieruchomości (operat szacunkowy) i czy wiąże się to z kosztami dla konsumenta, a jeżeli tak, to w jakiej wysokości, oraz wskazanie, kto odpowiada

Od osoby, która ubiega się o kredyt hipoteczny, wymagamy operatu szacunkowego zgodnie z poniższymi założeniami:

- 1) Operat szacunkowy musi być aktualny tj. nie starszy niż 12 miesięcy i sporządzony przez rzeczoznawcę wpisanego w dniu wyceny na listę Centralnego Rejestru Rzeczoznawców Majątkowych prowadzoną przez Ministra Infrastruktury i Rozwoju.
- 2) Rzeczoznawca Majątkowy, który sporządza operat szacunkowy powinien znajdować się na liście preferowanych przez nas Rzeczoznawców, tj. wymagamy aby był przeszkolony w zakresie sporządzania wycen nieruchomości na potrzeby zabezpieczenia wierzytelności. Wykazy preferowanych rzeczoznawców majątkowych dostępne są na stronach internetowych:
 - a) www.pfsrm.pl/aktualnosci/item/383-listy-ze-szkolen,
 - b) www.zbp.pl/dla-bankow/zespoly-rady-i-komitety/finansowanie-nieruchomosci/lista-r-m.
- 3) Dopuszczamy przedłożenie potwierdzenia aktualności operatu szacunkowego wraz z pierwotnym operatem szacunkowym (przy czym operat nie może być starszy niż 24 miesiące).
- 4) Każdorazowo przeprowadzamy weryfikację operatu szacunkowego, zarówno pod kątem formalnym (m.in. kompletność załączników, jak i merytorycznym (m.in. parametry i założenia będące podstawą wyceny). Dlatego w uzasadnionych przypadkach możemy wymagać od Państwa nowej wyceny nieruchomości.
- 5) Zasady określania wartości nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego dla potrzeb ustanowienia zabezpieczenia wierzytelności oraz zakres wymaganych dokumentów są udostępniane przez pracowników Banku na Państwa wniosek.
- 6) Operat szacunkowy nie jest konieczny w przypadku, kiedy nabywają Państwo nieruchomość na rynku pierwotnym – pod warunkiem zawarcia w umowie pomiędzy Wnioskodawcą a inwestorem dokładnego opisu kredytowanej nieruchomości oraz dołączenia harmonogramu wpłat z tytułu tej umowy (dotyczy również celu dodatkowego na wykończenie lokalu mieszkalnego/domu jednorodzinne na rynku pierwotnym).

Koszt wyceny nie jest nam znany i zależy od wybranego indywidualnie przez Państwa Rzeczoznawcy Majątkowego.

13. Wskazanie usług dodatkowych, które konsument jest zobowiązany nabyć, aby uzyskać kredyt hipoteczny lub uzyskać go na reklamowanych warunkach oraz, w stosownych przypadkach, wyjaśnienie, że usługi dodatkowe mogą być nabywane u usługodawcy innego niż kredytodawca, za zapewnienie dokonania wyceny nieruchomości

Nie dotyczy.

14. Ostrzeżenie dotyczące możliwych konsekwencji niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań związanych z umową o kredyt hipoteczny.

Jeżeli nie będą Państwo realizować płatności rat kredytu w wyznaczonych terminach, dojdzie do powstania opóźnienia w spłacie, a niezapłacona kwota będzie podlegać podwyższonemu oprocentowaniu, zgodnie z Umową kredytu.

W przypadku braku spłaty kredytu, możemy wypowiedzieć Państwu Umowę o kredyt i skorzystać z procedury egzekucji z ustanowionych zabezpieczeń (w szczególności: nieruchomości), gdy kredyt nie jest terminowo obsługiwany. Staramy się zawsze unikać spieniężania nieruchomości, w tym celu podejmowane są próby restrukturyzacji kredytu i warunków obsługi kredytu w sytuacji wystąpienia problemów ze spłatą.

W wypadku wystąpienia opóźnień w spłacie kredytu, Bank najpierw wyśle wezwanie do spłaty, informując Państwa o możliwości złożenia wniosku o restrukturyzację. Uwzględnimy taki wniosek, jeżeli znajdzie to uzasadnienie w ocenie Państwa sytuacji majątkowej. Wniosek o restrukturyzację może też zostać odrzucony. W takim przypadku otrzymają

Państwo 6-cio miesięczny okres na dobrowolną sprzedaż nieruchomości przed podjęciem przez nas czynności zmierzających do odzyskania należności w drodze egzekucji z nieruchomości.

Jeżeli nie złożą Państwo wniosku o restrukturyzację, a kredyt zostanie wypowiedziany, będą mieć Państwo 6-cio miesięczny okres na dobrowolną sprzedaż nieruchomości, zanim rozpoczniemy egzekucję z nieruchomości.

Możemy wstrzymać wypłaty kolejnych transz kredytu do czasu wykonania tych obowiązków w przypadku, gdy:

- 1) nie przedstawią Państwo dokumentów uzasadniających prawidłowość wykorzystania dotychczas uruchomionych środków kredytu lub wykorzystają Państwo kredyt niezgodnie z przeznaczeniem;
- 2) nie spłacą Państwo w terminie określonym w Umowie kredytu bieżącej pełnej raty odsetkowej;
- 3) nie dopełnią Państwo zobowiązań określonych w Umowie kredytu dotyczących ustanowienia prawnych form spłaty kredytu hipotecznego;
- 4) nie dopełnią Państwo zobowiązań do terminowego realizowania postanowień Umowy kredytu oraz posiadania ważnych polis z tytułu ubezpieczenia nieruchomości lub ubezpieczenia na życie, stanowiących zabezpieczenie kredytu.

Możemy wstrzymać wypłaty kolejnych transz kredytu do czasu złożenia przez Państwa wyjaśnień dotyczących zaistniałej sytuacji i zaakceptowania ich przez nas i/lub wypowiedzieć Umowę kredytu w przypadku, gdy:

- 1) złożą Państwo fałszywe dokumenty lub podadzą nieprawdziwe dane stanowiące podstawę udzielenia kredytu;
- 2) złożą Państwo niezgodne z prawdą oświadczenia, w tym dotyczące prawnego zabezpieczenia i bycia stroną umowy innego kredytu;
- 3) kredyt został udzielony wskutek innych działań sprzecznych z prawem innych niż określone w pkt 1 i 2, dokonanych przez Państwa oraz inne osoby będące dłużnikami z tytułu zabezpieczenia wiarygodności wynikającej z udzielonego kredytu.

W przypadku:

- 1) przekroczenia poziomu LTV 80%; lub;
- 2) 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;
- 3) obniżenia, o co najmniej 15% wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia kredytu w stosunku do jej wartości ustalonej na podstawie ostatniej posiadanej przez Bank wyceny lub;
- 4) braku zabezpieczenia spłaty kredytu określonego w Umowie kredytu.

Zobowiązani są Państwo, aby ustanowić dodatkowe zabezpieczenie o wartości adekwatnej do obniżonej wartości zabezpieczenia nie później niż 30 dni kalendarzowych od otrzymania odpowiedniego od nas wezwania pod rygorem wypowiedzenia Umowy kredytu.

W przypadku gdy utracie Państwo zdolność kredytową, możemy zobowiązać Państwa do ustanowienia zabezpieczenia w formie poręczenia spłaty kredytu w terminie 30 dni kalendarzowych od dnia otrzymania odpowiedniego wezwania od nas pod rygorem wypowiedzenia Umowy kredytu.