

Informacje ogólne dotyczące umowy kredytu mieszkaniowego

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

Bank Spółdzielczy w Kolnie
ul. Kolejowa 2 18-500 Kolno

Cele, na które możesz wykorzystać kredyt:

Kredyt mieszkaniowy możesz przeznaczyć na:

- 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 udzielonego przez inny bank, pod warunkiem, że kredyt udzielony był na cele zgodne z postanowieniami Instrukcji;
- 8) inwestycje mieszkaniowe realizowane przez Kredytobiorcę sposobem gospodarczym:
 - a) budowa, dokończenie budowy, rozbudowa, przebudowa, wykończenie domu jednorodzinnego,
 - b) remont i modernizacja domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego, oraz bieżących konserwacji i remontów,
 - c) zakup działki gruntu z rozpoczętą budową;
- 9) inwestycje mieszkaniowe realizowane dla Kredytobiorcy przez inwestora zastępczego:
- 10) budowa, dokończenie budowy, rozbudowa, przebudowa, wykończenie domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego,
- 11) remont i modernizacja domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego;
- 12) zakup domu, budowę i dokończenie budowy domu (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 50% powierzchni całkowitej realizowanej inwestycji mieszkaniowej;
- 13) zakup pomieszczenia przynależnego, miejsca parkingowego lub garażu będącego elementem transakcji finansowanej w ramach kredytu mieszkaniowego .
- 14) refinansowanie kosztów poniesionych na cele, o których mowa w pkt. 1-6 oraz 8-10, w szczególności: kosztów prowizji agencji nieruchomości, notariusza oraz opłat sądowych, wpłat dokonanych z tytułu umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeżeli zostały one poniesione na maksymalnie 6 miesięcy przed datą złożenia wniosku o kredyt.
- 15) spłatę współspadkobierców
- 16) zakup i montaż odnawialnych źródeł energii

Kredyt udzielany jest na zasadach określonych w ustawie z dnia 1 października 2021 r. o gwarantowanym kredycie mieszkaniowym.

Ważne:

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

2. Formy zabezpieczenia,

Prawne zabezpieczenie spłaty kredytu jakich wymagamy:

- 1) hipoteka ustanawiana na rzecz Banku w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, stanowiącej przedmiot zabezpieczenia spłaty kredytu. Przedmiot zabezpieczenia spłaty kredytu musi stanowić nieruchomość, na zakup lub zabudowę, której Bank udziela kredytu położonej na terenie Rzeczypospolitej Polskiej, w przypadku objęcia kredytu Ubezpieczeniem Niskiego Wkładu Własnego. Nieruchomość, na której ustanowiona ma być hipoteka musi stanowić własność bądź współwłasność Kredytobiorcy:
 - a) W przypadku, gdy nieruchomość, na której ustanowiona ma być hipoteka, stanowi współwłasność, do ustanowienia hipoteki potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli.
 - b) W przypadku, gdy nieruchomość, na której ma zostać ustanowiona hipoteka stanowi dom jednorodzinny stanowiący odrębny od gruntu przedmiot własności, hipoteka ustanawiana jest także na prawie użytkowania wieczystego przysługującego Kredytobiorcy;
 - 2) weksel in blanco Kredytobiorcy wystawiony na rzecz Banku wraz z deklaracją wekslową;
 - 3) cesja praw na rzecz Banku z umowy ubezpieczenia nieruchomości Zakładu Ubezpieczeń stanowiącej przedmiot zabezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych;
 - 4) wskazanie Banku, jako głównego uposażonego do otrzymania świadczenia z polisy ubezpieczenia na życie Kredytobiorcy z Zakładu Ubezpieczeń do wysokości zadłużenia wynikającego z zawartej Umowy kredytu;
 - 5) 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);
 - 6) 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);
 - 7) cesja praw na rzecz Banku z rachunku powierniczego prowadzonego dla inwestycji, (w przypadku transakcji, dla których umowa przewiduje płatności poprzez rachunek powierniczy);
 - 8) cesja praw na rzecz Banku z gwarancji bankowej lub gwarancji ubezpieczeniowej w przypadku, gdy inwestor zastępczy zapewnił Kredytobiorcy jedną z tych gwarancji;
 - 9) pełnomocnictwo do rachunku oszczędnościowo-rozliczeniowego, rachunku bieżącego prowadzonego przez Bank dla Kredytobiorcy, o ile Kredytobiorca wskaże we wniosku o kredyt, że spłata kredytu oraz pobieranie opłat i prowizji związanych z postanowieniami umowy kredytowej będzie odbywać się z w/w rachunku;
 - 10) w przypadku kredytu objętego gwarancją BGK dodatkowym zabezpieczeniem jest gwarancja spłaty kredytu w ramach portfelowej linii gwarancyjnej Rządowego Funduszu Mieszkaniowego.
2. Okres, na jaki może być zawarta umowa o kredyt mieszkaniowy
1. od 1 roku do 10 lat - w przypadku, gdy celem kredytowania jest zakup działki budowlanej;
 2. od 1 do 25 lat - w przypadku pozostałych celów kredytowania. Na wniosek Wnioskodawcy okres kredytowania może zostać wydłużony do maksymalnie 30 lat.

3. Kwota kredytu

1. Minimalna kwota kredytu nie może być niższa niż **10 000 PLN**.
2. Maksymalna kwota kredytu uzależniona jest od:
 - 1) zdolności kredytowej Wnioskodawcy
 - 2) wartości rynkowej kredytowanej nieruchomości i nie może przekroczyć 80% wartości kosztorysowej inwestycji

3. Maksymalna kwota kredytu uzależniona jest od zdolności kredytowej Wnioskodawcy i wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia:
- 1) 80% (LTV mniejsze lub równe 80%) wartości nieruchomości przyjętej przez Bank lub kosztu realizacji przedsięwzięcia, albo
 - 2) 90% (LTV mniejsze lub równe 90%) wartości nieruchomości przyjętej przez Bank lub kosztu realizacji przedsięwzięcia w przypadku kredytu udzielonego z zabezpieczeniem przejściowym w postaci ubezpieczenia niskiego wkładu własnego
 - 3) oraz nie więcej niż 800 tys. zł.

4. Wskaźnik referencyjny

W przypadku umów o kredyt mieszkaniowy, 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 dyrektywę 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014) Kredytobiorca ponosi ryzyko zmieniającej się stopy oprocentowania kredytu.

Oprocentowanie zmienne kredytu mieszkaniowego 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.

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

Oferujemy kredyty oprocentowane według następujących formuł oprocentowania:

Oprocentowanie okresowo – stałe	Oprocentowanie zmienne

Oprocentowanie okresowo – stałe	Oprocentowanie zmienne
Okresowo- stała stopa procentowa - stopa, według której oprocentowany jest kredyt, wyrażona jako stała wartość procentowa w określonym w Umowie kredytu przedziale czasu i obowiązuje w okresie 60 miesięcy. Zasady ustalania oprocentowania okresowo – stałego kredytu oraz dokonywania zmian oprocentowania kredytu są określone w Umowie kredytu. Stopa, według której jest oprocentowany kredyt jest ustalana jako suma stopy referencyjnej (stawka WIBOR 3M notowana i ustalana na ostatni dzień roboczy poprzedniego kwartału) i marży banku. Wysokość oprocentowania okresowo – stałego nie będzie zmieniać się ze względu na zmianę wskaźnika referencyjnego WIBOR 3 M. Okresowo-stała stopa procentowa, która jest określona w umowie kredytu/aneksie do umowy kredytu obowiązuje w okresie 60 miesięcy od dnia podpisania umowy 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. W dalszym okresie kredytowania obowiązuje zmienna stopa procentowa, która stanowi sumę marży określonej w umowie kredytu i wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M. Stawka WIBOR 3M jest notowana i ustalana na ostatni dzień roboczy poprzedniego kwartału i mająca zastosowanie od pierwszego dnia kalendarzowego następnego kwartału. Stopa referencyjna jest ustalana na okresy 3-miesięczne. Na przełomie okresu, gdzie ma nastąpić zmiana formuły oprocentowania kredytu Kredytobiorca nie ma możliwości dokonywania zmian mających wpływ na zmianę harmonogramu Umowy kredytu, takich jak: 1) zmiana terminu daty spłat rat kredytu w danym miesiącu kalendarzowym; 2) zmiana metody spłat rat kredytu: 1. z rat stałych (annuitetowych) na raty malejące; 2. 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.	Kredyt oprocentowany jest według zmiennej stopy procentowej, stanowiącej sumę stopy referencyjnej i indywidualnie ustalonej marży. Stopą referencyjną jest stawka WIBOR 3M, której wysokość jest notowana i ustalana na ostatni dzień roboczy poprzedniego kwartału i mająca zastosowanie od pierwszego dnia kalendarzowego następnego kwartału. Stopa referencyjna jest ustalana na okresy 3-miesięczne. Stopa oprocentowania kredytu zmienia się wraz ze zmianą stopy referencyjnej. Marżę Banku określa Tabela oprocentowania produktów bankowych w Banku Spółdzielczym w Kolnie. Aktualna Tabela oprocentowania oraz informacje na temat wskaźników referencyjnych dostępne są dla Państwa na stronie internetowej Banku (https://www.bskolno.pl) Kredytobiorca zaciągający kredyt mieszkaniowy narażony jest na ponoszenie określonych ryzyk. Każdy kredyt 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 mieszkaniowego, 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

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

mieszkaniowego 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.

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

Oprocentowanie	Kredyt mieszkaniowy
Okresowo - stałe	Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) wynosi: 8.364377% dla następujących założeń: całkowita kwota kredytu: 297 300,00 PLN, okres kredytowania: 163 miesiące; LTV (stosunek kwoty kredytu do wartości zabezpieczenia): 80%; oprocentowanie okresowo - stałe kredytu w okresie pierwszych 60 miesięcy: 7,63% w skali roku – wyliczone jako suma aktualnej stopy referencyjnej (stopa zmienna WIBOR 3M: 5,23%) i marży banku w wysokości 2,40 p.p., równa rata miesięczna: 2 947,10 PLN ,a następnie oprocentowanie zmienne 7,63% w skali roku – wyliczone jako suma aktualnej stopy referencyjnej (stopa zmienna WIBOR 3M: 5,23%) i marży banku w wysokości 2,40 p.p., równa rata miesięczna: 2 947,10 PLN oraz ostatnia rata wyrównująca: 2 641,14 PLN, łączna liczba rat: 162. Całkowity koszt kredytu 187 390,54 PLN, w tym: suma odsetek w całym okresie kredytowania: 179 824,24 PLN, prowizja niekredytowana za udzielenie kredytu: 2,00 %kwoty udzielonego kredytu wynosząca: 5 946,00 PLN oraz prowizja za rozpatrzenie wniosku o udzielenie kredytu: : 0,10% kwoty udzielonego kredytu wynosząca: 297,30 PLN, opłata miesięczna za administrowanie rachunku kredytowego 8,00 PLN miesięcznie (1 304,00 PLN za okres kredytowania). Koszt ustanowienia hipoteki: podatek od czynności cywilno-prawnych (PCC): 19,00 PLN.W całkowitym koszcie kredytu Bank nie uwzględnia następujących kosztów: kosztu wpisu hipoteki, kosztu ubezpieczenia kredytowanej nieruchomości oraz kosztu wyceny nieruchomości, gdyż nie jest dostawcą tych usług dodatkowych dla konsumenta. Całkowita kwota do zapłaty wynosi: 484 690,54 PLN. Oprocentowanie kredytu jest stałe w okresie pierwszych 60 miesięcy, a następnie zmienne. W okresie obowiązywania według 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 16.07.2025 r. na reprezentatywnym przykładzie.

Oprocentowanie	Kredyt mieszkaniowy
Zmienne	Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) wynosi: 8,472993% dla następujących założeń: całkowita kwota kredytu: 297 300,00 PLN, okres kredytowania: 163 miesiące; LTV (stosunek kwoty kredytu do wartości zabezpieczenia): 80%; oprocentowanie zmienne kredytu: 7,73% w skali roku – wyliczone jako suma aktualnej stopy referencyjnej (stopa zmienna WIBOR 3M: 5,23%) i marży banku w wysokości 2,50 p.p, równa rata miesięczna: 2 963,68 PLN, PLN oraz ostatnia rata wyrównująca: 2 658,78 PLN, łączna liczba rat: 162. Całkowity koszt kredytu 190 077,56 PLN, w tym: suma odsetek w całym okresie kredytowania: 182 511,26 PLN, prowizja niekredytowana za udzielenie kredytu: 2,00% kwoty udzielonego kredytu wynosząca: 5 946,00 PLN oraz prowizja za rozpatrzenie wniosku o udzielenie kredytu: : 0,10% kwoty udzielonego kredytu wynosząca: 297,30 PLN, opłata miesięczna za administrowanie rachunku kredytowego 8,00 PLN miesięcznie (1 304,00 PLN za okres kredytowania). Koszt ustanowienia hipoteki: podatek od czynności cywilno-prawnych (PCC): 19,00 PLN. W całkowitym koszcie kredytu Bank nie uwzględnia następujących kosztów: kosztu wpisu hipoteki, kosztu ubezpieczenia kredytowanej nieruchomości oraz kosztu wyceny nieruchomości, gdyż nie jest dostawcą tych usług dodatkowych dla konsumenta. Całkowita kwota do zapłaty wynosi: 487 377,56 PLN. Oprocentowanie kredytu jest zmienne i w okresie obowiązywania 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 16.07.2025 r. na reprezentatywnym przykładzie.

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

- Następujące koszty nie są znane kredytodawcy i dlatego nie są ujęte w RRSO:
 - koszt wyceny nieruchomości – Bank Spółdzielczy w Kolnie nie jest dostawcą tej usługi dla konsumenta;
 - koszt ubezpieczenia na życie Kredytobiorcy – koszt nieznany Bankowi
 - koszt ubezpieczenia nieruchomości – koszt nieznany Bankowi
- Będą Państwo musieli ponieść koszty ustanowienia hipoteki.
- Proszę się upewnić, że mają Państwo świadomość wszystkich innych opłat i kosztów związanych z Państwa kredytem mieszkaniowym.

8. Poszczególne warianty spłaty kredytu mieszkaniowego oferowane przez Bank Spółdzielczy w Kolnie, w tym liczbę, częstotliwość i wysokość regularnie spłacanych rat

Bank umożliwia spłatę rat kredytów w:

- równych ratach kapitałowo-odsetkowych
- malejących ratach kapitałowo-odsetkowych

Oprocentowanie okresowo - stałe	Oprocentowanie zmienne
Raty kredytu spłacane są w częstotliwości miesięcznej. Równa rata miesięczna: 2 947,10 PLN (w okresie pierwszych 59 miesięcy) Równa rata miesięczna: 2 947,10 PLN (w kolejnych miesiącach kredytowania) Ostatnia rata wyrównująca: 2 641,14 PLN Przy założeniu z przykładu reprezentatywnego, że: całkowita kwota kredytu: 297 300,00 PLN (bez kredytowanych kosztów); okres kredytowania: 163 miesiące; łączna liczba rat: 162 wkład własny: 20% wartości nieruchomości; oprocentowanie kredytu stałe w okresie pierwszych 60 miesięcy: 7,63% w skali roku wyliczone jako suma aktualnej stopy referencyjnej (stopa zmienna WIBOR 3M: 5,23%) i marży banku w wysokości 2,40 p.p., następnie oprocentowanie zmienne kredytu 7,63% w skali roku – wyliczone jako suma aktualnej stopy referencyjnej (stopa zmienna WIBOR 3M: 5,23%) i marży banku w wysokości 2,40 p.p. Wyliczenia na dzień 16.07.2025 r.	Raty kredytu spłacane są w częstotliwości miesięcznej. Równa rata miesięczna: 2 963,68 PLN Przy założeniu z przykładu reprezentatywnego, że: całkowita kwota kredytu: 297 300,00 PLN (bez kredytowanych kosztów); okres kredytowania: 163 miesiące; łączna liczba rat: 162 wkład własny: 20% wartości nieruchomości; oprocentowanie kredytu: 7,73% w skali roku – wyliczone jako suma aktualnej stopy referencyjnej (stopa zmienna WIBOR 3M: 5,23%) i marży banku w wysokości 2,50 p.p. Wyliczenia na dzień 16.07.2025 r.

9. Opis warunków bezpośrednio związanych z przedterminową spłatą kredytu mieszkaniowego

Mają Państwo możliwość przedterminowej spłaty kredytu mieszkaniowego 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 mieszkaniowego 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:

- 1) składają Państwo wniosek o wcześniejszą spłatę kredytu ze wskazaniem, czy wcześniejsza spłata skróci okres spłaty kredytu z zachowaniem lub zmniejszeniem wysokości kolejnych miesięcznych rat kapitałowych, czy też zmniejszy wysokość kolejnych miesięcznych rat kapitałowych z zachowaniem okresu spłaty kredytu, z zastrzeżeniem postanowień ust.7. Brak takiego wskazania spowoduje odpowiednie zmniejszenie rat kapitałowych z zachowaniem okresu spłaty kredytu. 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.
- 2) Skrócenie okresu kredytu z zachowaniem lub zmniejszeniem miesięcznych rat kapitałowo-odsetkowych jest możliwe, gdy wysokość jednorazowej spłaty jest równa bądź wyższa od wysokości raty kapitału określonej w obowiązującym na dzień dokonania spłaty harmonogramie spłaty.
- 3) na Twój wniosek, w przypadku o którym mowa w pkt 2), skrócimy okresu spłaty kredytu z zachowaniem lub zmniejszymy wysokość miesięcznych rat kapitałowych. W tym celu podpiszemy aneks do Umowy kredytu i prześlemy Ci nowy harmonogram spłat rat kredytu.

Prowizja rekompensacyjna za wcześniejsze rozwiązanie umowy o kredyt mieszkaniowy:

W przypadku wcześniejszej spłaty kredytu pobieramy prowizję w wysokości określonej w obowiązującej Taryfie:

- 1) spłata całości lub części kredytu przed terminem (jednorazowo od kwoty spłacanej przed terminem) – [0,00 PLN spłacanej kwoty kredytu.

*Do wyliczenia wysokości odsetek przyjmujemy oprocentowanie z dnia faktycznej spłaty kredytu mieszkaniowego-

10. 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 mieszkaniowy, 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.
- 1) Wykazy rzeczoznawców majątkowych dostępne są na stronach internetowych:
 - a) www.pfsrm.pl/aktualnosci/item/383-listy-ze-szkolen,
 - b) www.zbp.pl/dla-bankow/zespoły-rady-i-komitety/finansowanie-nieruchomosci/lista-r-m.
- 2) Dopuszczamy przedłożenie potwierdzenia aktualności operatu szacunkowego wraz z pierwotnym operatem szacunkowym (przy czym operat nie może być starszy niż 24 miesiące).
- 3) 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.
- 4) Zasady określania wartości nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego dla potrzeb ustanowienia zabezpieczenia wierzytelności oraz zakres wymaganych dokumentów są udostępniane przez pracowników Oddziału na Państwa wniosek.
- 5) Operat szacunkowy nie jest konieczny w przypadku, kiedy nabywają Państwo nieruchomość budowaną przez inwestora zastępczego (rynek pierwotny)

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

11. Ostrzeżenie dotyczące możliwych konsekwencji niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań związanych z umową o kredyt mieszkaniowy.

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 mieszkaniowego;
- 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 wierzytelności wynikającej z udzielonego kredytu.

W przypadku:

- 1) kwota kredytu przekroczyła poziom 80% LTV (90% dla Umowy kredytu z ubezpieczeniem NWW) lub

- 1) wartość nieruchomości, która zabezpiecza kredyt spadła o co najmniej 20% w porównaniu do ostatniej wyceny, którą mamy,

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 utracicie 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.

Nieprzestrzeganie warunków umowy kredytu zabezpieczanego hipoteką niesie dla Państwa konsekwencje finansowe.