

## OGÓLNE INFORMACJE DOTYCZĄCE UMOWY POŻYCZKI HIPOTECZNEJ

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

**Bank Spółdzielczy w Mińsku Mazowieckim**  
**ul. Piłsudskiego 6**  
**05-300 Mińsk Mazowiecki**

2. **Cele, na które pożyczka hipoteczna (kredyt hipoteczny) może zostać wykorzystana:**  
*Pożyczka hipoteczna zabezpieczona hipoteką przeznaczona na spłatę następujących zobowiązań: dowolny cel*
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 pożyczki:**

- 1) *weksel in blanco Pożyczkobiorcy wystawiony na rzecz Banku wraz z deklaracją wekslową;*
- 2) *hipoteka ustanawiana na rzecz Banku w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, stanowiącej przedmiot zabezpieczenia spłaty pożyczki. Przedmiot zabezpieczenia spłaty pożyczki musi stanowić nieruchomość, na zakup lub zabudowę, której Bank udziela pożyczki położonej na terenie Rzeczypospolitej Polskiej;*
- 3) *cesja praw na rzecz Banku z umowy ubezpieczenia nieruchomości z oferty dostępnej w Banku lub spoza oferty Banku stanowiącej przedmiot zabezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych;*
- 4) *wskazanie Banku, jako głównego uposażonego do otrzymania świadczenia z polisy ubezpieczenia na życie Kredytobiorcy w ramach oferty dostępnej w Banku lub spoza oferty Banku, do wysokości zadłużenia wynikającego z zawartej Umowy kredytu..*

### **Zabezpieczenie do czasu ustanowienia hipoteki ( do wyboru):**

- 1) *poręczenie wekslowe*
- 2) *poręczenie cywilne*
- 3) *kaucja pieniężna*
- 4) *blokada środków pieniężnych na rachunku*
- 5) *podwyższenie marży pożyczki*

4. **Okres, na jaki może być zawarta umowa o pożyczkę hipoteczną;**

*Okres kredytowania wynosi: od 1 roku do 20 lat*

5. **W przypadku umów o pożyczkę hipoteczną (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 określająca koszt pozyskania pieniądza przez bank na rynku międzybankowym, wyznaczana jako średnia arytmetyczna na podstawie kwotowań uczestników fixingu stawek referencyjnych; stawka WIBOR jest ustalana zgodnie z Regulaminem Stawek Referencyjnych WIBID i WIBOR, o godzinie 11:00 w dni robocze, przez administratora stawek referencyjnych, którym jest GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie, publikowana m.in. na stronie internetowej: <https://www.gpwbenchmark.pl>*

- 6. Rodzaje dostępnej stopy oprocentowania pożyczki hipotecznej** ze wskazaniem, czy jest to stała stopa oprocentowania pożyczki hipotecznej, zmienna, **czy stanowiąca** połączenie obu rodzajów oprocentowania, wraz z krótką charakterystyką stałej stopy oprocentowania

pożyczki hipotecznej i stopy zmiennej, w tym informacją o związanych z tym konsekwencjach dla konsumenta:

*Pożyczka oprocentowana jest według zmiennej stopy procentowej, stanowiącej sumę stopy referencyjnej i marży Banku. Stopą referencyjną jest stawka WIBOR 1M ; 3M ; 6M, której wysokość określana jest:*

**1)** dla terminu 1M ustalana jest stawka z ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego miesiąc, za który naliczane są odsetki i publikowana na koniec każdego okresu przez Bank.

*Stopa referencyjna WIBOR 1M ustalana jest na okres 1-miesięczny. Stopa oprocentowania kredytu zmienia się wraz ze zmianą stopy referencyjnej Banku Spółdzielczego w Mińsku Mazowieckim.*

**2)** dla terminu 3M ustalana jest stawka z ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego miesiąc, lub jako stawka z ostatniego dnia kwartału poprzedzająca kwartał za który naliczane są odsetki i publikowana na koniec każdego okresu przez Bank.

*Stopa referencyjna WIBOR 3M ustalana jest na okresy 3-miesięczne. Stopa oprocentowania kredytu zmienia się wraz ze zmianą stopy referencyjnej Banku Spółdzielczego w Mińsku Mazowieckim.*

**3)** dla terminu 6M ustalana jest stawka z ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego miesiąc, lub jako stawka z ostatniego dnia półrocza poprzedzająca półrocze za który naliczane są odsetki i publikowana na koniec każdego okresu przez Bank.

*Stopa referencyjna WIBOR 6M ustalana jest na okresy 6-miesięczne. Stopa oprocentowania kredytu zmienia się wraz ze zmianą stopy referencyjnej Banku Spółdzielczego w Mińsku Mazowieckim.*

*Marżę Banku określa Tabela oprocentowania kredytów i debetów Banku Spółdzielczego w Mińsku Mazowieckim, z zastrzeżeniem, że Bank może podwyższyć marżę pożyczki dodatkowo o 1,00 p.p.:*

*w przypadku nieprzedstawienia zabezpieczenia przejściowego (podwyższa się marżę do dnia dokonania prawomocnego wpisu hipoteki na rzecz Banku)*

*Aktualna Tabela oprocentowania oraz informacje na temat wskaźników referencyjnych dostępne są dla Państwa na stronie internetowej Banku ([www.bsminskmaz.pl](http://www.bsminskmaz.pl)).*

*Pożyczkobiorca zaciągający pożyczkę hipoteczną narażony jest na ponoszenie określonych ryzyk.*

*Każda pożyczka hipoteczna o zmiennym oprocentowaniu jest obciążona ryzykiem stopy procentowej oraz ryzykiem zmiany cen rynkowych nieruchomości.*

*Zmiany stopy procentowej będą powodować zmiany wysokości raty pożyczki oprocentowanej według zmiennej stopy procentowej. Z tego względu, przy podejmowaniu decyzji, szczególnie dotyczących wieloletniej pożyczki hipotecznej, Pożyczkobiorca 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 pożyczką. Ryzyko podjęcia decyzji i jej konsekwencji spoczywa na Pożyczkobiorcy, który pozostanie*

związany umową, zgodnie z którą przez kilka, kilkanaście albo kilkadziesiąt lat będzie spłacał raty pożyczki.

- 7. W przypadku umów o pożyczkę hipoteczną w walucie obcej** - wskazanie danej waluty wraz z informacją o konsekwencjach denominowania lub indeksowania tej pożyczki dla konsumenta oraz ryzyku walutowym związanym z tą pożyczką: *nie dotyczy*
- 8. Reprezentatywny przykład całkowitej kwoty kredytu hipotecznego, całkowitego kosztu kredytu hipotecznego, całkowitej kwoty do zapłaty przez konsumenta oraz rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania:**

*Rzeczywista Roczna Stopa oprocentowania (RRSO) wynosi 4,65% dla następujących założeń: całkowita kwota pożyczki hipotecznej: 200 000 PLN; okres kredytowania: 240 miesięcy; wkład własny: 50% wartości nieruchomości; oprocentowanie pożyczki: 4,28% w skali roku – wyliczone jako suma aktualnej stopy bazowej kredytu (stopa zmienna WIBOR 6M: 0,28 % z ostatniego dnia półrocza tj. z 30.06.2020r.) i marży Banku w wysokości 4,00 %, obliczona po ustanowieniu zabezpieczenia w postaci hipoteki na kredytowanej nieruchomości (do czasu ustanowienia hipoteki Bank może podwyższyć marżę pożyczki o 1,00 p.p.). Rata miesięczna malejąca: 1 537,69 PLN, łączna liczba rat: 240. Całkowity koszt pożyczki 90 222,80 PLN, w tym: suma odsetek w całym okresie kredytowania: 86 003,80 PLN, prowizja nie kredytowana za udzielenie pożyczki: 2,00 % kwoty pożyczki wynosząca: 4 000 PLN. Koszt ustanowienia hipoteki: 200,00 zł PLN, podatek od czynności cywilno-prawnych (PCC-1): 19,00 PLN. W całkowitym koszcie pożyczki Bank nie uwzględnia następujących kosztów: kosztu ubezpieczenia kredytowanej*

*nieruchomości spoza oferty Banku oraz kosztu wyceny nieruchomości, gdyż nie jest dostawcą tych usług dodatkowych dla konsumenta. Całkowita kwota do zapłaty wynosi: 290 222,80 PLN.*

*Oprocentowanie pożyczki jest zmienne i w okresie obowiązywania umowy pożyczki może ulec podwyższeniu w związku ze wzrostem stopy referencyjnej WIBOR 6M, co spowoduje podwyższenie kwoty spłacanej raty pożyczki.*

*Wyliczenie reprezentatywne dla pożyczki hipotecznej na 03.11.2020r.*

**9. Wskazanie możliwych innych kosztów nieujętych w całkowitym koszcie pożyczki hipotecznej,** które konsument może ponieść w związku z umową o pożyczkę hipoteczną, i prognozowaną maksymalną wysokość tych kosztów

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

- 1)** koszt wyceny nieruchomości – Bank Spółdzielczy nie jest dostawcą tej usługi dodatkowej dla konsumenta;
- 2)** koszt ubezpieczenia na życie Pożyczkobiorcy spoza oferty Banku – koszt nieznany Bankowi;
- 3)** koszt ubezpieczenia nieruchomości spoza oferty Banku – 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 pożyczką hipoteczną.*

**10. Poszczególne warianty spłaty pożyczki hipotecznej oferowane przez Bank Spółdzielczy, w tym liczbę, częstotliwość i wysokość regularnie spłacanych rat;**

*Bank umożliwia spłatę rat pożyczek w:*

- 1)** równych ratach kapitałowo-odsetkowych
- 2)** malejących ratach kapitałowo-odsetkowych

*Raty pożyczki spłacane są w częstotliwości miesięcznej.*

*Malejąca rata miesięczna: 1 537,69 PLN.*

*Przy założeniu z przykładu reprezentatywnego, że:*

*całkowita kwota pożyczki: 200 000 PLN (bez kredytowanych kosztów);*

*okres kredytowania: 240 miesięcy;*

*wkład własny: 50% wartości nieruchomości;*

*oprocentowanie kredytu: 4,28 % w skali roku – wyliczone jako suma aktualnej stopy bazowej kredytu (stopa zmienna WIBOR 6M: 0,28 %) i marży Banku w wysokości 4,00%.*

*Wyliczenia na dzień 03.11.2020r.*

**11. Opis warunków bezpośrednio związanych z przedterminową spłatą pożyczki hipotecznej**

*Mają Państwo możliwość przedterminowej spłaty tej pożyczki w całości lub w części.*

*W przypadku wcześniejszej spłaty części pożyczki Pożyczkobiorca może wystąpić do Banku z wnioskiem o przekazanie informacji o kosztach spłaty całości lub części pożyczki przed terminem określonym w Umowie o pożyczkę.*

*Bank przekazuje Pożyczkobiorcy, 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 Pożyczkobiorcy o przekazanie powyższych informacji.*

*W przypadku wcześniejszej spłaty części pożyczki, Pożyczkobiorca, składając do Banku dyspozycję wcześniejszej spłaty pożyczki hipotecznej, powinien wskazać, czy wcześniejsza spłata skróci okres spłaty pożyczki z zachowaniem miesięcznych rat kapitałowo-odsetkowych, czy też zmniejszy wysokość miesięcznych rat kapitałowo-odsetkowych z zachowaniem okresu spłaty pożyczki (z zastrzeżeniem, że skrócenie okresu pożyczki z zachowaniem lub zmniejszeniem miesięcznych rat kapitałowych jest możliwe, gdy wysokość jednorazowej spłaty jest równa wysokości raty lub wielokrotności rat kapitałowych określonych w obowiązującym na dzień dokonania spłaty harmonogramie spłaty).*

*Brak takiego wskazania spowoduje odpowiednie zmniejszenie rat kapitałowo-odsetkowych z zachowaniem okresu spłaty pożyczki.*

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

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

*Opłata za wcześniejsze rozwiązanie umowy o pożyczkę hipoteczną:*

*W przypadku wcześniejszej spłaty pożyczki Bank pobiera prowizję w wysokości określonej w Taryfie obowiązującej w Banku:*

- 1) spłata całości lub części pożyczki przed terminem do 3 lat trwania Umowy pożyczki (jednorazowo od kwoty wcześniejszej spłaty) – [ max. 3 ] % spłacanej kwoty pożyczki hipotecznej, nie więcej niż wysokość odsetek, które byłyby naliczone od spłacanej przed terminem całości lub części pożyczki hipotecznej w okresie roku od dnia faktycznej spłaty\*.*
- 2) spłata całości lub części pożyczki przed terminem powyżej 3 lat trwania Umowy pożyczki (jednorazowo od kwoty wcześniejszej spłaty) – [ 0,00] PLN spłacanej kwoty pożyczki.*

*\*Do wyczenia wysokości odsetek Bank przyjmuje oprocentowanie z dnia faktycznej spłaty pożyczki hipotecznej. Prowizji nie pobiera się jeżeli wcześniejsza częściowa spłata kapitału pożyczki następuje ze względu na zwrot całości lub części środków z rachunku inwestora zastępczego.*

- 12.** 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 pożyczkę zabezpieczoną hipotecznie wyceny zgodnie z poniższymi założeniami:*

- 1) wycena musi być aktualna tj. nie starsza niż 6 miesięcy. Wycena wartości nieruchomości wykonana przez rzeczoznawcę wpisanego w dniu wyceny na listę Centralnego Rejestru Rzeczoznawców Majątkowych prowadzoną przez Ministra Infrastruktury i Rozwoju lub wycena nie starsza niż 12 miesięcy, gdy załączono*

*aktualizację wyceny dokonaną przez rzeczoznawcę majątkowego wykonującego wycenę (aktualizacja ważna jest 90 dni od daty jej wystawienia).*

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

- 2)** *wycena nie jest konieczna w przypadku:*
- a)** *nabywania nieruchomości budowanej przez inwestora zastępczego (rynek pierwotny) – pod warunkiem zawarcia w umowie pomiędzy Wnioskodawcą a tymże inwestorem dokładnego opisu kredytowanej nieruchomości oraz dołączenia harmonogramu wpłat z tytułu tej umowy; (dotyczy również celu dodatkowego na wykończenie lokalu mieszkalnego/domu jednorodzinnego na rynku pierwotnym);*
  - b)** *nabywania lokalu mieszkalnego od gminy, gdzie wszelkie informacje zawarte są w dokumencie potwierdzającym prawo do nabycia lokalu przez Wnioskodawcę gdy wartość kredytu nie przekracza 250 000 PLN;*
  - c)** *pożyczka przeznaczonego na remont w wysokości do 100 000 PLN, kiedy zakres prac nie wymaga zezwoleń organów administracyjnych i zmiany projektu, a wartość prac nie przekracza 1100 PLN/m<sup>2</sup>.*

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

- 13. Wskazanie usług dodatkowych,** które konsument jest zobowiązany nabyć, aby uzyskać pożyczkę hipoteczną lub uzyskać go na reklamowanych warunkach oraz, w stosownych przypadkach, wyjaśnienie, że usługi dodatkowe mogą być nabywane u usługodawcy innego niż kredytodawca: *Pożyczka hipoteczna jest oferowana w Banku Spółdzielczym bez usług dodatkowych.*

- 14. Ostrzeżenie dotyczące możliwych konsekwencji niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań związanych z umową o pożyczkę hipoteczną:**

*W przypadku:*

- 1)** *niespłacenia w terminie określonym w Umowie kredytu bieżącej pełnej raty odsetkowej;*
- 2)** *niedopełnienia przez Pożyczkobiorcę zobowiązań określonych w Umowie pożyczki dotyczących ustanowienia prawnych form spłaty pożyczki hipotecznej;*
- 3)** *niedopełniania przez Pożyczkobiorcę zobowiązań do terminowego realizowania postanowień Umowy pożyczki oraz posiadania ważnych polis z tytułu ubezpieczenia*

*nieruchomości lub ubezpieczenia na życie Pożyczkobiorcy, stanowiących zabezpieczenie pożyczki;*

*Bank może wstrzymać wypłaty kolejnych transz pożyczki do czasu wykonania tych obowiązków*

*Bank może wstrzymać wypłaty kolejnych transz pożyczki do czasu złożenia przez Pożyczkobiorcę wyjaśnień dotyczących zaistniałej sytuacji i zaakceptowania ich przez Bank i/lub wypowiedzieć Umowę pożyczki w przypadku, gdy Pożyczkobiorca:*

- 1) złożył fałszywe dokumenty lub podał nieprawdziwe dane stanowiące podstawę udzielenia pożyczki;*
- 2) złożył niezgodne z prawdą oświadczenia, w tym dotyczące prawnego zabezpieczenia i bycia stroną umowy innego kredytu; lub*
- 3) pożyczka została udzielona wskutek innych działań sprzecznych z prawem dokonanych przez Pożyczkobiorcę oraz inne osoby będące dłużnikami Banku z tytułu zabezpieczenia wiarytelności Banku wynikającej z udzielonej pożyczki.*

*W przypadku:*

- 1) przekroczenia poziomu LTV 80%;*
- 2) zwiększenia, o co najmniej 10% w porównaniu do relacji ustalonej na dzień zawarcia Umowy pożyczki, stosunku salda zadłużenia pożyczki do wartości ustanowionych prawnie zabezpieczeń, w szczególności wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia hipotecznej pożyczki lub;*
- 3) obniżenia, o co najmniej 20% wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia pożyczki w stosunku do jej wartości ustalonej na podstawie ostatniej posiadanej przez Bank wyceny lub;*
- 4) braku zabezpieczenia spłaty pożyczki określonego w Umowie pożyczki;*

*Pożyczkobiorca zobowiązany jest ustanowić dodatkowe zabezpieczenie o wartości adekwatnej do obniżonej wartości zabezpieczenia nie później niż w ciągu 30 dni kalendarzowych od otrzymania odpowiedniego wezwania od Banku, pod rygorem wypowiedzenia Umowy pożyczki.*

*W przypadku utraty zdolności kredytowej Pożyczkobiorcy, Bank może zobowiązać Pożyczkobiorcę do ustanowienia zabezpieczenia w formie poręczenia spłaty pożyczki w terminie 30 dni od otrzymania odpowiedniego wezwania od Banku pod rygorem wypowiedzenia Umowy pożyczki.*

*Nieprzestrzeganie warunków umowy pożyczki zabezpieczanej hipoteką i rezygnacja z usług dodatkowych w ramach sprzedaży łączonej w ramach promocji w Banku Spółdzielczym niesie dla Konsumenta konsekwencje finansowe.*

- 15.** *Proszę zwrócić uwagę na ewentualne skutki rezygnacji w późniejszym terminie z którejkolwiek z usług dodatkowych: nie dotyczy pożyczki, jest oferowana w Banku Spółdzielczym bez usług dodatkowych.*
- 16.** *W przypadku, gdy umowa o pożyczkę hipoteczną dotyczy pożyczki hipotecznej objętej wsparciem udzielanym ze środków publicznych - wskazanie warunków, kryteriów i ograniczeń oraz wymaganych dokumentów związanych z otrzymaniem takiego wsparcia: nie dotyczy.*