

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 budowę, której Bank udziela pożyczki położonej na terenie Rzeczypospolitej Polskiej;*
- 3) *cesja praw na rzecz Banku z umowy ubezpieczenia nieruchomości ZU 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 z ZU 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) *poręcznie 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 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>

Pożyczkobiorca ponosi ryzyko zmieniającej się stopy oprocentowania pożyczki Informujemy, że po każdej aktualizacji stopy kwota raty pożyczki 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 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).

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 7,34% dla następujących założeń: całkowita kwota pożyczki hipotecznej: 200 000 PLN; okres kredytowania: 240 miesięcy; wkład własny: 50% wartości nieruchomości; oprocentowanie pożyczki: 6,84% w skali roku – wyliczone jako suma aktualnej stopy bazowej kredytu (stopa zmienna WIBOR 6M: 2,84 % z ostatniego dnia półrocza tj. z 31.12.2021r.) 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.). Równa rata miesięczna: 1 531,89 PLN, łączna liczba rat: 240. Całkowity koszt pożyczki 171 773,30 PLN, w tym: suma odsetek w całym okresie kredytowania: 167 654,30 PLN, prowizja wstępna za rozpatrzenie wniosku 100,00 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 oraz kosztu ustanowienia hipoteki. Całkowita kwota do zapłaty wynosi: 371 773,30 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 04.01.2022r.

- 9. Wskazanie możliwych innych kosztów nieuwjętych 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 nieznan Bankowi;
- 3) koszt ubezpieczenia nieruchomości spoza oferty Banku – koszt nieznan 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.

Równa rata miesięczna: 1 531,89 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: 6,84 % w skali roku – wyliczone jako suma aktualnej stopy bazowej kredytu (stopa zmienna WIBOR 6M: 2,84 %) i marży Banku w wysokości 4,00%.

Wyliczenia na dzień 04.01.2022r.

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 jednorodzinne 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 przeznaczona 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/m².

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 wierzytelności 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.*