

## INFORMACJE OGÓLNE DOTYCZĄCE UMOWY KREDYTU HIPOTECZNEGO

### 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 możesz wykorzystać kredyt:

#### Kredyt mieszkaniowy

**Kredyt mieszkaniowy może być przeznaczony 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 z innego banku, pod warunkiem, iż 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) generalny remont i modernizacja domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego, z wyjątkiem bieżących konserwacji i remontów,
  - c) zakup działki gruntu z rozpoczętą budową;
- 9) wykończenie mieszkania zakupionego na rynku pierwotnym z założoną księgą wieczystą;
- 10) remont mieszkania zakupionego na rynku wtórnym inwestycje mieszkaniowe realizowane dla Kredytobiorcy przez inwestora zastępczego;
- 11) budowa, dokończenie budowy, rozbudowa, przebudowa, wykończenie domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego,
- 12) generalny remont i modernizacja domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego, z wyjątkiem bieżących konserwacji i remontów;
- 13) 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);
- 14) zakup pomieszczenia przynależnego, miejsca parkingowego lub garażu będącego elementem transakcji finansowanej w ramach kredytu w sytuacji, gdy zabezpieczeniem kredytu będzie dodatkowo lokal mieszkalny lub budynek mieszkalny;
- 15) refinansowanie kosztów nabycia poniesionych przez Kredytobiorcę na cele mieszkaniowe, o których mowa w pkt. 1-6 oraz 9-10, jeżeli zostały one poniesione przez Kredytobiorcę maksymalnie do 12 miesięcy od daty podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność na Kredytobiorcę lub na cele mieszkaniowe, o których mowa w pkt. 8, do 12 miesięcy od daty rozpoczęcia przedsięwzięcia;
- 16) 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/domu jednorodzinnego lub aktu przenoszącego własność na Kredytobiorcę

## Bezpieczny Kredyt Mieszkaniowy

### Kredyt może być przeznaczony na:

- 1) budowę domu jednorodzinnego, w tym z jego wykończenie oraz nabyciem prawa własności nieruchomości gruntowej lub jej części, w celu budowy na niej tego domu;
- 2) nabycie prawa własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, w tym z jego wykończenie;
- 3) realizacja inwestycji mieszkaniowej przez członka tej kooperatywy
- 4) nabycie spółdzielczego prawa dotyczącego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, w tym:
  - a) wkład budowlany
  - b) jego wykończenie.

## Pożyczka hipoteczna

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 kredytu:

- 1) weksel in blanco Kredytobiorcy wystawiony na rzecz Banku wraz z deklaracją wekslową;
- 2) hipoteka ustanawiana na rzecz Banku w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, stanowiącej przedmiot zabezpieczenia spłaty kredytu. Przedmiot zabezpieczenia spłaty kredytu. Przedmiot zabezpieczenia spłaty kredytu musi stanowić 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.

- W przypadku, gdy nieruchomość, na której ustanowiona ma być hipoteka, stanowi współwłasność, do ustanowienia hipoteki potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli.
  - 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 użytkownika wieczystego przysługującego Kredytobiorcy;
- 3) cesja praw na rzecz Banku z umowy ubezpieczenia nieruchomości Zakładu Ubezpieczeń z oferty dostępnej 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 Zakładu Ubezpieczeń z oferty dostępnej w Banku lub spoza oferty Banku, 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) w przypadku kredytu objętego gwarancją BGK dodatkowym zabezpieczeniem jest gwarancja spłaty kredytu w ramach portfelowej linii gwarancyjnej Rządowego Funduszu Mieszkaniowego.

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

- 1) poręczenie cywilne
- 2) poręczenie wekslowe
- 3) kaucja pieniężna
- 4) blokada środków pieniężnych na rachunku

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

<b>Kredyt mieszkaniowy</b>	<b>Bezpieczny Kredyt Mieszkaniowy</b>	<b>Pożyczka hipoteczna</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• od 1 roku do 15 lat – w przypadku, gdy celem kredytowania jest zakup działki budowlanej;</li> <li>• od 5 do 25 lat – w przypadku pozostałych celów kredytowania. Na wniosek Wnioskodawcy okres kredytowania może zostać wydłużony do maksymalnie 30 lat.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Od 1 5 do 25 lat.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• od 1 roku do 20 lat.</li> </ul>

## 5. Kwota kredytu

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

<b>Kredyt mieszkaniowy</b>	<b>Bezpieczny Kredyt Mieszkaniowy</b>	<b>Pożyczka hipoteczna</b>
Maksymalna Kwota kredytu nie może przekroczyć: <ul style="list-style-type: none"><li>• w przypadku kredytu na zakup działki - 80% wartości nieruchomości przyjętej przez Bank (LTV ≤ 80%);</li><li>• w przypadku pozostałych celów kredytu:<ul style="list-style-type: none"><li>○ 80% (LTV ≤ 80 %) wartości nieruchomości przyjętej przez Bank lub kosztu realizacji przedsięwzięcia, albo</li><li>○ 90% (LTV ≤ 90 %) wartości nieruchomości przyjętej przez Bank lub kosztu realizacji przedsięwzięcia w przypadku kredytu udzielonego z zabezpieczeniem przejściowym w postaci ubezpieczenia niskiego wkładu własnego</li></ul></li></ul>	Maksymalna Kwota kredytu nie może przekroczyć: <ul style="list-style-type: none"><li>• 500 tys. zł,</li><li>• 600 tys. zł - w przypadku gospodarstwa domowego prowadzonego wspólnie przez małżonków lub gdy w skład tego gospodarstwa wchodzi co najmniej jedno dziecko,</li><li>• 100 000 zł – w przypadku gdy kredyt został udzielony w celu pokrycia całości albo części wydatków związanych z dalszą budową domu jednorodzinnego;</li><li>• 150 000 zł – w przypadku gdy kredyt został udzielony w celu pokrycia całości albo części wydatków związanych z dalszą budową domu jednorodzinnego, a Kredytobiorca prowadzi gospodarstwo domowe wspólnie z małżonkiem lub w skład gospodarstwa domowego Kredytobiorcy wchodzi co najmniej jedno dziecko.</li></ul>	Maksymalna kwota kredytu nie może przekroczyć: <ul style="list-style-type: none"><li>• 60% wartości nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie (LTV ≤ 60%) w przypadku pożyczki w kwocie do 500 tys. zł;</li><li>• 50% wartości nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie (LTV ≤ 50%) w przypadku pożyczki w kwocie powyżej 500 tys. zł;</li><li>• oraz nie więcej niż 1 mln zł.</li></ul>

## 6. Wskaźnik referencyjny

W przypadku umów o kredyt hipoteczny, w których stosuje się jako 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, oraz informację o potencjalnych konsekwencjach dla konsumenta:

- Wskaźnik referencyjny służy wraz z marżą kredytu do ustalania wysokości oprocentowania kredytu, na zasadach określonych w Umowie kredytu, którym na dzień zawarcia umowy jest WIBOR 3M.

Kredytobiorca ponosi ryzyko zmieniającej się stopy oprocentowania kredytu. Informujemy, że po każdej aktualizacji wskaźnika referencyjnego kwota raty kredytu będzie rosła lub malała. W momencie podpisania umowy nie można określić jak będzie się 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.**

Bank oferuje Kredyty oprocentowane według następujących formuł oprocentowania, z zastrzeżeniem w zakresie Bezpiecznego Kredytu Mieszkaniowego:

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> <ul style="list-style-type: none"> <li>• skorzystanie z wakacji kredytowych;</li> <li>• zmiana terminu daty spłat rat kredytu w danym miesiącu kalendarzowym;</li> <li>• zmiana metody spłat rat kredytu: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ z rat stałych (annuitetowych) na raty malejące;</li> <li>○ z rat malejących na raty stałe – annuitetowe.</li> </ul> </li> </ul> <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>Kredyt oprocentowany jest według zmiennej stopy procentowej, stanowiącej sumę wskaźnika referencyjnego i indywidualnie ustalonej marży.</p> <p>Wskaźnikiem referencyjnym jest stawka WIBOR 3M, której wysokość określana jest z ostatniego dnia kwartału kalendarzowego poprzedzającego kwartał kalendarzowy za który naliczane są odsetki i publikowana na koniec każdego okresu przez Bank.</p> <p>Wskaźnik referencyjny jest ustalany na okresy 3 – miesięczne. 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>Aktualna Tabela oprocentowania oraz informacje na temat wskaźników referencyjnych dostępne są dla Państwa na stronie internetowej Banku (<a href="http://www.bsminskmaz.pl">www.bsminskmaz.pl</a>).</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>

**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.

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.

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

Oprocentowanie	Kredyt mieszkaniowy
<b>Okresowo - stałe</b>	<p>Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) wynosi: 8,28 % dla następujących założeń: całkowita kwota kredytu: 300.000,00 PLN, okres kredytowania: 300 miesięcy; wkład własny: 20% wartości nieruchomości; oprocentowanie okresowo - stałe kredytu w okresie pierwszych 60 miesięcy: 8,53% w skali roku, a następnie oprocentowanie zmienne 7,27% w skali roku – wyliczone jako suma aktualnego wskaźnika referencyjnego ( 5,77% z ostatniego dnia kwartału kalendarzowego tj. 30.09.2023 r.) i indywidualnie ustalonej marży w wysokości 1,50%, równa rata kapitałowo odsetkowa miesięczna: 2.421,75 PLN w pierwszym 60 miesięcznym okresie stałej stopy, 2.206,90 PLN w dalszym okresie kredytowania, łączna liczba rat: 300. Całkowity koszt kredytu 377.920,14 PLN PLN, w tym: suma odsetek w całym okresie kredytowania: 374.801,14 PLN, prowizja niekredytowana za udzielenie kredytu: 1 % kwoty udzielonego kredytu wynosząca: 3.000,00 PLN, prowizja za rozpatrzenie wniosku 100,00 PLN. Koszt ustanowienia hipoteki: 200,00 PLN, podatek od czynności cywilno-prawnych (PCC): 19,00 PLN. W całkowitym koszcie kredytu Bank nie uwzględni następujących kosztów: kosztu ubezpieczenia kredytowanej nieruchomości oraz kosztu wyceny nieruchomości, gdyż nie jest dostawcą tych usług dodatkowych dla konsumenta. Całkowita kwota do zapłaty wynosi: 677.920,14 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.</p> <p>Kalkulacja została dokonana na dzień 27.10.2023 r. na reprezentatywnym przykładzie.</p>
<b>Zmienne</b>	<p>Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) wynosi: 7,64% dla następujących założeń: całkowita kwota kredytu: 300.000,00 PLN, okres kredytowania: 300 miesięcy; wkład własny: 20% wartości nieruchomości; oprocentowanie zmienne kredytu: 7,27% w skali roku – wyliczone jako suma aktualnego wskaźnika referencyjnego (5,77% z ostatniego dnia kwartału kalendarzowego tj. 30.09.2023 r.) i indywidualnie ustalonej marży w wysokości 1,50%, równa rata kapitałowo odsetkowa miesięczna: 2.173,83 PLN, łączna liczba rat: 300. Całkowity koszt kredytu 355.066,58 PLN, w tym: suma odsetek w całym okresie kredytowania: 351.947,58 PLN, prowizja niekredytowana za udzielenie kredytu: 1 % kwoty udzielonego kredytu wynosząca: 3.000,00 PLN, prowizja za rozpatrzenie wniosku 100,00 PLN. Koszt ustanowienia hipoteki: 200,00 PLN, podatek od czynności cywilno-prawnych (PCC): 19,00 PLN. W całkowitym koszcie kredytu Bank nie uwzględni następujących kosztów: kosztu ubezpieczenia kredytowanej nieruchomości oraz kosztu wyceny nieruchomości, gdyż nie jest dostawcą tych usług dodatkowych dla konsumenta. Całkowita kwota do zapłaty wynosi: 655.066,58 PLN. Oprocentowanie kredytu jest zmienne i w okresie obowiązywania 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.</p> <p>Kalkulacja została dokonana na dzień 27.10.2023 r. na reprezentatywnym przykładzie.</p>
Oprocentowanie	Pożyczka hipoteczna
<b>Okresowo - stałe</b>	<p>Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) wynosi: 9,39 % dla następujących założeń: całkowita kwota pożyczki: 200.000,00 PLN, okres kredytowania: 240 miesięcy; wkład własny: 50% wartości nieruchomości; oprocentowanie okresowo - stałe pożyczki w okresie pierwszych 60 miesięcy: 9,53% w skali roku, a następnie oprocentowanie zmienne 7,77% w skali roku – wyliczone jako suma aktualnego wskaźnika referencyjnego ( 5,77% z ostatniego dnia kwartału kalendarzowego tj. 30.09.2023 r.) i indywidualnie ustalonej marży w wysokości 2,00%, równa rata kapitałowo odsetkowa miesięczna: 1.868,18 PLN w pierwszym 60 miesięcznym okresie stałej stopy, 1.685,18 PLN w dalszym okresie kredytowania, łączna liczba rat: 240. Całkowity koszt pożyczki 219.477,07 PLN PLN, w tym: suma odsetek w całym okresie kredytowania: 215.358,07 PLN, prowizja niekredytowana za udzielenie pożyczki: 2 % kwoty udzielonej pożyczki wynosząca: 4.000,00 PLN, prowizja za rozpatrzenie wniosku 100,00 PLN. Koszt ustanowienia hipoteki: 200,00 PLN, podatek od czynności cywilno-prawnych (PCC): 19,00 PLN. W całkowitym koszcie pożyczki Bank nie uwzględni następujących kosztów: kosztu ubezpieczenia kredytowanej nieruchomości oraz kosztu wyceny nieruchomości, gdyż nie jest dostawcą tych usług dodatkowych dla konsumenta. Całkowita kwota do zapłaty wynosi: 419.477,07 PLN. Oprocentowanie pożyczki jest stałe w okresie pierwszych 60 miesięcy, a następnie zmienne. W okresie obowiązywania wg formuły zmiennej oprocentowanie umowy pożyczki może ulec zmianie w związku ze zmianą wskaźnika referencyjnego, która może spowodować, że koszty obsługi pożyczki mogą wzrosnąć lub zmaleć. Zmienne oprocentowanie niesie za sobą ryzyko wzrostu wysokości raty, a tym samym całkowitej kwoty do zapłaty.</p> <p>Kalkulacja została dokonana na dzień 27.10.2023 r. na reprezentatywnym przykładzie.</p>
<b>Zmienne</b>	<p>Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) wynosi: 8,35% dla następujących założeń: całkowita kwota pożyczki: 200.000,00 PLN, okres kredytowania: 240 miesięcy; wkład własny: 50% wartości nieruchomości; oprocentowanie zmienne kredytu: 7,77% w skali roku – wyliczone jako suma aktualnego wskaźnika referencyjnego (5,77% z ostatniego dnia kwartału kalendarzowego tj. 30.09.2023 r.) i indywidualnie ustalonej marży w wysokości 2,00%, równa rata kapitałowo odsetkowa miesięczna: 1.645,51 PLN, łączna liczba rat: 240. Całkowity koszt pożyczki 198.921,44 PLN, w tym: suma odsetek w całym okresie kredytowania: 194.802,44 PLN, prowizja niekredytowana za udzielenie pożyczki: 2 % kwoty udzielonej pożyczki wynosząca: 4.000,00 PLN, prowizja za rozpatrzenie wniosku 100,00 PLN. Koszt ustanowienia hipoteki: 200,00 PLN, podatek od czynności cywilno-prawnych (PCC): 19,00</p>

	<p>PLN. W całkowitym koszcie pożyczki 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: 398.921,44 PLN. Oprocentowanie pożyczki jest zmienne i w okresie obowiązywania umowy pożyczki może ulec zmianie w związku ze zmianą wskaźnika referencyjnego, która może spowodować, że koszty obsługi pożyczki mogą wzrosnąć lub zmaleć. Zmienne oprocentowanie niesie za sobą ryzyko wzrostu wysokości raty, a tym samym całkowitej kwoty do zapłaty.</p> <p>Kalkulacja została dokonana na dzień 27.10.2023 r. na reprezentatywnym przykładzie.</p>
<b>Oprocentowanie</b>	<b>Bezpieczny kredyt mieszkaniowy</b>
<b>Okresowo - stałe</b>	<p>Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) wynosi 4,35% dla następujących założeń: całkowita kwota kredytu: 300.000,00 PLN, okres kredytowania: 300 miesięcy; wkład własny: 0% wartości nieruchomości; oprocentowanie ze stałą stopą w początkowych dwóch 5-letnich okresach tj. 120 miesięcy: 7,53% w skali roku, a następnie oprocentowanie zmienne 7,77% w skali roku – wyliczone jako suma aktualnego wskaźnika referencyjnego (5,77% z ostatniego dnia kwartału kalendarzowego tj. 30.09.2023 r.) i indywidualnie ustalonej marży w wysokości 2,00%, równe raty malejące: 120 pierwszych ratach (równe raty kapitałowe i odsetki liczone od aktualnego zadłużenia) w okresie objętym dopłatami – najwyższa rata w wysokości 1.782,14 PLN, a po wygaśnięciu dopłat w 180 równych ratach kapitałowo - odsetkowych w wysokości 1.697,36 PLN. Liczba rat: 300. Całkowity koszt kredytu, po uwzględnieniu dopłat w wysokości 120.731,00 PLN wynosi 191.647,00 PLN, w tym: suma odsetek w całym okresie kredytowania: 187.928,00 PLN, prowizja niekredytowana za udzielenie kredytu: 1,00 % kwoty udzielonego kredytu wynosząca: 3.000,00 PLN, prowizja za rozpatrzenie wniosku 100,00 PLN, opłata prowizyjna dla BGK z tytułu udzielenia gwarancji 600,00 PLN (1% objętej gwarancją części kredytu), Koszt ustanowienia hipoteki: 200,00 PLN, podatek od czynności cywilno-prawnych (PCC): 19,00 PLN. W całkowitym koszcie kredytu Bank nie uwzględnia następujących kosztów: kosztu ubezpieczenia kredytowanej nieruchomości oraz kosztu wyceny nieruchomości, gdyż nie jest dostawcą tych usług dodatkowych dla konsumenta. Całkowita kwota do zapłaty wynosi: 491.647,00 PLN. Oprocentowanie kredytu jest stałe w okresie pierwszych 60 miesięcy, po czym Bank ustala nową wysokość oprocentowania stałego na kolejne 60 miesięcy (w okresie objętym dopłatami), a następnie jest zmienne. W okresie obowiązywania wg formuły zmiennej oprocentowanie umowy kredytu może ulec zmianie w związku ze zmianą wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M, który może spowodować, że koszty obsługi kredytu mogą wzrosnąć lub zmaleć. Zmienne oprocentowanie niesie za sobą ryzyko wzrostu wysokości raty kapitałowo odsetkowej, a tym samym całkowitej kwoty do zapłaty.</p> <p>Kalkulacja została dokonana na dzień 27.10.2023 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:

1. koszt wyceny nieruchomości – Bank Spółdzielczy nie jest dostawcą tej usługi dla konsumenta;
  2. koszt ubezpieczenia na życie Kredytobiorcy 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 kredytem hipotecznym.

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

Bank umożliwia spłatę rat kredytów w:

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

Oprocentowanie okresowo - stałe	Oprocentowanie zmienne
<b>Kredyt mieszkaniowy</b>	
<p>Raty kredytu spłacane są w częstotliwości miesięcznej. Równa rata kapitałowo odsetkowa miesięczna: 2.421,75 PLN Przy założeniu z przykładu reprezentatywnego, że: całkowita kwota kredytu: 300.000,00 PLN (bez kredytowanych kosztów); okres kredytowania: 300 miesięcy; wkład własny: 20% wartości nieruchomości; oprocentowanie kredytu stałe w okresie pierwszych 60 miesięcy: 8,53 % w skali roku, następnie oprocentowanie zmienne kredytu 7,27 % – wyliczone jako suma wskaźnika referencyjnego (5,77 % z ostatniego dnia kwartału kalendarzowego tj. 30.09.2023 r.) i indywidualnie uzgodnionej marży Banku w wysokości 1,50%</p> <p>Wyliczenia na dzień 27.10.2023 r.</p>	<p>Raty kredytu spłacane są w częstotliwości miesięcznej. Równa rata kapitałowo odsetkowa miesięczna: 2.173,83 PLN Przy założeniu z przykładu reprezentatywnego, że: całkowita kwota kredytu: 300.000,00 PLN (bez kredytowanych kosztów); okres kredytowania: 300 miesięcy; wkład własny: 20% wartości nieruchomości; oprocentowanie zmienne kredytu 7,27 % – wyliczone jako suma wskaźnika referencyjnego (5,77 % z ostatniego dnia kwartału kalendarzowego tj. 30.09.2023 r.) i indywidualnie uzgodnionej marży Banku w wysokości 1,50%</p> <p>Wyliczenia na dzień 27.10.2023 r.</p>

Oprocentowanie okresowo - stałe	Oprocentowanie zmienne
<b>Pożyczka hipoteczna</b>	
<p>Raty pożyczki spłacane są w częstotliwości miesięcznej. Równa rata kapitałowo odsetkowa miesięczna: 1.868,18 PLN Przy założeniu z przykładu reprezentatywnego, że: całkowita kwota pożyczki: 240.000,00 PLN (bez kredytowanych kosztów); okres kredytowania: 240 miesięcy; wkład własny: 50% wartości nieruchomości; oprocentowanie pożyczki stałe w okresie pierwszych 60 miesięcy: 9,53 % w skali roku, następnie oprocentowanie zmienne pożyczki 7,77 % – wyliczone jako suma wskaźnika referencyjnego (5,77 % z ostatniego dnia kwartału kalendarzowego tj. 30.09.2023 r.) i indywidualnie uzgodnionej marży Banku w wysokości 2,00%</p> <p>Wyliczenia na dzień 27.10.2023 r.</p>	<p>Raty pożyczki spłacane są w częstotliwości miesięcznej. Równa rata kapitałowo odsetkowa miesięczna: 1.645,51 PLN Przy założeniu z przykładu reprezentatywnego, że: całkowita kwota pożyczki: 240.000,00 PLN (bez kredytowanych kosztów); okres kredytowania: 240 miesięcy; wkład własny: 50% wartości nieruchomości; oprocentowanie zmienne pożyczki 7,77 % – wyliczone jako suma wskaźnika referencyjnego (5,77 % z ostatniego dnia kwartału kalendarzowego tj. 30.09.2023 r.) i indywidualnie uzgodnionej marży Banku w wysokości 2,00%</p> <p>Wyliczenia na dzień 27.10.2023 r.</p>

Oprocentowanie okresowo - stałe
<b>Bezpieczny Kredyt mieszkaniowy</b>
<p>Raty kredytu spłacane są w częstotliwości miesięcznej. Równa rata kapitałowa miesięczna i odsetki liczone od aktualnego zadłużenia: 1.782,14 PLN – najwyższa rata; następnie równa rata kapitałowo odsetkowa miesięczna: 1.697,36 PLN – każda Przy założeniu z przykładu reprezentatywnego, że: całkowita kwota kredytu: 300.000,00 PLN (bez kredytowanych kosztów); okres kredytowania: 300 miesięcy; wkład własny: 0% wartości nieruchomości; oprocentowanie kredytu stałe w okresie pierwszych 120 miesięcy: 7,53 % w skali roku, następnie oprocentowanie zmienne kredytu 7,77 % – wyliczone jako suma wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M (5,77 % z ostatniego dnia kwartału kalendarzowego tj. 30.09.2023 r.) i indywidualnie uzgodnionej marży Banku w wysokości 2,00%</p> <p>Wyliczenia na dzień 27.10.2023 r.</p>

## 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.

Przekazemy 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 składają Państwo dyspozycję wcześniejszej spłaty kredytu hipotecznego, gdzie wskazują Państwo czy:

1. dokonana spłata ma skutkować zmniejszeniem wysokości kolejnych miesięcznych rat kapitałowo-odsetkowych z zachowaniem okresu spłaty kredytu czy też
2. skróceniem okresu spłaty kredytu z zachowaniem lub zmniejszeniem wysokości kolejnych miesięcznych rat kapitałowo-odsetkowych (z zastrzeżeniem, że 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).

Brak takiego wskazania spowoduje odpowiednie zmniejszenie rat kapitałowo-odsetkowych z zachowaniem okresu spłaty kredytu. Zmiana warunków Umowy kredytu, o której mowa powyżej nie wymaga podpisania aneksu.

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

#### **Opłata za wcześniejsze rozwiązanie umowy o kredyt hipoteczny:**

W przypadku wcześniejszej spłaty kredytu oprocentowanego wg formuły oprocentowania zmiennego pobieramy prowizję w wysokości określonej w obowiązującej Taryfie :

W przypadku kredytów mieszkaniowych i pożyczek hipotecznych opartych o zmienną stopę procentową:

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

\*Do wyliczenia wysokości odsetek przyjmujemy oprocentowanie z dnia faktycznej spłaty kredytu hipotecznego. Prowizji nie pobiera się jeżeli wcześniejsza częściowa spłata kapitału kredytu następuje ze względu na zwrot całości lub części środków z rachunku inwestora zastępczego.

W przypadku spłaty całości lub części kredytu oprocentowanego wg formuły oprocentowania okresowo - stałego nie pobiera się rekompensaty.

## **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 ubiegającej się o kredyt zabezpieczony hipotecznie, 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 sporządzający operat szacunkowy powinien znajdować się na liście preferowanych przez nas tj. aby był przeszkolony w zakresie sporządzania wycen nieruchomości na potrzeby zabezpieczenia wierzytelności. Wykazy preferowanych rzeczoznawców majątkowych dostępne są na stronach internetowych:
  - 1) [www.pfsrm.pl/aktualnosci/item/383-listy-ze-szkolen](http://www.pfsrm.pl/aktualnosci/item/383-listy-ze-szkolen),
  - 2) [www.zbp.pl/dla-bankow/zespoly-rady-i-komitety/finansowanie-nieruchomosci/lista-r-m](http://www.zbp.pl/dla-bankow/zespoly-rady-i-komitety/finansowanie-nieruchomosci/lista-r-m),
3. Dopuszcza się 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 Oddziału na Państwa wnioski.
6. Operat szacunkowy nie jest konieczny w przypadku 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).

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\***

\*W przypadku skorzystania z promocji /oferty specjalnej w ramach sprzedaży łączonej w ramach promocji kredytów hipotecznych w Banku Spółdzielczym w całym okresie kredytowania Kredytobiorca jest zobowiązany do posiadania i utrzymania m.in.:

- a) karty kredytowej w ofercie Banku Spółdzielczego,
- b) konto ROR w ofercie Banku Spółdzielczego,
- c) umowy ubezpieczenia na życie Kredytobiorcy zawartej z Zakładem współpracującym z Bankiem Spółdzielczym

*w przypadku rezygnacji z w/w usług w trakcie trwania umowy kredytu zaciągniętego w ramach promocji, Bank może podwyższyć m.in. oprocentowanie kredytu do wysokości oprocentowania kredytów dostępnych w aktualnej ofercie Banku udzielanych zgodnie z obowiązującą Tabelą oprocentowania kredytów, pożyczek i debetów Banku Spółdzielczego w Mińsku Mazowieckim.*

W pozostałych przypadkach nie dotyczy.

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

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 wierzytelności wynikającej z udzielonego kredytu.

W przypadku:

1. przekroczenia poziomu LTV 80% / poziomu LTV 90% dla Umów kredytów zawartych z ubezpieczeniem NWW 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 20% 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.

Są Państwo zobowiązani 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.

Nieprzestrzeżenie warunków umowy kredytu zabezpieczonego hipoteką i rezygnacja z usług dodatkowych w ramach sprzedaży łączonej w ramach promocji kredytów hipotecznych w Banku Spółdzielczym niesie dla Państwa konsekwencje finansowe.

Proszę zwrócić uwagę na ewentualne skutki rezygnacji w późniejszym terminie z którejkolwiek z usług dodatkowych, w ramach oferty promocyjnej typu rezygnacja z rachunku ROR, rezygnacja z ubezpieczenia na życie, z karty kredytowej skutkować może podwyższeniem oprocentowania kredytu.