



INFORMACJE OGÓLNE DOTYCZĄCE UMOWY KREDYTU HIPOTECZNEGO

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

Powiatowy Bank Spółdzielczy w Zamościu
ul. Partyzantów 3a
22-400 Zamość

2. Cele, na które kredyt hipoteczny może zostać wykorzystany na:

1) w przypadku **kredytu mieszkaniowego** na:

- a) *zakup działki budowlanej;*
- b) *zakup lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego;*
- c) *nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego;*
- d) *nabycie własnościowego prawa do domu jednorodzinnego (wybudowanego) w spółdzielni mieszkaniowej;*
- e) *przekształcenie lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności;*
- f) *wykup mieszkania komunalnego lub zakładowego;*
- g) *zakup pomieszczenia przynależnego, miejsca parkingowego lub garażu będącego elementem transakcji finansowanej w ramach kredytu mieszkaniowego;*
- h) *splatę zadłużenia z tytułu innego kredytu mieszkaniowego z innego banku, pod warunkiem, iż kredyt udzielony był na cele zgodne z postanowieniami Instrukcji;*
- i) *inwestycje mieszkaniowe realizowane przez Kredytobiorcę sposobem gospodarczym:*
 - *budowa, dokończenie budowy, rozbudowa, przebudowa, wykończenie domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego,*
 - *remont i/lub modernizacja domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego,*
 - *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 30% powierzchni całkowitej realizowanej inwestycji mieszkaniowej.*

2) w przypadku **kredytu „Na realizację marzeń” zabezpieczonego hipotecznie** na:

- *-dowolny cel konsumpcyjny.*

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:

1) Podstawowymi, obligatoryjnymi formami zabezpieczenia kredytu hipotecznego są:

- a) *poręczenie wekslowe i/lub cywilne;*
- b) *hipoteka ustanawiana na pierwszym miejscu w księdze wieczystej dla nieruchomości, stanowiącej przedmiot zabezpieczenia spłaty kredytu;*
- c) *cesja praw na rzecz Banku z umowy ubezpieczenia nieruchomości (nie dotyczy nieruchomości gruntowych) stanowiącej przedmiot zabezpieczenia spłaty kredytu;*

d) wskazanie Banku jako głównego uposażonego do otrzymania świadczenia na wypadek śmierci z tytułu zawartej przez Kredytobiorcę indywidualnej umowy ubezpieczenia na życie, w którym Bank będzie wskazany jako wyłączny uprawniony do otrzymania świadczenia na wypadek śmierci do wysokości zadłużenia wynikającego z zawartej Umowy kredytu – w przypadku gdy spełnione są łącznie trzy warunki:

- kwota kredytu przekracza 80.000 zł,
- suma wieku kredytobiorcy i okresu kredytowania przekracza 65 lat i
- kredytobiorca jest jedynym żywicielem rodziny (osobą posiadającą na wyłącznym utrzymaniu członków rodziny).

Przy udzielaniu kredytów w kwotach powyżej 500 000,00 zł w Banku:

- w przypadku ustanawiania zabezpieczenia w formie poręczenia – przyjmowane jest poręczenie wekslowe i cywilne;
- obowiązkowo pobierane jest od kredytobiorcy (i ewentualnych poręczycieli) oświadczenie o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 kpc;

Zabezpieczenie do czasu ustanowienia hipoteki (do wyboru):

- poręczenie w/g prawa cywilnego przez osobę spełniającą warunki wymagane przez Bank dla Kredytobiorcy;
- kaucja pieniężna;
- blokada środków pieniężnych na rachunku bankowym;
- inne zabezpieczenie uzgodnione z Bankiem przed podpisaniem umowy kredytu.

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

W przypadku kredytów hipotecznych okres kredytowania wynosi:

- 1) do 25 lat (dotyczy kredytu mieszkaniowego)
- 2) do 120 miesięcy (dotyczy kredytu „Na realizację marzeń” zabezpieczonego hipoteką).

5. W przypadku umów o 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 dyrektywy 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>

Kredytobiorca ponosi ryzyko zmieniającej się stopy oprocentowania kredytu. Informujemy, że po każdej aktualizacji stopy kwota raty kredytu będzie rosła lub malała. W momencie podpisania umowy nie można określić jak będzie się kształtowała stawka WIBOR w trakcie całego okresu kredytowania.

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:

Kredyt oprocentowany jest według zmiennej stopy procentowej, stanowiącej sumę stopy referencyjnej i marży Banku, ustalonej na okresy 3-miesięczne w których obowiązuje ustalona wysokość stopy procentowej, odpowiadające kwartałom kalendarzowym;

pierwszy okres obowiązywania ustalonej stopy oprocentowania rozpoczyna się z dniem uruchomienia kredytu, a kończy z ostatnim dniem kwartału kalendarzowego, w którym nastąpiło uruchomienie kredytu; kolejne okresy obowiązywania nowych stóp procentowych rozpoczynają się pierwszego dnia kolejnego kwartału kalendarzowego (odsetki po zmianie oprocentowania naliczane są od pierwszego dnia miesiąca); ostatni okres obowiązywania ustalonej stopy oprocentowania rozpoczyna się z pierwszym dniem kwartału kalendarzowego, w którym przypada ostateczny termin spłaty kredytu, a kończy z dniem poprzedzającym ostateczny termin spłaty tego kredytu.

Marżę Banku określa Tabela oprocentowania produktów bankowych PBS w Zamościu.

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

Kredytobiorca zaciągający kredyt hipoteczny narażony jest na ponoszenie określonych ryzyk.

Każdy kredyt hipoteczny 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 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.

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

Reprezentatywny przykład „**Kredytu mieszkaniowego**” dla umowy zawartej w dniu 12.09.2022 r. **Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) wynosi: 12,82%** dla następujących założeń: całkowita kwota kredytu: 220 000,00 PLN, okres kredytowania: 240 miesięcy; wkład własny: 20% wartości nieruchomości; oprocentowanie zmienne kredytu: 8,46% w skali roku – wyliczone jako suma aktualnej stopy bazowej kredytu (stopa zmienna WIBOR 3M: 6,26 %) i marży Banku w wysokości 2,2 %, spłata nastąpi w ratach malejących, wysokość maksymalnej raty miesięcznej wynosi 2 491,52 zł, a raty minimalnej 923,38 zł., łączna liczba rat: 240. Całkowity koszt kredytu 227 751,64 PLN, w tym: suma odsetek w całym okresie kredytowania: 186 462,64 PLN, prowizja nie kredytowana za udzielenie kredytu: 2 % kwoty udzielonego kredytu wynosząca 4 400,00 PLN, suma opłat miesięcznych za prowadzenie rachunku ROR Standard w całym okresie kredytowania wynosi 1 680,00 PLN. Koszt ubezpieczenia nieruchomości za cały okres kredytowania wynosi 35 040,00 PLN dla ubezpieczenia oferowanego za pośrednictwem PBS w Zamościu. Podatek od czynności cywilno-prawnych (PCC): 19,00 PLN, Aneks 150,00 PLN. W całkowitym koszcie kredytu Bank nie uwzględnia następujących kosztów: kosztu wyceny nieruchomości, gdyż nie jest dostawcą tej usługi dodatkowej dla konsumenta. Całkowita kwota do zapłaty wynosi: 447 751,64 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.

Reprezentatywny przykład „Kredytu na realizację marzeń zabezpieczonego hipotecznie” dla umowy zawartej w dniu 12.09.2022 r. **Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO): 10,76 %** dla następujących założeń: całkowita kwota kredytu: 60 000,00 PLN, okres kredytowania: 106 miesięcy; oprocentowanie zmienne kredytu: 10,76 % w skali roku – wyliczone jako suma aktualnej stopy bazowej kredytu (stopa zmienna WIBOR 3M: 6,26 % wg danych na dzień 12.09.2022 r.) i marży Banku w wysokości 4,5%, spłata nastąpi w ratach malejących, wysokość maksymalnej raty miesięcznej wynosi 1 108,94 zł, a raty minimalnej 570,84 zł., łączna liczba rat: 106. Całkowity koszt kredytu 30 587,38 zł, w tym: suma odsetek w całym okresie kredytowania: 28 582,38 zł, prowizja nie kredytowana za udzielenie kredytu: 2 % kwoty udzielonego kredytu wynosząca 1 200,00 zł, suma opłat za miesięcznych za prowadzenie rachunku ROR Standard w całym okresie kredytowania wynosi 636,00 zł. Podatek od czynności cywilnoprawnych (PCC): 19,00 zł, Aneks 100,00 zł. Całkowita kwota do zapłaty wynosi: 90 587,38 zł. 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.

7. Wskazanie możliwych innych kosztów nieujętych w całkowitym koszcie kredytu hipotecznego, które konsument może ponieść w związku z umową o kredyt hipoteczny i prognozowaną maksymalną wysokość tych kosztów;

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

- koszt wyceny nieruchomości,
- koszt ubezpieczenia na życie Kredytobiorcy spoza oferty Banku – koszt nieznan Banku
- koszt ubezpieczenia nieruchomości spoza oferty Banku – koszt nieznan Banku

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

8. Poszczególne warianty spłaty kredytu hipotecznego oferowane przez Powiatowy Bank Spółdzielczy w Zamościu, w tym liczbę, częstotliwość i wysokość regularnie spłacanych rat. Bank umożliwia spłatę rat kredytów w:
- 1) ratach równych (annuitetowych), gdzie każda rata kapitałowo-odsetkowa jest równa, przy czym rata kapitałowa z każdym okresem spłaty rośnie a rata odsetkowa maleje (odsetki naliczane są od aktualnego zadłużenia);
 - 2) ratach malejących, gdzie raty kapitałowe są równe a raty odsetkowe naliczane są od aktualnego zadłużenia (ich wysokość maleje z każdym kolejnym okresem spłaty raty odsetkowej).

Najwyższa rata kapitałowo-odsetkowa dla „Kredytu mieszkaniowego” z reprezentatywnego przykładu wynosi 2 491,52 zł. Przy założeniu z przykładu reprezentatywnego, że:

- całkowita kwota kredytu: 220 000 PLN (bez kredytowanych kosztów);
- okres kredytowania: 240 miesięcy;
- oprocentowanie kredytu: [8,46] % w skali roku – wyliczone jako suma aktualnej stopy bazowej kredytu (stopa zmienna WIBOR 3M: 6,26 %) i marży Banku w wysokości 2,2 p.p. Wyliczenia na dzień 12.09.2022 r.

Najwyższa rata kapitałowo-odsetkowa dla „Kredytu na realizację marzeń” z reprezentatywnego przykładu wynosi 1 108,94 zł, Przy założeniu z przykładu reprezentatywnego, że:

- całkowita kwota kredytu: 60 000 PLN (bez kredytowanych kosztów);
- okres kredytowania: 106 miesięcy;
- oprocentowanie kredytu: [10,76] % w skali roku – wyliczone jako suma aktualnej stopy bazowej kredytu (stopa zmienna WIBOR 3M: 6,26 %) i marży Banku w wysokości 4,5 p.p. Wyliczenia na dzień 12.09.2022 r.

9. Opis warunków bezpośrednio związanych z przedterminową spłatą kredytu hipotecznego.

Kredytobiorca ma prawo w każdym czasie do spłaty całości lub części kredytu hipotecznego przed terminem określonym w Umowie kredytu. Czynność ta nie wymaga wcześniejszego poinformowania Banku i podpisania aneksu do umowy.

W przypadku spłaty całości lub części kredytu przed terminem określonym w Umowie kredytu, całkowity koszt kredytu ulega obniżeniu o te koszty, które dotyczą okresu, o który skrócono czas obowiązywania Umowy kredytu, chociażby Kredytobiorca poniósł je przed tą spłatą.

W przypadku wcześniejszej spłaty części kredytu Kredytobiorca powinien wskazać, czy wcześniejsza spłata skróci okres spłaty kredytu z zachowaniem obecnej wysokości rat kapitałowo - odsetkowych czy też zmniejszy wysokość rat kapitałowo - odsetkowych z zachowaniem okresu spłaty kredytu. Brak takiego wskazania spowoduje odpowiednie skrócenie okresu spłaty kredytu z zachowaniem obecnej wysokości rat kapitałowo – odsetkowych.

W przypadku wcześniejszej spłaty kredytu, Bank pobiera odsetki tylko za okres korzystania z kredytu od dnia jego uruchomienia do dnia dokonania spłaty.

10. 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 kredyt zabezpieczony hipotecznie zgodnie z założeniem, iż wycena musi być aktualna (t.j. z ostatnich 12 miesięcy) wykonana przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.

Jednocześnie Bank zastrzega sobie prawo do żądania w uzasadnionych przypadkach aktualizacji lub nowej wyceny nieruchomości.

W przypadku nabywania nieruchomości w trakcie budowy, realizowanej przez dewelopera lub spółdzielnię mieszkaniową, możliwe jest zrezygnowanie z operatu szacunkowego pod warunkiem zawarcia w umowie pomiędzy kredytobiorcą a deweloperem/ spółdzielnią dokładnego opisu kredytowanej nieruchomości oraz dołączenia harmonogramu wpłat z tytułu tej umowy.

Koszt wyceny nie jest znany bankowi i zależy od wybranego indywidualnie przez Klienta rzeczoznawcy majątkowego.

11. 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: *Nie dotyczy*

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

W przypadku:

- 1) nieprzedstawienia dokumentów (faktur lub rachunków) uzasadniających prawidłowość wykorzystania dotychczas uruchomionych środków kredytu lub wykorzystania kredytu niezgodnie z przeznaczeniem;
- 2) niespłacenia w terminie określonym w Umowie kredytu bieżącej pełnej raty odsetkowej;
- 3) niedopełnienia przez Kredytobiorcę zobowiązań określonych w Umowie kredytu dotyczących ustanowienia prawnych form spłaty kredytu hipotecznego;
- 4) niedopełniania przez Kredytobiorcę zobowiązań do terminowego realizowania postanowień Umowy kredytu oraz posiadania ważnych polis z tytułu ubezpieczenia nieruchomości lub ubezpieczenia na życie Kredytobiorcy, stanowiących zabezpieczenie kredytu;

Bank może wstrzymać wypłaty kolejnych transz kredytu do czasu wykonania tych obowiązków. Bank może wstrzymać wypłaty kolejnych transz kredytu do czasu złożenia przez Kredytobiorcę wyjaśnień dotyczących zaistniałej sytuacji i zaakceptowania ich przez Bank i/lub wypowiedzieć Umowę kredytu w przypadku, gdy Kredytobiorca:

- 1) złożył fałszywe dokumenty lub podał nieprawdziwe dane stanowiące podstawę udzielenia kredytu;
- 2) złożył niezgodne z prawdą oświadczenia, w tym dotyczące prawnego zabezpieczenia i bycia stroną umowy innego kredytu; lub
- 3) kredyt został udzielony wskutek innych działań sprzecznych z prawem dokonanych przez Kredytobiorcę oraz inne osoby będące dłużnikami Banku z tytułu zabezpieczenia wiarygodności Banku wynikającej z udzielonego kredytu;
- 4) lub w przypadku wszczęcia postępowania egzekucyjnego wobec Kredytobiorcy przez innych wierzycieli.

W przypadku:

- 1) przekroczenia poziomu LTV 80%
- 2) 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;
- 3) braku zabezpieczenia spłaty kredytu określonego w Umowie kredytu;

Kredytobiorca zobowiązany jest ustanowić dodatkowe zabezpieczenie o wartości adekwatnej do obniżonej wartości zabezpieczenia nie później niż 30 dni kalendarzowych od otrzymania odpowiedniego wezwania od Banku pod rygorem wypowiedzenia Umowy kredytu.

W przypadku utraty zdolności kredytowej Kredytobiorcy Bank może zobowiązać Kredytobiorcę do ustanowienia zabezpieczenia w formie poręczenia spłaty kredytu w terminie 30 dni od otrzymania odpowiedniego wezwania od Banku pod rygorem wypowiedzenia Umowy kredytu.

13. W przypadku gdy umowa o kredyt hipoteczny dotyczy kredytu hipotecznego objętego wsparciem udzielanym ze środków publicznych - wskazanie warunków, kryteriów i ograniczeń oraz wymaganych dokumentów związanych z otrzymaniem takiego wsparcia: *nie dotyczy*.