

OGÓLNE INFORMACJE DOTYCZĄCE UMOWY O KREDYT HIPOTECZNY

Podstawa prawna: Art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 23 marca 2017 r. o kredycie hipotecznym oraz nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami.

Podmiot publikujący informację:



31-150 Kraków, Rynek Kleparski 8
<http://www.kbsbank.com.pl/>

Waluta kredytu, waluta dochodu Konsumenta

Bank udziela kredytów hipotecznych w walucie polskiej. Do obliczenia zdolności kredytowej przyjmuje się tylko dochody uzyskiwane w walucie polskiej.

Cele, na które kredyt hipoteczny może zostać wykorzystany

- **Cel mieszkaniowy:**
 - zakup działki budowlanej
 - zakup nieruchomości mieszkalnej
 - dopłata związana z zamianą nieruchomości mieszkalnej
 - dopłata związana z przekształceniem spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego z lokatorskiego na własnościowe
 - spłaty zadłużenia z tytułu kredytu mieszkaniowego udzielonego przez inny bank
 - refinansowanie nakładów inwestycyjnych poniesionych na cele mieszkaniowe
 - budowa nieruchomości mieszkalnej
 - dokończenie budowy nieruchomości mieszkalnej.
 - Produkt dedykowany: **Kredyt mieszkaniowo-hipoteczny KBS**
- **Cel niemieszkaniowy:**
 - dowolny cel konsumpcyjny
 - Produkt dedykowany: **Kredyt hipoteczno-konsumpcyjny, Kredyt „Tęcza”** (zabezpieczony hipotecznie)
 - spłaty zadłużenia z tytułu innych kredytów udzielonych przez inne banki
 - Produkt dedykowany: **Kredyt konsolidacyjny** (zabezpieczony hipotecznie)
- **Cel termomodernizacyjny:**
 - Przedsięwzięcie termomodernizacyjne:
 - a) ulepszenie, w wyniku którego następuje zmniejszenie rocznego zapotrzebowania na energię zużywaną na potrzeby ogrzewania oraz podgrzewania wody użytkowej oraz ogrzewania w budynkach mieszkalnych, budynkach zbiorowego zamieszkania oraz budynkach stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego służących do wykonywania przez nie zadań publicznych,
 - b) ulepszenie, w wyniku którego następuje zmniejszenie rocznych strat energii pierwotnej w lokalnych sieciach ciepłowniczych oraz zasilających je lokalnych źródłach ciepła, jeżeli budynki wymienione w lit. a). do których dostarczana jest z tych sieci energia, spełniają wymagania w zakresie oszczędności energii określone w przepisach prawa budowlanego lub zostały podjęte działania mające na celu zmniejszenie zużycia energii dostarczanej do tych budynków,
 - c) wykonanie przyłączy technicznych do scentralizowanego źródła ciepła, w związku z likwidacją lokalnego źródła ciepła, w wyniku czego następuje zmniejszenie kosztów pozyskania ciepła dostarczanego do budynków wymienionych w lit. a,
 - d) całkowita lub częściowa zamiana źródeł energii na źródła odnawialne lub zastosowanie wysokosprawnej kogeneracji;
 - Przedsięwzięcie remontowe – przedsięwzięcie związane z termomodernizacją, których przedmiotem jest:
 - a) remont budynków wielorodzinnych,
 - b) wymiana w budynkach wielorodzinnych okien lub remont balkonów, nawet jeśli służą one do wyłącznego użytku właścicieli lokali,
 - c) przebudowa budynków wielorodzinnych, w wyniku której następuje ich ulepszenie,
 - d) wyposażenie budynków wielorodzinnych w instalacje i urządzenia wymagane dla oddawanych do użytkowania budynków mieszkalnych, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi.
 - Produkt dedykowany: **Kredyt termomodernizacyjny** (zabezpieczony hipotecznie)

Formy zabezpieczenia

- hipoteka ustanowiona w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia spłaty kredytu,
- cesja na rzecz Banku z umowy ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych,
- pełnomocnictwo do rachunku bankowego,
- poręczenie cywilne,
- cesja wierzytelności z umowy deweloperskiej,
- wskazanie Banku jako uposażonego w umowie ubezpieczenia na życie,
- inne zabezpieczenia uzgodnione z Bankiem,

Okres, na jaki może być zawarta umowa o kredyt hipoteczny

Produkt	Maksymalny okres spłaty wraz z ewentualną karencją
Kredyt mieszkaniowo-hipoteczny KBS	300 miesięcy
Kredyt hipoteczno-konsumpcyjny	240 miesięcy
Kredyt „Tęcza” (zabezpieczony hipotecznie)	120 miesięcy
Kredyt konsolidacyjny (zabezpieczony hipotecznie)	120 miesięcy
Kredyt termomodernizacyjny (zabezpieczony hipotecznie)	120 miesięcy

Wskaźniki referencyjne

- Bank stosuje wskaźniki referencyjne WIBOR (3M, 6M) jako element oprocentowania kredytu.
 - WIBOR 3M stosowany jest przez Bank w przypadku kredytu na cel mieszkaniowy,
 - WIBOR 6M stosowany jest przez Bank w przypadku kredytów na pozostałe cele.
- Administratorem stawki referencyjnej WIBOR i organizatorem fixingu jest GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie, adres: 00-498 Warszawa, ul. Książęca 4, <https://www.gpw.pl>.
- Uwaga:** Zmiana wskaźników referencyjnych wpływa na oprocentowanie kredytu. Wzrost wskaźników referencyjnych oznacza dla Kredytobiorcy wyższą ratę.

Rodzaje dostępnej stopy oprocentowania

- Oprocentowanie kredytu ustalane jest w stosunku rocznym według zmiennej stopy procentowej stanowiącej sumę stopy referencyjnej WIBOR 3M (stosowana w kredycie mieszkaniowo-hipoteczny) / 6M (stosowana w pozostałych przypadkach) z przedostatniego dnia kwartału / półrocza kalendarzowego i marży Banku.
- Zmiana wysokości oprocentowania następuje odpowiednio do zmiany stopy WIBOR, co kwartał / co półrocze od pierwszego dnia nowego kwartału / półrocza kalendarzowego i obowiązuje w całym okresie kwartalnym / półrocznym.
- Oprocentowanie zmienne nie może przekroczyć wysokości odsetek maksymalnych określonych na podstawie Ustawy Kodeks Cywilny i aktualnie wynosi 7,20%.
- Minimalna stopa oprocentowania zmiennego nie może być niższa niż marża Banku.
- Uwaga:** Wzrost wysokości oprocentowania wpływa na wysokość raty kredytu i może wpłynąć niekorzystnie na zdolność kredytową.

Reprezentatywny przykład¹

- całkowita kwota kredytu hipotecznego: 175 000,00 zł,
- całkowity koszt kredytu hipotecznego: 85 631,03 zł,
- całkowita kwota do zapłaty przez konsumenta: 260 631,03 zł,
- oprocentowanie kredytu 7,18% w stosunku roczny stanowiące sumę WIBOR 6M i Marży Banku,
- rzeczywista roczna stopa oprocentowania: 8,34%,
- wysokość raty: 1 921,31 zł.
- Koszty ujęte w całkowitym koszcie kredytu hipotecznego:
 - Suma odsetek kredytowych wyliczona wg przyjętej w umowie stopy oprocentowania: 78 612,03 zł.
 - Prowizja za udzielenie kredytu płatna jednorazowo: 7 000,00 zł.
 - Będą Państwo musieli ponieść koszty ustanowienia hipoteki (wysokość poniższych kosztów ustanowienia hipoteki jest niezależna od Banku):
 - koszt podatku od czynności cywilno-prawnych (PCC): 19,00 zł,
 - Opcjonalnie Koszty ponoszone okresowo (nieujęte w ratach):
 - Ubezpieczenie nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu (od ognia i innych zdarzeń losowych) - składka roczna, płatna z góry, jeżeli jest znana Bankowi (w reprezentatywnym przykładzie założono składkę roczną w wysokości 135,00 zł).
 - Ubezpieczenie na życie kredytobiorcy – składka jednorazowa lub roczna, płatna z góry, jeżeli jest znana Bankowi (w reprezentatywnym przykładzie nie zakładano tego rodzaju ubezpieczenia).

Inne koszty nieujęte w całkowitym koszcie kredytu hipotecznego

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

- Koszt notarialny ustanowienia hipoteki wynikający z taksy notarialnej – jeżeli kredytowana transakcja tego wymaga.
- W przypadku łącznego zaangażowania przekraczającego 200 000 zł Bank będzie wymagał dostarczenia wyceny nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu sporządzonej przez Rzeczoznawcę Majątkowego, spełniającej wymagania określone w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
- Koszty zmiany zabezpieczeń oraz koszty wygaśnięcia ustanowionych zabezpieczeń ponosi każdorazowo Kredytobiorca w kwocie wynikającej z powszechnie obowiązujących przepisów prawa

Czy jest konieczna wycena nieruchomości (operat szacunkowy) i czy wiąże się to z kosztami?

W przypadku łącznego zaangażowania przekraczającego 200 000 zł lub okresu kredytowania powyżej 20 lat Bank wymaga sporządzenia wyceny nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu przez Rzeczoznawcę Majątkowego.

¹ W reprezentatywnym przykładzie założono, że Bank udzielił kredytu hipotecznego na cele konsumpcyjne w wysokości 175 000 zł, spłacanego w 132 równych ratach miesięcznych. Zabezpieczona hipotecznie nieruchomość o wartości 250 000 zł została ubezpieczona przez Generali Życie T.U. S.A. z siedzibą w Warszawie ul. Postępu 15B. Założono również, że wysokość raty nie ulegnie zmianie w całym okresie kredytowania, a raty będą spłacane terminowo. Symulację sporządzono na dzień 01.07.2020 r.

W przypadku zakupu nieruchomości na rynku pierwotnym, wykupu lokalu mieszkalnego od gminy/Skarbu Państwa lub przekształcenia spółdzielczego prawa do lokalu z lokatorskiego na własnościowe możliwe jest zrezygnowanie z operatu szacunkowego pod warunkiem, że od podstawy nabycia w/w praw do daty złożenia wniosku nie upłynęło więcej niż 12 miesięcy.

Za zapewnienie wyceny odpowiada Kredytobiorca. Rzeczoznawcę Majątkowego można zweryfikować w Centralnym Rejestrze Rzeczoznawców Majątkowych, prowadzonym przez Ministra Infrastruktury i Budownictwa (http://mib.gov.pl/2-rejestr_rzeczoznawcow_majatkowych.htm).

Koszt wyceny nie jest znany Bankowi. Na koszt wyceny mają wpływ następujące czynniki:

- charakter, wielkość i rodzaj części składowych nieruchomości stanowiącej przedmiot i zakres wyceny,
- potrzebny nakład pracy rzeczoznawcy majątkowego do wykonania czynności, koniecznych dla właściwego przeprowadzenia procesu wyceny,
- terminu wykonania operatu szacunkowego,
- koszty ponoszone przez rzeczoznawcę majątkowego w związku z wykonanymi przez niego czynnościami – np. dojazd, wyszukanie i przygotowanie dokumentów źródłowych, opłaty czy podatki,
- stopień rozpoznania przez wykonawcę rynku lokalnego dla danej wyceny w momencie jej rozpoczynania.

Koszt wyceny ustalany jest indywidualnie dla każdego klienta w zależności od powyższych czynników. Wynagrodzenie rzeczoznawcy majątkowego określa umowa z zamawiającym. Koszt wyceny nie zależy od wartości nieruchomości.

Warianty spłaty kredytu hipotecznego oferowane przez kredytodawcę

Produkt	Maksymalna ilość rat miesięcznych	Maksymalny okres ewentualnej karencji w spłacie kapitału
Kredyt mieszkaniowo-hipoteczny KBS	300	24 miesiące
Kredyt hipoteczno-konsumpcyjny	240	3 miesiące
Kredyt „Tęcza” (zabezpieczony hipotecznie)	120	3 miesiące
Kredyt konsolidacyjny (zabezpieczony hipotecznie)	120	3 miesiące
Kredyt termomodernizacyjny (zabezpieczony hipotecznie)	120	12 miesięcy

- Częstotliwość rat: miesięczna, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach - kwartalna.
- Dostępne rodzaje spłat:
 - = raty kapitałowo-odsetkowe w równej wysokości,
 - ↘ malejące raty kapitałowo-odsetkowe.
- wysokość rat: dowolna, uzgodniona z Bankiem, z uwzględnieniem zdolności kredytowej Konsumenta.

Przedterminowa spłata kredytu hipotecznego

Mają Państwo możliwość przedterminowej spłaty kredytu hipotecznego w całości lub w części.

Bank nie pobiera opłaty za wcześniejsze rozwiązanie umowy o kredyt hipoteczny. W przypadku wcześniejszej spłaty kredytu, Bank pobiera odsetki tylko za okres korzystania z kredytu od dnia jego uruchomienia do dnia dokonania spłaty.

Usługi dodatkowe

Konsument nie jest zobowiązany nabyć usługi dodatkowej, aby uzyskać kredyt hipoteczny, chyba że jest to związane z ustanowieniem zabezpieczenia (np. ubezpieczenie nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych). W takich przypadkach usługi dodatkowe mogą być nabywane u usługodawcy innego niż kredytodawca.

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

W przypadku opóźnienia w terminowym regulowaniu rat kredytu ustalonych w harmonogramie spłat, Bank będzie pobierał od niespłaconych w terminie należności odsetki za opóźnienie wg stawki obowiązującej dla należności przeterminowanych, równej dwukrotności wysokości odsetek ustawowych w stosunku rocznym (odsetki maksymalne), o których mowa w ustawie Kodeks Cywilny.

Wysokość oprocentowania ulega zmianie w przypadku każdorazowej zmiany wysokości odsetek ustawowych.

Niewywiązywanie się ze zobowiązań związanych z umową może skutkować wypowiedzeniem umowy kredytu i wdrożeniem postępowania windykacyjnego, a nawet sprzedażą zabezpieczonej nieruchomości na poczet spłaty kredytu hipotecznego.

Pozostałe informacje dotyczą **kredytu termomodernizacyjnego** zabezpieczonego hipotecznie

Informacje na temat kredytu objętego wsparciem udzielanym ze środków publicznych (warunki, kryteria i ograniczenia oraz wymagane dokumenty)

- Kredyt na realizację przedsięwzięcia termomodernizacyjnego może zostać udzielony właścicielowi lub zarządcy budynku, lokalnej sieci ciepłowniczej lub lokalnego źródła ciepła.
- Kredyt nie może być przeznaczony na sfinansowanie prac, na które uzyskano wsparcie ze środków publicznych.
- Kwota udzielonego kredytu ma stanowić co najmniej 50% kosztów przedsięwzięcia i wynosić nie mniej niż wysokość przysługującej premii termomodernizacyjnej.
- Z tytułu realizacji przedsięwzięcia termomodernizacyjnego przysługuje premia na spłatę części kredytu zaciągniętego na przedsięwzięcie termomodernizacyjne.
- Wysokość premii termomodernizacyjnej stanowi 16% kosztów poniesionych na realizację przedsięwzięcia termomodernizacyjnego.
- W przypadku gdy wraz z realizacją przedsięwzięcia termomodernizacyjnego w budynku zostanie zainstalowana mikroinstalacja odnawialnego źródła energii o mocy maksymalnej co najmniej 1 kW lub 6 kW wysokość premii termomodernizacyjnej stanowi 21% kosztów poniesionych na realizację przedsięwzięcia termomodernizacyjnego oraz zakup i instalację mikroinstalacji odnawialnego źródła energii.
- W przypadku gdy w budynku mieszkalnym jednorodzinny lub budynku wielorodzinnym, w którym jest realizowane przedsięwzięcie termomodernizacyjne, znajdują się lokale inne niż mieszkalne, wysokość premii termomodernizacyjnej stanowi iloczyn kwoty ustalonej

w wyżej wymieniony sposób i wskaźnika udziału powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w powierzchni użytkowej wszystkich lokali w tym budynku.

- BGK przekazuje Bankowi premię termomodernizacyjną, jeżeli przedsięwzięcie termomodernizacyjne zostało:
 - zrealizowane zgodnie z projektem budowlanym, wykonanym zgodnie z założeniami pozytywnie zweryfikowanego przez BGK audytu,
 - zakończone w terminie określonym w umowie kredytu,

Wnioskodawca ubiegający się o przyznanie premii termomodernizacyjnej składa w Banku:

- wniosek o udzielenie kredytu na realizację przedsięwzięcia termomodernizacyjnego zawierający plan przedsięwzięcia oraz inne dokumenty wymagane przez Bank,
- wniosek do BGK o przyznanie premii termomodernizacyjnej,
- oryginał audytu energetycznego opracowanego w okładkę formatu A-4, w sposób uniemożliwiający jego zdekompletowanie.

Kredyt na realizację przedsięwzięcia remontowego może zostać udzielony właścicielowi lub zarządcy budynków wielorodzinnych, których użytkowanie rozpoczęto przed dniem 14 sierpnia 1961r.

Kwota udzielonego kredytu ma stanowić co najmniej 50% kosztów przedsięwzięcia i wynosić nie mniej niż wysokość przysługującej premii remontowej.

Kredyt nie może być przeznaczony na:

- remont lokali, z wyjątkiem remontu balkonów i wymiany okien,
- prace prowadzące do zwiększenia powierzchni użytkowej budynku,
- sfinansowanie prac, na które uzyskano wsparcie ze środków publicznych.:

Wysokość premii remontowej stanowi 15% kosztów przedsięwzięcia remontowego.

Jeżeli w budynku będącym przedmiotem przedsięwzięcia remontowego znajdują się lokale inne niż mieszkalne, wysokość premii remontowej stanowi iloczyn kwoty ustalonej w/w sposób i wskaźnika udziału powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w powierzchni użytkowej wszystkich lokali w tym budynku

BGK przekazuje Bankowi premię remontową jeżeli przedsięwzięcie remontowe zostało:

- zrealizowane zgodnie z projektem budowlanym, wykonanym zgodnie z założeniami pozytywnie zweryfikowanego przez BGK audytu,
- zakończone w terminie określonym w umowie kredytu,

Wnioskodawca ubiegający się o przyznanie premii remontowej składa w Banku:

- wniosek o udzielenie kredytu na realizację przedsięwzięcia remontowego zawierający plan przedsięwzięcia oraz inne dokumenty wymagane przez Bank,
- wniosek do BGK o przyznanie premii remontowej,
- wniosek o przyznanie premii kompensacyjnej – jeżeli Wnioskodawca ubiega się także o premię kompensacyjną,
- oryginał audytu remontowego opracowanego w okładkę formatu A-4, w sposób uniemożliwiający jego zdekompletowanie,
- w przypadku, gdy w budynku będącym przedmiotem przedsięwzięcia remontowego jest prowadzona przez Wnioskodawcę działalność gospodarcza - zaświadczenie lub oświadcza we wniosku o przyznanie premii remontowej o wysokości pomocy *de minimis* lub pomocy *de minimis* w rolnictwie lub rybołówstwie uzyskanej w bieżącym roku podatkowym i dwóch latach poprzedzających ten rok,
- dokument potwierdzający rozpoczęcie użytkowania budynku wielorodzinnego będącego przedmiotem przedsięwzięcia remontowego przed dniem 14 sierpnia 1961 r., a w przypadku braku możliwości udokumentowania tego faktu - pisemne oświadczenie potwierdzające fakt użytkowania budynku przed w/w datą.

Premia kompensacyjna przysługuje osobie fizycznej, która jest właścicielem budynku mieszkalnego z co najmniej jednym lokalem kwaterunkowym albo właścicielem części budynku mieszkalnego i w dniu 25 kwietnia 2005 r. była właścicielem tego budynku mieszkalnego albo tej części budynku mieszkalnego albo nabyła ten budynek albo tę część budynku w drodze spadkobrania od osoby będącej w tym dniu właścicielem.

W przypadku współwłasności budynku mieszkalnego albo części budynku mieszkalnego, o którym mowa, Kredytobiorcami są łącznie wszyscy współwłaściciele będący osobami fizycznymi, którzy byli współwłaścicielami tego budynku albo tej części budynku także w dniu 25 kwietnia 2005 r. lub nabyli współwłasność tego budynku albo tej części w drodze spadkobrania od osoby będącej w tym dniu właścicielem lub współwłaścicielem.

Premia kompensacyjna przyznawana jest tylko raz w odniesieniu do jednego budynku albo części budynku mieszkalnego.

Decyzja w sprawie przyznania premii kompensacyjnej w związku z realizacją przedsięwzięcia remontowego podejmowana jest wraz z decyzją o przyznaniu premii remontowej.

Wysokość premii kompensacyjnej jest równa iloczynowi wskaźnika kosztu przedsięwzięcia oraz kwoty wynoszącej 2% wskaźnika przeliczeniowego za każdy 1 m² powierzchni użytkowej lokalu kwaterunkowego za każdy rok, w którym obowiązywały w stosunku do tego lokalu ograniczenia dotyczące wysokości czynszu za najem w okresie od dnia 12 listopada 1994 r. do dnia 25 kwietnia 2005 r., a w przypadku nabycia budynku albo części budynku po dniu 12 listopada 1994r. w sposób inny niż w drodze spadkobrania - od dnia nabycia do dnia 25 kwietnia 2005 r. BGK przekazuje Bankowi premię kompensacyjną po wykorzystaniu kwoty kredytu w wysokości nie niższej niż wysokość przyznanej premii kompensacyjnej.

Wnioskodawca ubiegający się o przyznanie premii kompensacyjnej składa w Banku wniosek o przyznanie premii kompensacyjnej wraz z wnioskiem o przyznanie premii remontowej, do której dołącza :

- dokumenty lub uwierzytelnione kopie dokumentów potwierdzające zawarte we wniosku o przyznanie premii informacje o lokalach kwaterunkowych w budynku mieszkalnym będącym przedmiotem przedsięwzięcia remontowego dotyczące ich liczby, powierzchni użytkowej oraz okresach, w jakich wynajem tych lokali podlegał ograniczeniom,
- dokumenty potwierdzające, że Wnioskodawca jest uprawniony do ubiegania się o przyznanie premii kompensacyjnej.