

# 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,
  - wykończenie lokalu mieszkalnego zakupionego na rynku pierwotnym,
  - dokończenie budowy nieruchomości mieszkalnej.
    - Produkt dedykowany: **Kredyt mieszkaniowo-hipoteczny KBS**
- **Cel niemieszkaniowy:**
  - dowolny cel konsumpcyjny
    - Produkt dedykowany: **Kredyt hipoteczno-konsumpcyjny,**
  - 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,
- 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	360 miesięcy
Kredyt hipoteczno-konsumpcyjny	240 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-hipotecznym) / 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 przykład<sup>1</sup>

- całkowita kwota kredytu hipotecznego: 175 000,00 zł,
- całkowity koszt kredytu hipotecznego: 86 653,18 zł,
- całkowita kwota do zapłaty przez konsumenta: 261 653,18 zł,
- oprocentowanie kredytu 7,15 % w stosunku rocznym stanowiące sumę WIBOR 6M i Marży Banku,
- rzeczywista roczna stopa oprocentowania: 8,47%,
- wysokość raty: 1 917,80 zł.
- Koszty ujęte w całkowitym koszcie kredytu hipotecznego:
  - Suma odsetek kredytowych wyliczona wg przyjętej w umowie stopy oprocentowania: 78 149,18 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 350 000 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 (nie dotyczy zakupu nieruchomości na rynku pierwotnym).
- 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 350 000 zł Bank wymaga sporządzenia wyceny nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu przez Rzeczoznawcę Majątkowego (nie dotyczy zakupu nieruchomości na rynku pierwotnym).

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.

<sup>1</sup> 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 Towarzystwo Ubezpieczeń 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 01.10.2021 r.

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](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	360	24 miesiące
Kredyt hipoteczno-konsumpcyjny	240	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 osobie fizycznej, będącej właścicielem lub zarządcą:
  - budynków mieszkalnych,
  - budynków zbiorowego zamieszkania,
  - budynków użyteczności publicznej stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego i wykorzystywanych przez nie do wykonywania zadań publicznych,
  - lokalnej sieci ciepłowniczej,
  - lokalnego źródła ciepła.
- Kredyt nie może być przeznaczony na sfinansowanie prac, na które:
  - zaciągnięto inny kredyt, do którego przyznana została premia termomodernizacyjna lub remontowa,
  - uzyskano środki pochodzące z budżetu Unii Europejskiej.
- Wysokość premii termomodernizacyjnej stanowi 20% wykorzystanej kwoty kredytu zaciągniętego na realizację przedsięwzięcia termomodernizacyjnego, nie więcej jednak niż:
  - 16% kosztów poniesionych na realizację przedsięwzięcia termomodernizacyjnego,
  - dwukrotności przewidywanych rocznych oszczędności kosztów energii ustalonych na podstawie audytu energetycznego.
- BGK przekazuje Bankowi premię termomodernizacyjną, jeżeli przedsięwzięcie termomodernizacyjne zostało:
  - zrealizowane zgodnie z projektem budowlanym,
  - 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 oprawionego w okładkę formatu A-4, w sposób uniemożliwiający jego zdekompletowanie.

Kredyt nie może być przeznaczony na:

- remont lokali,
- prace prowadzące do zwiększenia powierzchni użytkowej budynku,
- sfinansowanie prac, na które:
  - zaciągnięto inny kredyt, do którego przyznana została premia termomodernizacyjna lub remontowa,
  - uzyskano środki pochodzące z budżetu Unii Europejskiej.

Wysokość premii remontowej stanowi 20% wykorzystanej kwoty kredytu zaciągniętego na realizację przedsięwzięcia remontowego, nie więcej jednak niż 15% kosztów przedsięwzięcia remontowego.

Premia remontowa stanowiąca pomoc publiczną w rozumieniu art. 87 ust. 1 Traktatu ustanawiającego Wspólnotę Europejską jest udzielana jako pomoc de minimis i nie może być udzielona podmiotowi znajdującemu się w trudnej sytuacji ekonomicznej.

BGK przekazuje Bankowi premię remontową jeżeli przedsięwzięcie remontowe zostało:

- zrealizowane zgodnie z projektem budowlanym,
- 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 oprawionego w okładkę formatu A-4, w sposób uniemożliwiający jego zdekompletowanie,
- oryginały lub poświadczone przez Bank za zgodność z oryginałem- kopie wszystkich zaświadczeń o pomocy de minimis uzyskanych w ciągu bieżącego roku podatkowego oraz dwóch poprzednich lat podatkowych (o ile inwestor będący beneficjentem pomocy publicznej pomoc taką uzyskał), chyba, że inwestor oświadczy we wniosku o przyznanie premii remontowej o wysokości uzyskanej pomocy de minimis w ciągu bieżącego roku podatkowego oraz dwóch poprzednich lat podatkowych,
- 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 m<sup>2</sup> 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.