

# 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.

## Spis treści

Podmiot publikujący informacje: .....	1
Waluta kredytu, waluta dochodu Konsumenta .....	1
Cele, na które kredyt hipoteczny może zostać wykorzystany.....	1
Formy zabezpieczenia .....	2
Okres, na jaki może być zawarta umowa o kredyt hipoteczny .....	2
Wskaźniki referencyjne.....	2
Rodzaje stopy oprocentowania dostępnej w ofercie Banku.....	2
Reprezentatywny przykład dla Kredytu konsumpcyjnego „Przyjaznego” z zabezpieczeniem hipotecznym <sup>1</sup> .....	4
Reprezentatywny przykład dla kredytu mieszkaniowo-hipotecznego <sup>2</sup> .....	4
Reprezentatywny przykład dla Bezpiecznego Kredytu 2% <sup>3</sup> .....	5
Reprezentatywny przykład dla kredytu konsolidacyjnego (zabezpieczonego hipotecznie) <sup>4</sup> .....	5
Możliwe inne koszty nieuwjęte w całkowitym koszcie kredytu hipotecznego, które Klient może ponieść w związku z umową o kredyt hipoteczny i prognozowana maksymalna wysokość tych kosztów:.....	6
Warianty spłaty kredytu hipotecznego oferowane przez kredytodawcę .....	7
Przedterminowa spłata kredytu hipotecznego .....	7
Usługi dodatkowe.....	7
Ostrzeżenie dotyczące możliwych konsekwencji niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań związanych z umową o kredyt hipoteczny .....	7
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 (Bezpieczny kredyt 2%).....	7

## Podmiot publikujący informacje:



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

Kredytodawcą jest Krakowski Bank Spółdzielczy z siedzibą w Krakowie zwany dalej „Bankiem”

## 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

### Kredyt mieszkaniowo-hipoteczny KBS

#### Cel:

- o zakup działki budowlanej
- o zakup nieruchomości mieszkalnej
- o dopłata związana z zamianą nieruchomości mieszkalnej
- o dopłata związana z przekształceniem spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego z lokatorskiego na własnościowe
- o spłaty zadłużenia z tytułu kredytu mieszkaniowego udzielonego przez inny bank
- o refinansowanie nakładów inwestycyjnych poniesionych na cele mieszkaniowe
- o budowa nieruchomości mieszkalnej,
- o wykończenie lokalu mieszkalnego zakupionego na rynku pierwotnym,
- o dokończenie budowy nieruchomości mieszkalnej.

### Bezpieczny Kredyt 2%

#### Cel:

- o budowa domu jednorodzinnego, w tym z jego wykończenie, oraz nabycie prawa własności nieruchomości gruntowej lub jej części, w celu budowy na niej tego domu,
- o nabycie prawa własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, w tym z jego wykończenie,
- o realizacją inwestycji mieszkaniowej kooperatywy mieszkaniowej przez członka tej kooperatywy,
- o nabycie spółdzielczego prawa dotyczącego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, w tym:  
- stanowiących wkład budowlany,

- z wykończeniem tego lokalu albo tego domu,
- o dokończenie budowy domu jednorodzinnego (w tym jego wykończenie), którą rozpoczęto przed 01 lipca 2023 r.,

### Kredyt konsumpcyjny „Przyjazny”,

#### Cel:

- o dowolny cel konsumpcyjny

### Kredyt konsolidacyjny (zabezpieczony hipotecznie)

#### Cel:

- o spłata zadłużenia z tytułu innych kredytów pożyczek udzielonych przez inne podmioty oraz dowolny cel konsumpcyjny

### Formy zabezpieczenia

- o hipoteka ustanowiona w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia spłaty kredytu,
- o cesja na rzecz Banku z umowy ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych,
- o poręczenie cywilne,
- o cesja wierzytelności z umowy deweloperskiej,
- o wskazanie Banku jako uposażonego w umowie ubezpieczenia na życie,
- o 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 konsumpcyjny „Przyjazny”	240 miesięcy
Bezpieczny kredyt 2%	300 miesięcy
Kredyt konsolidacyjny (zabezpieczony hipotecznie)	120 miesięcy
<i>*Bank rekomenduje okres spłaty nie dłuższy niż 300 miesięcy.</i>	

### Wskaźniki referencyjne

- o Bank stosuje wskaźniki referencyjne jako element oprocentowania kredytu opartego o zmienną stopę oprocentowania kredytu.
  - WIBOR 3M stosowany jest przez Bank w przypadku kredytu mieszkaniowo -hipotecznego,
  - WIRON 3M Stopa Składana stosowany jest przez Bank w przypadku Bezpiecznego Kredytu 2%,
  - WIBOR 6M stosowany jest przez Bank w przypadku kredytu konsolidacyjnego,
  - Stopa referencyjna NBP stosowana jest przez Bank w przypadku kredytu konsumpcyjnego „Przyjaznego”.
- o Administratorem wskaźników referencyjnych WIBOR 3M, WIBOR 6M, oraz WIRON 3M Stopa Składana i organizatorem fixingu jest GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie, adres: 00-498 Warszawa, ul. Książęca 4, <https://www.gpw.pl>.
- o Administratorem stopy referencyjnej NBP, ustalonej przez Radę Polityki Pieniężnej, jest Narodowy Bank Polski. <https://www.nbp.pl/>.

**Uwaga:** Zmiana wskaźników referencyjnych wpływa na zmianę oprocentowania kredytu ze zmienną stopą procentową. Wzrost wskaźników referencyjnych oznacza dla Kredytobiorcy wyższą ratę. W przypadku wskaźników referencyjnych WIBOR oraz WIRON istnieje ryzyko istotnej zmiany wskaźnika lub zaprzestania jego opracowania i zastąpienia wskaźnika alternatywnym wskaźnikiem referencyjnym albo wewnętrzną stopą procentową stosowaną w rozliczeniach z klientami, co może skutkować wzrostem wysokości odsetkowej części raty kredytu.

Zgodnie z informacjami dostępnymi na dzień sporządzenia niniejszej informacji wskaźniki referencyjne WIBOR zostaną zlikwidowane w 2025 r., a wcześniej zastąpione przez wskaźnik alternatywny.

### Rodzaje stopy oprocentowania dostępnej w ofercie Banku

Bank udostępnia do wyboru Klienta formułę oprocentowania opartą o:

- zmienną stopę procentową,
- okresowo stałą stopę procentową.

Wyboru formuły oprocentowania Kredytobiorca może dokonać przed zawarciem umowy lub w trakcie spłaty kredytu hipotecznego.

W przypadku Bezpiecznego kredytu 2% w okresie pierwszych 60 miesięcy oprocentowanie jest stałe, w kolejnym okresie 60-ciu miesięcy zostanie ustalona nowa stała stopa oprocentowania na kolejny okres min. 60-u miesięcy zgodnie z obowiązującą w Banku ofertą na dzień zawarcia aneksu, Kredytobiorca może złożyć wniosek o zmianę oprocentowania ze stałego na zmienne, jednak takim wypadku traci prawo do dopłat.

Bank nie pobiera opłaty za zmianę formuły oprocentowania.

### Zmienna stopa procentowa:

- W tej formule oprocentowanie kredytu ustalane jest w stosunku rocznym według zmiennej stopy procentowej stanowiącej sumę stałej marży Banku i jednego ze wskaźników referencyjnych:
  - WIBOR 3M z przedostatniego dnia kwartału,
  - WIBOR 6M z przedostatniego dnia półrocza kalendarzowego,
  - WIRON 3M Stopa Składana z przedostatniego dnia roboczego poprzedniego kwartału kalendarzowego,
  - Stopy referencyjnej NBP obowiązującej ostatniego dnia półrocza kalendarzowego.
- Zmiana wysokości oprocentowania następuje odpowiednio do zmiany wskaźnika referencyjnego, 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 z dnia 1 stycznia 1965r. kodeks cywilny.

**Uwaga:** Wzrost wysokości oprocentowania na skutek wzrostu wskaźnika referencyjnego wpływa na wzrost wysokości raty kredytu i może wpłynąć niekorzystnie na zdolność kredytową.

### Okresowo stała stopa procentowa dla:

- **Kredyt mieszkaniowo-hipoteczny KBS**
- **Kredyt konsumpcyjny „Przyjazny”**
- **Kredyt konsolidacyjny**
  - W tej formule oprocentowanie kredytu ustalane jest w stosunku rocznym według stałej stopy procentowej obowiązującej przez pierwsze 5 lat spłaty kredytu – w następnych latach po tym okresie obowiązuje oprocentowanie zmienne.
  - Kredytobiorca jest uprawniony do złożenia wniosku o kontynuację oprocentowania o okresowo stałej stopie procentowej w kolejnym 5-letnim okresie.
  - W okresie obowiązywania stopy stałej wysokość oprocentowania nie ulega zmianie
  - Spłata kredytu oprocentowanego okresowo stałą stopą procentową wiąże się z ryzykiem, iż po okresie obowiązywania stopy stałej trwającym 5 lat, następna stawka stopy oprocentowania (w formule stałej lub zmiennej) może znacznie odbiegać od tej, która obowiązywała w poprzednim okresie.
  - W okresie obowiązywania stałej stopy procentowej na wysokość raty kredytu nie ma wpływu zmienność wskaźnika referencyjnego stosowanego przez Bank, a tym samym w przypadku spadku wysokości wskaźnika referencyjnego w okresie stosowania stałej stopy procentowej wysokość raty kredytu nie ulegnie obniżeniu.
  - Po upływie okresu obowiązywania stałej stopy procentowej, skumulowany wzrost wartości wskaźnika referencyjnego stosowanego przez Bank dla celów ustalania oprocentowania zmiennego w okresie obowiązywania stałej stopy procentowej może prowadzić do skokowego wzrostu raty kredytu hipotecznego.
  - Spłata kredytu w okresie obowiązywania oprocentowania zmienną stopą procentową wiąże się z ryzykiem zmiany stopy procentowej, co w przypadku wzrostu stopy procentowej na skutek wzrostu wskaźnika referencyjnego spowoduje wzrost wysokości raty, a tym samym wysokości kwoty zadłużenia i może wpłynąć niekorzystnie na zdolność kredytową.

### Okresowo stała stopa procentowa dla:

#### Kredyt Bezpieczny 2%

- Stopa oprocentowania bezpiecznego kredytu 2% jest ustalana na okres 60 miesięcy i stała w okresie objętym dopłatami do rat tego kredytu.
- Po upływie pierwszych 60-u miesięcy kredytu zostanie ustalona nowa stała stopa oprocentowania na kolejny okres min. 60-u miesięcy zgodnie z obowiązującą w Banku ofertą na dzień zawarcia aneksu, pod warunkiem:
  - złożenia przez Kredytobiorcę oświadczenia, że nie wystąpiła przesłanka wygaśnięcia dopłat w okresie objętym dopłatami najpóźniej w terminie 30 dni przed upływem okresu pierwszych 60 m-y kredytu;
  - zawarcia aneksu w terminie najpóźniej do dnia upływu okresu pierwszych 60-u miesięcy obowiązywania umowy kredytu.
- **Uwaga:** W przypadku gdy kredytobiorca nie złoży w/w oświadczenia lub nie podpisze aneksu dopłaty do rat wygasają z ostatnim dniem danego miesiąca i od pierwszego dnia kolejnego miesiąca następuje zmiana oprocentowania ze stałej stopy na zmienną – nie ma w tym przypadku możliwości wznowienia dopłat.
- Po upływie 120 miesięcy trwania dopłat, kredyt będzie oprocentowany wg. zmiennej stopy procentowej stanowiącej sumę wskaźnika WIRON 3M Stopa Składana i marży Banku.  
Kredytobiorca równocześnie składa oświadczenie, że nie wystąpiła przesłanka wygaśnięcia dopłat w okresie objętym dopłatami najpóźniej w terminie 30 dni przed upływem okresu kolejnych 60 m-y kredytu.
- Kredytobiorca ma możliwość złożenia wniosku o kontynuację oprocentowania o okresowo stałej stopie procentowej w 5-letnim okresie.
- W okresie obowiązywania stopy stałej wysokość oprocentowania nie ulega zmianie
- W okresie obowiązywania stałej stopy procentowej na wysokość raty kredytu nie ma wpływu zmienność wskaźnika referencyjnego stosowanego przez Bank, a tym samym w przypadku spadku wysokości wskaźnika referencyjnego w okresie stosowania stałej stopy procentowej wysokość raty kredytu nie ulegnie obniżeniu.
- Po upływie okresu obowiązywania stałej stopy procentowej, skumulowany wzrost wartości wskaźnika referencyjnego stosowanego przez Bank dla celów ustalania oprocentowania zmiennego w okresie obowiązywania stałej stopy procentowej może prowadzić do skokowego wzrostu raty kredytu hipotecznego.

- Spłata kredytu oprocentowanego okresowo stałą stopą procentową wiąże się z ryzykiem, iż po okresie obowiązywania stopy stałej trwającym 5 lat (lub 10) lat następna stawka stopy oprocentowania (w formule stałej lub zmiennej) może znacznie odbiegać od tej, która obowiązywała w poprzednim okresie.
- Spłata kredytu w okresie obowiązywania oprocentowania zmienną stopą procentową wiąże się z ryzykiem zmiany stopy procentowej, co w przypadku wzrostu stopy procentowej na skutek wzrostu wskaźnika referencyjnego spowoduje wzrost wysokości raty, a tym samym wysokości kwoty zadłużenia i może wpłynąć niekorzystnie na zdolność kredytową.

### Reprezentatywny przykład dla Kredytu konsumpcyjnego „Przyjaznego” z zabezpieczeniem hipotecznym<sup>1</sup>

- całkowita kwota kredytu hipotecznego: 198 000,00 zł,

#### Dla kredytu ze zmienną stopą procentową:

- całkowity koszt kredytu hipotecznego: 140 579,00 zł,
- całkowita kwota do zapłaty przez konsumenta: 338 579,01zł,
- oprocentowanie kredytu 10,25 % w stosunku rocznym stanowiące sumę stopy referencyjnej NBP i marży Banku,
- rzeczywista roczna stopa oprocentowania: 11,09 %,
- 133 równych rat w wysokości: 2495,45 zł
- przyjęto okres obowiązywania umowy 133 miesiące

#### Dla kredytu z okresowo stałą stopą procentową:

- całkowity koszt kredytu hipotecznego: 173 225,63 zł,
- całkowita kwota do zapłaty przez konsumenta: 364 539,80 zł,
- oprocentowanie stałe w okresie pierwszych pięciu lat spłaty 13,45%, po tym okresie oprocentowanie zmienne 10,25% w stosunku rocznym stanowiące sumę stopy referencyjnej NBP i marży Banku,
- rzeczywista roczna stopa oprocentowania: 14,40%,
- 60 równych rat po 2871, 78 zł wg formuły oprocentowania stałego,
- 73 równych rat po 2632, 70 zł wg formuły oprocentowania zmiennego,
- przyjęto okres obowiązywania umowy 133 miesiące (równa rata stanowi sumę kapitału i odsetek).

- Koszty ujęte w całkowitym koszcie kredytu hipotecznego:

- Suma odsetek kredytowych wyliczona wg przyjętej w umowie stopy oprocentowania:

133 893,18 zł dla kredytu ze zmienną stopą procentową

lub

166 539,80 zł dla kredytu z okresowo stałą stopą procentową,

- Prowizja za udzielenie kredytu płatna jednorazowo: 0,00 zł.

- W związku z tym, że kredyt wymaga zabezpieczenia hipotecznego, 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 362,00 zł).

- Ubezpieczenie na życie kredytobiorcy – składka jednorazowa lub roczna, płatna z góry, jeżeli jest znana Bankowi (w reprezentatywnym przykładzie nie zakładano tego rodzaju ubezpieczenia).

<sup>1</sup>W reprezentatywnym przykładzie założono, że Bank udzielił kredytu hipotecznego na cele konsumpcyjne w wysokości 198 000 zł, spłacanego w 133 ratach miesięcznych. Zabezpieczona hipotecznie nieruchomość o wartości 282 858 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 20.10.2023 r.

### Reprezentatywny przykład dla kredytu mieszkaniowo-hipotecznego<sup>2</sup>

- całkowita kwota kredytu hipotecznego: 253 000,00 zł,

#### Dla kredytu ze zmienną stopą procentową:

- całkowity koszt kredytu hipotecznego: 260 145,85 zł,
- całkowita kwota do zapłaty przez konsumenta: 502 665,02 zł,
- oprocentowanie kredytu 8,53% w stosunku rocznym stanowiące sumę wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M i marży Banku,
- rzeczywista roczna stopa oprocentowania: 9,54 %,
- 221 równych rat w wysokości: 2 274,49 zł.
- Dla kredytu mieszkaniowo -hipotecznego przyjęto okres obowiązywania umowy 221 miesięcy

#### Dla kredytu z okresowo stałą stopą procentową:

- całkowity koszt kredytu hipotecznego: 282 924,57 zł,
- całkowita kwota do zapłaty przez konsumenta: 535 924,57 zł,
- oprocentowanie stałe w okresie pierwszych pięciu lat spłaty 10,76 %, po tym okresie oprocentowanie zmienne 8,53 % w stosunku rocznym stanowiące sumę wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M i marży Banku,
- rzeczywista roczna stopa oprocentowania: 11,01 %,

- 60 równych rat po 2 636,20 zł wg formuły oprocentowania stałego,
- 161 równych rat po 2 344,93 zł wg formuły oprocentowania zmiennego (równa rata stanowi sumę kapitału i odsetek).
- Dla kredytu mieszkaniowo -hipotecznego przyjęto okres obowiązywania umowy 221 miesięcy
- Koszty ujęte w całkowitym koszcie kredytu hipotecznego:
  - Suma odsetek kredytowych wyliczona wg przyjętej w umowie stopy oprocentowania:
    - 249 665, 02 zł dla kredytu ze zmienną stopą procentową lub
    - 282 924,57 zł dla kredytu z okresowo stałą stopą procentową,
  - Prowizja za udzielenie kredytu płatna jednorazowo: 3 795,00 zł.
  - W związku z tym, że kredyt wymaga zabezpieczenia hipotecznego ,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 362 zł).
  - Ubezpieczenie na życie kredytobiorcy – składka jednorazowa lub roczna, płatna z góry, jeżeli jest znana Bankowi (w reprezentatywnym przykładzie nie zakładano tego rodzaju ubezpieczenia).

<sup>2</sup>W reprezentatywnym przykładzie założono, że Bank udzielił kredytu mieszkaniowo-hipotecznego w wysokości 253 000 zł, spłacanego w 221 równych ratach miesięcznych. Zabezpieczona hipotecznie nieruchomość o wartości 316 250 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 20.10.2023 r.

### Reprezentatywny przykład dla Bezpiecznego Kredytu 2%<sup>3</sup>

- całkowita kwota kredytu hipotecznego: 253 000,00 zł
- całkowity koszt kredytu hipotecznego: 87 328,46 zł
- całkowita kwota do zapłaty przez konsumenta: 333 642,63 zł
- oprocentowanie stałe w okresie pierwszych 10 lat spłaty i w okresie dopłat 7,02%, po tym okresie oprocentowanie zmienne 8,01% w stosunku rocznym stanowiące sumę wskaźnika referencyjnego WIRON 3M Stopa Składana i marży Banku,
- rzeczywista roczna stopa procentowa: 3,54%
- 120 rat malejących: wg formuły oprocentowania stałego: pierwsza rata kapitałowo odsetkowa 1566,46 po uwzględnieniu dopłat  
101 równych rat po 1577,13 wg formuły oprocentowania zmiennego pierwsza rata równa po okresie dopłat 1577,13 zł (rata równa stanowi sumę kapitału i odsetek).
- Dla Bezpiecznego Kredytu 2% przyjęto okres obowiązywania umowy 221 miesięcy  
Uwaga: W okresie trwania dopłat do rat kredytu Kredytobiorca musi spełnić wiele warunków, od których zależy przysługiwanie prawa do dopłat.  
Jeżeli jakiś warunek nie zostanie spełniony (np. wystąpi opóźnienie w spłacie raty) wówczas następuje utrata prawa do dopłaty, co znacząco podwyższy wysokość raty kredytu wymaganej do spłaty.  
Utrata prawa do dopłat znacznie podwyższa koszt kredytu.
- Koszty ujęte w całkowitym koszcie kredytu hipotecznego:
  - Suma odsetek kredytowych wyliczona wg przyjętej w umowie stopy oprocentowania: 80 642,63 zł,
  - Prowizja za udzielenie kredytu płatna jednorazowo: 0,00 zł
  - W związku z tym, że kredyt wymaga zabezpieczenia hipotecznego, będą Państwo musieli ponieść koszty ustanowienia hipoteki (wysokość poniższych kosztów ustanowienia hipoteki jest niezależna od Banku):
    - Koszt podatku od czynności cywilno-prawnych (tzw. 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 362 zł).
  - Ubezpieczenie na życie kredytobiorcy – składka jednorazowa lub roczna, płatna z góry, jeżeli jest znana Bankowi (w reprezentatywnym przykładzie nie zakładano tego rodzaju ubezpieczenia).

<sup>3</sup>W reprezentatywnym przykładzie założono, że Bank udzielił Bezpiecznego Kredytu 2% w wysokości 253000, 00 zł, spłacanego w 120 malejących ratach miesięcznych oraz 101 równych ratach miesięcznych. Dopłaty do rat kredytu przysługiwały przez okres spłaty 120 rat kapitałowo odsetkowych. Zabezpieczona hipotecznie nieruchomość o wartości 316 250 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 24.11.2023 r.

### Reprezentatywny przykład dla kredytu konsolidacyjnego (zabezpieczonego hipotecznie)<sup>4</sup>

- całkowita kwota kredytu hipotecznego: 198 000,00 zł,
- **Dla kredytu ze zmienną stopą procentową:**
- całkowity koszt kredytu hipotecznego: 187 863,72 zł
- całkowita kwota do zapłaty przez konsumenta: 385 863,72 zł

- o oprocentowanie kredytu 11,94 % w stosunku rocznym stanowiące sumę wskaźnika WIBOR 6M i Marży Banku,
  - o rzeczywista roczna stopa oprocentowania: 16,35 %,
  - o 133 równych rat w wysokości: 2692,29 zł.
  - o Dla kredytu konsumpcyjnego konsolidacyjnego z zabezpieczeniem hipotecznym przyjęto okres obowiązywania umowy 133 miesiące
- Dla kredytu z okresowo stałą stopą procentową:**
- o całkowity koszt kredytu hipotecznego: 209 941,32 zł,
  - o całkowita kwota do zapłaty przez konsumenta: 407 941,32 zł,
  - o oprocentowanie stałe w okresie pierwszych pięciu lat spłaty 14,03%, po tym okresie oprocentowanie zmienne 11,94% w stosunku rocznym stanowiące sumę wskaźnika WIBOR 6M i marży Banku,
  - o rzeczywista roczna stopa oprocentowania: 18,76 %,
  - o 60 równych rat po 2943,02 zł wg formuły oprocentowania stałego,
  - o 73 równych rat po 2788,61 zł wg formuły oprocentowania zmiennego,
- Dla kredytu konsumpcyjnego konsolidacyjnego z zabezpieczeniem hipotecznym przyjęto okres obowiązywania umowy 133 miesiące (równa rata stanowi sumę kapitału i odsetek).
- o Koszty ujęte w całkowitym koszcie kredytu hipotecznego:
    - Suma odsetek kredytowych wyliczona wg przyjętej w umowie stopy oprocentowania:
      - 160 072,55 zł dla kredytu ze zmienną stopą procentową
      - lub
      - 182 149,62 zł dla kredytu z okresowo stałą stopą procentową,
    - Prowizja za udzielenie kredytu płatna jednorazowo przyjęto 12,00 %: 23 760,00 zł.
    - W związku z tym, że kredyt wymaga zabezpieczenia hipotecznego, będą Państwo musieli ponieść koszty ustanowienia hipoteki (wysokość poniższych kosztów ustanowienia hipoteki jest niezależna od Banku):
  - o koszt podatku od czynności cywilno-prawnych (PCC): 19,00 zł,
  - o Opcjonalnie Koszty ponoszone okresowo (nieujęte w ratach):
  - o 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 362,00 zł).
  - o Ubezpieczenie na życie kredytobiorcy – składka jednorazowa lub roczna, płatna z góry, jeżeli jest znana Bankowi (w reprezentatywnym przykładzie nie zakładano tego rodzaju ubezpieczenia).

*<sup>4</sup>W reprezentatywnym przykładzie założono, że Bank udzielił kredytu konsolidacyjnego z zabezpieczeniem hipotecznym w wysokości 198 000 zł, spłacanego w 133 ratach miesięcznych. Zabezpieczona hipotecznie nieruchomość o wartości 282 858 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 20.10.2023 r.*

### **Możliwe inne koszty nieujęte w całkowitym koszcie kredytu hipotecznego, które Klient może ponieść w związku z umową o kredyt hipoteczny i prognozowana maksymalna wysokość tych kosztów:**

Dodatkowe koszty nieujęte w całkowitym koszcie kredytu lub pożyczki hipotecznej, które Klient może ponieść w związku z umową o kredyt hipoteczny/pożyczkę hipoteczną (wartość jest właściwa na dzień prezentowania informacji), dotyczą m.in:

- Koszt wpisu hipoteki do KW – w wysokości 200 zł.

Pozostałe koszty, które mogą zostać poniesione w związku z ustanowieniem hipoteki, określa ustawa z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych,

Pozostałe koszty nie są znane kredytodawcy

- W przypadku łącznego zaangażowania przekraczającego 350 000 zł Bank będzie wymagać 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).
- W przypadku finansowania budowy Bezpiecznym Kredytem 2% Bank w każdym przypadku będzie wymagać 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 350 000 zł Bank wymaga sporządzenia wyceny nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu przez Rzeczoznawcę Majątkowego (nie dotyczy zakupu nieruchomości na rynku pierwotnym).

W przypadku finansowania budowy Bezpiecznym Kredytem 2% Bank w każdym przypadku wymaga sporządzenia wyceny nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu przez Rzeczoznawcę Majątkowego.

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](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 konsumpcyjny Przyjazny	240	3 miesiące
Bezpieczny kredyt 2%	300	24 miesiące
Kredyt konsolidacyjny (zabezpieczony hipotecznie)	120	3 miesiące

- 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.

W przypadku Bezpiecznego kredytu 2% przedterminowa spłata skutkuje utratą dopłat, z wyjątkiem poniższych przypadków:

- spłat dokonanych po upływie 3 lat od dnia udzielenia tego kredytu lub spłat części objętej gwarancją, lub
- gdy łączna wysokość tej spłaty i wniesionego wkładu własnego kredytobiorcy nie przekroczyła kwoty 200 000,00 PLN, lub
- łączna wysokość tej spłaty i zapłaconej przez kredytobiorcę raty tego kredytu nie przekroczyła w danym miesiącu kwoty pierwszej, pomniejszonej o dopłatę raty tego kredytu.

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.

Kredyt 2% utrata dopłat.

### 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 (Bezpieczny kredyt 2%).

W przypadku **Bezpiecznego kredytu 2%**, kredyt może otrzymać singiel, małżeństwo albo para, która wychowuje co najmniej jedno wspólne dziecko. Dodatkowo:

- W dniu złożenia wniosku kredytobiorca ma mniej niż 45 lat – ten warunek musi spełniać przynajmniej 1 osoba składająca wniosek
- Do dnia udzielenia kredytu żądane z wnioskodawców (ani osoba z którą pozostaje on we wspólnym gospodarstwie domowym)
  - nie ma na własność mieszkania ani domu jednorodzinnego
  - nie posiada spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego
- Kredytobiorca nie ma zawartej innej umowy kredytu hipotecznego przeznaczonego na zakup mieszkania lub domu, ani nie był stroną takiej umowy w okresie 36 miesięcy przed złożeniem wniosku o Bezpieczny kredyt 2%.

### Najważniejsze informacje:

- Przez 120 pierwszych, spłacanych zgodnie z harmonogramem rat kapitałowo-odsetkowych, raty będą pomniejszone o dopłaty z Rządowego Funduszu Mieszkaniowego
- Maksymalna kwota kredytu 500 tys. zł dla singla albo 600 tys. zł dla małżeństwa, pary z dzieckiem lub singla z dzieckiem
- Stałe oprocentowanie – podczas korzystania z dopłat obowiązuje stała stopa procentowa, którą ustala się na 5 lat

- Po upływie okresu dopłat na wysokość raty będzie miało wpływ kilka czynników m.in. aktualny poziom stóp procentowych
- Dopłata do rat jest wyznaczana w oparciu o wskaźnik średniej kwartalnej stopy procentowej (ustalanej przez BGK)

#### **Dodatkowe informacje:**

- Minimalny okres spłaty to 15 lat
- Maksymalna kwota kredytu: 500 tys. dla singla albo 600 tys. zł dla małżeństwa, pary/ singla z dzieckiem
- Maksymalna kwota kredytu na dokończenie budowy rozpoczętej przed 1 lipca 2023 r.:
  - 100 tys. zł dla singla
  - 150 tys. zł dla małżeństwa, pary/ singla z dzieckiem
  - gdy wartość działki i rozpoczętej budowy nie przekracza 200 tys. zł, na dokończenie budowy można dostać 500 tys. zł albo 600 tys. zł dla małżeństwa, pary/ singla z dzieckiem
- Podczas korzystania z dopłat kredyt spłacany jest w ratach malejących
- Po zakończeniu dopłat raty malejące zmieniają się na równe. Po decyzji Kredytobiorcy kredyt można dalej spłacać w ratach malejących
- Brak limitu ceny za 1m<sup>2</sup>
- Z Bezpiecznego kredytu 2% będzie można skorzystać do końca 2027 r. (wyjątkiem jest kredyt na dokończenie budowy – wtedy z kredytu można skorzystać do końca 2025 r.)

#### **Sytuacje, w których Kredytobiorca może stracić prawo do dopłat to m.in.:**

- Niewprowadzenie się do domu/mieszkania w ciągu 2 lat od nabycia prawa własności lub zgłoszenia zakończenia budowy
- Wynajęcie, sprzedanie nieruchomości lub zmiana sposobu jej użytkowania
- Zmiana sposobu oprocentowania ze stałego na zmienne
- Jedyne kredytobiorca, który w dniu podpisania umowy spełnia kryterium 45 lat przestaje być jej stroną
- Ogłoszenie upadłości konsumenckiej
- Zrealizowanie wcześniejszej częściowej spłaty kredytu w okresie 3 lat od jego udzielenia. Wyjątkiem są sytuacje, gdy spłata dotyczy jedynie części objętej gwarancją, gdy łączna wysokość spłaty i wniesionego wkładu własnego nie przekroczyła 200 tys. zł lub gdy łączna wysokość spłaty i zapłaconej raty kredytu nie przekroczyła w danym miesiącu kwoty pierwszej raty, pomniejszonej o dopłatę.

Nieterminowa spłata (opóźnienie nawet o jeden dzień lub spłata niepełnej wymaganej kwoty zgodnie z harmonogramem) spowoduje utratę dopłaty i konieczność zapłaty pełnej raty odsetkowej albo kapitałowo-odsetkowej.

W niektórych przypadkach, w przypadku utraty dopłat możliwe jest wznowienie dopłat. Przypadki te określone są w Ustawie.

#### **Wymagane dokumenty:**

- Wniosek o udzielenie kredytu z załącznikami
- Oświadczenia kredytobiorcy, w tym o spełnieniu warunków do udzielenia Bezpiecznego kredytu 2%