

**Informacje ogólne dotyczące oferty o kredyt hipoteczny**

Rodzaj kredytu:

 mieszkaniowy konsumpcyjny zabezpieczony hipoteką pożyczka hipoteczna

Powiatowy Bank Spółdzielczy we Wrześni, ul. Warszawska 36, 62-300 Września, wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000103927, REGON 000506449, NIP 789-00-03-325

Cecha kredytu hipotecznego	opis
cele, na które kredyt hipoteczny może zostać wykorzystany	<ol style="list-style-type: none">1) zakup lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego z rynku pierwotnego;2) zakup lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego z rynku wtórnego;3) zakup własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego od spółdzielni mieszkaniowej z rynku wtórnego;4) przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, w prawo własności;5) zakup nieruchomości mieszkalnej wraz z jej wykończeniem / remontem;6) zakup / wykup nieruchomości od miasta, gminy, spółdzielni mieszkaniowej;7) nabycie lokalu mieszkalnego/domu jednorodzinnego w drodze licytacji komorniczej;8) wykup mieszkań zakładowych;9) budowę / rozbudowę / dokończenie budowy / domu jednorodzinnego systemem gospodarczym lub z udziałem generalnego wykonawcy;10) zakup / budowę domu systemem gospodarczym z powierzchnią handlowo-usługową;11) zakup działki budowlanej;12) zakup działki rekreacyjnej wraz z domkiem letniskowym;13) adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne (strych, suszarnia);14) partycypacja w kosztach budowy mieszkań przez Towarzystwo Budownictwa Społecznego;15) zakup garażu / miejsca garażowego, postojowego – łącznie z wyżej wymienionym celem;16) remont lub modernizację nieruchomości mieszkalnej lokalowej lub budynkowej;17) refinansowanie wydatków poniesionych na cele mieszkaniowe w ciągu ostatnich 12 miesięcy od daty przyjęcia kompletnego wniosku, na wyżej wymienione cele;18) spłata kredytu mieszkaniowego na wyżej wymienione cele;19) nabycie udziału w nieruchomości mieszkalnej z ustanowieniem hipoteki na całej nieruchomości;20) inne cele związane z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych;21) cel dowolny – łącznie z jednym z wyżej wymienionych celów kredytowania
formy zabezpieczenia	<ol style="list-style-type: none">1) docelowe (podstawowe):<ol style="list-style-type: none">a) hipoteka do wysokości 150% kwoty kredytu hipotecznego ustanowiona w sposób zapewniający pierwszeństwo w zaspokojeniu się przez Bank z nieruchomości,b) cesja na rzecz Banku praw z polisy ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych lub praw z polisy ubezpieczenia budowy,c) weksel własny in blanco (z klauzulą „nie na zlecenie”) wraz z deklaracją wekslową;2) pomostowe (przejściowe):<ol style="list-style-type: none">a) przelew wierzytelności przysługującej kredytobiorcy wobec spółdzielni mieszkaniowej / dewelopera,b) ujawnione w KW roszczenie Banku o przeniesienie hipoteki na opróżnione miejsce hipoteczne,c) inne zaakceptowane przez Bank (jeśli dotyczy);3) dodatkowe:<ol style="list-style-type: none">a) ubezpieczenie niskiego wkładu własnego,b) ubezpieczenie na życie kredytobiorcy ze wskazaniem Banku jako uposażonego,c) poręczenie wekslowe, cywilne,d) pełnomocnictwo do rachunku płatniczego (ROR),e) hipoteka na drugiej nieruchomości,f) inne zaakceptowane przez Bank (jeśli dotyczy)
okres, na jaki może być zawarta umowa o kredyt hipoteczny	<p><u>minimalny</u> okres kredytowania wynosi 24 miesiące (2 lata); <u>maksymalny</u> okres kredytowania wynosi 360 miesięcy (30 lat); maksymalny okres kredytowania zależy standardowo od wieku najstarszego kredytobiorcy, którego dochód jest uwzględniany w procesie ustalania zdolności kredytowej; wiek klienta plus okres kredytowania nie powinien przekroczyć 70-ciu lat w dniu podjęcia decyzji kredytowej</p>
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	<p>stawka WIBOR 3M, obliczana jest z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku jako średnia arytmetyczna notowań w kwartale kalendarzowym poprzedzającym kwartał naliczania odsetek. Zmiana wysokości stawki bazowej powoduje zmianę oprocentowania o taką samą liczbę punktów procentowych; administratorem stawki bazowej WIBOR 3M jest GPW BENCHMARK S.A; w przypadku, gdy stawka bazowa WIBOR 3M przestanie być opracowywana przez jej administratora, jako wskaźnik referencyjny stopy procentowej, po jakiej banki stosujące stawki referencyjne WIBOR</p>

<p>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</p>	<p>gotowe są złożyć lub przyjąć depozyt na określone terminy od innych banków stosujących stawki referencyjne WIBOR, lub wystąpią inne okoliczności niezależne od Banku, w wyniku których stawka referencyjna WIBOR 3M przestanie być stosowana, nastąpi zmiana zasad oprocentowania kredytów mająca na celu zastąpienie wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M na wskaźnik referencyjny stanowiący Stopę Referencyjną NBP powiększoną o 0,25 p.p. W takim przypadku ilekroć w umowie będzie mowa o stawce bazowej WIBOR 3M, należało będzie zamiast stawki bazowej WIBOR 3M stosować stawkę bazową stanowiącą Stopę Referencyjną NBP powiększoną o 0,25 p.p.</p>
<p>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, w tym informacją o związanych z tym konsekwencjach/ ryzykach dla konsumenta</p>	<p>kredyt oprocentowany jest według zmiennej stopy procentowej, stanowiącej <u>sumę stawki bazowej WIBOR 3M (wskaźnika referencyjnego) i stałej marży Banku</u> (uzależnionej od kwoty kredytu i udziału środków własnych w realizowanej inwestycji); zmiana wysokości stawki bazowej (wskaźnika referencyjnego) powoduje zmianę wysokości oprocentowania o taką samą liczbę punktów procentowych; w całym okresie kredytowania istnieje więc ryzyko wzrostu oprocentowania kredytu w sytuacji wzrostu stawki bazowej WIBOR 3M (wskaźnika referencyjnego); górny limit wysokości odsetek wynikających z umowy kredytu nie może w stosunku rocznym przekroczyć dwukrotności wysokości odsetek ustawowych, tj. odsetek maksymalnych określonych w art. 359 § 21 Kodeksu cywilnego; wysokość zmiennej stopy oprocentowania wykorzystanej kwoty kredytu ustalana jest jeden raz dla każdego 3-miesięcznego okresu kredytowania (kwartału kalendarzowego); Kredytobiorca ponosi ryzyko zmiany stóp procentowych. Zmiana oprocentowania (wzrost lub spadek) będzie miała wpływ na wartość kredytu i powoduje: 1) w systemie spłat równych rat kapitałowo-odsetkowych – zmianę wysokości rat kapitałowo-odsetkowych (odpowiednio wzrost lub spadek), 2) w systemie spłat rat malejących – zmianę wysokości odsetek (odpowiednio wzrost lub spadek); aktualne informacje na temat stawki bazowej WIBOR 3M (wskaźnika referencyjnego) dostępne są na stronie internetowej Banku www.pbswrzesnia.com.pl</p>
<p>reprezentatywny przykład całkowitej kwoty kredytu hipotecznego, całkowitego kosztu kredytu hipotecznego, całkowitej kwoty do zapłaty przez konsumenta oraz rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania</p>	<p>Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) dla kredytu mieszkaniowego wypłacanego jednorazowo wynosi 4,14%, przy następujących założeniach: całkowita kwota kredytu (bez kredytowanych kosztów) 201.000,00 zł, całkowita kwota do zapłaty 292.091,84 zł, oprocentowanie zmienne 3,82% (stopa referencyjna WIBOR 3M oraz stała marża Banku w wys. 2,10 p.p.), całkowity koszt kredytu 91.091,84 zł (w tym: prowizja 4.020,00 zł, odsetki 86.812,84 zł, opłata za korzystanie z ROR 240,00 zł, podatek od czynności cywilnoprawnych 19,00 zł), spłata kredytu w 240 miesięcznych ratach równych (annuitetowych) w wysokości po 1.199,22 zł (ostatnia rata wyrównawcza w wys. 1.199,26 zł)</p> <p>Kalkulacja została dokonana <u>na dzień 31.12.2019 r.</u> na reprezentatywnym przykładzie.</p> <p>Wymóg zawarcia umowy/usługi dodatkowej: ubezpieczenie nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych oraz wycena nieruchomości – koszty nie zostały wliczone do RRSO.</p>
<p>wskazanie możliwych innych kosztów nieuwjętych w całkowitym koszcie kredytu hipotecznego, które konsument może ponieść w związku z umową o kredyt hipoteczny, i prognozowaną maksymalną wysokość tych kosztów</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1) koszt sporządzenia operatu szacunkowego nieruchomości, 2) koszt opłat sądowych za wniosek o wpis hipoteki – 200 zł, 3) koszt opłat sądowych za wniosek o wpis roszczenia o przeniesienie hipoteki na opróżnione miejsce – 150 zł, 4) koszt opłat sądowych za wniosek o przeniesienie hipoteki na miejsce opróżnione – 100 zł, 5) koszt opłat sądowych za zmianę treści hipoteki – 150 zł, 6) koszt opłat sądowych za wykreślenie hipoteki – 100 zł, 7) w przypadku hipoteki ustanawianej w formie aktu notarialnego koszt opłat notarialnych uzgadniany jest z wybranym przez kredytobiorcę notariuszem, 8) koszt ubezpieczenia na życie kredytobiorcy w wysokości określonej w zawartej umowie ubezpieczenia (w przypadku ustanowienia dodatkowego lub przejściowego zabezpieczenia w tej formie)
<p>poszczególne warianty spłaty kredytu hipotecznego oferowane przez kredytodawcę, w tym liczbę, częstotliwość i wysokość regularnie spłacanych rat</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Kredytobiorca zobowiązany jest do spłaty kredytu i odsetek: <ol style="list-style-type: none"> 1) w miesięcznych ratach malejących, przy czym raty kapitałowe będą równe w całym okresie spłaty, a odsetki liczone od aktualnego salda zadłużenia, płatne dowolnego dnia każdego miesiąca (pierwsza/ostatnia rata wyrównawcza), 2) w równych miesięcznych ratach kapitałowo-odsetkowych, płatnych dowolnego dnia każdego miesiąca (pierwsza/ostatnia rata wyrównawcza). 2. Kredytobiorca uprawniony jest do skorzystania z okres karencji w spłacie kapitału kredytu. 3. W okresie karencji, kredytobiorca zobowiązany jest spłacać odsetki naliczane od salda zadłużenia, bez konieczności spłacania rat kapitałowych. 4. Po rozpoczęciu spłaty kapitału kredytu odsetki płatne są razem z ratami kapitałowymi.
<p>opis warunków bezpośrednio związanych z przedterminową spłatą</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Kredytobiorca może dokonać wcześniejszej, niż w terminach określonych w umowie, spłaty części lub całości kredytu.

<p>kredytu hipotecznego</p>	<ol style="list-style-type: none"> 2. Jeżeli kredytobiorca spłaca kredyt przed terminem, wówczas nie jest zobowiązany do zapłaty oprocentowania za okres po spłacie kredytu. 3. W przypadku wcześniejszej spłaty części kredytu, w celu ustalenia zasad spłaty kwoty kredytu nieobjętej wcześniejszą spłatą kredytobiorca określa: <ol style="list-style-type: none"> 1) kwotę kredytu, którą zamierza spłacić, 2) termin wcześniejszej spłaty, 3) zasady spłaty pozostałej części kredytu, poprzez: <ol style="list-style-type: none"> a) zmianę wysokości rat i skrócenie okresu kredytowania albo b) zmianę wysokości rat przy zachowaniu dotychczasowego okresu kredytowania albo c) zachowanie dotychczasowej wysokości rat i skrócenie okresu kredytowania. 4. W przypadkach określonych w ust. 3 pkt 3 lit. a i c Bank i kredytobiorca podpisują aneks do umowy i wydawany jest nowy harmonogram spłaty kredytu. 5. W sytuacji określonej w ust. 3 pkt 3 lit. b Bank sporządza nowy harmonogram spłaty kredytu. 6. Bank wykona dyspozycję wcześniejszej spłaty kredytu zgodnie ze zgłoszeniem kredytobiorcy, pod warunkiem zapewnienia przez kredytobiorcę środków pieniężnych na rachunku obsługi kredytu. 7. Z tytułu wcześniejszej całkowitej lub częściowej spłaty kredytu Bank nie pobiera opłat ani prowizji.
<p>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</p>	<p>W ramach procesu kredytowego wymagana jest wycena nieruchomości (operat szacunkowy), spełniająca wymagania określone w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Wycena nieruchomości może być wykonana przez rzeczoznawcę majątkowego, o którym mowa w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, wskazanego w drodze porozumienia między Bankiem i wnioskodawcą. Porozumienie określa, kto odpowiada za zapewnienie dokonania wyceny nieruchomości, pozostawiając Klientowi dowolność wyboru rzeczoznawcy majątkowego.</p> <p>Koszt sporządzenia operatu szacunkowego nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego ponosi Klient.</p> <p>Bank może odstąpić od wymogu dostarczenia operatu szacunkowego w przypadku <u>kredytów na zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych</u>, gdy przedmiot kredytowania stanowi jednocześnie zabezpieczenie kredytu i jest nim:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) finansowanie budowy lub zakup nowo wybudowanego lokalu mieszkalnego/domu jednorodzinne od spółdzielni mieszkaniowej lub dewelopera, a cena nabycia nie odbiega (nie jest wyższa) o więcej niż 10% od cen podobnych nieruchomości stanowiących przedmiot transakcji na rynku lokalnym, 2) finansowanie zakupu lokalu mieszkalnego/domu jednorodzinne na rynku wtórnym, a kwota kredytu nie przekracza 60% rynkowej wartości nieruchomości oszacowanej przez pracownika Banku, 3) finansowanie budowy, remontu, modernizacji, nadbudowy, rozbudowy domu jednorodzinne lub lokalu mieszkalnego, a kwota kredytu nie przekracza 60% rynkowej wartości nieruchomości oszacowanej przez pracownika Banku, 4) finansowanie zmiany prawa do lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinne
<p>wskazanie usług dodatkowych, które konsument jest zobowiązany nabyć, aby uzyskać kredyt hipoteczny na określonych warunkach, w stosownych przypadkach, wyjaśnienie, że usługi dodatkowe mogą być nabywane u usługodawcy innego niż kredytodawca</p>	<p>Bank nie wymaga nabycia usług dodatkowych w celu uzyskania kredytu lub uzyskania go na określonych warunkach.</p> <p>W przypadku wskazania rachunku oszczędnościowo-rozliczeniowego (ROR) do automatycznej obsługi spłaty kredytu hipotecznego w Banku, koszt prowadzenia ROR zgodnie z aktualnie obowiązującą ofertą Banku w tym zakresie wliczany jest do całkowitego kosztu kredytu (i obliczenia RRSO).</p>
<p>ostrzeżenie dotyczące możliwych konsekwencji niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań związanych z umową o kredyt hipoteczny</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Kredytobiorca uprawniony jest do wypłaty poszczególnej transzy kredytu w ciągu 3 miesięcy od terminu wskazanego w umowie bez konieczności zawierania aneksu do umowy. 2. Bank może odmówić lub odroczyć wypłatę kolejnej transzy częściowo lub w całości z powodu braku postępu robót budowlanych lub wykorzystania poprzedniej transzy niezgodnie z celem określonym w umowie. 3. Przez cały okres realizacji inwestycji Bank zastrzega sobie prawo do kontroli prac na placu budowy, na których inwestycja jest realizowana. W przypadku stwierdzenia zaniechania prac i znacznego ich opóźnienia Bank upoważniony jest do wstrzymania dalszego kredytowania do momentu wyjaśnienia przyczyn zaistniałej sytuacji. 4. Należność Banku (kwota kredytu, rata kredytu, odsetki) niespłacona w terminie określonym w umowie lub w terminie wyznaczonym przez Bank albo spłacone w niepełnej wysokości jest zadłużeniem przeterminowanym. 5. Od niespłaconego kredytu lub części kredytu w terminie określonym w umowie lub określonym przez Bank w odrębnym wezwaniu Bank pobiera odsetki od przeterminowanych należności równe dwukrotności wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w stosunku rocznym. Wysokość odsetek ustawowych za opóźnienie równa się sumie stopy referencyjnej NBP i 5,5 punktów procentowych. 6. W przypadku niespłacenia w terminie określonym w umowie kredytu lub odsetek albo gdy wpłacona kwota jest niższa od ustalonej w aktualnym harmonogramie/zawiadomieniu o wysokości raty, Bank wysyła do kredytobiorcy:

- 1) jedno upomnienie po 30 dniach od upływu terminu płatności w przypadku, gdy wpłacona kwota jest niższa od wymaganej – listem poleconym za potwierdzeniem odbioru,
- 2) jedno wezwanie do zapłaty – w przypadku, gdy zaległość w spłacie wynosi, co najmniej dwie raty kredytu – listem poleconym za potwierdzeniem odbioru.
7. W przypadku braku spłaty zadłużenia w terminie, pomimo wysłania wezwania do zapłaty, Bank jest uprawniony do podjęcia dalszych czynności w następującej kolejności:
 - 1) wypowiedzenia umowy kredytu,
 - 2) wysłania ostatecznego wezwania do zapłaty,
 - 3) dochodzenia swoich należności na drodze postępowania sądowego,
 - 4) dochodzenia swoich należności na drodze postępowania egzekucyjnego.
8. O powstaniu zadłużenia przeterminowanego Bank poinformuje poręczyciela oraz inne osoby będące dłużnikami Banku z tytułu zabezpieczenia kredytu, przysyłając pisemnie (listem poleconym za potwierdzeniem odbioru) informacje o zadłużeniu.
9. W związku z niewykonaniem zobowiązania wynikającego z umowy kredytobiorca może ponieść następujące koszty:
 - 1) koszty wystawienia i wysłania upomnienia w wysokości określonej w obowiązującej taryfie, która na dzień zawarcia umowy wynosi - 0 zł za jedno upomnienie,
 - 2) koszty wystawienia i wysłania wezwań do zapłaty w wysokości określonej w obowiązującej taryfie, która na dzień zawarcia umowy wynosi - 0 zł za jedno wezwanie do zapłaty,
 - 3) w przypadku dochodzenia należności na drodze postępowania sądowego i egzekucyjnego:
 - a) koszty sądowe – ustalone orzeczeniem sądu zgodnie z zasadami określonymi w kodeksie postępowania cywilnego oraz w ustawie o kosztach sądowych w sprawach cywilnych;
 - b) koszty postępowania egzekucyjnego – ustalone w postanowieniu komornika prowadzącego postępowanie egzekucyjne zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o kosztach komorniczych;
 - c) koszty zastępstwa procesowego – ustalone orzeczeniem sądu lub komornika prowadzącego postępowanie egzekucyjne w oparciu o rozporządzenie w sprawie opłat za czynności radców prawnych/rozporządzenie w sprawie opłat za czynności adwokackie.
10. Ostateczna wysokość kosztów postępowania sądowego i egzekucyjnego uzależniona będzie od wysokości dochodzonego zadłużenia, sposobu prowadzenia postępowania sądowego i egzekucyjnego, jak również obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.
11. Kredytobiorca ponosi również koszty opłat związanych z wystawieniem i wysłaniem upomnień, wezwań do zapłaty, informacji o zadłużeniu do poręczycieli i innych osób będących dłużnikami Banku z tytułu zabezpieczenia spłaty kredytu w wysokości równej opłacie za wystawienie i wysłanie upomnienia albo wezwania do zapłaty dla kredytobiorcy.
12. Bank jest uprawniony do żądania zmiany lub ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia spłaty kredytu, w przypadku:
 - 1) stwierdzenia wzrostu LtV o co najmniej 10 p.p. w porównaniu z wartością, o której mowa w umowie o kredyt,
 - 2) utraty lub wygaśnięcia przedmiotu zabezpieczenia.
13. Bank może wypowiedzieć umowę w całości lub w części i postawić kredyt w stan wymagalności w przypadku:
 - 1) niespłacenia przez kredytobiorcę, w terminach określonych w umowie, pełnych rat kredytu za co najmniej dwa okresy płatności, po uprzednim wezwaniu kredytobiorcy, do zapłaty zaległych rat w terminie nie krótszym niż 14 dni roboczych od otrzymania wezwania, pod rygorem wypowiedzenia umowy,
 - 2) niedokonania zmiany lub nieustanowienia dodatkowego zabezpieczenia spłaty kredytu w sytuacji określonej w umowie,
 - 3) wszczęcia postępowania egzekucyjnego wobec kredytobiorcy,
 - 4) stwierdzenia niezgodności ze stanem faktycznym lub prawnym któregośkolwiek z oświadczeń kredytobiorcy złożonego we wniosku kredytowym lub innym dokumencie złożonym w Banku w związku z ubieganiem się o kredyt oraz udzieleniem kredytu lub dokumentów dostarczonych przez kredytobiorcę w trakcie trwania umowy, o ile kredytobiorca celowo odmówił ujawnienia informacji lub podał nieprawdziwe informacje, a były one niezbędne do przeprowadzenia oceny zdolności kredytowej kredytobiorcy,
 - 5) złożenia przez kredytobiorcę wniosku o ogłoszenie upadłości konsumenckiej,
 - 6) wykorzystania kredytu niezgodnie z przeznaczeniem,
 - 7) nieustanowienia docelowego zabezpieczenia,
 - 8) niewywiązania się przez kredytobiorcę z zobowiązań, o których mowa w umowie.

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