



## INFORMACJE OGÓLNE DOTYCZĄCE UMOWY POŻYCZKI HIPOTECZNEJ

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

**Kurpiowski Bank Spółdzielczy w Myszyńcu**  
**Ul. Plac Wolności 56, 07-430 Myszyniec**

2. **Cele, na który pożyczka hipoteczna może zostać wykorzystana:**

*Dowolny cel konsumencki*

3. **Formy zabezpieczenia, w tym wskazanie możliwości, że przedmiot zabezpieczenia może znajdować się w innym niż Rzeczpospolita Polska państwie członkowskim, o ile taka możliwość jest przewidziana:**

**Prawne zabezpieczenie spłaty pożyczki:**

- 1) *weksel in blanco Pożyczkobiorcy wystawiony na rzecz Banku wraz deklaracją wekslową;*
- 2) *hipoteka ustanawiana na rzecz Banku w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, stanowiącej przedmiot zabezpieczenia spłaty pożyczki. Przedmiot zabezpieczenia spłaty pożyczki musi stanowić nieruchomość, na zakup lub zabudowę, której Bank udziela pożyczki położonej na terenie Rzeczypospolitej Polskiej;*
- 3) *cesja praw na rzecz Banku z umowy ubezpieczenia nieruchomości ZU w ramach oferty dostępnej w Banku lub spoza oferty Banku stanowiącej przedmiot zabezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych;*
- 4) *wskazanie Banku, jako głównego uposażonego do otrzymania świadczenia z polisy ubezpieczenia na życie Pożyczkobiorcy ZU w ramach oferty dostępnej w Banku lub spoza oferty Banku, do wysokości zadłużenia wynikającego z zawartej Umowy pożyczki;*
- 5) *pełnomocnictwo do rachunku oszczędnościowo-rozliczeniowego prowadzonego przez Bank dla Pożyczkobiorcy, o ile Pożyczkobiorca wskaże we wniosku o kredyt, że spłata pożyczki oraz pobieranie opłat i prowizji związanych z postanowieniami umowy kredytowej będzie odbywać się z w/w rachunku.*

**Zabezpieczenie do czasu ustanowienia hipoteki ( do wyboru):**

- 1) *poręczenie wekslowe*
- 2) *kaucja pieniężna*
- 3) *blokada środków pieniężnych na rachunku*
- 4) *inne do uzgodnienia z bankiem.*

4. **Okres, na jaki może być zawarta umowa o pożyczkę hipoteczną:**

*Okres kredytowania wynosi : od 1 roku do 15 lat*

5. **W przypadku umów o kredyt hipoteczny, w których stosuje się jako odniesienie wskaźnik referencyjny - nazwy wskaźników referencyjnych i ich administratorów, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 6 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne**

w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniającego dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014, oraz informację o potencjalnych konsekwencjach dla konsumenta:

*Stawka WIBOR (ang. Warsaw Interbank Offered Rate) – wskaźnik referencyjny ustalany zgodnie z Regulaminem Stawek Referencyjnych WIBID i WIBOR przez administratora stawek referencyjnych, którym jest GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie, publikowana m.in. na stronie internetowej: <https://www.gpwbenchmark.pl>*

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

- 6. Rodzaje dostępnej stopy oprocentowania** ze wskazaniem, czy jest to stała stopa oprocentowania zmienna, czy stanowiąca połączenie obu rodzajów oprocentowania, wraz z krótką charakterystyką stałej stopy oprocentowania i stopy zmiennej, w tym informacją o związanych z tym konsekwencjach dla konsumenta:

**Bank oferuje Kredyty oprocentowane według następujących formuł oprocentowania:**

**1) Oprocentowanie okresowo – stałe**

*Okresowo- stała stopa procentowa - stopa, według której oprocentowana jest pożyczka, wyrażona jako stała wartość procentowa w określonym w Umowie pożyczki przedziale czasu. Zasady ustalania oprocentowania okresowo – stałego pożyczki oraz dokonywania zmian oprocentowania pożyczki są określone w Umowie pożyczki.*

*Staża stopa procentowa, która jest określona w umowie pożyczki/aneksie do umowy pożyczki obowiązuje w okresie 60 miesięcy od dnia uruchomienia pożyczki / od pierwszego dnia miesiąca odsetkowego następującego po dniu wejścia w życie aneksu zmieniającego formułę oprocentowania do Umowy pożyczki. Jeżeli pierwszy dzień okresu odsetkowego następującego po dniu wejścia w życie aneksu przypada w dniu wolnym od pracy okres obowiązywania oprocentowania stałego rozpoczyna się w pierwszym dniu roboczym po tym dniu.*

*W dalszym okresie kredytowania obowiązuje zmienna stopa procentowa, która stanowi sumę marży określonej w umowie pożyczki i wskaźnika referencyjnego WIBOR.*

*Na przełomie okresu, gdzie ma nastąpić zmiana formuły oprocentowania pożyczki Pożyczkobiorca nie ma możliwości dokonywania zmian mających wpływ na zmianę harmonogramu Umowy pożyczki, takich jak:*

- 1) zmiana terminu daty spłat rat pożyczki w danym miesiącu kalendarzowym;*
- 2) zmiana metody spłat rat pożyczki:
  - a) z rat stałych (annuitetowych) na raty malejące;*
  - b) z rat malejących na raty stałe – annuitetowe.**

*Bank, nie później niż 60 dni przed terminem zmiany formuły oprocentowania, przedstawi Pożyczkobiorcy, na trwałym nośniku lub w postaci elektronicznej, informacje o oprocentowaniu pożyczki według wszystkich oferowanych przez Bank formuł oprocentowania.*

*Po upływie 60 miesięcy od daty uruchomienia pożyczki /wejścia w życie aneksu do Umowy pożyczki, pożyczka oprocentowana będzie według zmiennej stopy procentowej, stanowiącej sumę wskaźnika referencyjnego i marży Banku.*

**2) Oprocentowanie zmienne:**

*Pożyczka oprocentowana jest według zmiennej stopy procentowej, stanowiącej sumę wskaźnika referencyjnego i marży Banku. Wskaźnikiem referencyjnym, w okresie oprocentowania zmiennego jest stawka WIBOR 6M (kod ISIN PL9999999615) będąca Wskaźnikiem referencyjnym, opracowywana zgodnie z Regulaminem Stawek Referencyjnych WIBID i WIBOR*

(dostępnym na <https://gpwbenchmark.pl/>). Na dzień zawarcia Umowy administratorem wskaźnika referencyjnego WIBOR 6M jest GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie. Wskaźnik referencyjny WIBOR publikowany jest m.in. na stronie <https://gpwbenchmark.pl/>, a przyjmowana jest obowiązująca w dniu zawarcia umowy wysokość wskaźnika, który określany jest pierwszego dnia półrocza kalendarzowego jako średnia z ostatniego miesiąca poprzedzającego półrocze i zaokrąglana do drugiego miejsca po przecinku. Wskaźnik referencyjny jest ustalany w okresach półrocznych, kalendarzowych. Zmiana wskaźnika referencyjnego WIBOR 6M dla kolejnych okresów następuje w okresach półrocznych, kalendarzowych.

Stopa oprocentowania pożyczki zmienia się wraz ze zmianą wskaźnika referencyjnego w okresach półrocznych kalendarzowych. Marżę Banku określa Tabela oprocentowania produktów bankowych w Kurpiowskim Banku Spółdzielczym w Myszyńcu.

Aktualna Tabela oprocentowania oraz informacje na temat wskaźników referencyjnych dostępne są dla Państwa na stronie internetowej Banku ([www.kbsmyszyniec.pl](http://www.kbsmyszyniec.pl)).

Pożyczkobiorca zaciągający kredyt narażony jest na ponoszenie określonych ryzyk.

Każdy kredyt hipoteczny o zmiennym oprocentowaniu jest obciążony ryzykiem stopy procentowej oraz ryzykiem zmiany cen rynkowych nieruchomości.

Zmiany stopy procentowej będą powodować zmiany wysokości raty pożyczki oprocentowanego według zmiennej stopy procentowej. Z tego względu, przy podejmowaniu decyzji, szczególnie dotyczących wieloletniego pożyczki hipotecznego, Pożyczkobiorca powinien brać pod uwagę długoterminowy trend na rynku, a nie tylko krótkotrwałe wahania stopy procentowej. Przed zawarciem umowy Bank informuje Klientów o kosztach i ryzykach związanych z kredytem. Ryzyko podjęcia decyzji i jej konsekwencji spoczywa na Pożyczkobiorcy, pozostanie związany umową, zgodnie z którą przez kilka, kilkanaście albo kilkadziesiąt lat będzie spłacał raty pożyczki.

7. **W przypadku umów o kredyt/pożyczkę hipoteczną w walucie obcej** - wskazanie danej waluty wraz z informacją o konsekwencjach denominowania lub indeksowania tego pożyczki dla konsumenta oraz ryzyku walutowym związanym z tym kredytem: **nie dotyczy**
8. **Reprezentatywny przykład całkowitej kwoty pożyczki hipotecznej, całkowitego kosztu, całkowitej kwoty do zapłaty przez konsumenta oraz rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania:**

**Dla oprocentowania okresowo – stałego:**

**Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO)** wynosi: 14,08% dla następujących założeń: całkowita kwota pożyczki: 185 500,00 PLN, okres kredytowania: 120 miesięcy; oprocentowanie okresowo - stałe pożyczki w okresie pierwszych 60 miesięcy 12,50% w skali roku, a następnie oprocentowanie zmienne 12,10 % w skali roku – wyliczone jako suma aktualnej stopy bazowej pożyczki (stopa zmienna WIBOR 6M: 7,25 %, który określany jest pierwszego dnia półrocza kalendarzowego jako średnia z ostatniego miesiąca poprzedzającego półrocze i zaokrąglana do drugiego miejsca po przecinku) i stałej marży w wysokości 4,85 p.p., raty miesięczne, liczba rat: 120 : pierwsza rata w wys. 1 645,00 PLN, kolejne 119 rat w wys. 1 545,00 PLN. Całkowity koszt pożyczki 120 891,78, w tym: suma odsetek w całym okresie kredytowania: 115 817,28 PLN, prowizja niekredytowana od kwoty udzielonej pożyczki: 3 710,00 PLN Koszt ustanowienia hipoteki: 200,00 PLN, podatek od czynności cywilno-prawnych (PCC): 19,00 PLN, opłata za rozpatrzenie wniosku 0,1%: 185,50 PLN, opłata za administrację rachunku kredytowego w wys. 8,00 PLN miesięcznie: 960,00 PLN.

W całkowitym koszcie pożyczki Bank nie uwzględnia następujących kosztów: kosztu ubezpieczenia kredytowanej nieruchomości oraz kosztu wyceny nieruchomości, gdyż nie jest dostawcą tych usług dodatkowych dla konsumenta. Całkowita kwota do zapłaty wynosi: 306 391,78 PLN Oprocentowanie pożyczki jest stałe w okresie pierwszych 60 miesięcy, a następnie

zmiennie. W okresie obowiązywania wg formuły zmiennej oprocentowanie umowy pożyczki może ulec zmianie w związku ze zmianą stopy referencyjnej WIBOR 6M, która może spowodować, że koszty obsługi pożyczki mogą wzrosnąć lub zmaleć. Zmienne oprocentowanie niesie za sobą ryzyko wzrostu wysokości raty, a tym samym całkowitej kwoty do zapłaty.

**Kalkulacja została dokonana na dzień 02.01.2023r. na reprezentatywnym przykładzie.**

**Dla oprocentowania zmiennego:**

**Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO)** wynosi: 13,69% dla następujących założeń: całkowita kwota pożyczki: 185 500,00 PLN, okres kredytowania: 120 miesięcy; oprocentowanie zmienne 9,10 % w skali roku – wyliczone jako suma aktualnej stopy bazowej pożyczki (stopa zmienna WIBOR 6M: 7,25 %, który określany jest pierwszego dnia półrocza kalendarzowego jako średnia z ostatniego miesiąca poprzedzającego półrocze i zaokrąglana do drugiego miejsca po przecinku) i stałej marży w wysokości 4,85 p.p., raty miesięczne, liczba rat: 120 : pierwsza rata w wys. 1 645,00 PLN, kolejne 119 rat w wys. 1 545,00 PLN. Całkowity koszt pożyczki 118 096,31 PLN, w tym: suma odsetek w całym okresie kredytowania: 113 021,81 PLN, prowizja niekredytowana od kwoty udzielonej pożyczki: 3 710,00 PLN. Koszt ustanowienia hipoteki: 200,00 PLN, podatek od czynności cywilno-prawnych (PCC): 19,00 PLN, opłata za rozpatrzenie wniosku 0,1%: 185,50 PLN, opłata za administrację rachunku kredytowego w wys. 8,00 PLN miesięcznie: 960,00 PLN.

W całkowitym koszcie pożyczki Bank nie uwzględnia następujących kosztów: kosztu ubezpieczenia kredytowanej nieruchomości oraz kosztu wyceny nieruchomości, gdyż nie jest dostawcą tych usług dodatkowych dla konsumenta. Całkowita kwota do zapłaty wynosi: 303 596,31 PLN. Oprocentowanie umowy pożyczki może ulec zmianie w związku ze zmianą stopy referencyjnej WIBOR 6M, która może spowodować, że koszty obsługi pożyczki mogą wzrosnąć lub zmaleć. Zmienne oprocentowanie niesie za sobą ryzyko wzrostu wysokości raty, a tym samym całkowitej kwoty do zapłaty.

**Kalkulacja została dokonana na dzień 02.01.2023r. na reprezentatywnym przykładzie.**

- 9. Wskazanie możliwych innych kosztów nieuwjętych w całkowitym koszcie, które konsument może ponieść w związku z umową o pożyczkę hipoteczną, i prognozowaną maksymalną wysokość tych kosztów;**

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

- 1) koszt ubezpieczenia na życie Pożyczkobiorcy spoza oferty Banku – koszt nieznaną Banku**
- 2) koszt ubezpieczenia nieruchomości spoza oferty Banku – koszt nieznaną Banku**
- 3) koszt wyceny nieruchomości – Kurpiowski Bank Spółdzielczy w Myszyńcu nie jest dostawcą tej usługi dodatkowej dla konsumenta**

Będą Państwo musieli ponieść koszty ustanowienia hipoteki.

Proszę się upewnić, że mają Państwo świadomość wszystkich innych opłat i kosztów związanych z Państwa kredytem.

- 10. Poszczególne warianty spłaty pożyczki hipotecznej, w tym liczbę, częstotliwość i wysokość regularnie spłacanych rat.**

Bank umożliwia spłatę rat pożyczki w:

- 1) równych ratach kapitałowo – odsetkowych**
- 2) malejących ratach kapitałowo – odsetkowych**

Raty pożyczki spłacane są w częstotliwości miesięcznej.

## 11. Opis warunków bezpośrednio związanych z przedterminową spłatą

*Mają Państwo możliwość przedterminowej spłaty tego pożyczki hipotecznego w całości lub w części.*

*W przypadku, wcześniejszej spłaty części pożyczki Pożyczkobiorca może wystąpić do Banku z wnioskiem o przekazanie informacji o kosztach spłaty całości lub części pożyczki przed terminem określonym w Umowie o kredyt.*

*Bank przekazuje Pożyczkobiorcy, na trwałym nośniku, informację, o której mowa w ust. 2, wraz z założeniami przyjętymi do jej ustalenia, w terminie 7 dni roboczych od dnia otrzymania wniosku Pożyczkobiorcy o przekazanie powyższych informacji.*

*W przypadku wcześniejszej spłaty części pożyczki Pożyczkobiorca powinien składając do Banku dyspozycję wcześniejszej spłaty pożyczki hipotecznego, wskazać we wniosku odpowiednio czy:*

- a) dokonana spłata ma skutkować zmniejszeniem wysokości kolejnych miesięcznych rat kapitałowo-odsetkowych z zachowaniem okresu spłaty pożyczki czy też*
- b) skróceniem okresu spłaty pożyczki z zachowaniem lub zmniejszeniem wysokości kolejnych miesięcznych rat kapitałowo – odsetkowych (z zastrzeżeniem, że skrócenie okresu pożyczki z zachowaniem lub zmniejszeniem miesięcznych rat kapitałowo-odsetkowych jest możliwe, gdy wysokość spłaty jest równa wysokości raty lub wielokrotności rat kapitałowo-odsetkowych określonych w obowiązującym na dzień dokonania spłaty harmonogramie spłaty).*

*Brak takiego wskazania spowoduje odpowiednie zmniejszenie rat kapitałowo-odsetkowych z zachowaniem okresu spłaty pożyczki.*

*Zmiana warunków Umowy pożyczki, o której mowa powyżej nie wymaga podpisania aneksu.*

*Nowy harmonogram spłat wynikający z tej zmiany jest przesyłany na trwałym nośniku do Pożyczkobiorcy oraz innych osób będących dłużnikami Banku z tytułu zabezpieczenia pożyczki.*

## 12. Wskazanie, czy jest konieczna **wycena nieruchomości** i czy wiąże się to z kosztami dla konsumenta, a jeżeli tak, to w jakiej wysokości, oraz wskazanie, kto odpowiada za zapewnienie dokonania wyceny nieruchomości;

*Bank wymaga wyceny od osoby ubiegającej się o pożyczkę hipoteczną zgodnie z poniższymi założeniami:*

- 1)** *wycena musi być aktualna tj. nie starsza niż 6 miesięcy. Wycena wartości nieruchomości wykonana przez rzeczoznawcę wpisanego w dniu wyceny na listę Centralnego Rejestru Rzeczoznawców Majątkowych prowadzoną przez Ministra Infrastruktury i Rozwoju lub wycena nie starsza niż 12 miesięcy, gdy załączono aktualizację wyceny dokonaną przez rzeczoznawcę majątkowego wykonującego wycenę (aktualizacja ważna jest 90 dni od daty jej wystawienia).*

*W uzasadnionych przypadkach Bank może wymagać od Wnioskodawcy aktualizacji lub nowej wyceny nieruchomości.*

*Koszt wyceny nie jest znany bankowi i zależy od wybranego indywidualnie przez Klienta Rzeczoznawcy Majątkowego.*

## 13. Wskazanie usług dodatkowych, które konsument jest zobowiązany nabyć, aby uzyskać pożyczkę hipoteczną lub uzyskać go na reklamowanych warunkach, oraz, w stosownych przypadkach, wyjaśnienie, że usługi dodatkowe mogą być nabywane u usługodawcy innego niż kredytodawca: *Pożyczka hipoteczna jest oferowana w Kurpiowskim Banku Spółdzielczym w Myszyńcu bez usług dodatkowych.*

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

*W przypadku:*

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

*Bank może wstrzymać wypłaty kolejnych transz pożyczki do czasu wykonania tych obowiązków.*

*Bank może wstrzymać wypłaty kolejnych transz pożyczki do czasu złożenia przez Kredytobiorcę wyjaśnień dotyczących zaistniałej sytuacji i zaakceptowania ich przez Bank i/lub wypowiedzieć Umowę pożyczki w przypadku, gdy Pożyczkobiorca:*

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

*W przypadku:*

- 1) zwiększenia, o co najmniej 10% w porównaniu do relacji ustalonej na dzień zawarcia Umowy pożyczki, stosunku salda zadłużenia pożyczki do wartości ustanowionych prawnie zabezpieczeń, w szczególności wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia hipotecznego pożyczki lub;*
- 2) obniżenia, o co najmniej 20% wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia pożyczki w stosunku do jej wartości ustalonej na podstawie ostatniej posiadanej przez Bank wyceny lub;*
- 3) braku zabezpieczenia spłaty pożyczki określonego w Umowie pożyczki;*

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

*W przypadku utraty przez Kredytobiorcę zdolności kredytowej, Bank może zobowiązać Kredytobiorcę do ustanowienia zabezpieczenia w formie poręczenia spłaty pożyczki w terminie 30 dni kalendarzowych od dnia otrzymania odpowiedniego wezwania od Banku pod rygorem wypowiedzenia Umowy pożyczki.*