

OGÓLNE INFORMACJE DOTYCZĄCE UMOWY KREDYTU HIPOTECZNEGO „MÓJ DOM”

1. Firma (nazwa), siedziba i adres podmiotu publikującego informacje:

Warmińsko-Mazurski Bank Spółdzielczy
ul. Gizewiusza 2a
12-200 Pisz

2. Cele, na które kredyt hipoteczny może zostać wykorzystany:

- 1) zakup działki budowlanej;
- 2) zakup lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego;
- 3) nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 4) nabycie własnościowego prawa do domu jednorodzinnego (wybudowanego) w spółdzielni mieszkaniowej;
- 5) przekształcenie lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności;
- 6) wykup mieszkania komunalnego lub zakładowego;
- 7) inwestycje mieszkaniowe realizowane przez Kredytobiorcę sposobem gospodarczym:
 - a) budowa, dokończenie budowy, rozbudowa, przebudowa, wykończenie domu jednorodzinnego;
 - b) generalny remont i modernizacja domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego, z wyjątkiem bieżących konserwacji i remontów;
 - c) zakup działki gruntu z rozpoczętą budową;
- 8) inwestycje mieszkaniowe realizowane dla Kredytobiorcy przez inwestora zastępczego:
 - a) budowa, dokończenie budowy, rozbudowa, przebudowa, wykończenie domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego,
 - b) generalny remont i modernizacja domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego, z wyjątkiem bieżących konserwacji i remontów;
- 9) zakup domu, budowę i dokończenie budowy domu (realizowane przez inwestora zastępczego jak również sposobem gospodarczym przez kredytobiorcę) w tym również lokali niemieszkalnych lub budynków niemieszkalnych funkcjonalnie związanych z realizowaną inwestycją mieszkaniową, o ile ich powierzchnia nie przekracza 25% powierzchni całkowitej realizowanej inwestycji mieszkaniowej;
- 10) zakup pomieszczenia przynależnego, miejsca parkingowego lub garażu będącego elementem transakcji finansowanej w ramach kredytu Mój Dom;
- 11) wykończenie mieszkania zakupionego na rynku pierwotnym będącego elementem transakcji finansowanej w ramach kredytu Mój Dom;
- 12) remont mieszkania zakupionego na rynku wtórnym będącego elementem transakcji finansowanej w ramach kredytu Mój Dom
- 13) refinansowanie kosztów poniesionych na cele mieszkaniowe (wymienione powyżej);
- 14) spłatę zadłużenia z tytułu innego kredytu mieszkaniowego z innego banku, pod warunkiem, iż kredyt udzielony był na cele zgodne z postanowieniami Regulaminu kredytowania osób fizycznych w ramach kredytów hipotecznych.

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 kredytu:

- 1) weksel in blanco Kredytobiorcy wystawiony na rzecz Banku wraz z deklaracją wekslową;

- 2) hipoteka ustanawiana na rzecz Banku w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, stanowiącej przedmiot zabezpieczenia spłaty kredytu. Przedmiot zabezpieczenia spłaty kredytu musi stanowić nieruchomość położona na terenie Rzeczypospolitej Polskiej, na zakup lub zabudowę której, Bank udziela kredytu;
- 3) cesja praw na rzecz Banku z umowy ubezpieczenia nieruchomości zakładu ubezpieczeń z oferty dostępnej Banku lub spoza oferty Banku stanowiącej przedmiot zabezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych;
- 4) cesja praw na rzecz Banku z umowy zobowiązującej do ustanowienia przeniesienia własności lokalu mieszkalnego/domu jednorodzinnego* *(w przypadku gdy w transakcji nie funkcjonuje umowa deweloperska)*;
- 5) cesja praw na rzecz Banku z umowy deweloperskiej (w przypadku gdy w transakcji funkcjonuje umowa deweloperska);
- 6) cesja praw na rzecz Banku z rachunku powierniczego prowadzonego dla inwestycji (w przypadku transakcji, dla których umowa przewiduje płatności poprzez rachunek powierniczy);
- 7) cesja praw na rzecz Banku z gwarancji bankowej lub gwarancji ubezpieczeniowej w przypadku, gdy inwestor zastępczy zapewnił Kredytobiorcy jedną z tych gwarancji.

4. Okres, na jaki może być zawarta umowa o kredyt hipoteczny

Okres kredytowania wynosi :

- 1) do 15 lat – w przypadku Uniwersalnego kredytu hipotecznego;
- 2) do 25 lat – w przypadku pozostałych kredytów hipotecznych.

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) – stopa referencyjna określająca koszt pozyskania pieniądza przez bank na rynku międzybankowym, wyznaczana jako średnia arytmetyczna na podstawie kwotowań uczestników fixingu stawek referencyjnych; stawka WIBOR jest ustalana zgodnie z Regulaminem Stawek Referencyjnych WIBID i WIBOR, o godzinie 11:00 w dni robocze, przez administratora stawek referencyjnych, którym jest GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie, publikowana m.in. na stronie internetowej: <https://www.gpwbenchmark.pl>.

Kredytobiorca ponosi ryzyko zmieniającej się stopy oprocentowania kredytu. Informujemy, że po każdej aktualizacji stopy kwota raty kredytu 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 kredytu hipotecznego ze wskazaniem, czy jest to stała stopa oprocentowania kredytu hipotecznego, zmienna, czy stanowiąca połączenie obu rodzajów oprocentowania, wraz z krótką charakterystyką stałej stopy oprocentowania kredytu hipotecznego i stopy zmiennej, w tym informacją o związanych z tym konsekwencjach dla konsumenta;

Kredyt oprocentowany jest według zmiennej stopy procentowej, stanowiącej sumę stawki WIBOR 3M i marży Banku. Stawka WIBOR 3M ustalana jest na okresy 3-miesięczne przy zastosowaniu następujących zasad:

- 1) stawka WIBOR 3M określana jest na cztery dni robocze przed dniem zawarcia Umowy kredytu;

- 2) stawka, o której mowa w pkt 1 jest ustalana na okresy 3-miesięczne, wyznaczone datą zawarcia Umowy kredytu;
- 3) zmiana stawki WIBOR 3M dla kolejnych okresów następuje w analogicznej dacie jak data zawarcia Umowy kredytu;
- 4) w przypadku, kiedy w danym miesiącu brak jest daty odpowiadającej dacie zawarcia Umowy kredytu (np. brak daty 29 lutego), to zmiana, o której mowa w pkt 3, następuje w ostatnim dniu tego miesiąca.

Aktualne informacje na temat stawki WIBOR dostępne są dla Państwa na stronie internetowej Banku (www.wmbs.pl).

Kredytobiorca zaciągający kredyt hipoteczny 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 kredytu oprocentowanego według zmiennej stopy procentowej. Z tego względu, przy podejmowaniu decyzji, szczególnie dotyczących wieloletniego kredytu hipotecznego, Kredytobiorca 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 Kredytobiorcy, pozostanie związany umową, zgodnie z którą przez kilka, kilkanaście albo kilkadziesiąt lat będzie spłacał raty kredytu.

7. W przypadku umów o kredyt hipoteczny w walucie obcej - wskazanie danej waluty wraz z informacją o konsekwencjach denominowania lub indeksowania tego kredytu dla konsumenta oraz ryzyku walutowym związanym z tym kredytem;

nie dotyczy

8. Reprezentatywny przykład całkowitej kwoty kredytu hipotecznego, całkowitego kosztu kredytu hipotecznego, całkowitej kwoty do zapłaty przez konsumenta oraz rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania;

Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) wynosi: 9,30% dla następujących założeń: całkowita kwota kredytu: 160.000 zł (bez kredytowanych kosztów) okres kredytowania: 214 miesięcy; wkład własny: 20% wartości nieruchomości; oprocentowanie kredytu: 8,44% w skali roku – wyliczone jako suma aktualnej stopy bazowej kredytu (stopa zmienna WIBOR 3M z dnia 02.05.2022r.: 6,14%) i marży Banku w wysokości 2,30 p.p. Raty miesięczne: 213 równych rat miesięcznych po 1.449,47 PLN, ostatnia rata w wysokości 1.449,55 PLN. Całkowity koszt kredytu 155.228,16 PLN, w tym: suma odsetek w całym okresie kredytowania: 150.186,66 PLN, prowizja za udzielenie kredytu: 2,0% kwoty udzielonego kredytu: 3 200,00 PLN. Suma opłat miesięcznych za prowadzenie rachunku POL-Konto 0 w całym okresie kredytowania wynosi 1 391,00 PLN, (w przypadku spełnienia warunków zwolnienia z opłaty, opłata za prowadzenie rachunku wyniesie 0,00 zł.). Koszt ustanowienia hipoteki: 200,00 PLN, podatek od czynności cywilno-prawnych (PCC): 19,00 PLN, koszt zwolnienia hipoteki: 100,00 PLN, opłata za wydanie zaświadczenia o zwolnieniu zabezpieczenia kredytu 61,50 PLN, łączna opłata za badanie wpisu w księdze wieczystej – 70,00 PLN. W całkowitym koszcie kredytu Bank nie uwzględnia kosztu wyceny nieruchomości oraz kosztu ubezpieczenia nieruchomości. Całkowita kwota do zapłaty wynosi: 315.228,16 PLN. Kalkulacja została dokonana na 04.05.2022 r. na reprezentatywnym przykładzie w oparciu o stawkę WIBOR 3M z 02.05.2022r.. Niniejszy materiał ma charakter

wyłącznie reklamowy i informacyjny oraz nie stanowi oferty w rozumieniu ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny.

Oprocentowanie kredytu jest zmienne i w okresie obowiązywania umowy kredytu może ulec zmianie w związku ze zmianą stopy referencyjnej WIBOR 3M, która może spowodować, że koszty obsługi kredytu mogą wzrosnąć lub zmaleć. Zmienne oprocentowanie niesie za sobą ryzyko wzrostu wysokości raty, a tym samym całkowitej kwoty do zapłaty.

9. Wskazanie możliwych innych kosztów nieuwzględnionych w całkowitym koszcie kredytu hipotecznego, które konsument może ponieść w związku z umową o kredyt hipoteczny, i prognozowaną maksymalną wysokość tych kosztów;

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

- 1) koszt wyceny nieruchomości – Bank WMBS nie jest dostawcą tej usługi dodatkowej dla konsumenta;
- 2) koszt ubezpieczenia nieruchomości spoza oferty Banku – koszt nieznany dla Banku.

Będą Państwo musieli ponieść koszty ustanowienia hipoteki i podatku od czynności cywilnoprawnej.

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

10. Poszczególne warianty spłaty kredytu hipotecznego oferowane przez kredytodawcę, w tym liczbę, częstotliwość i wysokość regularnie spłacanych rat;

Bank umożliwia spłatę rat kredytów w:

- a) równych ratach kapitałowo-odsetkowych;
- b) malejących ratach kapitałowo-odsetkowych;
- c) różnych rat kapitałowo – odsetkowych.

Raty kredytu spłacane są w częstotliwości miesięcznej.

Raty miesięczne: 213 równych rat miesięcznych po 1.449,47 PLN, ostatnia rata płatna w wysokości 1.449,55 PLN, przy założeniu z przykładowego reprezentatywnego, że:

całkowita kwota kredytu: 160 000 PLN (bez kredytowanych kosztów);

okres kredytowania: 214 miesięcy;

wkład własny: 20% wartości nieruchomości;

oprocentowanie kredytu: 8,44 % w skali roku – wyliczone jako suma stawki WIBOR 3M (stopa zmienna WIBOR 3M: 6,14 %) i marży Banku w wysokości 2,30 p.p.

Wyliczenia na dzień 04.05.2022r. według stawki WIBOR 3M z 02.05.2022r.

11. Opis warunków bezpośrednio związanych z przedterminową spłatą kredytu hipotecznego;

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

1. W przypadku, wcześniejszej spłaty części kredytu Kredytobiorca może wystąpić do Banku z wnioskiem o przekazanie informacji o kosztach spłaty całości lub części kredytu hipotecznego przed terminem określonym w Umowie o kredyt.
2. Bank przekazuje Kredytobiorcy, na trwałym nośniku, informację, o której mowa w ust. 1, wraz z założeniami przyjętymi do jej ustalenia, w terminie 7 dni roboczych od dnia otrzymania wniosku Kredytobiorcy o przekazanie powyższych informacji.
3. W przypadku wcześniejszej spłaty części kredytu Kredytobiorca powinien składając do Banku dyspozycję wcześniejszej spłaty kredytu hipotecznego, wskazać, czy wcześniejsza spłata skróci okres spłaty kredytu z zachowaniem miesięcznych rat kapitałowo-odsetkowych czy też zmniejszy wysokość miesięcznych rat kapitałowo-odsetkowych z

zachowaniem okresu spłaty kredytu. Brak takiego wskazania spowoduje odpowiednie skrócenie okresu kredytowania z zachowaniem okresu spłaty kredytu.

4. Zmiana warunków Umowy kredytu, o której mowa w pkt.3 nie wymaga podpisania aneksu.
5. Nowy harmonogram spłat wynikający z tej zmiany jest przesyłany na trwałym nośniku do Kredytobiorcy oraz innych osób będących dłużnikami Banku z tytułu zabezpieczenia kredytu.

Opłata za wcześniejsze rozwiązanie umowy o kredyt hipoteczny:

W przypadku wcześniejszej spłaty kredytu Bank pobiera prowizję w wysokości określonej w Taryfie obowiązującej w Banku:

1. spłata całości lub części kredytu przed terminem do 3 lat trwania Umowy kredytu (jednorazowo od kwoty wcześniejszej spłaty) – max. 3% spłacanej kwoty kredytu hipotecznego, nie więcej niż wysokość odsetek, które byłyby naliczone od spłacanej przed terminem całości lub części kredytu hipotecznego w okresie roku od dnia faktycznej spłaty*.
2. spłata całości lub części kredytu przed terminem powyżej 3 lat trwania Umowy kredytu (jednorazowo od kwoty wcześniejszej spłaty) – 0, 00 PLN spłacanej kwoty kredytu.

*Do wyliczenia wysokości odsetek Bank przyjmuje oprocentowanie z dnia faktycznej spłaty kredytu hipotecznego. Prowizji nie pobiera się jeżeli wcześniejsza częściowa spłata kapitału kredytu następuje ze względu na wypłatę dodatkowego finansowego wsparcia w przypadku Kredytu Mieszkanie Dla Młodych lub zwrotu całości lub części środków z rachunku inwestora zastępczego.

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 kredyt zabezpieczony hipotecznie zgodnie z poniższymi założeniami:

Wycena rzeczoznawcy majątkowego (lub jej aktualizacja) nie może być starsza niż 12 miesięcy w momencie udzielenia transakcji kredytowej. Dopuszcza się przyjęcie wyceny rzeczoznawcy majątkowego sporządzonej w okresie przekraczającym 12 miesięcy i nie przekraczającym 36 miesięcy od dnia złożenia wniosku, pod warunkiem przyjęcia do wyceny wartości zabezpieczenia maksymalnie 80% wartości wynikającej z wyceny, chyba, że szczegółowe regulacje stanowią inaczej.

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

Wycena nie jest konieczna w przypadku:

- a) gdy cena wykazana jest w umowie sprzedaży sporządzonej w formie aktu notarialnego, w przypadku nowego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego wybudowanego przez dewelopera lub spółdzielnię mieszkaniową, lub cena wykazana w umowie z deweloperem

- lub spółdzielnię mieszkaniową, której przedmiotem jest wybudowanie lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego;
- b) jeżeli kwota zabezpieczanej wierzytelności nie przekracza 500.000 zł dopuszczalne jest również ustalenie wartości nieruchomości na podstawie;
- aktualnej polisy ubezpieczeniowej nieruchomości, lub
 - cen rynkowych lub danych z GUS lub aktu zakupu – w przypadku działek niezabudowanych, lub
 - ceny wykazanej w umowie przenoszącej własność nieruchomości sporządzonej w formie aktu notarialnego, lub
 - innych dokumentów wskazujących na wartość 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 kredyt hipoteczny lub uzyskać go na reklamowanych warunkach, oraz, w stosownych przypadkach, wyjaśnienie, że usługi dodatkowe mogą być nabywane u usługodawcy innego niż kredytodawca;

nie dotyczy

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

1. Bank może wstrzymać wypłaty kredytu lub wypowiedzieć umowę w przypadku:
 - 1) nie przedstawienia dokumentów uzasadniających prawidłowość wykorzystania dotychczas uruchomionych środków kredytu lub wykorzystania kredytu niezgodnie z przeznaczeniem. Bank ma prawo żądać przedstawienia dokumentów i udzielenia wyjaśnień Kredytobiorcy, uzasadniających wykorzystanie kredytu zgodnie z jego przeznaczeniem, w całym okresie kredytowania;
 - 2) utraty przez Kredytobiorcę zdolności kredytowej;
 - 3) opóźnień w spłacie kredytu lub odsetek;
 - 4) nie ustanowienia lub nienależytego ustanowienia zabezpieczenia spłaty wierzytelności Banku;
 - 5) zmniejszenia wartości zabezpieczenia;
 - 6) złożenia niezgodnych z prawdą dokumentów lub danych stanowiących podstawę udzielenia kredytu lub ustanowienia jego prawnego zabezpieczenia;
 - 7) innego istotnego naruszenia lub niedotrzymania przez Kredytobiorcę warunków umowy;
 - 8) jakiegokolwiek innej okoliczności, która świadczyć może o utracie lub zagrożeniu zdolności kredytowej Kredytobiorcy;
 - 9) zagrożenia upadłością Kredytobiorcy.
2. W razie stwierdzenia przez Bank, że warunki udzielenia kredytu nie zostały dotrzymane lub w razie utraty przez Kredytobiorcę zdolności kredytowej, Bank może:
 - 1) obniżyć kwotę przyznanego kredytu;
 - 2) wypowiedzieć umowę kredytu;
 - 3) zażądać dodatkowego prawnego zabezpieczenia spłaty kredytu.

15. 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