

## Informacje ogólne dotyczące umowy kredytu hipotecznego

### 1. Firma (nazwa), siedziba (miejsce zamieszkania) i adres podmiotu publikującego informację:

Bank Spółdzielczy w Otwocku  
ul. Kołłątaja 1B  
05-400 Otwock

### 2. Cele, na które możesz wykorzystać kredyt

#### Kredyt mieszkaniowy

Kredyt mieszkaniowy możesz przeznaczyć na:

- 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) spłatę zadłużenia z tytułu innego kredytu mieszkaniowego z innego banku, pod warunkiem, iż kredyt udzielony był na cele zgodne z postanowieniami Instrukcji;
- 8) 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;
- 9) wykończenie mieszkania zakupionego na rynku pierwotnym z założoną księgą wieczystą;
- 10) remont mieszkania zakupionego na rynku wtórnym inwestycje mieszkaniowe realizowane dla Kredytobiorcy przez inwestora zastępczego;
- 11) budowa, dokończenie budowy, rozbudowa, przebudowa, wykończenie domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego,
- 12) generalny remont i modernizacja domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego, z wyjątkiem bieżących konserwacji i remontów;
- 13) zakup domu, budowę i dokończenie budowy domu w którym dopuszcza się wydzielanie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku (inwestycje mieszkaniowe realizowane przez inwestora zastępczego jak również sposobem gospodarczym przez Kredytobiorcę, w tym również lokali niemieszkalnych lub budynków niemieszkalnych funkcjonalnie związanych z realizowaną inwestycją mieszkaniową);
- 14) zakup pomieszczenia przynależnego, miejsca parkingowego lub garażu będącego elementem transakcji finansowanej w ramach kredytu w sytuacji, gdy zabezpieczeniem kredytu będzie dodatkowo lokal mieszkalny lub budynek mieszkalny;

- 15) refinansowanie kosztów nabycia poniesionych przez Kredytobiorcę na cele mieszkaniowe, o których mowa w pkt. 1-6 oraz 9-10, jeżeli zostały one poniesione przez Kredytobiorcę maksymalnie do 12 miesięcy od daty podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność na Kredytobiorcę lub na cele mieszkaniowe, o których mowa w pkt. 8, do 12 miesięcy od daty rozpoczęcia przedsięwzięcia;
- 16) refinansowanie kosztów poniesionych na cele, o których mowa w pkt. 1-6 oraz 8-10, w szczególności: kosztów prowizji agencji nieruchomości, notariusza oraz opłat sądowych, wpłat dokonanych z tytułu umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego/domu jednorodzinnego lub aktu przenoszącego własność na Kredytobiorcę;
- 17) nabycie nieruchomości, z przetargu organizowanego przez: jednostki samorządu terytorialnego, instytucje publiczne, spółdzielnie mieszkaniowe, z wyłączeniem przetargów organizowanych przez syndyków masy upadłościowej
- 18) dowolny cel konsumpcyjny, o ile nie stanowi więcej niż 15% kwoty udzielanego kredytu.
- 19) zakup udziałów w nieruchomości w celu uzyskania pełnego prawa własności do nieruchomości, z wyjątkiem transferu majątku osób pozostających w związku małżeńskim.

### Kredyt konsolidacyjny

Kredyt możesz przeznaczyć na:

- 1) spłatę różnych kredytów - możesz połączyć nawet kilka produktów kredytowych:
  - a) kredyt/pożyczka gotówkowa
  - b) kredyt/pożyczka samochodowa
  - c) limit w karcie kredytowej
  - d) limit w rachunku oszczędnościowo-rozliczeniowym
  - e) kredyt/pożyczka hipoteczny
  - f) kredyt mieszkaniowy (pod warunkiem, że kredyt został w całości wypłacony, inwestycja zrealizowana, a Ty jako kredytobiorca posiadasz prawo własności)
  - g) kredyt studencki
  - h) kredyt/pożyczka udzielony przez zakład pracy,
- 2) uzyskanie dodatkowych środków na cel dowolny.

### Pożyczka hipoteczna

Pożyczką hipoteczną mogą zostać sfinansowane potrzeby konsumpcyjne (z wyjątkiem działalności gospodarczej i rolniczej):

- 1) do kwoty 200.000,00 zł – pożyczka na dowolny cel konsumpcyjny bez konieczności udokumentowania wykorzystania środków,
- 2) powyżej kwoty 200.000,00 zł pożyczka na cel konsumpcyjny, która nie wymaga udokumentowania wykorzystania środków, jednak cel ten musi zostać określony we wniosku kredytowym oraz Umowie pożyczki.

### Ważne:

Mają Państwo możliwość uzyskania na swój wniosek wyjaśnień o wykonanej przez nas ocenie ryzyka i zdolności kredytowej. Wniosek taki mogą Państwo złożyć w ciągu roku od zawarcia z nami umowy

kredytowej lub jeżeli umowy nie zawarliśmy, w ciągu roku od dnia kiedy przekazaliśmy Państwu informację o odmowie udzielenia kredytu.

### 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 jakiego wymagamy:

- 1) weksel in blanco wystawiony przez Kredytobiorcę 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, na zakup lub zabudowę, której Bank udziela kredytu położonej na terenie Rzeczypospolitej Polskiej, w przypadku objęcia kredytu Ubezpieczeniem Niskiego Wkładu Własnego. Nieruchomość, na której ustanowiona ma być hipoteka musi stanowić własność bądź współwłasność Kredytobiorcy:
  - a) W przypadku, gdy nieruchomość, na której ustanowiona ma być hipoteka, stanowi współwłasność, do ustanowienia hipoteki potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli.
  - b) W przypadku, gdy nieruchomość, na której ma zostać ustanowiona hipoteka stanowi dom jednorodzinny stanowiący odrębny od gruntu przedmiot własności, hipoteka ustanawiana jest także na prawie użytkowania wieczystego przysługującego Kredytobiorcy;
- 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) wskazanie Banku, jako głównego uposażonego do otrzymania świadczenia z polisy ubezpieczenia na życie Kredytobiorcy z Zakładu Ubezpieczeń z oferty dostępnej w Banku lub spoza oferty Banku, do wysokości zadłużenia wynikającego z zawartej Umowy kredytu;
- 5) 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 lub w przypadku gdy przeniesienie własności następuje po dacie wypłaty kredytu);
- 6) cesja praw na rzecz Banku z umowy deweloperskiej (w przypadku gdy w transakcji funkcjonuje umowa deweloperska lub w przypadku gdy przeniesienie własności następuje po dacie wypłaty kredytu);
- 7) cesja praw na rzecz Banku z rachunku powierniczego prowadzonego dla inwestycji, (w przypadku transakcji, dla których umowa przewiduje płatności poprzez rachunek powierniczy);
- 8) cesja praw na rzecz Banku z gwarancji bankowej lub gwarancji ubezpieczeniowej w przypadku, gdy inwestor zastępczy zapewnił Kredytobiorcy jedną z tych gwarancji;
- 9) pełnomocnictwo do rachunku oszczędnościowo-rozliczeniowego prowadzonego przez Bank dla Kredytobiorcy, o ile Kredytobiorca wskaże we wniosku o kredyt, że spłata kredytu oraz pobieranie opłat i prowizji związanych z postanowieniami umowy kredytowej będzie odbywać się z w/w rachunku;
- 10) w przypadku kredytu objętego gwarancją BGK dodatkowym zabezpieczeniem jest gwarancja spłaty kredytu w ramach portfelowej linii gwarancyjnej Rządowego Funduszu Mieszkaniowego.

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

| Kredyt mieszkaniowy | Pożyczka hipoteczna  | Kredyt Konsolidacyjny |
|---------------------|----------------------|-----------------------|
| Od 1 roku do 30 lat | Od 1 roku do 25 lat. | Od 1 roku do 10 lat.  |

## 5. Kwota kredytu

1. Minimalna kwota kredytu mieszkaniowego i kredytu konsolidacyjnego nie może być niższa niż 10 000 PLN. Minimalna kwota pożyczki hipotecznej nie może być niższa niż 25 000 PLN.
2. Maksymalna kwota kredytu uzależniona jest od zdolności kredytowej Wnioskodawcy i wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia:

| Kredyt mieszkaniowy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Pożyczka hipoteczna                                                                                                                                                                                                                                              | Kredyt Konsolidacyjny                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Maksymalna Kwota kredytu nie może przekroczyć:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) w przypadku kredytu na spłatę zadłużenia oraz remont lub modernizację wkład własny nie jest wymagany, ale kredyt nie może przekroczyć 80% wartości nieruchomości przyjętej przez Bank (<math>LtV \leq 80\%</math>);</li> <li>2) w przypadku pozostałych celów kredytu: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) 80% (<math>LtV \leq 80\%</math>) wartości nieruchomości mieszkalnej przyjętej przez Bank lub kosztu realizacji przedsięwzięcia przy równoczesnym zachowaniu wielkości wkładu własnego na poziomie nie niższym niż 20%, albo</li> <li>b) 90% (<math>LtV \leq 90\%</math>) wartości nieruchomości mieszkalnej przyjętej przez Bank lub kosztu realizacji przedsięwzięcia w przypadku kredytu udzielonego z zabezpieczeniem przejściowym w postaci ubezpieczenia niskiego wkładu (dalej: ubezpieczenie NWW), z zastrzeżeniem, że do czasu gdy kapitał pozostały do spłaty z tytułu kredytu będzie wyższy niż 80% wartości nieruchomości przyjętej przez Bank, stosowana jest podwyższona marża zgodnie z Regulaminem kredytów hipotecznych dla klientów indywidualnych w Banku Spółdzielczym w Otwocku; <b>NWW jest stosowany wyłącznie dla kredytu udzielonego na zmienną stopę procentową;</b></li> </ol> </li> </ol> | <p>Maksymalna Kwota kredytu nie może przekroczyć:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 60% wartości nieruchomości przyjętej przez Bank stanowiącej własność Kredytobiorcy (<math>LTV</math> mniejsze lub równe 60%);</li> <li>2. 1,2 mln zł.</li> </ol> | <p>Maksymalna Kwota kredytu nie może przekroczyć:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 60% wartości nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu lub</li> <li>2. 80% wartości nieruchomości, jeśli jednym z konsolidowanych kredytów jest kredyt mieszkaniowy</li> </ol> |

| Kredyt mieszkaniowy                                                                                                                                                                                 | Pożyczka hipoteczna | Kredyt Konsolidacyjny |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------|
| 3) w przypadku udzielania kredytu mieszkaniowego na różne cele wysokość wkładu własnego musi być ujednolicona do tego samego poziomu (wyższego, tj. 20% lub 10% w przypadku NWW);<br>4) 2,5 mln zł. |                     |                       |

## 6. Stopa redyskonta weksli Narodowego Banku Polskiego (dalej: „NBP”)

Oprocentowanie zmienne kredytu hipotecznego ustalamy jako sumę marży (wartość stała) oraz stopy redyskonta weksli NBP ustalonej przez Radę Polityki Pieniężnej.

Aktualną stopę redyskonta weksli NBP mogą Państwo sprawdzić na stronie internetowej [www.nbp.pl](http://www.nbp.pl). Do ustalenia oprocentowania Państwa kredytu bierzemy wysokość stopy redyskonta weksli NBP obowiązującą w dniu zawarcia Umowy kredytu

Wysokość oprocentowania ulega zmianie w przypadku każdorazowej zmiany wysokości stopy redyskonta weksli NBP przez Radę Polityki Pieniężnej, o wielkość tej zmiany. Po każdej aktualizacji stopy redyskonta weksli NBP przez Radę Polityki Pieniężnej kwota raty Państwa kredytu będzie rosła lub malała. W momencie podpisania umowy nie można określić jak będzie kształtowała się stopa redyskonta weksli NBP w trakcie całego okresu kredytowania.

## 7. 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.

Oferujemy kredyty oprocentowane według następujących formuł oprocentowania:

| Oprocentowanie okresowo – stałe                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Oprocentowanie zmienne                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Okresowo-stała stopa procentowa - stopa, według której oprocentowany jest kredyt, wyrażona jako stała wartość procentowa w określonym w Umowie kredytu przedziale czasu. Zasady ustalania oprocentowania okresowo – stałego kredytu oraz dokonywania zmian oprocentowania kredytu są określone w Umowie kredytu z zastrzeżeniem że Bank podwyższa oprocentowanie kredytu dodatkowo w przypadkach określonych w Umowie kredytu.</p> <p>Stać stopa procentowa, która jest określona w umowie kredytu/aneksie do umowy kredytu obowiązuje w okresie 60 miesięcy od dnia uruchomienia kredytu/ od pierwszego dnia okresu odsetkowego następującego po dniu wejścia w życie aneksu zmieniającego formułę oprocentowania do Umowy kredytu. Jeżeli pierwszy dzień okresu odsetkowego następującego po dniu wejścia w życie niniejszego aneksu przypada w dniu wolnym od pracy okres obowiązywania oprocentowania stałego rozpoczyna się w pierwszym dniu roboczym po tym dniu.</p> | <p>Kredyt oprocentowany jest według zmiennej stopy procentowej, stanowiącej sumę stopy redyskonta weksli NBP ustalonej przez Radę Polityki Pieniężnej i stałej marży.</p> <p>Do ustalenia oprocentowania Twojego kredytu bierzemy wysokość stopy redyskonta weksli NBP obowiązującej w dniu zawarcia Umowy kredytu.</p> <p>Wysokość oprocentowania ulega zmianie w przypadku każdorazowej zmiany wysokości stopy redyskonta weksli NBP przez Radę Polityki Pieniężnej, o wielkość tej zmiany. Nowa wysokość oprocentowania obowiązuje od dnia wejścia w życie zmiany wysokości stopy redyskonta weksli NBP.</p> <p>Stopa oprocentowania kredytu zmienia</p> |

| Oprocentowanie okresowo – stałe                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Oprocentowanie zmienne                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>W dalszym okresie kredytowania obowiązuje zmienna stopa procentowa, która stanowi sumę marży określonej w umowie kredytu i stopy redyskonta weksli NBP.</p> <p>W miesiącu odsetkowym, w którym ma nastąpić zmiana formuły oprocentowania Kredytobiorca nie ma możliwości dokonywania zmian mających wpływ na zmianę harmonogramu Umowy kredytu, takich jak zmiana metody spłat rat kredytu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) z rat stałych (annuitetowych) na raty malejące;</li> <li>b) z rat malejących na raty stałe – annuitetowe.</li> </ul> <p>Bank, nie później niż 60 dni przed terminem zmiany formuły oprocentowania, przedstawi Kredytobiorcy, na trwałym nośniku lub w postaci elektronicznej, informacje o oprocentowaniu kredytu według wszystkich oferowanych przez Bank formuł oprocentowania.</p> <p>Po upływie 60 miesięcy od daty uruchomienia Kredytu/wejścia w życie aneksu do Umowy kredytu, Kredyt oprocentowany będzie według zmiennej stopy procentowej, stanowiącej sumę stopy redyskonta weksli NBP i marży Banku.</p> | <p>się wraz ze zmianą stopy redyskonta weksli NBP. Marżę Banku określa Umowa kredytu, z zastrzeżeniem że Bank podwyższa marżę kredytu dodatkowo w przypadkach określonych w Umowie kredytu.</p> <p>Aktualną stopę redyskonta weksli NBP możesz sprawdzić na stronie internetowej <a href="http://www.nbp.pl">www.nbp.pl</a> oraz w naszych placówkach i na naszej stronie internetowej: <a href="http://www.bsotwoc.pl">www.bsotwoc.pl</a>.</p> <p>Kredytobiorca zaciągający kredyt hipoteczny narażony jest na ponoszenie określonych ryzyk.</p> <p>Każdy kredyt hipoteczny o zmiennym oprocentowaniu jest obciążony ryzykiem stopy procentowej oraz ryzykiem zmiany cen rynkowych nieruchomości.</p> |

#### Ważne:

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.

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

| Oprocentowanie   | Kredyt mieszkaniowy / Pożyczka hipoteczna/Kredyt Konsolidacyjny                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Okresowo - stałe | <b>Reprezentatywny przykład oraz kalkulacja Rzeczywistej Rocznej Stopy Oprocentowania</b> dla kredytu mieszkaniowego, pożyczki hipotecznej, kredytu konsolidacyjnego oraz promocyjnych kredytów mieszkaniowych, promocyjnej pożyczki hipotecznej, promocyjnego kredytu konsolidacyjnego, będących aktualnie w ofercie Banku jest przedstawiona <b>w zakładce dla każdego z tych kredytów/pożyczek po wymaganych dokumentach.</b> |
| Zmienne          | <b>Reprezentatywny przykład oraz kalkulacja Rzeczywistej Rocznej Stopy Oprocentowania</b> dla kredytu mieszkaniowego, pożyczki hipotecznej, kredytu konsolidacyjnego oraz promocyjnych kredytów mieszkaniowych, promocyjnej pożyczki hipotecznej, promocyjnego kredytu konsolidacyjnego, będących aktualnie w ofercie Banku jest przedstawiona <b>w zakładce dla każdego z tych kredytów/pożyczek po wymaganych dokumentach.</b> |

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

1. Następujące koszty nie są znane kredytodawcy i dlatego nie są ujęte w RRSO:
  - 1) koszt wyceny nieruchomości – Bank Spółdzielczy w Otwocku nie jest dostawcą tej usługi dla konsumenta;
  - 2) koszt ubezpieczenia na życie Kredytobiorcy spoza oferty Banku – koszt nieznany Bankowi
  - 3) koszt ubezpieczenia nieruchomości spoza oferty Banku – koszt nieznany Bankowi
2. Będą Państwo musieli ponieść koszty ustanowienia hipoteki.
3. 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 Bank Spółdzielczy w Otwocku, w tym liczbę, częstotliwość i wysokość regularnie spłacanych rat

Bank umożliwia spłatę rat kredytów w:

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

| Oprocentowanie okresowo - stałe                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Oprocentowanie zmienne                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Reprezentatywny przykład oraz kalkulacja Rzeczywistej Rocznej Stopy Oprocentowania dla kredytu mieszkaniowego, pożyczki hipotecznej, kredytu konsolidacyjnego oraz promocyjnych kredytów mieszkaniowych, promocyjnej pożyczki hipotecznej, promocyjnego kredytu konsolidacyjnego, będących aktualnie w ofercie Banku jest przedstawiona w zakładce dla każdego z tych kredytów/pożyczek po wymaganych dokumentach.</b> | <b>Reprezentatywny przykład oraz kalkulacja Rzeczywistej Rocznej Stopy Oprocentowania dla kredytu mieszkaniowego, pożyczki hipotecznej, kredytu konsolidacyjnego oraz promocyjnych kredytów mieszkaniowych, promocyjnej pożyczki hipotecznej, promocyjnego kredytu konsolidacyjnego, będących aktualnie w ofercie Banku jest przedstawiona w zakładce dla każdego z tych kredytów/pożyczek po wymaganych dokumentach.</b> |

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

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

W przypadku, wcześniejszej spłaty części kredytu mogą Państwo wystąpić do Banku z wnioskiem o przekazanie informacji o kosztach spłaty całości lub części kredytu hipotecznego przed terminem określonym w Umowie o kredyt.

Przekażemy Państwu, na trwałym nośniku, informację, o której mowa powyżej, wraz z założeniami przyjętymi do jej ustalenia, w terminie 7 dni roboczych od dnia otrzymania Państwa wniosku o przekazanie powyższych informacji.

W przypadku wcześniejszej spłaty części kredytu składają Państwo dyspozycję wcześniejszej spłaty kredytu hipotecznego, gdzie wskazują Państwo czy:

- 1) dokonana spłata ma skutkować zmniejszeniem wysokości kolejnych miesięcznych rat kapitałowo-odsetkowych z zachowaniem okresu spłaty kredytu czy też
- 2) skróceniem okresu spłaty kredytu z zachowaniem lub zmniejszeniem wysokości kolejnych miesięcznych rat kapitałowo – odsetkowych (z zastrzeżeniem, że skrócenie okresu kredytu 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). Skrócenie okresu spłaty kredytu wymaga podpisania aneksu do Umowy kredytu.

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

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

Nowy harmonogram spłat wynikający z tej zmiany prześlemy Państwu na trwałym nośniku. Informacje taką otrzymają także inne osoby będące dłużnikami Banku z tytułu zabezpieczenia kredytu.

**Nie pobieramy opłaty za wcześniejsze rozwiązanie umowy o kredyt hipoteczny.**

## **12. Wskazanie, czy jest konieczna wycena nieruchomości (operat szacunkowy) i czy wiąże się to z kosztami dla konsumenta, a jeżeli tak, to w jakiej wysokości, oraz wskazanie, kto odpowiada**

Od osoby, która ubiega się o kredyt hipoteczny, wymagamy operatu szacunkowego zgodnie z poniższymi założeniami:

- 1) Operat szacunkowy musi być aktualny tj. nie starszy niż 12 miesięcy i sporządzony przez rzeczoznawcę wpisanego w dniu wyceny na listę Centralnego Rejestru Rzeczoznawców Majątkowych prowadzoną przez Ministra Infrastruktury i Rozwoju.
- 2) Rzeczoznawca Majątkowy, który sporządza operat szacunkowy powinien znajdować się na liście preferowanych przez nas Rzeczoznawców, tj. wymagamy aby był przeszkolony w zakresie sporządzania wycen nieruchomości na potrzeby zabezpieczenia wierzytelności. Wykazy preferowanych rzeczoznawców majątkowych dostępne są na stronach internetowych:
  - a) [www.pfsrcm.pl/aktualnosci/item/383-listy-ze-szkolen](http://www.pfsrcm.pl/aktualnosci/item/383-listy-ze-szkolen),
  - b) [www.zbp.pl/dla-bankow/zespoły-rady-i-komitety/finansowanie-nieruchomosci/lista-r-m](http://www.zbp.pl/dla-bankow/zespoły-rady-i-komitety/finansowanie-nieruchomosci/lista-r-m).
- 3) Dopuszczamy przedłożenie potwierdzenia aktualności operatu szacunkowego wraz z pierwotnym operatem szacunkowym (przy czym operat nie może być starszy niż 24 miesiące).
- 4) Każdorazowo przeprowadzamy weryfikację operatu szacunkowego, zarówno pod kątem formalnym (m.in. kompletność załączników, jak i merytorycznym (m.in. parametry i założenia będące podstawą wyceny). Dlatego w uzasadnionych przypadkach możemy wymagać od Państwa nowej wyceny nieruchomości.
- 5) Zasady określania wartości nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego dla potrzeb ustanowienia zabezpieczenia wierzytelności oraz zakres wymaganych dokumentów są udostępniane przez pracowników Placówek Banku na Państwa wniosek.
- 6) Operat szacunkowy nie jest konieczny w przypadku, kiedy nabywają Państwo nieruchomość budowaną przez inwestora zastępczego (rynek pierwotny) – pod warunkiem zawarcia w umowie pomiędzy Wnioskodawcą a tymże inwestorem dokładnego opisu kredytowanej nieruchomości oraz dołączenia harmonogramu wpłat z tytułu tej umowy (dotyczy również celu dodatkowego na wykończenie lokalu mieszkalnego/domu jednorodzinnego na rynku pierwotnym) oraz w przypadku kredytu niskokwotowego, czyli udzielanego w kwocie do 200.000,00 zł.

Dostarczenie nowego operatu szacunkowego w trakcie okresu kredytowania jest wymagane w niżej wskazanych przypadkach:

- 1) w okresach 3-letnich licząc od daty sporządzenia operatu szacunkowego dla kredytów przekraczających równowartość 3 milionów euro lub stanowią więcej niż 5% funduszy własnych Banku ;
- 2) gdy zaszły istotne zmiany na nieruchomości, zwłaszcza w stanie techniczno-użytkowym nieruchomości np. rozbudowa, zmiana przeznaczenia, beczężarowe odłączenie części nieruchomości;

- 3) w przypadku obniżenia wartości nieruchomości tj. sytuacji, gdy oszacowana przez Bank wartość nieruchomości jest co najmniej o 15% niższa, w stosunku do ostatniej wartości nieruchomości przyjętej przez Bank.

Koszt wyceny nie jest nam znany i zależy od wybranego indywidualnie przez Państwa 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, za zapewnienie dokonania wyceny nieruchomości\***

**W przypadku promocji /oferty specjalnej obowiązują zasady określone w Regulaminie Promocji. W pozostałych przypadkach nie dotyczy.**

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

Możemy wstrzymać wypłaty kolejnych transz kredytu do czasu wykonania tych obowiązków w przypadku, gdy:

- 1) nie przedstawią Państwo dokumentów uzasadniających prawidłowość wykorzystania dotychczas uruchomionych środków kredytu lub wykorzystają Państwo kredyt niezgodnie z przeznaczeniem;
- 2) nie spłacą Państwo w terminie określonym w Umowie kredytu bieżącej pełnej raty odsetkowej;
- 3) nie dopełnią Państwo zobowiązań określonych w Umowie kredytu dotyczących ustanowienia prawnych form spłaty kredytu hipotecznego;
- 4) nie dopełnią Państwo zobowiązań do terminowego realizowania postanowień Umowy kredytu oraz posiadania ważnych polis z tytułu ubezpieczenia nieruchomości lub ubezpieczenia na życie, stanowiących zabezpieczenie kredytu.

Możemy wstrzymać wypłaty kolejnych transz kredytu do czasu złożenia przez Państwa wyjaśnień dotyczących zaistniałej sytuacji i zaakceptowania ich przez nas i/lub wypowiedzieć Umowę kredytu w przypadku, gdy:

- 1) złożą Państwo fałszywe dokumenty lub podadzą nieprawdziwe dane stanowiące podstawę udzielenia kredytu;
- 2) złożą Państwo niezgodne z prawdą oświadczenia, w tym dotyczące prawnego zabezpieczenia i bycia stroną umowy innego kredytu;
- 3) kredyt został udzielony wskutek innych działań sprzecznych z prawem innych niż określone w pkt 1 i 2, dokonanych przez Państwa oraz inne osoby będące dłużnikami z tytułu zabezpieczenia wierzytelności wynikającej z udzielonego kredytu.

W przypadku:

- 1) przekroczenia poziomu LTV 80% / poziomu LTV 90% dla Umów kredytów zawartych z ubezpieczeniem NWW dla nieruchomości mieszkalnych lub przekroczenia poziomu LTV 75% dla nieruchomości komercyjnych lub;
- 2) zwiększenia, o co najmniej 10% w porównaniu do relacji ustalonej na dzień zawarcia Umowy kredytu, stosunku salda zadłużenia kredytu do wartości ustanowionych prawnie zabezpieczeń, w szczególności wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia hipotecznego kredytu lub;
- 3) obniżenia, o co najmniej 15% wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia kredytu w stosunku do jej wartości ustalonej na podstawie ostatniej posiadanej przez Bank wyceny lub;
- 4) braku zabezpieczenia spłaty kredytu określonego w Umowie kredytu.

Zobowiązani są Państwo, aby ustanowić dodatkowe zabezpieczenie o wartości adekwatnej do obniżonej wartości zabezpieczenia nie później niż 30 dni kalendarzowych od otrzymania odpowiedniego od nas wezwania pod rygorem wypowiedzenia Umowy kredytu.

W przypadku gdy utracicie Państwo zdolność kredytową, możemy zobowiązać Państwa do ustanowienia zabezpieczenia w formie poręczenia spłaty kredytu w terminie 30 dni kalendarzowych od dnia otrzymania odpowiedniego wezwania od nas pod rygorem wypowiedzenia Umowy kredytu.

Nieprzestrzeganie warunków umowy kredytu zabezpieczanego hipoteką i rezygnacja z usług dodatkowych w ramach sprzedaży łączonej w ramach promocji kredytów hipotecznych w Banku Spółdzielczym w Otwocku niesie dla Państwa konsekwencje finansowe.

Proszę zwrócić uwagę na ewentualne skutki rezygnacji w późniejszym terminie z którejkolwiek z usług dodatkowych, które określone są w Regulaminie Promocji.