Bank Spółdzielczy w Brańsku

INFORMACJE OGÓLNE DOTYCZĄCE UMOWY KREDYTU HIPOTECZNEGO

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

Bank Spółdzielczy w Brańsku
ul. Kościuszki 2A
17-120 Brańsk

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/budynku mieszkalnego jednorodzinnego;*
3) *nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego;*
4) *nabycie własnościowego prawa do domu jednorodzinnego/budynku mieszkalnego 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;*
9) *budowa, dokończenie budowy, rozbudowa, przebudowa, wykończenie domu jednorodzinnego/ budynku mieszkalnego jednorodzinnego;*
10) *generalny remont i modernizacja domu jednorodzinnego/budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub*
    a. *lokalu mieszkalnego, z wyjątkiem bieżących konserwacji i remontów,*
    b. *zakup działki gruntu z rozpoczętą budową;*
11) *wykończenie mieszkania zakupionego na rynku pierwotnym będącego elementem transakcji finansowanej w ramach kredytu mieszkaniowego;*
12) *remont mieszkania zakupionego na rynku wtórnym będącego elementem transakcji finansowanej w ramach kredytu mieszkaniowego;*
13) *inwestycje mieszkaniowe realizowane dla Kredytobiorcy przez inwestora zastępczego;*
14) *budowa, dokończenie budowy, rozbudowa, przebudowa, wykończenie domu jednorodzinnego/budynku mieszkalnego jednorodzinnego*
    a. *lub lokalu mieszkalnego,*
    b. *generalny remont i modernizacja domu jednorodzinnego/budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego, z wyjątkiem bieżących konserwacji i remontów;*
15) *zakup domu, budowę i dokończenie budowy domu w którym dopuszcza się wydzielenie 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). Bank dopuszcza możliwość kredytowania inwestycji mieszkaniowych, także w przypadku, gdy powierzchnia niemieszkalna nie stanowi więcej niż 50% powierzchni całkowitej realizowanej inwestycji;*
16) *zakup pomieszczenia przynależnego, miejsca parkingowego lub garażu będącego elementem transakcji finansowanej w ramach kredytu mieszkaniowego;*
17) *refinansowanie kosztów poniesionych na cele mieszkaniowe (wymienione powyżej).*

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 jakich wymagamy:

1) *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;*
2) *weksel in blanco Kredytobiorcy wystawiony na rzecz Banku wraz z deklaracją wekslową;*
3) *cesja praw na rzecz Banku z umowy ubezpieczenia nieruchomości ZU 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 ZU 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 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.*

Zabezpieczenie do czasu ustanowienia hipoteki (do wyboru):

1) *poręcznie wg prawa cywilnego*
2) *kaucja pieniężna*
3) *blokada środków pieniężnych na rachunku*
4) *podwyższenie marży kredytu*

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

Kredyt mieszkaniowy

- *od 1 roku do 15 lat – w przypadku, gdy celem kredytowania jest zakup działki budowlanej;*
- *od 5 do 25 lat – w przypadku pozostałych celów kredytowania. Na wniosek Wnioskodawcy okres kredytowania może zostać wydłużony do maksymalnie 30 lat.*

5. Kwota kredytu

- Minimalna kwota kredytu nie może być niższa niż **10 000 PLN**.
- Maksymalna kwota kredytu uzależniona jest od zdolności kredytowej Wnioskodawcy i wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia:

Kredyt mieszkaniowy
Maksymalna Kwota kredytu nie może przekroczyć: • w przypadku kredytu na zakup działki - 60% wartości nieruchomości przyjętej przez Bank (LTV ≤ 60%); • w przypadku pozostałych celów kredytu: o 80% (LTV≤ 80 %) wartości nieruchomości przyjętej przez Bank lub kosztu realizacji przedsięwzięcia, albo o 90% (LTV≤ 90 %) wartości nieruchomości przyjętej przez Bank lub kosztu realizacji przedsięwzięcia w przypadku kredytu udzielonego z zabezpieczeniem przejściowym w postaci ubezpieczenia niskiego wkładu własnego

6. Wskaźnik referencyjny

W przypadku umów o kredyt hipoteczny, w których stosuje się odniesienie do 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) Kredytobiorca ponosi ryzyko zmieniającej się stopy oprocentowania kredytu.

Oprocentowanie zmienne kredytu hipotecznego ustalamy jako sumę marży (wartość stała) oraz wskaźnika referencyjnego (wartość zmienna).

Wskaźnik referencyjny to razem z marżą podstawa przy pomocy której określamy ratę Państwa kredytu.

Najpowszechniejszym wskaźnikiem referencyjnym, który banki stosują w umowach kredytowych w złotych polskich jest WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate). Jest to średnia stopa procentowa rynku międzybankowego, po jakiej banki w Polsce są skłonne udzielić innym bankom pożyczek w złotych polskich, na ustalony okres. WIBOR aktualizowany jest codziennie, a jego wartość możecie Państwo sprawdzić na stronie administratora wskaźnika referencyjnego: GPW Benchmark S.A.

Wartość wskaźnika referencyjnego zmienia się w zależności od przyjętej przez administratora wskaźnika metodologii jego opracowywania. Metodologię opracowywania wskaźnika referencyjnego wyznacza administrator wskaźnika referencyjnego w oparciu o przepisy Rozporządzenia BMR. Administrator wskaźnika referencyjnego jest podmiotem od nas niezależnym i działa na podstawie specjalnego zezwolenia. Zadaniem administratora wskaźnika jest opracowywanie wskaźnika referencyjnego, wyznaczanie metodologii jego opracowywania, oraz jego publikacja.

Administrator wskaźnika może zmienić metodę opracowywania wskaźnika referencyjnego. Metodologia ta jest opublikowana na stronie internetowej administratora. Administrator wskaźnika może też zaprzestać opracowywania wskaźnika referencyjnego w sposób trwały lub czasowy w trybie, który jest określonym w dokumentacji wskaźnika referencyjnego.

Na wypadek wystąpienia tego typu zdarzeń, Rozporządzenie BMR nałożyło na banki obowiązek opracowania planu awaryjnego. Plan awaryjny określa sposób postępowania banku w sytuacji, gdy nastąpi istotna zmiana wskaźnika referencyjnego, z którego Bank korzysta, albo zaprzestania opracowywania wskaźnika referencyjnego.

Po każdej aktualizacji wskaźnika referencyjnego kwota raty Państwa kredytu będzie rosła lub malała. W momencie podpisania umowy nie można określić jak będzie kształtował się wskaźnik referencyjny 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***
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 *Stała 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.* *W dalszym okresie kredytowania obowiązuje zmienna stopa procentowa, która stanowi sumę marży określonej w umowie kredytu i wskaźnika referencyjnego.* *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:* • *skorzystanie z wakacji kredytowych;* • *zmiana terminu daty spłat rat kredytu w danym miesiącu kalendarzowym;* • *zmiana metody spłat rat kredytu:* o *z rat stałych (annuitetowych) na raty malejące;* o *z rat malejących na raty stałe – annuitetowe.* *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.* *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 referencyjnej i indywidualnie ustalonej marży Banku.*	*Kredyt oprocentowany jest według zmiennej stopy procentowej, stanowiącej sumę wskaźnika referencyjnego i indywidualnie ustalonej marży.* *Wskaźnikiem referencyjnym jest WIBOR 3M, której wysokość określana jest na 2 dni robocze przed dniem zawarcia umowy kredytu.* *Wskaźnik referencyjny jest ustalany na okresy 3 - miesięczne, wyznaczane datą zawarcia Umowy kredytu. Stopa oprocentowania kredytu zmienia się wraz ze zmianą wskaźnika referencyjnego. Marżę Banku określa Umowa kredytu, z zastrzeżeniem że Bank podwyższa marżę kredytu dodatkowo w przypadkach określonych w Umowie kredytu.* *Aktualna Tabela oprocentowania oraz informacje na temat wskaźników referencyjnych dostępne są dla Państwa na stronie internetowej Banku (www.bsbransk.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.*
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*
Okresowo - stałe	*Rzeczywista roczna stopa oprocentowania (RRSO) dla Kredytu mieszkaniowego wynosi 8,25%. Całkowita kwota kredytu 389 000,00 zł, całkowita kwota do zapłaty 779 327,04 zł, oprocentowanie okresowo-stałe w okresie pierwszych 60 miesięcy kredytu – 7,50% w skali roku, a następnie oprocentowanie zmienne 8,15% w skali roku – wyliczone jako suma aktualnej stopy bazowe kredytu (stopa zmienna WIBOR 3M: 5,85% i marża Banku 2,30%). Całkowity koszt kredytu 390 327,04 zł (w tym: prowizja 1 945,00 zł, odsetki 386 202,04 zł, rozpatrzenie wniosku 500,00 zł, oświadczenie do wpisu hipoteki 50,00 zł, umowa cesji z polisy 70,00 zł, suma opłat miesięcznych za prowadzenie rachunku w całym okresie kredytowania: 1 560,00 zł) 240 miesięcznych równych rat kapitałowo-odsetkowych w tym 60 pierwszych rat każda po 3 135,76 zł, kolejne 179 rat każda po 3 262,92 zł i ostatnia wyrównująca rata 2 993,75zł* *W całkowitym koszcie kredytu Bank nie uwzględnia kosztu ustanowienia hipoteki (200,00zł) i podatku od czynności cywilno-prawnych (19,00 zł).* *Oprocentowanie okresowo-stałe w okresie 60 pierwszych miesięcy. Następnie oprocentowanie kredytu jest zmienne i w okresie obowiązywania umowy kredytu może ulec podwyższeniu w związku ze wzrostem stopy referencyjnej WIBOR 3M, co spowoduje podwyższenie kwoty spłacanej raty kredytu.* *Kalkulacja została dokonana na dzień 14.03.2025 r. na reprezentatywnym przykładzie.*
Zmienne	*Rzeczywista roczna stopa oprocentowania (RRSO) dla Kredytu mieszkaniowego wynosi 8,83%. Całkowita kwota kredytu 389 000,00 zł, całkowita kwota do zapłaty 799 837,71 zł, oprocentowanie 8,15% zmienne w skali roku, całkowity koszt kredytu 410 837,71 zł (w tym: prowizja 7 780,00 zł, odsetki 401 177,71 zł, rozpatrzenie wniosku 200,00 zł, oświadczenie do wpisu hipoteki 50,00 zł, umowa cesji z polisy 70,00 zł, suma opłat miesięcznych za prowadzenie rachunku w całym okresie kredytowania: 1 560,00 zł), 239 rat równych po 3 292,41 zł oraz ostatnia 240 rata 3 291,72 zł.* *W całkowitym koszcie kredytu Bank nie uwzględnia kosztu ustanowienia hipoteki (200,00zł) i podatku od czynności cywilno-prawnych (19,00 zł).* *Oprocentowanie kredytu jest zmienne i w okresie obowiązywania umowy kredytu może ulec podwyższeniu w związku ze wzrostem stopy referencyjnej WIBOR 3M, co spowoduje podwyższenie kwoty spłacanej raty kredytu.* *Kalkulacja została dokonana na dzień 14.03.2025 r. na reprezentatywnym przykładzie.*

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

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

1. *koszt wyceny nieruchomości – Bank 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*

- *Będą Państwo musieli ponieść koszty ustanowienia hipoteki.*
- *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 w tym liczbę, częstotliwość i wysokość regularnie spłacanych rat

Bank umożliwia spłatę rat kredytów w:

1. *równych ratach kapitałowo-odsetkowych*

Oprocentowanie okresowo - stałe	***Oprocentowanie zmienne***
Raty kredytu spłacane są w częstotliwości miesięcznej. Równa rata miesięczna przez okres 60 m-cy 3 135,76 PLN następnie 3 262,92 PLN Przy założeniu z przykładu reprezentatywnego, że: całkowita kwota kredytu: 389 000,00 PLN; okres kredytowania: 240 miesięcy; wkład własny: 20% wartości nieruchomości; oprocentowanie kredytu stałe w okresie pierwszych 60 miesięcy: 7,50 % w skali roku następnie oprocentowanie zmienne kredytu 8,15% – wyliczone jako suma wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M, 5,85% i indywidualnie uzgodnionej marży Banku w wysokości 2,30% *Wyliczenia na dzień 14.03.2025 r.*	*Raty kredytu spłacane są w częstotliwości miesięcznej. Równa rata miesięczna: 3 292,41 PLN oraz ostatnia 240 rata 3 291,72 PLN . Przy założeniu z przykładu reprezentatywnego, że: całkowita kwota kredytu: 389 000,00 PLN; okres kredytowania: 240 miesięcy; wkład własny 20% wartości nieruchomości; oprocentowanie zmienne kredytu 8,15 % – wyliczone jako suma wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M, 5,85% i indywidualnie uzgodnionej marży Banku w wysokości 2,30%* *Wyliczenia na dzień 14.03.2025 r.*

2. *malejących ratach kapitałowo-odsetkowych*

Oprocentowanie okresowo - stałe	***Oprocentowanie zmienne***
Raty kredytu spłacane są w częstotliwości miesięcznej. *240 miesięcznych rat malejących (równe raty kapitałowe w wysokości 1 621,63 PLN plus odsetki naliczone od aktualnego zadłużenia , pierwsze w wysokości 2 477,88 PLN) z zastrzeżeniem, że wysokość podanej raty może odbiegać wysokością od pozostałych rat. Pierwsza rata w wysokości 4 099,51 PLN* *Przy założeniu z przykładu reprezentatywnego, że: całkowita kwota kredytu: 389 000,00 PLN; okres kredytowania: 240 miesięcy; wkład własny: 20% wartości nieruchomości; oprocentowanie kredytu stałe w okresie pierwszych 60 miesięcy: 7,50 % w skali roku następnie oprocentowanie zmienne kredytu 8,15% – wyliczone jako suma wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M, 5,85% i indywidualnie uzgodnionej marży Banku w wysokości 2,30%* *Wyliczenia na dzień 14.03.2025 r.*	*Raty kredytu spłacane są w częstotliwości miesięcznej.* *240 miesięcznych rat malejących (równe raty kapitałowe w wysokości 1 621,63 PLN plus odsetki naliczone od aktualnego zadłużenia , pierwsze w wysokości 2 692,63 PLN) z zastrzeżeniem, że wysokość podanej raty może odbiegać wysokością od pozostałych rat. Pierwsza rata w wysokości 4 314,26 PLN* *Przy założeniu z przykładu reprezentatywnego, że: całkowita kwota kredytu: 389 000,00 PLN; okres kredytowania: 240 miesięcy; wkład własny 20% wartości nieruchomości; oprocentowanie zmienne kredytu 8,15 % – wyliczone jako suma wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M, 5,85% i indywidualnie uzgodnionej marży Banku w wysokości 2,30%* *Wyliczenia na dzień 14.03.2025 r.*

11. Opis warunków bezpośrednio związanych z przedterminową spłatą kredytu hipotecznego

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

W przypadku wcześniejszej spłaty części kredytu Kredytobiorca powinien składając do Banku dyspozycję wcześniejszej spłaty kredytu hipotecznego, wskazać, 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.*

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 jest przesyłany na trwałym nośniku do Kredytobiorcy oraz innych osób będących dłużnikami Banku z tytułu zabezpieczenia kredytu.

W przypadku wcześniejszej spłaty kredytu Bank nie pobiera opłaty.

W przypadku spłaty całości lub części kredytu przed terminem określonym w umowie o kredyt całkowity koszt kredytu ulega obniżeniu o odsetki i inne koszty kredytu przypadające za okres, o który skrócono obowiązywanie umowy, chociażby Kredytobiorca poniósł je przed spłatą.W przypadku częściowej spłaty kredytu, zwrot kosztów następuje po całkowitej spłacie kredytu,
Bank obowiązany jest rozliczyć się z Kredytobiorcą w terminie 14 dni od dnia dokonania wcześniejszej spłaty kredytu w całości.

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

Bank wymaga operatu szacunkowego od osoby ubiegającej się o kredyt zabezpieczony hipotecznie zgodnie z poniższymi założeniami:

1) *operat szacunkowy musi być aktualny tj. nie starszy niż 12 miesięcy. Wycena wartości nieruchomości wykonana przez rzeczoznawcę wpisanego w dniu wyceny na listę Centralnego Rejestru Rzeczoznawców Majątkowych prowadzoną przez Ministra Infrastruktury i Rozwoju lub potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego wraz z pierwotnym operatem szacunkowym (przy czym operat nie może być starszy niż 24 miesiące).*

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

2) *Operat szacunkowy nie jest konieczny w przypadku:*
   a) *nabywania nieruchomości budowanej 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;*
   b) *nabywania lokalu mieszkalnego od gminy, gdzie wszelkie informacje zawarte są w dokumencie potwierdzającym prawo do nabycia lokalu przez Wnioskodawcę;*
   c) *kredytu w wysokości do 300.000 PLN,*

   o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej.

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, za zapewnienie dokonania wyceny nieruchomości*

Nie dotyczy

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 kredytu lub wykorzystania kredytu niezgodnie z przeznaczeniem;*
2) *niespłacenia w terminie określonym w Umowie kredytu bieżącej pełnej raty kapitałowo -odsetkowej;*
3) *niedopełnienia przez Kredytobiorcę zobowiązań określonych w Umowie kredytu dotyczących ustanowienia prawnych form spłaty kredytu hipotecznego;*
4) *niedopełniania przez Kredytobiorcę zobowiązań do terminowego realizowania postanowień Umowy kredytu oraz posiadania ważnych polis z tytułu ubezpieczenia nieruchomości lub ubezpieczenia na życie Kredytobiorcy, stanowiących zabezpieczenie kredytu.*

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

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

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

W przypadku:

1) *przekroczenia poziomu LTV 80% / poziomu LTV 90% dla Umów kredytów zawartych z ubezpieczeniem NWW;*
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 20% 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;*

Kredytobiorca 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 kredytu.

W przypadku utraty zdolności kredytowej Kredytobiorcy Bank może zobowiązać Kredytobiorcę do ustanowienia zabezpieczenia w formie poręczenia spłaty kredytu w terminie 30 dni od otrzymania odpowiedniego wezwania od Banku 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 Brańsku może skutkować poniesieniem dla Konsumenta konsekwencji finansowych.