Bank Pekao

Informacje ogólne
dotyczące umowy mieszkaniowego kredytu budowlano-hipotecznego dla osób fizycznych

Cecha	Opis cechy
1. Produkt bankowy	Umowa mieszkaniowego kredytu budowlano-hipotecznego dla osób fizycznych
2. Kredytodawca (podmiot publikujący informację)	Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie przy ul. Grzybowskiej 53/57, 00-844 Warszawa, wpisany do rejestru przedsiębiorców w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000014843, NIP: 526-00-06-841, REGON: 000010205, wysokość kapitału zakładowego i kapitału wpłaconego 262.470.034,- zł („Bank")
2a. Podmiot publikujący informację	Kliknij lub naciśnij tutaj, aby wprowadzić tekst.
3. Kredytobiorca	Kredyt może być udzielony konsumentowi tj. osobie fizycznej dokonującej z Bankiem czynności prawnej niezwiązanej bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową spełniającemu następujące wymogi („Klientowi"): 1. pełna zdolność do czynności prawnych, 2. posiadanie dokumentu potwierdzającego tożsamość Klienta, 3. posiadanie udokumentowanego źródła dochodów, osiąganych w walucie wnioskowanego kredytu, 4. posiadanie zdolności kredytowej. **Ocena zdolności kredytowej Klienta będzie dokonywana na podstawie informacji zgromadzonych w bazach danych lub w zbiorach danych Banku. Jeżeli Klient odmówi przekazania informacji niezbędnych do oceny lub weryfikacji jego zdolności kredytowej, kredyt może nie zostać udzielony.**
4. Możliwe cele kredytowania	1. budowa domu jednorodzinnego na działce gruntu przeznaczonej pod budownictwo mieszkaniowe, 2. budowa domu letniskowego o przeznaczeniu całorocznym (wyposażonego w instalację elektryczną, wodociągową, cieplną itp. umożliwiające zamieszkiwanie tego domu przez cały rok) na działce rekreacyjnej, 3. zakup nieruchomości z rozpoczętą budową i dokończenie tej budowy, 4. zakup lokalu mieszkalnego (spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu / prawa odrębnej własności lokalu) / udziału w nieruchomości/spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu lub nieruchomości o charakterze mieszkalnym i przeprowadzenie prac remontowo-modernizacyjnych / prac wykończeniowych, 5. wykup mieszkalnego lokalu komunalnego lub zakładowego i przeprowadzenie prac remontowo-modernizacyjnych, 6. przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielni mieszkaniowej w prawo odrębnej własności i przeprowadzenie prac remontowo-modernizacyjnych, 7. nadbudowa, rozbudowa, przebudowa, modernizacja, remont domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego, 8. adaptacja pomieszczenia niemieszkalnego na cele mieszkalne, 9. budowa domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego, realizowana przez inwestora zastępczego (spółdzielnię mieszkaniową, firmę deweloperską, inny podmiot działający na rynku budownictwa mieszkaniowego) lub przeprowadzenie prac wykończeniowych tzw. systemem gospodarczym, 10. budowa domu jednorodzinnego z częścią usługową z zastrzeżeniem, że całkowita powierzchnia usługowa nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej tego domu, 11. budowa domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego, o której mowa w pkt 9, wraz z garażem / wyodrębnionym miejscem postojowym stanowiącym przedmiot odrębnej własności / miejscem postojowym, nabywanym przez Wnioskodawcę w ramach podziału nieruchomości wspólnej (lub wspólnego innego prawa) do wyłącznego korzystania - tzw. podziału quoad usum lub przeprowadzenie prac wykończeniowych tzw. systemem gospodarczym, z zastrzeżeniem, że finansowanie garażu /

	wyodrębnionego miejsca postojowego / miejsca postojowego ze środków pochodzących z kredytu nie przekroczy 15% ceny domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego, stanowiącego podstawowy cel kredytowania, 12. spłata, do wysokości aktualnego zadłużenia, kredytu przeznaczonego i wykorzystanego na cele mieszkaniowe, zaciągniętego przez Wnioskodawcę w innym banku lub instytucji finansowej i terminowo spłacanego oraz przeprowadzenie prac wykończeniowo-modernizacyjnych, 13. nabycie od osoby fizycznej praw wynikających z umowy o wybudowanie domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego, zawartej z deweloperem /spółdzielnią mieszkaniową lub przeprowadzenie prac wykończeniowych.
5.Wyłączenia możliwości kredytowania Klienta	1. Kredyt nie może być przeznaczony na finansowanie działalności gospodarczej. 2. Kredyt nie może być udzielony Klientowi, zatrudnionemu na podstawie umowy o pracę i znajdującemu się w okresie wypowiedzenia stosunku pracy, , jeśli jest jedynym źródłem dochodu uwzględnianym do oceny zdolności kredytowej. 3. Kredyt nie może być udzielony Klientowi posiadającemu więcej niż trzy nieruchomości mieszkalne (dom jednorodzinny/ lokal mieszkalny), wliczając przedmiot kredytowania/ zabezpieczenia wnioskowanego kredytu, będące przedmiotem kredytowania lub zabezpieczenia wszystkich aktywnych kredytów udzielonych Klientowi przez Bank. Powyższa zasada nie dotyczy klientów Bankowości Prywatnej. 4. Nie dopuszcza się kredytowania transakcji zakupu nieruchomości pomiędzy: 1) małżonkami, 2) rodzicami i dziećmi, w tym przysposobionymi, za wyjątkiem nabycia udziałów w ramach rozliczenia z tytułu działu spadku lub podziału majątku wskutek rozwodu lub separacji.
6. Maksymalna wysokość kredytu i waluta kredytu	Kredyt może być udzielony do wysokości 80% (w przypadku kredytu złotowego) lub 70% (w przypadku kredytu indeksowanego) wartości rynkowej nieruchomości, stanowiącej przedmiot zabezpieczenia. Kredyt może być udzielony w PLN (złoty) lub w PLN (złoty) indeksowany do waluty obcej tj. EUR (euro), USD (dolar amerykański), GBP (funt szterling), SEK (korona szwedzka), NOK (korona norweska). Waluta kredytu musi być walutą osiąganego przez Klienta dochodu. W przypadku Klienta uzyskującego trwałe dochody jednocześnie w kilku walutach, waluta kredytu powinna być walutą, w której Klient uzyskuje najwyższe trwałe dochody z przyjmowanych do oceny zdolności kredytowej. W przypadku umowy kredytu indeksowanego do waluty obcej wypłata kredytu następuje w złotych, natomiast spłata kredytu następuje wyłącznie w walucie kredytu, do której indeksowany jest kredyt. Ostateczna wysokość kwoty kredytu indeksowanego, podlegająca spłacie, określana jest – z chwilą wypłaty ostatniej transzy kredytu – jako suma wyrażonych w walucie kredytu EUR, USD, GBP, SEK, NOK wszystkich transz kredytu, po przeliczeniu wg kursu średniego NBP, ogłoszonym w dniu poprzedzającym dzień wypłaty danej transzy kredytu, pomniejszonym o stawkę określoną w umowie kredytu. . W przypadku, gdy w trakcie okresu kredytowania nastąpi zmiana waluty dochodów osiąganych przez Klienta i nastąpi na podstawie aneksu do umowy kredytu zmiana waluty kredytu, zarówno wysokość kredytu do spłaty, jak i wysokość raty kredytu może ulec zmianie. Przewalutowanie kredytu może nastąpić wyłącznie na waluty dostępne w ofercie mieszkaniowych kredytów budowlano-hipotecznych Banku, czyli: PLN, EUR, USD, GBP, SEK, NOK.
7.Wymagany przez Bank wkład własny	Bank uzależnia udzielenie kredytu od wniesienia przez Klienta wkładu własnego w wysokości stanowiącej różnicę między całkowitymi kosztami inwestycji, mającej stanowić przedmiot kredytowania a wysokością wnioskowanego kredytu, w następujących wysokościach: 1) przy kredycie złotowym - 10% całkowitych kosztów inwestycji, 2) przy kredycie indeksowanym: a) w przypadku budowy, przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, adaptacji oraz modernizacji lub remontu wymagających pozwolenia na budowę: - 30% całkowitych kosztów inwestycji – w przypadku wnioskowania o kredyt do 15

	lat, - 40% całkowitych kosztów inwestycji – w przypadku wnioskowania o kredyt powyżej 15 lat, b) 10% całkowitych kosztów modernizacji lub remontu nie wymagających pozwolenia na budowę. Do wkładu własnego Klienta mogą być zaliczone: 1) wartość rynkowa nieruchomości gruntowej/ innego prawa (o ile nie jest obciążona kredytem) z przeznaczeniem pod jednorodzinne budownictwo mieszkaniowe (jeżeli Klient jest współwłaścicielem tej nieruchomości/ innego prawa, wartość rynkową zalicza się jedynie w wysokości wynikającej z udziału Klienta we współwłasności/ innego prawa) – w przypadku, gdy przedmiotem kredytowania jest budowa domu jednorodzinnego na tej nieruchomości/ innym prawie, 2) wysokość przedpłat (rat) wniesionych przez Klienta na poczet wkładu budowlanego w spółdzielni mieszkaniowej lub zakupu nieruchomości od inwestora zastępczego, 3) koszt wykonania dokumentacji projektowej, 4) koszt zakupu materiałów budowlanych, przewidzianych do zużycia lub zużytych w procesie inwestycyjnym, 5) koszt wykonanych robót budowlanych, ujętych w kosztorysie składanym razem z wnioskiem o udzielenie kredytu i zatwierdzonych przez osobę z uprawnieniami budowlanymi, 6) inne koszty poniesione przez Klienta, związane z realizowaną inwestycją. Środki finansowe przeznaczone na wkład własny nie mogą pochodzić z kredytu. W celu potwierdzenia źródła pochodzenia środków finansowych Bank przyjmuje od Klienta oświadczenie w brzmieniu określonym we wniosku o udzielenie kredytu mieszkaniowego. Bank dopuszcza możliwość udzielenia kredytu przy wniesieniu przez Klienta wkładu własnego na poziomie niższym niż minimalny, pod warunkiem ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia kwoty kredytu odpowiadającej różnicy między wymaganym przez Bank wkładem własnym a wkładem faktycznie wnoszonym przez Klienta.
8.Warianty spłaty kredytu	1. Malejące miesięczne raty kapitałowo-odsetkowe, 2. Równe miesięczne raty kapitałowo-odsetkowe (raty annuitetowe). Spłata kredytu może nastąpić w maksymalnie w 360 miesięcznych ratach. W okresie realizacji inwestycji (budowa) Klient spłaca wyłącznie raty odsetkowe. Spłata rat kapitałowo-odsetkowych rozpoczyna się po zakończeniu realizacji inwestycji i uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie nieruchomości, stanowiącej przedmiot kredytowania. Spłata kredytu (zarówno rat odsetkowych, jak rat kapitałowo-odsetkowych) może nastąpić maksymalnie w 360 ratach.
9.Maksymalny wskaźnik LTV (*loan to value – kwota kredytu do wartości zabezpieczenia)*	Wskaźnik LtV oznacza współczynnik wysokości kwoty kredytu do wartości nieruchomości/ innego prawa, stanowiącej przedmiot zabezpieczenia kredytu i nie może być wyższy niż: 90% - dla kredytów złotowych; 70% - dla kredytów indeksowanych. W przypadku, gdy wskaźnik LtV jest większy niż 80% (wysoki wskaźnik LtV), dla części kwoty kredytu odpowiadającej różnicy między kwotą stanowiącą 80% wartości zabezpieczenia a kwotą faktycznie udzielaną wymagane jest ustanowienie dodatkowego zabezpieczenia (wskazanego w pkt 11 poniżej).
10.Okres kredytowania	Kredyt może być udzielony na okres: 1) do 30 lat – w przypadku kredytu złotowego, 2) do 20 lat – w przypadku kredytu indeksowanego.
11.Prawne zabezpieczenie spłaty kredytu hipotecznego	Obowiązkowym prawnym zabezpieczeniem kredytu jest hipoteka umowna ustanowiona na nieruchomości mieszkalnej, stanowiącej własność Klienta (użytkowaniu wieczystym o celu mieszkalnym), lub nieruchomości gruntowej (stanowiącej własność Klienta lub oddanej Klientowi w użytkowanie wieczyste) przeznaczonej na cele mieszkalne, na której realizowana jest inwestycja finansowana kredytem, lub na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego należącym do Klienta wraz z przelewem na rzecz Banku praw z umowy ubezpieczenia tej nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych. Nieruchomości i prawa, o których mowa w zdaniu powyżej, muszą znajdować się na

terenie Rzeczypospolitej Polskiej, a domy lub lokale mieszkalne winny być oddane do użytkowania.

W następujących przypadkach obowiązkowe jest posiadanie przez Klienta umowy ubezpieczenia na życie i wskazanie Banku jako uposażonego:
1) suma wieku Klienta i okresu kredytowania przekracza 65 lat,
2) o udzielenie kredytu wnioskuje wyłącznie jeden Klient,
3) Klient, jako jedyny z kilku kredytobiorców, osiąga dochód uwzględniany w ocenie zdolności do spłaty,
4) Klient, jako jeden z kilku kredytobiorców, osiąga dochód stanowiący co najmniej 80% sumy dochodów wszystkich Klientów, uwzględnianych w ocenie zdolności kredytowej.

Zabezpieczenia na okres przejściowy do dnia uprawomocnienia się wpisu hipoteki w księdze wieczystej:
1) hipoteka umowna, ustanowiona na nieruchomości (innym prawie) o charakterze mieszkalnym, dopuszczonej do użytkowania, niebędącej przedmiotem kredytowania, stanowiącej własność Klienta, wraz z przelewem na rzecz Banku praw z umowy ubezpieczenia tej nieruchomości (innego prawa) od ognia i innych zdarzeń losowych,
2) poręczenie według prawa cywilnego,
3) jedna z form zabezpieczenia określanego jako płynne (wskazane poniżej).

Zabezpieczenie części kwoty kredytu (w przypadku wysokiego wskaźnika LtV przekraczającego 80%):
1. ubezpieczenie przez Bank, na rzecz i koszt Banku ryzyka spłaty części kwoty kredytu, wynikające z wysokiego wskaźnika LtV,
2. blokada środków wraz z zastawem zwykłym (z datą pewną) oraz pełnomocnictwem do dysponowania prowadzonymi przez Bank rachunkami lokat terminowych lub rachunkami oszczędnościowo-kredytowymi, prowadzonymi przez Kasę Mieszkaniową,
3. zastaw rejestrowy na denominowanych w złotych obligacjach skarbowych lub bonach skarbowych wraz z odpowiednim pełnomocnictwem do dysponowania nimi (dotyczy sprzedaży, wykupu lub likwidacji),

Zabezpieczenie płynne:
1. przeniesienie określonej kwoty na własność Banku,
2. blokada środków wraz z zastawem zwykłym (z data pewną) oraz pełnomocnictwem do dysponowania prowadzonymi przez Bank rachunkami:
   a) lokat terminowych,
   b) oszczędnościowymi,
   c) oszczędnościowo-kredytowymi, prowadzonymi przez Kasę Mieszkaniową,
3. zastaw zwykły z data pewną na bankowych papierach dłużnych wyemitowanych przez Bank (obligacjach, bonach pieniężnych, certyfikatach depozytowych) wraz z odpowiednim pełnomocnictwem do dysponowania nimi (dotyczy sprzedaży, wykupu lub likwidacji),
4. zastaw rejestrowy na:
   a) obligacjach skarbowych,
   b) bonach skarbowych,
   c) wierzytelności z rachunku bankowego,
   wraz z odpowiednim pełnomocnictwem do dysponowania nimi (dotyczy sprzedaży, wykupu lub likwidacji),
5. cesja wierzytelności z rachunku bankowego,
6. zastaw zwykły (z data pewną) wraz z pełnomocnictwem do przedstawienia do odkupu jednostek uczestnictwa w funduszach Pekao FIO o:
   1) niskim ryzyku inwestycyjnym:
      a) Pekao Konserwatywny,
      b) Pekao Obligacji Plus,
   2) średnim ryzyku inwestycyjnym:
      a) Pekao Stabilnego Wzrostu,
      b) Pekao Zrównoważony,
      c) Pekao Obligacji Europejskich Plus,
   3) wysokim ryzyku inwestycyjnym:
      a) Pekao Akcji Europejskich,
      b) Pekao Akcji Amerykańskich,

	c) Pekao Akcji Polskich, d) Pekao Obligacji Dolarowych Plus, e) Pekao Zrównoważony Rynku Amerykańskiego. Zabezpieczenie opcjonalne – pełnomocnictwo do prowadzonego w banku dla Klienta rachunku bankowego, z którego zgodnie z umową kredytu hipotecznego dokonywana jest spłata kredytu.
12.Oprocentowanie kredytu hipotecznego	**Oprocentowanie kredytu złotowego**: zmienna stopa procentowa w całym okresie kredytowania Zmienna stopa procentowa stanowi sumę stopy bazowej kredytu mieszkaniowego 6M oraz marży Banku. Wysokość marży Banku jest zróżnicowana w zależności od wysokości wskaźnika LtV (dla wskaźnika LtV nieprzekraczającego 80 % i dla wysokiego wskaźnika LtV – powyżej 80%). Stopa bazowa kredytu mieszkaniowego 6M jest wyliczana w ostatnim dniu roboczym każdego miesiąca kalendarzowego jako średnia arytmetyczna ze wszystkich dziennych notowań stawki WIBOR 6M z ostatniego miesiąca kalendarzowego, poprzedzającego okres obrachunkowy. ***WIBOR*** *(Warsaw Interbank Offered Rate) – wskaźnik referencyjny stopy procentowej opracowywany przez GPW Benchmark S.A. lub podmiot, który przejmie opracowywanie tego wskaźnika w przyszłości, dla poszczególnych terminów fixingowych (m.in. 1M, 3M, 6M). Wartość wskaźników dla poszczególnych terminów fixingowych jest publikowana m.in. na stronie podmiotu opracowującego (obecnie GPW Benchmark S.A.). Wykorzystywany w Banku m.in. do ustalania oprocentowania kredytów w PLN.* Stopa bazowa kredytu mieszkaniowego 6M dla danej umowy kredytu, wyliczona zgodnie z zasadami opisanymi w zdaniu pierwszym, obowiązuje włącznie do ostatniego dnia 6-miesięcznego okresu obrachunkowego, rozumianego jako okres kolejnych sześciu miesięcy kalendarzowych. W przypadku, gdy dla danego okresu obrachunkowego suma stopy bazowej kredytu mieszkaniowego i marży Banku osiągnie poziom 0 (zera) lub poniżej 0 (zera), Strony Umowy zgodnie postanawiają, że oprocentowanie kredytu w tym okresie przyjmuje wartość równą 0 (zeru). **Oprocentowanie kredytu indeksowanego do waluty obcej** – zmienna stopa procentowa w całym okresie kredytowania. Zmienna stopa procentowa stanowi sumę stopy bazowej kredytu mieszkaniowego oraz marży Banku. Stopa bazowa kredytu mieszkaniowego jest wyliczana w ostatnim dniu roboczym każdego miesiąca kalendarzowego jako średnia arytmetyczna ze wszystkich dziennych notowań stawki Stopa bazowa kredytu mieszkaniowego jest wyliczana w ostatnim dniu roboczym każdego miesiąca kalendarzowego jako średnia arytmetyczna ze wszystkich notowań odpowiednio stawki EURIBOR 3M - dla kredytów w EUR, LIBOR USD 3M - dla kredytów w USD, LIBOR GBP 3M – dla kredytów w GBP, STIBOR 3M – dla kredytów w SEK, NIBOR 3M – dla kredytów w NOK, publikowanych w okresie ostatniego miesiąca kalendarzowego poprzedzającego okres obrachunkowy, dla którego jest ustalana) oraz marży Banku. **EURIBOR** *(Euro Interbank Offered Rate) – wskaźnik referencyjny stopy procentowej opracowywany przez European Money Markets Institute (EMMI) lub podmiot, który przejmie opracowywanie tego wskaźnika w przyszłości, dla poszczególnych terminów fixingowych (m.in. 1M, 3M, 6M). Wartość wskaźników dla poszczególnych terminów fixingowych jest publikowana m.in. na stronie podmiotu opracowującego (obecnie EMMI). Wykorzystywany w Banku m.in. do ustalania oprocentowania kredytów w EUR.* ***LIBOR*** *(London Interbank Offered Rate) – wskaźnik referencyjny stopy procentowej opracowywany przez ICE Benchmark Administration (IBA) lub podmiot, który przejmie opracowywanie tego wskaźnika w przyszłości, dla poszczególnych terminów fixingowych (m.in. 1M, 3M, 6M). Wartość wskaźników dla poszczególnych terminów fixingowych jest publikowana m.in. na stronie podmiotu opracowującego (obecnie IBA). Wykorzystywany w Banku m.in. do ustalania oprocentowania kredytów w USD, CHF, GBP.* ***STIBOR*** *(Stockholm Interbank Offered Rate) – wskaźnik referencyjny stopy procentowej*

opracowywany przez Swedish Bankers Association lub podmiot, który przejmie opracowywanie tego wskaźnika w przyszłości, dla poszczególnych terminów fixingowych (m.in. 1M, 3M, 6M). Wartość wskaźników dla poszczególnych terminów fixingowych jest publikowana m.in. na stronie podmiotu opracowującego (obecnie Swedish Bankers Association). Wykorzystywany w Banku m.in. do ustalania oprocentowania kredytów w SEK.
UWAGA: Od kwietnia 2020 r. tę rolę oraz uprawnienia przejmie Swedish Financial Benchmark Facility.

NIBOR *(Norwegian Interbak Offered Rate) – wskaźnik referencyjny stopy procentowej opracowywany przez Norske Finansielle Referanser AS (NoRe) lub podmiot, który przejmie opracowywanie tego wskaźnika w przyszłości, dla poszczególnych terminów fixingowych (m.in. 1M, 3M, 6M). Wartość wskaźników dla poszczególnych terminów fixingowych jest publikowana m.in. na stronie podmiotu opracowującego (obecnie NoRe). Wykorzystywany w Banku m.in. do ustalania oprocentowania kredytów w NOK.*

Stopa bazowa kredytu mieszkaniowego dla danej umowy kredytu złotowego lub kredytu indeksowanego, wyliczona zgodnie z zasadami opisanymi w zdaniu pierwszym, obowiązuje włącznie do ostatniego dnia 3-miesięcznego okresu obrachunkowego, rozumianego jako okres kolejnych trzech miesięcy kalendarzowych.
W przypadku, gdy dla danego okresu obrachunkowego suma stopy bazowej kredytu mieszkaniowego i marży Banku osiągnie poziom 0 (zera) lub poniżej 0 (zera), Strony Umowy zgodnie postanawiają, że oprocentowanie kredytu w tym okresie przyjmuje wartość równą 0 (zeru).

Wysokość stopy oprocentowania kredytu nie może przekroczyć wysokości odsetek maksymalnych określonej na podstawie przepisów powszechnie obowiązującego prawa, która aktualnie stanowi dwukrotność sumy: stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego oraz 3,5 punktów procentowych. Jeżeli wysokość stopy oprocentowania kredytu przekroczy wysokość odsetek maksymalnych, stopa oprocentowania kredytu będzie równa wysokości odsetek maksymalnych określonej na podstawie przepisów powszechnie obowiązującego prawa.

Wysokość stopy oprocentowania zadłużenia przeterminowanego kredytu jest równa wysokości odsetek maksymalnych za opóźnienie określonej na podstawie przepisów powszechnie obowiązującego prawa, która aktualnie stanowi dwukrotność sumy: stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego oraz 5,5 punktów procentowych.

W przypadku każdorazowej zmiany wysokości odsetek maksymalnych za opóźnienie, wysokość stopy oprocentowania zadłużenia przeterminowanego kredytu zmieni się o tyle punktów procentowych, o ile każdorazowo zmieni się wysokość odsetek maksymalnych za opóźnienie. Zmiana wysokości stopy oprocentowania zadłużenia przeterminowanego nastąpi z dniem każdorazowej zmiany wysokości odsetek maksymalnych za opóźnienie i nie wymaga zawarcia aneksu do Umowy.
W przypadku dokonania po dniu zawarcia Umowy zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawa skutkującej zmianą sposobu określenia wysokości odsetek maksymalnych za opóźnienie, wówczas wysokość stopy oprocentowania zadłużenia przeterminowanego kredytu będzie równa wysokości odsetek maksymalnych za opóźnienie określonych zgodnie z dokonanymi zmianami przepisów powszechnie obowiązującego prawa.

W przypadku długoterminowego kredytu hipotecznego, poziom stóp procentowych, od którego zależy jego oprocentowanie, wielokrotnie ulegnie zmianie, w tym możliwy jest wzrost oprocentowania kredytu. Wzrost stóp bazowych spowoduje podwyższenie oprocentowania kredytu, a tym samym będzie miał bezpośredni wpływ na wzrost wysokości raty kredytu całkowity koszt kredytu.

Podwyższenie marży Banku na okres przejściowy - do dnia uprawomocnienia się wpisu hipoteki w księdze wieczystej

Bank podwyższa wysokość marży Banku o 1 punkt procentowy na okres przejściowy (o ile nie zostanie ustanowione prawne zabezpieczenie spłaty kredytu na okres przejściowy w

	formie określonej w pkt 11.
13.Przedterminowa spłata kredytu	Klient uprawniony jest do dokonania przedterminowej spłaty części lub całości kredytu. W celu dokonania przedterminowej spłaty części, Klient składa w Banku dyspozycję spłaty, przy czym w przypadku przedterminowej spłaty części kredytu dyspozycja powinna określać: 1) kwotę kredytu wraz z odsetkami, która ma podlegać spłacie, 2) termin wcześniejszej spłaty, 3) wybór zasady dalszej spłaty kredytu (ze skróceniem lub z zachowaniem dotychczasowego okresu kredytowania). W przypadku spłaty całości lub części kredytu w okresie 36 miesięcy od dnia zawarcia umowy kredytu, Bank pobierze od Klienta rekompensatę. Rekompensata odpowiada wysokości 3 % spłacanej kwoty kredytu, jednak nie więcej niż wysokości odsetek, które byłyby naliczone od spłaconej przed terminem całości lub części kredytu w okresie roku od dnia faktycznej spłaty, W przypadku, gdy do końca okresu kredytowania pozostaje mniej niż rok wysokość odsetek ustala się za okres pozostały do zakończenia umowy kredytu.
14.Określenie wartości nieruchomości lub innego prawa, mającego stanowić przedmiot zabezpieczenia	Jeżeli nieruchomość lub inne prawo będące przedmiotem kredytowania stanowi jednocześnie przedmiot zabezpieczenia, przy wnioskowanej kwocie kredytu do 300.000,- zł, wartość przedmiotu zabezpieczenia określa się w formie sporządzanej przez Bank karty wyceny wewnętrznej. W takim przypadku Klient ponosi jedynie koszt przeprowadzenia kontroli nieruchomości (innego prawa) i sporządzenia karty kontroli (168,- zł). Przy wnioskowanej kwocie kredytu przekraczające 300.000,- zł, wartość przedmiotu zabezpieczenia określana jest w formie operatu szacunkowego, sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego. Koszt sporządzenia takiego operatu przez współpracujący z Bankiem podmiot zewnętrzny wynosi 479,- zł w odniesieniu do lokalu mieszkalnego i 832,- zł w odniesieniu do domu jednorodzinnego. Klient może zlecić sporządzenie operatu szacunkowego za pośrednictwem Banku. Dopuszcza się również możliwość przyjęcia operatu szacunkowego, sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego bezpośrednio na zlecenie Klienta – w takim przypadku koszt sporządzenia operatu ustalana jest miedzy Klientem a rzeczoznawcą. Warunkiem przyjęcia takiego operatu jest jego pozytywna weryfikacja przez Bank. W przypadku, gdy przedmiotem zabezpieczenia będzie nieruchomość (inne prawo) inna niż stanowiąca przedmiot kredytowania, określenie jej wartości następuje zawsze w formie operatu szacunkowego (niezależnie od wysokości wnioskowanej kwoty kredytu).
15.Ostrzeżenie dotyczące możliwych konsekwencji niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań związanych z umową o kredyt hipoteczny	Jeżeli Klient opóźnia się ze spłatą zadłużenia z tytułu udzielonego kredytu, Bank wzywa Klienta do dokonania spłaty, wyznaczając termin nie krótszy niż 14 dni. W wezwaniu Bank informuje Klienta o możliwości złożenia, w terminie 14 dni roboczych od dnia otrzymania wezwania, wniosku o restrukturyzację zadłużenia. Bank umożliwia restrukturyzacje zadłużenia, jeżeli jest to uzasadnione oceną sytuacji majątkowej Klienta. Restrukturyzacja zadłużenia dokonywana jest na warunkach uzgodnionych przez Bank i Klienta. Bank zawiadamia Klienta o niedotrzymaniu warunków udzielenia kredytu przez Klienta lub utracie przez Klienta zdolności kredytowej, informując jednocześnie o możliwości złożenia wniosku o restrukturyzację zadłużenia. W przypadku niedotrzymania przez Klienta warunków udzielenia kredytu albo w przypadku utraty przez Klienta zdolności kredytowej Bank może obniżyć kwotę przyznanego kredytu albo wypowiedzieć umowę kredytu. termin wypowiedzenia wynosi 30 dni, a w razie zagrożenia upadłością Klienta – 7 dni. Wypowiedzenie umowy o kredyt z powodu utraty przez Klienta zdolności kredytowej lub zagrożenia upadłością nie może nastąpić w okresie restrukturyzacji zadłużenia, chyba że Klient nienależycie realizuje restrukturyzację zadłużenia.
16.Reprezentatywny przykład całkowitej kwoty kredytu hipotecznego, całkowitego kosztu kredytu hipotecznego, całkowitej kwoty do zapłaty przez Klienta	Użyte poniżej określenia oznaczają: 1. **całkowita kwota kredytu hipotecznego** – suma wszystkich środków pieniężnych, nieobejmujących kredytowanych kosztów kredytu tj. opłaty za przygotowanie i zawarcie umowy kredytu i składki ubezpieczeniowej CPI, które Bank udostępnia Kredytobiorcy na podstawie umowy kredytu, 2. **całkowity koszt kredytu hipotecznego** – wszelkie koszty, które Klient jest zobowiązany ponieść w związku z umową o kredyt hipoteczny, w szczególności: a) odsetki, opłaty, prowizje , podatki i marże,

oraz rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania kredytu	b) koszty usług dodatkowych, w tym ubezpieczeń, w przypadku gdy ich poniesienie jest niezbędne do uzyskania kredytu hipotecznego lub do uzyskania go na oferowanych warunkach z wyjątkiem kosztów opłat notarialnych i opłat sądowych ponoszonych przez Klienta, 3. **całkowita kwota do zapłaty przez Klienta** – suma całkowitego kosztu kredytu hipotecznego i całkowitej kwoty kredytu hipotecznego, 4. **rzeczywista roczna stopa oprocentowania** – całkowity koszt kredytu hipotecznego ponoszony przez Klienta, wyrażony jako wartość procentowa całkowitej kwoty kredytu hipotecznego w stosunku rocznym. **Rzeczywista roczna stopa oprocentowania (RRSO)** dla mieszkaniowego kredytu budowlano-hipotecznego wypłaconego jednorazowo wynosi 4,52% i wyliczona została przy założeniach: całkowita kwota kredytu 255 092 zł (bez kredytowanych kosztów), kredyt zaciągnięty na 25 lat, 300 miesięcznych rat do spłaty, wniesiony wkład własny klienta: 23% całkowitego kosztu kredytowanej inwestycji, zmienne oprocentowanie kredytu 3,92% w stosunku rocznym, równa rata kapitałowo-odsetkowa do czasu uprawomocnienia wpisu hipoteki w wysokości 1 378,49 zł, a po uprawomocnieniu wpisu hipoteki wysokość raty kapitałowo-odsetkowej ulega obniżeniu i wynosi 1 240,18 zł (przy założeniu, że wpis uprawomocni się po upływie 6-miesiecy od dnia zawarcia umowy), całkowita kwota do zapłaty przez konsumenta wynosi 381 444,59 zł, całkowity koszt kredytu 126 352,59 zł przy uwzględnieniu kosztów, w tym odsetki 109 526,25 zł oraz koszty z tytułu: ubezpieczenia spłaty kredytu 5 076,76 zł (za 4 lata), ubezpieczenia nieruchomości (innego prawa) od ognia i innych zdarzeń losowych za 12 m-cy wg oferty dostępnej w Banku 263,36 zł, opłaty miesięcznej za otwarcie i prowadzenie Konta Przekorzystnego 6 zł, opłaty miesięcznej za kartę debetową MasterCard Debit FX wydaną do rachunku 3 zł, opłaty za wydanie karty kredytowej Elastycznej 15 zł z miesięczną opłatą za obsługę karty 2,99 zł, opłaty za kontrolę nieruchomości (innego prawa) 137 zł, podatku od czynności cywilnoprawnych od ustanowienia hipoteki 19 zł, kredytowanej opłaty za przygotowanie i zawarcie umowy 3 188,65 zł. Po uprawomocnieniu się wpisu hipoteki zmienne oprocentowanie kredytu zostanie obniżone o 1 punkt procentowy. Kalkulacja została dokonana na dzień 2 maja 2020 r., na reprezentatywnym przykładzie. Obowiązkowym zabezpieczeniem mieszkaniowego kredytu budowlano-hipotecznego jest hipoteka na nieruchomości (lub innym prawie) oraz przelew praw z umowy ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych nieruchomości (innego prawa), stanowiącej zabezpieczenie kredytu, w całym okresie kredytowania. Spłata kredytu oprocentowanego zmienną stopą procentową wiąże się z ryzykiem zmiany stopy procentowej, co w przypadku wzrostu stopy procentowej spowoduje wzrost wysokości raty i całkowitej kwoty do zapłaty. Bank podejmuje decyzję o udzieleniu w/w kredytów po dokonaniu analizy kredytowej i oceny zdolności kredytowej. Informacje zawarte w niniejszym materiale nie stanowią oferty w rozumieniu art. 66 Kodeksu cywilnego. Kredytodawcą jest Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna.
17. Inne koszty nieujęte w całkowitym koszcie kredytu hipotecznego, które Klient może ponieść w związku z umową o kredyt hipoteczny	I. W całkowitym koszcie kredytu nie są ujmowane koszty opłat sądowych, które Klient może ponieść w związku z umową kredytu, w tym: • koszt założenia księgi wieczystej • koszt wpisu hipoteki umownej do księgi wieczystej • koszt wpisu Klienta jako właściciela nieruchomości lub uprawnionego do innego prawa w księdze wieczystej • koszt wykreślenia wpisu hipoteki z księgi wieczystej II. Ponadto w całkowitym koszcie kredytu nie są uwzględnione następujące koszty: • opłata za wycenę nieruchomości (innego prawa) • koszt ubezpieczenia nieruchomości (innego prawa) od ognia i innych zdarzeń losowych • koszt ubezpieczenia na życie Jeżeli Klient korzysta z oferty Banku koszty określone w pkt. II uwzględnione zostaną w całkowitym koszcie kredytu. Jeżeli Klient korzysta z oferty dostępnej na rynku, maksymalna wysokość tych kosztów jest uzależniona od uzgodnień pomiędzy Ubezpieczycielem lub rzeczoznawcą majątkowym, wybranych przez Klienta.

	III. Całkowity koszt kredytu nie obejmuje kosztów składki ubezpieczeniowej CPI po zakończeniu pierwszego 4-letniego okresu ochrony ubezpieczeniowej – w przypadku, gdy Kredytobiorca zdecyduje się na kontynuację ubezpieczenia CPI w dalszym okresie.
18.Wskazanie usług dodatkowych, które Klient zobowiązany jest nabyć, aby uzyskać kredyt na określonych warunkach (z niższą marżą w stosunku do marży stosowanej przy kredycie bez nabycia usług dodatkowych)	- zawarcie umowy o rachunek oszczędnościowo-rozliczeniowy, prowadzony przez Bank, z regularnymi miesięcznymi wpływami z tytułu osiąganych dochodów, w wysokości co najmniej dwukrotności pierwszej raty kapitałowo-odsetkowej oraz kartę płatniczą debetową wydaną przez Bank lub - posiadanie lub zakup karty kredytowej wydanej przez Bank lub, - zawarcie i posiadanie w całym okresie kredytowania umowy ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych nieruchomości (innego prawa), stanowiącej przedmiot zabezpieczenia kredytu, oferowanego przez Bank lub - zawarcie umowy ubezpieczenia na życie oferowanego przez Bank oraz jej kontynuacja w kolejnych okresach lub - zawarcie indywidualnej umowy ubezpieczenia CPI oferowanego przez Bank
19.Produkty ubezpieczeniowe mające zastosowanie do kredytu	**Produkty ubezpieczeniowe powiązane z produktem bankowym, stanowiące przedmiot zabezpieczenia** **1.** obowiązkowe ubezpieczenie od ognia i innych zdarzeń losowych przedmiotu zabezpieczenia – wymagane przy każdym kredycie, przy czym: 1) minimalny wymagany zakres ochrony ubezpieczeniowej musi obejmować ryzyko wystąpienia: a) pożaru, b) opadów (deszcz, grad, śnieg, lód) i innych zdarzeń atmosferycznych (wiatr lub huragan, uderzenie pioruna, lawina, osunięcie się ziemi), c) powodzi lub zalania, 2) wymagana minimalna suma ubezpieczenia musi być, w całym okresie kredytowania, co najmniej równa kwocie udzielonego kredytu; ubezpieczenie na życie Klienta – wymagane w przypadkach określonych w pkt 11, przy czym: 1) minimalny wymagany zakres ochrony ubezpieczeniowej musi obejmować ryzyko śmierci Klienta zarówno z przyczyn naturalnych, jak również w następstwie nieszczęśliwego wypadku, 2) wymagana minimalna suma ubezpieczenia (wysokość świadczenia w przypadku umowy grupowego ubezpieczenia na życie), w całym okresie kredytowania, musi stanowić co najmniej 25% kwoty udzielonego kredytu; **2.** ubezpieczenie przez Bank, na rzecz i koszt Banku ryzyka spłaty części kwoty kredytu, wynikające z wysokiego wskaźnika LtV – wymagane w przypadku, gdy wnioskowana kwota kredytu przekracza 80% wartości rynkowej nieruchomości (innego prawa), stanowiącej przedmiot zabezpieczenia. Ubezpieczeniu podlega część kwoty kredytu stanowiąca różnicę pomiędzy wysokością udzielonego kredytu a kwotą stanowiącą 80% wartości rynkowej przedmiotu zabezpieczenia (wyłącznie w przypadku, gdy LTV > 80%). **Produkt ubezpieczeniowy powiązany z produktem bankowym, niestanowiący przedmiotu prawnego zabezpieczenia spłaty kredytu** **1.** ubezpieczenie CPI (Credit Protection Insurance) – ochrona ubezpieczeniowa Klienta w ramach kredytu złotowego, zawarta na podstawie indywidualnej umowy ubezpieczenia, z tytułu: 1) następstw nieszczęśliwego wypadku, 2) utraty pracy.