



## Informacje ogólne dotyczące umowy kredytu hipotecznego mieszkaniowego

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

**Powiatowy Bank Spółdzielczy w Sokołowie Podlaskim**  
**ul. Wolności 48**  
**08-300 Sokołów Podlaski**

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

#### Kredyt mieszkaniowy

Kredyt mieszkaniowy możesz przeznaczyć na:

- 1) zakup działki budowlanej,
- 2) zakup działki budowlanej z rozpoczętą budową,
- 3) budowę ogrodzenia, utwardzenie placu wokół domu jednorodzinnego, doprowadzenie mediów,
- 4) zakup/zamianę/zmianę prawa do lokalu polegające na:
  - a) zakupie domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego,
  - b) zakupie budynku mieszkalnego, w tym również lokali niemieszkalnych lub budynków niemieszkalnych funkcjonalnie związanych z nabywanym budynkiem mieszkalnym na wynajem,
  - c) dopłacie związanej z zamianą domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego,
  - d) dopłacie związanej z przekształceniem spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego z lokatorskiego na własnościowe,
  - e) nabyciu domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego od Gminy, Skarbu Państwa lub zakładu pracy,
- 5) budowę, dokończenie budowy, rozbudowę, przebudowę, wykończenie domu jednorodzinnego,
- 6) budowę, dokończenie budowy, wykończenie budynku mieszkalnego, w tym również lokali niemieszkalnych lub budynków niemieszkalnych funkcjonalnie związanych z realizowaną inwestycją mieszkaniową,
- 7) budowę, dokończenie budowy, wykończenie budynku mieszkalnego z przeznaczeniem znajdujących się tam lokali mieszkalnych na wynajem,
- 8) dokończenie budowy lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym,
- 9) przebudowę budynków lub lokali niemieszkalnych w celu dostosowania do potrzeb mieszkalnych,
- 10) wykończenie, remont i modernizację domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego,
- 11) partycypację w kosztach budowy lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym Towarzystwa Budownictwa Społecznego,
- 12) spłatę zadłużenia z tytułu innego kredytu mieszkaniowego, pod warunkiem, iż kredyt udzielony był na cele zgodne z postanowieniami Instrukcji,
- 13) spłatę przy uzyskiwaniu prawa do nieruchomości wskutek postępowania o zniesienie współwłasności lub działu spadku,
- 14) 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;
- 15) wykończenie mieszkania zakupionego na rynku pierwotnym będącego elementem transakcji finansowanej w ramach kredytu Mieszkanie dla Młodych,
- 16) zakup pomieszczenia przynależnego, miejsca parkingowego lub garażu będącego elementem transakcji finansowanej w ramach kredytu mieszkaniowego lub kredytu Mieszkanie dla Młodych,
- 17) refinansowanie kosztów, w szczególności: kosztów prowizji agencji nieruchomości, notariusza oraz opłat sądowych, wpłat dokonanych z tytułu umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeżeli zostały one poniesione na maksymalnie 6 miesięcy przed datą złożenia wniosku o kredyt,

18) spłatę współmałżonka w wyniku sądowego podziału majątku

**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) weksel własny in blanco wystawiony przez Kredytobiorcę na rzecz Banku wraz z deklaracją wekslową;
- 2) hipoteka ustanawiana na rzecz Banku na pierwszym miejscu w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, stanowiącej przedmiot zabezpieczenia spłaty kredytu (nie dotyczy księgi wieczystej, w której figuruje już wpis hipoteczny na pierwszym miejscu na rzecz Banku; lub docelowo, w przypadku gdy celem kredytu jest spłata zadłużenia z tytułu innego kredytu mieszkaniowego i hipoteka jest ustanawiana na drugim miejscu a po spłacie kredytu innego banku – w miejsce hipoteki zabezpieczającej spłacany kredyt mieszkaniowy);
- 3) cesja praw na rzecz Banku z polisy ubezpieczenia nieruchomości (nie dotyczy nieruchomości gruntowych) z oferty dostępnej w Banku lub spoza oferty Banku, stanowiącej przedmiot zabezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych (ze szczególnym uwzględnieniem ryzyka powodzi, jeżeli takie ryzyko występuje) i dokonania na rzecz Banku cesji praw z tego ubezpieczenia;
- 4) cesja praw na rzecz Banku z umowy ubezpieczenia domu jednorodzinnego w stadium budowy– do momentu oddania nieruchomości do użytkowania, w ramach oferty dostępnej w Banku lub spoza oferty Banku, stanowiącej przedmiot zabezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych (ze szczególnym uwzględnieniem ryzyka powodzi, jeżeli takie ryzyko występuje) i dokonania na rzecz Banku cesji praw z tego ubezpieczenia (w przypadku kredytu na sfinansowanie budowy domu jednorodzinnego metodą gospodarczą lub generalnego / częściowego wykonawstwa);
- 5) wskazanie Banku, jako osoby uposażonej do otrzymania świadczenia z polisy ubezpieczenia na życie Kredytobiorcy do wysokości zadłużenia wynikającego z zawartej Umowy kredytu – w przypadku, wyboru kredytu z obowiązkowym ubezpieczeniem na życie;
- 6) wskazanie Banku, jako osoby uposażonej do otrzymania świadczenia z polisy ubezpieczenia na życie Kredytobiorcy z oferty dostępnej w Banku lub spoza oferty Banku, do wysokości zadłużenia wynikającego z zawartej Umowy kredytu – w przypadku, gdy spełnione są łącznie trzy warunki:
  - a) kwota kredytu przekracza 100.000 PLN,
  - b) suma wieku najstarszego Kredytobiorcy i okresu kredytowania przekracza 65 lat i
  - c) Kredytobiorca jest jedynym żywicielem rodziny (osobą posiadającą na wyłącznym utrzymaniu członków rodziny);
- 7) w przypadku, gdy Kredytobiorca pozostaje sam w gospodarstwie domowym lub sam zaciąga kredyt (tzn. bez współmałżonka), dodatkowym obligatoryjnym zabezpieczeniem kredytu jest ubezpieczenie na życie, w którym Kredytobiorca jest obejmowany poprzez zawarcie indywidualnej umowy ubezpieczenia z uposażeniem Banku do kwoty aktualnego zobowiązania. W uzasadnionych przypadkach, w Umowie kredytu za zgodą Zarządu, na podstawie podjętej decyzji kredytowej może zostać określona inna suma ubezpieczenia;
- 8) cesja wierzytelności na rzecz Banku z umowy deweloperskiej zobowiązującej zbywcę do ustanowienia i przeniesienia na Kredytobiorcę prawa własności lokalu mieszkalnego/domu jednorodzinnego (w przypadku gdy w transakcji funkcjonuje umowa deweloperska lub w przypadku gdy przeniesienie własności następuje po dacie wypłaty kredytu hipotecznego);
- 9) cesja wierzytelności na rzecz Banku z umowy zobowiązującej do ustanowienia i przeniesienia własności lokalu/domu jednorodzinnego (w przypadku gdy w transakcji nie funkcjonuje umowa deweloperska lub w przypadku gdy przeniesienie własności następuje po dacie wypłaty kredytu hipotecznego);
- 10) cesja z praw na rzecz Banku rachunku powierniczego prowadzonego dla inwestycji, dla której umowa przewiduje płatności poprzez rachunek powierniczy;

- 11) cesja praw z gwarancji bankowej lub gwarancji ubezpieczeniowej w przypadku, gdy inwestor zastępczy zapewnił Kredytobiorcy jedną z tych gwarancji;
- 12) nieodwołane w całym okresie kredytowania pełnomocnictwo do rachunku prowadzonego przez Bank dla Kredytobiorcy, o ile Kredytobiorca wskaże na 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) poręczenie według prawa cywilnego lub prawa wekslowego na wekslu wystawionym przez Kredytobiorcę,
- 2) kaucja pieniężna,
- 3) blokada środków pieniężnych na rachunku.

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

Okres kredytowania wynosi:

- 1) do 15 lat – w przypadku zakupu działki budowlanej,
- 2) do 30 lat – w przypadku pozostałych celów kredytowania,

z zastrzeżeniem, że suma wieku Kredytobiorcy/Współkredytobiorcy i okresu kredytowania nie może przekroczyć 80 lat.

#### 5. Kwota kredytu

1. Minimalna kwota kredytu nie może być niższa niż **40 000 PLN**.
2. Maksymalna kwota kredytu uzależniona jest od zdolności kredytowej Wnioskodawcy i wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia:
3. Dla ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie powstałych w okresie od 1 stycznia 2017 r. maksymalna wartość wskaźnika LtV wynosi:
  - 1) 80% lub,
  - 2) 90% w przypadku, gdy część ekspozycji przekraczająca 80% LtV jest odpowiednio ubezpieczona, lub kredytobiorca przedstawił dodatkowe zabezpieczenie w formie blokady środków na rachunku bankowym, lub poprzez zastaw na denominowanych w złotych dłużnych papierach wartościowych Skarbu Państwa lub NBP,
  - 3) oraz nie więcej niż **1 500 000 PLN**.

#### 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 dyrektywę 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 rosta 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**

1. 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.
2. Okresowo stała stopa procentowa, która jest określona w umowie kredytu/aneksie do umowy kredytu obowiązuje w okresie 60 miesięcy od dnia uruchomienia kredytu/ od dnia 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.
3. W dalszym okresie kredytowania obowiązuje zmienna stopa procentowa, która stanowi sumę marży określonej w umowie kredytu i wskaźnika referencyjnego WIBOR.
4. 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.
5. Po upływie 60 miesięcy od daty uruchomienia Kredytu/wejścia w życie aneksu do Umowy kredytu, Kredyt oprocentowany będzie według zmiennej stopy procentowej, stanowiącej sumę wskaźnika referencyjnego i indywidualnie ustalonej marży Banku.

### **Oprocentowanie zmienne**

1. Kredyt oprocentowany jest według zmiennej stopy procentowej, stanowiącej sumę wskaźnika referencyjnego i indywidualnie ustalonej marży Banku, ustalonej na okresy 3-miesięczne przy zastosowaniu następujących zasad:
  - 1) wskaźnikiem referencyjnym jest stawka WIBOR 3M, obliczona jako średnia arytmetyczna z miesiąca poprzedzającego okres jej obowiązywania,
  - 2) wysokość marży Banku ustalana jest adekwatnie do wartości zaangażowanych środków własnych w kredytowanym przedsięwzięciu oraz zależy od zawarcia umowy ubezpieczenia na życie, (wysokości marży podawane są w Tabeli oprocentowania);
  - 3) wysokość marży Banku jest stała w całym okresie kredytowania, z zastrzeżeniem pkt. 4 i 5;
  - 4) okresy 3-miesięczne, w których obowiązuje ustalona wysokość stopy procentowej, odpowiadają kwartałom kalendarzowym; pierwszy okres obowiązywania ustalonej stopy oprocentowania rozpoczyna się z dniem uruchomienia kredytu, a kończy z ostatnim dniem kwartału kalendarzowego, w którym nastąpiło

uruchomienie kredytu; ostatni okres obowiązywania ustalonej stopy oprocentowania rozpoczyna się z pierwszym dniem kwartału kalendarzowego, w którym przypada ostateczny termin spłaty kredytu, a kończy z dniem poprzedzającym ostateczny termin spłaty kredytu.

2. Bank nalicza odsetki od wykorzystanego kredytu przyjmując, że rok liczy 365 dni, a miesiąc rzeczywistą liczbę dni.
3. Oprocentowanie kredytu wynosi [suma WIBOR-u i marży – liczbowo] % w stosunku rocznym, co stanowi sumę wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M dla PLN obowiązującego w dniu sporządzenia Umowy kredytu ([wartość stopy bazowej] %) oraz marży w wysokości [wartość marży] p.p., stałej w całym okresie kredytowania, z zastrzeżeniem, że wysokość wskaźnika referencyjnego WIBOR 3 M na potrzebę sporządzenia niniejszej decyzji przyjęto z dnia jej podjęcia.
4. Rezygnacja z ochrony ubezpieczeniowej na życie w okresie korzystania z kredytu, złożona w drodze pisemnego oświadczenia Kredytobiorcy lub wygaśnięcie ochrony ubezpieczeniowej w okresie korzystania z kredytu z powodu nieopłacenia regularnej składki ubezpieczeniowej skutkuje podwyższeniem oprocentowania kredytu do wysokości zgodnej ze standardowym oprocentowaniem kredytów bez ubezpieczenia. Podwyższone oprocentowanie będzie obowiązywać od dnia następnego po ustaniu z ochrony ubezpieczeniowej.
5. W przypadku rezygnacji z ubezpieczenia, o której mowa pkt. 4, podwyższone oprocentowanie kredytu na dzień wydania decyzji kredytowej wynosi [suma WIBOR-u i marży – liczbowo] % w stosunku rocznym, co stanowi sumę wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M obowiązującego w dniu sporządzenia decyzji kredytowej ([wartość wskaźnika referencyjnego] %) oraz marży w wysokości [wartość marży] p.p., stałej w całym okresie kredytowania.
6. W przypadku, gdy Kredytobiorca pozostaje sam w gospodarstwie domowym lub sam zaciąga kredyt (tzn. bez współmałżonka), gdzie dodatkowym obligatoryjnym zabezpieczeniem kredytu jest ubezpieczenie na życie, w którym Kredytobiorca jest obejmowany poprzez zawarcie indywidualnej umowy ubezpieczenia z upoważnieniem Banku do kwoty aktualnego zobowiązania lub do kwoty zgodnie z decyzją kredytową, rezygnacja z umowy ubezpieczenia skutkuje wypowiedzeniem umowy kredytu.

#### **Ważne:**

Kredytobiorca zaciągający kredyt hipoteczny narażony jest na ponoszenie określonych ryzyk.

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

Zmiany stopy procentowej będą powodować zmiany wysokości raty kredytu oprocentowanego według zmiennej stopy procentowej. Z tego względu, przy podejmowaniu decyzji, szczególnie dotyczących wieloletniego kredytu hipotecznego Kredytobiorca powinien brać pod uwagę długoterminowy trend na rynku, a nie tylko krótkotrwałe wahania stopy procentowej.

Przed zawarciem umowy Bank informuje Klientów o kosztach i ryzykach związanych z kredytem. Ryzyko podjęcia decyzji i jej konsekwencji spoczywa na Kredytobiorcy, pozostanie związany umową, zgodnie z którą przez kilka, kilkanaście albo kilkadziesiąt lat będzie spłacał raty kredytu.

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

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

### **Dla oprocentowania okresowo stałego:**

Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) wynosi: 6,80% dla następujących założeń: całkowita kwota kredytu: 290 000,00 PLN, okres kredytowania: 300 miesięcy; wkład własny: 20% wartości nieruchomości; oprocentowanie okresowo stałe kredytu w okresie pierwszych 60 miesięcy 6,41% w skali roku, a następnie oprocentowanie zmienne 6,75% w skali roku – wyliczone jako suma aktualnej stopy bazowej kredytu (stopa zmienna kwartalnie WIBOR 3M: 4,75%) i indywidualnie ustalonej marży w wysokości 2,00%, równe raty miesięczne: 60 x 1 941,82 PLN w okresie 60 miesięcy od dnia uruchomienia kredytu + 239 x 1 995,35 PLN + 1 x 1 860,81 PLN (rata wyrównująca) po tym okresie,

łączna liczba rat: 300. Całkowity koszt kredytu 305 277,66 PLN, w tym: suma odsetek w całym okresie kredytowania: 305 258,66 PLN, prowizja za udzielenie kredytu: 0,00% kwoty udzielonego kredytu. Koszt ustanowienia hipoteki: 200,00 PLN, podatek od czynności cywilno-prawnych (PCC): 19,00 PLN. W całkowitym koszcie kredytu Bank nie uwzględnia następujących kosztów wyceny nieruchomości, gdyż nie jest dostawcą tych usług dodatkowych dla konsumenta. Całkowita kwota do zapłaty wynosi: 595 277,66 PLN. Oprocentowanie kredytu jest stałe w okresie pierwszych 60 miesięcy, a następnie zmienne. W okresie obowiązywania wg formuły zmiennej oprocentowanie umowy kredytu może ulec zmianie w związku ze zmianą wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M, który może spowodować, że koszty obsługi kredytu mogą wzrosnąć lub zmaleć. Zmienne oprocentowanie niesie za sobą ryzyko wzrostu wysokości raty, a tym samym całkowitej kwoty do zapłaty.

Kalkulacja została dokonana na dzień 30.10.2025r. na reprezentatywnym przykładzie..

## **Dla oprocentowania zmiennego**

Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) wynosi: 6,96% dla następujących założeń: całkowita kwota kredytu: 290 000 PLN, okres kredytowania: 300 miesięcy; wkład własny: 20% wartości nieruchomości; oprocentowanie kredytu: 6,75% w skali roku – wyliczone jako suma zmiennej stopy bazowej (ustalanej jako średnia arytmetyczna z miesiąca poprzedzającego okres jej obowiązywania tj. kwartał kalendarzowy) WIBOR 3M: 4,75% i marży Banku w wysokości 2,00%, obliczona po ustanowieniu zabezpieczenia w postaci hipoteki na kredytowanej nieruchomości. Równa rata miesięczna: 299 x 2 006,07 PLN + rata wyrównująca w wysokości 1 851,75 PLN, łączna liczba rat: 300. Całkowity koszt kredytu 311 685,68 PLN, w tym: suma odsetek w całym okresie kredytowania: 311 666,68 PLN, prowizja za udzielenie kredytu: 0% kwoty udzielonego kredytu, podatek od czynności cywilno-prawnych (PCC-1): 19 PLN. Koszt ustanowienia hipoteki: 200,00 PLN. W całkowitym koszcie kredytu Bank nie uwzględnia kosztu wyceny nieruchomości, gdyż nie jest dostawcą tej usługi dodatkowej dla konsumenta. Całkowita kwota do zapłaty wynosi: 601 685,68 PLN.

Oprocentowanie kredytu jest zmienne i w okresie obowiązywania umowy kredytu może ulec podwyższeniu w związku ze wzrostem wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M, co spowoduje podwyższenie kwoty spłacanej raty kredytu.

Zmienne oprocentowanie niesie za sobą ryzyko wzrostu wysokości raty, a tym samym całkowitej kwoty do zapłaty.

Kalkulacja została dokonana na dzień 30.10.2025r. na reprezentatywnym przykładzie

## **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 – Powiatowy Bank Spółdzielczy w Sokołowie Podlaskim 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 Powiatowy Bank Spółdzielczy w Sokołowie Podlaskim, 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

## Dla oprocentowania okresowo stałego:

- 1) Raty kredytu spłacane są w częstotliwości miesięcznej.
  - 2) Równe raty miesięczne:  $60 \times 1.941,82 \text{ PLN} + 239 \times 1.995,35 \text{ PLN} + 1 \times 1.860,81 \text{ PLN}$  (rata wyrównująca).  
Przy założeniu z przykładu reprezentatywnego, że:
    - 1) całkowita kwota kredytu: 290.000 PLN (bez kredytowanych kosztów);
    - 2) okres kredytowania: 300 miesięcy;
    - 3) wkład własny: 20% wartości nieruchomości;
    - 4) oprocentowanie kredytu stałe w okresie pierwszych 60 miesięcy: 6,41% w skali roku
    - 5) następnie oprocentowanie zmienne kredytu 6,75% – wyliczone jako suma aktualnej stopy bazowej kredytu (stopa zmienna kwartalnie WIBOR 3M: 4,75 %) i indywidualnie ustalonej marży Banku w wysokości 2,00%
- Wyliczenia na dzień 30.10.2025r.

## Dla oprocentowania zmiennego:

- 1) Raty kredytu spłacane są w częstotliwości miesięcznej.
  - 2) Rata miesięczna:  $299 \times 2.006,07 \text{ PLN} + 1 \times 1.851,75 \text{ PLN}$ .  
Przy założeniu z przykładu reprezentatywnego, że:
    - 1) całkowita kwota kredytu: 290.000 PLN (bez kredytowanych kosztów);
    - 2) okres kredytowania: 300 miesięcy;
    - 3) wkład własny: 20% wartości nieruchomości;
    - 4) oprocentowanie kredytu: 6,75% w skali roku – wyliczone jako suma wskaźnika referencyjnego (stopa zmienna kwartalnie WIBOR 3M: 4,75%) i marży Banku w wysokości 2,00%
- Wyliczenia na dzień 30.10.2025r.

## 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).

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.

**Opłata za wcześniejsze rozwiązanie umowy o kredyt hipoteczny:** w przypadku wcześniejszej spłaty kredytu Bank nie pobiera prowizji.

## **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 6 miesięcy. Wycena wartości nieruchomości wykonana przez rzeczoznawcę wpisanego w dniu wyceny na listę Centralnego Rejestru Rzeczoznawców Majątkowych prowadzoną przez Ministra Infrastruktury i Rozwoju lub wycena nie starsza niż 12 miesięcy, gdy załączono aktualizację wyceny dokonaną przez rzeczoznawcę majątkowego wykonującego wycenę (aktualizacja ważna jest 90 dni od daty jej wystawienia).  
W uzasadnionych przypadkach Bank może wymagać od Wnioskodawcy aktualizacji lub nowej wyceny nieruchomości.
- 2) Operat szacunkowy nie jest konieczny w przypadku:
  - a) nabywania nieruchomości budowanej przez inwestora zastępczego (lokal mieszkalny/dom jednorodzinny) na rynku pierwotnym, pod warunkiem zawarcia w umowie pomiędzy Wnioskodawcą a tymże inwestorem dokładnego opisu kredytowanej nieruchomości oraz dołączenia harmonogramu realizacji inwestycji 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 (tj. metraż, cena nabycia, lokalizacja) zawarte są w dokumencie potwierdzającym prawo do nabycia lokalu przez Wnioskodawcę;
  - c) kredytu w wysokości do 200.000 PLN, z uwzględnieniem zapisów dotyczących ustalenia wartości nieruchomości zawartych w „Instrukcji prawnych form zabezpieczenia wierzytelności”.

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\***

\* Bank nie posiada w swojej ofercie usług dodatkowych w ramach sprzedaży łączonej.

## **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 przedstawia Państwo dokumentów uzasadniających prawidłowość wykorzystania dotychczas uruchomionych środków kredytu lub wykorzystają Państwo kredyt niezgodnie z przeznaczeniem;
- 2) przedstawicie Państwo nieprawdziwe informacje niezbędne do oceny Waszej zdolności kredytowej;
- 3) nie spłaca Państwo w terminie określonym w Umowie kredytu bieżącej pełnej raty odsetkowej;
- 4) nie dopełnią Państwo zobowiązań określonych w Umowie kredytu dotyczących ustanowienia prawnych form spłaty kredytu hipotecznego;
- 5) 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 wskaźnika wyrażającego stosunek ekspozycji kredytowej do wartości nieruchomości (LtV) 80%, lub
- 2) braku zabezpieczenia spłaty kredytu określonego w Umowie kredytu, lub
- 3) obniżenia, w ocenie Banku, o co najmniej 20% wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia hipotecznego kredytu w stosunku do jej wartości ustanowionej na podstawie ostatniej posiadanej przez Bank wyceny

zobowiązani są Państwo aby 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, gdy utracicie Państwo zdolność kredytową możemy zobowiązać Państwa do ustanowienia zabezpieczenia w formie poręczenia spłaty kredytu w terminie 30 dni od otrzymania odpowiedniego wezwania od Banku 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.