INFORMACJE OGÓLNE DOTYCZĄCE UMOWY O KREDYT HIPOTECZNY*

Bank Hipoteczny

1. Firma, siedziba i adres podmiotu publikującego informację

PKO Bank Hipoteczny Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, ul. Świętokrzyska 36, 00-116 Warszawa (dalej „Bank")

2. Cele, na które kredyt hipoteczny może zostać przeznaczony

Kwota udzielanego kredytu może zostać przeznaczona m.in. na:

1) nabycie, budowę, dokończenie budowy, nadbudowę, rozbudowę, modernizację, remont, wykończenie, wyposażenie (pod warunkiem, że stanowi kontynuację przedsięwzięcia finansowanego przez kredyt):
   a) domu jednorodzinnego wraz z garażem (w tym domu, w którym znajduje się lokal użytkowy lub wydzielona część użytkowa, przeznaczona na cele związane z działalnością gospodarczą),
   b) lokalu mieszkalnego wraz z garażem lub miejscem postojowym (w tym lokalu, w którym znajduje się wydzielona część użytkowa, przeznaczona na cele związane z działalnością gospodarczą),
   c) spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego w spółdzielni mieszkaniowej (wraz z garażem lub miejscem postojowym),
2) budowę, nadbudowę, rozbudowę, dokończenie budowy, wykończenie, wyposażenie (pod warunkiem, że stanowi kontynuację przedsięwzięcia finansowanego poprzez kredyt) budynku mieszkalnego umożliwiającego całoroczne jego użytkowanie, zlokalizowanego na gruncie o charakterze rekreacyjno-wypoczynkowym (działka rekreacyjna),
3) zakup działki budowlanej,
4) zakup zabudowanego lub niezabudowanego gruntu o charakterze rekreacyjno-wypoczynkowym (działka rekreacyjna), zagospodarowania gruntu o charakterze rekreacyjno-wypoczynkowym (działka rekreacyjna),
5) zakup miejsca postojowego albo zakup lub budowa garażu – prawo odrębnej własności albo spółdzielcze prawo,
6) przebudowę pomieszczenia lub budynku niemieszkalnego na cele mieszkalne,
7) nabycie i przebudowa pomieszczenia lub budynku niemieszkalnego na cele mieszkalne,
8) zmianę spółdzielczego lokatorskiego lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego na prawo odrębnej własności,
9) zmianę spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
10) wniesienie wkładu mieszkaniowego w przypadku ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
11) wniesienie kaucji stanowiącej zabezpieczenie pokrycia należności z tytułu najmu lokalu w Towarzystwie Budownictwa Społecznego,
12) partycypację w kosztach budowy mieszkań w Towarzystwie Budownictwa Społecznego,
13) inne cele związane z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych (niezwiązanych z prowadzoną przez kredytobiorcę działalnością gospodarczą lub gospodarstwem rolnym oraz wynajmem na rachunek własny),
14) refinansowanie kosztów poniesionych na cele, o których mowa w ppkt 1-13,
15) spłatę kredytu udzielonego na cele, o których mowa w ppkt 1-14, z zastrzeżeniem, że kredytu z oprocentowaniem stałym lub okresowo stałym, w okresie obowiązywania tego oprocentowania, nie można spłacić innym kredytem hipotecznym w naszym Banku o oprocentowaniu:
   - zmiennym,
   - okresowo stałym, w którym stała stopa procentowa obowiązuje krócej niż 5 lat,
16) dowolny cel nie związany z prowadzoną przez kredytobiorcę działalnością gospodarczą lub gospodarstwem rolnym – kwota przeznaczona na dowolny cel nie może przekraczać 25% kwoty udzielonego kredytu.

Dopuszcza się łączenie celów.

3. Formy zabezpieczenia kredytu

1. Obligatoryjnym zabezpieczeniem kredytu jest:

1) hipoteka posiadająca najwyższe prawo pierwszeństwa, w tym hipoteka wpisana na pierwszym miejscu, na zlokalizowanej na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej: nieruchomości finansowanej, nieruchomości należącej do kredytobiorcy albo nieruchomości należącej do osoby trzeciej,
2) przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych nieruchomości, na której została ustanowiona lub ma być ustanowiona hipoteka, stanowiąca zabezpieczenie kredytu (nie dotyczy nieruchomości niezabudowanych, lub zabudowanych budynkami, których wartość nie wpływa na wartość nieruchomości). W ww. umowie ubezpieczenia minimalnym zakresem ochrony ubezpieczeniowej powinny być objęte następujące ryzyka ubezpieczeniowe: powódź, zalanie oraz pożar.

Umowa ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych może zostać zawarta za pośrednictwem PKO Banku Polskiego na podstawie przedstawionej przez PKO Bank Polski oferty ubezpieczeniowej. Klient ma również możliwość dostarczenia polisy ubezpieczenia wystawionej przez podmiot świadczący usługi ubezpieczeniowe działający na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, z zastrzeżeniem spełnienia wymogów minimalnej ochrony ubezpieczeniowej.

2. Dodatkowym zabezpieczeniem kredytu może być:

1) poręczenie według prawa cywilnego,
2) poręczenie wekslowe (awal),
3) weksel własny zupełny lub weksel in blanco,
4) przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia na życie,
5) przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia składników majątku,
6) przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu nieruchomości,
7) ubezpieczenie wierzytelności,

*Dot. kredytów hipotecznych udzielonych od dnia 22 lipca 2017 r.

8) przelew wierzytelności z tytułu umowy o wybudowanie lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego,
9) przelew wierzytelności z tytułu umowy deweloperskiej,
10) przelew wierzytelności z tytułu gwarancji deweloperskiej,
11) przelew wierzytelności z tytułu otwartego lub zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego,
12) roszczenie Banku o ustanowienie hipoteki na nieruchomości lokalowej jednocześnie z wyodrębnieniem lokalu, wpisane w księdze wieczystej prowadzonej na nieruchomości, na której jest realizowane przedsięwzięcie budowlane
13) blokada środków na rachunku bankowym dłużnika lub osoby trzeciej prowadzonym w PKO Banku Polskim SA, połączona z przyjęciem pełnomocnictwa do dysponowania środkami złożonymi na tym rachunku bankowym.

Dodatkowo informujemy, że Bank w celu zabezpieczenia ryzyka braku spłaty kredytu w zakresie kredytowanego wymaganego wkładu finansowego oraz ryzyka braku spłaty kredytu do czasu ustanowienia hipoteki – zawiera ubezpieczenia od ww. ryzyk w swoim imieniu, na swoją rzecz i na swój koszt.

Przedmiot zabezpieczenia kredytu w Banku nie może znajdować się poza granicami Rzeczpospolitej Polskiej.

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

Maksymalny okres kredytowania dla kredytu hipotecznego - wynosi 35 lat.

5. Nazwy wskaźników referencyjnych i ich administratorów oraz informacja o potencjalnych konsekwencjach dla Klienta. Ponadto 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 Klienta

Bank oferuje kredyty hipoteczne z oprocentowaniem zmiennym albo oprocentowaniem zmiennym ze stałą stopą procentową obowiązującą w 5-letnim okresie oprocentowania.
Istnieje możliwość wystąpienia do Banku z wnioskiem o zawarcie aneksu do umowy kredytu zmieniającego na okres 5 lat oprocentowanie zmienne na oprocentowanie stałe oparte na 5-letniej stałej stopie bazowej i marży Banku.

1. **Oprocentowanie zmienne** – jest to stopa procentowa, określona w umowie kredytu w stosunku rocznym, według której jest oprocentowany kredyt, będąca sumą wskaźnika referencyjnego POLSTR 1M Stopa Składana i marży Banku. Wartość wskaźnika referencyjnego może zmieniać się wiele razy w okresie obowiązywania umowy. Wysokość marży banku może zmieniać się z przyczyn i na warunkach określonych w umowie.

   POLSTR 1M Stopa Składana – indeks (kod ISIN PL9999996413) przeznaczony do stosowania jako wskaźnik referencyjny stóp procentowych w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 22 Rozporządzenia BMR, składany na podstawie POLSTR (ang. Polish Short Term Rate) w okresie 1 miesiąca, zgodnie z Regulaminem Rodziny Indeksów Składanych POLSTR. Regulamin ten, jego zmiany, aktualne i historyczne wartości tego indeksu oraz oświadczenie, o którym mowa w art. 27 Rozporządzenia BMR, publikowane są na stronie internetowej administratora, którym na dzień zawarcia Umowy jest GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie.

   W przypadku zmiany wysokości wskaźnika referencyjnego POLSTR 1M Stopa Składana:
   1) zmiany wysokości wskaźnika referencyjnego następują co miesiąc w dniu wymagalności spłaty raty kredytu, a odsetki według nowej wysokości wskaźnika są naliczane przez okres 1 miesiąca od dnia następującego po dniu wymagalności,
   2) wzrost wysokości wskaźnika referencyjnego wpływa na podwyższenie oprocentowania kredytu, które spowoduje wzrost raty spłaty kredytu,
   3) zmiana wysokości wskaźnika referencyjnego powoduje zmianę wysokości oprocentowania kredytu o taką samą liczbę punktów procentowych, zgodnie z kierunkiem zmiany wysokości wskaźnika referencyjnego.

   Zastosowanie w umowie kredytu oprocentowania zmiennego związane jest z ryzykiem zmiany stopy procentowej, w tym ryzykiem wystąpienia istotnej zmiany bądź zaprzestania opracowywania wskaźnika referencyjnego.

   Dodatkowo „Informacja o ryzyku stopy procentowej i ryzyku zmiany cen rynkowych nieruchomości dla klientów zaciągających kredyty hipoteczne" dostępna jest na stronie internetowej Banku www.pkobh.pl

   Bank, w celu ograniczenia ryzyka zmienności stopy procentowej kredytów hipotecznych, oferuje możliwość ubiegania się o:
   1) kredyt hipoteczny z oprocentowaniem zmiennym ze stałą stopą procentową obowiązującą w 5-letnim okresie oprocentowania
   2) zawarcie aneksu do umowy kredytu, na podstawie którego wskaźnik referencyjny stosowany do określenia wysokości oprocentowania kredytu zostanie na 5 lat zastąpiony 5-letnią stałą stopą bazową.

2. **Oprocentowanie stałe oparte na 5-letniej stałej stopie bazowej i marży banku** - jest to stopa procentowa określona w umowie kredytu oraz aneksie do umowy kredytu w stosunku rocznym, według której w 5-letnim okresie obowiązywania tej stopy jest oprocentowany kredyt, będąca sumą 5-letniej stałej stopy bazowej i marży banku. Okres obowiązywania 5-letniej stałej stopy bazowej jest określony w aneksie do umowy kredytu i w tym okresie wysokość 5-letniej stałej stopy bazowej nie ulega zmianie. Wysokość marży banku może zmieniać się z przyczyn i na warunkach określonych w umowie kredytu.

   5-letnia stała stopa bazowa - wartość procentowa publikowana na stronie internetowej banku. Wartość 5-letniej stałej stopy bazowej nie zmienia się w ciągu dnia roboczego, w którym została opublikowana. W umowie kredytu oraz w aneksie do umowy kredytu wskazywana jest wartość 5-letniej stałej stopy bazowej z dnia wydania Klientowi formularza informacyjnego. Okres ten, może być początkowym 5-letnim okresem oprocentowania wynikającym z umowy kredytu albo późniejszym 5-letnim okresem oprocentowania wynikającym z aneksu do umowy kredytu..

   Wartość 5-letniej stałej stopy bazowej nie ulega zmianie w okresie jej obowiązywania. Oznacza to, że jeżeli wysokość marży banku, w tym okresie, nie ulegnie zmianie (z przyczyn i na warunkach określonych w umowie kredytu), to nie ulegnie zmianie również wysokość oprocentowania kredytu.

   Po upływie okresu obowiązywania 5-letniej stałej stopy bazowej:
   1) kredyt oprocentowany będzie według zmiennej stopy procentowej stanowiącej sumę wskaźnika referencyjnego i marży banku,
   2) Klient będzie mógł wystąpić z wnioskiem o zawarcie aneksu do umowy dotyczącego zmiany oprocentowania ze zmiennego na stałe zgodnie z obowiązującą wówczas ofertą banku.

Oprocentowanie jest ustalane w stosunku rocznym.

W okresie gdy kredyt jest oprocentowany według stałej stopy nie można:
1) zmienić sposobu oprocentowania,
2) podwyższyć kwoty kredytu,
3) skrócić okresu kredytowania, jeżeli wiąże się to ze skróceniem okresu obowiązywania stałej stopy procentowej.

Zmiany wartości (wzrost lub spadek) wskaźnika referencyjnego, w okresie obowiązywania stałej stopy, nie mają wpływu na wysokość kosztów odsetkowych kredytu. W efekcie wysokość raty może być okresowo wyższa, niż gdyby była ona obliczana na podstawie bieżącego wskaźnika referencyjnego. Oznacza to, że w okresie stosowania stałej stopy rata kredytu może być okresowo wyższa od raty ustalanej dla stopy zmiennej.

Istnieje ryzyko, że skumulowany wzrost lub spadek wartości wskaźnika referencyjnego w okresie obowiązywania stałej stopy procentowej, może prowadzić, po upływie okresu jej obowiązywania (czyli po 5. latach), do istotnej różnicy wysokości kosztów odsetkowych kredytu w stosunku do ich wysokości w okresie obowiązywania stałej stopy. W efekcie może dojść do skokowego wzrostu bądź spadku wysokości raty kredytu po upływie obowiązywania stałej stopy procentowej.

Warunki zawarcia aneksu wprowadzającego stałą stopę oprocentowania kredytu:
1) złożenie wniosku o zmianę sposobu oprocentowania kredytu po dokonaniu całkowitej wypłaty kredytu hipotecznego,
2) brak zaległości w spłacie kredytu,
3) co najmniej 64 raty pozostałe do spłaty na dzień złożenia wniosku o przejście na stałą stopę,
4) okres kredytowania dłuższy niż 5 lat od dnia zawarcia aneksu do umowy kredytu.

6. Bank nie udziela klientom kredytów walutowych, denominowanych lub indeksowanych do waluty obcej

7. Reprezentatywny przykład całkowitej kwoty kredytu, całkowitego kosztu kredytu, całkowitej kwoty do zapłaty przez Klienta oraz rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania

Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) dla wypłaconego jednorazowo kredytu Własny Kąt hipoteczny w PKO Banku Hipotecznym SA zabezpieczonego hipoteką wynosi 6,39% przy następujących założeniach: okres obowiązywania umowy: 25 lat; całkowita kwota kredytu (bez kredytowanych kosztów) 406 000 zł, LTV (kwota kredytu do wartości zabezpieczenia) 70,30%, oprocentowanie zmienne 5,65969%/rok, na które składa się wskaźnik referencyjny POLSTR 1M Stopa Składana 3,54969% z 2.10.2026 r. oraz marża 2,11 p.p.; całkowity koszt kredytu 388 648,10 zł, w tym: prowizja 0%, odsetki 353 723,83 zł, ubezpieczenie nieruchomości 8 120,00 zł (za cały okres kredytowania dla ubezpieczenia oferowanego za pośrednictwem PKO Banku Polskiego), ocena wartości nieruchomości mającej stanowić zabezpieczenie kredytu 400 zł, PCC 19 zł, ROR (Konto za Zero) 0 zł (za cały okres kredytowania; w związku z deklaracją systematycznych wpływów minimum 3 000 zł na ROR); ubezpieczenie na życie 26 385,27 zł (za cały okres kredytowania dla ubezpieczenia oferowanego za pośrednictwem PKO Banku Polskiego); całkowita kwota do zapłaty 794 648,10 zł, płatna w 300 miesięcznych ratach annuitetowych (równych), po 2 533,58 zł, przy czym ostatnia rata wyniesie 2 183,41 zł.
Kalkulacja została dokonana na dzień 5.10.2026 r. na reprezentatywnym przykładzie.

8. Możliwe inne koszty nieujęte w całkowitym koszcie kredytu hipotecznego, które Klient może ponieść w związku z umową o kredyt hipoteczny i prognozowana maksymalna wysokość tych kosztów

Dodatkowe koszty nieujęte w całkowitym koszcie kredytu hipotecznego, które mogą być poniesione w związku z umową o kredyt hipoteczny dotyczą:
1) kosztu ustanowienia hipoteki – wpisu hipoteki do KW w wysokości 200 zł.,
2) kosztu zmiany treści wpisu hipoteki w księdze wieczystej – w wysokości 150 zł
3) kosztu związanego z oszacowaniem wartości nieruchomości zgodnie z pkt 11)
4) opłaty za sporządzenie i wysłanie pisma informującego kredytobiorcę o niewywiązywaniu się z innych warunków umowy niż terminowa spłata – opłata pobierana jest w wysokości 4 zł.

Pozostałe koszty, które mogą zostać poniesione w związku z ustanowieniem hipoteki określa ustawa z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tj. Dz.U.2022.1125 t.j.).

Dodatkowo, w związku z udzieleniem kredytu hipotecznego Klient może być zobowiązany m.in. do poniesienia kosztów na rzecz innych podmiotów związanych z dokumentowaniem wysokości osiąganych dochodów i posiadanych zobowiązań, przedmiotu zabezpieczenia kredytu, braku zaległości w spłacie należności wpływających na ocenę ryzyka kredytowego.

Ponadto Klient może ponieść koszt sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej nieruchomości na rzecz podmiotu sporządzającego to świadectwo, jeśli po zawarciu umowy kredytu zdecyduje się na możliwość skorzystania z obniżenia marży kredytu z uwagi na dostarczenie do Banku świadectwa spełniającego wymogi określone w umowie kredytu.

Ponadto, w związku z udzieleniem kredytu Klient może być zobowiązany do poniesienia kosztów związanych z opłatami notarialnymi. Wysokość opłat notarialnych określa rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (z późniejszymi zmianami).

Taksa notarialna za czynności notarialne naliczana jest od wartości nieruchomości, której dotyczy sporządzany akt. Maksymalne stawki wynoszą:
1) do 3 000 zł: 100 zł
2) powyżej 3 000 zł do 10 000 zł: 100 zł + 3 % od nadwyżki powyżej 3 000 zł
3) powyżej 10 000 zł do 30 000 zł: 310 zł + 2 % od nadwyżki powyżej 10 000 zł
4) powyżej 30 000 zł do 60 000 zł: 710 zł + 1 % od nadwyżki powyżej 30 000 zł;
5) powyżej 60 000 zł do 1 000 000 zł: 1 010 zł + 0,4 % od nadwyżki powyżej 60 000 zł;
6) powyżej 1 000 000 zł do 2 000 000 zł: 4 770 zł + 0,2 % od nadwyżki powyżej 1 000 000 zł;
7) powyżej 2 000 000 zł do 5 000 000 zł: 6 770 zł + 0,25 % od nadwyżki powyżej 2 000 000 zł,
8) powyżej 5 000 000 zł: 14 270 zł + 0,15% od nadwyżki powyżej 5 000 000 zł, łącznie nie więcej jednak niż 25 000 zł, a w przypadku czynności dokonywanych pomiędzy osobami zaliczonymi do I grupy podatkowej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn nie więcej niż 15 000 zł.

Szczegółowe informacje dot. opłat i prowizji związanych z kredytem znajdują się w Taryfie Prowizji i Opłat Banku na stronie internetowej banku.

9. **Warianty spłaty kredytu hipotecznego oferowane przez kredytodawcę, w tym liczba, częstotliwość i wysokość regularnie spłacanych rat**

1. Wariant spłaty kredytu: spłata następuje w miesięcznych ratach obejmujących kapitał i odsetki
2. Formuła spłaty rat kapitałowo-odsetkowych: annuitetowa (raty równe) albo raty malejące
3. Liczba rat: zależy od okresu kredytowania wyrażonego w miesiącach
4. Częstotliwość spłaty rat: co miesiąc
5. Wysokość regularnie spłacanych rat jest zależna od:
   1) formuły spłaty,
   2) okresu kredytowania,
   3) wysokości kredytu,
   4) wysokości wskaźnika referencyjnego i marży Banku,
   5) podwyższenia marży z tytułu kredytowanego wkładu finansowego.

10. **Warunki bezpośrednio związane z przedterminową spłatą kredytu hipotecznego**

Istnieje możliwość wcześniejszej spłaty kredytu hipotecznego w całości lub w części.

Warunki wcześniejszej częściowej spłaty kredytu oprocentowanego wg stopy zmiennej:
Klient ma prawo dokonać częściowej spłaty kredytu (nadpłaty) przed terminem wskazanym w umowie kredytu. W celu dokonania wcześniejszej częściowej spłaty kredytu Klient powinien złożyć w Banku wniosek o dokonanie wcześniejszej częściowej spłaty kredytu, na piśmie lub w inny sposób, o ile został udostępniony przez Bank. We wniosku Klient wskazuje kwotę oraz termin realizacji wcześniejszej częściowej spłaty kredytu. W przypadku wskazania terminu realizacji wcześniejszej częściowej spłaty kredytu na dzień złożenia wniosku – warunkiem realizacji dyspozycji, w tym samym dniu jest jej złożenie w Banku do godz. 13:00. W dniu realizacji wcześniejszej częściowej spłaty Klient zobowiązany jest do zapewnienia środków w kwocie wskazanej we wniosku na rachunku do spłaty kredytu. Brak zapewnienia środków na rachunku w wymaganej wysokości spowoduje brak możliwości dokonania częściowej spłaty kredytu (nadpłaty).

Warunki całkowitej wcześniejszej spłaty kredytu oprocentowanego wg stopy zmiennej:
Klient ma prawo dokonać całkowitej spłaty kredytu przed terminem wskazanym w umowie kredytu poprzez złożenie pisemnego wniosku. W celu dokonania wcześniejszej całkowitej spłaty kredytu Klient powinien złożyć w Banku wniosek o dokonanie wcześniejszej całkowitej spłaty kredytu, na piśmie lub w inny sposób, o ile został udostępniony przez Bank. We wniosku Klient wskazuje termin realizacji wcześniejszej całkowitej spłaty kredytu. W przypadku wskazania terminu realizacji wcześniejszej całkowitej spłaty kredytu na dzień złożenia wniosku – warunkiem realizacji spłaty kredytu w tym samym dniu jest jej złożenie w Banku do godz. 13:00. W dniu realizacji całkowitej spłaty kredytu Klient zobowiązany jest do zapewnienia środków w kwocie odpowiadającej kwocie zadłużenia (kwocie należnej Bankowi z tytułu kredytu, odsetek, prowizji, opłat oraz innych należności wynikających z umowy). Brak zapewnienia środków na rachunku w wymaganej wysokości spowoduje brak możliwości dokonania całkowitej wcześniejszej spłaty.

Klient nie ponosi kosztów związanych z wcześniejszą częściową lub całkowitą spłatą kredytu **oprocentowanego wg stopy zmiennej.**

Warunki wcześniejszej spłaty kredytu w okresie obowiązywania stałej stopy procentowej:

Klient ma prawo dokonać wcześniejszej spłaty kredytu przed terminem wskazanym w umowie kredytu. W celu dokonania wcześniejszej spłaty kredytu Klient powinien złożyć w Banku wniosek o dokonanie wcześniejszej spłaty kredytu, na piśmie lub w inny sposób, o ile został udostępniony przez Bank. We wniosku Klient wskazuje kwotę oraz termin realizacji wcześniejszej spłaty kredytu. W przypadku wskazania terminu realizacji wcześniejszej spłaty kredytu na dzień złożenia wniosku – warunkiem realizacji dyspozycji, w tym samym dniu jest jej złożenie w Banku do godz. 13:00. W dniu realizacji wcześniejszej spłaty Klient zobowiązany jest do zapewnienia środków w kwocie wskazanej we wniosku na rachunku do spłaty kredytu. Brak zapewnienia środków na rachunku w wymaganej wysokości spowoduje brak możliwości dokonania wcześniejszej spłaty kredytu.

W okresie obowiązywania stałej stopy procentowej, Bank nie pobiera prowizji, opłaty, ani rekompensaty za dokonanie wcześniejszej częściowej oraz całkowitej spłaty kredytu (dotyczy umów zawartych od dnia 22.07.2017 r.).

11. **Wycena nieruchomości, jej koszty, podmiot odpowiedzialny za dokonanie wyceny nieruchomości**

W przypadku konieczności dokonania oceny wartości nieruchomości mającej stanowić zabezpieczenie kredytu Bank pobiera opłatę zgodną z Taryfą Prowizji i Opłat tj.:
1) w przypadku wniosku o udzielenie kredytu w kwocie:
   a) poniżej 80 000 złotych* - wszystkie typy nieruchomości – 300 zł;
   b) od 80 000 złotych* - w zależności od typu nieruchomości:
      - lokale mieszkalne, nieruchomości gruntowe, garaże wolnostojące – 400 zł
      - domy jednorodzinne – 700 zł,
      - pozostałe nieruchomości - opłata ustalana indywidualnie.
2) w przypadku zmiany zabezpieczenia kredytu w trakcie okresu spłaty kredytu na wniosek Klienta (dotyczy umów zawartych od dnia 4.08.2018 r.)
   a) z saldem zadłużenia poniżej 80 000 złotych* - 300zł,
   b)z saldem zadłużenia od 80 000 złotych* – w zależności od typu nieruchomości:
      - lokale mieszkalne, nieruchomości gruntowe, garaże wolnostojące – 400 zł,
      - domy jednorodzinne – 700 zł,
      - pozostałe nieruchomości - opłata ustalana indywidualnie.

*W przypadku, gdy ocena wartości dotyczy nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia więcej niż jednego kredytu, pod uwagę brana jest łączna kwota kredytów udzielonych przez Bank, zabezpieczonych na przedmiotowej nieruchomości.

Opłata ponoszona przez Klienta na rzecz Banku związana z dokonaniem przez Bank oceny wartości nieruchomości mającej stanowić przedmiot zabezpieczenia kredytu płatna jest przy podpisaniu umowy.

Bank nie wymaga od klienta przedłożenia wyceny w formie operatu szacunkowego, gdyż ocena wartości nieruchomości opiera się na ekspertyzie bankowo hipotecznej wartości nieruchomości, którą Bank wykonuje na swój koszt.

12. Usługi dodatkowe, które Klient jest zobowiązany nabyć, aby uzyskać kredyt hipoteczny na warunkach preferencyjnych

W celu zawarcia umowy kredytu Bank nie wymaga nabycia usług dodatkowych.

W celu zawarcia umowy kredytu na warunkach preferencyjnych Klient może zawrzeć umowę o dodatkowe produkty znajdujące się w ofercie PKO Banku Polskiego tj.:
1) wydanie i używanie karty kredytowej,
2) rachunek oszczędnościowo-rozliczeniowego,
3) ubezpieczenie na życie (ubezpieczenie musi być zawarte za pośrednictwem PKO Banku Polskiego).

Dodatkowo klient może zadeklarować systematyczne wpływy* w każdym miesiącu przez cały okres obowiązywania umowy kredytu na rachunek oszczędnościowo-rozliczeniowy w PKO Banku Polskim (za wyjątkiem rachunku Inteligo).

**systematyczne wpływy - są to wpływy na rachunek oszczędnościowo –rozliczeniowy prowadzony w PKO Banku Polskim w wysokości określonej w umowie kredytu, co najmniej raz na miesiąc, z tytułu wynagrodzenia, stypendium, emerytury, renty, alimentów (z wyłączeniem operacji pomiędzy rachunkami klienta).*

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

W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań związanych z umową o kredyt Klient może ponieść konsekwencje z tego tytułu.

1. Identyfikuje się poniższe rodzaje niewywiązywania się z obowiązków:
1) brak terminowej spłaty raty kapitałowo-odsetkowej w pełnej wysokości,
2) niewywiązywanie się z zobowiązań umownych, innych niż terminowa spłata.

2. Konsekwencje finansowe lub prawne:
1. W przypadku braku terminowej spłaty raty w pełnej wysokości Bank:
   1) pobiera odsetki za każdy dzień, w którym wystąpiło zadłużenie przeterminowane z tytułu kredytu. Bank pobiera odsetki od przeterminowanej raty w części, która przypada na kapitał kredytu (tj. bez przeterminowanych odsetek) według obowiązującej zmiennej stopy procentowej, którą Bank ustala dla kredytów przeterminowanych i kredytów postawionych w stan natychmiastowej wymagalności po upływie terminu wypowiedzenia. Bank liczy okres zadłużenia od następnego dnia po wystąpieniu zadłużenia przeterminowanego do dnia spłaty tego zadłużenia włącznie,
   2) może kontaktować się z Klientem, żeby informować o przeterminowanym zadłużeniu i skłonić do jego spłaty. Bank nie pobiera od opłat z tytułu ww. czynności,
   3) umożliwia restrukturyzację zadłużenia, jeżeli jest to uzasadnione oceną sytuacji majątkowej Klienta,
   4) może wypowiedzieć umowę kredytu z zachowaniem 30-dniowego terminu wypowiedzenia albo 7-dniowego w przypadku zagrożenia upadłością Klienta,
   5) umożliwia Klientowi sprzedaż kredytowanej nieruchomości w okresie nie krótszym niż 6 miesięcy – jeśli odrzuci wniosek Klienta o restrukturyzację zadłużenia albo restrukturyzacja będzie nieskuteczna zanim Bank podejmie czynności, które zmierzają do odzyskania należności,
   6) może dochodzić i egzekwować swoje należności na podstawie powszechnie obowiązujących przepisów prawa.
2. W przypadku niewywiązywania się z zobowiązań umownych innych niż terminowa spłata, Bank podwyższa marżę w przypadku:
   1) rezygnacji z usług dodatkowych tj.:
      a) odstąpienia przez Klienta od umowy o wydanie i używanie karty kredytowej PKO Banku Polskiego, wypowiedzenia przez Klienta lub przez PKO Bank Polski ww. umowy.
      b) braku systematycznych wpływów na rachunek oszczędnościowo-rozliczeniowy w PKO Banku Polskim, z którego spłacany jest kredyt np. z tytułu wynagrodzenia, stypendium, emerytury, renty, alimentów (z wyłączeniem operacji pomiędzy rachunkami Klienta),
      c) wygaśnięcia ochrony ubezpieczeniowej w następstwie odstąpienia albo wypowiedzenia przez Klienta „umowy ubezpieczenia na życie dla klientów PKO Banku Polskiego SA lub PKO Banku Hipotecznego SA", albo wypowiedzenia przez ubezpieczyciela tej umowy ubezpieczenia w związku z nieopłaceniem składki przez Klienta.
   2) nieustanowienia docelowego zabezpieczenia spłaty kredytu w postaci hipoteki na rzecz Banku, zgodnie z postanowieniami umowy o kredyt hipoteczny, to jest gdy hipoteka na rzecz Banku nie została wpisana zgodnie z postanowieniami umowy, albo została wpisana za hipoteką na rzecz innego wierzyciela lub gdy w ramach opróżnionego miejsca hipotecznego poza hipoteką ustanowioną na rzecz Banku będzie wpisana hipoteka na rzecz innego wierzyciela,
   3) niewykonania przez Klienta, co najmniej jednej z poniższych czynności we wskazanych dla tych czynności terminach określonych w postanowieniach umowy kredytu:
      a) dostarczenia do Banku, na pisemne żądanie Banku, informacji o zatrudnieniu i dochodach Klienta, w przypadku zaistnienia okoliczności określonych w postanowieniach umowy kredytu, w terminie 30 dni od dnia otrzymania pisemnego żądania z Banku,
      b) dostarczenia do Banku kopii wniosku złożonego w sądzie o ujawnienie budynku, wraz z dokumentem potwierdzającym wniesienie opłaty sądowej,
      c) dostarczenia do Banku wypisu z rejestru gruntów i budynków zawierającego informację o budynku, jego położeniu, przeznaczeniu, funkcjach użytkowych i ogólnych danych technicznych,
      d) dostarczenia do Banku dokumentu potwierdzającego zgłoszenie o zakończeniu budowy do właściwego organu nadzoru budowlanego,
      e) przedłożenia umowy sprzedaży/**zamiany/** w formie aktu notarialnego,
      f) przedłożenia umowy przekształcenia spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego/*domu w prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego/*domu,
      g) dostarczenia do Banku odpisu aktu notarialnego stwierdzającego nabycie nieruchomości, zawierającego wniosek o założenie księgi wieczystej oraz wniosek o ujawnienie Klienta w księdze wieczystej,
      h) dostarczenia do Banku potwierdzenia złożenia wniosku o wykreślenie hipoteki banku/wierzyciela hipotecznego, którego zobowiązanie zostało spłacone, w terminie 60 dni roboczych od daty uruchomienia kredytu, wraz z dokumentem potwierdzającym wniesienie opłaty sądowej,
      i) rozwiązania umowy kredytu, mającego charakter kredytu odnawialnego, w terminie 7 dni roboczych od dnia uruchomienia kredytu przez Bank oraz doręczenia do Banku w terminie 30 dni roboczych od dnia rozwiązania ww. umowy rachunku, dowodu potwierdzającego fakt rozwiązania tej umowy,
      j) rozwiązania umowy regulującej warunki wydania i używania karty kredytowej, w terminie 7 dni roboczych od dnia uruchomienia kredytu przez Bank oraz dostarczenia do Banku w terminie 60 dni roboczych od dnia rozwiązania ww. umowy, dowodu potwierdzającego fakt rozwiązania tej umowy,

k) przedłożenia zaświadczeń o całkowitej spłacie zobowiązań kredytowych spłaconych przedmiotowym kredytem w innych bankach, w terminie 60 dni roboczych od dnia uruchomienia kredytu przyznanego przez Bank,
l) całkowitej spłaty zobowiązań kredytowych spłacanych przedmiotowym kredytem, w terminie 60 dni roboczych od dnia uruchomienia kredytu przyznanego przez Bank,
m) dostarczenia do Banku dokumentu stwierdzającego odbiór budynku, wydanego przez właściwy organ nadzoru budowlanego albo decyzję ustalającą wysokość zobowiązania podatkowego w zakresie podatku od nieruchomości albo pozwolenie na użytkowanie budynku.

3. W przypadku niewywiązywania się z zobowiązań umownych innych niż terminowa spłata (z wyłączeniem zobowiązań Klienta dotyczących zapewnienia w każdym miesiącu systematycznych wpływów na rachunku ROR, oraz innych czynności wskazanych powyżej w pkt 2 ppkt 3 skutkujących obniżeniem kwoty kredytu, wstrzymaniem wypłaty albo wypowiedzeniem umowy o kredyt hipoteczny):
   1) Bank może obniżyć kwotę udzielonego kredytu lub wypowiedzieć umowę. Okres wypowiedzenia umowy wynosi 30 dni albo 7 dni – w przypadku zagrożenia upadłością Klienta. Po upływie okresu wypowiedzenia umowy kredytu Bank może dochodzić oraz egzekwować swoje należności na podstawie powszechnie obowiązujących przepisów prawa, po uzyskaniu prawomocnego tytułu wykonawczego.
   2) w przypadku wykorzystania kredytu lub jego części niezgodnie z przeznaczeniem – Bank może obniżyć kwotę udzielonego kredytu lub wypowiedzieć umowę lub może wstrzymać dalsze wypłaty kredytu do czasu spłaty zadłużenia z tytułu nieprawidłowo wykorzystanej kwoty kredytu (gdy kredyt jest wypłacany w transzach).

4. Rozwiązanie umowy kredytu następuje jeżeli w terminie wskazanym w umowie:
   1) nie nastąpiła wypłata kredytu – w przypadku jednorazowej wypłaty kredytu,
   2) nie nastąpiła wypłata pierwszej transzy kredytu – w przypadku wypłaty kredytu w transzach,
   3) nie został złożony wniosek o przedłużenie terminu na dokonanie wypłaty kredytu.

5. Rozwiązanie umowy kredytu może nastąpić również z przyczyn przewidzianych w przepisach prawa dotyczących przeciwdziałania praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu, a także w przypadku objęcia Kredytobiorcy sankcjami krajowymi lub międzynarodowymi ustanowionymi przez Polskę, Unię Europejską lub Organizację Narodów Zjednoczonych, z których wynika obowiązek rozwiązania z Kredytobiorcą stosunków gospodarczych lub nieudostępniania mu wartości majątkowych.

W przypadku trudności z terminowym spłacaniem rat kredytu hipotecznego, Bank prosi Klienta o niezwłoczne skontaktowanie się w celu przedyskutowania możliwych rozwiązań.

W przypadku braku terminowej spłaty rat kredytu hipotecznego Klient może, w ostateczności, zostać pozbawiony praw do nieruchomości.

14. Warunki, kryteria i ograniczenia oraz wymagane dokumenty związane z otrzymaniem wsparcia ze środków publicznych do kredytu hipotecznego.

Bank nie posiada w swojej ofercie kredytów związanych z otrzymaniem wsparcia ze środków publicznych do kredytu hipotecznego.