

OGÓLNE INFORMACJE O KREDYTACH HIPOTECZNYCH UDZIELANYCH PRZEZ PLUS BANK S.A. OSOBOM FIZYCZNYM

1. Firma (nazwa) i adres podmiotu publikującego informację

PLUS BANK S.A., al. Stanów Zjednoczonych 61A, 04-028 Warszawa (dalej: Bank)

2. Cele, na które kredyt hipoteczny może zostać wykorzystany:

- 1) **Kredyt mieszkaniowy** może być przeznaczony na sfinansowanie realizacji inwestycji mieszkaniowej, a w szczególności na:
 - a) zakup mieszkania, domu, działki budowlanej,
 - b) budowę domu,
 - c) remont/wykończenie mieszkania, domu,
 - d) wykup mieszkania,
 - e) adaptację lokalu niemieszkalnego na lokal mieszkalny,
 - f) spłatę innego kredytu zaciągniętego na cele mieszkaniowe.Powyższe cele można łączyć w ramach jednego kredytu (np. kredyt może być udzielony na zakup i remont mieszkania).
- 2) **Kredyt konsolidacyjny** jest przeznaczony na spłatę kredytów lub pożyczek niezwiązanych z prowadzoną działalnością gospodarczą oraz dodatkowo (nieobowiązkowo) na:
 - a) cel mieszkaniowy,
 - b) dowolny cel niekonsolidacyjny, niezwiązany z prowadzoną działalnością gospodarczą (maksymalnie 50% kwoty kredytu konsolidacyjnego).
- 3) **Pożyczka hipoteczna** jest przeznaczona na dowolny cel niezwiązany z prowadzeniem działalności gospodarczej.

3. Formy zabezpieczenia:

- 1) standardowe zabezpieczenia docelowe:
 - a) hipoteka na nieruchomości położonej na terytorium Polski,
 - b) cesja praw z polisy ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych, a w przypadku budowy domu – cesja praw z polisy od ryzyk budowlanych,
 - c) weksel własny kredytobiorcy,
 - d) poddanie się egzekucji w formie notarialnej na podstawie art. 777 pkt 4 lub 5 k.p.c. przez właściciela/współwłaściciela nieruchomości, w sytuacji gdy nie jest on jednocześnie kredytobiorcą,
- 2) zabezpieczenia przejściowe:
 - a) do czasu ustanowienia hipoteki (opcjonalnie jedno do wyboru):
 - ubezpieczenie przez Bank podwyższonego ryzyka braku spłaty kredytu w okresie do czasu uprawomocnienia się wpisu hipoteki,
 - poręczenie wg prawa cywilnego minimum dwóch osób wraz ze współmałżonkami w przypadku istnienia wspólnoty majątkowej,
 - inna forma zabezpieczenia zaakceptowana przez Bank.
 - b) do czasu spłaty przez kredytobiorcę kwoty odpowiadającej brakującemu wkładowi własnemu:
 - ubezpieczenie przez Bank podwyższonego ryzyka braku spłaty kredytu z brakującym wkładem własnym (zabezpieczenie jest stosowane, o ile

kredytobiorca zaciągając kredyt mieszkaniowy nie wniósł całej kwoty wymaganego wkładu własnego).

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

Minimalny okres kredytowania wynosi 13 miesięcy.

Maksymalny okres kredytowania wynosi:

- 1) dla kredytów mieszkaniowych: 30 lat,
- 2) dla kredytów konsolidacyjnych: 25 lat,
- 3) dla pożyczek hipotecznych: 20 lat.

5. Oprocentowanie:

Oprocentowanie kredytów hipotecznych w PLUS BANK S.A. jest zmienne i składa się z dwóch elementów:

- 1) zmiennego wskaźnika referencyjnego WIBOR 6M (Warsaw Interbank Offered Rate - wskaźnik referencyjny służący do wyznaczania oprocentowania kredytu; to stopa procentowa, według której banki są gotowe udzielać na rynku międzybankowym innym bankom pożyczek w PLN; wskaźnik WIBOR ustalany jest w dni robocze i publikowany przez Agencję Reuters; dodatkowe informacje na temat stawki WIBOR 6M znajdują się np. na stronie <http://reuters.pl>.),
- 2) marży Banku (wysokość marży jest uzależniona od rodzaju kredytu, kwoty kredytu oraz wysokości wskaźnika LTV, tj. wysokości kredytu w stosunku do wartości nieruchomości).

Oprocentowanie kredytu hipotecznego zmienia się co 6 miesięcy, licząc od dnia podpisania umowy kredytu (co wynika z aktualizacji stawki WIBOR 6M). Jeżeli wartość stawki WIBOR 6M:

- 1) wzrośnie - wówczas zwiększa się oprocentowanie kredytu, a tym samym wzrasta wysokość miesięcznej raty kapitałowo-odsetkowej do spłaty (całkowity koszt kredytu rośnie),
- 2) zmniejszy się – wówczas oprocentowanie kredytu spada, a tym samym obniża się wysokość miesięcznej raty kapitałowo-odsetkowej do spłaty (całkowity koszt kredytu maleje).

Jest to tzw. ryzyko zmiennej stopy procentowej.

6. Waluta kredytu

PLUS BANK S.A. udziela kredytów wyłącznie w złotych polskich.

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

- 1) dla kredytu mieszkaniowego:

Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) dla wypłaconego jednorazowo kredytu mieszkaniowego zabezpieczonego hipoteką wynosi **5,91%** przy następujących założeniach: okres obowiązywania umowy 296 miesięcy; całkowita kwota kredytu (bez kredytowanych kosztów) 616.115,10 zł; LTV (kwota kredytu do wartości nieruchomości) 79,74%; oprocentowanie zmienne 5,71%/rok, na które składa się stopa referencyjna WIBOR 6M 1,81% oraz marża 3,90% (marża jest podwyższana o 1 p.p. do czasu dostarczenia odpisu z KW z

prawomocnym wpisem hipoteki na rzecz Banku); całkowity koszt kredytu 532.963,06 zł w tym: prowizja 0,30%, tj. 1.853,91 zł, odsetki 530.190,15 zł, ubezpieczenie nieruchomości (koszt nieznany Bankowi), operat szacunkowy rzeczoznawcy majątkowego (koszt nieznany Bankowi), ustanowienie hipoteki 200 zł, PCC 19 zł, opłata za inspekcję nieruchomości 150 zł; całkowita kwota do zapłaty 1.148.928,16 zł, płatna w 296 miesięcznych ratach równych po 3.878,92 zł.

Kalkulacja została dokonana na dzień 16.01.2018 r. na reprezentatywnym przykładzie.

2) dla pożyczki hipotecznej:

Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) dla wypłaconej jednorazowo pożyczki hipotecznej zabezpieczonej hipoteką wynosi **8,02 %** przy następujących założeniach: okres obowiązywania umowy 237 miesięcy; całkowita kwota kredytu (bez kredytowanych kosztów) 200.000,00 zł; LTV (kwota kredytu do wartości nieruchomości) 69,93%; oprocentowanie zmienne 7,31%/rok, na które składa się stopa referencyjna WIBOR 6M 1,81% oraz marża 4,5% (marża jest podwyższana o 1 p.p. do czasu dostarczenia odpisu z KW z prawomocnym wpisem hipoteki na rzecz Banku); całkowity koszt kredytu 182.667,64 zł w tym: prowizja 3,50%, tj. 5.600,00 zł, odsetki 176.298,64 zł, ubezpieczenie nieruchomości (koszt nieznany Bankowi), operat szacunkowy rzeczoznawcy majątkowego (koszt nieznany Bankowi), ustanowienie hipoteki 200 zł, PCC 19 zł, opłata za inspekcję nieruchomości 150 zł; całkowita kwota do zapłaty 382.667,64 zł płatna w 237 miesięcznych ratach równych po 1.587,76 zł. Kalkulacja została dokonana na dzień 16.01.2018 r. na reprezentatywnym przykładzie.

3) dla kredytu konsolidacyjnego:

Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) dla wypłaconego jednorazowo kredytu konsolidacyjnego zabezpieczonego hipoteką wynosi **8,66%** przy następujących założeniach: okres obowiązywania umowy 241 miesięcy; całkowita kwota kredytu (bez kredytowanych kosztów) 250.000,00 zł; LTV (kwota kredytu do wartości nieruchomości) 69,44%; oprocentowanie zmienne 7,91%/rok, na które składa się stopa referencyjna WIBOR 6M 1,81% oraz marża 5,10% (marża jest podwyższana o 1 p.p. do czasu dostarczenia odpisu z KW z prawomocnym wpisem hipoteki na rzecz Banku); całkowity koszt kredytu 254.394,40 zł w tym: prowizja 3,50%, tj. 7.000,00 zł, odsetki 246.625,40 zł, ubezpieczenie nieruchomości (koszt nieznany Bankowi), operat szacunkowy rzeczoznawcy majątkowego (koszt nieznany Bankowi), ustanowienie hipoteki 200 zł, PCC 19 zł, opłata za inspekcję nieruchomości 150 zł; ;całkowita kwota do zapłaty 504.394,40 zł płatna w 241 miesięcznych ratach równych po 2.060,69 zł. Kalkulacja została dokonana na dzień 16.01.2018 r. na reprezentatywnym przykładzie.

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

W całkowitym koszcie kredytu nie zostały uwzględnione następujące koszty:

- 1) wyceny nieruchomości,
- 2) ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych.

Kredytobiorca będzie zobowiązany do ich poniesienia, ale ich wysokość nie zależy od Banku i nie jest Bankowi znany:

- koszt wyceny ustalany jest bezpośrednio pomiędzy kredytobiorcą a rzeczoznawcą majątkowym,
- koszt ubezpieczenia nieruchomości określa towarzystwo ubezpieczeniowe.

9. Poszczególne warianty spłaty kredytu hipotecznego oferowane przez kredytodawcę, w tym liczbę, częstotliwość i wysokość regularnie spłacanych rat

Przykładowy harmonogram spłaty kredytu w wys. 200.000 zł przez okres 15 lat w wariantcie:

- 1) rat równych:

Raty równe				
Harmonogram spłat w pierwszych 12 miesiący				
Miesiąc	Wysokość raty	kapitał	odsetki	
Miesiąc 1	1 617,27 zł	1 587,63 zł	29,64 zł	
Miesiąc 2	1 617,27 zł	793,83 zł	823,44 zł	
Miesiąc 3	1 617,27 zł	709,25 zł	908,02 zł	
Miesiąc 4	1 617,27 zł	741,70 zł	875,57 zł	
Miesiąc 5	1 617,27 zł	715,92 zł	901,35 zł	
Miesiąc 6	1 617,27 zł	748,18 zł	869,09 zł	
Miesiąc 7	1 617,27 zł	722,65 zł	894,62 zł	
Miesiąc 8	1 617,27 zł	725,96 zł	891,31 zł	
Miesiąc 9	1 617,27 zł	757,95 zł	859,32 zł	
Miesiąc 10	1 617,27 zł	732,79 zł	884,48 zł	
Miesiąc 11	1 617,27 zł	764,57 zł	852,70 zł	
Miesiąc 12	1 617,27 zł	739,67 zł	877,60 zł	
suma	19 407,26 zł	9 740,12 zł	9 667,14 zł	
Suma rat w poszczególnych latach kredytowania				
Rok	Suma rat	kapitał w ratach	odsetki w ratach	liczba rat
ROK 1	19 407,26 zł	9 740,12 zł	9 667,14 zł	12
ROK 2	19 407,26 zł	9 346,13 zł	10 061,13 zł	12
ROK 3	19 407,26 zł	9 863,07 zł	9 544,19 zł	12
ROK 4	19 407,26 zł	10 411,36 zł	8 995,90 zł	12
ROK 5	19 407,26 zł	10 988,78 zł	8 418,48 zł	12
ROK 6	19 407,26 zł	11 598,36 zł	7 808,90 zł	12
ROK 7	19 407,26 zł	12 240,29 zł	7 166,97 zł	12
ROK 8	19 407,26 zł	12 920,37 zł	6 486,89 zł	12
ROK 9	19 407,26 zł	13 636,96 zł	5 770,30 zł	12
ROK 10	19 407,26 zł	14 393,36 zł	5 013,90 zł	12
ROK 11	19 407,26 zł	15 190,40 zł	4 216,86 zł	12
ROK 12	19 407,26 zł	16 034,06 zł	3 373,20 zł	12
ROK 13	19 407,26 zł	16 923,33 zł	2 483,93 zł	12
ROK 14	19 407,26 zł	17 861,95 zł	1 545,31 zł	12
ROK 15	19 407,26 zł	18 851,47 zł	555,79 zł	12
SUMA	291 108,89 zł	200 000,00 zł	91 108,89 zł	180

2) rat malejących:

Raty malejące				
Harmonogram spłat w pierwszych 12 miesięcy				
Miesiąc	Wysokość raty	kapitał	odsetki	
Miesiąc 1	1 140,75 zł	1 111,11 zł	29,64 zł	
Miesiąc 2	1 936,53 zł	1 111,11 zł	825,42 zł	
Miesiąc 3	2 019,86 zł	1 111,11 zł	908,75 zł	
Miesiąc 4	1 985,60 zł	1 111,11 zł	874,49 zł	
Miesiąc 5	2 009,65 zł	1 111,11 zł	898,54 zł	
Miesiąc 6	1 975,72 zł	1 111,11 zł	864,61 zł	
Miesiąc 7	1 999,44 zł	1 111,11 zł	888,33 zł	
Miesiąc 8	1 994,33 zł	1 111,11 zł	883,22 zł	
Miesiąc 9	1 960,90 zł	1 111,11 zł	849,79 zł	
Miesiąc 10	1 984,12 zł	1 111,11 zł	873,01 zł	
Miesiąc 11	1 951,02 zł	1 111,11 zł	839,91 zł	
Miesiąc 12	1 973,91 zł	1 111,11 zł	862,80 zł	
suma	22 931,84 zł	13 333,33 zł	9 598,51 zł	
Suma rat w poszczególnych latach kredytowania				
Rok	Suma rat	kapitał w ratach	odsetki w ratach	liczba rat
ROK 1	22 931,84 zł	13 333,33 zł	9 598,51 zł	12
ROK 2	23 099,68 zł	13 333,33 zł	9 766,35 zł	12
ROK 3	22 379,36 zł	13 333,33 zł	9 046,03 zł	12
ROK 4	21 657,16 zł	13 333,33 zł	8 323,82 zł	12
ROK 5	20 935,82 zł	13 333,33 zł	7 602,49 zł	12
ROK 6	20 214,39 zł	13 333,33 zł	6 881,06 zł	12
ROK 7	19 493,99 zł	13 333,33 zł	6 160,65 zł	12
ROK 8	18 771,82 zł	13 333,33 zł	5 438,49 zł	12
ROK 9	18 050,49 zł	13 333,33 zł	4 717,16 zł	12
ROK 10	17 329,10 zł	13 333,33 zł	3 995,77 zł	12
ROK 11	16 608,61 zł	13 333,33 zł	3 275,28 zł	12
ROK 12	15 886,49 zł	13 333,33 zł	2 553,16 zł	12
ROK 13	15 165,16 zł	13 333,33 zł	1 831,82 zł	12
ROK 14	14 443,81 zł	13 333,33 zł	1 110,48 zł	12
ROK 15	13 723,24 zł	13 333,33 zł	389,90 zł	12
SUMA	280 690,98 zł	200 000,00 zł	80 690,98 zł	180

10. Opis warunków bezpośrednio związanych z przedterminową spłatą kredytu hipotecznego

Kredytobiorca ma prawo dokonać wcześniejszej spłaty całości lub części kredytu w każdym czasie.

W wyniku częściowej spłaty kredytu kredytobiorcy Bank może:

- 1) skrócić okres kredytowania przy zachowaniu dotychczasowej wysokości raty kredytu,
- 2) zmniejszyć wysokość miesięcznej raty przy zachowaniu dotychczasowego okresu spłaty.

W okresie 36 miesięcy od dnia zawarcia umowy za wcześniejszą częściową i całkowitą spłatę kredytu Bankowi przysługuje rekompensata zgodnie z obowiązującą *Taryfą prowizji i opłat*. Wysokość rekompensaty jest ustalana

indywidualnie na dzień dokonywania spłaty, przy czym rekompensata nie może być większa niż:

- 1) wysokości odsetek, które byłyby naliczone od wysokości spłacanej kwoty w okresie roku od dnia faktycznej spłaty, a jeżeli do zakończenia obowiązywania umowy pozostało mniej niż 1 rok, rekompensata nie może być wyższa niż kwota odsetek, które przypadłyby za okres pozostały do zakończenia umowy (do wyliczenia wysokości odsetek przyjmuje się oprocentowanie z dnia faktycznej spłaty),
- 2) 3% spłacanej kwoty,
- 3) koszty Banku bezpośrednio związane z przedterminową spłatą na dzień tej spłaty.

Kredytobiorca ma prawo zwrócić się do Banku z wnioskiem o przekazanie mu pisemnej informacji o kosztach wcześniejszej spłaty. Bank nie uzależnia dokonania wcześniejszej spłaty kredytu od udzielenia kredytobiorcy powyższej informacji.

11. Wskazanie, czy jest konieczna wycena nieruchomości i czy wiąże się to z kosztami dla konsumenta, a jeżeli tak, to w jakiej wysokości, oraz wskazanie, kto odpowiada za zapewnienie dokonania wyceny nieruchomości

Bank wymaga oszacowania wartości nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie spłaty kredytu w formie operatu szacunkowego sporządzonego wg podejścia porównawczego, wykonanego przez rzeczoznawcę majątkowego posiadającego uprawnienia zawodowe i wpisanego do centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych (tzw. wycena nieruchomości).

Koszt sporządzenia wyceny ponosi kredytobiorca (jest on ustalany indywidualnie pomiędzy Kredytobiorcą a rzeczoznawcą majątkowym i nie jest Bankowi znany).

Treść operatu szacunkowego powinna zawierać wskazanie, iż wycena została sporządzona w celu ustanowienia hipoteki na zabezpieczenie kredytu udzielanego przez bank.

Dla potrzeb podjęcia decyzji kredytowej operat szacunkowy ważny jest 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, o ile nie zaszły okoliczności, które spowodowały obniżenie wartości nieruchomości w stosunku do określonej w operacie.

12. 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;

W ramach standardowej oferty kredytów hipotecznych Bank nie wymaga od kredytobiorcy nabycia żadnych usług dodatkowych.

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

Przykładowe zdarzenia uznawane przez Bank jako niewywiązywanie się kredytobiorcy z obowiązków wynikających z umowy o kredyt:

- 1) brak zabezpieczeń przewidzianych w umowie kredytu (m.in. nieustanowienie hipoteki, brak cesji praw z polisy ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych),
- 2) opóźnienia/zaległości w spłacie rat kredytu,
- 3) wykorzystanie środków z kredytu niezgodnie z przeznaczeniem określonym w umowie lub brak rozliczenia się kredytobiorcy ze środków wypłaconych mu przez Bank (gdy takie rozliczenie jest wymagane).

W powyższych przypadkach kredytobiorca może ponieść konsekwencje finansowe lub prawne, tj.: podwyższenie marży odsetkowej o 1 pp., konieczność zapłacenia odsetek od należności przeterminowanych w wysokości odsetek maksymalnych za opóźnienie określonych w Kodeksie cywilnym, wstrzymanie wypłaty kolejnych transz kredytu, obniżenie kwoty kredytu, wypowiedzenie umowy kredytu.

Zadłużenie kredytobiorcy może zostać poddane restrukturyzacji, przy czym przed podjęciem czynności zmierzających do odzyskania należności Bank może zapewnić kredytobiorcy przynajmniej 6-miesięczny okres na dokonanie sprzedaży nieruchomości we własnym zakresie i spłatę kredytu.

W ostateczności Bank może wypowiedzieć umowę kredytu, a kredytobiorca może zostać pozbawiony praw do nieruchomości.

W przypadku jakichkolwiek trudności z wywiązaniem się z obowiązków wynikających z umowy o kredyt kredytobiorca powinien niezwłocznie skontaktowanie się z Bankiem w celu przedyskutowania możliwych rozwiązań.