

**INFORMACJE OGÓLNE DOTYCZĄCE UMOWY O  
KREDYT HIPOTECZNY /EKOLOGICZNY KREDYT HIPOTECZNY**

<b>KREDYT HIPOTECZNY/ EKOLOGICZNY KREDYT HIPOTECZNY</b>	
<b>Kredytodawca</b>	<p>Bank Ochrony Środowiska S.A. ul. Żelazna 32, 00-832 Warszawa Numer telefonu: 801 335 455 lub (22) 543 34 34</p> <p>Adres strony internetowej: <a href="http://www.bosbank.pl">www.bosbank.pl</a></p>
<b>Cele, na które może zostać wykorzystany kredyt</b>	<p>Kredyt hipoteczny jest udzielany na sfinansowanie:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) budowy, dokończenia budowy, wykończenia, remontu, modernizacji lub rozbudowy domu jednorodzinnego, lokalu mieszkalnego w domu wielorodzinnym, domu letniskowego, garażu,</li> <li>2) adaptacji pomieszczenia niemieszkalnego na potrzeby mieszkaniowe,</li> <li>3) nabycia wybudowanego domu jednorodzinnego lub letniskowego, wybudowanego lokalu mieszkalnego w domu wielorodzinnym, garażu/miejsca postojowego, działki budowlanej z przeznaczeniem pod budowę domu jednorodzinnego, nieruchomości rolno – siedliskowej, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego),</li> <li>4) przekształcenia lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub w prawo odrębnej własności lokalu, przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego) w prawo odrębnej własności,</li> <li>5) wykupu mieszkania komunalnego lub zakładowego,</li> <li>6) spłaty kredytu mieszkaniowego w innym banku lub instytucji,</li> <li>7) spłaty pożyczek i kredytów innych niż mieszkaniowe.</li> </ol> <p>Kwota kredytu przeznaczona na cele wymienione w pkt 1 – 6 musi przekraczać 50% całkowitej kwoty kredytu.</p> <p>Kwota kredytu może być podwyższona o:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) kwotę kredytu na dowolny cel konsumpcyjny nie związany z prowadzeniem działalności gospodarczej,</li> <li>2) koszty sądowe i opłaty notarialne oraz inne koszty i opłaty urzędowe,</li> <li>3) wartość pierwszej wymaganej składki z tytułu ubezpieczenia nieruchomości zakupionego za pośrednictwem Banku, należnej za pierwszy okres objęcia ubezpieczeniem,</li> <li>4) kwotę prowizji przygotowawczej Banku oraz opłat i prowizji należnych podmiotom pośredniczącym przy zawieraniu transakcji finansowanej przez Bank.</li> </ol> <p>Część środków kredytu może zostać przeznaczona na refinansowanie kosztów związanych z inwestycją, jeżeli:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– koszty związane z inwestycją zostały poniesione w okresie ostatnich 6 m-cy,</li> <li>– kwota kredytu przeznaczona na refinansowanie stanowi nie więcej niż 10% kwoty kredytu.</li> </ul> <p>Ekologiczny kredyt hipoteczny jest udzielany na sfinansowanie:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) budowy, dokończenia budowy, wykończenia, remontu, modernizacji lub rozbudowy domu jednorodzinnego, lokalu mieszkalnego w domu wielorodzinnym, garażu,</li> <li>2) adaptacji pomieszczenia niemieszkalnego na potrzeby mieszkaniowe,</li> <li>3) nabycia wybudowanego domu jednorodzinnego, wybudowanego lokalu mieszkalnego w domu wielorodzinnym, garażu/miejsca postojowego, działki budowlanej z przeznaczeniem pod budowę domu jednorodzinnego, nieruchomości rolno – siedliskowej, spółdzielczego własnościowego prawa do wybudowanego lokalu (lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego),</li> <li>4) przekształcenia lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub w prawo odrębnej własności lokalu, przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego) w prawo odrębnej własności,</li> <li>5) wykupu mieszkania komunalnego lub zakładowego,</li> <li>6) spłaty kredytu mieszkaniowego w innym banku lub instytucji,</li> <li>7) spłaty pożyczek i kredytów innych niż mieszkaniowe,</li> </ol> <p>i jednocześnie dom jednorodzinny lub dom wielorodzinny, w którym znajduje się/będzie się znajdował lokal mieszkalny/mieszkanie spełniać będzie poniższe warunki kwalifikacji inwestycji jako ekologicznej jest posiadanie w ramach inwestycji są:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Źródła OZE (odnawialne źródło energii) :             <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Dla budynku jednorodzinnego - jako źródło samodzielne lub pracujące w układzie biwalentnym (w połączeniu ze źródłem tradycyjnym), w postaci:                     <ul style="list-style-type: none"> <li>• kolektorów słonecznych,</li> <li>• pomp ciepła, wraz z instalacją niezbędną do jej funkcjonowania (np. prace i materiały związane z wykonaniem wymiennika ciepła)</li> <li>• instalacji fotowoltaicznych (panele, dachówki, BIPV i inne)</li> <li>• przydomowych elektrowni wiatrowych,</li> <li>• instalacji kotłowych opalanych biomasą, z wyłączeniem kominków - tylko ECODESIGN 5 klasy</li> </ul> </li> </ol> </li> </ol> <p>Warunkiem zastosowania preferencyjnej stawki marży dla ekologicznego kredytu hipotecznego (dla budynku jednorodzinnego) poprzez montaż OZE jest przeznaczenie na ten cel (koszt zakupu i montażu) minimum 10% całkowitej kwoty kredytu lub 5% pod warunkiem, że inwestycja OZE będzie łączona z jedną z inwestycji z listy poniżej, o wartości minimalnej również 5% całkowitej kwoty kredytu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Obieg szarej wody</li> <li>• Przydomowa oczyszczalnia ścieków wraz z instalacją magazynowania / zagospodarowania</li> <li>• System wentylacji z rekuperacją</li> <li>• Gruntowy Wymiennik Ciepła do wentylacji</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• System ogrzewania podłogowego</li> <li>• System magazynowania energii</li> <li>• Instalacja do ładowania samochodu elektrycznego</li> <li>• System inteligentnego domu</li> <li>• Instalacja zielonego dachu z wszelkimi elementami niezbędnymi, w tym roślinności</li> <li>• Instalacje służące do pozyskania i magazynowania wody deszczowej</li> <li>• ogrzewania zasilanego energią elektryczną (ogrzewanie podłogowe, promiennik ciepła)</li> </ul> <p>b) Dla budynku wielorodzinnego, w którym znajduje się mieszkanie, wyposażony jest/będzie we własne instalacje OZE, które pokryją zapotrzebowanie budynku na energię:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• elektryczną w ilości min. 20% i/lub</li> <li>• ciepłą (na potrzeby c.o., wentylacji, c.w.u.) w ilości min. 10% lub gdy zapotrzebowanie na energię ciepłą budynku zostanie pokryte w 100% z efektywnego systemu ciepłowniczego, tj. takiego, w którym do produkcji ciepła lub chłodu wykorzystuje się w co najmniej: <ul style="list-style-type: none"> <li>- 50 % energię ze źródeł odnawialnych, lub</li> <li>- 50 % ciepło odpadowe, lub</li> <li>- 75 % ciepło pochodzące z kogeneracji, lub</li> <li>- w 50 % wykorzystuje się połączenie ww. energii i/lub ciepła.</li> </ul> </li> </ul> <p>2. Efektywność energetyczna budynku</p> <p>a) Dla mieszkania w budynku jednorodzinnym:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• wartość wskaźnika rocznego obliczeniowego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną na potrzeby ogrzewania, wentylacji oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej EPH+W [kWh/(m<sup>2</sup>*rok)], określona w projektowanej charakterystyce energetycznej/świadectwie charakterystyki energetycznej dla budynku, jest/będzie niższa: <ul style="list-style-type: none"> <li>- o co najmniej 5 kWh/m<sup>2</sup>*rok od wartości 70 kWh/(m<sup>2</sup>*rok) dla wniosków złożonych od 31.12.2020r.</li> </ul> </li> </ul> <p>b) Dla mieszkania w budynku wielorodzinnym</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• wartość wskaźnika rocznego zapotrzebowanie na nieodnawialną energię pierwotną na potrzeby ogrzewania, wentylacji oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej EPH+W [kWh/(m<sup>2</sup>*rok)], określona w projektowanej charakterystyce energetycznej/świadectwie charakterystyki energetycznej dla budynku, jest/będzie niższa: <ul style="list-style-type: none"> <li>- o co najmniej 5 kWh/m<sup>2</sup>*rok od wartości 65 kWh/(m<sup>2</sup>*rok) dla wniosków złożonych od 31.12.2020r.</li> </ul> </li> </ul> <p>c) Dla mieszkania w budynku o różnych funkcjach użytkowych</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• wartość wskaźnika rocznego zapotrzebowanie na nieodnawialną energię pierwotną na potrzeby ogrzewania, wentylacji oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej, chłodzenia i oświetlenia, określony w projektowanej charakterystyce energetycznej/świadectwie charakterystyki energetycznej dla budynku jest/będzie niższa w stosunku do wartości maksymalnej wskaźnika EP (dla budynku referencyjnego) wskazanej w charakterystyce energetycznej/świadectwie charakterystyki energetycznej: <ul style="list-style-type: none"> <li>- o 5 kWh/m<sup>2</sup> rok dla budynków, dla wniosków złożonych od 31.12.2020 r,</li> </ul> </li> </ul> <p>3. Certyfikacja budynku poświadczająca zgodność realizowanej inwestycji z przyjętymi standardami ekologicznego budownictwa typu Zielony Dom, LEED, BREEAM, HQE, DGNB, ITB EKO, itp.</p> <p>4. Powyższe kryteria stosowane są dla ww. rodzajów budynków również w przypadku ich refinansowania.</p> <p>5. W przypadku wątpliwości odnośnie Ep dla budynku referencyjnego – należy skonsultować z Głównym Ekologiem współpracującym z danym regionem.</p> <p>6. Realizacja budynku przez dewelopera została sfinansowana proekologicznym kredytem w BOŚ S.A.</p> <p>7. Kwota kredytu przeznaczona na cele wymienione w pkt 1 – 6 musi przekraczać 50% całkowitej kwoty kredytu.</p> <p>Kwota kredytu może być podwyższona o:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) kwotę kredytu na dowolny cel konsumpcyjny niezwiązany z prowadzeniem działalności gospodarczej,</li> <li>2) koszt projektu rozwiązań ekologicznych, koszt audytu energetycznego, koszt projektu rozwiązań ekologicznych pod warunkiem, że inwestycja zostanie lub została zrealizowana zgodnie z warunkami, określonymi w tych dokumentach,</li> <li>3) koszty sądowe i opłaty notarialne oraz inne koszty i opłaty urzędowe,</li> <li>4) wartość pierwszej wymaganej składki z tytułu ubezpieczenia nieruchomości zakupionego za pośrednictwem Banku, należnej za pierwszy okres objęcia ubezpieczeniem,</li> </ol> <p>kwotę prowizji przygotowawczej Banku oraz opłat i prowizji należnych podmiotom pośredniczącym przy zawieraniu transakcji finansowanej przez Bank.</p>
Kwota kredytu	<p>Maksymalna dostępna kwota kredytu hipotecznego w stosunku do wartości rynkowej nieruchomości wynosi:</p> <p>80% w przypadku nieruchomości mieszkalnych,  60% w przypadku nieruchomości rekreacyjnej (dom letniskowy, działka rekreacyjna), oraz nieruchomości rolno – siedliskowej.</p> <p>Maksymalną kwotę kredytu wylicza się na podstawie wartości rynkowej nieruchomości zweryfikowanej przez Bank.</p> <p>W przypadku brakującego wkładu własnego marża Banku ulega podwyższeniu do dnia, w którym spłata raty kapitałowo-odsetkowej spowoduje wniesienie przez Państwa całości brakującej części wkładu własnego.</p>

<p>Formy zabezpieczenia</p>	<p><b>Podstawowym, obligatoryjnym zabezpieczeniem kredytu jest:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) <b>własny in blanco wystawiony przez Kredytobiorcę wraz z deklaracją wekslową,</b></li> <li>2) <b>hipoteka na nieruchomości zlokalizowanej na terenie Rzeczypospolitej Polskiej,</b></li> <li>3) <b>przelew wierzytelności na rzecz Banku z umowy ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych nieruchomości mieszkalnej</b> będącej przedmiotem zabezpieczenia, zawierającej zakres ubezpieczenia wymagany przez Bank,</li> <li>4) <b>przelew wierzytelności na rzecz Banku z umowy ubezpieczenia na życie</b> Kredytobiorcy wraz ze wskazaniem Banku jako uposażonego, w przypadku, gdy suma wieku Kredytobiorcy, którego dochody Bank uwzględnił przy ocenie zdolności kredytowej, oraz okresu kredytowania przekracza 70 lat, zawierającej zakres ubezpieczenia wymagany przez Bank.</li> </ol> <p>W przypadku braku możliwości ustanowienia zabezpieczenia w postaci przelewu wierzytelności na rzecz Banku z umowy ubezpieczenia na życie Kredytobiorcy zabezpieczenie spłaty kredytu może stanowić:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- poręczenie osoby trzeciej, lub</li> <li>- kaucja w wysokości 110% wnioskowanej kwoty kredytu.</li> </ul> <p><b>Dodatkowe zabezpieczenie kredytu:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) W przypadku, gdy LTV przekracza dopuszczalne wartości określone w parametrze Kwota kredytu lub wkład własny Kredytobiorcy jest niższy od minimalnego wymaganego wkładu własnego, Bank przyjmuje dodatkowe zabezpieczenie spłaty kredytu w formie: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) zastawu rejestrowego na nominowanych w złotych dłużnych papierach wartościowych Skarbu Państwa lub NBP wraz z pełnomocnictwem i blokadą środków na rachunku do wysokości brakującego wkładu własnego, i/lub</li> <li>b) blokady środków na rachunku bankowym, w tym na Indywidualnym Koncie Emerytalnym (IKE) lub Indywidualnym Koncie Zabezpieczenia Emerytalnego (IKZE) do wysokości brakującego wkładu własnego.</li> </ol> </li> </ol>
<p>Okres, na jaki może być zawarta umowa o kredyt hipoteczny</p>	<p>Maksymalny okres kredytowania wynosi 35 lat.</p> <p>Preferowany przez Bank okres kredytowania powinien być nie dłuższy niż 25 lat.</p>
<p>Wskaźniki referencyjne stosowane przy ustalaniu oprocentowania (stopa bazowa)</p>	<p>Bank dla określenia stopy bazowej w ramach zmiennej stopy procentowej kredytu stosuje wskaźnik referencyjny WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) dla 6-miesięcznych depozytów międzybankowych w PLN (stawka WIBOR 6M- Wskaźnik referencyjny, dla którego Administratorem jest GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie ul. Książęca 4, 00-498 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000493097; o kapitale zakładowym w wysokości 1 900 000 zł - opłaconym w całości; NIP 5252546511 lub jego prawny następca).</p> <p>W razie istotnych zmian sposobu ustalania lub zaprzestania opracowywania powyżej wskazanej stopy bazowej przez jej administratora Bank zastosuje w miejsce wskazanej powyżej stopy bazowej inny wskaźnik referencyjny na warunkach określonych w Zbiorze ogólnych zasad kredytowania w zakresie udzielania kredytów hipotecznych, stanowiącym integralną część Umowy kredytu.</p> <p>Szczegółowe informacje zawarte są w „Informacji o ryzyku zmiennej stopy procentowej” oraz ZOZK stanowiących załączniki do Umowy pożyczki</p> <p>Wysokość oprocentowania stanowi sumę stopy bazowej oraz marży Banku. Wysokość marży bankowej określona jest w Umowie kredytu i ustalona w oparciu o Uchwałę Zarządu Banku w sprawie oprocentowania środków pieniężnych, kredytów i pożyczek w Banku.</p>
<p>Rodzaje dostępnej stopy oprocentowania</p>	<p>Kredyt jest oprocentowany według:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) stałej stopy procentowej w okresie 5 – lat od dnia podpisania Umowy/ Aneksu, a następnie zmiennej stopy procentowej po zakończeniu obowiązywania stałej stopy procentowej, na zasadach określonych w § 10 ZOZK. Od dnia zawarcia Umowy/Aneksu do końca okresu obowiązywania stałej stopy, Bank pobiera odsetki według stałej stopy procentowej, w stosunku rocznym, której wysokość jest ustalana w dniu rozpoczynającym 5-letni okres obowiązywania stałej stopy procentowej. Pięcioletni okres obowiązywania stałej stopy procentowej rozpoczyna się od dnia zawarcia Umowy/Aneksu natomiast koniec okresu obowiązywania stałej stopy procentowej przypada w ostatnim dniu okresu 5-cio letniego. <ul style="list-style-type: none"> <li>. Po zakończeniu obowiązywania stałej stopy procentowej, Bank pobiera odsetki według zmiennej stopy procentowej, w stosunku rocznym, na zasadach określonych w § 10 ZOZK. Wysokość oprocentowania zmiennego po zakończeniu 5-letniego okresu obowiązywania stałej stopy procentowej jest zgodna z Tabelą oprocentowania kredytów i pożyczek w BOŚ S.A na dzień podpisania Umowy/Aneksu.</li> </ul> </li> </ol> <p>Kredytobiorcy ponoszą ryzyko wzrostu stopy procentowej w związku z zaciągnięciem i wykonywaniem umowy kredytu hipotecznego oprocentowanego zmienną stopą procentową. Informacje o tym ryzyku zawarte są w doręczanym i podpisywanym Oświadczeniu o ponoszeniu ryzyka zmiennej stopy procentowej oraz zmiany wartości rynkowej zabezpieczeń dla kredytów hipotecznych.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2) Zmiennej stopy procentowej. <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Stopa procentowa ulega zmianie w okresach 6-miesięcznych, liczonych od dnia wydania Decyzji kredytowej,</li> </ol> </li> </ol>

	<p>przy czym:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) dla ustalenia stopy procentowej na pierwszy okres jako stopę bazową przyjmuje się stawkę WIBOR 6M notowaną na 2 dni robocze przed wydaniem Decyzji kredytowej, a zmiana stopy bazowej następuje po 6-ciu miesiącach od wydania Decyzji kredytowej, ale nie wcześniej niż w dniu spłaty,</li> <li>2) dla ustalenia stopy procentowej na następne 6-miesięczne okresy jako stopę bazową przyjmuje się stawkę WIBOR 6M notowaną na 2 dni robocze przed zakończeniem poprzedniego okresu.</li> </ol> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. Wysokość marży bankowej określona jest w Umowie.</li> <li>3. Odsetki naliczane są od kwoty wykorzystanego kredytu wyrażonego w walucie określonej w Umowie.</li> <li>4. W przypadku kredytu spłacanego w ratach malejących:       <ol style="list-style-type: none"> <li>1) odsetki naliczane są za rzeczywisty okres wykorzystania kredytu, od daty spłaty poprzedniej raty do dnia poprzedzającego datę spłaty następnej raty,</li> <li>2) przyjmuje się dzielnik 365.</li> </ol> </li> <li>5. W przypadku kredytu spłacanego w ratach równych:       <ol style="list-style-type: none"> <li>1) za okres odsetkowy przyjmuje się miesiąc (30 dni),</li> <li>2) odsetki naliczane są od daty spłaty poprzedniej raty do dnia poprzedzającego datę spłaty następnej raty,</li> <li>3) przyjmuje się dzielnik 360.</li> </ol> </li> <li>6. W okresie karencji w spłacie kredytu oraz w okresie realizacji kredytu odsetki naliczane są w sposób określony w ust.4.</li> </ol> <p>W przypadku, gdy stopa oprocentowania, o której mowa powyżej, będzie wyższa w okresie kredytowania w stosunku rocznym niż dwukrotność wysokości odsetek ustawowych, ogłaszanych przez Ministra Sprawiedliwości w drodze obwieszczenia w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski" (odsetki maksymalne), Bank pobiera odsetki maksymalne.</p> <p>W razie istotnych zmian sposobu ustalania lub zaprzestania opracowywania wskazanego powyżej wskaźnika referencyjnego przez jego administratora Bank zastosuje inny wskaźnik referencyjny na warunkach określonych w Zbiorze ogólnych zasad kredytowania w zakresie udzielania kredytów hipotecznych, stanowiącym integralną część Umowy kredytu.</p> <p>Marża Banku ulega podwyższeniu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) do dnia w którym uprawomocnił się wpis hipoteki na rzecz Banku do księgi wieczystej nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia spłaty kredytu,</li> <li>2) do dnia spłaty raty kapitału, w którym nastąpiła całkowita spłata brakującego wkładu własnego,</li> <li>3) nie dostarczenia do Banku w terminie określonym przez Bank potwierdzonej przez sąd kopii wniosku o wykreślenie hipoteki wpisanej do księgi wieczystej nieruchomości,</li> <li>4) przypadku wykorzystania kredytu niezgodnie z przeznaczeniem począwszy od dnia następującego po dniu, w którym Bank pozyskał informację o tym fakcie (dotyczy ekologicznego kredytu hipotecznego),</li> <li>5) w przypadku nie przedstawienia przez Kredytobiorcę polisy wraz z dowodem opłacenia kolejnej składki ubezpieczenia w dniu ustania ochrony ubezpieczeniowej na podstawie dotychczasowej umowy ubezpieczenia oraz dowodu przyjęcia do wiadomości przez towarzystwo ubezpieczeniowe faktu dokonania na Bank przelewu wierzytelności z umowy ubezpieczenia Bank podwyższa marżę, do wysokości określonej w Umowie kredytu do dnia, dostarczenia do Banku aktualnej polisy potwierdzającej zawarcie umowy ubezpieczenia z adnotacją o dokonanej cesji wierzytelności na rzecz Banku oraz dowodu zapłaty składki ubezpieczeniowej za kolejny okres ubezpieczenia.</li> </ol>
Waluta kredytu	PLN
Przykład reprezentatywny	<p>Rzeczywista roczna stopa oprocentowania (RRSO) dla kredytu hipotecznego uruchamianego jednorazowo na podstawie przykładu reprezentatywnego dla lokalu mieszkalnego/domu jednorodzinny na dzień 11.06.2021 r. wynosi 2,80% przy założeniu, że: całkowita kwota kredytu wynosi 252 000 PLN, okres kredytowania wynosi 300 m-cy, spłata w formie równych rat miesięcznych, oprocentowanie zmienne w wysokości 2,54 % w skali roku, które składa się z aktualnej stopy bazowej WIBOR 6M (z dnia 20.05.2021 r. wynosi 0,25%) powiększonej o marżę Banku w wysokości 2,29 p.p., LTV 60%. Całkowity koszt kredytu, na który składa się: prowizja przygotowawcza w wysokości 2,20% od kwoty kredytu tj. 5544 PLN opłacana gotówką, podwyższenie o 1,00 p.p. marży kredytu do czasu prawomocnego wpisu hipoteki przez Bank przez okres 6 miesięcy, ubezpieczenie nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych (zakupionego za pośrednictwem Banku) przez cały okres kredytowania wyniesie ok. 9 975 PLN, miesięczny koszt prowadzenia ROR (EKOKonto bez Kosztów) w całym okresie kredytowania 6 PLN (do założeń przyjęto, że po spełnieniu warunków zwolnienia z opłat opłata może wynosić 0 PLN), podatek od czynności cywilnoprawnych (PCC) wynosi 19 PLN. W całkowitym koszcie kredytu Bank nie uwzględnia kosztu wyceny nieruchomości, gdyż przyjęto założenie, że Kredytobiorca nie skorzysta z usługi wyceny nieruchomości przez rzeczoznawców współpracujących z Bankiem. Wysokość raty kapitałowo-odsetkowej przy przyjęciu ww. założeń i uwzględniająca podwyższoną marżę do czasu prawomocnego wpisu hipoteki wynosi 1 266,98 PLN, natomiast rata kapitałowo-odsetkowa po ustanowieniu zabezpieczenia hipotecznego wyniesie 1 137,74 PLN. Całkowita kwota do zapłaty przez Kredytobiorcę wynosi 357 635,44 PLN.</p> <p>Ostateczna wysokość raty i ewentualne wymagane dodatkowe zabezpieczenie uzależnione są od indywidualnej oceny wiarygodności kredytowej Klienta, daty wypłaty kredytu oraz daty płatności pierwszej raty. Zgodnie z art. 7 ust. 5 Ustawy z dn. 23 marca 2017 r. o kredycie hipotecznym oraz nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1027) informujemy, iż istnieje ryzyko zmiany stopy procentowej. Niniejszy materiał nie jest ofertą w rozumieniu art. 66 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740) i nie tworzy jakichkolwiek zobowiązań po żadnej ze stron w odniesieniu do zawarcia transakcji, które mogą być opisane w tej prezentacji.</p>
Dodatkowe koszty, które Kredytobiorca może ponieść w związku z umową o kredyt hipoteczny	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Prowizje i opłaty bankowe:       <ol style="list-style-type: none"> <li>a) prowizja przygotowawcza (jednorazowa) – kredyt hipoteczny 2,20% od kwoty udzielonego kredytu, min. 300 zł, ekologiczny kredyt hipoteczny 1,80% od kwoty udzielonego kredytu, min. 300 zł,</li> </ol> </li> <li>2. Wydanie promesy udzielenia kredytu na życzenie konsumenta (jednorazowo) – 200 zł,</li> <li>3. Koszty ustanowienia hipoteki:       <ul style="list-style-type: none"> <li>– opłata za założenie Księgi Wieczystej: 100 zł,</li> </ul> </li> </ol>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- opłata od wniosku o wpis hipoteki do księgi wieczystej: 200 zł,</li> <li>- opłata od wniosku o zmianę wpisu hipoteki (w przypadku przewalutowania kredytu): 150 zł,</li> <li>- opłata od wniosku o wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej: 100 zł,</li> <li>- podatek od czynności cywilnoprawnych z tytułu ustanowienia hipoteki – opłaty pobierane zgodnie z Ustawą z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz.U. 2000 Nr 86 poz. 959 z późn. zm.)</li> </ul> <p>4. Koszty jednorazowe:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) dalsze opłaty za inspekcję nieruchomości na zlecenie Banku (od każdej inspekcji) – 180 zł,</li> <li>b) niezależna wycena (jednorazowo) wykonywana przez rzeczoznawców współpracujących z Bankiem: <ul style="list-style-type: none"> <li>- lokalu mieszkalnego/działki budowlanej/rekreacyjnej – 550 zł;</li> <li>- domu jednorodzinnego/letniskowego – 930 zł;</li> <li>- domu jednorodzinnego/letniskowego w trakcie budowy – 1160 zł,</li> </ul> </li> <li>c) rekompensata za wcześniejsza spłatę – (jednorazowa): <ul style="list-style-type: none"> <li>- w przypadku kredytu o oprocentowaniu zmiennym: sumę odsetek, naliczonych od spłacanej przed terminem całości lub części kredytu w okresie roku od dnia faktycznej spłaty ale nie więcej niż 3 % spłacanej kwoty kredytu. Rekompensata jest pobierana wyłącznie w okresie 36 miesięcy od dnia zawarcia Umowy kredytowej – koszt nie ujęty w racie kredytu,</li> <li>- w przypadku kredytu o oprocentowaniu stałym: sumę odsetek, naliczonych od spłacanej przed terminem całości lub części kredytu w okresie roku od dnia faktycznej spłaty. Rekompensata jest pobierana w okresie obowiązywania oprocentowania opartego na stałej stopie,</li> </ul> </li> <li>d) za zmianę waluty (przewalutowanie) – (jednorazowo) – ustalana indywidualnie przez Bank,</li> <li>e) za prolongatę spłaty kapitału (jednorazowo od prolongowanej kwoty kredytu): <ul style="list-style-type: none"> <li>- na okres do 12 miesięcy włącznie – 0,60% prolongowanej kwoty kredytu min. 200 zł,</li> <li>- na okres powyżej 12 miesięcy do 24 miesięcy włącznie – 0,80% prolongowanej kwoty kredytu min. 250 zł,</li> <li>- na okres powyżej 24 miesięcy – 1% min 300 zł,</li> </ul> </li> <li>f) za podwyższenie kwoty kredytu (jednorazowo od podwyższonej kwoty) – 1,00% min. 300 zł</li> <li>g) za zawieszenie rat (jednorazowo za realizację każdej dyspozycji) – 100 zł,</li> <li>h) za skrócenie okresu kredytowania/ wydłużenie okresu kredytowania (jednorazowo od każdej zmiany) – 300 zł,</li> <li>i) za zmianę innych warunków umowy (jednorazowo od każdej zmiany): <ul style="list-style-type: none"> <li>- wymagająca aneksowania umowy o kredyt (jednorazowo od każdej zmiany) – 300 zł,</li> <li>- nie wymagająca aneksowania umowy o kredyt (jednorazowo od każdej zmiany) – 200 zł,</li> </ul> </li> <li>j) za wydrukowanie na życzenie Kredytobiorcy duplikatu harmonogramu spłat (bez zmiany harmonogramu) (jednorazowo od każdego dokumentu) – 10 zł,</li> <li>k) za sporządzenie kopii lub odpisu umowy o kredyt na życzenie kredytobiorcy, poręczyciela lub innych osób, których majątek stanowi zabezpieczenie kredytu – (jednorazowo od każdego dokumentu) – 100 zł,</li> <li>l) za wydanie na wniosek Kredytobiorcy: zaświadczenia o kredycie do Urzędu Skarbowego 100 zł, pozostałych zaświadczeń, w tym: stwierdzających wysokość zadłużenia z tytułu kredytu/pożyczki i innych tytułów, zaświadczeń, że Kredytobiorca nie figuruje w ewidencji jako dłużnik lub innych zaświadczeń – (jednorazowo od każdego dokumentu) – 150 zł,</li> <li>m) opinii o kliencie/kredycie – (jednorazowo od każdego dokumentu) – 300 zł,</li> <li>n) za przygotowanie ugody bankowej – (jednorazowo od kwoty należności) – 1,50% min. 150 zł,</li> <li>o) sporządzenie pisma i wysłanie listu: <ul style="list-style-type: none"> <li>- zwykłego (jednorazowo od każdego dokumentu) – 1,35 zł,</li> <li>- poleconego (jednorazowo od każdego dokumentu) – 3,60 zł,</li> <li>- poleconego za zwrotnym potwierdzeniem odbioru (jednorazowo od każdego dokumentu) – 4,41 zł.</li> </ul> </li> </ul> <p>Pozostałe koszty:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) koszty wyceny nieruchomości przez rzeczoznawcę, jeśli Kredytobiorca dokona zlecenia samodzielnie,</li> <li>2) koszty ubezpieczenia nieruchomości, jeżeli ubezpieczenie jest nabywane samodzielnie przez Kredytobiorcę,</li> <li>3) koszty ubezpieczenia na życie, jeżeli ubezpieczenie jest nabywane samodzielnie przez Kredytobiorcę,</li> <li>4) wydanie wypisu i wyrysu z ewidencji gruntów,</li> <li>5) wydanie wypisu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,</li> <li>6) koszty weryfikacji projektu budowlanego, testu szczelności budynku i potwierdzenia osiągnięcia standardu ekologicznego,</li> <li>7) inne koszty i opłaty urzędowe.</li> </ol> <p>Aktualne opłaty i prowizje Banku określone są w załączonej „Taryfie opłat i prowizji BOŚ S.A. za czynności bankowe w obrocie krajowym i zagranicznych dla Klientów indywidualnych”. Taryfa dostępna jest w Placówkach Banku i na stronie internetowej Banku - <a href="http://www.bosbank.pl">www.bosbank.pl</a></p>
<p>Warianty spłaty kredytu hipotecznego / ekologicznego kredytu hipotecznego oferowane przez Bank</p>	<p>Spłata kredytu może następować w ratach równych lub malejących.</p> <p>W przypadku spłaty w ratach malejących kapitał może być spłacany:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) co miesiąc lub</li> <li>2) co 3 miesiące,</li> </ol> <p>W przypadku spłaty w ratach równych:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) kapitał spłacany jest co miesiąc,</li> <li>2) wysokość raty kapitałowej stanowi różnica pomiędzy kwotą obowiązującej raty kapitałowo-odsetkowej, a kwotą naliczonych odsetek,</li> <li>3) ostatnia rata jest ratą wyrównującą.</li> </ol> <p>W przypadku zastosowania karencji w spłacie kredytu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) raty odsetkowe płatne są miesięcznie począwszy od miesiąca przypadającego po wypłacie kredytu lub pierwszej transzy kredytu terminach określonych w Umowie,</li> <li>2) harmonogram spłat rat kapitałowo – odsetkowych przekazywany jest Kredytobiorcy po zakończeniu okresu</li> </ol>

	<p>karencji.</p>
<p>Warunki wcześniejszej spłaty kredytu</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kredytobiorca ma możliwość przedterminowej spłaty tego kredytu hipotecznego w całości lub w części.</li> <li>2. Kredytobiorca może dokonać wcześniejszej spłaty całości lub części kredytu pod warunkiem, że najpóźniej na 3 dni przed planowanym terminem spłaty powiadomi pisemnie Bank o zamiarze spłaty oraz zapewni na rachunku wskazanym do spłaty kredytu środki na zapłatę rekompensaty z tytułu wcześniejszej spłaty kredytu w wysokości wskazanej w Taryfie.</li> <li>3. Bank dokonuje przeliczenia odsetek zgodnie z faktycznym wykorzystaniem kredytu.</li> <li>4. Kwota wpłacona przed terminem płatności raty bez powiadomienia Banku, pozostaje na nieoprocentowanym rachunku przejściowym. Zmniejszenie kwoty zadłużenia z tytułu udzielonego kredytu następuje w dniu płatności najbliższej i kolejnych rat.</li> <li>5. Dla kredytów udzielonych od 22 lipca 2017 r. w przypadku spłaty całości kredytu przed terminem określonym w umowie: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) dojdzie do rozwiązania umowy, z dniem tej spłaty,</li> <li>b) całkowity koszt kredytu, ulega obniżeniu o odsetki i inne koszty kredytu przypadające za okres, o który skrócono obowiązywanie umowy, w tym poniesione przed tą spłatą,</li> </ol> </li> </ol> <p>Oплата za wcześniejsze rozwiązanie umowy o kredyt hipoteczny. Rekompensata za spłatę kredytu przed terminem wynosi:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) w przypadku kredytu o oprocentowaniu zmiennym: sumę odsetek, naliczonych od spłacanej przed terminem całości lub części kredytu w okresie roku od dnia faktycznej spłaty ale nie więcej niż 3 % spłacanej kwoty kredytu. Rekompensata jest pobierana wyłącznie w okresie 36 miesięcy od dnia zawarcia Umowy kredytowej,</li> <li>2) w przypadku kredytu o oprocentowaniu stałym: sumę odsetek, naliczonych od spłacanej przed terminem całości lub części kredytu w okresie roku od dnia faktycznej spłaty. Rekompensata jest pobierana w okresie obowiązywania oprocentowania opartego na stałej stopie.</li> </ol>
<p>Wycena nieruchomości</p>	<p>Bank może wymagać dostarczenia wyceny nieruchomości sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego, stanowiącej zabezpieczenie kredytu hipotecznego.</p> <p>Wycena nieruchomości może być wykonywana przez rzeczoznawców współpracujących z Bankiem (koszt wykonywana wyceny wskazany w Sekcji „Dodatkowe koszty” lub poprzez samodzielne zlecenie wykonania operatu szacunkowego przez Kredytobiorcę niezależnemu rzeczoznawcy majątkowemu.</p>
<p>Usługi dodatkowe, które Kredytobiorca jest zobowiązany nabyć, aby uzyskać kredyt na warunkach promocyjnych</p>	<p>Usługi dodatkowe, które Kredytobiorca jest zobowiązany nabyć aby uzyskać kredyt hipoteczny/ekologiczny kredyt hipoteczny na warunkach promocyjnych:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Umowa ubezpieczenia nieruchomości i innych zdarzeń losowych w TU współpracującym z Bankiem lub</li> <li>2) Umowa ubezpieczenia na życie w TU współpracującym z Bankiem lub</li> <li>3) Umowa rachunku oszczędnościowo – rozliczeniowego znajdującego się w ofercie Banku lub</li> <li>4) Umowa o kartę kredytową oferowana w Banku lub</li> <li>5) Umowa pożyczki w rachunku oszczędnościowo-rozliczeniowym oferowanej przez Bank.</li> </ol> <p>W przypadku skorzystania z oferty ubezpieczenia nieruchomości lub ubezpieczenia na życie innego niż oferowanego przez Bank, Bank może udzielić kredytu na warunkach standardowych. Bank akceptuje wybór innego ubezpieczyciela przez Kredytobiorcę pod warunkiem, że zakres ochrony ubezpieczeniowej odpowiada wymaganemu przez Bank zakresowi ochrony ubezpieczeniowej.</p>
<p>Sposób uruchomienia kredytu</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bank uruchamia transze kredytu w wysokościach i terminach określonych w harmonogramie wypłaty stanowiącym załącznik do umowy kredytu. Ostateczny termin wykorzystania kredytu upływa w planowanym dniu uruchomienia ostatniej transzy.</li> <li>2. Wypłata kredytu lub pierwszej transzy kredytu następuje najpóźniej w terminie 90 dni od dnia zawarcia umowy kredytu. Uruchomienie środków następuje w ciągu 7 dni od złożenia przez Kredytobiorcę w Banku wniosku o wypłatę, na rachunek wskazany we wniosku, po spełnieniu warunków określonych w umowie kredytu.</li> <li>3. W przypadku kredytu w transzach, uruchomienie kolejnych transz kredytu następuje, na rachunek wskazany we wniosku w ciągu 7 dni od daty złożenia przez Kredytobiorcę prawidłowo sporządzonego wniosku o wypłatę transzy kredytu po spełnieniu warunków określonych w umowie kredytu.</li> <li>4. W przypadku kredytu przeznaczonego na budowę, dokończenie budowy, rozbudowę, modernizację, wykończenie, remont, adaptację pomieszczenia niemieszkalnego na potrzeby mieszkaniowe i wypłacanego w transzach, na rachunek wskazany we wniosku po spełnieniu warunków określonych w umowie kredytu.</li> </ol>
<p>Niewykonywanie lub nienależyte wykonywanie zobowiązań związanych z umową o kredyt hipoteczny / ekologiczny kredyt hipoteczny</p>	<p>Rodzaje niewywiązywania się z obowiązków, w tym w szczególności:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) wykorzystanie kredytu niezgodnie z przeznaczeniem,</li> <li>2) utrata zdolności kredytowej przez Kredytobiorcę,</li> <li>3) celowego odmówienia ujawnienia informacji lub podania nieprawdziwych informacji niezbędnych do przeprowadzenia oceny zdolności kredytowej,</li> <li>4) zagrożenie terminowej spłaty kredytu wraz z odsetkami, w szczególności z powodu istotnego pogorszenia się sytuacji ekonomiczno-finansowej lub stanu majątkowego Kredytobiorcy lub utraty przez Kredytobiorcę zdolności kredytowej,</li> <li>5) nieterminowe regulowanie zobowiązań wobec Banku z tytułu kredytu, z zastrzeżeniem postanowień Umowy,</li> <li>6) nie wywiązywanie się z obowiązku kontynuacji ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych lub jego kontynuacji w całym okresie kredytowania,</li> <li>7) nie regulowanie w terminie składek związanych z ubezpieczeniami,</li> <li>8) istotne obniżenie się realnej wartości zabezpieczenia spłaty kredytu i nie ustanowienie dodatkowego,</li> </ol>

- akceptowanego przez Bank zabezpieczenia spłaty kredytu,
- 9) stwierdzenie przez Bank, że przedkładane przez Kredytobiorcę dokumenty nie odpowiadają stanowi faktycznemu,
  - 10) wszczęcie egzekucji wobec Kredytobiorcy przez innych wierzycieli,
  - 11) niewywiązywanie się Kredytobiorcy z pozostałych postanowień Umowy,
  - 12) rezygnacja z usług dodatkowych lub brak spełnienia warunków dotyczących usług dodatkowych oferowanych wraz z kredytem hipotecznym.

Konsekwencje finansowe lub prawne, w tym w szczególności:

- 1) W przypadku niespłacenia kredytu / raty kredytu w terminie określonym w harmonogramie spłat lub w Umowie lub następnego dnia po upływie okresu wypowiedzenia Umowy, Bank nalicza i pobiera odsetki wg stopy procentowej jak dla zadłużenia przeterminowanego, określonej w Umowie kredytu, poczynając od następnego dnia po terminie płatności wynikającym z Umowy.
- 2) Dodatkowo Bank zastrzega sobie prawo wypowiedzenia Umowy z zachowaniem 30 – dniowego okresu wypowiedzenia i żądania spłaty części lub całości kredytu w przypadkach się z obowiązków określonych w Umowie kredytu, o których mowa powyżej.  
Wypowiedzenia Umowy kredytu Bank dokonuje na piśmie, z zachowaniem 30 – dniowego okresu wypowiedzenia, wzywając Kredytobiorcę do spłaty kredytu wraz z należnymi odsetkami i innymi należnościami Banku w tym terminie.  
Następnego dnia po upływie okresu wypowiedzenia, Kredytobiorca zobowiązany jest do spłaty całości zadłużenia, pod rygorem przystąpienia Banku do dochodzenia swoich wierzycielności z prawnych zabezpieczeń spłaty kredytu i majątku Kredytobiorcy.  
Szczegółowe informacje dotyczące obowiązków wynikających z Umowy kredytu oraz konsekwencji związanych z niewywiązywaniem się z nich zawarte są w treści Umowy kredytu oraz Zbiorze Ogólnych Zasad Kredytowania w zakresie udzielania kredytów hipotecznych.
- 3) W przypadku braku aktualnego ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych nieruchomości, stanowiącego przedmiot prawnego zabezpieczenia kredytu/ niedostarczeniem przez Kredytobiorcę aktualnej polisy ubezpieczeniowej celem zawarcia umowy przelewu na Bank praw z umowy ubezpieczenia potwierdzonej polisą, Bank podwyższa marżę do dnia dostarczenia do Banku aktualnej polisy potwierdzającej zawarcie umowy ubezpieczenia zgodnie z procedurami Banku.
- 4) W przypadku wykorzystania kredytu niezgodnie z przeznaczeniem Bank podwyższa marżę kredytu począwszy od dnia następującego po dniu, w którym Bank pozyskał informację o tym fakcie (dotyczy ekologicznego kredytu hipotecznego).

Szczegółowe informacje dotyczące obowiązków wynikających z Umowy kredytu oraz konsekwencji związanych z niewywiązywaniem się z nich zawarte są w treści Umowy kredytu oraz Zbiorze Ogólnych Zasad Kredytowania w zakresie udzielania kredytów hipotecznych.