



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 4/Z/2023 z dnia 25.01.2023r.
Zarządu Banku Spółdzielczego w Bieczu
Zmieniony uchwałą Zarządu nr 54/Z/2023 z dnia 27.07.2023r.
i uchwałą Zarządu nr 62/Z/2023 z dnia 10.10.2023r.

KREDYTY NA BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE

wykaz stóp procentowych, stawek prowizji i podstawowych warunków kredytowania

Lp.	Przeznaczenie kredytów	Okres		Prowizja	Oprocentowanie w stosunku rocznym	Całkowity koszt dla przykładowego reprezentatywnego	RRSO dla przykładowego reprezentatywnego
		Realizacji do	Spłaty do			Przykład reprezentatywny : Kredyt w kwocie 300.000 zł udzielony na okres 25 lat	
I a	Nabycie, budowa, przebudowa, rozbudowa lub nadbudowa domu albo lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość	24 m-cy	25 lat	0,0 %	WIBOR 3M + marża od 1,8 p.p. do 2,3 p.p.* lub okresowo (5 lat) stała stopa procentowa od 7,53 % do 8,03%*	304 253,77 zł	8,39 %
I b	Nabycie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej albo prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego w spółdzielni mieszkaniowej						
I c	Remont domu albo lokalu mieszkalnego wymagający decyzji o pozwoleniu na budowę						
I d	Nabycie działki budowlanej lub jej części pod budowę domu jednorodzinnego lub budynku mieszkalnego, w którym jest lub ma być położony lokal mieszkalny						
I e	Inne cele związane z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych, w szczególności na pokrycie kosztów budowy mieszkań lub domów przez deweloperów oraz wykup mieszkań komunalnych, spółdzielczych lub zakładowych						
I f	wykończenie mieszkania zakupionego na rynku pierwotnym w stanie deweloperskim lub remont domu (lokalu) mieszkalnego zakupionego na rynku wtórnym						

- Minimalny wkład własny Kredytobiorcy/ów w przedsięwzięciu finansowanym kredytem mieszkaniowym określonym w pkt. I wynosi 20 %.
- Minimalna kwota kredytu określonego w pkt. I wynosi 40.000 zł.
- W procesie oceny zdolności kredytowej – także w przypadku kredytu o okresowo stałej stopie procentowej, Bank zobowiązany jest do ustalenia poziomu wskaźnik Dtl (relacja zadłużenia do dochodu kredytobiorców) wg stopy oprocentowania obowiązującej na datę udzielenia kredytu oraz dodatkowo przy założeniu wzrostu oprocentowania kredytu o 3 p.p. W przypadku kredytów wskazanych w pkt. I maksymalny akceptowalny przez Bank wskaźnik Dtl przy uwzględnieniu bufora na ryzyko stopy procentowej (założenie wzrostu oprocentowania kredytu o 3 p.p.) wynosi 40 % lub 50 % w przypadku kredytobiorców, który średniomiesięczny dochód jest wyższy od przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej z miesiąca poprzedzającego datę złożenia wniosku kredytowego, ogłaszanego przez Prezesa GUS .**

4. **W przypadku przekroczenia akceptowalnego poziomu wskaźnika Dtl określonego w pkt. 3, udzielenie kredytu stanowi odstępstwo od standardowych warunków kredytowania i wymaga decyzji Zarządu Banku, zawierającej uzasadnienie zastosowania odstępstwa.**
5. Z kredytów wymienionych w pkt. I ppkt a) i c) mogą korzystać osoby fizyczne, po udokumentowaniu własności nieruchomości i przedłożeniu pozwolenia na budowę, chyba że zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane decyzja o pozwoleniu na budowę nie jest wymagana.
6. Dla nakładów wymienionych w pkt I ppkt. a) Bank żąda przedłożenia kosztorysu sporządzonego przez osobę uprawnioną, gdy kwota kredytu przekracza 300 tys. zł. Dla niższych zaangażowań koszty budowy (rozbudowy) mogą zostać określone szacunkowo – iloczynem powierzchni użytkowej i średniej ceny wytworzenia 1 m². Przyjmowaną w procesie oceny zdolności kredytowej średnią cenę wytworzenia 1 m² ustala Zarząd w drodze decyzji, na podstawie dostępnych danych dotyczących kosztów wytworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku/lokalu.
7. W przypadku kredytu przeznaczanego na nabycie na rynku pierwotnym lokalu mieszkalnego w stanie deweloperskim lub nabycie na rynku wtórnym domu (lokalu) mieszkalnego i jednocześnie na cel określony w pkt. I ppkt f), kwota kredytu przeznaczonego na cel określony w pkt. I ppkt f nie może przekraczać 20 % kwoty transakcyjnej zakupu domu (lokalu) mieszkalnego, określonej w akcie notarialnym, udział środków własnych Kredytobiorcy w finansowaniu całości przedsięwzięcia (zakup + wykończenie lub remont) nie może być niższa niż 20 %.
8. Kredyty na finansowanie nakładów wymienionych w pkt I ppkt. b), d) i e) mogą być realizowane wyłącznie w formie bezgotówkowej.
9. Kredyty określone w pkt. I ppkt a), c) i f) podlegają rozliczeniu, przez przedłożenie faktur VAT lub rachunków i umów potwierdzających celowość wypłaconych środków o wartości co najmniej 50% kwoty udzielonego kredytu. Wykorzystanie pozostałej kwoty Bank sprawdza np. poprzez inspekcję bezpośrednią potwierdzoną notatką służbową, dokumentację fotograficzną inwestycji, zapisy w dzienniku budowy itp. Inspekcja bezpośrednia jest obowiązkowa w przypadku ekspozycji w kwocie 240 000 zł lub wyższej. W uzasadnionych przypadkach, Bank może obniżyć poziom wymaganego rozliczenia celowości wykorzystania kredytu fakturami VAT (rachunkami/umowami) lub całkowicie zwolnić Klienta z tego wymogu, rozliczając celowość wykorzystania kredytu wyłącznie w drodze inspekcji bezpośredniej potwierdzonej notatką służbową i dokumentacją fotograficzną.
10. Kredyt może zostać zrealizowany jednorazowo lub w formie transz. Prawidłowe rozliczenie wykorzystanej transzy, jest warunkiem uruchomienia kolejnej transzy kredytu. Sposób realizacji i rozliczenia kredytu (transz kredytu) kredytobiorca jest zobowiązany dokonać w sposób uzgodniony z bankiem w umowie kredytowej.
11. Bank wymaga zabezpieczenia w formie hipoteki na finansowanej nieruchomości mieszkalnej dla zaangażowań przekraczających 200 tys. zł, co nie wyklucza stosowania zabezpieczenia hipotecznego również przy niższych zaangażowaniach oraz na nieruchomościach innych niż kredytowana.

Lp.	Przeznaczenie kredytów	Okres		Prowizja	Oprocentowanie w stosunku rocznym	Całkowity koszt dla przykładu reprezentatywnego	RRSO dla przykładu reprezentatywnego
		Realizacji do	Spląty do			Przykład reprezentatywny: Kredyt w kwocie 60.000 zł udzielony na okres 10 lat wg stopy zmiennej	
II	Remonty budynków i lokali mieszkalnych	18 m-cy	5 lat	1,5 %	8,9 % (stałe)	27 785,95 zł	9,73 %
			10 lat	2,0%	WIBOR 3M + 3,0 p.p. lub okresowo (5 lat) stała stopa procentowa 8,73 %		
			15 lat				
			20 lat				

12. Z kredytu wymienionego w pkt. II mogą korzystać osoby fizyczne, po udokumentowaniu własności nieruchomości.
13. Kredyty określone w pkt. II podlegają rozliczeniu, przez przedłożenie faktur VAT lub rachunków i umów potwierdzających celowość wypłaconych środków o wartości co najmniej 50 % kwoty udzielonego kredytu. Wykorzystanie pozostałej kwoty udzielonego kredytu Bank sprawdza poprzez inspekcję bezpośrednią potwierdzoną notatką służbową lub dokumentację fotograficzną inwestycji. Inspekcja bezpośrednia jest obowiązkowa w przypadku ekspozycji w kwocie 100 000 zł lub wyższej.
14. Do kredytów określonych w pkt. II odpowiednie zastosowanie mają zapisy pkt. 1, 9-11 oraz w przypadku kredytów oprocentowanych wg zmiennej stopy procentowej – także zapisy pkt. 3 i 4.
15. Kredyty określone w pkt. II nie zabezpieczone hipotecznie, dla których nie jest wymagana decyzja w sprawie pozwolenia na budowę, są ewidencjonowane na koncie kredytów mieszkaniowych (grupa kont –79).
16. Minimalna kwota kredytu z pkt. II wynosi 20 000 tys. zł.
17. Kredytem określonym w pkt. II mogą być finansowane również nakłady na inwestycje wskazane w pkt. III, w szczególności w przypadkach konieczności zastosowania dłuższego niż 5 lat okresu kredytowania lub braku możliwości udokumentowania w wymagany sposób 100 % kwoty udzielonego kredytu.

Lp.	Przeznaczenie kredytów	Okres		Prowizja	Oprocentowanie w stosunku rocznym	Całkowity koszt dla przykładu reprezentatywnego	RRSO dla przykładu reprezentatywnego
		Realizacji do	Splaty do			Przykład reprezentatywny: Kredyt w kwocie 20.000 zł udzielony na okres 5 lat	
III	Kredyt ekologiczny – przeznaczony na sfinansowanie realizacji przedsięwzięć polegających na zakupie oraz montażu instalacji i urządzeń ekologicznych typu : a) instalacja fotowoltaiczna, b) pompy ciepła, c) panele solarne, d) kotły c.o. spełniających wymagania klasy 5 według normy PN- EN 303–5:2012, e) wentylacja z odzyskiem ciepła, f) okna i drzwi zewnętrzne, które podnoszą efektywność energetyczną, g) systemy ocieplenia ścian zewnętrznych, dachu, stropu, h) przydomowe wiatraki i elektrownie wodne, i) systemy odzysku wody deszczowej, j) przydomowe oczyszczalnie ścieków, k) inne materiały i urządzenia uznane przez Bank za rozwiązania i inwestycje ekologiczne;	3 m-cy	5 lat	0,0 %	7,7 % (stałe)	3 915,27 zł	7,99 %

18. Kredyty określone w pkt. III podlegają rozliczeniu, przez przedłożenie faktur VAT lub umów potwierdzających celowość wypłaconych środków o wartości nie niższej niż 100% kwoty udzielonego kredytu w terminie określonym w umowie kredytowej. Termin rozliczenia nie może przekraczać 3 m-cy od daty udzielenia kredytu.

19. Kredytobiorca nie ma obowiązku dokumentowania środków własnych w przedsięwzięciu finansowanym kredytem określonym w pkt. III.

20. Kredyty określone w pkt III mogą być realizowane wyłącznie w formie bezgotówkowej, z zastrzeżeniem pkt. 22.

21. Minimalna kwota kredytu z pkt. III wynosi 3 tys. zł.

22. Bank może udzielić kredytu na refinansowanie nakładów poniesionych przez kredytobiorcę w okresie ostatnich 3 miesięcy, w oparciu o przedłożone i opłacone faktury VAT. W takim przypadku realizacja kredytu może nastąpić w formie gotówkowej.

23. W przypadku nieudokumentowania celowości wykorzystania kredytu w sposób określony w pkt. 18, oprocentowanie kredytu od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym rozliczenie miało zostać dokonane, zostaje podwyższone do wysokości oprocentowania kredytu gotówkowego o stałej stopie procentowej z okresem splaty do 5 lat, co obligatoryjnie jest zastrzeżone w umowie kredytowej.

Przykłady reprezentatywne i RRSO wg stanu na dzień 10.10.2023r.