

OGÓLNE INFORMACJE DOTYCZĄCE UMOWY KREDYTU HIPOTECZNEGO „HIPOTECZNY KREDYT EKSPRESOWY”

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

Bank Spółdzielczy w Skoczowie
Ul. Objazdowa 10
43 - 430 Skoczów

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

- 1) na sfinansowanie dowolnych potrzeb konsumpcyjnych Kredytobiorcy z wyłączeniem finansowania działalności gospodarczej i rolniczej, bez konieczności udokumentowania ich wykorzystania; lub
- 2) na sfinansowanie dowolnych potrzeb konsumpcyjnych Kredytobiorcy z wyłączeniem finansowania działalności gospodarczej i rolniczej, bez konieczności udokumentowania jego wykorzystania oraz na spłatę innych kredytów w innych bankach/instytucjach finansowych i/lub w Banku, z wyłączeniem kredytów zabezpieczonych hipotecznie.

3. **Formy zabezpieczenia, w tym wskazanie możliwości, że przedmiot zabezpieczenia może znajdować się w innym niż Rzeczpospolita Polska państwie członkowskim, o ile taka możliwość jest przewidziana:**

Prawne zabezpieczenie spłaty kredytu:

- 1) weksel in blanco wystawiony przez Kredytobiorcę na rzecz Banku wraz z deklaracją wekslową;
- 2) hipoteka ustanawiana na pierwszym miejscu w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, stanowiącej przedmiot zabezpieczenia spłaty kredytu; przedmiot zabezpieczenia spłaty kredytu musi stanowić nieruchomość położona na terenie Rzeczypospolitej Polskiej;
- 3) cesja praw na rzecz Banku z umowy ubezpieczenia nieruchomości (nie dotyczy nieruchomości gruntowych), stanowiącej przedmiot zabezpieczenia spłaty kredytu, od ognia i innych zdarzeń losowych (ze szczególnym uwzględnieniem ryzyka powodzi, jeżeli takie ryzyko występuje) - z oferty dostępnej w Banku lub spoza oferty Banku, spełniająca minimalne warunki ubezpieczenia w zakresie ograniczenia ryzyka kredytowego; oraz
- 4) w przypadku prowadzenia przez Bank dla Kredytobiorcy rachunku oszczędnościowo – rozliczeniowego, nieodwołalne w całym okresie kredytowania pełnomocnictwo do rachunku.

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

Okres kredytowania wynosi: maksymalnie 10 lat.

5. **W przypadku umów o kredyt hipoteczny, w których stosuje się jako odniesienie wskaźnik referencyjny - nazwy wskaźników referencyjnych i ich administratorów, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 6 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniającego dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014, oraz informację o potencjalnych konsekwencjach dla konsumenta:**

Stawka WIBOR (ang. Warsaw Interbank Offered Rate) - stopa referencyjna ustalana zgodnie z Regulaminem Stawek Referencyjnych WIBID i WIBOR, przez administratora stawek referencyjnych, którym jest GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie, publikowana m.in. na stronie internetowej: <https://www.gpwbenchmark.pl>.

Kredytobiorca ponosi ryzyko zmieniającej się stopy oprocentowania kredytu. Informujemy, że po każdej aktualizacji stopy kwota raty kredytu będzie rosła lub malała. W momencie podpisania umowy nie można określić jak będzie się kształtowała stawka WIBOR w trakcie całego okresu kredytowania.

6. **Rodzaje dostępnej stopy oprocentowania kredytu hipotecznego ze wskazaniem, czy jest to stała stopa oprocentowania kredytu hipotecznego, zmienna, czy stanowiąca połączenie obu rodzajów oprocentowania, wraz**

z krótką charakterystyką stałej stopy oprocentowania kredytu hipotecznego i stopy zmiennej, w tym informacją o związanych z tym konsekwencjach dla konsumenta:

Bank oferuje kredyt oprocentowany według następujących formuł oprocentowania:

- **oprocentowanie zmienne:**

Kredyt oprocentowany jest według zmiennej stopy procentowej, stanowiącej sumę stopy referencyjnej WIBOR 3M, obliczanej jako średnia arytmetyczna stawek 3 - miesięcznego WIBORU - u z wszystkich notowań kwartału kalendarzowego, poprzedzającego okres obrachunkowy, z zaokrągleniem do dwóch miejsc po przecinku, plus stała marża Banku. Za okres obrachunkowy uważa się okres kwartału kalendarzowego.

Aktualna Tabela oprocentowania oraz informacje na temat wskaźników referencyjnych dostępne są dla Państwa na stronie internetowej Banku (www.bs.skoczow.pl).

Kredytobiorca zaciągający kredyt hipoteczny narażony jest na ponoszenie określonych ryzyk. Każdy kredyt hipoteczny o zmiennym oprocentowaniu jest obciążony ryzykiem stopy procentowej oraz ryzykiem zmiany cen rynkowych nieruchomości.

Zmiany stopy procentowej będą powodować zmiany wysokości raty kredytu oprocentowanego według zmiennej stopy procentowej. Z tego względu, przy podejmowaniu decyzji, szczególnie dotyczących wieloletniego kredytu hipotecznego, Kredytobiorca powinien brać pod uwagę długoterminowy trend na rynku, a nie tylko krótkotrwałe wahania stopy procentowej. Przed zawarciem umowy Bank informuje Klientów o kosztach i ryzykach związanych z kredytem. Ryzyko podjęcia decyzji i jej konsekwencji spoczywa na Kredytobiorcy, pozostanie związany umową, zgodnie z którą przez kilka, kilkanaście albo kilkadziesiąt lat będzie spłacał raty kredytu.

- **oprocentowanie okresowo - stałe:**

Okresowo - stała stopa procentowa - stopa, według której oprocentowany jest kredyt, wyrażona jako stała wartość procentowa w określonym w Umowie kredytu przedziale czasu. Zasady ustalania oprocentowania okresowo – stałego kredytu oraz dokonywania zmian oprocentowania kredytu są określone w Umowie kredytu.

Stać stopa procentowa, która jest określona w Umowie kredytu / Aneksie do Umowy kredytu obowiązuje w okresie 60 miesięcy od dnia uruchomienia kredytu / od pierwszego dnia okresu odsetkowego następującego po dniu wejścia w życie Aneksu zmieniającego formułę oprocentowania do Umowy kredytu.

W dalszym okresie kredytowania obowiązuje zmienna stopa procentowa, która stanowi sumę stopy referencyjnej WIBOR 3M, obliczanej, jako średnia arytmetyczna stawek 3 - miesięcznego WIBORU – u z wszystkich notowań kwartału kalendarzowego, poprzedzającego okres obrachunkowy, z zaokrągleniem do dwóch miejsc po przecinku, plus stała marża Banku określona w Umowie kredytu. Za okres obrachunkowy uważa się okres kwartału kalendarzowego.

Bank, nie później niż 60 dni przed terminem zmiany formuły oprocentowania, przedstawi Kredytobiorcy, na trwałym nośniku lub w postaci elektronicznej, informacje o oprocentowaniu kredytu według wszystkich oferowanych przez Bank formuł oprocentowania.

Po upływie 60 miesięcy od daty uruchomienia Kredytu / wejścia w życie Aneksu do Umowy kredytu, kredyt oprocentowany będzie według zmiennej stopy procentowej, stanowiącej sumę stopy referencyjnej i marży Banku.

Kredytobiorca zaciągający kredyt hipoteczny narażony jest na ponoszenie określonych ryzyk. Każdy kredyt hipoteczny jest obciążony ryzykiem zmiany cen rynkowych nieruchomości.

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

- **dla oprocentowania zmiennego:**

Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) wynosi 11,68% i została wyliczona przy następujących założeniach: całkowita kwota kredytu 100 000,00 zł, oprocentowanie zmienne w wysokości 10,86% w stosunku rocznym (WIBOR 3M* + stała marża Banku w wysokości 5,00 p.p.), Umowa kredytu zawarta w dniu 08.05.2024 r. na okres 120 miesięcy, kredyt uruchomiony jednorazowo w dniu zawarcia Umowy kredytu, spłata w 120 miesięcznych ratach malejących (najwyższa rata kapitałowo – odsetkowa wynosi 1 765,60 zł). Całkowity koszt kredytu wynosi 55 611,28 zł, w tym opłata za rozpatrzenie wniosku kredytowego w wysokości 0,00 zł, prowizja 0,00 %, odsetki w wysokości 54 752,28 zł, podatek od czynności cywilno – prawnych (PCC-1) w wysokości 19,00 zł, koszt prowadzenia rachunku oszczędnościowo – rozliczeniowego w wysokości 840,00 zł**. W całkowitym koszcie kredytu Bank nie uwzględnia następujących kosztów: kosztu ubezpieczenia kredytowanej nieruchomości spoza oferty Banku oraz kosztu wyceny nieruchomości, gdyż nie jest dostawcą tych usług dodatkowych dla konsumenta. Całkowita kwota do zapłaty wynosi 155 611,28 zł.

Oprocentowanie kredytu jest zmienne i w okresie obowiązywania Umowy kredytu może ulec zmianie w związku ze zmianą stopy referencyjnej WIBOR 3M, która może spowodować, że koszty obsługi kredytu mogą wzrosnąć lub zmaleć. Zmienne oprocentowanie niesie za sobą ryzyko wzrostu wysokości raty, a tym samym całkowitej kwoty do zapłaty.

* WIBOR 3M stawka obliczana jako średnia arytmetyczna stawek 3 – miesięcznego WIBOR - u z wszystkich notowań kwartału kalendarzowego, poprzedzającego okres obrachunkowy. Za okres obrachunkowy uważa się okres kwartału kalendarzowego

*** koszt liczony za cały okres kredytowania*

Kalkulacja została dokonana na dzień 08.05.2024 r. na reprezentatywnym przykładzie.

• **dla oprocentowania okresowo – stałego :**

Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) wynosi 10,05% i została wyliczona przy następujących założeniach: całkowita kwota kredytu 100 000,00 zł, oprocentowanie okresowo – stałe w okresie pierwszych 60 miesięcy w wysokości 9,06%* w stosunku rocznym, a następnie oprocentowanie zmienne w wysokości 10,86% w stosunku rocznym (WIBOR 3M** + stała marża Banku w wysokości 5,00 p.p.), Umowa kredytu zawarta w dniu 08.05.2024 r. na okres 120 miesięcy, kredyt uruchomiony jednorazowo w dniu zawarcia Umowy kredytu, spłata w 120 miesięcznych ratach malejących (najwyższa rata kapitałowo – odsetkowa wynosi 1 617,66 zł). Całkowity koszt kredytu wynosi 48 826,39 zł, w tym opłata za rozpatrzenie wniosku kredytowego w wysokości 0,00 zł, prowizja 0,00 %, odsetki w wysokości 47 967,39 zł, podatek od czynności cywilno – prawnych (PCC-1) w wysokości 19,00 zł, koszt prowadzenia rachunku oszczędnościowo – rozliczeniowego w wysokości 840,00 zł***. W całkowitym koszcie kredytu Bank nie uwzględnia następujących kosztów: kosztu ubezpieczenia kredytowanej nieruchomości spoza oferty Banku oraz kosztu wyceny nieruchomości, gdyż nie jest dostawcą tych usług dodatkowych dla konsumenta. Całkowita kwota do zapłaty wynosi 148 826,39 zł.

Oprocentowanie kredytu jest stałe w okresie pierwszych 60 miesięcy, a następnie zmienne. W okresie obowiązywania wg formuły zmiennej oprocentowanie Umowy kredytu może ulec zmianie w związku ze zmianą stopy referencyjnej WIBOR 3M, która może spowodować, że koszty obsługi kredytu mogą wzrosnąć lub zmaleć. Zmienne oprocentowanie niesie za sobą ryzyko wzrostu wysokości raty, a tym samym całkowitej kwoty do zapłaty.

**Wysokość oprocentowania ustalana indywidualnie*

*** WIBOR 3M stawka obliczana jako średnia arytmetyczna stawek 3 – miesięcznego WIBOR - u z wszystkich notowań kwartału kalendarzowego, poprzedzającego okres obrachunkowy. Za okres obrachunkowy uważa się okres kwartału kalendarzowego*

**** koszt liczony za cały okres kredytowania*

Kalkulacja została dokonana na dzień 08.05.2024 r. na reprezentatywnym przykładzie.

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

Następujące koszty nie są znane kredytodawcy i dlatego nie są ujęte w RRSO:

- 1) koszt wyceny nieruchomości – Bank Spółdzielczy w Skoczowie nie jest dostawcą tej usługi dodatkowej dla konsumenta;
- 2) koszt ubezpieczenia nieruchomości spoza oferty Banku – koszt nieznan dla Banku.

Będą Państwo musieli ponieść koszty ustanowienia hipoteki.

Proszę się upewnić, że mają Państwo świadomość wszystkich innych opłat i kosztów związanych z Państwa kredytem hipotecznym.

9. **Poszczególne warianty spłaty kredytu hipotecznego oferowane przez Bank Spółdzielczy w Skoczowie, w tym liczbę, częstotliwość i wysokość regularnie spłacanych rat:**

Bank umożliwi spłatę rat kredytu w malejących ratach kapitałowo-odsetkowych.

• **dla oprocentowania zmiennego:**

Raty kredytu spłacane są w częstotliwości miesięcznej.

Rata malejąca: najwyższa rata kapitałowo – odsetkowa wynosi 1 765,60 zł

przy założeniu z przykładu reprezentatywnego, że:

całkowita kwota kredytu 100 000,00 zł (bez kredytowanych kosztów);

okres kredytowania: 120 miesięcy;

oprocentowanie kredytu: 10,86% w stosunku rocznym, wyliczone, jako suma aktualnej stopy bazowej kredytu (stopa zmienna WIBOR 3M* 5,86 %) i marży Banku w wysokości 5,00 p.p.

** WIBOR 3M stawka obliczana jako średnia arytmetyczna stawek 3 – miesięcznego WIBOR - u z wszystkich notowań kwartału kalendarzowego, poprzedzającego okres obrachunkowy. Za okres obrachunkowy uważa się okres kwartału kalendarzowego*

Wyliczenia na dzień 08.05.2024 r.

• **dla oprocentowania okresowo - stałego:**

Raty kredytu spłacane są w częstotliwości miesięcznej.

Rata malejąca: najwyższa rata kapitałowo – odsetkowa wynosi 1 617,66 zł

przy założeniu z przykładu reprezentatywnego, że:

całkowita kwota kredytu 100 00,00 zł (bez kredytowanych kosztów);

okres kredytowania: 120 miesięcy

oprocentowanie kredytu stałe w okresie pierwszych 60 miesięcy: 9,06%* w stosunku rocznym

następnie oprocentowanie zmienne kredytu: 10,86% w stosunku rocznym wyliczone, jako suma aktualnej stopy bazowej kredytu (stopa zmienna WIBOR 3M** : 5,86%) i marży Banku w wysokości 5,00 p.p.

**Wysokość oprocentowania ustalana indywidualnie*

***WIBOR 3M stawka obliczona jako średnia arytmetyczna stawek 3 – miesięcznego WIBOR - u z wszystkich notowań kwartału kalendarzowego, poprzedzającego okres obrachunkowy. Za okres obrachunkowy uważa się okres kwartału kalendarzowego*

Wyliczenia na dzień 08.05.2024 r.

10. Opis warunków bezpośrednio związanych z przedterminową spłatą kredytu hipotecznego:

1. Kredytobiorca może dokonać wcześniejszej spłaty całości lub części kredytu.
2. W przypadku wcześniejszej spłaty kredytu Bank nie pobiera prowizji ani innych opłat.
3. W przypadku wcześniejszej spłaty części kredytu Kredytobiorca powinien wskazać, czy wcześniejsza spłata skróci okres spłaty kredytu z zachowaniem miesięcznych rat kapitałowo-odsetkowych czy też zmniejszy wysokość miesięcznych rat kapitałowo-odsetkowych z zachowaniem okresu spłaty kredytu.
4. W przypadku, gdy Kredytobiorca nie wskaże formy dalszej spłaty kredytu, dokonana przez Kredytobiorcę wcześniejsza spłata części kredytu przed terminem powoduje zastosowanie karencji w spłacie rat kapitału kredytu w zakresie nadpłaconym, z zachowaniem pierwotnego okresu spłaty.
5. Nowy harmonogram wynikający ze zmiany, o której mowa w ust. 1 jest przesyłany na trwałym nośniku, w szczególności na piśmie lub drogą elektroniczną.
6. Zmiana warunków Umowy kredytu, powodująca zmianę okresu spłaty kredytu wymaga podpisania aneksu.

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

Bank wymaga wyceny od osoby ubiegającej się o kredyt zabezpieczony hipotecznie zgodnie z poniższymi założeniami:

- 1) wycena musi być aktualna tj. nie starsza niż 6 miesięcy;
- 2) wycena wartości nieruchomości musi być wykonana przez rzeczoznawcę wpisanego w dniu wyceny na listę Centralnego Rejestru Rzeczoznawców Majątkowych prowadzoną przez Ministra Infrastruktury i Rozwoju lub wycena nie starsza niż 12 miesięcy, gdy załączono aktualizację wyceny dokonaną przez rzeczoznawcę majątkowego wykonującego wycenę (aktualizacja ważna jest 90 dni od daty jej wystawienia).

Wycena nie jest konieczna, jeżeli kwota zabezpieczanej wierzytelności nie przekracza 500.000,00 zł.

Koszt wyceny nie jest znany Bankowi i zależy od wybranego indywidualnie przez Klienta Rzeczoznawcy Majątkowego.

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:

Konsument nie jest zobowiązany do skorzystania z usług dodatkowych w ramach sprzedaży łączonej.

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

Bankowi przysługuje prawo do wstrzymania wypłaty kredytu do czasu złożenia przez Kredytobiorcę wyjaśnień dotyczących zaistniałej sytuacji i zaakceptowania ich przez Bank i/lub wypowiedzenia Umowy kredytu w przypadku:

- 1) przedstawienia fałszywych dokumentów lub danych stanowiących podstawę udzielenia kredytu;
- 2) złożenia niezgodnych z prawdą oświadczeń, w tym dotyczących prawnego zabezpieczenia kredytu;
- 3) przedstawienia nieprawdziwych informacji niezbędnych do oceny zdolności kredytowej Kredytobiorcy;
- 4) udzielenia kredytu wskutek innych działań sprzecznych z prawem dokonanych przez Kredytobiorcę oraz inne osoby będące dłużnikami Banku z tytułu zabezpieczenia wierzytelności Banku wynikającej z udzielonego kredytu;
- 5) wszczęcia postępowania egzekucyjnego wobec Kredytobiorcy przez innych wierzycieli;
- 6) nie dopełnienia przez Kredytobiorcę zobowiązań określonych w Umowie kredytu.

W przypadku:

- 1) zwiększenia, o co najmniej 10% w porównaniu do relacji ustalonej na dzień zawarcia Umowy kredytu, stosunku salda zadłużenia kredytu do wartości ustanowionych prawnie zabezpieczeń, w szczególności wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia hipotecznego niniejszego kredytu lub,

- 2) obniżenia o co najmniej 20% wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia kredytu w stosunku do jej wartości ustalonej na podstawie ostatniej posiadanej przez Bank wyceny lub,
- 3) braku zabezpieczenia spłaty kredytu określonego w Umowie kredytu,

Kredytobiorca zobowiązany jest ustanowić dodatkowe zabezpieczenie o wartości adekwatnej do obniżonej wartości zabezpieczenia nie później niż 30 dni od otrzymania odpowiedniego wezwania od Banku pod rygorem wypowiedzenia Umowy kredytu.

W przypadku utraty zdolności kredytowej Kredytobiorcy Bank może zobowiązać Kredytobiorcę do ustanowienia zabezpieczenia w formie poręczenia w terminie 30 dni od otrzymania odpowiedniego wezwania od Banku pod rygorem wypowiedzenia Umowy kredytu.

Bank może wypowiedzieć Umowę kredytu z powodu niespłacenia w terminach określonych w Umowie kredytu pełnych rat kredytu, za co najmniej dwa kolejne okresy płatności, po uprzednim wezwaniu Kredytobiorcy do zapłaty zaległych rat lub ich części, w trybie określonym w Umowie kredytu.

Nieprzestrzeganie warunków Umowy kredytu hipotecznego niesie dla Konsumenta konsekwencje finansowe.

- 14 **W przypadku gdy umowa o kredyt hipoteczny dotyczy kredytu hipotecznego objętego wsparciem udzielanym ze środków publicznych - wskazanie warunków, kryteriów i ograniczeń oraz wymaganych dokumentów związanych z otrzymaniem takiego wsparcia:**

nie dotyczy.