



BANK SPÓŁDZIELCZY
W CHRZANOWIE

INFORMACJE OGÓLNE DOTYCZĄCE UMOWY KREDYTU HIPOTECZNEGO UKH

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

Bank Spółdzielczy w Chrzanowie

Al. Henryka 22

32-500 Chrzanów

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

Uniwersalny Kredyt Hipoteczny UKH zabezpieczony hipoteką może być przeznaczony na: cel dowolny

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) *hipoteka ustanawiana na rzecz Banku w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, stanowiącej przedmiot zabezpieczenia spłaty kredytu;*
- 2) *cesja praw na rzecz Banku z umowy ubezpieczenia nieruchomości z Zakładu ubezpieczeń w ramach oferty dostępnej w Banku lub spoza oferty Banku stanowiącej przedmiot zabezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych;*
- 3) *wskazanie Banku, jako głównego uposażonego do otrzymania świadczenia z polisy ubezpieczenia na życie Kredytobiorcy z Zakładu ubezpieczeń w ramach oferty dostępnej w Banku lub spoza oferty Banku, do wysokości zadłużenia wynikającego z zawartej Umowy kredytu;*
- 4) *pełnomocnictwo do rachunku oszczędnościowo-rozliczeniowego prowadzonego przez Bank dla Kredytobiorcy, o ile Kredytobiorca wskaże we wniosku o kredyt, że spłata kredytu oraz pobieranie opłat i prowizji związanych z postanowieniami umowy kredytowej będzie odbywać się z w/w rachunku.*

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

Okres kredytowania nie może przekroczyć 180 miesięcy (15 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:

Wskaźnik referencyjny służy wraz z marżą kredytu do ustalania wysokości oprocentowania kredytu, na zasadach określonych w Umowie kredytu, którym na dzień zawarcia umowy jest WIBOR 3M.

*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 kształtował się wskaźnik referencyjny 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 Kredyty oprocentowane według następujących formuł oprocentowania:

1) 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 zastrzeżeniem że Bank podwyższa oprocentowanie kredytu dodatkowo w przypadkach określonych 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 marży określonej w umowie kredytu i wskaźnika referencyjnego, wyznaczanego datą zmiany formuły oprocentowania z oprocentowania o okresowo – stałej stopie procentowej na oprocentowanie o zmiennej stopie procentowej i obowiązuje w okresach za które naliczane są odsetki, zwane Okresami odsetkowymi.

Na przełomie okresu, gdzie ma nastąpić zmiana formuły oprocentowania kredytu Kredytobiorca nie ma możliwości dokonywania zmian mających wpływ na zmianę harmonogramu Umowy kredytu, takich jak:

- 1) zmiana terminu daty spłat rat kredytu w danym miesiącu kalendarzowym;
- 2) zmiana metody spłat rat kredytu:
 - a) z rat stałych (annuitetowych) na raty malejące;
 - b) z rat malejących na raty stałe – annuitetowej.

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 indywidualnie ustalonej marży Banku.

2) Oprocentowanie zmienne:

Kredyt oprocentowany jest według zmiennej stopy procentowej, stanowiącej sumę wskaźnika referencyjnego i indywidualnie ustalonej marży Banku. Wskaźnikiem referencyjnym jest stawka WIBOR 3M, a jego wysokość jest określana jako średnia arytmetyczna z notowań między pierwszym a ostatnim dniem miesiąca poprzedzającego dany Okres odsetkowy. Wskaźnik referencyjny ustalany jest na okresy 6-miesięczne i obowiązuje w okresach za które naliczane są odsetki zwane dalej „Okresami odsetkowymi”.

Za pierwszy Okres odsetkowy przyjmuje się okres od dnia zawarcia Umowy kredytu do końca szóstego kolejnego miesiąca, przyjmując za pierwszy ten miesiąc, w którym nastąpiło zawarcie Umowy kredytu. Za drugi i każdy następny Okres odsetkowy przyjmuje się okres sześciu kolejnych miesięcy liczony od pierwszego dnia miesiąca po zakończeniu poprzedniego okresu odsetkowego. Zmiana stopy procentowej następuje pierwszego dnia każdego kolejnego okresu odsetkowego.

Marżę Banku określa Tabela oprocentowania kredytów dla klientów indywidualnych z zastrzeżeniem, że Bank podwyższa marżę kredytu dodatkowo o 1,00 p.p. w przypadku nieprzedstawienia zabezpieczenia przejściowego (podwyższa się marżę do dnia dokonania prawomocnego wpisu hipoteki na rzecz Banku).

Aktualna Tabela oprocentowania kredytów dla klientów indywidualnych oraz informacje na temat wskaźników referencyjnych dostępne są na stronie internetowej Banku (www.bschrzanow.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.

7. **W przypadku umów o kredyt hipoteczny w walucie obcej** - wskazanie danej waluty wraz z informacją o konsekwencjach denominowania lub indeksowania tego kredytu dla konsumenta oraz ryzyku walutowym związanym z tym kredytem: **nie dotyczy**
8. **Reprezentatywny przykład całkowitej kwoty kredytu hipotecznego, całkowitego kosztu kredytu hipotecznego, całkowitej kwoty do zapłaty przez konsumenta oraz rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania:**

Dla oprocentowania okresowo – stałego:

Rzeczywista Roczna Stopa oprocentowania (RRSO) wynosi 13,19 % dla następujących założeń: całkowita kwota kredytu: 200 000,00 zł. (bez kredytowanych kosztów); okres kredytowania: 179 miesięcy; oprocentowanie okresowo-stałe kredytu w okresie pierwszych 60 miesięcy: 11,86 % w skali roku a następnie oprocentowanie zmienne 11,86 % w skali roku – wyliczone jako suma aktualnej stopy bazowej kredytu (stopa zmienna WIBOR 3M: 5,86 %) i indywidualnie ustalonej marży Banku w wysokości 6,00 p.p. Kredyt spłacany w 179 miesięcznych ratach kapitałowo – odsetkowych: 178 rat po 2 385,94 zł. i jedna rata 2 385,70 zł. Całkowity koszt kredytu 233 302,02 zł., w tym: suma odsetek w całym okresie kredytowania: 227 083,02 zł, prowizja niekredytowana za udzielenie kredytu: 3,00 % kwoty udzielonego kredytu wynosząca 6 000,00 zł. Koszt ustanowienia hipoteki: 200,00 zł, podatek od czynności cywilno-prawnych (PCC-1): 19,00 zł. W całkowitym koszcie kredytu Bank nie uwzględnia następujących kosztów: kosztu ubezpieczenia kredytowanej nieruchomości oraz kosztu wyceny nieruchomości, gdyż Bank nie jest dostawcą tych usług dodatkowych dla konsumenta. Całkowita kwota do zapłaty wynosi: 433 302,02 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. Kalkulacja została dokonana na dzień 4 kwietnia 2024 r. na reprezentatywnym przykładzie.

Dla oprocentowania zmiennego:

Rzeczywista Roczna Stopa oprocentowania (RRSO) wynosi 13,19 % dla następujących założeń: całkowita kwota kredytu: 200 000,00 zł. (bez kredytowanych kosztów); okres kredytowania: 179 miesięcy; oprocentowanie zmienne kredytu: 11,86 % w skali roku – wyliczone jako suma aktualnej stopy bazowej kredytu (stopa zmienna WIBOR 3M: 5,86 %) i indywidualnie ustalonej marży Banku w wysokości 6,00 p.p. Kredyt spłacany w 179 miesięcznych ratach kapitałowo – odsetkowych: 178 rat po 2 385,94 zł. i jedna rata 2 385,70 zł. Całkowity koszt kredytu 233 302,02 zł., w tym: suma odsetek w całym okresie kredytowania 227 083,02 zł, prowizja niekredytowana za udzielenie kredytu: 3,00 % kwoty udzielonego kredytu wynosząca 6 000,00 zł. Koszt ustanowienia hipoteki: 200,00 zł, podatek od czynności cywilno-prawnych (PCC-1): 19,00 zł. W całkowitym koszcie kredytu Bank nie uwzględnia następujących kosztów: kosztu ubezpieczenia kredytowanej nieruchomości oraz kosztu wyceny nieruchomości, gdyż Bank nie jest dostawcą tych usług dodatkowych dla konsumenta. Całkowita kwota do zapłaty wynosi: 433 302,02 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.

Kalkulacja została dokonana na dzień 4 kwietnia 2024 r. na reprezentatywnym przykładzie.

- 9. 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 nie jest dostawcą tej usługi dodatkowej dla konsumenta;*
- 2)** *koszt ubezpieczenia na życie Kredytobiorcy spoza oferty Banku – koszt nieznany Banku*
- 3)** *koszt ubezpieczenia nieruchomości spoza oferty Banku – koszt nieznany 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.

- 10. Poszczególne warianty spłaty kredytu hipotecznego oferowane przez Bank, w tym liczbę, częstotliwość i wysokość regularnie spłacanych rat;**

Bank umożliwia spłatę rat kredytów w:

- 1)** *równych ratach kapitałowo-odsetkowych*
- 2)** *malejących ratach kapitałowo-odsetkowych*

Raty kredytu spłacane są w częstotliwości miesięcznej.

Dla oprocentowania okresowo – stałego:

Raty kredytu spłacane są w częstotliwości miesięcznej.

Równa rata miesięczna: 2 385,94 zł.

Przy założeniu z przykładu reprezentatywnego, że:

całkowita kwota kredytu: 200 000,00 zł. (bez kredytowanych kosztów);

okres kredytowania: 179 miesięcy;

oprocentowanie kredytu stałe w okresie pierwszych 60 miesięcy: 11,86 % w skali roku następnie oprocentowanie zmienne kredytu 11,86 % – wyliczone jako suma aktualnej stopy bazowej kredytu (stopa zmienna WIBOR 3M: 5,86 %) i marży Banku w wysokości 6,00 %

Wyliczenia na dzień 04.04.2024 r.

Dla oprocentowania zmiennego:

Równa rata miesięczna: 2 385,94 zł

Przy założeniu z przykładu reprezentatywnego, że:

całkowita kwota kredytu: 200 000 zł (bez kredytowanych kosztów);

okres kredytowania: 179 miesięcy;

oprocentowanie kredytu: 11,86 % w skali roku – wyliczone jako suma aktualnej stopy bazowej kredytu (stopa zmienna WIBOR 3M: 5,86 %) i marży Banku w wysokości 6,00 %

Wyliczenia na dzień 04.04.2024 r.

11. Opis warunków bezpośrednio związanych z przedterminową spłatą kredytu hipotecznego

Mają Państwo możliwość przedterminowej spłaty tego kredytu hipotecznego w całości lub w części.

W przypadku, wcześniejszej spłaty części kredytu Kredytobiorca może wystąpić do Banku z wnioskiem o przekazanie informacji o kosztach spłaty całości lub części kredytu hipotecznego przed terminem określonym w Umowie o kredyt. Informację Bank przekazuje Kredytobiorcy, na trwałym nośniku wraz z założeniami przyjętymi do jej ustalenia, w terminie 7 dni roboczych od dnia otrzymania wniosku Kredytobiorcy o przekazanie powyższych informacji.

W przypadku wcześniejszej spłaty części kredytu Kredytobiorca może 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. Brak takiego wskazania spowoduje odpowiednie zmniejszenie rat kapitałowo-odsetkowych z zachowaniem okresu spłaty kredytu.

Zmiana warunków Umowy kredytu, o której mowa powyżej nie wymaga podpisania aneksu. Nowy harmonogram spłat wynikający ze wskazania Kredytobiorcy jest przesyłany na trwałym nośniku do Kredytobiorcy oraz innych osób będących dłużnikami Banku z tytułu zabezpieczenia kredytu.

Opłata za wcześniejsze rozwiązanie umowy o kredyt hipoteczny:

W przypadku wcześniejszej spłaty całości lub części kredytu oprocentowanego wg formuły oprocentowania zmiennego Bank pobiera rekompensatę w wysokości określonej w Taryfie obowiązującej w Banku. W dniu zawarcia Umowy kredytu rekompensata ta wynosi 3 % od kwoty spłacanej przed terminem określonym w harmonogramie spłat w okresie 36 miesięcy od dnia zawarcia Umowy kredytu. Rekompensata nie może być większa niż wysokość odsetek, które

byłyby naliczone od spłaconej przed terminem całości lub części kredytu hipotecznego w okresie roku od dnia faktycznej spłaty*.

**Do wyliczenia wysokości odsetek Bank przyjmuje oprocentowanie z dnia faktycznej spłaty kredytu hipotecznego.*

W przypadku wcześniejszej spłaty kredytu oprocentowanego wg formuły oprocentowania okresowo - stałego Bank nie pobiera rekompensaty.

- 12.** 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 wyceny od osoby ubiegającej się o kredyt zabezpieczony hipoteką zgodnie z poniższymi założeniami:

- 1)** *Bank wymaga wyceny od osoby ubiegającej się o kredyt zabezpieczony hipoteką zgodnie z poniższymi założeniami:*

- a)** *wycena musi być aktualna tj. nie starsza niż 12 miesięcy. Wycena wartości nieruchomości wykonana przez rzeczoznawcę wpisanego w dniu wyceny na listę Centralnego Rejestru Rzeczoznawców Majątkowych prowadzoną przez Ministra Infrastruktury i Rozwoju;*

Wykazy preferowanych rzeczoznawców majątkowych dostępne są na stronach internetowych:

- a. **www.pfsrm.pl/aktualnosci/item/383-listy-ze-szkolen,**
b. **www.zbp.pl/dla-bankow/zespoły-rady-i-komitety/finansowanie-nieruchomosci/lista-r-m.**

- b)** *okres ważności wyceny może zostać przedłużony maksymalnie o kolejne 12 miesięcy pod warunkiem przedłożenia aktualizacji lub potwierdzenia aktualności. W takim przypadku łączny okres ważności operatu szacunkowego nie może przekroczyć 24 miesięcy od daty sporządzenia operatu pierwotnego.*

- 2)** *Wycena nie jest konieczna w przypadku:*

- a)** *nabywania nieruchomości budowanej przez inwestora zastępczego (rynek pierwotny) – pod warunkiem zawarcia w umowie pomiędzy Wnioskodawcą a tymże inwestorem dokładnego opisu kredytowanej nieruchomości oraz dołączenia harmonogramu wpłat z tytułu tej umowy; (dotyczy również celu dodatkowego na wykończenie lokalu mieszkalnego/domu jednorodzinne na rynku pierwotnym);*

- b)** *wnioskowana kwota kredytu nie przekracza 50.000 zł.*

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

- 13. 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: *Kredyt hipoteczny jest oferowany w Banku Spółdzielczym w Chrzanowie bez usług dodatkowych.*

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

Bank może wypowiedzieć Umowę kredytu w całości lub części z zachowaniem 30-dniowego okresu wypowiedzenia z powodu:

- 1) niespłacenia w terminie należności z tytułu udzielonego Kredytu (w razie zwłoki z dwoma pełnymi ratami kredytu),*
- 2) utraty przez Kredytobiorcę zdolności kredytowej,*
- 3) obniżenia się realnej wartości złożonego Zabezpieczenia poniżej poziomu aktualnej wysokości zadłużenia,*
- 4) naruszenia przez Kredytobiorcę warunków Umowy kredytu lub Regulaminu,*
- 5) przeznaczenia Kredytu na inny cel niż określony w Umowie kredytu,*
- 6) niewykorzystania Kredytu lub jego transzy w ustalonym w Umowie kredytu terminie.*

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

- 1) złożenia fałszywych dokumentów lub danych stanowiących podstawę udzielenia Kredytu,*
- 2) złożenia niezgodnych z prawdą oświadczeń, w tym dotyczących Zabezpieczenia i bycia stroną innego kredytu,*
- 3) przedstawienia nieprawdziwych informacji niezbędnych do oceny zdolności kredytowej,*
- 4) udzielenia Kredytu wskutek innych działań sprzecznych z prawem.*

W przypadku:

- 1) przekroczenia poziomu LTV 80% lub,*
- 2) 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 kredytu hipotecznego lub,*
- 3) obniżenia o co najmniej 20% wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia w stosunku do jej wartości ustalonej na podstawie ostatniej posiadanej przez Bank wyceny lub,*
- 4) upadku zabezpieczenia spłaty kredytu (nieważności bądź bezskuteczności poręczenia, weksla, cesji ubezpieczenia nieruchomości itp.)*

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.

Kredytobiorca zobowiązany jest w całym okresie kredytowania do regularnego odnawiania polis ubezpieczeniowych nieruchomości objętej hipoteką, tytułem dokonywania cesji praw z polisy na rzecz Banku.

15. 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