



Ogólne Informacje Dotyczące Umowy „Uniwersalnego Kredytu Hipotecznego”

1. **Firma (nazwa), siedziba** (miejsce zamieszkania) i adres podmiotu publikującego informację:
Bank Spółdzielczy w Staszowie
Ul. Kościelna 25
28-200 Staszów
2. **Cele, na które kredyt hipoteczny może zostać wykorzystany na:**
Uniwersalny Kredyt Hipoteczny (UKH) zabezpieczony hipoteką przeznaczony na spłatę następujących zobowiązań:
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:**
Podstawowymi, obligatoryjnymi formami zabezpieczenia kredytu są:
 - 1) *weksel własny in blanco Kredytobiorcy/ów wraz z deklaracją wekslową;*
 - 2) *hipoteka ustanawiana na rzecz Banku 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 w ramach oferty dostępnej w Banku lub spoza oferty Banku stanowiącej przedmiot zabezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych;*
 - 4) *pełnomocnictwo do rachunku oszczędnościowo-rozliczeniowego prowadzonego przez Bank dla Kredytobiorcy, o ile dla Kredytobiorcy w dniu złożenia wniosku o kredyt, prowadzony jest rachunek.***Zabezpieczenie do czasu ustanowienia hipoteki (do wyboru):**
 - 1) *poręczenie według prawa wekslowego lub cywilnego przez osobę spełniającą warunki wymagane przez Bank dla Kredytobiorcy;*
 - 2) *kaucja pieniężna;*
 - 3) *blokada środków pieniężnych na rachunku;*
4. **Okres, na jaki może być zawarta umowa o kredyt hipoteczny;**
Okres kredytowania wynosi: od 1 roku do 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:**
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 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.

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. . Jeżeli pierwszy dzień okresu odsetkowego następującego po dniu wejścia w życie niniejszego aneksu przypada w dniu wolnym od pracy okres obowiązywania oprocentowania stałego rozpoczyna się w pierwszym dniu roboczym po tym dniu.

W dalszym okresie kredytowania obowiązuje zmienna stopa procentowa, która stanowi sumę marży określonej w umowie kredytu i wskaźnika referencyjnego WIBOR.

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) skorzystanie z wakacji kredytowych;
- 2) zmiana metody spłat rat kredytu:
 - a) z rat stałych (annuitetowych) na raty malejące;
 - b) z rat malejących na raty stałe – annuitetowe.

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 stopy referencyjnej i marży Banku, ustalonej na okresy kwartalne przy zastosowaniu następujących zasad:

- 1) *stopą referencyjną Banku jest stawka WIBOR 3M, określana na dwa dni robocze przed końcem miesiąca kończącego kwartał poprzedzający udzielenie kredytu;*
- 2) *wysokość marży Banku jest stała w całym okresie kredytowania; Marżę Banku określa Tabela oprocentowania produktów kredytowych Banku z zastrzeżeniem że Bank podwyższa marżę kredytu dodatkowo określonych w przypadkach określonych w Umowie.*
- 3) *okresy 3-miesięczne, w których obowiązuje ustalona wysokość stopy procentowej, odpowiadają kwartałom kalendarzowym; pierwszy okres obowiązywania ustalonej stopy oprocentowania rozpoczyna się z dniem uruchomienia kredytu, a kończy z ostatnim dniem kwartału kalendarzowego, w którym nastąpiło uruchomienie kredytu; kolejne okresy obowiązywania nowych stóp procentowych rozpoczynają się pierwszego dnia kolejnego kwartału kalendarzowego (odsetki po zmianie oprocentowania naliczane są od pierwszego dnia miesiąca); ostatni okres obowiązywania ustalonej stopy oprocentowania rozpoczyna się z pierwszym dniem kwartału kalendarzowego, w którym przypada ostateczny termin spłaty kredytu, a kończy z dniem poprzedzającym ostateczny termin spłaty tego kredytu.*

Aktualna Tabela oprocentowania oraz informacje na temat wskaźników referencyjnych dostępne są dla Państwa w Placówkach Banku oraz na stronie internetowej Banku (www.bsstaszow.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

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 12,16% dla następujących założeń: całkowita kwota kredytu: 100 000 PLN (bez kredytowanych kosztów); okres kredytowania: 179 miesięcy; wkład własny: 20% wartości nieruchomości; oprocentowanie kredytu: 11,11% w skali roku – wyliczone jako suma aktualnej stopy bazowej kredytu (stopa zmienna WIBOR 3M: 7,11 %) i marży Banku w wysokości 4,0%. Równa rata miesięczna: 1 150,00 PLN. Całkowity koszt kredytu 108 453,30 PLN, w tym: suma odsetek w całym okresie kredytowania: 106 203,30 PLN, prowizja nie kredytowana za udzielenie kredytu: 2,0% kwoty udzielonego kredytu wynosząca 2 000,00 PLN. Opłata przygotowawcza 250,00 PLN. Podatek od opłat sadowych 19,00 PLN. W całkowitym koszcie kredytu Bank nie uwzględnia kosztu wyceny nieruchomości, gdyż nie jest dostawcą tej usługi dodatkowej dla konsumenta. Całkowita kwota do zapłaty wynosi: 208 453,30 PLN.

Symulacja sporządzona na dzień 02.01.2021r.

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.

Dla oprocentowania okresowo – stałego:

Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) wynosi: 13,24% dla następujących założeń: całkowita kwota kredytu: 100 000,00 PLN, okres kredytowania: 179 miesięcy; wkład własny: 20% wartości nieruchomości; oprocentowanie okresowo - stałe kredytu w okresie pierwszych 60 miesięcy: 11,98 % w skali roku, przy założeniu że w kolejnych miesięcznych okresach kredytowania oprocentowanie będzie stałe o wartości z okresu pierwszych 60 miesięcy, pierwsza rata malejąca: 2 303,21 PLN, łączna liczba rat: 179. Całkowity koszt kredytu 93 080,75 PLN, w tym: suma odsetek w całym okresie kredytowania: 90 830,75 PLN, prowizja niekredytowana za udzielenie kredytu: 2,0 % kwoty udzielonego kredytu wynosząca: 2 000,00 PLN., podatek od czynności cywilno-prawnych (PCC): 19,00 PLN. W całkowitym koszcie kredytu Bank nie uwzględnia następujących kosztów: kosztu ubezpieczenia kredytowanej nieruchomości oraz kosztu wyceny nieruchomości, gdyż nie jest dostawcą tych usług dodatkowych dla konsumenta. Całkowita kwota do zapłaty wynosi: 193 080,75 PLN.

Symulacja sporządzona na dzień 02.01.2023r.

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.

- 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 Staszowie 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
- Następujące koszty nie są znane kredytodawcy i dlatego nie są ujęte w RRSO:*
- 1) koszt wyceny nieruchomości – Bank Spółdzielczy w Staszowie 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.
- 9. Poszczególne warianty spłaty kredytu hipotecznego oferowane przez Bank Spółdzielczy w Staszowie, w tym liczbę, częstotliwość i wysokość regularnie spłacanych rat;**
Bank umożliwia spłatę rat kredytów w:
- 1) równych ratach kapitałowo-odsetkowych (dla oprocentowania zmiennego)
 - 2) malejących ratach kapitałowo-odsetkowych (dla oprocentowania zmiennego i okresowo stałego)
- 10. Opis warunków bezpośrednio związanych z przedterminową spłatą kredytu hipotecznego**
1. Mają Państwo możliwość przedterminowej spłaty tego kredytu hipotecznego w całości lub w części.
 2. 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.
 3. Bank przekazuje Kredytobiorcy, na trwałym nośniku, informację, o której mowa w powyżej, wraz z założeniami przyjętymi do jej ustalenia, w terminie 7 dni roboczych od dnia otrzymania wniosku Kredytobiorcy o przekazanie powyższych informacji.
 4. 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. Brak takiego wskazania spowoduje, że kwota przedterminowej spłaty kredytu będzie zaliczana na spłatę kolejnych rat zgodnie z harmonogramem spłaty.
 5. Nowy harmonogram wynikający ze zmiany, o której mowa w ust. 4 jest przesyłany na trwałym nośniku do Kredytobiorcy oraz innych osób będących dłużnikami Banku z tytułu zabezpieczenia kredytu, w sposób wcześniej uzgodniony przez strony.
 6. Zmiana warunków Umowy kredytu, powodująca skrócenie okresu kredytowania wymaga zawarcia aneksu do Umowy.
 7. W przypadku wcześniejszej spłaty kredytu oprocentowanego wg formuły oprocentowania zmiennego Bank nie pobiera prowizji.
 8. W przypadku wcześniejszej spłaty kredytu oprocentowanego wg formuły oprocentowania okresowo - stałego Bank pobiera rekompensatę w wysokości określonej w Umowie kredytu.
- 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 wyceny od osoby ubiegającej się o kredyt zabezpieczony hipotecznie zgodnie z poniższymi założeniami:
- 1) wycena musi być aktualna tj. nie starsza niż 6 miesięcy. Wycena wartości nieruchomości wykonana przez rzeczoznawcę wpisanego w dniu wyceny na listę Centralnego Rejestru Rzeczoznawców Majątkowych prowadzoną przez Ministra Infrastruktury i Rozwoju.
W uzasadnionych przypadkach Bank może wymagać od Wnioskodawcy aktualizacji lub nowej wyceny nieruchomości.
 - 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 jednorodzinnego na rynku pierwotnym);

- b) nabywania lokalu mieszkalnego od gminy, gdzie wszelkie informacje zawarte są w dokumencie potwierdzającym prawo do nabycia lokalu przez Wnioskodawcę gdy wartość kredytu nie przekracza 200 000 PLN;
- c) kredytu przeznaczonego na remont w wysokości do 100 000 PLN, kiedy zakres prac nie wymaga zezwoleń organów administracyjnych i zmiany projektu, a wartość prac nie przekracza 1100 PLN/m².

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: **Uniwersalny Kredyt Hipoteczny jest oferowany w Banku Spółdzielczym w Staszowie bez usług dodatkowych.**

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

W przypadku:

- a) niespłacenia w terminach określonych w Umowie kredytu pełnych rat odsetkowych / kapitałowo-odsetkowych kredytu za co najmniej dwa okresy płatności po uprzednim wezwaniu Kredytobiorcy, w trybie określonym w Umowie kredytu, do zapłaty zaległych rat lub ich części w terminie nie krótszym niż 14 dni od otrzymania wezwania pod rygorem wypowiedzenia Umowy kredytu;
- b) niedopełnienia przez Kredytobiorcę zobowiązań określonych w Umowie kredytu dotyczących ustanowienia prawnych form spłaty kredytu hipotecznego;
- c) niedopełnienia przez Kredytobiorcę zobowiązań do terminowego realizowania postanowień Umowy kredytu oraz posiadania ważnych polis z tytułu ubezpieczenia nieruchomości, stanowiących zabezpieczenie kredytu;

Bank może wstrzymać wypłaty kredytu lub kolejnych transz kredytu do czasu wykonania tych obowiązków.

Bank może wstrzymać wypłaty kredytu lub kolejnych transz kredytu do czasu złożenia przez Kredytobiorcę wyjaśnień dotyczących zaistniałej sytuacji i zaakceptowania ich przez Bank i/lub wypowiedzieć Umowę kredytu w przypadku, gdy Kredytobiorca:

- 1) złożył fałszywe dokumenty lub podał nieprawdziwe dane stanowiące podstawę udzielenia kredytu;
- 2) złożył niezgodne z prawdą oświadczenia, w tym dotyczące prawnego zabezpieczenia i bycia stroną umowy innego kredytu; lub
- 3) kredyt został udzielony wskutek innych działań sprzecznych z prawem dokonanych przez Kredytobiorcę oraz inne osoby będące dłużnikami Banku z tytułu zabezpieczenia wierzytelności Banku wynikającej z udzielonego 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 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;
- 4) Kredytobiorca zobowiązany jest ustanowić dodatkowe zabezpieczenie o wartości adekwatnej do obniżonej wartości zabezpieczenia nie później niż 30 dni kalendarzowych 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 spłaty kredytu w terminie 30 dni od otrzymania odpowiedniego wezwania od Banku pod rygorem wypowiedzenia Umowy kredytu.

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*.