

OGÓLNE INFORMACJE DOTYCZĄCE UMOWY UNIWERSALNEGO KREDYTU HIPOTECZNEGO

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

**Bank Spółdzielczy w Kątach Wrocławskich
55-080 Kąty Wrocławskie, Rynek 4.**

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

Uniwersalny Kredyt Hipoteczny 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) *wksel in blanco Kredytobiorcy wystawiony na rzecz Banku wraz z deklaracją wekslową;*
- 2) *hipoteka ustanawiana na rzecz Banku w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, stanowiącej przedmiot zabezpieczenia spłaty kredytu;*
- 3) *cesja praw na rzecz Banku z umowy ubezpieczenia nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych;*
- 4) *nieodwołalne w całym okresie 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 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:

1) Oprocentowanie zmienne:

Kredyt oprocentowany jest według zmiennej stopy procentowej, stanowiącej sumę stopy referencyjnej i marży Banku. Wysokość marży Banku jest stała w całym okresie kredytowania. Stopą referencyjną jest stawka WIBOR 6M, która jest ustalana w trakcie trwania umowy dla kolejnych 6 – miesięcznych okresów. Zmiana wysokości stawki WIBOR 6M - dla 6 miesięcznego okresu odsetkowego:

a) trwającego od 15 stycznia do 14 lipca następuje w dniu 15 stycznia z zastrzeżeniem iż stawka WIBOR 6M jest określana w pierwszym dniu roboczym miesiąca stycznia bezpośrednio poprzedzającym okres odsetkowy,

b) trwającego od 15 lipca do 14 stycznia kolejnego roku następuje w dniu 15 lipca z zastrzeżeniem, iż stawka WIBOR 6M jest określana w pierwszym dniu roboczym miesiąca lipca bezpośrednio poprzedzającym okres odsetkowy.

Pierwszy okres obowiązywania ustalonej stopy oprocentowania rozpoczyna się z dniem uruchomienia kredytu, a kończy z dniem:

14 lipca - w przypadku uruchomienia kredytu w okresie od 15 stycznia do 14 lipca;

14 stycznia – w przypadku uruchomienia kredytu w okresie od 15 lipca do 14 stycznia.

Marżę Banku określa Tabela oprocentowania.

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

2) 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.

W miesiącu odsetkowym, w którym ma nastąpić zmiana formuły oprocentowania 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 – 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.

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

Dla oprocentowania zmiennego :

Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) wynosi: 11,89% dla następujących założeń: całkowita kwota kredytu: 230 000,00 zł., okres kredytowania: 144 miesiące; oprocentowanie kredytu: 10,64% w skali roku – wyliczone jako suma aktualnej zmiennej stopy bazowej kredytu (wskaźnik referencyjny WIBOR 6M: 7,14%) i stałej marży Banku w wysokości 3,50%. Łączna liczba rat: 144 ,w tym 143 równe raty miesięczne po 2 834,88 zł, ostatnia rata 2 835,54 zł. Całkowity koszt kredytu 185 142,38 zł, w tym: suma odsetek w całym okresie kredytowania: 178 223,38 zł, prowizja nie kredytowana za udzielenie kredytu: 3,00 % kwoty udzielonego kredytu wynosząca: 6 900,00 zł, podatek od czynności cywilnoprawnych (PCC): 19,00 zł. W całkowitym koszcie kredytu Bank nie uwzględni następujących kosztów: kosztu ubezpieczenia kredytowanej nieruchomości oraz kosztu wyceny nieruchomości, gdyż nie jest dostawcą tych usług dodatkowych dla konsumenta oraz kosztu ustanowienia hipoteki. Całkowita kwota do zapłaty wynosi: 415 142,38 zł.

Oprocentowanie kredytu jest zmienne i w okresie obowiązywania umowy kredytu może ulec zmianie w związku ze zmianą wskaźnika referencyjnego WIBOR 6M, 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 16 stycznia 2023 r. na reprezentatywnym przykładzie.

Dla oprocentowania okresowo- stałego:

Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) wynosi: 11,76 % dla następujących założeń: całkowita kwota kredytu: 230 000,00 zł, okres kredytowania: 144 miesiące; oprocentowanie okresowo - stałe kredytu w okresie pierwszych 60 miesięcy: 10,48% w skali roku, a następnie oprocentowanie zmienne 10,64% w skali roku – wyliczone jako suma aktualnej stopy bazowej kredytu (stopa zmienna WIBOR 6M: 7,14 %) i marży w wysokości 3,50%, pierwszych 60 równych rat po 2 813,32 zł , kolejne 93 raty równe po 2 826,91 zł ostatnia rata: 2 826,42 zł, łączna liczba rat: 144. Całkowity koszt kredytu

183 178,15 zł, w tym: suma odsetek w całym okresie kredytowania: 176 259,15 zł, prowizja niekredytowana za udzielenie kredytu: 3,00 % kwoty udzielonego kredytu wynosząca: 6 900,00 zł , podatek od czynności cywilno-prawnych (PCC): 19,00 zł. 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 oraz kosztu ustanowienia hipoteki. Całkowita kwota do zapłaty wynosi: 413 178,15 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 6M, 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 16 stycznia 2023 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 mieszkaniowy 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 Kątach Wrocławskich nie jest dostawcą tej usługi dodatkowej dla konsumenta;
- 2) koszt ubezpieczenia na życie Kredytobiorcy spoza oferty Banku – koszt nieznan Banku
- 3) koszt ubezpieczenia nieruchomości spoza oferty Banku – koszt nieznan Banku

Będą Państwo musieli ponieść koszty ustanowienia hipoteki.

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

9. Poszczególne warianty spłaty kredytu mieszkaniowego oferowane przez Bank Spółdzielczy w Kątach Wrocławskich , 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

Dla oprocentowania zmiennego :

Raty kredytu spłacane są w częstotliwości miesięcznej.

Raty kredytu spłacane są w częstotliwości miesięcznej.

Równa rata miesięczna: 2834,88 zł (143 równe raty miesięczne po 2834,88 zł, ostatnia rata 2 835,54 zł)

Przy założeniu z przykładu reprezentatywnego, że:

całkowita kwota kredytu: 230 000,00 zł (bez kredytowanych kosztów);

okres kredytowania: 144 miesiące;

oprocentowanie kredytu: 10,64% w skali roku – wyliczone jako suma aktualnej zmiennej stopy bazowej kredytu (wskaźnik referencyjny WIBOR 6M: 7,14 %) i marży Banku w wysokości 3,50%.

Wyliczenia na dzień 16.01.2023 r.

Dla oprocentowania okresowo – stałego:

Raty kredytu spłacane są w częstotliwości miesięcznej.

Równa rata miesięczna: pierwszych 60 równych rat po 2 813,32 zł, kolejne 93 równe raty po 2 826,91 zł, ostatnia rata 2 826,42 zł)

Przy założeniu z przykładu reprezentatywnego, że:

całkowita kwota kredytu: 230 000,00 zł (bez kredytowanych kosztów);

okres kredytowania: 144 miesiące;

oprocentowanie kredytu: stałe w okresie pierwszych 60 miesięcy: 10,48 % w skali roku

następnie oprocentowanie zmienne kredytu 10,64 % w skali roku – wyliczone jako suma aktualnej stopy bazowej kredytu (stopa zmienna WIBOR 6M: 7,14 %) i marży Banku w wysokości 3,50%

Wyliczenia na dzień 16.01.2023 r.

10. 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.

Bank przekazuje Kredytobiorcy, na trwałym nośniku, informację, o której mowa w ust. 2, 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 powinien składając do Banku dyspozycję wcześniejszej spłaty kredytu hipotecznego, 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 z tej zmiany jest przesyłany na trwałym nośniku do Kredytobiorcy oraz innych osób będących dłużnikami Banku z tytułu zabezpieczenia kredytu.

Opłata za wcześniejsze rozwiązanie umowy o kredyt mieszkaniowy:

W przypadku wcześniejszej spłaty kredytu Bank pobiera prowizję w wysokości określonej w Taryfie obowiązującej w Banku:

- 1)** spłata całości lub części kredytu przed terminem do 3 lat trwania Umowy kredytu (jednorazowo od kwoty wcześniejszej spłaty) – 3,00 % spłacanej kwoty kredytu hipotecznego, nie więcej niż wysokość odsetek, które byłyby naliczone od spłacanej przed terminem całości lub części kredytu mieszkaniowego w okresie roku od dnia faktycznej spłaty*.
- 2)** spłata całości lub części kredytu przed terminem powyżej 3 lat trwania Umowy kredytu (jednorazowo od kwoty wcześniejszej spłaty) – 0,00 PLN spłacanej kwoty kredytu.

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

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

11. Wskazanie, czy jest konieczny 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 operatu szacunkowego od osoby ubiegającej się o kredyt zabezpieczony hipotecznie zgodnie z poniższymi założeniami:

- 1) operat szacunkowy musi być aktualny tj. nie starszy 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 lub potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego wraz z pierwotnym operatem szacunkowym (przy czym operat nie może być starszy niż 24 miesiące).

W uzasadnionych przypadkach Bank może wymagać od Wnioskodawcy aktualizacji lub nowej wyceny nieruchomości.

- 2) Operat szacunkowy nie jest wymagany w przypadku, kredytu, którego kwota nie przekracza **100 000,00 zł**.
Koszt wyceny nie jest znany bankowi i zależy od wybranego indywidualnie przez Klienta Rzeczoznawcy Majątkowego.

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

W przypadku:

- 1) niespłacenia w terminie określonym w Umowie kredytu bieżącej pełnej raty odsetkowej;
- 2) niedopełnienia przez Kredytobiorcę zobowiązań określonych w Umowie kredytu dotyczących ustanowienia prawnych form spłaty kredytu hipotecznego
- 3) niedopełnienia przez Kredytobiorcę zobowiązań do terminowego realizowania postanowień Umowy kredytu oraz posiadania ważnych polis z tytułu ubezpieczenia nieruchomości lub ubezpieczenia na życie Kredytobiorcy, stanowiących zabezpieczenie kredytu;

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

Bank może wstrzymać wypłaty 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.

Nieprzestrzeganie warunków umowy kredytu zabezpieczanego hipoteką w Banku Spółdzielczym w Kątach Wrocławskich niesie dla Konsumenta konsekwencje finansowe.

Rezygnacja z któregokolwiek z zabezpieczeń kredytu mieszkaniowego stanowi zmianę warunków Umowy Kredytu i wymaga podpisania aneksu. Za sporządzenie aneksu Bank pobiera opłatę w wysokości **0,50%** kwoty Kredytu hipotecznego min. **50,00 zł** wg stanu salda na dzień sporządzenia aneksu.