



OGÓLNE INFORMACJE DOTYCZĄCE UMOWY UNIWERSALNEGO KREDYTU HIPOTECZNEGO

- Firma (nazwa), siedziba (miejsce zamieszkania) i adres podmiotu publikującego informację:**
Bank Spółdzielczy w Poddębicach
Ul. Łódzka 33
99-200 Poddębice
- Cele, na które kredyt hipoteczny może zostać wykorzystany na:**
dowolny cel konsumpcyjny,
- 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:
 - weksel in blanco Kredytobiorcy wystawiony na rzecz Banku wraz z deklaracją wekslową;*
 - hipoteka ustanawiana w PLN na rzecz Banku będącej własnością Kredytobiorcy na pierwszym miejscu w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, stanowiącej przedmiot zabezpieczenia spłaty kredytu lub docelowo, w przypadku gdy celem kredytowania jest spłata kredytu mieszkaniowego z innego banku i hipoteka na rzecz Banku ustanowiona będzie najpierw na drugim miejscu, a po spłacie kredytu innego banku – w miejsce hipoteki zabezpieczającej spłacany kredyt;*
 - cesja praw na rzecz Banku z umowy ubezpieczenia nieruchomości ZU z oferty dostępnej Banku lub spoza oferty Banku stanowiącej przedmiot zabezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych;*
 - wskazanie Banku, jako głównego uposażonego do otrzymania świadczenia z polisy ubezpieczenia na życie Kredytobiorcy z ZU z oferty dostępnej w Banku lub spoza oferty Banku, do wysokości co najmniej aktualnego zadłużenia wynikającego z zawartej Umowy kredytu;*
 - 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.*

Zabezpieczenie do czasu ustanowienia hipoteki (do wyboru):

- poręcznie wekslowe;*
 - kaucja pieniężna;*
 - blokada środków pieniężnych na rachunku;*
 - podwyższenie marży kredytu.*
- Okres, na jaki może być zawarta umowa o kredyt hipoteczny;**
Okres kredytowania wynosi od 1 roku do 15 lat
 - 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 dyrektywę 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014, oraz formację 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 (kwartalnie) 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.**
- 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 i 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 3M.

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 terminu daty spłat rat kredytu w danym miesiącu kalendarzowym;
- 3) 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.

Stopą referencyjną Banku jest stawka WIBOR 3M której wysokość określana jest na ostatni dzień roboczy kwartału kalendarzowego poprzedzający kwartał, w którym nastąpiło zawarcie Umowy kredytu. Stawka ustalana jest na okresy 3-miesięczne a jej zmiana dla kolejnych okresów następuje w dacie ostatniego dnia roboczego każdego kwartału kalendarzowego poprzedzającego okres rozliczeniowy i obowiązuje od pierwszego dnia następnego kwartału kalendarzowego.

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

8. 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 9,44% i została wyliczona przy założeniu, że oprocentowanie kredytu wynosi 8,50% w stosunku rocznym, w tym stawka WIBOR 3M wynosi 5,77% (wg stanu na dzień 10.10.2023 r.), a marża Banku wynosi 2,73%, kwota kredytu wynosi 120 000 PLN z okresem spłaty wynoszącym 180 m-cy, prowizja za udzielenie kredytu 2,40% tj. 2 880,00 PLN, ubezpieczenie nieruchomości oferowane w Banku dla nieruchomości o wartości 210 000 PLN, wynosi 344 PLN rocznie, opłata za rozpatrzenie wniosku kredytowego 200 PLN, za ocenę wartości nieruchomości 200 PLN, opłata sądowa za wpis hipoteki 200 PLN, podatek od ustanowienia hipoteki 19 PLN. Wysokość miesięcznej raty annuitetowej (równej raty kapitałowo-odsetkowej) wynosi (179 rat po 1 182,29 PLN oraz ostatnia rata w wysokości 1 182,18 PLN). Całkowita kwota do zapłaty wyniesie 216 655,09 PLN. Całkowity koszt kredytu przy w/w założeniach wynosi 96 655,09 PLN. Kalkulacja została dokonana na dzień 10.10.2023 r. na reprezentatywnym przykładzie. Ostateczne warunki kredytowania uzależnione są od wiarygodności i zdolności kredytowej Klienta, daty wypłaty kredytu oraz daty płatności pierwszej raty.

Kalkulacja została dokonana na dzień 10.10.2023 r. na reprezentatywnym przykładzie. Ostateczne warunki kredytowania uzależnione są od wiarygodności i zdolności kredytowej Klienta, daty wypłaty kredytu oraz daty płatności pierwszej raty.

*całkowity koszt kredytu – wszelkie koszty, które Kredytobiorca jest zobowiązany ponieść w związku z Umową kredytu, w szczególności: odsetki, opłaty, prowizje, koszty usług dodatkowych w przypadku, gdy ich poniesienie jest niezbędne do uzyskania kredytu, z wyjątkiem kosztów opłat notarialnych ponoszonych przez Kredytobiorcę.

9. Wskazanie możliwych innych kosztów nieujętych 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 Poddębicach nie jest dostawcą tej usługi dodatkowej dla konsumenta;
- 2) koszt ubezpieczenia na życie Kredytobiorcy spoza oferty Banku – koszt nieznan Bankowi;
- 3) koszt ubezpieczenia nieruchomości spoza oferty Banku – koszt nieznan Bankowi;

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 Spółdzielczy w Poddębicach, 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 zmiennego:

Równe raty miesięczne: 179 rat po 1 266,00 PLN oraz ostatnia rata w wysokości 1 198,98 PLN

Przy założeniu z przykładu reprezentatywnego, że:

- całkowita kwota kredytu: 120 000,00 PLN (bez kredytowanych kosztów);
 - okres kredytowania: 180 miesięcy;
 - oprocentowanie kredytu: 9,67% w skali roku – wyliczone jako suma aktualnej stopy bazowej kredytu (stopa referencyjna - stawka WIBOR 3M: 7,02%) i marży Banku w wysokości 2,65%.
- Wyliczenia na dzień 10.01.2023 r.

11. 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 ust. 2, 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 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.

5. Zmiana warunków Umowy kredytu, o której mowa powyżej nie wymaga podpisania aneksu.
6. Nowy harmonogram spłat wynikający z tej zmiany jest przesyłany na trwałym nośniku do Kredytobiorcy oraz innych osób będących dłużnikami Banku z tytułu zabezpieczenia kredytu.
7. Opłata za wcześniejsze rozwiązanie umowy o kredyt hipoteczny:

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/5 lat trwania Umowy kredytu (jednorazowo od kwoty wcześniejszej spłaty) – % spłacanej kwoty kredytu hipotecznego, nie więcej niż wysokość odsetek, które byłyby naliczone od spłacanej przed terminem całości lub części kredytu hipotecznego w okresie roku od dnia faktycznej spłaty*.
- 2) spłata całości lub części kredytu przed terminem powyżej 3 lat/5 lat trwania Umowy kredytu (jednorazowo od kwoty wcześniejszej spłaty) – [0,00] PLN spłacanej kwoty kredytu.

*Do wyczenia wysokości odsetek Bank przyjmuje oprocentowanie z dnia faktycznej spłaty kredytu hipotecznego. Prowizji nie pobiera się jeżeli wcześniejsza częściowa spłata kapitału kredytu następuje ze względu na zwrot całości lub części środków z rachunku inwestora zastępczego.

W przypadku wcześniejszej spłaty kredytu oprocentowanego wg formuły oprocentowania okresowo - stałego Bank pobiera rekompensatę w wysokości określonej w Umowie kredytu.

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 hipotecznie zgodnie z poniższymi założeniami:

- 1) 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 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).

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

- 2) Wycena nie jest konieczna w przypadku:
 - a) nabywania lokalu mieszkalnego/domu jednorodzinnego na rynku pierwotnym;
 - b) nabywania lokalu mieszkalnego od gminy, gdzie wszelkie informacje (tj. metraż, cena nabycia, lokalizacja) zawarte są w dokumencie potwierdzającym prawo do nabycia lokalu przez Wnioskodawcę;
 - c) kredytu w wysokości do 200.000 PLN.

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:**
W przypadku skorzystania z usług dodatkowych w ramach sprzedaży łączonej kredytów hipotecznych w Banku Spółdzielczym w Poddębicach w całym okresie kredytowania, Klient może uzyskać preferencje cenowe (niższą marżę) ale zostaje zobowiązany do posiadania i utrzymania:
- a) konta ROR w ofercie Banku Spółdzielczego w Poddębicach; usługi bankowości elektronicznej - Interkonto i/lub SMS Banking;
 - b) karty płatniczej lub karty kredytowej;
14. **Ostrzeżenie dotyczące możliwych konsekwencji niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań związanych z umową o kredyt hipoteczny:**

W przypadku:

- 1) *nieprzedstawienia dokumentów (faktur lub rachunków) uzasadniających prawidłowość wykorzystania dotychczas uruchomionych środków kredytu lub wykorzystania kredytu niezgodnie z przeznaczeniem;*
- 2) *niespłacenia w terminie określonym w Umowie kredytu bieżącej pełnej raty odsetkowej;*
- 3) *niedopełnienia przez Kredytobiorcę zobowiązań określonych w Umowie kredytu dotyczących ustanowienia prawnych form spłaty kredytu hipotecznego*
- 4) *niedopełniania 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 wiarytelności Banku wynikającej z udzielonego kredytu.*

W przypadku:

- 1) *przekroczenia poziomu LTV 80%;*
- 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 hipotecznego kredytu lub;*
- 3) *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;*
- 4) *braku zabezpieczenia spłaty kredytu określonego w Umowie kredytu;*
- 5) *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.*

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 zabezpieczonego hipoteką i rezygnacja z usług dodatkowych w ramach sprzedaży łączonej kredytów hipotecznych, za które Klient uzyskał preferencje cenowe (niższa marża), niesie dla Klienta konsekwencje finansowe.

15. Proszę zwrócić uwagę na ewentualne skutki rezygnacji w późniejszym terminie z którejkolwiek z usług dodatkowych:

1) *W przypadku naruszenia przez Klienta tj. zamknięcia konta typu ROR z obowiązującej oferty Banku Spółdzielczego w Poddębicach braku aktywacji karty płatniczej lub kredytowej, rezygnacji z usługi bankowości elektronicznej - Interkonto i/lub SMS Banking, Bank Spółdzielczy w Poddębicach podwyższa wysokość marży kredytu hipotecznego udzielonego z zastosowaniem preferencji do standardowej wysokości marży, zgodnie z aktualnie obowiązującą Tabelą oprocentowania produktów kredytowych. Bank dokonuje wówczas podwyżki marży kredytu hipotecznego. O ponowne zastosowanie preferencji cenowych, Klient może wnioskować nie wcześniej niż po 6 miesiącach wypełniania zobowiązań.*

2) *W przypadku naruszenia warunków skorzystania z Promocji wiąże się one z utratą obniżki marży kredytu, Bank dokona zmiany wartości marży promocyjnej na standardową wartość marży zgodną z aktualnie obowiązującą Tabelą Oprocentowania produktów kredytowych zawiadamiając o tym Uczestnika w formie pisemnej oraz przesyłając harmonogram uwzględniający aktualną wysokość marży. Standardowa wartość marży zgodna z aktualnie obowiązującą Tabelą Oprocentowania obowiązuje od miesiąca następującego po miesiącu, w którym doszło do naruszenia warunków przez Klienta. Niniejsza zmiana nie wymaga sporządzenia aneksu do Umowy kredytu hipotecznego.*

3) *Rezygnacja z któregośkolwiek z zabezpieczeń kredytu hipotecznego stanowi zmianę warunków Umowy Kredytu i wymaga podpisania aneksu. Za sporządzenie aneksu w zakresie zmiany zabezpieczenia Bank pobiera opłatę w wysokości 500 PLN.*

16. 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.