

## OGÓLNE INFORMACJE DOTYCZĄCE UMOWY UNIWERSALNEGO KREDYTU HIPOTECZNEGO (KH)

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

*Bank Spółdzielczy w Łosicach*

*Ul. Bialska 6  
08-200 Łosice*

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

*Uniwersalny Kredyt Hipoteczny (KH) zabezpieczony hipoteką przeznaczony na spłatę następujących zobowiązań: cel dowolny*

*W przypadku Kredytów z oprocentowaniem zmiennym kredyt może być przeznaczony na finansowanie dowolnych celów, ale kredyt uruchamiany jest jednorazowo.*

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 w PLN na rzecz Banku na pierwszym miejscu w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, stanowiącej przedmiot zabezpieczenia spłaty kredytu lub docelowo, w przypadku gdy celem kredytowania jest spłata kredytu 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;*
- 3) *cesja praw na rzecz Banku z umowy ubezpieczenia nieruchomości ZU 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 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):*

- 1) *poręcznie wekslowe*
- 2) *kaucja pieniężna*
- 3) *blokada środków pieniężnych na rachunku*
- 4) *brak*

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 – wskaźnik referencyjny ustalany 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 kształtował wskaźnik 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, z zastrzeżeniem że Bank podwyższa oprocentowanie kredytu dodatkowo w przypadkach określonych w Umowie kredytu.

Stawa stopa procentowa, która jest określona w aneksie do umowy kredytu obowiązuje w okresie 60 miesięcy od pierwszego dnia okresu odsetkowego następującego po dniu wejścia w życie aneksu zmieniającego formułę oprocentowania do Umowy kredytu. Okres obowiązywania oprocentowania stałego rozpoczyna się w pierwszym dniu miesiąca.

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.

**2) Oprocentowanie zmienne:**

Kredyt oprocentowany jest według zmiennej stopy procentowej, stanowiącej sumę wskaźnika referencyjnego Banku i stałej marży Banku. Podstawowym wskaźnikiem referencyjnym Banku jest stawka WIBOR 3M, którego administratorem jest GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie, z ostatniego roboczego dnia miesiąca poprzedzającego okres jej obowiązywania;

3-miesięczne okresy odsetkowe, w których obowiązuje ustalona wysokość stopy procentowej, odpowiadają kwartałom kalendarzowym; Stopa oprocentowania kredytu zmienia się wraz ze zmianą stopy referencyjnej Banku. Marżę Banku określa Tabela oprocentowania kredytów i pożyczek dla klientów indywidualnych w Banku Spółdzielczym w Łosicach, z zastrzeżeniem, że Bank podwyższa marżę kredytu dodatkowo w przypadkach opisanych w umowie kredytu.

Aktualna Tabela oprocentowania oraz informacje na temat wskaźników referencyjnych dostępne są dla Państwa na stronie internetowej Banku ([www.bslosice.pl](http://www.bslosice.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. **W przypadku umów o uniwersalny 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 uniwersalnego kredytu hipotecznego, całkowitego kosztu uniwersalnego kredytu hipotecznego, całkowitej kwoty do zapłaty przez konsumenta oraz rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania:**

*Dla oprocentowania okresowo – stałego:*

**Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO)** wynosi: 11,47 % dla następujących założeń: całkowita kwota kredytu: 150,000,00 PLN, okres kredytowania: 180 miesięcy; oprocentowanie okresowo - stałe kredytu w okresie pierwszych 60 miesięcy: 11.20% w skali roku, a następnie oprocentowanie zmienne 8,77% w skali roku – wyliczone jako suma aktualnej stopy bazowej kredytu (stopa zmienna WIBOR 3M: 5,77%) i marży w wysokości 3,0%. Łączna liczba rat: 180, w tym w okresie obowiązywania okresowo-stałej stopy procentowej 60 rat po 1.723,78 PLN, następnie 119 równych rat miesięcznych po 1.556,10 PLN, oraz ostatnia rata wyrównawcza 1.530,30 PLN. Całkowity koszt kredytu 144.852,00 PLN, w tym: suma odsetek w całym okresie kredytowania: 140.133,00 PLN, prowizja niekredytowana za udzielenie kredytu: 3 % kwoty udzielonego kredytu wynosząca: 4 500 PLN. Koszt ustanowienia hipoteki: 200,00 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: 294.852,00 PLN. 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 01.10.2023r. na reprezentatywnym przykładzie.**

***Dla oprocentowania zmiennego:***

**Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO)** wynosi: 9,72% dla następujących założeń: całkowita kwota kredytu: 150,000,00 PLN, okres kredytowania: 180 miesięcy; oprocentowanie zmienne kredytu: 8,77% w skali roku – wyliczone jako suma aktualnej stopy bazowej kredytu (stopa zmienna WIBOR 3M: 5,77%) i marży Banku w wysokości 3,0%, równa rata miesięczna: 1.501,35 PLN, łączna liczba rat: 179 oraz ostatnia rata wyrównawcza 1.405,78 PLN. Całkowity koszt kredytu 124.866,43 PLN, w tym: suma odsetek w całym okresie kredytowania: 120.147,43 PLN, prowizja niekredytowana za udzielenie kredytu: 3 % kwoty udzielonego kredytu wynosząca: 4 500 PLN. Koszt ustanowienia hipoteki: 200,00 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: 274.866,43 PLN. 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 01.10.2023r. na reprezentatywnym przykładzie.***

9. **Wskazanie możliwych innych kosztów nieujętych w całkowitym koszcie uniwersalnego kredytu hipotecznego**, które konsument może ponieść w związku z umową o uniwersalny 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 nieruchomości spoza oferty Banku – koszt nieznanый 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 uniwersalnego 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

***Dla oprocentowania okresowo – stałego:***

*Raty kredytu spłacane są z częstotliwością miesięczną.*

*Równa rata miesięczna: 1 723,78 PLN w okresie obowiązywania okresowo stałej stopy procentowej;*

*Równa rata miesięczna: 1633,54 PLN w okresie obowiązywania zmiennej stopy procentowej;*

*Przy założeniu z przykładu reprezentatywnego, że:*

*całkowita kwota kredytu: 150 000 PLN (bez kredytowanych kosztów);*

*okres kredytowania: 180 miesięcy;*

*oprocentowanie kredytu stałe w okresie pierwszych 60 miesięcy: 11,20 % w skali roku*

*następnie oprocentowanie zmienne kredytu 9,90% – wyliczone jako suma aktualnej stopy*

bazowej kredytu (stopa zmienna WIBOR 3M: 6,90%) i marży Banku w wysokości 3,0%

**Wyliczenia na dzień 01.07.2023r.**

**Dla oprocentowania zmiennego:**

*Raty kredytu spłacane są w częstotliwości miesięcznej.*

*Równa rata miesięczna: 1603,52 PLN*

*Przy założeniu z przykładu reprezentatywnego, że:*

*całkowita kwota kredytu: 150 000 PLN (bez kredytowanych kosztów);*

*okres kredytowania: 180 miesięcy;*

*oprocentowanie kredytu: 9,90 % w skali roku – wyliczone jako suma aktualnej stopy bazowej kredytu (stopa zmienna WIBOR 3M: 6,90 %) i marży Banku w wysokości 3,0%*

**Wyliczenia na dzień 01.07.2023r.**

#### **11. Opis warunków bezpośrednio związanych z przedterminową spłatą uniwersalnego 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 powyżej, 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 we wniosku odpowiednio czy:*

- a) dokonana spłata ma skutkować zmniejszeniem wysokości kolejnych miesięcznych rat kapitałowo-odsetkowych z zachowaniem okresu spłaty kredytu czy też*
- b) skróceniem okresu spłaty kredytu z zachowaniem lub zmniejszeniem wysokości kolejnych miesięcznych rat kapitałowo – odsetkowych (z zastrzeżeniem, że skrócenie okresu kredytu z zachowaniem lub zmniejszeniem miesięcznych rat kapitałowo-odsetkowych jest możliwe, gdy wysokość spłaty jest równa wysokości raty lub wielokrotności rat kapitałowo-odsetkowych określonych w obowiązującym na dzień dokonania spłaty harmonogramie spłaty).*

*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 hipoteczny:*

*W przypadku wcześniejszej spłaty kredytu oprocentowanego wg formuły oprocentowania zmiennego 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 ) – 2 % spłacanej kwoty kredytu hipotecznego*
- 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.*

*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. sporządzona nie wcześniej niż 12 miesięcy wstecz od dnia złożenia wniosku kredytowego. 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)** *jeżeli kwota zabezpieczanej wierzytelności nie przekracza 200.000,00 PLN dopuszczalne jest ustalenie wartości nieruchomości na podstawie np.: aktualnej polisy ubezpieczeniowej nieruchomości, danych z GUS.*

*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: *uniwersalny kredyt hipoteczny jest oferowany w Banku bez usług dodatkowych.*

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

*Bank może wstrzymać wypłatę 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;*  
**3)** *przedstawił nieprawdziwe informacje niezbędne do oceny zdolności kredytowej;*  
**4)** *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)** *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.*

*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 i rezygnacja z usług dodatkowych w ramach sprzedaży łączonej w ramach promocji kredytów hipotecznych w Banku niesie dla Konsumenta konsekwencje finansowe.*

**15. Proszę zwrócić uwagę na ewentualne skutki rezygnacji w późniejszym terminie z którejkolwiek z usług dodatkowych:** *nie dotyczy, kredyt KH jest oferowany w Banku bez usług dodatkowych.*

**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.*