



## OGÓLNE INFORMACJE DOTYCZĄCE UMOWY KREDYTU HIPOTECZNEGO UKH

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

*Bank Spółdzielczy w Cycowie, ul. Chełmska 14, 21-070 Cyców*

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

*Uniwersalny Kredyt Hipoteczny (UKH) zabezpieczony hipoteką przeznaczony* na dowolny cel

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) *wekslel in blanco Kredytobiorcy wystawiony na rzecz Banku wraz z deklaracją wekslową;*
- 2) *hipoteka ustanawiana na rzecz Banku w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości położonej na terenie Rzeczypospolitej Polskiej, stanowiącej przedmiot zabezpieczenia spłaty kredytu.*
- 3) *cesja praw na rzecz Banku z umowy ubezpieczenia nieruchomości ZU w ramach oferty dostępnej w Banku lub spoza oferty Banku stanowiącej przedmiot zabezpieczenia spłaty kredytu, od ognia i innych zdarzeń losowych;*
- 4) *dotatkową formą zabezpieczenia spłaty kredytu może być cesja praw z umowy ubezpieczenia na życie Kredytobiorcy ZU w ramach oferty dostępnej w Banku lub spoza oferty Banku, do wysokości zadłużenia wynikającego z zawartej Umowy kredytu;*
- 5) *pełnomocnictwo do rachunku 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) *poręczenie wg prawa cywilnego*
- 2) *poręcznie wekslowe*
- 3) *kaucja pieniężna*
- 4) *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 dyrektywę 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 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 marży Banku.

### **2) Oprocentowanie zmienne:**

Kredyt oprocentowany jest według zmiennej stopy procentowej, stanowiącej sumę stopy referencyjnej i stałej marży Banku. Stopą referencyjną jest stawka WIBOR 3M, obliczona jako średnia arytmetyczna z miesiąca kończącego kwartał kalendarzowy.

Stopa referencyjna jest ustalana na okresy 3-miesięczne odpowiadające kwartałom kalendarzowym.

Stopą referencyjną ustaloną na pierwszy okres (rozpoczynający się z dniem uruchomienia kredytu) jest stawka WIBOR 3M z miesiąca kończącego kwartał kalendarzowy przed zawarciem umowy kredytu.

Stopą referencyjną dla kolejnego okresu 3-miesięcznego (rozpoczynającego się pierwszego dnia kolejnego kwartału kalendarzowego) jest stawka WIBOR 3M z miesiąca kończącego poprzedni kwartał kalendarzowy. Stopa oprocentowania kredytu zmienia się wraz ze zmianą stopy referencyjnej.

W przypadku, gdy dla danego okresu odsetkowego stopa referencyjna WIBOR 3M przyjmie wartość ujemną dla obliczenia oprocentowania kredytu w tym okresie strony Umowy ustalają, iż stopa referencyjna będzie miała poziom równy zero „0”. W wyniku działania matematycznego, o którym mowa wyżej, oprocentowanie kredytu będzie wówczas równe wysokości marży kredytu.

Aktualna Tabela oprocentowania oraz informacje na temat wskaźników referencyjnych dostępne są dla Państwa na stronie internetowej Banku ([www.bscycow.pl](http://www.bscycow.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 okresowo – stałego:***

Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) wynosi: 10,91% dla następujących założeń: całkowita kwota kredytu: 120.000,00zł, okres kredytowania: 175 miesięcy; oprocentowanie okresowo - stałe kredytu w okresie pierwszych 60 miesięcy: 9,99% w skali roku, a następnie oprocentowanie zmienne 8,36% w skali roku – wyliczone jako suma aktualnej stopy bazowej kredytu (stopa zmienna WIBOR 3M: 5,86 %) i marży Banku w wysokości 2,50%. Kredyt spłacany w równych ratach miesięcznych z zastrzeżeniem ostatniej raty wyrównawczej: 17 raty po 1.305,31zł i ostatnia rata wyrównawcza w kwocie 1.307,13zł. Całkowity koszt kredytu 111.050,07zł w tym: suma odsetek w całym okresie kredytowania: 108.431,07zł, prowizja niekredytowana za udzielenie kredytu: 2,00 % kwoty udzielonego kredytu wynosząca: 2.400,00zł. Koszt ustanowienia hipoteki: 200,00zł, podatek od czynności cywilnoprawnych (PCC): 19,00zł. 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: 231.050,07zł.

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 10.04.2024r. na reprezentatywnym przykładzie.

### ***Dla oprocentowania zmiennego:***

Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) wynosi: 9,10 % dla następujących założeń: całkowita kwota kredytu: 120.000,00zł, okres kredytowania: 175 miesięcy; oprocentowanie kredytu: 8,36 % w skali roku – wyliczone jako suma aktualnej stopy bazowej kredytu (stopa zmienna WIBOR 3M: 5,86 %) i marży Banku w wysokości 2,50%. Kredyt spłacany w równych ratach miesięcznych z zastrzeżeniem ostatniej raty wyrównawczej: 174 raty po 1.189,25 zł i ostatnia rata wyrównawcza w kwocie 1.187,79zł. Całkowity koszt kredytu 90.736,29zł, w tym: suma odsetek w całym okresie kredytowania: 88.117,29 zł, prowizja nie kredytowana za udzielenie kredytu: 2% kwoty udzielonego kredytu wynosząca: 2.400,00zł. Koszt ustanowienia hipoteki: 200,00zł, podatek od czynności cywilnoprawnych (PCC): 19,00zł. W całkowitym koszcie kredytu Bank nie uwzględnia następujących kosztów: kosztu ubezpieczenia kredytowanej nieruchomości spoza oferty Banku oraz kosztu wyceny nieruchomości, gdyż nie jest dostawcą tych usług dodatkowych dla konsumenta. Całkowita kwota do zapłaty wynosi: 210.736,29zł.

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 10.04.2024r. na reprezentatywnym przykładzie.

- 8. 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 Cycowie 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 hipotecznym.

- 9. Poszczególne warianty spłaty kredytu hipotecznego oferowane przez Bank Spółdzielczy w Cycowie, 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 w częstotliwości miesięcznej.

Równe raty miesięczne z zastrzeżeniem ostatniej raty wyrównawczej: 174 raty po 1.305,31zł i ostatnia rata wyrównawcza w kwocie 1.307,13zł

Przy założeniu z przykładu reprezentatywnego, że:

całkowita kwota kredytu: 120.000,00zł (bez kredytowanych kosztów);

okres kredytowania: 175 miesięcy;

oprocentowanie kredytu stałe w okresie pierwszych 60 miesięcy: 9,99 % w skali roku

następnie oprocentowanie zmienne kredytu 8,36% – wyliczone jako suma aktualnej stopy bazowej kredytu (stopa zmienna WIBOR 3M: 5,86 %) i marży Banku w wysokości 2,50%

**Wyliczenia na dzień 10.04.2024r.**

**Dla oprocentowania zmiennego:**

Raty kredytu spłacane są w częstotliwości miesięcznej.

Równe raty miesięczne z zastrzeżeniem ostatniej raty wyrównawczej: 174 raty po 1.189,25zł i ostatnia rata wyrównawcza w kwocie 1.187,79zł

Przy założeniu z przykładu reprezentatywnego, że:

całkowita kwota kredytu: 120.000 zł (bez kredytowanych kosztów);

okres kredytowania: 175 miesięcy;

oprocentowanie kredytu: 8,36 % w skali roku- wyliczone jako suma aktualnej stopy bazowej kredytu (stopa zmienna WIBOR 3M: 5,86 %) i marży Banku w wysokości 2,50%.

- 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 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, 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:

-zmniejszenie rat kapitałowo-odsetkowych z zachowaniem okresu spłaty kredytu w przypadku spłaty w równych ratach lub

-nadpłatę kredytu z zachowaniem pierwotnego okresu kredytowania i wysokości rat kapitałowych w przypadku spłaty w ratach malejących.

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.

Bank nie pobiera opłat i prowizji za wcześniejszą częściową lub całkowitą spłatę 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 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)** Wycena nie jest konieczna w przypadku: kredytu do kwoty 200.000zł

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 Cycowie bez usług dodatkowych.

**13.** 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)** 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 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; lub
- 3) kredyt został udzielony wskutek innych działań sprzecznych z prawem dokonanych przez Kredytobiorcę oraz inne osoby będące dłużnikami Banku z tytułu zabezpieczenia wiarygodności Banku wynikającej z udzielonego kredytu.

W przypadku:

- 1) przekroczenia poziomu LTV 60%
- 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) gdy wartość nieruchomości uległa istotnemu obniżeniu (o co najmniej 20%) w stosunku do wartości rynkowych innych nieruchomości o podobnych cechach 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.

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

**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.