



OGÓLNE INFORMACJE DOTYCZĄCE UMOWY KREDYTU HIPOTECZNEGO

1. Firma, siedziba i adres podmiotu publikującego informację:

Bank Spółdzielczy w Niedrzwicy Dużej
24-220 Niedzwica Duża
ul. Lubelska 4

2. Cele, na które kredyt hipoteczny

- **Kredyt mieszkaniowy może zostać wykorzystany na:**

- 1) zakup działki budowlanej,
- 2) zakup lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego/ budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 3) nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego/ budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 4) nabycie własnościowego prawa do domu jednorodzinnego (wybudowanego) w spółdzielni mieszkaniowej,
- 5) przekształcenie lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności,
- 6) wykup mieszkania komunalnego lub zakładowego,
- 7) spłatę zadłużenia z tytułu innego kredytu mieszkaniowego z innego banku, pod warunkiem, iż kredyt udzielony był na cele zgodne z postanowieniami Instrukcji,
- 8) inwestycje mieszkaniowe realizowane przez Kredytobiorcę sposobem gospodarczym:
 - a) budowa, dokończenie budowy, rozbudowa, przebudowa, wykończenie domu jednorodzinnego/ budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
 - b) generalny remont i modernizacja domu jednorodzinnego/ budynku mieszkalnego jednorodzinnego; lub lokalu mieszkalnego, z wyjątkiem bieżących konserwacji i remontów,
 - c) zakup działki gruntu z rozpoczętą budową,
 - d) wykonanie ogrodzenia działki budowlanej, wewnętrznych dróg dojazdowych, chodników, odwodnienia innych prac związanych z zagospodarowaniem działki budowlanej,
- 9) wykończenie mieszkania zakupionego na rynku pierwotnym będącego elementem transakcji finansowanej w ramach kredytu mieszkaniowego,
- 10) remont mieszkania zakupionego na rynku wtórnym będącego elementem transakcji finansowanej w ramach kredytu mieszkaniowego,
- 11) inwestycje mieszkaniowe realizowane dla Kredytobiorcy przez inwestora zastępczego:
 - a) budowa, dokończenie budowy, rozbudowa, przebudowa, wykończenie domu jednorodzinnego/ budynku mieszkalnego jednorodzinnego; lub lokalu mieszkalnego,
 - b) generalny remont i modernizacja domu jednorodzinnego/ budynku mieszkalnego jednorodzinnego; lub lokalu mieszkalnego, z wyjątkiem bieżących konserwacji i remontów,
- 12) zakup domu, budowę i dokończenie budowy domu (realizowane przez inwestora zastępczego jak również sposobem gospodarczym przez Kredytobiorcę) w tym również lokali niemieszkalnych lub budynków niemieszkalnych funkcjonalnie związanych realizowaną inwestycją mieszkaniową, o ile ich powierzchnia nie przekracza 25% powierzchni całkowitej realizowanej inwestycji mieszkaniowej,
- 13) zakup pomieszczenia przynależnego, miejsca parkingowego lub garażu będącego elementem transakcji finansowanej w ramach kredytu mieszkaniowego,
- 14) refinansowanie kosztów poniesionych na cele mieszkaniowe (wymienione powyżej),
- 15) dowolny cel konsumpcyjny, o ile nie stanowi więcej niż 15% kwoty udzielanego kredytu,

- **Uniwersalny kredyt hipoteczny może zostać wykorzystany na:** dowolny cel nie związany z działalnością gospodarzą lub rolniczą.

Mają Państwo możliwość uzyskania na swój wniosek wyjaśnień o wykonanej przez nas ocenie ryzyka i zdolności kredytowej. Wniosek taki mogą Państwo złożyć w ciągu roku od zawarcia z nami umowy kredytowej lub jeżeli umowy nie zawarliśmy, w ciągu roku od dnia kiedy przekazaliśmy Państwu informację o odmowie udzielenia kredytu

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) weksel własny in blanco Kredytobiorcy wystawiony na rzecz banku wraz z deklaracją wekslową;
- 2) hipoteka ustanawiana na pierwszym miejscu w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, stanowiącej przedmiot zabezpieczenia spłaty kredytu, lub docelowo, w przypadku gdy celem kredytu jest spłata zadłużenia z tytułu

innego kredytu mieszkaniowego i hipoteka jest ustanawiana na drugim miejscu a po spłacie kredytu innego banku – w miejsce hipoteki zabezpieczającej spłacany kredyt mieszkaniowy.

- 3) W uzasadnionych przypadkach (kwota hipoteki, rodzaj hipoteki, wierzyciel hipoteczny) możliwe jest ustanowienie hipoteki na drugim miejscu pod warunkiem pozytywnej weryfikacji poziomu wskaźnika LtV oraz oceny ryzyka prawnego związanego z nieruchomością stanowiącą przedmiot zabezpieczenia;
- 4) cesja praw na rzecz Banku z polisy ubezpieczenia nieruchomości z oferty dostępnej w Banku lub spoza oferty Banku, stanowiącej przedmiot zabezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych (ze szczególnym uwzględnieniem ryzyka powodzi, jeżeli takie ryzyko występuje) i dokonania na rzecz Banku cesji praw z tego ubezpieczenia;
- 5) cesja wierzytelności z umowy zobowiązującej do ustanowienia i przeniesienia własności lokalu/domu jednorodzinnego w przypadku (w przypadku gdy w transakcji nie funkcjonuje umowa deweloperska lub w przypadku gdy przeniesienie własności następuje po dacie wypłaty kredytu)
- 6) cesja wierzytelności z umowy deweloperskiej (w przypadku gdy w transakcji funkcjonuje umowa deweloperska lub w przypadku gdy przeniesienie własności następuje po dacie wypłaty kredytu)
- 7) cesja z rachunku powierniczego prowadzonego dla inwestycji (w przypadku transakcji, dla których umowa przewiduje płatności poprzez rachunek powierniczy);
- 8) cesja praw z gwarancji bankowej lub gwarancji ubezpieczeniowej w przypadku, gdy inwestor zastępczy zapewnił Kredytobiorcy jedną z tych gwarancji;
- 9) Dodatkowe rekomendowane formy zabezpieczenia :
 - wskazanie Banku, jako osoby uposażonej do otrzymania świadczenia z polisy ubezpieczenia na życie Kredytobiorcy do wysokości zadłużenia wynikającego z zawartej Umowy kredytu w szczególności gdy Kredytobiorca jest jedynym żywicielem rodziny (osobą posiadającą na wyłącznym utrzymaniu członków rodziny);
 - poręczenie wg prawa cywilnego i prawa wekslowego.
 - nieodwołane w całym okresie kredytowania pełnomocnictwo do rachunku oszczędnościowo-rozliczeniowego prowadzonego przez Bank dla Kredytobiorcy, o ile Kredytobiorca wskaże na wniosku o kredyt, że spłata kredytu oraz pobieranie opłat i prowizji związanych z postanowieniami umowy kredytowej będzie odbywać się z w/w rachunku.
- 10) Inne (np. kaucja pieniężna , blokada środków)

4. Okres, na jaki może być zawarta umowa o kredyt hipoteczny:

Okres kredytowania wynosi:

- 1) od 1 roku do 15 lat – dla kredytu mieszkaniowego w przypadku, gdy celem kredytowania jest zakup działki budowlanej;
- 2) od 1 roku do 25 lat – dla kredytu mieszkaniowego w przypadku pozostałych celów kredytowania.
- 3) Od 1 roku do 15 lat – dla kredytu hipotecznego uniwersalnego .

5. Kwota kredytu

- 1) minimalna kwota kredytu wynosi : 50 000,00 zł (dla kredytu mieszkaniowego)
40 000,00 zł (dla kredytu uniwersalnego hipotecznego)
- 2) Maksymalna kwota kredytu uzależniona jest od zdolności kredytowej Wnioskodawcy i wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia:
 - w przypadku kredytu mieszkaniowego na zakup działki - 70% wartości nieruchomości przyjętej przez Bank ($LTV \leq 70\%$), a przypadku pozostałych celów 80% ($LTV \leq 80\%$) wartości nieruchomości przyjętej przez Bank
 - w przypadku kredytu hipotecznego uniwersalnego 75% wartości nieruchomości przyjętej przez Bank ($LTV \leq 78\%$)

6. **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:**

Oprocentowanie zmienne kredytu hipotecznego ustalamy jako sumę marży (wartość stała) oraz wskaźnika referencyjnego (wartość zmienna).

Wskaźnik referencyjny to razem z marżą podstawa przy pomocy której określamy ratę Państwa kredytu.

Najpowszechniejszym wskaźnikiem referencyjnym, który banki stosują w umowach kredytowych w złotych polskich jest WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate). Jest to średnia stopa procentowa rynku międzybankowego, po jakiej banki w Polsce są skłonne udzielić innym bankom pożyczek w złotych polskich, na ustalony okres. WIBOR aktualizowany jest codziennie, a jego wartość możecie Państwo sprawdzić na stronie administratora wskaźnika referencyjnego: GPW Benchmark S.A.

Wartość wskaźnika referencyjnego zmienia się w zależności od przyjętej przez administratora wskaźnika metodologii jego opracowywania. Metodologię opracowywania wskaźnika referencyjnego wyznacza administrator wskaźnika referencyjnego w oparciu o przepisy Rozporządzenia BMR.

Administrator wskaźnika referencyjnego jest podmiotem od nas niezależnym i działa na podstawie specjalnego zezwolenia. Zadaniem administratora wskaźnika jest opracowywanie wskaźnika referencyjnego, wyznaczanie metodologii jego opracowywania, oraz jego publikacja.

Administrator wskaźnika może zmienić metodę opracowywania wskaźnika referencyjnego. Metodologia ta jest opublikowana na stronie internetowej administratora. Administrator wskaźnika może też zaprzestać opracowywania wskaźnika referencyjnego w sposób trwały lub czasowy w trybie, który jest określonym w dokumentacji wskaźnika referencyjnego. Na wypadek wystąpienia tego typu zdarzeń, Rozporządzenie BMR nałożyło na banki obowiązek opracowania planu awaryjnego. Plan awaryjny określa sposób postępowania banku w sytuacji, gdy nastąpi istotna zmiana wskaźnika referencyjnego, z którego Bank korzysta, albo zaprzestania opracowywania wskaźnika referencyjnego.

Po każdej aktualizacji wskaźnika referencyjnego kwota raty Państwa kredytu będzie rosła lub malała. W momencie podpisania umowy nie można określić jak będzie kształtował się wskaźnik referencyjny w trakcie całego okresu kredytowania.

7. **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 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
Staża stopa procentowa, która jest określona w umowie kredytu/aneksie do umowy kredytu obowiązuje w okresie 60 miesięcy od dnia wejścia w życie umowy/ aneksu zmieniającego formułę oprocentowania do Umowy kredytu.

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

Po upływie 60 miesięcy od daty uruchomienia Kredytu/wejścia w życie aneksu do Umowy kredytu, Kredyt oprocentowany będzie według zmiennej stopy procentowej, stanowiącej sumę wskaźnika referencyjnego i indywidualnie ustalonej marży Banku.

2) Oprocentowanie zmienne:

Kredyt oprocentowany jest według zmiennej stopy procentowej, stanowiącej sumę wskaźnika referencyjnego i indywidualnie ustalonej marży Banku. Wskaźnikiem referencyjnym jest stawka średni WIBOR (1M dla kredytów mieszkaniowych i , 6M dla kredytu uniwersalnego hipotecznego), której wysokość określana jest stawką z ostatniego kwartału przed dniem zawarcia umowy kredytu. Stopa referencyjna WIBOR 1/ 6M ustalana jest na okresy kwartalne. Stopa oprocentowania kredytu zmienia się wraz ze zmianą wskaźnika referencyjnego. Marżę Banku określa Tabela oprocentowania kredytów Banku z zastrzeżeniem, że Bank podwyższa marżę kredytu dodatkowo w przypadkach określonych w Umowie kredytowej.

Aktualna Tabela oprocentowania dostępna jest dla Państwa w siedzibie Banku oraz informacje na temat wskaźników referencyjnych dostępne są dla Państwa na stronie internetowej Banku (www.bsniedrzwica.duza.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 okresowo – stałego, Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) wynosi:

dla kredytu hipotecznego mieszkaniowego : 7,82 % ,dla następujących założeń:

całkowita kwota kredytu: 300 000,00 PLN, okres kredytowania: 300 miesięcy; wkład własny: 30% wartości nieruchomości; oprocentowanie okresowo - stałe kredytu w okresie pierwszych 60 miesięcy: 6,84% w skali roku, a następnie oprocentowanie zmienne 7,84% w skali roku – wyliczone jako suma aktualnej stopy bazowej kredytu (zmienna stawka WIBOR 1M: 5,84%) i marży w wysokości 2 p.p, równa rata miesięczna: 2195,00 PLN, łączna liczba rat: 300. Całkowity koszt kredytu 362652,39 PLN, w tym: suma odsetek w całym okresie kredytowania: 358433,39

PLN, prowizja niekredytowana za udzielenie kredytu: 1 % kwoty udzielonego kredytu wynosząca: 3000,00 PLN, opłata przygotowawcza 1200,00 PLN, podatek od czynności cywilno-prawnych (PCC): 19,00 PLN, koszt ustanowienia hipoteki 200,00 zł. W całkowitym koszcie kredytu Bank nie uwzględnia następujących kosztów: kosztu ubezpieczenia kredytowanej nieruchomości, kosztu wyceny nieruchomości, gdyż nie jest dostawcą tych usług dodatkowych dla konsumenta oraz kosztów opłat sądowych od ustanowienia hipoteki oraz jej wykreślenia które wynoszą 300,00 PLN. Całkowita kwota do zapłaty wynosi: 662652,39 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 stawki referencyjnej WIBOR 1M, 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 24.06.2024 r. na reprezentatywnym przykładzie

dla kredytu uniwersalnego hipotecznego : 9,00 % dla następujących założeń:

całkowita kwota kredytu: 150 000,00 PLN, okres kredytowania: 180 miesięcy; wkład własny: 25% wartości nieruchomości; oprocentowanie okresowo - stałe kredytu w okresie pierwszych 60 miesięcy: 7,84% w skali roku, a następnie oprocentowanie zmienne 8,85 % w skali roku – wyliczone jako suma aktualnej stopy bazowej kredytu (zmienna stawka WIBOR 6M: 5,85%) i marży w wysokości 3 p.p, równa rata miesięczna: 1453,00 PLN, łączna liczba rat: 180. Całkowity koszt kredytu 115301,42 PLN, w tym: suma odsetek w całym okresie kredytowania: 111532,42 PLN, prowizja niekredytowana za udzielenie kredytu: 1,5 % kwoty udzielonego kredytu wynosząca: 2250,00 PLN, opłata przygotowawcza 1500,00 PLN, podatek od czynności cywilno-prawnych (PCC): 19,00 PLN, koszt ustanowienia hipoteki 200,00 zł. W całkowitym koszcie kredytu Bank nie uwzględnia następujących kosztów: kosztu ubezpieczenia kredytowanej nieruchomości, kosztu wyceny nieruchomości, gdyż nie jest dostawcą tych usług dodatkowych dla konsumenta oraz kosztów opłat sądowych od ustanowienia hipoteki oraz jej wykreślenia które wynoszą 300,00 PLN. Całkowita kwota do zapłaty wynosi: 265301,42 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 stawki referencyjnej WIBOR 1M, 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 24.06.2024 r. na reprezentatywnym przykładzie

- **Dla oprocentowania zmiennego Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) wynosi:**

dla kredytu hipotecznego mieszkaniowego: 8,31 % dla następujących założeń: całkowita kwota kredytu: 300.000,00 PLN, okres kredytowania: 300 miesięcy; wkład własny: 30% wartości nieruchomości; oprocentowanie zmienne : 7,84% w skali roku – wyliczone jako suma aktualnej stopy bazowej kredytu (zmienna stawka WIBOR 1M: 5,84 % i marży Banku w wysokości 2 p.p). Równa rata miesięczna: 2285,00 PLN, łączna liczba rat: 300. Całkowity koszt kredytu: 389284,01 PLN, w tym: suma odsetek w całym okresie kredytowania: 385065,01 PLN, prowizja nie kredytowana za udzielenie kredytu: 1 % kwoty udzielonego kredytu wynosząca: 3000,00 PLN, jednorazowa opłata przygotowawcza: 1200,00 PLN, podatek od czynności cywilno-prawnych (PCC-1): 19,00 PLN, kosztu ustanowienia hipoteki 200,00 zł. W całkowitym koszcie kredytu Bank nie uwzględnia następujących kosztów: kosztu ubezpieczenia kredytowanej nieruchomości, z kosztu wyceny nieruchomości, gdyż nie jest dostawcą tych usług dodatkowych dla konsumenta oraz kosztów opłat sądowych od ustanowienia i wykreślenia hipoteki które wynoszą 300,00 PLN. Całkowita kwota do zapłaty wynosi: 689284,01 PLN. Oprocentowanie kredytu jest zmienne i w okresie obowiązywania umowy kredytu może ulec zmianie w związku ze zmianą stawki referencyjnej WIBOR1M, która może spowodować, że koszty obsługi kredytu mogą wzrosnąć lub zmaleć. Zmienne oprocentowanie niesie ze sobą ryzyko wzrostu wysokości raty, a tym samym całkowitej kwoty do zapłaty.

Wyliczenie reprezentatywne dla kredytu mieszkaniowego hipotecznego na dzień 24.06.2024 r.

dla kredytu uniwersalnego hipotecznego: 9,70 % dla następujących założeń: całkowita kwota kredytu: 150.000,00 PLN, okres kredytowania: 180 miesięcy; wkład własny: 25% wartości nieruchomości; oprocentowanie zmienne : 8,85 % w skali roku – wyliczone jako suma aktualnej stopy bazowej kredytu (zmienna stawka WIBOR 6M: 5,85 % i marży Banku w wysokości 3 p.p). Równa rata miesięczna: 1508,00 PLN, łączna liczba rat: 180. Całkowity koszt kredytu: 125353,36 PLN, w tym: suma odsetek w całym okresie kredytowania: 121584,36 PLN, prowizja nie kredytowana za udzielenie kredytu: 1,5 % kwoty udzielonego kredytu wynosząca: 2250,00 PLN, jednorazowa opłata przygotowawcza: 1500,00 PLN, podatek od czynności cywilno-prawnych (PCC-1): 19,00 PLN, kosztu ustanowienia hipoteki 200,00 zł. W całkowitym koszcie kredytu Bank nie uwzględnia następujących kosztów: kosztu ubezpieczenia kredytowanej nieruchomości, z kosztu wyceny nieruchomości, gdyż nie jest dostawcą tych usług dodatkowych dla konsumenta oraz kosztów opłat sądowych od ustanowienia i wykreślenia hipoteki które wynoszą 300,00 PLN. Całkowita kwota do zapłaty wynosi: 275353,36 PLN. Oprocentowanie kredytu jest zmienne i w okresie obowiązywania umowy kredytu może ulec zmianie w związku ze zmianą stawki referencyjnej WIBOR 6M, która może spowodować, że koszty obsługi kredytu mogą wzrosnąć lub zmaleć. Zmienne oprocentowanie niesie ze sobą ryzyko wzrostu wysokości raty, a tym samym całkowitej kwoty do zapłaty.

Wyliczenie reprezentatywne dla kredytu uniwersalnego hipotecznego na dzień 24.06.2024 r.

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 Niedrzwicy Dużej. 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. Koszt ustanowienia hipoteki wynosi 200,00 PLN, i wykreślenia hipoteki: 100,00 PLN, -

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 Niedrzwicy Dużej w tym liczbę, częstotliwość i wysokość regularnie spłacanych rat:

Bank umożliwia spłatę rat kredytów w:

- 1) ratach równych kapitałowo-odsetkowych na dzień zawarcia umowy kredytowej (rosnące raty kapitałowe i malejące raty odsetkowe) – dotyczy wyłącznie spłat kredytu w ratach miesięcznych
- 2) malejących ratach kapitałowo-odsetkowych (równe raty kapitałowe i malejące raty odsetkowe)

W wariantach gdzie raty kredytu spłacane są w częstotliwości miesięcznej.

1) Dla oprocentowania okresowo – stałego:

• kredyt mieszkaniowy hipoteczny

Raty kredytu spłacane są w częstotliwości miesięcznej.

Równa rata miesięczna: 2195,00 PLN

Przy założeniu z przykładu reprezentatywnego, że:

całkowita kwota kredytu: 300 000,00 PLN

okres kredytowania: 300 miesięcy;

wkład własny: 30% wartości nieruchomości;

oprocentowanie kredytu stałe w okresie pierwszych 60 miesięcy: 6,84 % w skali roku

następnie oprocentowanie zmienne kredytu 7,84% – wyliczone jako suma aktualnej stopy bazowej kredytu (stawka zmienna WIBOR 1M: 5,84 %) i marży Banku w wysokości 2%

Wyliczenia na dzień 24.06.2024 r.

• kredyt uniwersalny hipoteczny

Raty kredytu spłacane są w częstotliwości miesięcznej.

Równa rata miesięczna: 1453,00 PLN

Przy założeniu z przykładu reprezentatywnego, że:

całkowita kwota kredytu: 150 000,00 PLN

okres kredytowania: 180 miesięcy;

wkład własny: 25% wartości nieruchomości;

oprocentowanie kredytu stałe w okresie pierwszych 60 miesięcy: 7,84 % w skali roku

następnie oprocentowanie zmienne kredytu 8,85% – wyliczone jako suma aktualnej stopy bazowej kredytu (stawka zmienna WIBOR 6M: 5,85 %) i marży Banku w wysokości 3%

Wyliczenia na dzień 24.06.2024 r.

2) Dla oprocentowania zmiennego:

• kredyt mieszkaniowy hipoteczny

Raty kredytu spłacane są w częstotliwości miesięcznej.

Równa rata miesięczna: 2285,00 PLN

Przy założeniu z przykładu reprezentatywnego, że:

całkowita kwota kredytu: 300.000,00 PLN ;

okres kredytowania: 300 miesiące;

oprocentowanie kredytu: 7,84 % w skali roku – wyliczone jako suma aktualnej stopy bazowej kredytu (stawka zmienna WIBOR 1M: 5,84 %) i marży Banku w wysokości 2%

Wyliczenia na dzień 24.06.2024 r.

- kredyt uniwersalny hipoteczny
Raty kredytu spłacane są w częstotliwości miesięcznej.
Równa rata miesięczna: 1508,00 PLN
Przy założeniu z przykładu reprezentatywnego, że:
całkowita kwota kredytu: 150 000,00 PLN
okres kredytowania: 180 miesięcy;
wkład własny: 25% wartości nieruchomości;
oprocentowanie kredytu: 8,85 % w skali roku – wyliczone jako suma aktualnej stopy bazowej kredytu (stawka zmienna WIBOR 6 M: 5,85 %) i marży Banku w wysokości 3%
Wyliczenia na dzień 24.06.2024 r.

11. 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 kredytu Bank nie pobiera prowizji.

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, czy spowoduje nadpłatę rat kapitałowych z obowiązkiem spłat rat odsetkowych i zachowaniem terminu spłaty. Brak takiego wskazania spowoduje:

- nadpłatę rat kapitałowych z obowiązkiem spłat rat odsetkowych i zachowaniem terminu spłaty (dotyczy spłaty w ratach malejących),
- zmniejszy wysokość miesięcznych rat kapitałowo-odsetkowych z zachowaniem okresu spłaty kredytu (dotyczy spłat w równych ratach kapitałowo-odsetkowych)

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

12. Wskazanie, czy jest konieczna wycena nieruchomości (operat) 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.

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 250 000 PLN;
- c) kredytu przeznaczonego na remont w wysokości do 150 000 PLN, kiedy zakres prac nie wymaga zezwoleń organów administracyjnych i zmiany projektu;
- d) kredytu w wysokości do 150 000,00 PLN przeznaczonego na zakup działki budowlanej o ile Bank może dokonać oceny wartości nieruchomości w oparciu o wewnętrzną bazę danych banku;
- e) kredytu w wysokości do 450 000,00 PLN przeznaczonego na finansowanie lub refinansowanie wydatków inwestycyjnych, których wartość można ustalić na podstawie kosztorysu sporządzonego przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia.

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: **nie dotyczy**

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 wierzytelności Banku wynikającej z udzielonego kredytu.

W przypadku:

- 1) przekroczenia poziomu LtV 70 % lub 80% ;
- 2) obniżenia, o co najmniej 30% 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;

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 może nieść dla Konsumenta konsekwencje finansowe.

- 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**