

**OGÓLNE INFORMACJE DOTYCZĄCE UMOWY KREDYTU HIPOTECZNEGO MIESZKANIOWEGO**

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

**Bank Spółdzielczy w Proszowicach**  
**ul. Krakowska 53**  
**32-100 Proszowice**

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

- 1)** zakup działki budowlanej;
- 2)** zakup lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego;
- 3)** nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 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)** inwestycje mieszkaniowe realizowane przez Kredytobiorcę sposobem gospodarczym:
  - a)** budowa, dokończenie budowy, rozbudowa, przebudowa, wykończenie domu jednorodzinnego,
  - b)** generalny remont i modernizacja domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego, z wyjątkiem bieżących konserwacji i remontów,
  - c)** zakup działki gruntu z rozpoczętą budową;
- 8)** wykończenie mieszkania zakupionego na rynku pierwotnym będącego elementem transakcji finansowanej w ramach kredytu mieszkaniowego;
- 9)** remont mieszkania zakupionego na rynku wtórnym będącego elementem transakcji finansowanej w ramach kredytu;
- 10)** inwestycje mieszkaniowe realizowane dla Kredytobiorcy przez inwestora zastępczego:
  - a)** budowa, dokończenie budowy, rozbudowa, przebudowa, wykończenie domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego,
  - b)** generalny remont i modernizacja domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego, z wyjątkiem bieżących konserwacji i remontów;
- 11)** zakup domu, budowę i dokończenie budowy domu w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku (inwestycje mieszkaniowe realizowane przez inwestora zastępczego jak również sposobem gospodarczym przez Kredytobiorcę, w tym również lokali niemieszkalnych lub budynków niemieszkalnych funkcjonalnie związanych z realizowaną inwestycją mieszkaniową). Bank dopuszcza możliwość kredytowania inwestycji mieszkaniowych, także w przypadku, gdy powierzchnia

*niemieszkalna nie stanowi więcej niż 50% powierzchni całkowitej realizowanej inwestycji;*

**12)** *zakup pomieszczenia przynależnego, miejsca parkingowego lub garażu będącego elementem transakcji finansowanej w ramach kredytu mieszkaniowego;*

- 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 rzecz Banku na nieruchomości, stanowiącej przedmiot zabezpieczenia spłaty kredytu. Przedmiot zabezpieczenia spłaty kredytu musi stanowić nieruchomość, położona na terenie Rzeczypospolitej Polskiej;*
- 3)** *cesja praw na rzecz Banku z umowy ubezpieczenia nieruchomości (dostępnej na rynku) stanowiącej przedmiot zabezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych;*
- 4)** *cesja wierzytelności na rzecz Banku z umowy zobowiązującej do ustanowienia przeniesienia własności lokalu mieszkalnego/domu jednorodzinnego\* w przypadku kredytowania niezakończonych inwestycji, której rozpoczęcie nastąpiło przed 28 kwietnia 2012r.;*
- 5)** *cesja wierzytelności z umowy deweloperskiej (w przypadku kredytowania niezakończonych inwestycji, której rozpoczęcie nastąpiło po 28 kwietnia 2012r.)*
- 6)** *cesja z rachunku powierniczego prowadzonego dla inwestycji, co do której rozpoczęcie sprzedaży nastąpiło po 28 kwietnia 2012 r.;*
- 7)** *cesja praw z gwarancji bankowej lub gwarancji ubezpieczeniowej w przypadku, gdy inwestor zastępczy zapewnił Kredytobiorcy jedną z tych gwarancji;*
- 8)** *inne prawem dozwolone np. poręczenie wekslowe, kaucja pieniężna, zastaw rejestrowy, blokada środków pieniężnych na rachunku.*

- 4. Okres, na jaki może być zawarta umowa o kredyt hipoteczny;**

*Okres kredytowania wynosi : od 1 roku do 20 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:**  
**nie dotyczy**

- 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:**

*Kredyt oprocentowany jest według zmiennej stopy procentowej, stanowiącej sumę stopy referencyjnej i marży Banku. Stopą referencyjną jest stawka WIBOR 3M, której wysokość przyjmuje się z ostatniego dnia kwartału poprzedzającego kwartał, w którym będzie ona*

obowiązywała. Stopa referencyjna WIBOR 3M ustalana jest na okresy 3-miesięczne. Zmiana wysokości stawki WIBOR 3M dla kolejnych okresów następuje w pierwszym dniu nowego kwartału będąc stałą przez cały kwartał. Marża Banku jest stała w całym okresie kredytowania.

Aktualna Tabela oprocentowania oraz informacje na temat wskaźników referencyjnych dostępne są dla Państwa w placówkach Banku.

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 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 kredytu hipotecznego, całkowitego kosztu kredytu hipotecznego, całkowitej kwoty do zapłaty przez konsumenta oraz rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania:**

Rzeczywista Roczna Stopa oprocentowania (RRSO) wynosi 5,06 % dla następujących założeń: całkowita kwota kredytu: 170 000 PLN; okres kredytowania: 240 miesięcy; wkład własny: 20% wartości nieruchomości; oprocentowanie kredytu: 4,73 % w skali roku – wyliczone jako suma aktualnej stopy bazowej kredytu (stopa zmienna WIBOR 3M: 1.73 %) i marży Banku w wysokości 3,00%. Pierwsza rata kapitałowa wyrównawcza: 788,00 PLN następne równe raty kapitałowe miesięczne: 708,00 PLN. Całkowity koszt kredytu 83.491,79 PLN, w tym: suma odsetek w całym okresie kredytowania: 80.752,79 PLN, prowizja nie kredytowana od udzielonego kredytu: 1,50 % kwoty udzielonego kredytu wynosząca 2.550,00 PLN, opłata za rozpatrzenie wniosku 150,00 PLN, podatek PCC-1 19,00 PLN, wystawienie zaświadczenia o wykreśleniu hipoteki 20,00 PLN. W całkowitym koszcie kredytu Bank nie uwzględnia kosztu wyceny nieruchomości, gdyż nie jest dostawcą tej usługi dodatkowej dla konsumenta. Całkowita kwota do zapłaty wynosi: 253.491,79 PLN.

**9. Wskazanie możliwych innych kosztów nieuwjętych 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 Proszowicach nie jest dostawcą tej usługi dodatkowej dla konsumenta;
- 2) 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.

**10. Poszczególne warianty spłaty kredytu hipotecznego oferowane przez Bank Spółdzielczy w Proszowicach, w tym liczbę, częstotliwość i wysokość regularnie spłacanych rat;**

*Bank umożliwi spłatę rat kredytów w malejących ratach kapitałowo-odsetkowych.*

*Raty odsetkowe kredytu spłacane są w częstotliwości miesięcznej. Raty kapitałowe spłacane są w częstotliwości miesięcznej lub kwartalnej lub półrocznej w terminach określonych w harmonogramie spłat.*

*Przy założeniu z przykładu reprezentatywnego z pkt 8 raty malejące miesięczne wynoszą:*

Rata	Kwota kapitału w PLN	Kwota odsetek w PLN	Łącznie do zapłaty w PLN
1	788,00	660,90	1.448,90
2	708,00	679,77	1.387,77
12	708,00	630,32	1.338,32
24	708,00	597,29	1.305,29
36	708,00	564,26	1.272,26
48	708,00	531,23	1.239,23
60	708,00	498,20	1.206,20
72	708,00	465,17	1.173,17
84	708,00	432,14	1.140,14
96	708,00	399,11	1.107,11
108	708,00	366,08	1.074,08
120	708,00	333,05	1.041,05
132	708,00	300,02	1.008,02
144	708,00	266,99	974,99
156	708,00	233,96	941,96
168	708,00	200,93	908,93
180	708,00	167,90	875,90
192	708,00	134,87	842,87
204	708,00	101,84	809,84
216	708,00	68,81	776,81
228	708,00	35,78	743,78
240	708,00	2,75	710,75

Wyliczenia na dzień 30.06.2017 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 części kredytu Kredytobiorca powinien dokonując wcześniejszej spłaty kredytu hipotecznego wskazać, czy wcześniejsza spłata skróci okres spłaty kredytu czy też zmniejszy wysokość rat kredytu z zachowaniem okresu spłaty kredytu. Brak takiego wskazania spowoduje zaliczenie nadpłaty na kolejne najbliższe raty przypadające do spłaty zgodnie z obowiązującym terminarzem.*

*Zmiana warunków Umowy kredytu, o której mowa powyżej nie wymaga podpisania aneksu.*

*W przypadku wcześniejszej spłaty kredytu Bank nie pobiera prowizji.*

**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 wartości nieruchomości musi być wykonana przez rzeczoznawcę wpisanego w dniu wyceny na listę Centralnego Rejestru Rzeczoznawców Majątkowych prowadzoną przez Ministra Infrastruktury i Rozwoju*
- 2) wycena musi być aktualna tj. nie starsza niż 12 miesięcy.*

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

- 3) 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 mieszkaniowego w wysokości do 100.000 PLN;*
  - d) kredytu przeznaczonego na remont w wysokości do 100 000 PLN, kiedy zakres prac nie wymaga zezwoleń organów administracyjnych i zmiany projektu.*

*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.** Kredyt mieszkaniowy jest oferowany w Banku Spółdzielczym w Proszowicach bez usług dodatkowych.

**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) przedstawienia nieprawdziwych informacji niezbędnych do oceny zdolności kredytowej Kredytobiorcy;*
- 3) niespłacenia w terminie określonym w Umowie kredytu bieżącej pełnej raty odsetkowej;*
- 4) niedopełnienia przez Kredytobiorcę zobowiązań określonych w Umowie kredytu dotyczących ustanowienia prawnych form spłaty kredytu hipotecznego;*
- 5) 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;*
- 4) niespłacenia zadłużenia oraz niezłożenia wniosku o restrukturyzację w wyznaczonym terminie albo odrzucenia wniosku o restrukturyzację zadłużenia.*

*W przypadku:*

- 1) przekroczenia poziomu LTV 80%;*
- 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*

*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 niesie dla Konsumenta konsekwencje finansowe.*

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