

OGÓLNE INFORMACJE DOTYCZĄCE UMOWY UNIWERSALNEGO KREDYTU HIPOTECZNEGO

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

Bank Spółdzielczy w Suchoj Beskidzkiej
Ul. Piłsudskiego 5
34-200 Sucha Beskidzka

2. Cel, na które kredyt hipoteczny może zostać wykorzystany: cel dowolny, z wyjątkiem kredytowania prowadzonej działalności gospodarczej lub rolniczej.

3. Prawne zabezpieczenie spłaty kredytu:

- 1) weksel in blanco Kredytobiorcy wystawiony na rzecz Banku wraz z deklaracją wekslową;
- 2) poręczenie według prawa wekslowego;
- 3) poręczenie według prawa cywilnego;
- 4) hipoteka ustanawiana na rzecz Banku w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, stanowiącej przedmiot zabezpieczenia spłaty kredytu. Przedmiot zabezpieczenia spłaty kredytu musi stanowić nieruchomość, na zakup lub zabudowę, której Bank udziela kredytu położonej na terenie Rzeczypospolitej Polskiej;
- 5) 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;
- 6) wskazanie Banku, jako głównego uposażonego do otrzymania świadczenia z polisy ubezpieczenia na życie Kredytobiorcy ZU w ramach oferty dostępnej w Banku lub spoza oferty Banku, do wysokości zadłużenia wynikającego z zawartej Umowy kredytu.
- 7) inna forma zabezpieczenia zaakceptowana przez Bank.

Zabezpieczenie do czasu ustanowienia hipoteki (do wyboru):

- 1) poręczenie według prawa cywilnego przez osobę spełniającą warunki wymagane przez Bank;
 - 2) poręczenie według prawa wekslowego przez osobę spełniającą warunki wymagane przez Bank dla Kredytobiorcy;
 - 3) weksel in blanco;
 - 4) kaucja pieniężna;
 - 5) blokada środków pieniężnych na rachunku bankowym;
 - 6) inna forma zabezpieczenia zaakceptowana przez Bank.
- 4. Okres kredytowania wynosi : od 1 roku do 30 lat**
- 5. Wskaźnik referencyjny:**

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. Wskaźnik

referencyjny służy wraz z marżą kredytu do ustalania wysokości oprocentowania kredytu, na zasadach określonych w Umowie kredytu, którym na dzień zawarcia umowy jest

WIBOR 3M. Kredytobiorca ponosi ryzyko zmieniającej się stopy oprocentowania kredytu. Informujemy, że po każdej aktualizacji wskaźnika referencyjnego kwota raty kredytu będzie

rosła lub malała. W momencie podpisania umowy nie można określić jak będzie kształtował się wskaźnik referencyjny w trakcie całego okresu kredytowania.

6. Rodzaje dostępnej stopy oprocentowania kredytu hipotecznego ze wskazaniem, czy jest to stała stopa oprocentowania kredytu, 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:

Oprocentowanie okresowo – stałe	Oprocentowanie zmienne
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. Stała 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. 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.	Kredyt oprocentowany będzie według zmiennej stopy procentowej, stanowiącej sumę stopy referencyjnej Banku i marży Banku, ustalonej na okresy 3-miesięczne. Okresy 3-miesięczne, w których obowiązuje ustalona wysokość stopy procentowej, odpowiadają kwartałom kalendarzowym. Pierwszy okres obowiązywania ustalonej stopy oprocentowania rozpoczyna się z dniem uruchomienia kredytu, a kończy z ostatnim dniem kwartału kalendarzowego, w którym nastąpiło uruchomienie kredytu; kolejne okresy obowiązywania nowych stóp procentowych rozpoczynają się pierwszego dnia kolejnego kwartału kalendarzowego (odsetki po zmianie oprocentowania naliczane są od pierwszego dnia miesiąca); ostatni okres obowiązywania ustalonej stopy oprocentowania rozpoczyna się z pierwszym dniem kwartału kalendarzowego, w którym przypada ostateczny termin spłaty kredytu, a kończy z dniem poprzedzającym ostateczny termin spłaty tego kredytu. W celu ustalenia stopy referencyjnej Banku, o której mowa wyżej stosuje się wskaźnik referencyjny WIBOR 3M obliczony jako średnia arytmetyczna z dziennych stawek WIBOR 3M ogłaszanych w miesiącu poprzedzającym dany kwartał kalendarzowy. Aktualna Tabela oprocentowania oraz informacje na temat wskaźników referencyjnych dostępne są dla Państwa na stronie internetowej Banku (www.bssucha.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:

	UNIWERSALNY KREDYT HIPOTECZNY
ZMIENNE	Rzeczywista roczna stopa oprocentowania (RRSO) kredytu hipotecznego wynosi 10,77%, przy uwzględnieniu następujących założeń: całkowita kwota kredytu 750 000,00 zł, okres kredytowania 264 m-cy, stopa oprocentowania kredytu zmienna 9,99% w skali roku – wyliczona jako suma aktualnej stopy referencyjnej kredytu (stopa zmienna WIBOR 3M: 5,99%) i marży Banku w wysokości 4,00%. Łączna liczba rat 264, w tym 3 pierwsze raty kapitałowo-odsetkowe 7 026,64 zł, 260 rat kapitałowo-odsetkowych równych 7 037,03zł, ostatnia rata kapitałowo-odsetkowa 6 746,31 zł. Całkowity koszt kredytu 1 122 673,03 zł (w tym: suma odsetek w całym okresie kredytowania 1 107 454,03 zł, prowizja niekredytowana za udzielenie kredytu 2,00% kwoty udzielonego kredytu wynosząca 15 000,00 zł, opłata przygotowawcza 200,00 zł, podatek od czynności cywilno-prawnych (PCC-3) 19,00 zł). Wymagane ubezpieczenie nieruchomości. W całkowitym koszcie kredytu Bank nie uwzględnia następujących kosztów: koszt odpisu z księgi wieczystej 30,00 zł, wpis hipoteczny do ksiąg wieczystych 200,00 zł, koszt wykreślenia hipoteki 100,00 zł, ubezpieczenia kredytowanej nieruchomości i ubezpieczenia na życie Kredytobiorcy spoza oferty Banku oraz kosztu wyceny nieruchomości, gdyż Bank nie jest dostawcą tych usług dodatkowych dla konsumenta. Całkowita kwota do zapłaty wynosi 1 872 673,03 zł. Kalkulacja została dokonana na dzień 31.12.2023 r. na reprezentatywnym przykładzie.
OKRESOWO - STAŁE	Rzeczywista roczna stopa oprocentowania (RRSO) kredytu hipotecznego wynosi 10,78%, przy uwzględnieniu następujących założeń: całkowita kwota kredytu 750 000,00 zł, okres kredytowania 264 m-cy, oprocentowanie okresowo stałe kredytu w okresie pierwszych 60 miesięcy 10,00% w skali roku, następnie oprocentowanie zmienna 9,99% w skali roku – wyliczone jako suma aktualnej stopy referencyjnej kredytu (stopa zmienna WIBOR 3M: 5,99%) i indywidualnie ustalonej marży w wysokości 4,00%. Łączna liczba rat: 264, w tym 60 pierwszych rat kapitałowo-odsetkowych równych 7 036,84 zł, kolejne 203 raty kapitałowo-odsetkowe równe 7 048,35 zł, ostatnia rata kapitałowo-odsetkowa 6 938,08 zł. Całkowity koszt kredytu 1 125 271,02 zł (w tym: suma odsetek w całym okresie kredytowania 1 109 952,02 zł, prowizja niekredytowana za udzielenie kredytu 2,00% kwoty udzielonego kredytu wynosząca 15 000 zł, opłata przygotowawcza 200,00 zł, koszt kontroli zabezpieczenia dla wypłacanego kredytu jednorazowo 100,00 zł, podatek od czynności cywilno-prawnych (PCC-3) 19,00 zł). Wymagane ubezpieczenie nieruchomości. W całkowitym koszcie kredytu Bank nie uwzględnia następujących kosztów: koszt odpisu z księgi wieczystej 30,00 zł, wpis hipoteczny do ksiąg wieczystych 200,00 zł, koszt wykreślenia hipoteki 100,00 zł, ubezpieczenia kredytowanej nieruchomości i ubezpieczenia na życie Kredytobiorcy spoza oferty Banku oraz kosztu wyceny nieruchomości, gdyż Bank nie jest dostawcą tych usług dodatkowych dla konsumenta. Całkowita kwota do zapłaty wynosi: 1 875 271,02 zł. Oprocentowanie kredytu jest stałe w okresie pierwszych 60 miesięcy, a następnie zmienna. W okresie obowiązywania oprocentowania 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. Udzielenie kredytu zależy od wyniku oceny zdolności kredytowej zgodnie z procedurami Banku. Kalkulacja została dokonana na dzień 31.12.2023 r. na reprezentatywnym przykładzie

8. Następujące koszty nie są znane kredytodawcy i dlatego nie są ujęte w RRSO:

- 1) koszt ubezpieczenia na życie Kredytobiorcy spoza oferty Banku – koszt nieznan Banku

- 2) koszt ubezpieczenia nieruchomości spoza oferty Banku – koszt nieznany Banku
- 3) koszt wyceny nieruchomości – Bank nie jest dostawcą tej usługi dodatkowej dla konsumenta;
- 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 kredytodawcę, 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.

Oprocentowanie okresowo - stałe	Oprocentowanie zmienne
Uniwersalny kredyt hipoteczny: Raty kredytu spłacane są w częstotliwości miesięcznej. Łączna liczba rat: 264, w tym 60 pierwszych rat kapitałowo-odsetkowych równych 7 036,84 zł, kolejne 203 raty kapitałowo-odsetkowe równe 7 048,35 zł, ostatnia rata kapitałowo-odsetkowa 6 938,08 zł. przy założeniu z przykładowego reprezentatywnego 750 000,00 zł. Wyliczenia na dzień 31.12.2023 r.	Uniwersalny kredyt hipoteczny: Raty kredytu spłacane są w częstotliwości miesięcznej. Łączna liczba rat: 264, w tym 3 pierwsze raty kapitałowo-odsetkowe równe 7 026,64 zł, 260 rat kapitałowo-odsetkowych równych 7 037,03 zł, ostatnia rata kapitałowo-odsetkowa 6 746,31 zł przy założeniu z przykładowego reprezentatywnego 750 000,00 zł. Wyliczenia na dzień 31.12.2023 r.

10. Opis warunków bezpośrednio związanych z przedterminową spłatą kredytu hipotecznego:

- 1) Mają Państwo możliwość przedterminowej spłaty kredytu hipotecznego w całości lub w części.
- 2) 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.
- 3) Zmiana warunków Umowy kredytu, o której mowa powyżej nie wymaga podpisania aneksu.
- 4) Nowy harmonogram spłat wynikający z tej zmiany jest przesyłany na trwałym nośniku do Kredytobiorcy oraz innych osób będących dłużnikami Banku z tytułu zabezpieczenia kredytu.
- 5) Z tytułu wcześniejszej spłaty całości lub części kredytu Bank nie pobiera prowizji.

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) aktualna (z ostatnich 12 miesięcy) pisemna opinia o wartości nieruchomości sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego, przedłożona w Banku, opracowana, podpisana i opieczetowana przez rzeczoznawcę majątkowego zgodnie z Ustawą o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r.; Rozporządzeniem RM z dnia 21.09.2004 oraz standardem zawodowym rzeczoznawców majątkowych nr 1. Lista rzeczoznawców majątkowych akceptowanych przez Bank jest dostępna na stronie

internetowej: <https://dane.gov.pl/pl/dataset/1161,centralny-rejestr-rzeczoznaw-majatkowych-1/resource/53058/table>.

- 2) W uzasadnionych przypadkach Bank może wymagać od Wnioskodawcy aktualizacji lub nowej wyceny nieruchomości
 - 3) w uzasadnionych przypadkach Bank może nie wymagać od Wnioskodawcy aktualizacji lub nowej wyceny nieruchomości
 - 4) Koszt wyceny nie jest znany bankowi i zależy od wybranego indywidualnie przez Klienta Rzeczoznawcy Majątkowego.
 - 5) Operat szacunkowy nie jest konieczny w przypadku:, kwota zabezpieczanej wierzytelności nie przekracza 100 tys. zł nie jest wymagany operat szacunkowy.
- 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;**
- 13.** Wraz z umową kredytową klient może zawrzeć umowę o dodatkowe produkty lub usługi oferowane przez Bank lub inny podmiot (np. Towarzystwo Ubezpieczeń). Udzielenie kredytu hipotecznego na przewidzianych warunkach może być uzależnione od zawarcia umowy stanowiącej o skorzystaniu ze świadczeń dodatkowych. Typowymi usługami dodatkowymi są np. ubezpieczenie nieruchomości lub ubezpieczenie na życie. Zaciągnięcie kredytu hipotecznego można także połączyć z korzystaniem z innych produktów Banku, co także może korzystnie wpłynąć na ostateczne warunki kredytu.
- 14. Ostrzeżenie dotyczące możliwych konsekwencji niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań związanych z umową o kredyt hipoteczny:**
- 1) 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 wszczęcia postępowania egzekucyjnego wobec Kredytobiorcy przez innych wierzycieli oraz, gdy Kredytobiorca:
 - a) złożył fałszywe dokumenty lub podał nieprawdziwe dane stanowiące podstawę udzielenia kredytu;
 - b) złożył niezgodne z prawdą oświadczenia, w tym dotyczące prawnego zabezpieczenia i bycia stroną umowy innego kredytu;
 - c) przedstawił nieprawdziwe informacje niezbędne do oceny zdolności kredytowej;
 - d) lub 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.
 - 2) W przypadku:
 - a) przekroczenia poziomu LTV 80% lub;
 - b) 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 kredytu, lub
 - c) 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
 - d) braku zabezpieczenia spłaty kredytu określonego w Umowie kredytu,
 - 3) Kredytobiorca zobowiązany jest ustanowić dodatkowe zabezpieczenie o wartości adekwatnej do obniżonej wartości zabezpieczenia nie później niż w terminie 30 dni kalendarzowych od dnia otrzymania odpowiedniego wezwania od Banku pod rygorem wypowiedzenia Umowy kredytu.
 - 4) W przypadku utraty zdolności kredytowej Kredytobiorcy Bank może zobowiązać Kredytobiorcę do ustanowienia zabezpieczenia w formie poręczenia w terminie 30 dni od

otrzymania odpowiedniego wezwania od Banku pod rygorem wypowiedzenia Umowy kredytu. W przypadku, gdy zwłoka w spłacie zadłużenia z tytułu rat kredytowych trwa powyżej 60 dni kalendarzowych i Kredytobiorca złożył wniosek o restrukturyzację, Bank rozpatrzy wniosek Kredytobiorcy o restrukturyzację zadłużenia.

- 5) Bank wypowiada Umowę kredytu w przypadku:
 - a) niespłacenia zadłużenia oraz niezłożenia wniosku o restrukturyzację w wyznaczonym terminie, albo
 - b) odrzucenia wniosku o restrukturyzację zadłużenia.
- 6) Wypowiedzenie Umowy kredytu przez Bank następuje z zachowaniem 30-dniowego okresu wypowiedzenia, a w przypadku zagrożenia upadłością Kredytobiorcy, w terminie 7 dni kalendarzowych, licząc od następnego dnia po doręczeniu oświadczenia o wypowiedzeniu. Wypowiedzenie musi być dokonane na piśmie, pod rygorem nieważności.