

OGÓLNE INFORMACJE DOTYCZĄCE UMOWY KREDYTU HIPOTECZNEGO „MÓJ DOM”

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

Bank Spółdzielczy w Cieszynie
ul. Kochanowskiego 4
43-400 Cieszyn

- 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) 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,
 - b) remont i modernizacja domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego,
 - c) zakup działki gruntu z rozpoczętą budową;
- 9) inwestycje mieszkaniowe realizowane dla Kredytobiorcy przez inwestora zastępczego:
 - a) budowa, dokończenie budowy, rozbudowa, przebudowa, wykończenie domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego,
 - b) remont i modernizacja domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego;
- 10) 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);
- 11) refinansowanie kosztów poniesionych na cele mieszkaniowe (wymienione powyżej).

- 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 in blanco Kredytobiorcy wystawiony na rzecz Banku wraz z deklaracją wekslową;*
- 2) *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;*
- 3) *cesja praw na rzecz Banku z umowy ubezpieczenia nieruchomości ZU z oferty dostępnej Banku lub spoza oferty Banku 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 jednorodzinne* 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) nieodwołane w całym okresie kredytowania 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.

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

Okres kredytowania wynosi maksymalnie 25 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 1M, która obliczana jest jako średnia arytmetyczna stawek 1-miesięcznego WIBOR-u z wszystkich notowań miesiąca kalendarzowego, poprzedzającego okres obrachunkowy, z zaokrągleniem do dwóch miejsc po przecinku. Stopa referencyjna WIBOR 1M ustalana jest na okresy 3-miesięczne. Stopa oprocentowania kredytu zmienia się wraz ze zmianą stopy referencyjnej.

Aktualna Tabela oprocentowania oraz informacje na temat wskaźników referencyjnych dostępne są dla Państwa na stronie internetowej Banku (www.bs.cieszyn.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:

Rzeczywista roczna stopa procentowa (RRSO) wynosi 4,03% i została wyliczona przy następujących założeniach: całkowita kwota kredytu wynosi 173 000,00 zł, oprocentowanie zmienne w wysokości 3,81% w stosunku rocznym, umowa zawarta w dniu 30.06.2017 r., na okres 236 miesięcy, kredyt uruchamiany jednorazowo w dniu zawarcia umowy kredytu, spłata w miesięcznych annuitetowych ratach kapitałowo – odsetkowych. Całkowity koszt kredytu wynosi 75 777,47 zł, na który składają się odsetki w wysokości 73 095,97 zł oraz prowizja za udzielenie kredytu 2 681,50 zł. Całkowita kwota do zapłaty przez Kredytobiorcę wynosi 248 777,47 zł.

8. 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 Cieszynie 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 BPS S.A., 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

Raty kredytu spłacane są w częstotliwości miesięcznej.

Równa rata miesięczna: 1 042,78 PLN

Przy założeniu z przykładu reprezentatywnego, że:

całkowita kwota kredytu: 173 000 PLN (bez kredytowanych kosztów);

okres kredytowania: 236 miesięcy;

wkład własny: 20% wartości nieruchomości;

oprocentowanie kredytu: [3,81] % w skali roku – wyliczone jako suma aktualnej stopy bazowej kredytu (stopa zmienna WIBOR 1M: 1.66 %) i marży Banku w wysokości 2,15%

Wyliczenia na dzień 04.07.2017 r.

10. Opis warunków bezpośrednio związanych z przedterminową spłatą kredytu hipotecznego

Mają Państwo możliwość przedterminowej spłaty tego kredytu hipotecznego w całości lub w części.

Kredytobiorca ma prawo do wcześniejszej spłaty całości lub części kredytu bez konieczności podpisania aneksu do Umowy kredytu. Dokonana przez Kredytobiorcę wcześniejsza spłata

części kredytu powoduje odpowiednie zmniejszenie kolejnych rat kapitałowo-odsetkowych z zachowaniem pierwotnego okresu spłaty kredytu, chyba że w terminie tygodnia od dokonania wcześniejszej spłaty części kredytu, nie później niż na pięć dni przed wynikającą z Umowy datą płatności kolejnej raty kredytu Kredytobiorca wskaże pisemnie, że spłata powinna powodować skrócenie okresu spłaty kredytu z zachowaniem dotychczasowej wysokości miesięcznych rat 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.

Opłata za wcześniejsze rozwiązanie umowy o kredyt hipoteczny:

Z tytułu wcześniejszej spłaty kredytu – w części lub w całości - 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)** wycena musi być aktualna tj. nie starsza niż 6 miesięcy. Wycena wartości nieruchomości wykonana przez rzeczoznawcę wpisanego w dniu wyceny na listę Centralnego Rejestru Rzeczoznawców Majątkowych prowadzoną przez Ministra Infrastruktury i Rozwoju lub wycena nie starsza niż 12 miesięcy, gdy załączono aktualizację wyceny dokonaną przez rzeczoznawcę majątkowego wykonującego wycenę (aktualizacja ważna jest 90 dni od daty jej wystawienia).

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 jednorodzinne na rynku pierwotnym) lub
 - b)** kredytu przeznaczonego na remont, kiedy zakres prac nie wymaga zezwoleń organów administracyjnych i zmiany projektu oraz w przypadku nabywania lokalu mieszkalnego od gminy, gdzie wszelkie informacje zawarte są w dokumencie potwierdzającym prawo do nabycia lokalu przez klienta; lub
 - c)** łączna kwota wszystkich zabezpieczanych wierzytelności na danej nieruchomości nie przekracza 500.000,00 zł.

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:

Konsument nie jest zobowiązany do skorzystania z usług dodatkowych w ramach sprzedaży łączonej.

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

Bank może odmówić wypłaty lub odroczyć wypłatę kolejnej transzy kredytu, częściowo lub w całości, z powodu braku widocznego postępu robót, nieodpowiedniego udokumentowania wykorzystania poprzednich transz lub dokonania bez zgody Banku zmian w projekcie inwestycji.

Bank ponadto może wypowiedzieć umowę kredytową lub obniżyć kwotę przyznanego kredytu z powodu:

- 1) utraty przez Kredytobiorcę zdolności kredytowej,*
- 2) znacznego obniżenia się realnej wartości złożonego zabezpieczenia lub utraty przedmiotu zabezpieczenia,*
- 3) wykorzystania choćby części kredytu niezgodnie z jego przeznaczeniem,*
- 4) wszczęcia przez innych wierzycieli egzekucji wobec Kredytobiorcy,*
- 5) podania fałszywych danych lub złożenia fałszywych dokumentów, stanowiących podstawę udzielenia kredytu,*
- 6) złożenia niezgodnych z prawdą oświadczeń, w tym dotyczących prawnego zabezpieczenia kredytu,*
- 7) udzielenia kredytu wskutek innych działań sprzecznych z prawem.*

Jeżeli w czasie obowiązywania umowy:

a) relacja pomiędzy wysokością kapitału kredytu podlegającego spłacie a wartością rynkową przedmiotu zabezpieczenia rzeczowego ulegnie podwyższeniu o co najmniej 10% w stosunku do relacji przyjętej w dniu zawarcia Umowy, a przy tym dojdzie do naruszenia bezpieczeństwa ustanowionego zabezpieczenia rzeczowego lub

b) wartość rynkowa przedmiotu zabezpieczenia rzeczowego ulegnie obniżeniu o co najmniej 30% w stosunku do wartości ustalonej w dniu zawarcia Umowy lub na podstawie ostatniej posiadanej przez Bank wyceny uprawnionego rzeczoznawcy, a przy tym dojdzie do naruszenia bezpieczeństwa ustanowionego zabezpieczenia rzeczowego, wówczas Bank jest uprawniony, by wystąpić do Kredytobiorcy z propozycją negocjacyjną w przedmiocie ustanowienia dostatecznego zabezpieczenia dodatkowego w formie przewidzianej przez powszechnie obowiązujące przepisy prawa. Bezpieczeństwo ustanowionego zabezpieczenia rzeczowego, oznacza możliwość zaspokojenia wierzytelności Banku wynikających z Umowy w zakresie określonym treścią ustanowionego zabezpieczenia oraz powszechnie obowiązującymi przepisami prawa.

Nieprzestrzeganie warunków umowy kredytu zabezpieczanego hipoteką niesie dla Konsumenta konsekwencje finansowe.

14. 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.