

## OGÓLNE INFORMACJE DOTYCZĄCE UMOWY POŻYCZKI HIPOTECZNEJ

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:** *cel dowolny*
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) *weksle in blanco Pożyczkobiorcy 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 położona 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) *nieodwołane w całym okresie kredytowania pełnomocnictwo do rachunku oszczędnościowo-rozliczeniowego prowadzonego przez Bank dla Pożyczkobiorcy, o ile Pożyczkobiorca wskaże we wniosku o pożyczkę, że spłata pożyczki oraz pobieranie opłat i prowizji związanych z postanowieniami umowy pożyczki będzie odbywać się z w/w rachunku.*
4. **Okres, na jaki może być zawarta umowa o kredyt hipoteczny;**

*Okres kredytowania wynosi maksymalnie 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 dyrektywy 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 określająca koszt pozyskania pieniądza przez bank na rynku międzybankowym, wyznaczana jako średnia arytmetyczna na podstawie kwotowań uczestników fixingu stawek referencyjnych; stawka WIBOR jest ustalana zgodnie z Regulaminem Stawek Referencyjnych WIBID i WIBOR, o godzinie 11:00 w dni robocze, przez administratora stawek referencyjnych, którym jest GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie, publikowana m.in. na stronie internetowej: <https://www.gpwbenchmark.pl>.*

*Pożyczkobiorca ponosi ryzyko zmieniającej się stopy oprocentowania pożyczki. Informujemy, że po każdej aktualizacji stopy kwota raty pożyczki 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 oprocentowana jest pożyczka, wyrażona jako stała wartość procentowa w określonym w Umowie pożyczki przedziale czasu. Zasady ustalania oprocentowania okresowo – stałego pożyczki oraz dokonywania zmian oprocentowania pożyczki są określone w Umowie pożyczki.

Stawa stopa procentowa, która jest określona w umowie pożyczki/aneksie do umowy pożyczki obowiązuje w okresie 60 miesięcy od dnia uruchomienia pożyczki/ od pierwszego dnia okresu odsetkowego następującego po dniu wejścia w życie aneksu zmieniającego formułę oprocentowania do Umowy pożyczki. 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 pożyczki i wskaźnika referencyjnego WIBOR.

W miesiącu odsetkowym, w którym ma nastąpić zmiana formuły oprocentowania Pożyczkobiorca nie ma możliwości dokonywania zmian mających wpływ na zmianę harmonogramu Umowy pożyczki, takich jak:

- 1) skorzystanie z wakacji kredytowych;
- 2) zmiana terminu daty spłat rat pożyczki w danym miesiącu kalendarzowym;
- 3) zmiana metody spłat rat pożyczki:
  1. z rat stałych (annuitetowych) na raty malejące;
  2. z rat malejących na raty stałe – annuitetowe.

Bank, nie później niż 60 dni przed terminem zmiany formuły oprocentowania, przedstawi Pożyczkobiorcy, na trwałym nośniku lub w postaci elektronicznej, informacje o oprocentowaniu pożyczki według wszystkich oferowanych przez Bank formuł oprocentowania.

Po upływie 60 miesięcy od daty uruchomienia pożyczki/wejścia w życie aneksu do Umowy pożyczki, pożyczka oprocentowana będzie według zmiennej stopy procentowej, stanowiącej sumę stopy referencyjnej i indywidualnie ustalonej marży Banku.

## **2) Oprocentowanie zmienne:**

*Pożyczka oprocentowana 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](http://www.bs.cieszyn.pl)).*

*Pożyczkobiorca zaciągający pożyczkę hipoteczną narażony jest na ponoszenie określonych ryzyk.*

*Każda pożyczka hipoteczna o zmiennym oprocentowaniu jest obciążona ryzykiem stopy procentowej oraz ryzykiem zmiany cen rynkowych nieruchomości.*

*Zmiany stopy procentowej będą powodować zmiany wysokości raty pożyczki oprocentowanej według zmiennej stopy procentowej. Z tego względu, przy podejmowaniu decyzji, szczególnie dotyczących wieloletniej pożyczki hipotecznej, Pożyczkobiorca 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 pożyczką. Ryzyko podjęcia decyzji i jej konsekwencji spoczywa na Pożyczkobiorcy, pozostanie związany umową, zgodnie z którą przez kilka, kilkanaście albo kilkadziesiąt lat będzie spłacał raty pożyczki.*

## **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 procentowa (RRSO) wynosi 11,39% i została wyliczona przy następujących założeniach: całkowita kwota pożyczki wynosi 261 850,00 zł., oprocentowanie stałe w wysokości 10,48% w stosunku rocznym, umowa zawarta w dniu 24.01.2024 r., na okres 138 miesięcy, pożyczka uruchamiana jednorazowo w dniu zawarcia umowy pożyczki, spłata w miesięcznych annuitetowych ratach kapitałowo – odsetkowych w wysokości 3 272,52 zł. Całkowity koszt pożyczki wynosi 194 994,61 zł. na który składają się odsetki w wysokości 189 757,61 zł. oraz prowizja za udzielenie pożyczki 5 237,00 zł. Całkowita kwota do zapłaty przez Pożyczkobiorcę wynosi 456 844,61 zł. Informacja dotycząca RRSO została podana przez Bank Spółdzielczy w Cieszynie na podstawie reprezentatywnego przykładu, zgodnie z ustawą o kredycie hipotecznym oraz nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami z dnia 23.03.2017 r.*

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

*Rzeczywista roczna stopa procentowa (RRSO) wynosi 9,56% i została wyliczona przy następujących założeniach: całkowita kwota pożyczki wynosi 261 850,00 zł, oprocentowanie zmienne w wysokości 8,83% w stosunku rocznym, umowa zawarta w dniu 24.01.2024 r., na okres 138 miesięcy, pożyczka uruchamiana jednorazowo w dniu zawarcia umowy pożyczki, spłata w miesięcznych annuitetowych ratach kapitałowo – odsetkowych w wysokości 3*

027,57 zł. Całkowity koszt pożyczki wynosi 161 191,57 zł, na który składają się odsetki w wysokości 155 954,57 zł oraz prowizja za udzielenie pożyczki 5 237,00 zł. Całkowita kwota do zapłaty przez Pożyczkobiorcę wynosi 423 041,57 zł. Informacja dotycząca RRSO została podana przez Bank Spółdzielczy w Cieszynie na podstawie reprezentatywnego przykładu, zgodnie z ustawą o kredycie hipotecznym oraz nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami z dnia 23.03.2017 r.

**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 Pożyczkobiorcy spoza oferty Banku – koszt nieznaną Banku;
- 3) koszt ubezpieczenia nieruchomości spoza oferty Banku – koszt nieznaną 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 Cieszynie, w tym liczbę, częstotliwość i wysokość regularnie spłacanych rat;**

Bank umożliwia spłatę rat pożyczki w:

- 1) równych ratach kapitałowo-odsetkowych
- 2) malejących ratach kapitałowo-odsetkowych

Raty pożyczki spłacane są w częstotliwości miesięcznej.

**Dla oprocentowania okresowo-stałego:**

Równa rata miesięczna: 3 272,52 PLN

Przy założeniu z przykładu reprezentatywnego, że:

całkowita kwota kredytu: 261 850 PLN (bez kredytowanych kosztów);

okres kredytowania: 138 miesięcy;

wkład własny: nie dotyczy;

oprocentowanie kredytu: [ 10,48 ] % w skali roku

Wyliczenia na dzień 24.01.2024 r.

**Dla oprocentowania zmiennego:**

Równa rata miesięczna: 3 027,57 PLN

Przy założeniu z przykładu reprezentatywnego, że:

całkowita kwota kredytu: 261 850 PLN (bez kredytowanych kosztów);

okres kredytowania: 138 miesięcy;

wkład własny: nie dotyczy;

oprocentowanie kredytu: [ 8,83 ] % w skali roku – wyliczone jako suma aktualnej stopy bazowej kredytu (stopa zmienna WIBOR 1M: 5,83 %) i marży Banku w wysokości 3,00 %

Wyliczenia na dzień 24.01.2024 r.

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

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

*Pożyczkobiorca ma prawo do wcześniejszej spłaty całości lub części pożyczki bez konieczności podpisania aneksu do Umowy pożyczki. Dokonana przez Pożyczkobiorcę wcześniejsza spłata części pożyczki powoduje odpowiednie zmniejszenie kolejnych rat kapitałowo-odsetkowych z zachowaniem pierwotnego okresu spłaty pożyczki, chyba że w terminie tygodnia od dokonania wcześniejszej spłaty części pożyczki, nie później niż na pięć dni przed wynikającą z Umowy datą płatności kolejnej raty pożyczki Pożyczkobiorca wskaże pisemnie, że spłata powinna powodować skrócenie okresu spłaty pożyczki z zachowaniem dotychczasowej wysokości miesięcznych rat kapitałowo-odsetkowych.*

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

*Nowy harmonogram spłat wynikający z tej zmiany jest przesyłany na trwałym nośniku do Pożyczkobiorcy oraz innych osób będących dłużnikami Banku z tytułu zabezpieczenia pożyczki.*

*Opłata za wcześniejsze rozwiązanie umowy o kredyt hipoteczny:*

*Z tytułu wcześniejszej spłaty pożyczki – 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 operatu szacunkowego od osoby ubiegającej się o kredyt zabezpieczony hipotecznie* *zgodnie*

*z poniższymi założeniami:*

- 1)** *operatu szacunkowego musi być aktualny tj. nie starszy 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 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.*

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 ponadto wypowiedzieć umowę pożyczki lub obniżyć kwotę przyznanej pożyczki z powodu:*

- 1) utraty przez Pożyczkobiorcę zdolności kredytowej,*
- 2) znacznego obniżenia się realnej wartości złożonego zabezpieczenia lub utraty przedmiotu zabezpieczenia,*
- 3) wszczęcia przez innych wierzycieli egzekucji wobec Pożyczkobiorcy,*
- 4) podania fałszywych danych lub złożenia fałszywych dokumentów, stanowiących podstawę udzielenia pożyczki,*

- 5) złożenia niezgodnych z prawdą oświadczeń, w tym dotyczących prawnego zabezpieczenia pożyczki,
- 6) udzielenia pożyczki wskutek innych działań sprzecznych z prawem,
- 7) braku możliwości zastosowania wobec Pożyczkobiorcy środków bezpieczeństwa finansowego wskazanych w ustawie o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu, w tym brak dostarczenia informacji lub dokumentów wymaganych w celu wykonania wskazanych środków bezpieczeństwa finansowego.

Jeżeli w czasie obowiązywania umowy:

a) relacja pomiędzy wysokością kapitału pożyczki 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 Pożyczkobiorcy 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.**