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, budynku mieszkalnego jednorodzinnego;*
   3) *nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego;*
   4) *nabycie własnościowego prawa do domu jednorodzinnego / budynku mieszkalnego 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) *remont i modernizacja domu jednorodzinnego/ budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego,*
      c) *zakup działki gruntu z rozpoczętą budową;*
   9) *wykończenie mieszkania zakupionego na rynku pierwotnym będącego elementem transakcji finansowanej w ramach kredytu Mój Dom,*
   10) *remont mieszkania zakupionego na rynku wtórnym będącego elementem transakcji finansowanej w ramach kredytu Mój Dom,*
   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) *remont i modernizacja domu jednorodzinnego/ budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego;*
   12) *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);*
   13) *zakup pomieszczenia przynależnego, miejsca parkingowego lub garażu będącego elementem transakcji finansowanej w ramach kredytu Mój Dom;*
   14) *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 jednorodzinnego* (w przypadku gdy w transakcji nie funkcjonuje umowa deweloperska lub w przypadku gdy przeniesienie własności następuje po dacie wypłaty kredytu);*
5) *cesja praw na rzecz Banku z umowy deweloperskiej (w przypadku gdy w transakcji funkcjonuje umowa deweloperska lub w przypadku gdy przeniesienie własności następuje po dacie wypłaty kredytu);*
6) *cesja praw na rzecz Banku z rachunku powierniczego prowadzonego dla inwestycji, (w przypadku transakcji, dla których umowa przewiduje płatności poprzez rachunek powierniczy);*
7) *cesja praw na rzecz Banku z gwarancji bankowej lub gwarancji ubezpieczeniowej w przypadku, gdy inwestor zastępczy zapewnił Kredytobiorcy jedną z tych gwarancji;*
8) *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:

   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.
   Kredytobiorca ponosi ryzyko zmieniającej się stopy oprocentowania kredytu. Informujemy, że po każdej aktualizacji stopy kwota raty kredytu 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 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 WIBOR.

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

1) skorzystanie z wakacji kredytowych;
2) zmiana terminu daty spłat rat kredytu w danym miesiącu kalendarzowym;
3) zmiana metody spłat rat kredytu:
    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 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.

2) Oprocentowanie zmienne:

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:

***Dla oprocentowania okresowo stałego**:*
Rzeczywista roczna stopa procentowa (RRSO) wynosi 10,57% i została wyliczona przy następujących założeniach: całkowita kwota kredytu wynosi 252 300,00 zł, oprocentowanie stałe w wysokości 9,88% w stosunku rocznym, umowa zawarta w dniu 24.01.2024 r., na okres 213 miesięcy, kredyt uruchamiany jednorazowo w dniu zawarcia umowy kredytu, spłata w miesięcznych annuitetowych ratach kapitałowo – odsetkowych w wysokości 2 516,01 zł. Całkowity koszt kredytu wynosi 287 394,93 zł., na który składają się odsetki w wysokości 283 610,43 zł. oraz prowizja za udzielenie kredytu 3 784,50 zł., opłata za prowadzenie rachunku w okresie kredytowania 0,00 zł. Całkowita kwota do zapłaty przez Kredytobiorcę wynosi 539 694,93 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 8,67% i została wyliczona przy następujących założeniach: całkowita kwota kredytu wynosi 252 300,00 zł, oprocentowanie zmienne w wysokości 8,15% w stosunku rocznym, umowa zawarta w dniu 24.01.2024 r., na okres 213 miesięcy, kredyt uruchamiany jednorazowo w dniu zawarcia umowy kredytu, spłata w miesięcznych annuitetowych ratach kapitałowo – odsetkowych w wysokości 2 244,37 zł. Całkowity koszt kredytu wynosi 229 535,16 zł, na który składają się odsetki w wysokości 225 750,66 zł oraz prowizja za udzielenie kredytu 3 784,50 zł., opłata za prowadzenie rachunku w okresie kredytowania 0,00 zł. Całkowita kwota do zapłaty przez Kredytobiorcę wynosi 481 835,16 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 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 Cieszynie 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.
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 kredytów w:

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

Raty kredytu spłacane są w częstotliwości miesięcznej.

Dla oprocentowania okresowo-stałego:
Równa rata miesięczna: 2 516,01 PLN
Przy założeniu z przykładu reprezentatywnego, że:
całkowita kwota kredytu: 252 300 PLN (bez kredytowanych kosztów);
okres kredytowania: 213 miesięcy;
wkład własny: 30%-50% wartości nieruchomości;
oprocentowanie kredytu: [9,88] % w skali roku
Wyliczenia na dzień 07.02.2024 r.

Dla oprocentowania zmiennego:
Równa rata miesięczna: 2 244,37 PLN
Przy założeniu z przykładu reprezentatywnego, że:
całkowita kwota kredytu: 252 300 PLN (bez kredytowanych kosztów);
okres kredytowania: 213 miesięcy;
wkład własny: 20% wartości nieruchomości;
oprocentowanie kredytu: [8,15] % w skali roku – wyliczone jako suma aktualnej stopy bazowej kredytu (stopa zmienna WIBOR 1M: 5,85 %) i marży Banku w wysokości 2,30%

Wyliczenia na dzień 07.02.2024 r.

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

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

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 operatu szacunkowego od osoby ubiegającej się o kredyt zabezpieczony hipotecznie zgodnie z poniższymi założeniami:

1) *operat szacunkowy 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.

2) *Operat szacunkowy nie jest konieczny 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) 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;*
8) *braku możliwości zastosowania wobec Kredytobiorcy 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 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.*