

## 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:

*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:

*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 miesięca 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)).

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 **2,96%** i została wyliczona przy następujących założeniach: całkowita kwota kredytu wynosi **285 800,00 zł**, oprocentowanie zmienne w wysokości **2,79%** w stosunku rocznym, umowa zawarta w dniu **09.02.2021 r.**, na okres **249 miesięcy**, kredyt uruchamiany jednorazowo w dniu zawarcia umowy kredytu, spłata w miesięcznych annuitetowych ratach kapitałowo – odsetkowych. Całkowity koszt kredytu wynosi **95 276,40 zł**, na który składają się odsetki w wysokości **90 989,40 zł** oraz prowizja za udzielenie kredytu **4 287,00 zł.**, opłata za prowadzenie rachunku w okresie kredytowania **0,00 zł**. Całkowita kwota do zapłaty przez Kredytobiorcę wynosi **381 076,40 zł**.

**8. Wskazanie możliwych innych kosztów nieuwzględnionych 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 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.

Równa rata miesięczna: 1 513,21 PLN

Przy założeniu z przykładu reprezentatywnego, że:

całkowita kwota kredytu: 285 800 PLN (bez kredytowanych kosztów);

okres kredytowania: 249 miesięcy;

wkład własny: 20% wartości nieruchomości;

oprocentowanie kredytu: [ 2,79 ] % w skali roku – wyliczone jako suma aktualnej stopy bazowej kredytu (stopa zmienna WIBOR 1M: 0,19 %) i marży Banku w wysokości 2,60%

Wyliczenia na dzień 09.02.2021 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 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.*

*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 zabezpieczonego 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.**