

OGÓLNE INFORMACJE DOTYCZĄCE UMOWY KREDYTU HIPOTECZNEGO

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

Bank Spółdzielczy w Nowym Sączu
Al. Stefana Batorego 78
33-300 Nowy Sącz

2. **Cele, na które kredyt hipoteczny może zostać wykorzystany**

Kredyt mieszkaniowy może być wykorzystany jako:

- 1) Kredyt hipoteczny, przeznaczony na:

- a) zakup działki budowlanej,
- b) zakup, zamianę, zmianę prawa do lokalu, polegające na:
 - 01) zakupie domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego,
 - 02) zakupie budynku mieszkalnego, w tym również lokali niemieszkalnych lub budynków niemieszkalnych funkcjonalnie związanych z nabywanym budynkiem mieszkalnym, o ile ich powierzchnia całkowita nie przekracza 30% powierzchni całkowitej istniejącego budynku mieszkalnego (ograniczenie powierzchni nie dotyczy lokali lub budynków przeznaczonych na wynajem),
 - 03) dopłacie związanej z zamianą domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego,
 - 04) dopłacie związanej z przekształceniem spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego z lokatorskiego na własnościowe,
 - 05) nabyciu lokalu mieszkalnego od gminy lub Skarbu Państwa,
- c) spłatę zadłużenia z tytułu kredytu mieszkaniowego udzielonego przez inny bank,
- d) refinansowanie nakładów inwestycyjnych poniesionych na cele wymienione w lit.a)-b) oraz w pkt.2), pod warunkiem iż zostały one poniesione nie wcześniej niż 12 miesięcy przed podjęciem przez Bank decyzji o udzieleniu kredytu,

- 2) Kredyt budowlano-hipoteczny, przeznaczony na:

- a) inwestycje mieszkaniowe realizowane przez kredytobiorcę jako inwestora będącego właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości:
 - 01) budowa, dokończenie budowy, rozbudowa, przebudowa, wykończenie domu jednorodzinnego,
 - 02) budowa, dokończenie budowy, wykończenie budynku mieszkalnego, w tym również lokali niemieszkalnych lub budynków niemieszkalnych funkcjonalnie związanych z realizowaną inwestycją mieszkaniową, o ile ich powierzchnia nie przekracza 30% powierzchni całkowitej realizowanej inwestycji mieszkaniowej (ograniczenie powierzchni nie dotyczy lokali lub budynków przeznaczonych na wynajem),
 - 03) budowa, dokończenie budowy, wykończenie budynku mieszkalnego z przeznaczeniem znajdujących się tam lokali mieszkalnych na wynajem,
 - 04) dokończenie budowy lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym,
 - 05) przebudowa budynków lub lokali niemieszkalnych w celu dostosowania do potrzeb mieszkalnych,
 - 06) remont i modernizacja domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego, z wyjątkiem bieżącej konserwacji i odnawiania,
- b) inwestycje mieszkaniowe realizowane dla kredytobiorcy przez inwestora zastępczego (spółdzielnię mieszkaniową lub developera):
 - 01) budowa, dokończenie budowy, rozbudowa, przebudowa, wykończenie domu jednorodzinnego,
 - 02) budowa, dokończenie budowy, wykończenie lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym,
 - 03) budowa, dokończenie budowy, wykończenie budynku mieszkalnego, w tym również lokali niemieszkalnych lub budynków niemieszkalnych funkcjonalnie związanych z realizowaną inwestycją mieszkaniową, o ile ich powierzchnia nie przekracza 30% powierzchni całkowitej

- realizowanej inwestycji mieszkaniowej (ograniczenie powierzchni nie dotyczy lokali lub budynków przeznaczonych na wynajem),*
- 04) budowa, dokończenie budowy, wykończenie budynku mieszkalnego z przeznaczeniem znajdujących się tam lokali mieszkalnych na wynajem,*
 - 05) przebudowa budynków lub lokali niemieszkalnych w celu dostosowania do potrzeb mieszkalnych,*
 - 06) remont i modernizacja domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego, z wyjątkiem bieżącej konserwacji i odnawiania,*

3. Formy zabezpieczenia:

Prawne zabezpieczenie spłaty kredytu:

- 1) weksel własny imienny „nie na zlecenie” 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;*
- 3) cesja praw na rzecz Banku z umowy ubezpieczenia nieruchomości Zakładu Ubezpieczeń z oferty dostępnej Banku lub spoza oferty Banku stanowiącej przedmiot zabezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych;*
- 4) wskazanie Banku, jako głównego uposażonego do otrzymania świadczenia z polisy ubezpieczenia na życie Kredytobiorcy z Zakładu Ubezpieczeń z oferty dostępnej w Banku lub spoza oferty Banku, do wysokości zadłużenia wynikającego z zawartej Umowy kredytu ;*
- 5) cesja wierzytelności na rzecz Banku z umowy rachunku powierniczego;*
- 6) cesja wierzytelności na rzecz Banku z umowy zobowiązującej zbywcę do ustanowienia lub przeniesienia na Kredytobiorcę własności lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego;*
- 7) 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.*

Zabezpieczenie do czasu ustanowienia hipoteki (do wyboru):

- 1) poręcznie wekslowe*
- 2) kaucja pieniężna*
- 3) blokada środków pieniężnych na rachunku*
- 4) podwyższenie marży kredytu*
- 5) ubezpieczenie pomostowe*

Brak – wypłata po ustanowieniu prawnych form zabezpieczeń

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

Okres kredytowania wynosi :

- 1) 15 lat – w przypadku:**
 - a) kredytów hipotecznych przeznaczonych na zakup działki budowlanej,*
 - b) kredytów hipotecznych przeznaczonych na zakup, zamianę, zmianę prawa do lokalu, polegające na:*
 - dopłacie związanej z zamianą domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego*
 - dopłacie związanej z przekształceniem spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego z lokatorskiego na własnościowe*
 - nabyciu lokalu mieszkalnego od gminy lub Skarbu Państwa*
 - c) kredytów budowlano-hipotecznych przeznaczonych na inwestycje mieszkaniowe realizowane przez kredytobiorcę jako inwestora będącego właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości:*
 - remont i modernizację domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego, z wyjątkiem bieżącej konserwacji i odnawiania*
 - d) kredytów budowlano-hipotecznych przeznaczonych na inwestycje mieszkaniowe realizowane dla kredytobiorcy przez inwestora zastępczego (spółdzielnię mieszkaniową lub developera):*

- *remont i modernizację domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego z wyjątkiem bieżącej konserwacji i odnawiania*

2) 25 lat – w przypadku pozostałych celów kredytowania.

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 3M, obliczona jako średnia arytmetyczna z kwartału poprzedzającego okres jej obowiązywania. 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; 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 kredytu. Stopa oprocentowania kredytu zmienia się wraz ze zmianą stopy referencyjnej. Marżę Banku określa Tabela oprocentowania produktów bankowych dla klientów indywidualnych z zastrzeżeniem że Bank podwyższa marżę kredytu dodatkowo o 1,00 p.p. :

- 1) *w przypadku nieprzedstawienia zabezpieczenia przejściowego (podwyższa się marżę do dnia dokonania prawomocnego wpisu hipoteki na rzecz Banku),*

Aktualna Taryfa opłat i prowizji bankowych dla klientów indywidualnych oraz informacje na temat wskaźników referencyjnych dostępne są dla Państwa na stronie internetowej Banku (www.bsnowysacz.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 oprocentowania (RRSO) wynosi 4,09 % dla następujących założeń: całkowita kwota kredytu: 190 000 PLN; okres kredytowania: 250 miesięcy; oprocentowanie kredytu: 3,63 % w skali roku – wyliczone jako suma aktualnej stopy bazowej kredytu (stopa zmienna WIBOR 3M: 1.73 %) i marży Banku w wysokości 1,90 p.p., obliczona po ustanowieniu zabezpieczenia w postaci hipoteki na kredytowanej nieruchomości. Równa rata kapitałowo-odsetkowa miesięczna: 1 084,66 PLN, łączna liczba rat: 250. Całkowity koszt kredytu 89 455,72 PLN, w tym: suma odsetek w całym okresie kredytowania: 81 181,72 PLN,

provizja nie kredytowana za udzielenie kredytu: 1,20 % kwoty udzielonego kredytu wynosząca 2 280 PLN oraz provizja nie kredytowana przygotowawcza; 0,1 % kwoty wnioskowanego kredytu wynosząca 190 zł. Podatek od czynności cywilno-prawnych (PCC): 19 PLN, koszty prowadzenia rachunku w całym okresie kredytowania 1 000,00 PLN, koszty stałego zlecenia w całym okresie kredytowania 375,00 PLN, koszty ubezpieczenia nieruchomości w całym okresie kredytowania 4.410,00 PLN. W całkowitym koszcie kredytu Bank nie uwzględnia kosztu wyceny nieruchomości, gdyż nie jest dostawcą tych usług dodatkowych dla konsumenta. Całkowita kwota do zapłaty wynosi: 279 455,72 PLN. Oprocentowanie kredytu jest zmienne i w okresie obowiązywania umowy kredytu może ulec podwyższeniu w związku ze wzrostem stopy referencyjnej WIBOR 3M, co spowoduje podwyższenie kwoty spłacanej raty kredytu .

Wyczenia reprezentatywne dla mieszkaniowego kredytu hipotecznego na 10 lipca 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 Nowym Sączu nie jest dostawcą tej usługi dodatkowej dla konsumenta;
- 2) koszt ubezpieczenia na życie Kredytobiorcy spoza oferty Banku – koszt nieznan dla Banku
- 3) koszt ubezpieczenia nieruchomości spoza oferty Banku – koszt nieznan dla 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 Nowym Sączu , 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 kapitałowo-odsetkowa miesięczna: 1 084,66 PLN

Przy założeniu z przykładu reprezentatywnego, że:

całkowita kwota kredytu: 190 000 PLN;

okres kredytowania: 250 miesięcy;

oprocentowanie kredytu: [3,63] % w skali roku – wyliczone jako suma aktualnej stopy bazowej kredytu (stopa zmienna WIBOR 3M: 1.73 %) i marży Banku w wysokości 1,90 p.p.

Wyczenia na dzień 10.07.2017 r.

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

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

1. W przypadku, wcześniejszej spłaty części kredytu Kredytobiorca może wystąpić do Banku z wnioskiem o przekazanie informacji o kosztach spłaty całości lub części kredytu hipotecznego przed terminem określonym w Umowie o kredyt.
2. Bank przekazuje Kredytobiorcy, na trwałym nośniku, informację, o której mowa w pkt. 1 , wraz z założeniami przyjętymi do jej ustalenia, w terminie 7 dni roboczych od dnia otrzymania wniosku Kredytobiorcy o przekazanie powyższych informacji.
3. 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 zaliczenie wpłaty na spłatę kolejnych rat kapitałowo – odsetkowych/kapitałowych.

W przypadku zaliczenia wpłaty na raty kapitałowe Kredytobiorca zobowiązany jest do spłaty odsetek w okresach miesięcznych zgodnie z harmonogramem.

4. Z tytułu wcześniejszej spłaty całości lub części kredytu Bank nie pobiera od Kredytobiorcy prowizji rekompensacyjnej za wcześniejszą spłatę.
5. W przypadku wcześniejszej spłaty kredytu, Bank pobiera odsetki tylko za okres korzystania z kredytu od dnia jego uruchomienia do dnia dokonania spłaty.
6. W przypadku spłaty całości lub części kredytu przed terminem określonym w Umowie kredytu, całkowity koszt kredytu ulega obniżeniu o te koszty, które dotyczą okresu, o który skrócono czas obowiązywania Umowy kredytu, chociażby Kredytobiorca poniósł je przed tą spłatą.
7. Rozliczeniu całości zobowiązania Kredytobiorcy względem Banku służy ostatnia rata spłaty kredytu mająca charakter raty wyrównawczej.

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 12 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 24 miesiące, gdy załączono aktualizację wyceny dokonaną przez rzeczoznawcę majątkowego wykonującego wycenę.

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 dewelopera, spółdzielnie mieszkaniową (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);
- b) kredytu do kwoty 50 000 PLN w odniesieniu do kredytów mieszkaniowych i hipotecznych

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: **nie dotyczy**

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

W przypadku:

- 1) nieprzedstawienia dokumentów (faktur lub rachunków) uzasadniających prawidłowość wykorzystania dotychczas uruchomionych środków kredytu lub wykorzystania kredytu niezgodnie z przeznaczeniem;
- 2) niespłacenia w terminie określonym w Umowie kredytu bieżącej pełnej raty odsetkowej;
- 3) niedopełnienia przez Kredytobiorcę zobowiązań określonych w Umowie kredytu dotyczących ustanowienia prawnych form spłaty kredytu hipotecznego
- 4) niedopełniania przez Kredytobiorcę zobowiązań do terminowego realizowania postanowień Umowy kredytu oraz posiadania ważnych polis z tytułu ubezpieczenia nieruchomości lub ubezpieczenia na życie Kredytobiorcy, stanowiących zabezpieczenie kredytu;

Bank może wstrzymać wypłaty kolejnych transz kredytu do czasu wykonania tych obowiązków.

Bank może wstrzymać wypłaty kolejnych transz kredytu do czasu złożenia przez Kredytobiorcę wyjaśnień dotyczących zaistniałej sytuacji i zaakceptowania ich przez Bank i/lub wypowiedzieć Umowę kredytu w przypadku, gdy Kredytobiorca:

- 1) złożył fałszywe dokumenty lub podał nieprawdziwe dane stanowiące podstawę udzielenia kredytu;*
- 2) złożył niezgodne z prawdą oświadczenia, w tym dotyczące prawnego zabezpieczenia i bycia stroną umowy innego kredytu; lub*
- 3) 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.*

W przypadku:

- 1) 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*
- 2) braku zabezpieczenia spłaty kredytu określonego w Umowie kredytu.*

Kredytobiorca zobowiązany jest ustanowić dodatkowe zabezpieczenie o wartości adekwatnej do obniżonej wartości zabezpieczenia nie później niż 30 dni od otrzymania odpowiedniego wezwania od Banku (wysłanego listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.)

Rezygnacja z któregośkolwiek z zabezpieczeń kredytu hipotecznego stanowi zmianę warunków Umowy Kredytu i wymaga podpisania aneksu. Za sporządzenie aneksu Bank pobiera opłatę zgodnie z Taryfą prowizji i opłat.

- 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.***