



OGÓLNE INFORMACJE DOTYCZĄCE UMOWY KREDYTU HIPOTECZNEGO

1. **Firma (nazwa), siedziba** (miejsce zamieszkania) i adres podmiotu publikującego informację;
Bank Spółdzielczy w Jordanowie
ul. Rynek 44
34-240 Jordanów
2. **Cele, na które kredyt hipoteczny może zostać wykorzystany na:**
Kredyt Hipoteczny (KH) zabezpieczony hipoteką przeznaczony na spłatę następujących zobowiązań: 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) *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;*
 - 2) *cesja praw na rzecz Banku z umowy ubezpieczenia nieruchomości ZU z oferty dostępnej w Banku lub spoza oferty Banku, stanowiącej przedmiot zabezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych;*
 - 3) *weksel własny in blanco wystawiony przez Kredytobiorcę na rzecz Banku wraz z deklaracją wekslową;*
 - 4) *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;*
 - 5) *wskazanie Banku, jako głównego uposażonego do otrzymania świadczenia z polisy ubezpieczenia na życie Kredytobiorcy z ZU z oferty dostępnej w Banku lub spoza oferty Banku, do wysokości zadłużenia wynikającego z zawartej Umowy kredytu;*
4. Okres, na jaki **może być zawarta** umowa o kredyt hipoteczny; *Okres kredytowania wynosi : od 1 roku do 20 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 ustalana zgodnie z Regulaminem Stawek Referencyjnych WIBID i WIBOR, 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 z zastrzeżeniem, że Bank podwyższa oprocentowanie kredytu dodatkowo w przypadkach określonych w Umowie kredytu

Stać stopa procentowa, która jest określona w umowie kredytu/aneksie do umowy kredytu obowiązuje w okresie 60 miesięcy od dnia podpisania Umowy Kredytu/ uruchomienia pierwszej transzy / wejścia w życie aneksu do Umowy kredytu* (okres obowiązywania 60 miesięcznego okresu obowiązuje od pierwszego dnia okresu odsetkowego następującego w dniu wejścia w życie aneksu zmieniającego formułę oprocentowania do Umowy kredytu).

W dalszym okresie kredytowania obowiązuje zmienna stopa procentowa, która stanowi sumę marży określonej w umowie kredytu i wskaźnika referencyjnego WIBOR.

Na przełomie okresu, w którym ma nastąpić zmiana formuły oprocentowania Kredytobiorca nie ma możliwości dokonywania zmian mających wpływ na zmianę harmonogramu Umowy kredytu, takich jak:

- 1) zmiana terminu daty spłat rat kredytu w danym miesiącu kalendarzowym;
- 2) zmiana metody spłat rat kredytu:
 - a) z rat stałych (annuitetowych) na raty malejące;
 - b) 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 podpisania Umowy Kredytu/ uruchomienia pierwszej transzy / 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 indywidualnie ustalonej marży. Stopą referencyjną jest stawka średniego WIBOR 3M. Stopa referencyjna średniego WIBOR 3M to średnia arytmetyczna stawek WIBOR 3M, opublikowanych w poprzednim miesiącu kalendarzowym, poprzedzającym okres jej obowiązywania,

tj. średnia arytmetyczna stawek WIBOR 3M opublikowanych w miesiącu bezpośrednio poprzedzającym kwartał kalendarzowy, w którym obowiązuje.

W przypadku, gdy dla danego okresu odsetkowego stopa referencyjna WIBOR 3M przyjmie wartość ujemną dla obliczenia oprocentowania kredytu w tym okresie strony Umowy kredytu ustalają, iż stopa referencyjna będzie miała poziom równy zero „0”.

Aktualna Tabela oprocentowania oraz informacje na temat wskaźników referencyjnych dostępne są dla Państwa na stronie internetowej Banku (www.bsjordanow.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 oprocentowania (RRSO) wynosi 9,64% dla następujących założeń: całkowita kwota kredytu (bez kredytowanych kosztów) 283 624,97 PLN, okres kredytowania: 132 miesiące, oprocentowanie nominalne kredytu: okresowo - stałe w okresie pierwszych 60 miesięcy 9,00% w skali roku, a następnie oprocentowanie zmienne 9,61% w skali roku – wyliczone jako suma aktualnej stopy bazowej kredytu (stopa zmienna średni WIBOR 3M: 7,11%) i indywidualnie ustalonej marży w wysokości: 2,50 pp. Łączna liczba miesięcznych rat: 132, w tym 60 pierwszych rat kapitałowo-odsetkowych równych w wysokości: po 3 392,38 PLN, kolejne 72 raty kapitałowo-odsetkowe równe w wysokości: po 3 449,64 PLN. Całkowity koszt kredytu: 169 391,02 PLN, w tym: suma odsetek w całym okresie kredytowania: 168 292,02 PLN, opłata przygotowawcza wynosząca: 500,00 PLN, prowizja za udzielenie kredytu: 0,00% kwoty udzielonego kredytu wynosząca: 0,00 PLN, koszt kontroli: 200,00 PLN, tj. kontrola u Wnioskodawcy przed udzieleniem kredytu, koszt ustanowienia i zwolnienia hipoteki: 380,00 PLN, podatek od czynności cywilno-prawnych (PCC): 19,00 PLN. W całkowitym koszcie kredytu Bank nie uwzględnia następujących kosztów: kosztu ubezpieczenia kredytowanej nieruchomości spoza oferty Banku oraz kosztu wyceny nieruchomości, gdyż nie jest dostawcą tych usług dodatkowych dla konsumenta. Całkowita kwota do zapłaty wynosi 453 015,99 PLN. Oprocentowanie kredytu jest stałe w okresie pierwszych 60 miesięcy, a następnie zmienne. W okresie obowiązywania oprocentowania wg formuły zmiennej, oprocentowanie umowy kredytu może ulec zmianie w związku ze zmianą stopy referencyjnej WIBOR 3M, która może spowodować, że koszty obsługi kredytu mogą wzrosnąć lub zmaleć. Zmienne oprocentowanie niesie za sobą ryzyko wzrostu wysokości raty, a tym samym całkowitej kwoty do zapłaty. Kalkulacja została dokonana na dzień 30 grudnia 2022 r. na reprezentatywnym przykładzie.

Dla oprocentowania zmiennego:

Rzeczywista roczna stopa oprocentowania (RRSO) wynosi 10,13% dla następujących założeń: całkowita kwota kredytu (bez kredytowanych kosztów) 283 624,97 PLN, okres kredytowania: 132 miesiące, oprocentowanie nominalne kredytu: zmienne 9,61% w skali roku – wyliczone jako suma aktualnej stopy bazowej kredytu (stopa zmienna średni WIBOR 3M: 7,11%) i indywidualnie ustalonej marży w wysokości: 2,50 pp. Łączna liczba miesięcznych rat: 132, równych w wysokości: po 3 488,65 PLN. Całkowity koszt kredytu: 177 976,03 PLN, w tym: suma odsetek w całym okresie kredytowania: 176 877,03 PLN, opłata przygotowawcza wynosząca: 500,00 PLN, prowizja za udzielenie kredytu: 0,00% kwoty udzielonego kredytu wynosząca: 0,00 PLN, koszt kontroli: 200,00 PLN, tj. kontrola u Wnioskodawcy przed udzieleniem kredytu, koszt ustanowienia i zwolnienia hipoteki: 380,00 PLN, podatek od czynności cywilno-prawnych (PCC): 19,00 PLN. W całkowitym koszcie kredytu Bank nie uwzględnia następujących kosztów: kosztu ubezpieczenia kredytowanej nieruchomości spoza oferty Banku oraz kosztu wyceny nieruchomości, gdyż nie jest dostawcą tych usług dodatkowych dla konsumenta. Całkowita kwota do zapłaty wynosi 461 601,00 PLN. Oprocentowanie kredytu jest zmienne i w okresie obowiązywania umowy kredytu może ulec zmianie w związku ze zmianą stopy referencyjnej WIBOR 3M, która może spowodować, że koszty obsługi kredytu mogą wzrosnąć lub zmaleć. Zmienne oprocentowanie niesie za sobą ryzyko wzrostu wysokości raty, a tym samym całkowitej kwoty do zapłaty. Kalkulacja została dokonana na dzień 30 grudnia 2022 r. na reprezentatywnym przykładzie.

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 Jordanowie 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.

8. Poszczególne warianty spłaty kredytu hipotecznego oferowane przez Bank Spółdzielczy w Jordanowie, 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

Dla oprocentowania okresowo – stałego:

Raty kredytu spłacane są w częstotliwości miesięcznej.

Równa miesięczna: 60 pierwszych rat kapitałowo-odsetkowych równych w wysokości: po 3 392,38 PLN, kolejne raty kapitałowo-odsetkowe równe w wysokości: po 3 449,64 PLN

Przy założeniu z przykładu reprezentatywnego, że:

całkowita kwota kredytu: 283 624,97 PLN (bez kredytowanych kosztów);

okres kredytowania: 132 miesiące;

oprocentowanie kredytu: okresowo - stałe w okresie pierwszych 60 miesięcy 9,00% w skali roku, a następnie oprocentowanie zmienne 9,61% w skali roku – wyliczone jako suma aktualnej

stopy bazowej kredytu (stopa zmienna średni WIBOR 3M: 7,11%) i indywidualnie ustalonej marży w wysokości: 2,50 pp.

Wyliczenia na dzień 30 grudnia 2022 r.

Dla oprocentowania zmiennego:

Raty kredytu spłacane są w częstotliwości miesięcznej.

Równa rata miesięczna: 3 488,65 PLN

Przy założeniu z przykładu reprezentatywnego, że:

całkowita kwota kredytu: 283 624,97 PLN (bez kredytowanych kosztów);

okres kredytowania: 132 miesiące;

oprocentowanie kredytu: zmienne 9,61% w skali roku – wyliczone jako suma aktualnej stopy bazowej kredytu (stopa zmienna średni WIBOR 3M: 7,11%) i indywidualnie ustalonej marży w wysokości: 2,50 pp.

Wyliczenia na dzień 30 grudnia 2022 r.

Opis warunków bezpośrednio związanych z przedterminową spłatą kredytu hipotecznego

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

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.

Bank przekazuje Kredytobiorcy, na trwałym nośniku, informację, o której mowa powyżej, wraz z założeniami przyjętymi do jej ustalenia, w terminie 7 dni roboczych od dnia otrzymania wniosku Kredytobiorcy o przekazanie powyższych informacji.

W przypadku wcześniejszej spłaty części kredytu Kredytobiorca powinien składając do Banku dyspozycję wcześniejszej spłaty kredytu hipotecznego, wskazać we wniosku odpowiednio czy:

a) dokonana spłata ma skutkować zmniejszeniem wysokości kolejnych miesięcznych rat kapitałowo-odsetkowych z zachowaniem okresu spłaty kredytu.

Zmiana warunków Umowy kredytu, o której mowa powyżej nie wymaga podpisania aneksu.
czy też;

b) skróceniem okresu spłaty kredytu z zachowaniem lub zmniejszeniem wysokości kolejnych miesięcznych rat kapitałowo – odsetkowych.

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 - w przypadku wcześniejszej spłaty kredytu Bank nie pobiera prowizji.

10. Wskazanie, czy jest konieczna **wycena nieruchomości (operat szacunkowy)** 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:

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 potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego wraz z pierwotnym operatem szacunkowym (przy czym operat nie może być starszy niż 12 miesięcy).

W uzasadnionych przypadkach Bank może wymagać od Wnioskodawcy nowej wyceny nieruchomości.

1) 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);
- b)** nabywania lokalu mieszkalnego od gminy, gdzie wszelkie informacje zawarte są w dokumencie potwierdzającym prawo do nabycia lokalu przez Wnioskodawcę gdy wartość kredytu nie przekracza 100 000 PLN;
- c)** kredytu w wysokości do 100 000 PLN.

Koszt wyceny nie jest znany bankowi i zależy od wybranego indywidualnie przez Klienta Rzeczoznawcy Majątkowego.

11. 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: *Kredyt hipoteczny jest oferowany w Banku Spółdzielczym w Jordanowie bez usług dodatkowych.*

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

W przypadku:

- 1)** niespłacenia w terminie określonym w Umowie kredytu bieżącej pełnej raty odsetkowej;
- 2)** niedopełnienia przez Kredytobiorcę zobowiązań określonych w Umowie kredytu dotyczących ustanowienia prawnych form spłaty kredytu hipotecznego
- 3)** 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 wiarygodności Banku wynikającej z udzielonego kredytu.

W przypadku:

- 1)** przekroczenia poziomu LTV 80%,

- 2) 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;*
- 3) braku zabezpieczenia spłaty kredytu określonego w Umowie kredytu;*
- 4) Kredytobiorca zobowiązany jest ustanowić dodatkowe zabezpieczenie o wartości adekwatnej do obniżonej wartości zabezpieczenia nie później niż 30 dni kalendarzowych od otrzymania odpowiedniego wezwania od Banku pod rygorem wypowiedzenia Umowy kredytu.*

W przypadku utraty przez Kredytobiorcę zdolności kredytowej, Bank może zobowiązać Kredytobiorcę do ustanowienia zabezpieczenia w formie poręczenia spłaty kredytu w terminie 30 dni kalendarzowych od otrzymania odpowiedniego wezwania od Banku pod rygorem wypowiedzenia Umowy kredytu.