

OGÓLNE INFORMACJE DOTYCZĄCE UMOWY UNIWERSALNEGO KREDYTU HIPOTECZNEGO

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

Bank Spółdzielczy w Oleśnicy
Ul. Wrocławska 36
56-400 Oleśnica

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

Uniwersalny Kredyt Hipoteczny (UKH) 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) weksel in blanco Kredytobiorcy wystawiony na rzecz Banku wraz z deklaracją wekslową;
- 2) hipoteka na rzecz Banku na pierwszym miejscu w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości będącej własnością Kredytobiorcy i stanowiącej przedmiot zabezpieczenia spłaty kredytu. Dopuszcza się ustanowienie hipoteki na innym miejscu;
- 3) cesja praw na rzecz Banku z umowy ubezpieczenia nieruchomości w ramach oferty dostępnej w 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 oferty dostępnej w Banku lub spoza oferty Banku;
- 5) pełnomocnictwo do rachunku oszczędnościowo-rozliczeniowego prowadzonego przez Bank dla Kredytobiorcy,

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

Okres kredytowania wynosi : od 3 do 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 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 uniwersalnego 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:

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.

Okresowo - 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 aneksu przypada w dniu wolnym od pracy okres obowiązywania oprocentowania okresowo-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:
 - 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, informację 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.

Po zakończeniu 60 miesięcznego okresu, w którym oprocentowanie jest stałe, ustalana jest zmienna stopa procentowa, na okres 3 miesięcy i stanowi sumę marży Banku określonej w umowie kredytu i wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M przy zastosowaniu następujących zasad:

- 1) stawka WIBOR 3M obliczona jako średnia arytmetyczna z miesiąca poprzedzającego okres jej obowiązywania (ostatni miesiąc poprzedniego kwartału kalendarzowego);
- 2) okresy 3-miesięczne, w których obowiązuje ustalona wysokość stopy procentowej, odpowiadają kwartałom kalendarzowym; pierwszy okres obowiązywania ustalonej stopy oprocentowania rozpoczyna się z dniem wskazanym w aneksie do umowy kredytu, a kończy z ostatnim dniem kwartału kalendarzowego, kolejne okresy obowiązywania nowych stóp procentowych rozpoczynają się pierwszego dnia kolejnego kwartału kalendarzowego (odsetki po zmianie oprocentowania naliczane są od pierwszego dnia miesiąca); 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 tego kredytu.

Oprocentowanie zmienne:

Kredyt oprocentowany jest wg zmiennej stopy procentowej stanowiącej sumę stopy stawki WIBOR 3M i marży Banku. Stopa procentowa, ustalana jest na okresy 3-miesięczne przy zastosowaniu następujących zasad:

- 1) stawka WIBOR 3M obliczona jako średnia arytmetyczna z miesiąca poprzedzającego okres jej obowiązywania (ostatni miesiąc poprzedniego kwartału kalendarzowego);
- 2) wysokość marży Banku jest stała w całym okresie kredytowania;
- 3) wysokość marży Banku wynika z oferty specjalnej wybranej przez Kredytobiorcę*;
- 4) Warunki oferty określone zostały w „Tabeli oprocentowania kredytów w Banku Spółdzielczym w Oleśnicy część I kredyty dla osób fizycznych”;
- 5) 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; kolejne okresy obowiązywania nowych stóp procentowych rozpoczynają się pierwszego dnia kolejnego kwartału kalendarzowego (odsetki po zmianie oprocentowania naliczane są od pierwszego dnia miesiąca); 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 tego kredytu.
Wysokość oprocentowania znajduje się aktualnie obowiązującej „Tabeli oprocentowania kredytów w Banku Spółdzielczym w Oleśnicy część I Kredyty dla osób fizycznych”.

Kredytobiorca zaciągający uniwersalny kredyt hipoteczny narażony jest na ponoszenie określonych ryzyk.

Każdy uniwersalny 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 uniwersalnego 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.

W przypadku, gdy dla danego okresu odsetkowego stopa referencyjna WIBOR 3M przyjmie wartość ujemną strony ustalą w Umowie, że stopa referencyjna w tym okresie będzie miała poziom równy zero „0”, a oprocentowanie kredytu będzie wówczas równe wysokości marży kredytu.

7. Reprezentatywny przykład całkowitej kwoty uniwersalnego kredytu hipotecznego, całkowitego kosztu uniwersalnego kredytu hipotecznego, całkowitej kwoty do zapłaty przez konsumenta oraz rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania:

Dla oprocentowania zmiennego

Rzeczywista Roczna Stopa oprocentowania (RRSO) dla kredytu uniwersalnego hipotecznego wynosi 8,58% przy następujących założeniach:

- okres kredytowania: 360 miesięcy;
- całkowita kwota kredytu: 300 000,00 zł ;
- LTV (kwota kredytu do wartości zabezpieczenia) 80%,

Całkowita kwota do zapłaty wynosi: 810.227,19 zł.

Oprocentowanie kredytu zmiennie: 8,26 % w skali roku – wyliczone jako suma aktualnej stopy bazowej kredytu (stopa zmienna WIBOR 3M: 5,86 % z dnia 01.04.2024r.) i marży Banku w wysokości 2,4% .

Całkowity koszt kredytu w całym okresie kredytowania 510.227,19 zł w tym: suma odsetek w całym okresie kredytowania: 510.208,19 zł, prowizja za udzielenie kredytu: 0,00 % kwoty udzielonego kredytu wynosząca 0,00 zł., koszt podatku od czynności cywilno-prawnych PCC1 19,00 zł,.

W całkowitym koszcie kredytu Bank nie uwzględnia następujących kosztów:

- kosztu ubezpieczenia kredytowanej nieruchomości;
- kosztu wyceny nieruchomości, gdyż nie jest dostawcą tej usługi dodatkowej dla konsumenta.

Równa rata miesięczna: 2.250,50 zł.

Kalkulacja została dokonana na dzień 28.06.2024r., na reprezentatywnym przykładzie. Zmienne oprocentowanie niesie za sobą ryzyko zmiany wysokości odsetek przewidzianych do spłaty a tym samym wysokości kwoty zadłużenia.

Dla oprocentowania okresowo – stałego

Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) wynosi: 8,17 % dla następujących założeń: całkowita kwota kredytu: 300 000,00 PLN, okres kredytowania: 180 miesięcy; LTV (kwota kredytu do wartości zabezpieczenia) 80%, oprocentowanie okresowo - stałe kredytu w okresie pierwszych 60 miesięcy: 7,65% w skali roku, a następnie oprocentowanie zmiennie 8,26% w skali roku – wyliczone jako suma aktualnej stopy bazowej kredytu (stopa zmienna WIBOR 3M: 5,86%) i indywidualnie ustalonej marży w wysokości 2,40 %, równa rata miesięczna: 2.839,75 PLN, łączna liczba rat: 180. Całkowity koszt kredytu 211.171,49 PLN, w tym: suma odsetek w całym okresie kredytowania: 211.152,49 PLN, prowizja niekredytowana za udzielenie kredytu: 0,00 % kwoty udzielonego kredytu wynosząca: 0,00 PLN. Koszt podatku od czynności cywilno-prawnych (PCC): 19,00 PLN. W całkowitym koszcie kredytu Bank nie uwzględnia następujących kosztów: kosztu ubezpieczenia kredytowanej nieruchomości oraz kosztu wyceny nieruchomości, gdyż nie jest dostawcą tych usług dodatkowych dla konsumenta. Całkowita kwota do zapłaty wynosi: 511.171,49 PLN. Oprocentowanie kredytu jest stałe w okresie pierwszych 60 miesięcy, a następnie zmiennie. W okresie obowiązywania 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 28.06.2024 r. na reprezentatywnym przykładzie.

- 8. Wskazanie możliwych innych kosztów nieuwjętych w całkowitym koszcie uniwersalnego kredytu hipotecznego,** które konsument może ponieść w związku z umową o uniwersalny 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 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 uniwersalnego kredytu hipotecznego oferowane przez Bank, 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 zmiennego:

Przykład 1.

Równa rata miesięczna: 2.250,50 zł.

Przy założeniu z przykładu reprezentatywnego, że:

całkowita kwota kredytu: 300 000,00 zł (bez kredytowanych kosztów);

okres kredytowania: 360 miesięcy;

oprocentowanie kredytu: 8,26 % w skali roku – wyliczone jako suma aktualnej stopy bazowej kredytu (stopa zmienna WIBOR 3M: 5,86 %) i marży Banku w wysokości 2,40%.

Wyliczenia na dzień 28.06.2024 r.

Przykład 2.

Rata malejąca (najwyższa): 3.058,24 zł

Przy założeniu z przykładu reprezentatywnego, że:

całkowita kwota kredytu: 300 000,00 zł (bez kredytowanych kosztów);

okres kredytowania: 360 miesięcy;

oprocentowanie kredytu: 8,26 % w skali roku – wyliczone jako suma aktualnej stopy bazowej kredytu (stopa zmienna WIBOR 3M: 5,86 %) i marży Banku w wysokości 2,40 %.

Wyliczenia na dzień 28.06.2024r.

Dla oprocentowania okresowo – stałego:

Raty kredytu spłacane są w częstotliwości miesięcznej.

Równa rata miesięczna: 2.839,75 PLN

Przy założeniu z przykładu reprezentatywnego, że:

całkowita kwota kredytu: 300 000,00 PLN (bez kredytowanych kosztów);

okres kredytowania: 180 miesięcy;

LTV (kwota kredytu do wartości zabezpieczenia) 80%,

oprocentowanie kredytu stałe w okresie pierwszych 60 miesięcy: [7,65] % w skali roku

następnie oprocentowanie zmienne kredytu 8,26% – wyliczone jako suma aktualnej stopy bazowej kredytu (stopa zmienna WIBOR 3M: 5,86 %) i marży Banku w wysokości 2,40%

Wyliczenia na dzień 28.06.2024 r.

10. Opis warunków bezpośrednio związanych z przedterminową spłatą uniwersalnego 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 w ust. 2, 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 uniwersalnego 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 odpowiednie zmniejszenie rat kapitałowo-odsetkowych z zachowaniem okresu spłaty kredytu.

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 uniwersalny kredyt hipoteczny:

W przypadku wcześniejszej spłaty kredytu tj. w okresie do 36 miesięcy od dnia zawarcia Umowy kredytu Bank pobiera rekompensatę w wysokości określonej w Taryfie obowiązującej w Banku.

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:

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.

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 uniwersalny 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 uniwersalny kredyt hipoteczny:

W przypadku:

- a. nieprzedstawienia dokumentów (faktur lub rachunków) uzasadniających prawidłowość wykorzystania dotychczas uruchomionych środków kredytu lub wykorzystania kredytu niezgodnie z przeznaczeniem;*
- b. niespłacenia w terminie określonym w Umowie kredytu bieżącej pełnej raty odsetkowej;*
- c. niedopełnienia przez Kredytobiorcę zobowiązań określonych w Umowie kredytu dotyczących ustanowienia prawnych form spłaty kredytu hipotecznego*
- d. 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;*
- 3)** *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 zdolności kredytowej Kredytobiorcy Bank może zobowiązać Kredytobiorcę do ustanowienia zabezpieczenia w formie poręczenia spłaty kredytu w terminie 30 dni od otrzymania odpowiedniego wezwania od Banku pod rygorem wypowiedzenia Umowy kredytu.

Nieprzestrzeganie warunków umowy kredytu zabezpieczanego hipoteką i rezygnacja z usług dodatkowych w ramach sprzedaży łączonej w ramach promocji kredytów hipotecznych w Banku niesie dla Konsumenta konsekwencje finansowe.