



OGÓLNE INFORMACJE DOTYCZĄCE UMOWY KREDYTU HIPOTECZNEGO UKH

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

Bank Spółdzielczy w Tomaszowie Lubelskim
ul. Elizy Orzeszkowej 2
22-600 Tomaszów Lubelski

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

Uniwersalny Kredyt Hipoteczny (UKH) zabezpieczony hipoteką przeznaczony może być na dowolny cel.

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 własny in blanco wystawiony przez Kredytobiorcę na rzecz Banku wraz z deklaracją wekslową;*
- 2) *hipoteka ustanawiana na rzecz Banku, na pierwszym miejscu w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, stanowiącej przedmiot zabezpieczenia spłaty kredytu;*
- 3) *cesja praw na rzecz Banku z umowy ubezpieczenia nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych, z oferty dostępnej w Banku lub spoza oferty Banku;*
- 4) *wskazanie Banku, jako głównego uposażonego do otrzymania świadczenia z umowy ubezpieczenia na życie Kredytobiorcy z oferty dostępnej w Banku lub spoza oferty Banku, do wysokości zadłużenia wynikającego z zawartej Umowy kredytu;*
- 5) *pełnomocnictwo do rachunku bankowego prowadzonego przez Bank dla Kredytobiorcy, o ile Kredytobiorca wskaże na 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 od 1 roku 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 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.

Staża stopa procentowa, która jest określona w umowie kredytu/aneksie do umowy kredytu obowiązuje w okresie 60 miesięcy od dnia zawarcia umowy kredytu/aneksu do umowy kredytu zmieniającego formułę oprocentowania.

W dalszym okresie kredytowania obowiązuje zmienna stopa procentowa, która stanowi sumę marży określonej w umowie kredytu i wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M.

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

- a) skorzystanie z wakacji kredytowych;
- b) zmiana terminu daty spłat rat kredytu w danym miesiącu kalendarzowym;
- c) zmiana metody spłat rat kredytu:
 - z rat stałych (annuitetowych) na raty malejące;
 - z rat malejących na raty stałe – annuitetowej.

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 zawarcia umowy kredytu/wejścia w życie aneksu do umowy kredytu, kredyt oprocentowany będzie według zmiennej stopy procentowej, stanowiącej sumę stopy referencyjnej i marży Banku.

2) Oprocentowania zmienne:

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 miesiąca poprzedzającego okres jej obowiązywania. Okresy 3-miesięczne, w których obowiązuje ustalona stopa, odpowiadają kwartałom kalendarzowym; pierwszy okres obowiązywania ustalonej stopy rozpoczyna się z dniem uruchomienia kredytu, a kończy z ostatnim dniem kwartału kalendarzowego, w którym nastąpiło uruchomienie kredytu; kolejne okresy obowiązywania nowych stóp rozpoczynają się pierwszego dnia kolejnego kwartału kalendarzowego; ostatni okres obowiązywania ustalonej stopy rozpoczyna się z pierwszym dniem kwartału kalendarzowego, w którym przypada ostateczny termin spłaty kredytu, a kończy z dniem poprzedzającym ostateczny termin spłaty tego kredytu. Stopa oprocentowania kredytu zmienia się wraz ze zmianą stopy referencyjnej. Marżę Banku określa Tabela oprocentowania kredytów w Banku Spółdzielczego w Tomaszowie Lubelskim.

Aktualna Tabela oprocentowania oraz informacje na temat wskaźników referencyjnych dostępne są dla Państwa na stronie internetowej Banku (www.bstomaszowl.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: 9,37% dla następujących założeń: całkowita kwota kredytu: 235.000,00 PLN, okres kredytowania: 180 miesięcy; oprocentowanie okresowo stałe kredytu w okresie pierwszych 60 miesięcy: 8,0% w skali roku, a następnie oprocentowanie zmienne 8,85% w skali roku – wyliczone jako suma aktualnej stopy referencyjnej kredytu (stopa zmienna WIBOR 3M: 5,85%) i marży Banku w wysokości 3,0 pp. Spłata w ratach malejących, najwyższa rata miesięczna: 2.942,99 PLN, najniższa rata miesięczna: 1.322,87 PLN, łączna liczba rat: 180. Całkowity koszt kredytu 158.330,98 PLN, w tym: suma odsetek w całym okresie kredytowania: 151.971,98 PLN, prowizja niekredytowana za udzielenie kredytu: 2,00% kwoty udzielonego kredytu wynosząca: 4.700,00 PLN, koszt prowadzenia w całym okresie kredytowania rachunku bankowego, z którego realizowane będą spłaty kredytu: 1.440,00 PLN, koszt ustanowienia hipoteki: 200,00 zł, podatek od czynności cywilno-prawnych (PCC): 19,00 zł. 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: 393.330,98 PLN. Oprocentowanie kredytu jest stałe w okresie pierwszych 60 miesięcy, a następnie zmienne. W okresie obowiązywania oprocentowania wg formuły zmiennej, oprocentowanie 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 rat, a tym samym całkowitej kwoty do zapłaty. Kalkulacja została dokonana na dzień 01 lutego 2024 r. na reprezentatywnym przykładzie.

Dla oprocentowania zmiennego:

Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) wynosi: 9,81% dla następujących założeń: całkowita kwota kredytu: 235.000 PLN, okres kredytowania: 180 miesięcy; oprocentowanie zmienne kredytu: 8,85% w skali roku – wyliczone jako suma aktualnej stopy referencyjnej kredytu (stopa zmienna WIBOR 3M: 5,85%) i marży Banku w wysokości 3,0 pp. Spłata w ratach malejących, najwyższa rata miesięczna: 3.059,83 PLN, najniższa rata miesięczna: 1.322,87 PLN, łączna liczba rat: 180. Całkowity koszt kredytu 164.150,29 PLN, w tym: suma odsetek w całym okresie kredytowania: 157.791,29 PLN, prowizja niekredytowana za udzielenie kredytu: 2,00% kwoty udzielonego kredytu wynosząca: 4.700,00 PLN, koszt prowadzenia w całym okresie kredytowania rachunku bankowego, z którego realizowane będą spłaty kredytu: 1.440,00 PLN, koszt ustanowienia hipoteki: 200,00 zł, podatek od czynności cywilno-prawnych (PCC): 19,00 zł. W całkowitym koszcie kredytu Bank nie uwzględnia następujących kosztów: kosztu ubezpieczenia nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia oraz kosztu wyceny nieruchomości, gdyż nie jest dostawcą tych usług dodatkowych dla konsumenta. Całkowita kwota do zapłaty wynosi: 399.150,29 PLN. Oprocentowanie kredytu jest zmienne i w okresie obowiązywania umowy kredytu może ulec zmianie w związku ze zmianą stopy referencyjnej WIBOR 3M, co może spowodować, że koszty obsługi kredytu mogą wzrosnąć lub zmaleć. Zmienne oprocentowanie niesie za sobą ryzyko wzrostu wysokości rat, a tym samym całkowitej kwoty do zapłaty. Kalkulacja została dokonana na dzień 01 lutego 2024 r. na reprezentatywnym przykładzie.

8. 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 Tomaszowie Lubelskim 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 Tomaszowie Lubelskim, w tym liczbę, częstotliwość i wysokość regularnie spłacanych rat;

Bank umożliwia spłatę rat kredytów w:

- 1) malejących ratach kapitałowo-odsetkowych,



2) równych ratach kapitałowo-odsetkowych,

Dla oprocentowania okresowo stałego:

Raty kredytu spłacane są w częstotliwości miesięcznej.

Najwyższa rata miesięczna (raty malejące): 2.942,99 PLN.

Przy założeniu z przykładu reprezentatywnego, że:

całkowita kwota kredytu: 235.000 PLN (bez kredytowanych kosztów);

okres kredytowania: 180 miesięcy;

oprocentowanie kredytu stałe w okresie pierwszych 60 miesięcy: 8,0% w skali roku, następnie

oprocentowanie zmienne kredytu: 8,85% w skali roku – wyliczone jako suma aktualnej stopy

referencyjnej kredytu (stopa zmienna WIBOR 3M: 5,85%) i marży Banku w wysokości 3,0 pp.

Wyliczenia na dzień 01 luty 2024 r.

Dla oprocentowania zmiennego:

Raty kredytu spłacane są w częstotliwości miesięcznej.

Najwyższa rata miesięczna (raty malejące): 3.059,83 PLN.

Przy założeniu z przykładu reprezentatywnego, że:

całkowita kwota kredytu: 235.000 PLN (bez kredytowanych kosztów);

okres kredytowania: 180 miesięcy;

oprocentowanie kredytu zmienne: 8,85% w skali roku – wyliczone jako suma aktualnej stopy

referencyjnej kredytu (stopa zmienna WIBOR 3M: 5,85%) i marży Banku w wysokości 3,0 pp.

Wyliczenia na dzień 01 luty 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.

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 czy też
- b) skróceniem okresu spłaty kredytu z zachowaniem lub zmniejszeniem wysokości kolejnych miesięcznych rat kapitałowo – odsetkowych (z zastrzeżeniem, że skrócenie okresu kredytu z zachowaniem lub zmniejszeniem miesięcznych rat kapitałowo-odsetkowych jest możliwe, gdy wysokość spłaty jest równa wysokości raty lub wielokrotności rat kapitałowo-odsetkowych określonych w obowiązującym na dzień dokonania spłaty harmonogramie spłaty).

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

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 od osoby ubiegającej się o kredyt zabezpieczony hipotecznie, przedłożenia aktualnego operatu szacunkowego (nie starszego niż 12 miesięcy) sporządzonego przez rzeczoznawcę wpisanego w dniu wyceny na listę Centralnego Rejestru Rzeczoznawców Majątkowych prowadzoną przez Ministra Infrastruktury i Rozwoju lub potwierdzenia aktualności operatu szacunkowego wraz z pierwotnym operatem szacunkowym (przy czym operat nie może być starszy niż 12 miesiące). W uzasadnionych przypadkach Bank może wymagać od Wnioskodawcy nowego operatu szacunkowego.

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:

W przypadku skorzystania z usług dodatkowych w ramach sprzedaży łączonej w ramach promocji kredytów hipotecznych w Banku Spółdzielczym w Tomaszowie Lubelskim, konsument jest zobowiązany do posiadania i utrzymania rachunku bankowego w ofercie Banku Spółdzielczego w Tomaszowie Lubelskim w całym okresie kredytowania.

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

Bank może wstrzymać wypłatę 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;
- 3) przedstawił nieprawdziwe informacje niezbędne do oceny zdolności kredytowej;
- 4) lub 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) przekroczenia poziomu LTV 80%, lub



- 2) zwiększenia, o co najmniej 10% w porównaniu do relacji ustalonej na dzień zawarcia Umowy kredytu, stosunku salda zadłużenia kredytu do wartości ustanowionych prawnie zabezpieczeń, w szczególności wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia kredytu, lub
- 3) 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;
- 4) 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 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 od otrzymania odpowiedniego wezwania od Banku pod rygorem wypowiedzenia Umowy kredytu.