

Załącznik nr 15a
do "Instrukcji udzielania konsumenckich kredytów hipotecznych"

**INFORMACJE OGÓLNE DOTYCZĄCE UMOWY KONSUMENCKIEGO KREDYTU HIPOTECZNEGO -
KREDYTU MIESZKANIOWEGO**

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

*Bank Spółdzielczy w Kielcach
ul. Złota 9
25-015 Kielce*

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

Kredyt mieszkaniowy przeznaczony jest na:

- a) budowę domu lub mieszkania,*
- b) remont domu lub mieszkania, jeżeli kredyt zabezpieczony jest hipoteką lub innym prawem związanym z nieruchomością mieszkalną,*
- c) zakup mieszkania lub domu na rynku pierwotnym lub wtórnym.*

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:

Bank nie przyjmuje przedmiotu zabezpieczenia znajdującego się w innym niż Rzeczpospolita Polska państwie członkowskim.

Zabezpieczeniem kredytu mieszkaniowego (kredytu hipotecznego) może być:

- 1) weksel własny in blanco z klauzulą „nie na zlecenie”,*
- 2) poręczenie weksla własnego in blanco z klauzulą „nie na zlecenie”,*
- 3) hipoteka,*
- 4) cesja praw z ubezpieczenia nieruchomości,*
- 5) pełnomocnictwo do rachunku bankowego*

z zastrzeżeniem, że zabezpieczenia wymienione w pkt 1). 3). 4) są obowiązkowe.

Szczegółowe zasady oraz koszty ustanawiania, zmiany i wygaśnięcia zabezpieczeń określa Umowa kredytu.

Uzupełniającym zabezpieczeniem spłaty kredytu może być:

- 1) przelew praw z umowy ubezpieczenia na życie,*
- 2) przelew wierzytelności na zabezpieczenie.*

Rodzaj zabezpieczenia spłaty kredytu zależy od:

- 1) wysokości kredytu, o jaki ubiega się Wnioskodawca,*
- 2) oceny zdolności kredytowej Wnioskodawcy,*
- 3) długości okresu kredytowania.*

Bank może żądać ustanowienia więcej niż jednej formy zabezpieczenia.

Wartość rzeczowego zabezpieczenia wierzytelności, w czasie jego ustanawiania, powinna stanowić 200,00% wartości wierzytelności z wyłączeniem zabezpieczenia w formie

przeniesienia na własność Banku określonej kwoty pieniężnej, gdzie wartość zabezpieczenia wymagana jest na poziomie 100,00% wartości kredytu.

W przypadku, gdy zabezpieczeniem jest wyłącznie hipoteka na nieruchomości mieszkalnej, wartość zabezpieczenia winna wynosić co najmniej 125 % kwoty wierzytelności.

Zabezpieczeniem kredytu powinna być hipoteka na nieruchomości będącej przedmiotem kredytowania.

4. Wskaźnik referencyjny

Do ustalenia wysokości oprocentowania kredytu Bank stosuje jako odniesienie wskaźnik referencyjny WIBOR – wskaźnik referencyjny Stawek offer z Kwotowań obliczony w trakcie Fixingu (Warsaw Interbank Offered Rate), którego administratorem jest GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie, adres: ul. książe 4, 00-498 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000493097. **W przypadku zmiany stawki wskaźnika referencyjnego oprocentowanie kredytu ulegnie zmianie.**

5. Okres, na jaki może być zawarta Umowa o kredyt mieszkaniowy;

Okres kredytowania nie może przekroczyć 25 lat.

Kredytobiorca w dniu ostatecznej spłaty kredytu mieszkaniowego nie może przekroczyć wieku emerytalnego (suma okresu kredytowania i wieku Kredytobiorcy nie może być większa niż wysokość wieku emerytalnego). W przypadku, gdy występuje więcej niż jeden Kredytobiorca, do ustalenia okresu kredytowania przyjmuje się wiek tego Współkredytobiorcy, który pierwszy wchodzi w wiek emerytalny.

6. Rodzaje dostępnej stopy oprocentowania kredytu mieszkaniowego ze wskazaniem, czy jest to stała stopa oprocentowania kredytu mieszkaniowego, zmienna, czy stanowiąca połączenie obu rodzajów oprocentowania, wraz z krótką charakterystyką stałej stopy oprocentowania kredytu mieszkaniowego i stopy zmiennej, w tym informacją o związanych z tym konsekwencjach dla konsumenta:

Kredyt oprocentowany jest według zmiennej stopy procentowej. Oprocentowanie ustala się jako sumę stawki WIBOR 3M, podlegającej zmianie w trakcie trwania Umowy kredytu pierwszego dnia kwartału kalendarzowego i stałej w trakcie trwania tej Umowy marży Banku. Dla pierwszego okresu naliczania odsetek przyjmuje się stawkę WIBOR 3M jako średnią arytmetyczną z miesiąca poprzedzającego 3 miesięczny okres jej obowiązywania odpowiadający kwartałowi kalendarzowemu, w którym nastąpiło uruchomienie kredytu. Zmiana wysokości stawki WIBOR 3M w trakcie trwania Umowy kredytu następuje automatycznie w pierwszym dniu kolejnego kwartału kalendarzowego, przyjmując wysokość stawki WIBOR 3M jako średnią arytmetyczną z miesiąca poprzedzającego zmianę oprocentowania. Marżę Banku określa Uchwała Zarządu Banku Spółdzielczego w Kielcach w sprawie oprocentowania kredytów, pożyczek i usług faktoringowych oraz wielkości prowizji i opłaty przygotowawczej w Banku Spółdzielczym w Kielcach z zastrzeżeniem, że Bank podwyższa marżę kredytu dodatkowo o 0,25 p.p. w przypadku braku kontynuacji ubezpieczenia w okresie kredytowania.

W przypadku zastosowania zabezpieczenia przejściowego w postaci cesji na rzecz Banku wierzytelności przysługujących Kredytobiorcy od banku prowadzącego zamknięty rachunek powierniczy wskazany w umowie deweloperskiej oraz od dewelopera, a wynikających z tytułu odstąpienia, rozwiązania lub unieważnienia umowy deweloperskiej, z przeznaczeniem na spłatę kredytu do czasu przedłożenia w Banku odpisu aktu notarialnego zawierającego prawidłowo sporządzone oświadczenie o ustanowieniu hipoteki i opłacony wniosek o wpis hipoteki do księgi wieczystej marża kredytu zostaje podwyższona o 0,50 p.p.

Aktualne oprocentowanie oraz informacje na temat stawek referencyjnych dostępne są dla Państwa na stronie internetowej Banku (www.bskielce.pl) oraz w jednostkach Banku.

Kredytobiorca zaciągający kredyt mieszkaniowy narażony jest na ponoszenie określonych ryzyk.

Każdy kredyt mieszkaniowy 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 mieszkaniowego, Kredytobiorca powinien brać pod uwagę długoterminowy trend na rynku, a nie tylko krótkotrwałe wahania stopy procentowej. Przed zawarciem Umowy kredytu Bank informuje Klientów o kosztach i ryzykach związanych z kredytem. Ryzyko podjęcia decyzji i jej konsekwencji spoczywa na Kredytobiorcy, pozostanie związany Umową kredytu, zgodnie z którą przez kilka, kilkanaście albo kilkadziesiąt lat będzie spłacał raty kredytu.

7. **W przypadku umów o kredyt mieszkaniowy w walucie obcej - wskazanie danej waluty wraz z informacją o konsekwencjach denominowania lub indeksowania tego kredytu dla konsumenta oraz ryzyku walutowym związanym z tym kredytem:**

Nie dotyczy

8. **Reprezentatywny przykład całkowitej kwoty kredytu mieszkaniowego, całkowitego kosztu kredytu mieszkaniowego, całkowitej kwoty do zapłaty przez konsumenta oraz rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania:**

Wyliczenia reprezentatywne dla kredytu mieszkaniowego na dzień 04 marca 2021 r.: całkowita kwota kredytu: 162.000,00 zł; okres kredytowania: 180 miesięcy; oprocentowanie kredytu: 3,36% w skali roku – wyliczone jako suma aktualnej stopy bazowej kredytu (stopa zmienna WIBOR 3M: 0,21 %) i marży Banku w wysokości 3,15 p.p. Rzeczywista roczna stopa oprocentowania: 3,72 %. Równa rata miesięczna: 1.147,27 zł. Całkowity koszt kredytu 49.188,03 zł, w tym: suma odsetek w całym okresie kredytowania: 44.508,03 zł, opłata przygotowawcza za udzielenie kredytu: 2,00 % kwoty kredytu wynosząca 3.240,00 zł, koszty prowadzenia rachunku 1.440,00 zł (koszty ponoszone w całym okresie kredytowania) oraz podatki i marże: 19,00 zł. Całkowita kwota do zapłaty wynosi: 211.188,03 zł.

9. **Wskazanie możliwych innych kosztów nieuwjętych w całkowitym koszcie kredytu mieszkaniowego, które konsument może ponieść w związku z Umową o kredyt mieszkaniowy i prognozowaną maksymalną wysokość tych kosztów;**

Następujące koszty nie są znane kredytodawcy, albowiem Bank Spółdzielczy w Kielcach nie jest dostawcą tych usług dodatkowych dla Kredytobiorcy, w związku z czym nie są mu znane koszty tych usług i dlatego nie są ujęte w RRSO:

- 1) koszt wyceny nieruchomości;*
- 2) koszt ubezpieczenia na życie Kredytobiorcy spoza oferty Banku;*
- 3) koszt ubezpieczenia nieruchomości spoza oferty Banku.*

Wniosek o wpis hipoteki wymaga uiszczenia przez wnioskodawcę opłaty sądowej, płatnej na rachunek Sądu prowadzącego księgę wieczystą, która wynosi 200, 00 zł (słownie złotych: dwieście 00/100) oraz podatku od czynności cywilno – prawnych w wysokości określonej Ustawą o podatku od czynności cywilno – prawnych tj. co do zasady 19,00 zł (słownie złotych: dziewiętnaście 00/100). W przypadku ustanowienia hipoteki w formie aktu notarialnego, konieczne będzie także uiszczenie opłat notarialnych za sporządzenie aktu notarialnego, ustalonych indywidualnie z wybranym notariuszem.

10. **Poszczególne warianty spłaty konsumenckiego kredytu mieszkaniowego oferowane przez Bank Spółdzielczy w Kielcach w tym liczbę, częstotliwość i wysokość regularnie spłacanych rat;**

Kredyt może być spłacany przez Kredytobiorcę, jedną z wybranych metod:

- rat równych (annuitetowych), gdzie każda rata kapitałowo – odsetkowa jest równa, rata kapitałowa w każdym miesiącu jest różna i rośnie z każdym następnym miesiącem spłaty kredytu a odsetki naliczane są od aktualnego zadłużenia,*
- rat malejących, gdzie rata kapitałowo – odsetkowa jest sumą raty kapitałowej i naliczonych odsetek, kwota kredytu rozkładana jest na równe raty kapitałowe a odsetki naliczane są od aktualnego zadłużenia (ich wysokość maleje z każdym kolejnym miesiącem).*

Spłata kapitału kredytu następuje w okresach miesięcznych albo kwartalnych albo półrocznych zgodnie z harmonogramem spłaty rat kredytu, stanowiącym integralną część Umowy kredytu.

Splata odsetek od kredytu następuje w okresach miesięcznych albo kwartalnych zgodnie z harmonogramem spłaty rat kredytu, stanowiącym integralną część Umowy kredytu.

11. Opis warunków bezpośrednio związanych z przedterminową spłatą kredytu mieszkaniowego.

Kredytobiorca ma prawo do odstąpienia od Umowy kredytu w terminie 14 dni kalendarzowych od daty zawarcia Umowy kredytu, bez podania przyczyny. W przypadku, gdy termin odstąpienia od Umowy kredytu przypada w dniu wolnym od pracy Banku, to termin ten upływa w pierwszym dniu roboczym przypadającym po tym dniu.

Termin do odstąpienia od Umowy kredytu jest zachowany, jeżeli Kredytobiorca przed jego upływem złoży oświadczenie o odstąpieniu od Umowy kredytu pod wskazany w oświadczeniu adres jednostki Banku. Kredytobiorca zwraca niezwłocznie Bankowi kwotę kredytu, wraz z odsetkami umownymi, naliczonymi od dnia wypłaty kredytu do dnia przekazania środków pieniężnych Bankowi, nie później niż w terminie 30 dni kalendarzowych od daty złożenia oświadczenia o odstąpieniu od Umowy kredytu.

Dla zachowania terminu do odstąpienia od Umowy kredytu wystarczające i skuteczne jest nadanie przed jego upływem, przesyłki poleconej zawierającej oświadczenie, u operatora pocztowego w rozumieniu art. 3 pkt 12 ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. – Prawo pocztowe. Bank nie pobiera za wcześniejszą spłatę żadnych dodatkowych opłat.

W przypadku wcześniejszej spłaty części kredytu, Kredytobiorca zobowiązany jest określić w jaki sposób i w jakiej wysokości mają być spłacone następne raty kredytu. Jeśli Kredytobiorca nie zadeklaruje nowego sposobu spłaty, Bank nie dokonuje zmian w terminach spłat, przyjmując, że przez najbliższe miesiące Kredytobiorca zobowiązany jest jedynie do spłaty odsetek, zgodnie z harmonogramem spłaty.

Bank, w przypadku dokonania przez Kredytobiorcę przedterminowej spłaty kredytu, dokonuje zwrotu kosztów związanych z udzieleniem kredytu konsumenckiego w wysokości odpowiadającej okresowi, o który skrócono czas obowiązywania Umowy kredytu.

12. 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;

W przypadku zabezpieczenia wierzytelności przez ustanowienie hipoteki na nieruchomości wartość zabezpieczenia Bank ustala w oparciu o wycenę dokonaną przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego, zweryfikowaną przez Bank. Bank nie świadczy usług w zakresie sporządzania wycen. Wyceny są sporządzane poza Bankiem indywidualnie przez rzeczoznawcę wybranego przez Kredytobiorcę, na wniosek kredytobiorcy. Koszty wyceny ustalane są indywidualnie w porozumieniu z wybranym rzeczoznawcą majątkowym.

Jeżeli suma wierzytelności zabezpieczonych na pojedynczej nieruchomości nie przekracza kwoty 100.000,00 zł dopuszczalne jest również ustalenie wartości zabezpieczenia na podstawie przynajmniej jednego z następujących kryteriów:

a) polisy – umowy ubezpieczenia,

b) aktu notarialnego,

c) średnich cen gruntów podawanych przez GUS,

d) wiarygodnej bazy danych o rynku nieruchomości (system Amron prowadzony przez Związek Banków Polskich).

13. Wskazanie usług dodatkowych, które konsument jest zobowiązany nabyć, aby uzyskać kredyt mieszkaniowy lub uzyskać go na reklamowanych warunkach, oraz, w stosownych przypadkach, wyjaśnienie, że usługi dodatkowe mogą być nabywane u usługodawcy innego niż kredytodawca:

Do uzyskania kredytu mieszkaniowego Kredytobiorca zobowiązany jest do zawarcia przez cały okres kredytowania polisy ubezpieczenia mienia będącego przedmiotem zabezpieczenia kredytu oraz przelewu praw z umowy ubezpieczenia na rzecz Banku.

Kredytobiorca może skorzystać z oferty ubezpieczenia dowolnego ubezpieczyciela, o ile ubezpieczenie to spełnia minimalny zakres ubezpieczenia akceptowany przez Bank.

14. Ostrzeżenie dotyczące możliwych konsekwencji niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań związanych z Umową o kredyt mieszkaniowy:

W przypadku nie spłacenia w określonym w Umowie kredytu terminie raty zadłużenia, bądź, gdy kwota wpłacona jest niższa od ustalonej w harmonogramie spłat, Bank w dniu następnym po upływie terminu spłaty dokonuje przebiegowań niespłaconej kwoty na rachunek zadłużenia przeterminowanego.

O powstaniu zadłużenia przeterminowanego Bank niezwłocznie powiadamia Kredytobiorcę, Poręczycieli i innych dłużników Banku z tytułu ustanowionego zabezpieczenia w formie upomnień (monitów) w sposób określony w Umowie kredytu.

Bank ma prawo wypowiedzieć Umowę kredytu albo obniżyć kwotę kredytu w przypadku niedotrzymania przez Kredytobiorcę/ców warunków udzielenia kredytu albo w razie utraty przez niego/ nich zdolności kredytowej.

Po upływie okresu wypowiedzenia Umowa kredytu ulega rozwiązaniu, a Kredytobiorca zobowiązany jest do niezwłocznej spłaty całości zadłużenia z tytułu kredytu i odsetek.

Od dnia rozwiązania Umowy kredytu, Bank nalicza od pozostałego do spłaty kapitału kredytu odsetki w wysokości odsetek od należności przeterminowanych. W przypadku zagrożenia upadłością Kredytobiorcy, termin wypowiedzenia wynosi 7 dni.

Od kwoty kredytu niespłaconego w umownym terminie i od kwoty zadłużenia przeterminowanego niespłaconego po rozwiązaniu Umowy kredytu (zadłużenie przeterminowane) Bank pobiera odsetki wg zmiennej stopy procentowej dla zadłużenia przeterminowanego w wysokości dwukrotności odsetek ustawowych za opóźnienie w stosunku rocznym.

Odsetki naliczane są od następnego dnia po terminie płatności raty kredytu ustalonym w Umowie kredytu (w przypadku raty kredytu niespłaconego w terminie) lub od dnia następującego po upływie okresu wypowiedzenia (w przypadku wypowiedzenia Umowy kredytu) do dnia poprzedzającego jego spłatę.

Odsetki ustawowe za opóźnienie są równe wysokości sumy stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego i 5,5 p.p (punktów procentowych).

Wysokość oprocentowania za opóźnienie ulega zmianie każdorazowo w przypadku zmiany wysokości stopy referencyjnej ogłaszanej przez Narodowy Bank Polski.

Wysokość odsetek ustawowych za opóźnienie jest ogłaszana przez Ministra Sprawiedliwości w drodze obwieszczenia w dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.

15. Proszę zwrócić uwagę na ewentualne skutki rezygnacji w późniejszym terminie z którejkolwiek z usług dodatkowych:

Przy kredycie mieszkaniowym z zabezpieczeniem w formie cesji praw z polisy ubezpieczenia na życie kredytobiorcy brak kontynuacji tego ubezpieczenia w okresie kredytowania powoduje automatyczne podwyższenie oprocentowania o 0,25% od pierwszego dnia następnego miesiąca po wygaśnięciu ważności polisy.

16. W przypadku gdy Umowa o kredyt mieszkaniowy dotyczy kredytu mieszkaniowego objętego wsparciem udzielanym ze środków publicznych - wskazanie warunków, kryteriów i ograniczeń oraz wymaganych dokumentów związanych z otrzymaniem takiego wsparcia:

Nie dotyczy.