



## INFORMACJE OGÓLNE DOTYCZĄCE UMOWY O KREDYT HIPOTECZNY

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

**Bank Spółdzielczy w Rutce-Tartak**  
**Ul. Waryńskiego 21**  
**16-400 Suwałki**

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

- 1) zakup działki budowlanej;
- 2) zakup lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego;
- 3) nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 4) nabycie własnościowego prawa do domu jednorodzinnego (wybudowanego) w spółdzielni mieszkaniowej;
- 5) przekształcenie lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności;
- 6) wykup mieszkania komunalnego lub zakładowego;
- 7) spłatę zadłużenia z tytułu innego kredytu mieszkaniowego z innego banku, pod warunkiem, iż kredyt udzielony był na cele zgodne z postanowieniami Instrukcji;
- 8) inwestycje mieszkaniowe realizowane przez Kredytobiorcę sposobem gospodarczym:
  - a) budowa, dokończenie budowy, rozbudowa, przebudowa, wykończenie domu jednorodzinnego,
  - b) remont i modernizacja domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego, z wyjątkiem bieżących konserwacji i remontów,
  - c) zakup działki gruntu z rozpoczętą budową;
- 9) inwestycje mieszkaniowe realizowane dla Kredytobiorcy przez inwestora zastępczego:
  - a) budowa, dokończenie budowy, rozbudowa, przebudowa, wykończenie domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego,
  - b) generalny remont i modernizacja domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego, z wyjątkiem bieżących konserwacji i remontów;
- 10) zakup domu, budowę i dokończenie budowy domu (realizowane przez inwestora zastępczego jak również sposobem gospodarczym przez Kredytobiorcę) w tym również lokali niemieszkalnych lub budynków niemieszkalnych funkcjonalnie związanych z realizowaną inwestycją mieszkaniową, o ile ich powierzchnia nie przekracza 40% powierzchni całkowitej realizowanej inwestycji mieszkaniowej;
- 11) refinansowanie kosztów poniesionych na cele, o których mowa w pkt. 1-6 oraz 8-10, w szczególności: kosztów prowizji agencji nieruchomości, notariusza oraz opłat sądowych, wpłat dokonanych z tytułu umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeżeli zostały one poniesione na maksymalnie 12 miesięcy przed datą złożenia wniosku o kredyt.

3. **Prawne zabezpieczenie spłaty kredytu:**

- 1) weksel in blanco 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. Nieruchomość stanowiąca przedmiot zabezpieczenia spłaty kredytu musi znajdować się na terenie Rzeczypospolitej Polskiej;

- 3) cesja praw na rzecz Banku z umowy ubezpieczenia nieruchomości z oferty spoza Banku stanowiącej przedmiot zabezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych;
- 4) cesja wierzytelności na rzecz Banku z umowy zobowiązującej do ustanowienia przeniesienia własności lokalu mieszkalnego/domu jednorodzinnego\* w przypadku kredytowania niezakończonych inwestycji, której rozpoczęcie nastąpiło przed 28 kwietnia 2012r.;
- 5) cesja wierzytelności z umowy deweloperskiej (w przypadku kredytowania niezakończonych inwestycji, której rozpoczęcie nastąpiło po 28 kwietnia 2012r.)
- 6) cesja z rachunku powierniczego prowadzonego dla inwestycji, co do której rozpoczęcie sprzedaży nastąpiło po 28 kwietnia 2012 r.;
- 7) cesja praw z gwarancji bankowej lub gwarancji ubezpieczeniowej w przypadku, gdy inwestor zastępczy zapewnił Kredytobiorcy jedną z tych gwarancji;
- 8) 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.

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

Okres kredytowania wynosi:

- 1) do 15 lat – w przypadku, gdy celem kredytowania jest zakup działki budowlanej;
- 2) do 25 lat – w przypadku pozostałych celów kredytowania.

Na wniosek Wnioskodawcy okres kredytowania może zostać wydłużony do maksymalnie 30 lat, za wyjątkiem kredytu na cel, o którym mowa w ust. 1.

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:

- 1) *Kredyt oprocentowany jest według zmiennej lub stałej stopy procentowej, w zależności od okresu jego spłaty.*
- 2) *Dla kredytów udzielanych na okres:*
  - a) *do 24 miesięcy obowiązuje stała stopa procentowa;*
  - b) *powyżej 24 miesięcy obowiązuje zmienna stopa procentowa, która stanowi sumę stawki referencyjnej i marży Banku.*
- 3) *Zmienna stopa procentowa, dotyczy kredytów nowoudzielanych i ustalana jest na okres 1 roku przy zastosowaniu następujących zasad:*
  - a) *stawką referencyjną jest stawka WIBOR 3M, której wysokość określana jest jako średnia arytmetyczna z miesiąca grudnia i obowiązuje od 01 stycznia do 31 grudnia następnego roku kalendarzowego;*

- b) w przypadku zmiany wysokości stawki referencyjnej zgodnie z pkt.a) nastąpi zmiana wysokości stopy oprocentowania kredytu;
  - c) wysokość marży Banku jest stała w całym okresie kredytowania i jest podawana w Tabeli.
- 4) Zmiana stopy procentowej na skutek zmiany wysokości stawki referencyjnej nie stanowi zmiany Umowy kredytu i nie powoduje konieczności wypowiedzenia warunków kredytu ani sporządzania aneksu do Umowy kredytu.
  - 5) O dokonanej zmianie oprocentowania Bank informuje, na trwałym nośniku, w szczególności na piśmie lub drogą elektroniczną, Kredytobiorcę i inne osoby będące dłużnikami Banku z tytułu zabezpieczenia kredytu. Do informacji dla Kredytobiorcy dołącza się nowy harmonogram spłaty, obejmujący okres obowiązywania nowej wysokości stopy oprocentowania kredytu.

Aktualna Tabela oprocentowania oraz informacje na temat stawek referencyjnych dostępne są dla Państwa na stronie internetowej Banku ([www.bank.suwalki.pl](http://www.bank.suwalki.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: 4,56 % dla następujących założeń: całkowita kwota kredytu: 150 000 PLN, okres kredytowania: 240 miesięcy; wypłata kredytu jednorazowa, wkład własny: 20% wartości nieruchomości; oprocentowanie kredytu: 4,23 % w skali roku – wyliczone jako suma aktualnej stawki referencyjnej (stopa zmienna WIBOR 3M: 1.73 %) i marży Banku w wysokości 2,50 p.p. Równa rata miesięczna: 927,39 PLN, łączna liczba rat: 240. Całkowity koszt kredytu 75 594,29 PLN, w tym: suma odsetek w całym okresie kredytowania: 72 575,29 PLN, prowizja nie kredytowana za udzielenie kredytu: 2,00% kwoty udzielonego kredytu wynosząca: 3 000,00 PLN. Dominujące zabezpieczenie kredytu stanowi: hipoteka na nieruchomości. Podatek od czynności cywilno-prawnych (PCC-3): 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: 225 594,29 PLN. Oprocentowanie kredytu jest zmienne i w okresie obowiązywania umowy kredytu może ulec podwyższeniu w związku ze wzrostem stawki referencyjnej WIBOR 3M, co spowoduje podwyższenie kwoty spłacanej raty kredytu.

Kalkulacja została dokonana na dzień 20.07.2017 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 Rutce-Tartak nie jest dostawcą tej usługi dodatkowej dla konsumenta;*
- 2) *koszt ubezpieczenia nieruchomości spoza oferty Banku – koszt nieznan 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 Rutce-Tartak, 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 lub kwartalnej.*

*Równa rata miesięczna: 927, 39 PLN;*

*przy założeniu z przykładu reprezentatywnego, że:*

*całkowita kwota kredytu: 150 000 PLN (bez kredytowanych kosztów);*

*okres kredytowania: 240 miesięcy;*

*wkład własny: 20% wartości nieruchomości;*

*łącznie liczba rat: 240;*

*oprocentowanie kredytu: 4,23% w stosunku rocznym – wyliczone jako suma aktualnej stopy referencyjnej (WIBOR 3M: 1.73 %) i marży Banku w wysokości 2,50 p.p.*

*Wyliczenia na dzień 20.07.2017 r.*

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

*Mają Państwo możliwość przedterminowej spłaty tego kredytu hipotecznego w całości lub w części, bez żadnych dodatkowych opłat i prowizji.*

*W przypadku wcześniejszej spłaty części kredytu Kredytobiorca powinien wskazać, czy wcześniejsza spłata:*

- 1) *skróci okres spłaty kredytu z zachowaniem miesięcznych / kwartalnych rat kapitałowo-odsetkowych;*
- 2) *zmniejszy wysokość miesięcznych/kwartalnych rat kapitałowo-odsetkowych z zachowaniem okresu spłaty kredytu;*
- 3) *spowoduje zaliczenie nadpłaty na poczet najbliższych rat kapitałowych, wówczas Kredytobiorca będzie zobowiązany do spłaty rat odsetkowych.*

*Brak takiego wskazania spowoduje zaliczenie nadpłaty na poczet najbliższych rat kapitałowych.*

*W okresie nadpłaty rat kapitałowych Kredytobiorca zobowiązany jest do spłaty odsetek (naliczanych od pozostałej kwoty kredytu) co najmniej raz na kwartał).*

*W przypadku wcześniejszej spłaty części kredytu, Bank sporządza i przekazuje Kredytobiorcy oraz innym osobom będącym dłużnikami Banku z tytułu zabezpieczenia kredytu, nowy harmonogram spłat na trwałym nośniku.*

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;*
2. *wycena nie jest konieczna w przypadku:*
  - 1) *nabywania lokalu mieszkalnego/domu jednorodzinneego na rynku pierwotnym (dotyczy również celu dodatkowego na wykończenie lokalu mieszkalnego/domu jednorodzinneego na rynku pierwotnym);*
  - 2) *nabywania lokalu mieszkalnego od gminy, gdzie wszelkie informacje (tj. metraż, cena nabycia, lokalizacja) zawarte są w dokumencie potwierdzającym prawo do nabycia lokalu przez Wnioskodawcę;*
  - 3) *dopuszcza się ustalenie wartości nieruchomości przez pracownika Banku - na zasadach określonych w Instrukcji prawnych form zabezpieczenia wierzytelności, gdy kwota kredytu nie przekracza 250 000,00 zł.*
3. *Bank może żądać sporządzania operatów szacunkowych nieruchomości stanowiących zabezpieczenie kredytu, szczególnie w przypadku pogorszenia sytuacji ekonomiczno – finansowej Kredytobiorcy lub znacznego spadku wartości rynkowej 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 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 celu zawarcia umowy kredytu hipotecznego Bank Spółdzielczy w Rutce-Tartak nie wymaga nabycia usług dodatkowych.*

13. Ostrzeżenie dotyczące możliwych konsekwencji **niewykonania lub nienależytego wykonania** zobowiązań związanych z umową o 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, 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 wiarytelności 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;*

*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 niesie dla Konsumenta konsekwencje finansowe.*

- 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.***