

## UNIWERSALNY KREDYT HIPOTECZNY

Kredyt konsumencki zabezpieczony hipotecznie przeznaczony na dowolny cel ( z wyłączeniem finansowania działalności gospodarczej lub rolniczej) i nie wymaga udokumentowania wykorzystania środków.

- minimalna kwota kredytu 5.000,00 złotych
- okres kredytowania do 15 lat
- spłata w dogodnych ratach malejących lub annuitetowych
- dogodne terminy spłaty kredytu
- możliwość wcześniejszej spłaty bez dodatkowych kosztów
- profesjonalna pomoc ze strony pracowników Banku

Reprezentatywny przykład dotyczący warunków kredytu udzielanego dla Klientów Banku Spółdzielczego w Brzegu.

Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) wynosi 10,41% przy następujących założeniach: całkowita kwota kredytu (bez kredytowanych kosztów) 60.000,00 zł, całkowita kwota do zapłaty 104.151,14 zł, oprocentowanie zmienne 9,40% w stosunku rocznym (WIBOR 3M plus marża 7,70 punktów procentowych), całkowity koszt kredytu 44.151,14 zł (w tym: prowizja za rozpatrzenie wniosku kredytowego 150,00 zł, prowizja za udzielenie kredytu 1.200,00 zł; odsetki 42.582,14 zł; podatek od czynności cywilno-prawnych 19,00 zł, wpis do hipoteki 200,00 zł), spłata w 180 miesięcznych ratach kapitałowo-odsetkowych (pierwsza rata wyrównawcza 303,50 + odsetki i 179 rat po 333,50 zł + odsetki). 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.

Kalkulacja została dokonana na dzień 01.07.2018r. na reprezentatywnym przykładzie.

Udzielenie kredytu zależy od pozytywnej oceny zdolności kredytowej Wnioskodawcy.

Niniejszy materiał ma charakter wyłącznie informacyjny i nie stanowi oferty w rozumieniu ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks Cywilny.

Zadzwoń lub odwiedź naszą placówkę.

Telefon 77 404 5659, 77 404 5655

## INFORMACJE OGÓLNE DOTYCZĄCE UMOWY KREDYTU HIPOTECZNEGO UKH

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

**Bank Spółdzielczy w Brzegu**  
**Ul. Chrobrego 11**  
**49-301 Brzeg**

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

**Uniwersalny Kredyt Hipoteczny (UKH) zabezpieczony hipoteką przeznaczony na spłatę następujących zobowiązań:** Dowolny cel, nie wymaga udokumentowania wykorzystania środków, jednak cel ten musi zostać określony w Umowie kredytu.

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 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;*
- 3) *cesja praw na rzecz Banku z umowy ubezpieczenia nieruchomości ZU 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 ZU spoza oferty Banku, do wysokości zadłużenia wynikającego z zawartej Umowy kredytu;*
- 5) *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.*

### **Zabezpieczenie do czasu ustanowienia hipoteki ( do wyboru):**

- 1) *poręczenie wekslowe*
- 2) *kaucja pieniężna*
- 3) *blokada środków pieniężnych na rachunku*
- 4) *podwyższenie marży kredytu*

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

*Okres kredytowania wynosi : od 1 roku do 15 lat*

**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 określająca koszt pozyskania pieniądza przez bank na rynku międzybankowym, wyznaczana jako średnia arytmetyczna na podstawie kwotowań uczestników fixingu stawek referencyjnych; stawka WIBOR jest ustalana zgodnie z Regulaminem Stawek Referencyjnych WIBID i WIBOR, o godzinie 11:00 w dni robocze, 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.***

- 5. 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 stopy procentowej, stanowiącej sumę stopy referencyjnej i marży Banku. Stopą referencyjną jest stawka WIBOR 3M, ogłaszana na ostatni dzień roboczy drugiego miesiąca kwartału, która podlega zmianom w okresie kredytowania zgodnie z wysokością stopy referencyjnej WIBOR 3M ogłaszaną w ostatni dzień roboczy drugiego miesiąca poprzedzającego każdy następny kwartał.*

*Zmiana oprocentowania następować będzie pierwszego dnia roboczego każdego kwartału w okresach kwartalnych. Stopa oprocentowania kredytu zmienia się wraz ze zmianą stopy referencyjnej Banku Spółdzielczego w Brzegu. Marżę Banku określa Tabela oprocentowania produktów kredytowych Banku Spółdzielczego w Brzegu z zastrzeżeniem, że Bank podwyższa marżę kredytu dodatkowo o 1,00 p.p.:*

- 1)** *w przypadku nieprzedstawienia zabezpieczenia przejściowego (podwyższa się marżę do czasu otrzymania przez Bank odpisu z księgi wieczystej nieruchomości z prawomocnym wpisem hipoteki).*

*Aktualna Tabela oprocentowania oraz informacje na temat wskaźników referencyjnych dostępne są dla Państwa na stronie internetowej Banku ([bsbrzeg.pl](http://bsbrzeg.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.

6. **W przypadku umów o kredyt hipoteczny 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*
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: 10,37%** dla następujących założeń: całkowita kwota kredytu: 100.000,00 PLN, okres kredytowania: 180 miesięcy; wkład własny: 40% wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia; oprocentowanie kredytu: 9,40% w skali roku – wyliczone jako suma aktualnej stopy bazowej kredytu (stopa zmienna WIBOR 3M: 1.70 %) i marży Banku w wysokości 7,70%, obliczona po ustanowieniu zabezpieczenia w postaci hipoteki na kredytowanej nieruchomości (do czasu ustanowienia hipoteki Bank podwyższa marżę kredytu o 1,00 p.p.). Malejąca rata miesięczna: 1.327,36 PLN, łączna liczba rat: 180. Całkowity koszt kredytu 73.404,64 PLN, w tym: suma odsetek w całym okresie kredytowania: 70.935,64 PLN, prowizja niekredytowana za udzielenie kredytu: 2,00 % kwoty udzielonego kredytu wynosząca: 2.000,00 PLN, prowizja niekredytowana za rozpatrzenie wniosku kredytowego: 0,25 % kwoty wnioskowanego kredytu wynosząca: 250,00 PLN. Koszt ustanowienia hipoteki: 200,00 PLN, podatek od czynności cywilnoprawnych (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: 173.404,64 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.

Wyliczenia reprezentatywne dla kredytu hipotecznego UH na 1 lipca 2018r.

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 Brzegu nie jest dostawcą tej usługi dodatkowej dla konsumenta;
  - 2) koszt ubezpieczenia na życie Kredytobiorcy spoza oferty Banku – koszt nieznan Banku
  - 3) 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 Brzegu 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.*

*Równa rata miesięczna: 1 887,03 PLN.*

*Przy założeniu z przykładu reprezentatywnego, że:*

*całkowita kwota kredytu: 100. 000,00 PLN (bez kredytowanych kosztów);*

*okres kredytowania: 180 miesięcy;*

*wkład własny: 40% wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia;*

*oprocentowanie kredytu: 9,40 % w skali roku – wyliczone jako suma aktualnej stopy bazowej kredytu (stopa zmienna WIBOR 3M: 1.70%) i marży Banku w wysokości 7,70%.*

*Wyliczenia na dzień 01.07.2018r.*

**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 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 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 kredyt hipoteczny:*

*W przypadku wcześniejszej spłaty kredytu Bank nie pobiera prowizji.*

- 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 6 miesięcy. Wycena wartości nieruchomości wykonana przez rzeczoznawcę wpisanego w dniu wyceny na listę Centralnego Rejestru Rzeczoznawców Majątkowych prowadzoną przez Ministra Infrastruktury i Rozwoju lub wycena nie starsza niż 12 miesięcy, gdy załączono aktualizację wyceny dokonaną przez rzeczoznawcę majątkowego wykonującego wycenę (aktualizacja ważna jest 90 dni od daty jej wystawienia).*

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

- 2)** *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 jednorodzinnego 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 250 000 PLN;*
- c)** *kredytu przeznaczonego na remont w wysokości do 100 000 PLN, kiedy zakres prac nie wymaga zezwoleń organów administracyjnych i zmiany projektu, a wartość prac nie przekracza 1100 PLN/m<sup>2</sup>.*

*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: *Uniwersalny Kredyt Hipoteczny jest oferowany w Banku Spółdzielczym w Brzegu bez usług dodatkowych.*

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

*W przypadku:*

- 1)** *wykorzystania kredytu niezgodnie z przeznaczeniem;*
- 2)** *niespłacenia w terminie określonym w Umowie kredytu bieżącej pełnej raty kapitałowo-odsetkowej;*
- 3)** *niedopełnienia przez Kredytobiorcę zobowiązań określonych w Umowie kredytu dotyczących ustanowienia prawnych form spłaty kredytu hipotecznego;*
- 4)** *niedopełnienia 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) przekroczenia poziomu LTV 80% / poziomu LTV 90% dla Umów kredytów zawartych z ubezpieczeniem NWW;
- 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 hipotecznego 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;
- 5) 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. Proszę zwrócić uwagę na ewentualne skutki rezygnacji w późniejszym terminie: Rezygnacja z któregokolwiek z zabezpieczeń kredytu hipotecznego stanowi zmianę warunków Umowy Kredytu i wymaga podpisania aneksu. Za sporządzenie aneksu Bank pobiera opłatę w wysokości 1,00 % kwoty wprowadzonej aneksem wg stanu salda na dzień sporządzenia aneksu.
15. 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.