



**OGÓLNE INFORMACJE DOTYCZĄCE UMOWY KREDYTU MIESZKANIOWEGO „MÓJ DOM” w  
promocji „Pakiet Domowych Finansów”**

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

**Bank Spółdzielczy w Szczytnie**  
**ul. Łomżyńska 20**  
**12-100 Szczytno**

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

- 1)** zakup działki z przeznaczeniem na cele budowlane;
- 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 udzielonego w innym 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)** generalny remont i modernizacja domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego, z wyjątkiem bieżących konserwacji i remontów,
  - c)** zakup działki gruntu z rozpoczętą budową;
- 9)** wykończenie mieszkania zakupionego na rynku pierwotnym będącego elementem transakcji finansowanej w ramach kredytu Mój Dom lub kredytu MdM;
- 10)** remont mieszkania zakupionego na rynku wtórnym będącego elementem transakcji finansowanej w ramach kredytu Mój Dom;
- 11)** 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;
- 12)** zakup domu, budowę i dokończenie budowy domu, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku (inwestycje mieszkaniowe realizowane przez inwestora zastępczego, jak również sposobem gospodarczym przez Kredytobiorcę w tym również lokali niemieszkalnych lub budynków niemieszkalnych funkcjonalnie związanych z realizowaną inwestycją mieszkaniową). Bank dopuszcza możliwość kredytowania inwestycji mieszkaniowych, także w przypadku, gdy powierzchnia

niemieszkalna nie stanowi więcej niż 30% powierzchni całkowitej realizowanej inwestycji;

- 13) zakup pomieszczenia przynależnego, miejsca parkingowego lub garażu będącego elementem transakcji finansowanej w ramach kredytu Mój Dom lub kredytu MdM;
- 14) refinansowanie kosztów nabycia poniesionych na cele mieszkaniowe (wymienione powyżej);
- 15) dowolny cel konsumpcyjny, o ile stanowi więcej niż 15% kwoty udzielanego 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 na pierwszym miejscu 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 z oferty dostępnej 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 ZU z oferty dostępnej w Banku lub spoza oferty Banku, do wysokości zadłużenia wynikającego z zawartej Umowy kredytu;
- 5) cesja praw na rzecz Banku z umowy zobowiązującej do ustanowienia i przeniesienia własności lokalu mieszkalnego/domu jednorodzinnego\* (w przypadku gdy w transakcji nie funkcjonuje umowa deweloperska lub w przypadku gdy przeniesienie własności następuje po dacie wypłaty kredytu);
- 6) cesja praw na rzecz Banku z umowy deweloperskiej (w przypadku gdy w transakcji funkcjonuje umowa deweloperska lub w przypadku gdy przeniesienie własności następuje po dacie wypłaty kredytu);
- 7) cesja praw na rzecz Banku z rachunku powierniczego prowadzonego dla inwestycji, (w przypadku transakcji, dla których umowa przewiduje płatności poprzez rachunek powierniczy);
- 8) cesja praw z gwarancji bankowej lub gwarancji ubezpieczeniowej w przypadku, gdy inwestor zastępczy zapewnił Kredytobiorcy jedną z tych gwarancji;
- 9) pełnomocnictwo do rachunku oszczędnościowo-rozliczeniowego Pol-Konto Aktywne/EKO Rachunek prowadzonego przez Bank dla Kredytobiorcy.

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

- 1) poręcznie wekslowe
- 2) kaucja pieniężna
- 3) blokada środków pieniężnych na rachunku.

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

Okres kredytowania wynosi :

- 1) od 1 roku do 15 lat – w przypadku, gdy celem kredytowania jest zakup działki z przeznaczeniem na cele budowlane;
- 2) od 5 do 25 lat – w przypadku pozostałych celów kredytowania.

Na wniosek Wnioskodawcy okres kredytowania może zostać wydłużony do maksymalnie 30 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.*

***Stać 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 niniejszego aneksu przypada w dniu wolnym od pracy okres obowiązywania oprocentowania stałego rozpoczyna się w pierwszym dniu roboczym po tym dniu.*

*Oprocentowanie jest stałe z zastrzeżeniem że Bank podwyższa oprocentowanie kredytu dodatkowo o 0,50 p.p. do czasu gdy saldo kredytu będzie powyżej 80% wartości nieruchomości będącej zabezpieczeniem kredytu i/lub zastrzega sobie prawo do podwyższenia marży Banku o 1 p.p. począwszy od kolejnego dnia następującego po upływie terminu do którego miało nastąpić ustanowienie zabezpieczenia lub ważności obowiązywania polisy lub terminu opłacenia składki ubezpieczenia. Obniżenie marży nastąpi w dniu roboczym, w którym Kredytobiorca dostarczył do Banku polisę ubezpieczeniową potwierdzającą przelew praw z polisy na Bank wraz z potwierdzeniem opłacenia składek ubezpieczeniowych.*

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

Na przełomie okresu, gdzie ma nastąpić zmiana formuły oprocentowania kredytu 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, informacje 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 marży Banku.

## **2) Oprocentowanie zmienne:**

Kredyt oprocentowany jest według zmiennej stopy procentowej, stanowiącej sumę stopy referencyjnej Banku i marży Banku, ustalonej na okresy 3-miesięczne przy zastosowaniu następujących zasad:

- 1) stopę referencyjną Banku jest stawka WIBOR3M, obliczona, jako średnia arytmetyczna z miesiąca poprzedzającego okres jej obowiązywania;
- 2) wysokość marży Banku ustalana jest odrębnie dla okresów kredytowania obejmujących:
  - a) pierwsze 24 miesiące od dnia zawarcia Umowy,
  - b) kolejne miesiące po upływie 24 miesięcy do czasu zakończenia okresu kredytowania.

Wysokość marży we wskazanych okresach jest stała z tym, że w przypadku nie wywiązania się Kredytobiorcy z zobowiązania ustanowienia / aktualizacji zabezpieczenia w formie cesji praw na rzecz Banku z umowy ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych nieruchomości, Bank zastrzega sobie prawo do podwyższenia marży Banku o 1 p.p. począwszy od kolejnego dnia następującego po upływie terminu do którego miało nastąpić ustanowienie zabezpieczenia lub ważności obowiązywania polisy lub terminu opłacenia składki ubezpieczenia. Obniżenie marży nastąpi w dniu roboczym, w którym Kredytobiorca dostarczył do Banku polisę ubezpieczeniową potwierdzającą przelew praw z polisy na Bank wraz z potwierdzeniem opłacenia składek ubezpieczeniowych;

- 3) 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.

Jeżeli w okresie pierwszych 24 miesięcy od dnia zawarcia Umowy, stopa referencyjna WIBOR 3M dla danego 3 miesięcznego okresu odsetkowego będzie wyższa niż stopa referencyjna ustalona dla pierwszego okresu obowiązywania oprocentowania, do wyliczenia

oprocentowania w danym okresie odsetkowym zastosowanie będzie miała stopa bazowa z dnia zawarcia umowy.

Marżę Banku określa Tabela oprocentowania produktów bankowych Banku Spółdzielczego w Szczytnie, z zastrzeżeniem że Bank podwyższa marżę kredytu dodatkowo o 0,50 p.p. do czasu gdy saldo kredytu będzie powyżej 80% wartości nieruchomości będącej zabezpieczeniem kredytu.

Aktualna Tabela oprocentowania oraz informacje na temat wskaźników referencyjnych dostępne są dla Państwa na stronie internetowej Banku ([www.bsszczytno.pl](http://www.bsszczytno.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 Oprocentowanie (RRSO)** wynosi: 8,25% dla następujących założeń: całkowita kwota kredytu: 253 000 PLN, okres kredytowania 308 miesięcy, wkład własny: 20% wartości nieruchomości: oprocentowanie okresowo-stałe kredytu w okresie pierwszych 60 miesięcy: 7,11% w skali roku, a następnie oprocentowanie zmienne 7,98% w skali roku – wyliczone jako suma aktualnej stopy bazowej kredytu (stopa zmienna WIBOR 3M: 5,99%) i marży banku w wysokości 1,99%, równa rata miesięczna 1 789,04 PLN przez okres 5 lat, od szóstego roku kolejne raty wyniosą 1 913,85 PLN, łączna liczba rat: 308. Całkowity koszt kredytu 330 240,98 PLN, w tym: suma odsetek w całym okresie kredytowania: 328 975,98 PLN, prowizja niekredytowana za udzielenie kredytu: 0,5% kwoty udzielonego kredytu wynosząca: 1 265,00 PLN. Koszt ustanowienia hipoteki: 200,00 PLN, podatek 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 583 240,98 PLN. Oprocentowanie kredytu jest stałe w okresie pierwszych 60 miesięcy, a następnie zmienne. W okresie obowiązywania wg formuły zmiennej oprocentowanie umowy kredytu może ulec zmianie w związku ze zmienną 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 25 października 2023 roku na reprezentatywnym przykładzie.**

### **Dla oprocentowania zmiennego:**

**Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO)** wynosi: 8,26% dla następujących założeń: całkowita kwota kredytu: 253 000 PLN, okres kredytowania: 308 miesięcy; wkład własny: 20% wartości nieruchomości; oprocentowanie kredytu 6,98 % w skali roku przez okres pierwszych 2 lat oraz 7,98 % w skali roku w kolejnych latach – wyliczone jako suma aktualnej stopy bazowej kredytu (stopa zmienna WIBOR 3M: 5,99%) i marży Banku w wysokości 0,99% w pierwszych 2 latach oraz 1,99 % w kolejnych latach. Równa rata miesięczna przez pierwsze 2 lata wynosi 1 767,86 PLN, od trzeciego roku kolejne raty wyniosą 1 924,90 PLN. Łączna liczba rat: 308. Całkowity koszt kredytu 337 365,09 PLN, w tym: suma odsetek w całym okresie kredytowania: 336 100,09 PLN, prowizja nie kredytowana za udzielenie kredytu: 0,50% kwoty udzielonego kredytu wynosząca: 1 265,00 PLN, koszt ustanowienia hipoteki: 200,00 PLN, podatek od czynności cywilno-prawnych (PCC-1): 19,00 PLN. W całkowitym koszcie kredytu Bank nie uwzględnia następujących kosztów: kosztu ubezpieczenia kredytowanej nieruchomości oraz kosztu wyceny nieruchomości, gdyż nie jest dostawcą tej usługi dodatkowej dla konsumenta. Całkowita kwota do zapłaty wynosi: 590 365,09 PLN. Oprocentowanie kredytu jest zmienne i w okresie obowiązywania umowy kredytu może ulec podwyższeniu w związku ze wzrostem stopy referencyjnej WIBOR 3M, co spowoduje podwyższenie kwoty spłacanej raty kredytu.

**Kalkulacja została dokonana na dzień 25 października 2023 roku na reprezentatywnym przykładzie.**

- 8. Wskazanie możliwych innych kosztów nieujętych 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 Szczytnie 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 Szczytnie, 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

**Dla oprocentowania okresowo – stałego:**

*Raty kredytu spłacane są w częstotliwości miesięcznej.*

*Równa rata miesięczna:*

- a) przez okres pierwszych pięciu lat: 1 789,04 PLN
- b) od szóstego roku kolejne raty: 1 913,85 PLN

*Przy założeniu z przykładu reprezentatywnego, że:*

*całkowita kwota kredytu: 253 000 PLN (bez kredytowanych kosztów);*

*okres kredytowania: 308 miesięcy;*

*wkład własny: 20% wartości nieruchomości;*

*oprocentowanie kredytu stałe w okresie pierwszych 60 miesięcy: 7,11% w skali roku*

*następnie oprocentowanie zmienne kredytu 7,98% – wyliczone jako suma aktualnej stopy bazowej kredytu (stopa zmienna WIBOR 3M: 5,99%) i marży Banku w wysokości 1,99%*

*Wyliczenia na dzień 25.10.2023 r.*

#### **Dla oprocentowania zmiennego:**

*Raty kredytu spłacane są w częstotliwości miesięcznej.*

*Równa rata miesięczna:*

*a) przez okres pierwszych dwóch lat: 1 797,86 PLN*

*b) od trzeciego roku kolejne raty: 1 924,90 PLN*

*Przy założeniu z przykładu reprezentatywnego, że:*

*całkowita kwota kredytu: 253 000 PLN (bez kredytowanych kosztów);*

*okres kredytowania: 308 miesięcy;*

*wkład własny: 20 % wartości nieruchomości;*

*oprocentowanie kredytu: 6,98 % w skali roku w okresie pierwszych dwóch lat i 7,98 % w skali roku w okresie kolejnych lat – wyliczone jako suma aktualnej stopy bazowej kredytu (stopa zmienna WIBOR 3M: 5,99 %) i marży Banku w wysokości 0,99 % w okresie pierwszych dwóch lat oraz 1,99 % w kolejnych latach.*

*Wyliczenia na dzień 25.10.2023 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 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 powyżej, 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 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.*

*Opłata za wcześniejsze rozwiązanie umowy o kredyt hipoteczny:*

W przypadku wcześniejszej spłaty kredytu Bank pobiera prowizję w wysokości określonej w Taryfie obowiązującej w Banku:

- 1) spłata całości lub części kredytu do 3 lat trwania Umowy kredytu (jednorazowo od kwoty wcześniejszej spłaty) – [max. 3] % spłacanej kwoty kredytu hipotecznego, nie więcej niż wysokość odsetek, które byłyby naliczone od spłacanej przed terminem całości lub części kredytu hipotecznego w okresie roku od dnia faktycznej spłaty\*.
- 2) spłata całości lub części kredytu powyżej 3 lat trwania Umowy kredytu (jednorazowo od kwoty wcześniejszej spłaty)- 0,00 PLN.

*\*Do wyliczenia wysokości odsetek Bank przyjmuje oprocentowanie z dnia faktycznej spłaty kredytu hipotecznego. Prowizji nie pobiera się jeżeli wcześniejsza częściowa spłata kapitału kredytu następuje ze względu na wypłatę dodatkowego finansowego wsparcia w przypadku Kredytu Mieszkanie Dla Młodych lub zwrotu całości lub części środków z rachunku inwestora zastępczego.*

- 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 lub potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego wraz z pierwotnym operatem szacunkowym (przy czym operat nie może być starszy niż 24 miesiące).

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 jednorodzinne 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 w wysokości do 200.000 PLN przeznaczonego na remont, kiedy zakres prac nie wymaga zezwoleń organów administracyjnych i zmiany projektu.

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:

1. Kredytobiorca, korzystający z Promocji „Pakiet Domowych Finansów”, zobowiązany jest przez cały okres kredytowania do:



- 1.1. założenia i posiadania rachunku oszczędnościowo - rozliczeniowego Pol-Konto Aktywne lub EKO Rachunek w Banku Spółdzielczym w Szczytnie na zasadach ustalonych w Umowie Rachunku oraz „Regulaminie otwierania i prowadzenia rachunków bankowych dla osób fizycznych” zgodnie z obowiązującą „Taryfą opłat i prowizji bankowych Banku Spółdzielczego w Szczytnie dla klientów indywidualnych”;
        - 1.2. przelewania co miesiąc na rachunki prowadzone w Banku Spółdzielczym w Szczytnie, kwoty z tytułu wynagrodzenia lub innych dochodów, wszystkich Wnioskodawców uzyskujących dochody;
        - 1.3. ubezpieczenia kredytowanej nieruchomości w zakładzie ubezpieczeń współpracującym z Bankiem Spółdzielczym w Szczytnie, w ramach oferty Banku Spółdzielczego w Szczytnie, z zastrzeżeniem pkt 2.
        - 1.4. posiadania karty kredytowej w Banku Spółdzielczym w Szczytnie;
        - 1.5. aktywowania karty kredytowej do 2 miesięcy od podpisania umowy o kartę kredytową.
2. W przypadku kredytu hipotecznego „Mój Dom” przeznaczonego na spłatę innego kredytu mieszkaniowego, którego zabezpieczenie stanowi ubezpieczenie kredytowanej nieruchomości w zakładzie ubezpieczeń spoza oferty Banku Spółdzielczego w Szczytnie, Kredytobiorca zobowiązuje się w umowie kredytu do:
  - 2.1. dokonania cesji praw na rzecz Banku Spółdzielczego w Szczytnie z umowy ubezpieczenia kredytowanej nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych zawartej z zakładem ubezpieczeń spoza oferty Banku;
  - 2.2. wykupienia polisy ubezpieczeniowej kredytowanej nieruchomości w zakładzie ubezpieczeń z oferty Banku Spółdzielczego w Szczytnie i dokonania cesji praw na rzecz Banku Spółdzielczego w Szczytnie, po zakończeniu okresu ważności polisy, o której umowa w pkt. 2.1.
3. W przypadku stwierdzenia niewywiązywania się ze zobowiązań, o których mowa w ust. 1. pkt. 1.1., 1.3., 1.4. oraz ust. 2, Bank Spółdzielczy w Szczytnie uprawniony jest, przy oprocentowaniu zmiennym, do podwyższenia marży o 1,5 p.p. jeżeli niewywiązanie się przez Kredytobiorcę z zobowiązań nastąpiło w ciągu 24 miesięcy od dnia zawarcia Umowy i o 0,5 p.p. jeżeli niewywiązanie się przez Kredytobiorcę z zobowiązań nastąpiło po 24 miesiącach od dnia zawarcia Umowy, za okres od pierwszego dnia roboczego następnego miesiąca kalendarzowego po miesiącu, w którym Kredytobiorca nie wywiązał się z zobowiązania bez możliwości przywrócenia marży do wysokości sprzed podwyższenia. Podwyższenie marży nie stanowi zmiany Umowy i nie wymaga Aneksu do Umowy. O podwyższeniu marży Kredytobiorca zostanie poinformowany pisemnie listem zwykłym wysłanym na adres korespondencyjny Kredytobiorcy lub adres e-mail, zgodnie z wybranym kanałem dystrybucji. Korespondencja powinna być wysłana do Kredytobiorcy w przeciągu 3 dni roboczych od podwyższenia marży.
4. W przypadku stwierdzenia niewywiązywania się ze zobowiązań, o których mowa w ust. 1 pkt. 1.5., Bank Spółdzielczy w Szczytnie uprawniony jest, przy oprocentowaniu zmiennym, do podwyższenia, o którym mowa w ust. 3, za okres od pierwszego dnia następnego miesiąca kalendarzowego po miesiącu, w którym Kredytobiorca nie wywiązał się z zobowiązania. Podwyższenie marży nie stanowi zmiany Umowy i nie wymaga Aneksu do Umowy. O podwyższeniu marży Kredytobiorca zostanie

poinformowany pisemnie listem zwykłym wysłanym na adres korespondencyjny Kredytobiorcy lub adres e-mail, zgodnie z wybranym kanałem dystrybucji. Korespondencja powinna być wysłana do Kredytobiorcy w przeciągu 3 dni roboczych od podwyższenia marży. Wysokość podwyższonej marży zostanie przywrócona do wysokości sprzed podwyższenia marży na pisemny wniosek Kredytobiorcy po spełnieniu warunków, o których mowa w ust. 1 pkt. 1.5. Przywrócenie marży nastąpi nie wcześniej niż od pierwszego dnia roboczego miesiąca następującego po zakończeniu miesiąca, w którym Bank stwierdził właściwą realizację zobowiązań Kredytobiorcy.

5. W przypadku stwierdzenia niewywiązywania się ze zobowiązań, o których mowa w ust. 1. pkt. 1.1., 1.3. i 1.4. oraz ust. 2, Bank Spółdzielczy w Szczytnie uprawniony jest, przy oprocentowaniu okresowo-stałym, do podwyższenia marży o 1,25 p.p. jeżeli niewywiązanie się przez Kredytobiorcę z zobowiązań nastąpiło w ciągu 60 miesięcy od dnia zawarcia Umowy i o 0,25 p.p. jeżeli niewywiązanie się przez Kredytobiorcę z zobowiązań nastąpiło po 60 miesiącach w przypadku kontynuacji oprocentowania okresowo-stałego lub o 0,5 p.p. jeżeli niewywiązanie się przez Kredytobiorcę z zobowiązań nastąpiło po 60 miesiącach od dnia zawarcia Umowy, w przypadku oprocentowania zmiennego, za okres od pierwszego dnia roboczego następnego miesiąca kalendarzowego po miesiącu, w którym Kredytobiorca nie wywiązał się z zobowiązania bez możliwości przywrócenia marży do wysokości sprzed podwyższenia. Podwyższenie marży nie stanowi zmiany Umowy i nie wymaga Aneksu do Umowy. O podwyższeniu marży Kredytobiorca zostanie poinformowany pisemnie listem zwykłym wysłanym na adres korespondencyjny Kredytobiorcy lub adres e-mail, zgodnie z wybranym kanałem dystrybucji. Korespondencja powinna być wysłana do Kredytobiorcy w przeciągu 3 dni roboczych od podwyższenia marży.
  6. W przypadku stwierdzenia niewywiązywania się ze zobowiązań, o których mowa w ust. 1 pkt. 1.5., Bank Spółdzielczy w Szczytnie uprawniony jest, przy oprocentowaniu okresowo-stałym, do podwyższenia, o którym mowa w ust. 5 za okres od pierwszego dnia następnego miesiąca kalendarzowego po miesiącu, w którym Kredytobiorca nie wywiązał się z zobowiązania. Podwyższenie marży nie stanowi zmiany Umowy i nie wymaga Aneksu do Umowy. O podwyższeniu marży Kredytobiorca zostanie poinformowany pisemnie listem zwykłym wysłanym na adres korespondencyjny Kredytobiorcy lub adres e-mail, zgodnie z wybranym kanałem dystrybucji. Korespondencja powinna być wysłana do Kredytobiorcy w przeciągu 3 dni roboczych od podwyższenia marży. Wysokość podwyższonej marży zostanie przywrócona do wysokości sprzed podwyższenia marży na pisemny wniosek Kredytobiorcy po spełnieniu warunku aktywacji karty, o którym mowa w ust. 1 pkt. 1.5. Przywrócenie marży nastąpi nie wcześniej niż od pierwszego dnia roboczego miesiąca następującego po zakończeniu miesiąca, w którym Bank stwierdził właściwą realizację zobowiązań Kredytobiorcy.
- 13. Ostrzeżenie dotyczące możliwych konsekwencji niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań związanych z umową o kredyt hipoteczny:**
- W przypadku:*
- 1) *nieprzedstawienia dokumentów (faktur lub rachunków) uzasadniających prawidłowość wykorzystania dotychczas uruchomionych środków kredytu lub wykorzystania kredytu niezgodnie z przeznaczeniem;*
  - 2) *niespłacenia w terminie określonym w Umowie kredytu bieżącej pełnej raty odsetkowej;*
  - 3) *niedopełnienia przez Kredytobiorcę zobowiązań określonych w Umowie kredytu dotyczących ustanowienia prawnych form spłaty kredytu hipotecznego;*

- 4) 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 wiarygodności 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;

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 Spółdzielczym w Szczycie niesie dla Konsumenta konsekwencje finansowe.

14. **Proszę zwrócić uwagę na ewentualne skutki rezygnacji w późniejszym terminie z którejkolwiek z usług dodatkowych:** zgodnie z zapisami regulaminu „Pakiet Domowych Finansów”.