**OGÓLNE INFORMACJE DOTYCZĄCE UMOWY KREDYTU HIPOTECZNEGO „MÓJ DOM”**

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

***Bank Spółdzielczy w Pieńsku***

***Ul. Staszica 20***

***59-930 Pieńsk***

1. **Cele, na które kredyt hipoteczny może zostać wykorzystany na:**
	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:*
		1. *budowa, dokończenie budowy, rozbudowa, przebudowa, wykończenie domu jednorodzinnego,*
		2. *generalny remont i modernizacja domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego, z wyjątkiem bieżących konserwacji i remontów,*
		3. *zakup działki gruntu z rozpoczętą budową;*
	9. *wykończenie mieszkania zakupionego na rynku pierwotnym będącego elementem transakcji finansowanej w ramach kredytu Mój Dom*
	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:*
		1. *budowa, dokończenie budowy, rozbudowa, przebudowa, wykończenie domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego,*
		2. *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 50% powierzchni całkowitej realizowanej inwestycji;*
	13. *zakup pomieszczenia przynależnego, miejsca parkingowego lub garażu będącego elementem transakcji finansowanej w ramach kredytu Mój Dom*
	14. *refinansowanie kosztów poniesionych na cele mieszkaniowe (wymienione powyżej);*
	15. *dowolny cel konsumpcyjny, o ile nie stanowi więcej niż 15% kwoty udzielanego kredytu.*
2. **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 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 zwartej Umowy kredytu,*
5. *cesja wierzytelności na rzecz Banku z umowy zobowiązującej do ustanowienia przeniesienia własności lokalu mieszkalnego/domu jednorodzinnego\* w przypadku kredytowania niezakończonej inwestycji, której rozpoczęcie nastąpiło przed 28 kwietnia 2012r.;*
6. *cesja wierzytelności z umowy deweloperskiej (w przypadku kredytowania niezakończonej inwestycji, której rozpoczęcie nastąpiło po 28 kwietnia 2012r.)*
7. *cesja z rachunku powierniczego prowadzonego dla inwestycji, co do której rozpoczęcie sprzedaży nastąpiło po 28 kwietnia 2012 r.;*
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 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. *poręcznie wekslowe*
2. *kaucja pieniężna*
3. *blokada środków pieniężnych na rachunku*
4. *podwyższenie marży kredytu*
5. 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 budowlanej;*
2. *od 5 do 25 lat – w przypadku pozostałych celów kredytowania. Na wniosek Wnioskodawcy okres kredytowania może zostać wydłużony do maksymalnie 30 lat.*
3. **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***
4. **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:

*Kredyt oprocentowany jest według zmiennej stopy procentowej, stanowiącej sumę stopy referencyjnej i marży Banku. Stopą referencyjną jest stawka WIBOR 3M, której wysokość określana jest jako średnia arytmetyczna z miesiąca poprzedzającego okres jej obowiązywania; Okresy 3-miesięczne, w których obowiązuje określona wysokość stopy procentowej, zgodne są z kwartałami kalendarzowymi; pierwszy okres obowiązywania ustalonej stopy oprocentowania rozpoczyna się z dniem uruchomienia kredytu, a kończy z ostatnim dniem kwartału kalendarzowego, w którym nastąpiło uruchomienie kredytu; 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 kredytu, wyznaczane datą zawarcia Umowy kredytu. Stopa oprocentowania kredytu zmienia się wraz ze zmianą stopy referencyjnej Banku Spółdzielczego w Pieńsku. Marżę Banku określa Tabela oprocentowania kredytów Banku Spółdzielczego w Pieńsku z zastrzeżeniem że Bank podwyższa marżę kredytu dodatkowo o 1,00 p.p. :*

1. *w przypadku nieprzedstawienia zabezpieczenia przejściowego (podwyższa się marżę do dnia dokonania prawomocnego wpisu hipoteki na rzecz Banku),*

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

1. **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: 5,06 % dla następujących założeń: całkowita kwota kredytu: 200.000 PLN, okres kredytowania: 300 miesięcy; wkład własny: 20% wartości nieruchomości; oprocentowanie kredytu: 4,73 % w skali roku – wyliczone jako suma aktualnej stopy bazowej kredytu (stopa zmienna WIBOR 3M: 1.73 %) i marży Banku w wysokości 3%, obliczona po ustanowieniu zabezpieczenia w postaci hipoteki na kredytowanej nieruchomości (do czasu ustanowienia hipoteki Bank podwyższana marżę kredytu o 1,00 p.p.) Równa rata miesięczna: 1 138, 16 PLN, łączna liczba rat: 300. Całkowity koszt kredytu 145 666,25 PLN, w tym: suma odsetek w całym okresie kredytowania: 141 447,25 PLN, prowizja nie kredytowana za udzielenie kredytu: 2,00 % kwoty udzielonego kredytu wynosząca: 4 000 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 spoza oferty Banku oraz kosztu wyceny nieruchomości, gdyż nie jest dostawcą tych usług dodatkowych dla konsumenta. Całkowita kwota do zapłaty wynosi: 345 666,25 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 .*

*Wyliczenia reprezentatywne dla mieszkaniowego kredytu hipotecznego „Mój Dom”
na 09 sierpnia 2017 r.*

1. **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 Pieńsku 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.*

1. **Poszczególne warianty spłaty kredytu hipotecznego oferowane przez Bank Spółdzielczy w Pieńsku, 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: 1 138,16 PLN*

*Przy założeniu z przykładu reprezentatywnego, że:*

*całkowita kwota kredytu: 200 000 PLN (bez kredytowanych kosztów);*

*okres kredytowania: 300 miesięcy;*

*wkład własny: 20% wartości nieruchomości;*

*oprocentowanie kredytu: [ 4,73 ] % w skali roku – wyliczone jako suma aktualnej stopy bazowej kredytu (stopa zmienna WIBOR 3M: 1.73 %) i marży Banku w wysokości 3%*

 *Wyliczenia na dzień 09.08.2017 r.*

1. **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.*

1. 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.*

1. *Wycena nie jest konieczna w przypadku:*
2. *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);*
3. *nabywania lokalu mieszkalnego od gminy, gdzie wszelkie informacje zawarte
są w dokumencie potwierdzającym prawo do nabycia lokalu przez Wnioskodawcę;*
4. *kredytu przeznaczonego na remont w wysokości do 100 000 PLN, kiedy zakres prac nie wymaga zezwoleń organów administracyjnych i zmiany projektu;*
5. *kredytu w wysokości do 100 000 PLN;*
6. kredytu w wysokości do 130.000,00 PLN włącznie przeznaczonego na zakup nieruchomości i jej remont, kiedy zakres prac nie wymaga zezwoleń organów administracyjnych i zmiany projektu, w tym kwota kredytu przeznaczonego na remont nie może przekroczyć 30.000,00

PLN włącznie .

Koszt wyceny nie jest znany bankowi i zależy od wybranego indywidualnie przez Klienta Rzeczoznawcy Majątkowego.

1. **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:

 *Kredyt „Mój Dom” jest oferowany w Banku Spółdzielczym Pieńsku bez usług dodatkowych.*

1. 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 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;*

*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 w Banku Spółdzielczym w Pieńsku niesie dla Konsumenta konsekwencje finansowe.*

*Proszę zwrócić uwagę na ewentualne skutki rezygnacji w późniejszym terminie z którejkolwiek z usług dodatkowych: nie dotyczy*

*Kredyt „Mój Dom” jest oferowany w Banku Spółdzielczym Pieńsku bez usług dodatkowych.*

 *Rezygnacja z któregokolwiek z zabezpieczeń kredytu hipotecznego stanowi zmianę warunków Umowy*

 *Kredytu i wymaga podpisania aneksu. Za sporządzenie aneksu Bank pobiera opłatę w wysokości*

 *100,00PLN.*

1. **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.*