

INFORMACJE OGÓLNE DOTYCZĄCE UMOWY KREDYTU MIESZKANIOWEGO

1. **Kredytodawca: Śląski Bank Spółdzielczy „SILESIA” z siedzibą w Katowicach, 40-064 Katowice, ul. Kopernika 5**
2. Kredyt może być wykorzystany na:
 - 1) zakup działki budowlanej;
 - 2) zakup lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
 - 3) nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 4) nabycie własnościowego prawa do budynku mieszkalnego 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, 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 budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - b) generalny remont i modernizacja budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego, z wyjątkiem bieżących konserwacji i remontów,
 - c) zakup działki gruntowej z rozpoczętą budową;
 - 9) wykończenie sposobem gospodarczym mieszkania zakupionego na rynku pierwotnym, będącego przedmiotem kredytowania przez Bank;
 - 10) remont mieszkania zakupionego na rynku wtórnym będącego przedmiotem kredytowania przez Bank;
 - 11) inwestycje mieszkaniowe realizowane dla Kredytobiorcy przez inwestora zastępczego:
 - a) budowa, dokończenie budowy, rozbudowa, przebudowa, wykończenie budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego,
 - b) generalny remont i modernizacja budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego, z wyjątkiem bieżących konserwacji i remontów;
 - 12) zakup domu, budowę i dokończenie budowy domu, w których 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);
 - 13) zakup pomieszczenia przynależnego, miejsca parkingowego lub garażu będącego elementem przynależnym do mieszkania kredytowanego przez Bank;
 - 14) refinansowanie kosztów poniesionych na cele, o których mowa w pkt. 1-6 oraz 8-13, 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 6 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 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, położona na terenie Rzeczypospolitej Polskiej;
 - 3) cesja praw na rzecz Banku z umowy ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych, do wartości nieruchomości, z oferty dostępnej Banku lub spoza oferty Banku, zawarta z ubezpieczycielem akceptowanym przez Bank. Lista ubezpieczycieli akceptowanych przez Bank dostępna jest w placówkach Banku oraz na stronie internetowej Banku (www.silesiabank.pl);

- 4) cesja praw na rzecz Banku z umowy zobowiązującej do ustanowienia 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);
- 5) 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);
- 6) cesja praw na rzecz Banku z rachunku powierniczego prowadzonego dla inwestycji, (w przypadku transakcji, dla których umowa przewiduje płatności poprzez rachunek powierniczy);
- 7) cesja praw na rzecz Banku z gwarancji bankowej lub gwarancji ubezpieczeniowej w przypadku, gdy inwestor zastępczy zapewnił Kredytobiorcy jedną z tych gwarancji; dodatkowo także:
- 8) wskazanie Banku, jako głównego uposażonego do otrzymania świadczenia z polisy ubezpieczenia na życie Kredytobiorcy do wysokości zadłużenia wynikającego z zawartej Umowy kredytu, z oferty dostępnej w Banku lub spoza oferty Banku, zawarta z ubezpieczycielem akceptowanym przez Bank. Lista ubezpieczycieli akceptowanych przez Bank dostępna jest w placówkach Banku oraz na stronie internetowej Banku (www.silesiabank.pl);
- 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.

W przypadku gdy nie jest możliwe ustanowienie hipoteki przed uruchomieniem kredytu, Kredytobiorca może zostać zobowiązany do ustanowienia przejściowego zabezpieczenia kredytu, które może stanowić:

- 1) poręczenie wekslowe na wekslu wystawionym przez Kredytobiorcę, wraz z deklaracją wekslową, przez osobę spełniającą warunki wymagane przez Bank;
- 2) kaucja pieniężna;
- 3) blokada środków pieniężnych na rachunku bankowym;
- 4) inne zabezpieczenie zaakceptowane przez Bank.

4. Okres na jaki może zostać zawarta umowa o kredyt mieszkaniowy wynosi :

- 1) od 1 roku do 20 lat
- 2) w przypadku kredytu udzielanego na zakup domu jednorodzinnego okres kredytowania może zostać wydłużony do maksymalnie 25 lat.

5. Kredyt oprocentowany jest według:

- 1) **zmiennej stopy procentowej**, stanowiącej sumę wartości wskaźnika referencyjnego i marży Banku. Podstawowym wskaźnikiem referencyjnym jest **WIBOR 3M** (ang. Warsaw Interbank Offered Rate) – stawka o kodzie ISIN PL9999999615, którego administratorem, tj. podmiotem sprawującym kontrolę nad jego opracowywaniem, jest GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie; stawka WIBOR 3M publikowana jest m.in. na stronie <https://gpwbenchmark.pl/>; w przypadku wystąpienia istotnej zmiany wskaźnika referencyjnego lub zaprzestania opracowywania wskaźnika referencyjnego, przy ustalaniu oprocentowania w miejsce dotychczasowego wskaźnika zastosowanie będzie miał alternatywny wskaźnik referencyjny ustalony na zasadach określonych w umowie kredytu.

Wartość wskaźnika referencyjnego stosowanego do obliczenia oprocentowania kredytu jest ustalana na okresy trzymiesięczne, według notowań z ostatniego dnia roboczego każdego kwartału kalendarzowego przed rozpoczęciem okresu, dla którego wartość wskaźnika zostanie zastosowana. Zmiana wartości Wskaźnika referencyjnego dla kolejnych okresów następuje z pierwszym dniem kolejnego kwartału kalendarzowego obowiązywania Umowy kredytu i obowiązuje przez cały kwartał. Zmiana wartości Wskaźnika referencyjnego powoduje zmianę wysokości oprocentowania kredytu. W przypadku, gdy wartość wskaźnika referencyjnego obowiązująca w okresie, za który odsetki są naliczane, wyniesie poniżej zera, przyjmuje się, że wartość Wskaźnika referencyjnego jest równa 0 %, a Kredytobiorca zapłaci Bankowi za wykorzystaną kwotę kredytu oprocentowanie w wysokości marży Banku.

lub

2) **okresowo-stałej stopy procentowej**, ustalonej indywidualnie, co oznacza to, że w okresie 60 miesięcy od daty uruchomienia kredytu oprocentowanie jest stałe i niezmiennie dla Kredytobiorcy. Po upływie 60 miesięcy od daty uruchomienia kredytu, następuje automatyczna zmiana oprocentowania kredytu na oprocentowanie o zmiennej stopie.

- w celu kontynuacji oprocentowania o okresowo-stałej stopie procentowej w kolejnym 60 miesięcznym okresie, Kredytobiorca każdorazowo zobowiązany jest do złożenia w Banku, na trwałym nośniku wniosku o utrzymanie okresowo stałej formuły oprocentowania w terminie minimum 30 dni przed zakończeniem trwającego okresu obowiązywania oprocentowania o okresowo – stałej stopie procentowej, a po jego pozytywnym rozpatrzeniu przez Bank, do podpisania aneksu do Umowy kredytu;
- w trakcie obowiązywania okresowo - stałej stopy procentowej nie ma możliwości zmiany oprocentowania na zmienne;
- w przypadku kontynuacji oprocentowania o okresowo – stałej stopie procentowej w kolejnych 60 miesiącach, nowa wysokość oprocentowania o okresowo - stałej stopie procentowej określona zostanie w aneksie do Umowy kredytu i obowiązywać będzie w okresie 60 miesięcy od dnia wejścia w życie aneksu do Umowy kredytu, nie wcześniej niż po zakończeniu bieżącego okresu obowiązywania oprocentowania okresowo - stałego. Jeżeli dzień wejścia w życie aneksu do Umowy kredytu przypada w dniu wolnym od pracy, wówczas okres obowiązywania nowej wysokości oprocentowania o okresowo-stałej stopie rozpoczyna się w pierwszym dniu roboczym przypadającym po tym dniu;
- po upływie okresu obowiązywania okresowo-stałej stopy oprocentowania, kredyt oprocentowany będzie według zmiennej stopy procentowej, stanowiącej sumę stopy referencyjnej i indywidualnie ustalonej marży.

5. Marżę Banku określa Tabela oprocentowania kredytów w Śląskim Banku Spółdzielczym „Silesia” w Katowicach, z zastrzeżeniem że Bank może podwyższyć marżę kredytu dodatkowo o 1,00 p.p. w przypadku nieprzedstawienia zabezpieczenia przejściowego (podwyższona marża obowiązuje do dnia ustanowienia hipoteki na rzecz Banku).

Aktualna Tabela oprocentowania oraz informacje na temat wskaźników referencyjnych dostępne są na stronie internetowej Banku (www.silesiabank.pl).

Kredytobiorca zaciągający kredyt hipoteczny narażony jest na ponoszenie określonych ryzyk. Każdy kredyt hipoteczny o oprocentowaniu zmiennym lub okresowo-stałym, obciążony jest ryzykiem stopy procentowej oraz ryzykiem zmiany cen rynkowych nieruchomości.

Zmiany stopy procentowej będą powodować zmiany wysokości raty kredytowej. 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. Bank udziela kredytów mieszkaniowych wyłącznie w złotych.

7. Reprezentatywny przykład kredytu mieszkaniowego w PLN:

- **z oprocentowaniem zmiennym** opartym o stopę referencyjną WIBOR 3M, na zakup lokalu mieszkalnego. Kalkulacja została sporządzona na dzień 17 kwietnia 2024r.:

1. Cel kredytu : zakup lokalu mieszkalnego
2. Wartość lokalu mieszkalnego: 375 000,00 PLN
3. Kwota kredytu: 300 000,00 PLN
4. Okres kredytu: 240 miesięcy
5. Oprocentowanie kredytu: zmienne 7,88%, stanowiące sumę wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M (5,88 p.p.) i marży Banku wynoszącej 2,0 p.p.
6. Prowizja 0%: 0,00 PLN
7. LTV (relacja kwoty kredytu do wartości lokalu mieszkalnego): 80%

8. Płatny w 240 miesięcznych równych (annuitetowych) ratach. 239 rat w wysokości 2 487,96 PLN i ostatnia 240 rata w wysokości 2 490,78 PLN.
9. Koszt zawarcia umowy ubezpieczenia lokalu mieszkalnego od ognia i innych zdarzeń losowych Generali Mój Dom (z oferty Banku) wynosi 3 940,00 PLN płatny w rocznych składkach w wysokości 197,00 PLN.
10. Inne koszty:
 - opłata za rozpatrzenie wniosku: 0,00 PLN
 - koszt podatku PCC z tytułu ustanowienia hipoteki: 19,00 PLN

Biorąc pod uwagę powyższe założenia:

1. Rzeczywista Roczna Stopa Procentowa (RRSO) wynosi: 8,36%
2. Całkowita kwota kredytu bez kredytowanych kosztów: 300 000,00 PLN
3. Całkowita kwota do zapłaty: 601 072,22 PLN
4. Całkowity koszt kredytu: 301 072,22 PLN na co składają się:
 - opłata za rozpatrzenie wniosku: 0,00 PLN
 - prowizja za udzielenie kredytu: 0,00 PLN
 - odsetki: 297 113,22 PLN
 - koszt ubezpieczenia lokalu mieszkalnego według stawek z dnia 17-04-2024r.: 3 940,00 PLN
 - koszt podatku PCC z tytułu ustanowienia hipoteki: 19,00 PLN

➤ z **oprocentowaniem okresowo-stałym**, na zakup lokalu mieszkalnego. Kalkulacja została sporządzona na dzień 17 kwietnia 2024r.:

1. Cel kredytu : zakup lokalu mieszkalnego
2. Wartość lokalu mieszkalnego: 375 000,00 PLN
3. Kwota kredytu: 300 000,00 PLN
4. Okres kredytu: 240 miesięcy
5. Oprocentowanie kredytu: okresowo-stałe 8,65% przez okres pierwszych 60 miesięcy, a następnie zmienne 7,88%, stanowiące sumę wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M (5,88p.p.) i marży Banku wynoszącej 2,0 p.p.
6. Prowizja 1,25%: 3 750,00 PLN
7. LTV (relacja kwoty kredytu do wartości lokalu mieszkalnego): 80%
8. Płatny w 240 miesięcznych równych (annuitetowych) ratach. 60 rat w wysokości 2 633,15 PLN, następnie 179 rat w wysokości 2 514,31 PLN i ostatnia 240 rata w wysokości 2 515,15 PLN.
9. Koszt zawarcia umowy ubezpieczenia lokalu mieszkalnego od ognia i innych zdarzeń losowych Generali Mój Dom (z oferty Banku) wynosi 3 940,00 PLN płatny w rocznych składkach w wysokości 197,00 PLN.
10. Inne koszty:
 - opłata za rozpatrzenie wniosku: 0,00 PLN
 - koszt podatku PCC z tytułu ustanowienia hipoteki: 19,00 PLN

Biorąc pod uwagę powyższe założenia:

1. Rzeczywista Roczna Stopa Procentowa (RRSO) wynosi: 9,00%
2. Całkowita kwota kredytu bez kredytowanych kosztów: 300 000,00 PLN
3. Całkowita kwota do zapłaty: 618 274,65 PLN
4. Całkowity koszt kredytu: 318 274,65 PLN na co składają się:
 - opłata za rozpatrzenie wniosku: 0,00 PLN
 - prowizja za udzielenie kredytu: 3 750,00 PLN
 - odsetki: 310 565,65 PLN
 - koszt ubezpieczenia lokalu mieszkalnego według stawek z dnia 17-04-2024r.: 3 940,00 PLN
 - koszt podatku PCC z tytułu ustanowienia hipoteki: 19,00 PLN

W całkowitym koszcie kredytu Bank nie uwzględnia kosztu wyceny lokalu mieszkalnego (operatu szacunkowego), gdyż nie jest dostawcą tej usługi dodatkowej dla konsumenta.

8. Mają Państwo możliwość przedterminowej spłaty kredytu mieszkaniowego w całości lub w części.

W przypadku, wcześniejszej spłaty kredytu mieszkaniowego, 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 wysokości kosztach spłaty, wraz z założeniami przyjętymi do jej ustalenia, w terminie 7 dni roboczych od dnia otrzymania wniosku Kredytobiorcy o przekazanie tych informacji.

W przypadku wcześniejszej spłaty części kredytu mieszkaniowego, Kredytobiorca powinien składając do Banku dyspozycję wcześniejszej spłaty kredytu, wskazać odpowiednio czy:

- 1) dokonana spłata ma skutkować zmniejszeniem wysokości kolejnych miesięcznych rat kapitałowo-odsetkowych z zachowaniem okresu spłaty kredytu czy też
- 2) skróceniem okresu spłaty kredytu z zachowaniem lub zmniejszeniem wysokości kolejnych miesięcznych rat kapitałowo – odsetkowych.

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.

W przypadku wcześniejszej spłaty kredytu mieszkaniowego Bank pobiera prowizję w wysokości określonej w Taryfie opłat i prowizji dla klientów indywidualnych obowiązującej w Banku:

- 1) spłata całości lub części kredytu mieszkaniowego przed terminem do 3 lat trwania Umowy kredytu (jednorazowo od kwoty wcześniejszej spłaty) wynosi 2% spłacanej kwoty kredytu, nie więcej niż wysokość odsetek, które byłyby naliczone od spłacanej przed terminem całości lub części kredytu w okresie roku od dnia faktycznej spłaty*.
- 2) spłata całości lub części kredytu mieszkaniowego przed terminem powyżej 3 lat trwania Umowy kredytu (jednorazowo od kwoty wcześniejszej spłaty) – bez dodatkowych opłat.

*Do wyliczenia wysokości odsetek Bank przyjmuje oprocentowanie z dnia faktycznej spłaty kredytu hipotecznego.

9. Bank wymaga od osoby ubiegającej się o kredyt mieszkaniowy wyceny nieruchomości będącej przedmiotem kredytowania zgodnie z poniższymi założeniami:

- 1) wycena musi być aktualna tj. nie starsza niż 12 miesięcy
- 2) wycena wartości nieruchomości powinna zostać wykonana przez rzeczoznawcę wpisanego w dniu wyceny na listę Centralnego Rejestru Rzeczoznawców Majątkowych prowadzoną przez Ministra Infrastruktury i Rozwoju. Rzeczoznawca sporządzający wycenę musi zostać zaakceptowany przez Bank;
- 3) wycena musi zostać sporządzona dla celu zabezpieczenia wierzytelności Banku;
- 4) wycena nieruchomości powinna zostać sporządzona metodą porównawczą, Bank nie przyjmuje operatów szacunkowych określających wartość rynkową nieruchomości metodą analizy statystycznej;
- 5) Bank nie akceptuje operatów szacunkowych określających jedynie wartość odtworzeniową, z uwagi na fakt, że nie jest to wartość rynkowa;

Śląski Bank Spółdzielczy „SILESIA” w Katowicach nie jest dostawcą usługi wyceny nieruchomości dla konsumenta. Konsument dokonuje wyceny nieruchomości we własnym zakresie, na swój koszt.

10. Uzyskanie przez Klienta kredytu mieszkaniowego nie wiąże się z koniecznością nabycia dodatkowych usług świadczonych przez Bank.

11. Ostrzeżenie dotyczące możliwych konsekwencji **niewykonania lub nienależytego wykonania** zobowiązań związanych z umową o kredyt mieszkaniowy:

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.

W przypadku:

- 1) przekroczenia poziomu LTV 80% ;
- 2) zwiększenia, o co najmniej 10% w porównaniu do relacji ustalonej na dzień zawarcia Umowy kredytu, stosunku salda zadłużenia kredytu do łącznej wartości ustanowionych prawnie zabezpieczeń, 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) upadku zabezpieczenia spłaty kredytu,

Kredytobiorca zobowiązany jest ustanowić dodatkowe zabezpieczenie o wartości adekwatnej do obniżonej wartości zabezpieczenia, akceptowane przez Bank, nie później niż 30 dni od otrzymania odpowiedniego wezwania od Banku pod rygorem wypowiedzenia Umowy kredytu.

W przypadku utraty przez Kredytobiorcę zdolności kredytowej, Bank może zobowiązać Kredytobiorcę do ustanowienia zabezpieczenia w formie poręczenia spłaty kredytu w terminie 30 dni od dnia otrzymania odpowiedniego wezwania od Banku pod rygorem wypowiedzenia Umowy kredytu.