

INFORMACJE OGÓLNE DOTYCZĄCE UMOWY KREDYTU GOTÓWKOWEGO zabezpieczonego hipotecznie

1. **Kredytodawca: Śląski Bank Spółdzielczy „SILESIA” z siedzibą w Katowicach, 40-064 Katowice, ul. Kopernika 5.**
2. Kredyt może być wykorzystany na cel dowolny.
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 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) 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);
 - 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.
4. Okres na jaki może zostać zawarta umowa o kredyt gotówkowy, zabezpieczony hipotecznie wynosi od 1 roku do 20 lat.
5. W przypadku umów o kredyt gotówkowy, zabezpieczony hipotecznie rolę wskaźnika referencyjnego pełni stawka WIBOR 6M.

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 referencyjnej, kwota raty kredytu będzie rosła lub malała. W momencie podpisania umowy kredytu nie można określić jak będzie się kształtowała stawka WIBOR w trakcie całego okresu kredytowania.

6. Kredyt gotówkowy, zabezpieczony hipotecznie, oprocentowany jest według zmiennej stopy procentowej, stanowiącej sumę stopy referencyjnej i marży Banku, ustalonej na okres 6 - miesięczne przy zastosowaniu następujących zasad:

- 1) stopą referencyjną Banku jest stawka WIBOR 6M, z ostatniego dnia półrocza kalendarzowego poprzedzającego okres jej obowiązywania;
- 2) wysokość marży Banku jest stała w całym okresie kredytowania;
- 3) wysokość oprocentowania ustalona w dniu podpisania Umowy kredytu obowiązuje do końca półrocza kalendarzowego, w którym Umowa kredytu została podpisana;
- 4) zmiana wysokości stawki WIBOR 6M dla kolejnych okresów następuje z pierwszym dniem kolejnego półrocza kalendarzowego obowiązywania Umowy kredytu, w oparciu o stawkę WIBOR 6M, z ostatniego dnia poprzedniego półrocza kalendarzowego i obowiązuje przez całe półrocze kalendarzowe,
- 5) zmiana stopy referencyjnej powoduje zmianę wysokości oprocentowania o taką samą liczbę punktów bazowych;
- 6) w sytuacji, gdy stawka WIBOR 6M spadnie poniżej 0%, przyjmuje się, że jej wartość wynosi 0%.

Marżę Banku określa Tabela oprocentowania kredytów w Śląskim Banku Spółdzielczym w Katowicach. 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 zmiennym oprocentowaniu 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.

7. Bank udziela kredytów gotówkowych zabezpieczonych hipotecznie wyłącznie w złotych.
8. Dane obliczone na dzień 01.07.2020 roku, na reprezentatywnym przykładzie.

Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) dla kredytu gotówkowego, zabezpieczonego hipotecznie, zaciągniętego na okres 15 lat wynosi 5,57%.

Oprocentowanie kredytu zmienne: 4,98%, stanowiące sumę zmiennej stopy referencyjnej WIBOR 6M (0,28% na dzień 30.06.2020r.) i stałej w całym okresie kredytowania marży Banku wynoszącej 4,70 p.p.

LTV równe 80%

Całkowita kwota kredytu (bez kredytowanych kosztów): 257 000,00 zł,

Całkowita kwota do zapłaty: 372.970,41 zł,

Całkowity koszt kredytu: 115.970,41 zł i obejmuje:

- opłata za rozpatrzenie wniosku: 0,00 zł,
- prowizja: 5.140,00 zł,
- odsetki: 108.486,41zł,
- ubezpieczenie lokalu od ognia i innych zdarzeń losowych do sumy ubezpieczenia 430.000,00 zł (Concordia Dom z oferty banku): 2.295,00 zł za cały okres kredytowania, z roczną składką w wysokości 153,00 zł,
- koszt wykreślenia hipoteki: 30,00 zł,
- koszt podatku PCC z tytułu ustanowienia hipoteki: 19,00 zł.

Kredyt płatny w 179 miesięcznych równych ratach w wysokości 2.030,21 zł i 180-tej w wysokości 2.078,82 zł.

9. Następujące koszty kredytu gotówkowego, zabezpieczonego hipotecznie nie są znane Bankowi i dlatego nie są ujęte w RRSO:
- 1) koszt wyceny nieruchomości;
 - 2) koszt ubezpieczenia na życie Kredytobiorcy, jeśli jest wymagany;
 - 3) koszty ustanowienia hipoteki w trybie aktu notarialnego;
10. Wyliczenia na dzień 01.07.2020 roku na reprezentatywnym przykładzie

Śląski Bank Spółdzielczy „SILESIA” w Katowicach umożliwia spłatę rat kredytów gotówkowych, zabezpieczonych hipotecznie w następujących wariantach:

- 1) równych ratach kapitałowo-odsetkowych
- 2) malejących ratach kapitałowo-odsetkowych

Raty kredytu spłacane są w częstotliwości miesięcznej.

Równa rata miesięczna: 2.030,21 złotych, przy założeniu z przykładu reprezentatywnego, że:

- całkowita kwota kredytu: 257.000 zł (bez kredytowanych kosztów),
- okres kredytowania: 180 miesięcy,
- oprocentowanie kredytu zmienne: 4,98 % w skali roku – wyliczone jako suma aktualnej stopy bazowej kredytu (stopa zmienna WIBOR 6M: 0,28 % z 30.06.2020r.) i marży Banku w wysokości 4,70%.

11. Mają Państwo możliwość przedterminowej spłaty kredytu gotówkowego, zabezpieczonego hipotecznie w całości lub w części.

W przypadku, wcześniejszej spłaty kredytu gotówkowego, zabezpieczonego hipotecznie, 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 gotówkowego, zabezpieczonego hipotecznie 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 gotówkowego, zabezpieczonego hipotecznie Bank nie pobiera prowizji od wcześniejszej spłaty.

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

- 1) spłata całości lub części kredytu gotówkowego, zabezpieczonego hipotecznie przed terminem do 3 lat trwania Umowy kredytu (jednorazowo od kwoty wcześniejszej spłaty) wynosi 1 % 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 gotówkowego, zabezpieczonego hipotecznie 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.

12. Bank wymaga od osoby ubiegającej się o kredyt gotówkowy, zabezpieczony hipotecznie, 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.

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

13. Uzyskanie przez Klienta kredytu gotówkowego, zabezpieczonego hipotecznie, nie wiąże się z koniecznością nabycia dodatkowych usług świadczonych przez Bank.
14. Ostrzeżenie dotyczące możliwych konsekwencji niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań związanych z umową o kredyt gotówkowego, zabezpieczonego hipotecznie:

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.

15. Bank nie udziela kredytów gotówkowych, zabezpieczonych hipotecznie objętych wsparciem udzielanym ze środków publicznych.