

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 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, 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 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 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 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) 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) 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);
- 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 na rzecz Banku 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.

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. W przypadku umów o kredyt mieszkaniowy rolę wskaźnika referencyjnego pełni stawka WIBOR 3M. 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 mieszkaniowy oprocentowany jest według zmiennej stopy procentowej, stanowiącej sumę stopy referencyjnej i marży Banku, ustalonej na okresy 3-miesięczne, przy zastosowaniu następujących zasad:

- 1) stopą referencyjną Banku jest stawka WIBOR 3M, z ostatniego dnia kwartału 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 kwartału kalendarzowego, w którym Umowa kredytu została podpisana,
- 4) zmiana wysokości stopy referencyjnej dla kolejnych okresów następuje z pierwszym dniem kolejnego kwartału kalendarzowego obowiązywania Umowy kredytu, w oparciu o stawkę WIBOR 3M z ostatniego dnia, poprzedniego kwartału kalendarzowego i obowiązuje przez cały kwartał,
- 5) zmiana stopy referencyjnej powoduje zmianę wysokości oprocentowania o taką samą liczbę punktów bazowych;
- 6) w sytuacji, gdy stawka WIBOR spadnie poniżej 0%, przyjmuje się, że jej wartość wynosi 0%.

Marżę Banku określa Tabela oprocentowania kredytów w Śląskim Banku Spółdzielczym 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 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 mieszkaniowych wyłącznie w złotych.

8. Dane obliczone na dzień 01.07.2020 roku, na reprezentatywnym przykładzie.

Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) dla kredytu mieszkaniowego na zakup lokalu mieszkalnego, zaciągniętego na okres 20 lat wynosi **4,15%**.

Oprocentowanie kredytu zmienne 3,76% stanowiące sumę zmiennej stopy referencyjnej WIBOR 3M (0,26% na dzień 30.06.2020r.) i stałej w całym okresie kredytowania marży Banku wynoszącej 3,50 p.p.

LTV równe 80%.

Całkowita kwota kredytu (bez kredytowanych kosztów): 240.000,00 zł,

Całkowita kwota do zapłaty: 348.475,62 zł,

Całkowity koszt kredytu wynosi: 108.475,62 zł i obejmuje:

- opłata za rozpatrzenie wniosku: 0,00 zł,
- prowizja: 3.600,00 zł,
- odsetki: 101.926,62 zł,

- ubezpieczenie lokalu od ognia i innych zdarzeń losowych do sumy ubezpieczenia 300.000,00 zł (Concordia Dom z oferty banku): 2.900,00 zł za cały okres kredytowania, z roczną składką w wysokości 145,00 zł,
- koszt wykreślenia hipoteki: 30,00 zł,
- koszt podatku PCC z tytułu ustanowienia hipoteki: 19,00 zł.

Kredyt płatny w 239 miesięcznych równych ratach w wysokości 1.424,55 zł i 240-tej w wysokości 1.459,17 zł.

9. Następujące koszty kredytu mieszkaniowego 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 mieszkaniowych w następujących wariantach:

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

Raty kredytu spłacane są w częstotliwości miesięcznej.

Równa rata miesięczna: 1.424,55 złotych, przy założeniu z przykładu reprezentatywnego, że:

- całkowita kwota kredytu: 240.000,00 zł (bez kredytowanych kosztów),
- okres kredytowania: 240 miesięcy,
- wkład własny: 20% wartości nieruchomości,
- oprocentowanie kredytu zmienne: 3,76 % w skali roku – wyliczone jako suma aktualnej stopy bazowej kredytu (stopa zmienna WIBOR 3M: 0,26 % z 30.06.2020r.) i marży Banku w wysokości 3,50%.

11. 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 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 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.

12. 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.

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 mieszkaniowego 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 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.

15. Bank nie udziela kredytów mieszkaniowych objętych wsparciem udzielanym ze środków publicznych.