

## OGÓLNE INFORMACJE DOTYCZĄCE UMOWY POŻYCZKI HIPOTECZNEJ

1. **Firma (nazwa), siedziba** (miejsce zamieszkania) i adres podmiotu publikującego informację:  
**Bank Spółdzielczy w Białej Rawskiej**  
**ul. Jana Pawła II 38**  
**96-230 Biała Rawska**
2. **Cele, na które pożyczek hipoteczna może zostać wykorzystana:**  
Pożyczka hipoteczna może być wykorzystana na dowolny cel niezwiązany z działalnością gospodarczą lub rolniczą.
3. **Formy zabezpieczenia pożyczki hipotecznej:**
  - 1) Podstawową obligatoryjną formą zabezpieczenia pożyczki hipotecznej jest:
    - a) weksel in blanco Pożyczkobiorcy wystawiony na rzecz Banku wraz z deklaracją wekslową;
    - b) hipoteka ustanawiana w PLN na rzecz Banku w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości mieszkalnej;
    - c) cesja praw na rzecz Banku z polisy ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia.
  - 2) Bank może podjąć decyzję o przyjęciu innego/ dodatkowego zabezpieczenia, zaakceptowanego przez Bank, zgodnie z obowiązującymi w Banku zasadami dotyczącymi prawnego zabezpieczania wierzycelności Banku.
  - 3) Nieruchomość, na której ma zostać ustanowiona hipoteka tytułem zabezpieczenia pożyczki hipotecznej, musi być położona na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.
  - 4) W przypadku, gdy nieruchomość, na której ustanowiona ma być hipoteka, stanowi współwłasność, do ustanowienia hipoteki wymagana jest oświadczenie o ustanowieniu hipoteki wszystkich współwłaścicieli nieruchomości.
  - 5) W przypadku, gdy nie jest możliwe ustanowienie hipoteki przed uruchomieniem pożyczki hipotecznej, Pożyczkobiorca zobowiązany jest ustanowić przejściowe zabezpieczenie pożyczki hipotecznej, zaakceptowane przez Bank, takie jak:
    - a) depozyt bankowy;
    - b) kaucja pieniężna;
    - c) blokada środków pieniężnych na rachunku bankowym Pożyczkobiorcy, prowadzonym w Banku;
    - d) poręczenie według prawa cywilnego.
 Zabezpieczenia przejściowe zostaną zwolnione niezwłocznie, nie później niż w ciągu 14 dni po ustanowieniu zabezpieczeń docelowych wskazanych w pkt.1 w tym po uprawomocnieniu się wpisu hipoteki ustanowionej na rzecz Banku
4. **Okres, na jaki może być zawarta umowa o pożyczkę hipoteczną:**  
Okres na jaki Bank udziela pożyczki hipotecznej wynosi od 1 roku do 15 lat.
5. **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 dyrektywę 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014, oraz informację o potencjalnych konsekwencjach dla konsumenta;**

Wskaźnikiem referencyjnym, uznanym za tzw. kluczowy wskaźnik referencyjny w rozumieniu art. 20 Rozporządzenie 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 zmieniające dyrektywę 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014 i Rozporządzenia Wykonawczego Komisji (UE) 2019/482 z dnia 22 marca 2019 r. zmieniającego Rozporządzenie wykonawcze Komisji (UE) 2016/1368 ustanawiające wykaz kluczowych wskaźników referencyjnych stosowanych na rynkach finansowych na podstawie Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 – jest WIBOR.

WIBOR 3M jest wyznaczany jako średnia arytmetyczna na podstawie kwotowań uczestników fixingu stawek referencyjnych; Wskaźnik referencyjny WIBOR ustalany jest zgodnie z Regulaminem Stawek Referencyjnych WIBID i WIBOR, o godzinie 11:00 w dni robocze przez Giełdę Papierów Wartościowych Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie, publikowany m.in. na stronie internetowej: <https://www.gpwbenchmark.pl>. Administratorem wskaźnika referencyjnego jest Giełda Papierów Wartościowych Benchmark S.A.

Wskaźnikiem referencyjnym stosowanym w umowach pożyczki hipotecznej jest WIBOR 3M z ostatniego dnia roboczego kwartału kalendarzowego poprzedzającego kwartał naliczania odsetek.

Zmiana wysokości wskaźnika referencyjnego powoduje zmianę wysokości oprocentowania o taką samą liczbę punktów procentowych. W przypadku wzrostu wartości wskaźnika referencyjnego wzrośnie wysokość raty pożyczki. W przypadku obniżenia wartości wskaźnika referencyjnego zmniejszy się wysokość raty pożyczki. W momencie podpisania umowy nie można określić jak będzie się kształtował WIBOR w trakcie całego okresu trwania pożyczki.

6. **Rodzaje dostępnej stopy oprocentowania pożyczki hipotecznej ze wskazaniem, czy jest to stała stopa oprocentowania pożyczki, zmienna, czy stanowiąca połączenie obu rodzajów oprocentowania, wraz z krótką charakterystyką stałej stopy oprocentowania pożyczki i stopy zmiennej, w tym informacją o związkach z tym konsekwencjach dla konsumenta:**  
Bank oferuje pożyczkę oprocentowaną według następujących formuł oprocentowania:

Oprocentowanie zmienne	Oprocentowanie okresowo - stałe
<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Pożyczka hipoteczna oprocentowana jest według zmiennej stopy procentowej, stanowiącej sumę wskaźnika referencyjnego i stałej marży Banku.</li> <li>2) Wskaźnikiem referencyjnym jest WIBOR 3M z ostatniego dnia roboczego kwartału kalendarzowego poprzedzającego kwartał naliczania odsetek.</li> <li>3) Wskaźnik referencyjny, o którym mowa w pkt.1, jest ustalany na okresy 3-miesięczne i ulegać będzie zmianie każdorazowo w przypadku zmiany stawki WIBOR 3M z ostatniego dnia roboczego kwartału kalendarzowego poprzedzającego kwartał</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Pożyczka hipoteczna oprocentowana jest według oprocentowania o okresowo stałej stopie procentowej. Oznacza to, że w okresie 60 miesięcy od daty uruchomienia pożyczki hipotecznej lub jego pierwszej transzy oprocentowanie jest stałe i niezmiennie dla Pożyczkobiorcy. Po upływie 60 miesięcy od daty uruchomienia pożyczki hipotecznej lub jego pierwszej transzy, następuje automatyczna zmiana oprocentowania pożyczki hipotecznej na oprocentowanie o zmiennej stopie, na zasadach opisanych w poniżej.</li> <li>2) Bank, nie później niż 60 dni przed terminem zmiany formuły oprocentowania, przedstawi Pożyczkobiorcy, na trwałym nośniku,</li> </ol>

<p>naliczania odsetek o taką samą liczbę punktów procentowych.</p> <p>4) Zmiana wysokości wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M dla kolejnych okresów następuje pierwszego dnia kwartału kalendarzowego.</p> <p>5) Odsetki są naliczane za każdy dzień wykorzystania pożyczki, od aktualnego salda zadłużenia i są płatne razem z miesięcznymi spłatami raty kapitału pożyczki hipotecznej.</p> <p>6) Zmiana stopy procentowej na skutek zmiany wysokości wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M nie powoduje konieczności sporządzania aneksu do Umowy pożyczki hipotecznej.</p> <p>7) Pożyczka hipoteczna jest zmiennym oprocentowaniu jest obciążona ryzykiem stopy procentowej, co oznacza, iż w przypadku wzrostu wskaźnika referencyjnego wzrośnie wysokość raty kapitałowo-odsetkowej. W przypadku obniżenia wskaźnika referencyjnego zmniejszy się wysokość raty kapitałowo-odsetkowej.</p> <p>8) Pożyczkobiorca ma prawo do złożenia wniosku o zmianę formuły oprocentowania z oprocentowania o zmiennej stopie procentowej na oprocentowanie o okresowo stałej stopie procentowej z zastrzeżeniem, że :</p> <p>a) posiada zdolność kredytową,</p> <p>b) zawrze z Bankiem aneks dotyczący zmiany formuły oprocentowania,</p> <p>c) do końca okresu trwania pożyczki hipotecznej pozostało co najmniej 60 miesięcy (okres 60 miesięcy jest liczony pomiędzy datą trwania pożyczki hipotecznej a datą podpisania aneksu do Umowy pożyczki).</p> <p>9) W aneksie dotyczącym zmiany formuły oprocentowania, o którym mowa w pkt. 8 lit. b, zostaną uzgodnione i zawarte szczegółowe postanowienia dotyczące oprocentowania o okresowo stałej stopie procentowej.</p> <p>10) W przypadku zmiany, o której mowa w pkt. 8 oprocentowanie o okresowo stałej stopie, obowiązuje w okresie 60 miesięcy od dnia wejścia w życie aneksu zmieniającego formułę oprocentowania. W dalszym okresie trwania pożyczki, po upływie okresu oprocentowania okresowo stałego obowiązuje zmienna stopa procentowa, która stanowi sumę marży określonej w umowie pożyczki hipotecznej i wskaźnika referencyjnego WIBOR, o ile Pożyczkobiorca nie złoży kolejnego wniosku, o którym mowa w pkt. 8, z zastrzeżeniem zapisów pkt. 9.</p>	<p>informacje o oprocentowaniu pożyczki hipotecznej według wszystkich oferowanych przez Bank formuł oprocentowania.</p> <p>3) W celu kontynuacji oprocentowania o okresowo stałej stopie procentowej w kolejnym 60 miesięcznym okresie, Pożyczkobiorca każdorazowo zobowiązany jest do złożenia w Banku, na trwałym nośniku wniosku 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 pożyczki hipotecznej.</p> <p>4) Złożenie przez Pożyczkobiorcę wniosku o kontynuację formuły oprocentowania okresowo stałego w terminie krótszym niż 30 dni przed końcem okresu obowiązywania oprocentowania o okresowo stałej stopie procentowej, o której mowa w pkt. 1 , do czasu zawarcia aneksu do Umowy pożyczki hipotecznej, skutkować będzie oprocentowaniem Umowy pożyczki hipotecznej zgodnie z zapisami pkt. 9 - 14 Umowy pożyczki hipotecznej, tj. w formule oprocentowania zmiennego.</p> <p>5) W trakcie obowiązywania okresowo stałej stopy procentowej Pożyczkobiorca nie ma możliwości zmiany oprocentowania na zmienne.</p> <p>6) W przypadku, kiedy 60-cio miesięczny okres obowiązywania oprocentowania o okresowo stałej stopie procentowej kończy się w dniu wolnym od pracy zmiana formuły oprocentowania nastąpi w pierwszym dniu roboczym po tym okresie.</p> <p>7) W przypadku kontynuacji oprocentowania okresowo stałego w kolejnych 60 miesiącach, w aneksie do Umowy pożyczki hipotecznej zostanie ustalona nowa wartość oprocentowania stałego.</p> <p>8) W przypadku kontynuacji oprocentowania o okresowo stałej stopie procentowej w kolejnych 60 miesiącach, nowa wysokość oprocentowania o okresowo stałej stopie procentowej określona w aneksie do Umowy pożyczki hipotecznej obowiązuje w okresie 60 miesięcy od dnia wejścia w życie aneksu do Umowy pożyczki hipotecznej, nie wcześniej niż po zakończeniu bieżącego okresu obowiązywania oprocentowania okresowo stałego. Jeżeli dzień wejścia w życie aneksu do Umowy pożyczki hipotecznej przypada w dniu wolnym od pracy, wówczas okres obowiązywania nowej wysokości oprocentowania o okresowo-stałej stopie rozpoczyna się w pierwszym dniu roboczym po tym dniu.</p> <p>9) Po upływie okresu obowiązywania okresowo stałej stopy oprocentowania Pożyczka hipoteczna oprocentowana będzie według zmiennej stopy procentowej, stanowiącej sumę wskaźnika referencyjnego i stałej marży Banku.</p> <p>10) W okresie oprocentowania zmiennego wskaźnikiem referencyjnym będzie WIBOR 3M z ostatniego dnia roboczego kwartału kalendarzowego poprzedzającego kwartał naliczania odsetek.</p> <p>11) Wskaźnik referencyjny, o którym mowa w pkt. 9 jest ustalany na okresy 3-miesięczne i ulegać będzie zmianie każdorazowo w przypadku zmiany stawki WIBOR 3M z ostatniego dnia roboczego kwartału kalendarzowego poprzedzającego kwartał naliczania odsetek o taką samą liczbę punktów procentowych.</p> <p>12) Zmiana wysokości wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M dla kolejnych okresów następuje pierwszego dnia kwartału</p> <p>13) Odsetki są naliczane za każdy dzień wykorzystania pożyczki hipotecznej, od aktualnego salda zadłużenia i są płatne razem z miesięcznymi spłatami raty kapitału pożyczki hipotecznej.</p> <p>14) Zmiana stopy procentowej na skutek zmiany wysokości wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M nie powoduje konieczności sporządzania aneksu do Umowy pożyczki hipotecznej.</p> <p>15) Pożyczka hipoteczna jest zmiennym oprocentowaniu jest obciążona ryzykiem stopy procentowej, co oznacza, iż w przypadku wzrostu wskaźnika referencyjnego wzrośnie wysokość raty kapitałowo-odsetkowej. W przypadku obniżenia wskaźnika referencyjnego zmniejszy się wysokość raty kapitałowo-odsetkowej.</p> <p>16) Pożyczkobiorca ma prawo do złożenia wniosku o zmianę formuły oprocentowania z oprocentowania o zmiennej stopie procentowej na oprocentowanie o okresowo stałej stopie procentowej z zastrzeżeniem, że :</p> <p>a) posiada zdolność kredytową,</p> <p>b) zawrze z Bankiem aneks dotyczący zmiany formuły oprocentowania,</p> <p>c) do końca okresu trwania pożyczki hipotecznej pozostało co najmniej 60 miesięcy (okres 60 miesięcy jest liczony pomiędzy datą końca okresu trwania pożyczki hipotecznej a datą podpisania aneksu do Umowy pożyczki hipotecznej).</p> <p>17) Zmiana formuły oprocentowania, o której mowa w pkt. 16 lit b, wymaga zawarcia z Bankiem aneksu, w którym zostaną uzgodnione i zawarte szczegółowe postanowienia dotyczące oprocentowania o okresowo stałej stopie procentowej.</p> <p>18) W przypadku zmiany, o której mowa w pkt. 16 oprocentowanie o okresowo stałej stopie, obowiązuje w okresie 60 miesięcy od dnia wejścia w życie aneksu zmieniającego formułę oprocentowania. W dalszym okresie trwania pożyczki hipotecznej, po upływie okresu oprocentowania okresowo stałego obowiązuje zmienna stopa procentowa, która stanowi sumę wskaźnika referencyjnego i marży o</p>
--	---

	<p>których mowa w pkt. 9, o ile Pożyczkobiorca nie złoży kolejnego wniosku, o którym mowa w pkt.16, z zastrzeżeniem zapisów pkt. 17.</p> <p>19) W miesiącu w którym ma nastąpić automatyczna zmiana formuły oprocentowania lub zmiana formuły oprocentowania na podstawie zawartego aneksu, o którym mowa w ust. ust. 16 lit.b, nie ma możliwości dokonywania zmian mających wpływ na zmianę harmonogramu Umowy pożyczki hipotecznej, takich jak:</p> <p>a) zmiana terminu daty spłat rat pożyczki w danym miesiącu kalendarzowym;</p> <p>b) zmiana metody spłat rat pożyczki:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- z rat stałych (annuitetowych) na raty malejące,</li> <li>- z rat malejących na raty stałe – annuitetowe.</li> </ul> <p>20) Aktualna Tabela oprocentowania dostępna jest również w placówkach Banku oraz na stronie internetowej Banku <a href="http://www.bsbr.pl">www. bsbr.pl</a>.</p>
--	--

**7. Bank udziela pożyczkę hipoteczną w PLN. Bank nie udziela konsumentom pożyczki hipotecznej walutowej, denominowanej lub indeksowanej do waluty obcej.**

**8. Reprezentatywny przykład całkowitej kwoty pożyczki hipotecznej, całkowitego kosztu, całkowitej kwoty do zapłaty przez konsumenta oraz rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania:**

<b>Oprocentowanie zmienne</b>	<p>Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) dla wypłaconej jednorazowo Pożyczki hipotecznej oferowanej w Banku Spółdzielczym w Białej Rawskiej wynosi 10,82%, dla następujących założeń: całkowita kwota pożyczki (bez kredytowanych kosztów) 363 000,00 zł, okres obowiązywania umowy 180 miesięcy, zmienne oprocentowanie pożyczki 9,88% w stosunku rocznym wyliczone jako suma wskaźnika referencyjnego (WIBOR 3M z ostatniego dnia roboczego kwartału kalendarzowego tj. 5,88% WIBOR 3M z 29.03.2024 r.) i stałej marży Banku w wysokości 4,00%, całkowity koszt pożyczki 278 137,91 zł w tym: odsetki 270 358,91 zł, opłata przygotowawcza za rozpatrzenie wniosku o pożyczkę hipoteczną w wysokości: 0,30% wnioskowanej kwoty pożyczki min. 40,00 zł max. 500,00 zł tj. 500,00 zł, prowizja od kwoty przyznanej pożyczki hipotecznej w wysokości 2,00% tj. 7 260,00, podatek od czynności cywilno-prawnych (PCC) w związku z ustanowieniem zabezpieczenia w postaci hipoteki – 19,00 zł. W celu uzyskania reprezentatywnej kwoty pożyczki wymagane jest posiadanie nieruchomości mieszkalnej będącej zabezpieczeniem spłaty pożyczki o wartości co najmniej 726 000,00 zł. Obowiązkowym zabezpieczeniem spłaty pożyczki jest hipoteka na nieruchomości mieszkalnej.</p> <p>Pożyczka spłacana w 180 miesięcznych malejących ratach kapitałowo-odsetkowych, w tym: 179 rat kapitałowych w wysokości 2 016,66 zł każda oraz jedna rata kapitałowa wyrównująca w wysokości 2 017,86 zł i 180 rat odsetkowych płatnych razem z ratą kapitałową w wysokości naliczanej od bieżącego zadłużenia ( najwyższa rata odsetkowa 3 020,81 zł a najniższa 16,92 zł). Całkowita kwota do zapłaty przez konsumenta wynosi 641 137,91 zł. Kalkulacja została dokonana na dzień 03.04.2024 r. na reprezentatywnym przykładzie.</p>
<b>Oprocentowanie okresowo stałe</b>	<p>Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) dla wypłaconej jednorazowo Pożyczki hipotecznej oferowanej w Banku Spółdzielczym w Białej Rawskiej wynosi 11,52%, dla następujących założeń: całkowita kwota pożyczki (bez kredytowanych kosztów) 363 000,00 zł, okres obowiązywania umowy 180 miesięcy. Oprocentowanie pożyczki w okresie pierwszych 60 miesięcy wynosi 10,75% w stosunku rocznym. Po tym okresie zmienne oprocentowanie pożyczki 9,88% w stosunku rocznym wyliczone jako suma wskaźnika referencyjnego (WIBOR 3M z ostatniego dnia roboczego kwartału kalendarzowego tj. 5,88% WIBOR 3M z 29.03.2024 r.) i stałej marży Banku w wysokości 4,00%, całkowity koszt pożyczki 291 487,74 zł w tym: odsetki 283 708,74 zł, opłata przygotowawcza za rozpatrzenie wniosku o pożyczkę hipoteczną w wysokości: 0,30% wnioskowanej kwoty pożyczki min. 40,00 zł max. 500,00 zł tj. 500,00 zł, prowizja od kwoty przyznanej pożyczki hipotecznej w wysokości 2,00% tj. 7 260,00, podatek od czynności cywilno-prawnych (PCC) w związku z ustanowieniem zabezpieczenia w postaci hipoteki – 19,00 zł. W celu uzyskania reprezentatywnej kwoty pożyczki wymagane jest posiadanie nieruchomości mieszkalnej będącej zabezpieczeniem spłaty pożyczki o wartości co najmniej 726 000,00 zł. Obowiązkowym zabezpieczeniem spłaty pożyczki jest hipoteka na nieruchomości mieszkalnej.</p> <p>Pożyczka spłacana w 180 miesięcznych malejących ratach kapitałowo-odsetkowych, w tym: 179 rat kapitałowych w wysokości 2 016,66 zł każda oraz jedna rata kapitałowa wyrównująca w wysokości 2 017,86 zł i 180 rat odsetkowych płatnych razem z ratą kapitałową w wysokości naliczanej od bieżącego zadłużenia ( najwyższa rata odsetkowa 3 295,82 zł a najniższa 16,92 zł). Całkowita kwota do zapłaty przez konsumenta wynosi 654 487,74 zł. Kalkulacja została dokonana na dzień 03.04.2024 r. na reprezentatywnym przykładzie.</p>

Bank wymaga dostarczenia przez Pożyczkobiorcę wyceny nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie pożyczki oraz ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych oraz przelania na Bank prawa z tego ubezpieczenia, w całym okresie trwania Umowy pożyczki. Koszt wyceny i ubezpieczenia nie został ujęty w całkowitym koszcie pożyczki, gdyż Bank nie oferuje tych usług przy zawarciu umowy pożyczki hipotecznej.

Pożyczka o zmiennym oprocentowaniu jest obciążona ryzykiem stopy procentowej, co oznacza, iż w przypadku wzrostu wskaźnika referencyjnego wzrośnie wysokość raty kapitałowo-odsetkowej i całkowitej kwoty do zapłaty. W przypadku obniżenia wskaźnika referencyjnego zmniejszy się wysokość raty kapitałowo-odsetkowej i całkowitej kwoty do zapłaty. Bank podejmuje decyzję o udzieleniu pożyczki po dokonaniu oceny zdolności kredytowej. Informacje zawarte w niniejszym materiale nie stanowią oferty w rozumieniu art. 66 Kodeksu Cywilnego.

**9. Wskazanie możliwych innych kosztów nieujętych w całkowitym koszcie pożyczki hipotecznej, które konsument może ponieść w związku z umową o pożyczkę hipoteczną i prognozowaną maksymalną wysokość tych kosztów:**

Następujące koszty nie są znane Bankowi i dlatego nie są ujęte w RRSO:

- 1) koszt wyceny nieruchomości dla nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie pożyczki hipotecznej- Bank nie jest dostawcą tej usługi dodatkowej dla konsumenta;
- 2) koszty opinii, zaświadczeń i innych dokumentów wydawanych na zlecenie Pożyczkobiorcy przez organy administracji państwowej i inne instytucje- koszt nieznan Bankowi;
- 3) koszt ubezpieczenia nieruchomości spoza oferty Banku - koszt nieznan Bankowi.

Pozostałe koszty, które mogą zostać poniesione w związku z ustanowieniem hipoteki określa ustawa z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Dodatkowo, w związku z udzieleniem pożyczki hipotecznej Klient może być zobowiązany m.in. do poniesienia kosztów na rzecz innych podmiotów związanych z dokumentowaniem wysokości osiągniętych dochodów i posiadanych zobowiązań, przedmiotu zabezpieczenia pożyczki hipotecznej, braku zaległości w spłacie należności wpływających na ocenę ryzyka udzielenia pożyczki.

Szczegółowe informacje dot. opłat i prowizji związanych z pożyczką hipoteczną znajdują się w Taryfie prowizji i opłat za czynności bankowe w Banku Spółdzielczym w Białej Rawskiej na stronie [www.bsbr.pl](http://www.bsbr.pl)

Proszę się upewnić, że mają Państwo świadomość wszystkich innych opłat i kosztów związanych z Państwa pożyczką hipoteczną.

**10. Poszczególne warianty spłaty pożyczki hipotecznej oferowanej przez Bank Spółdzielczy w Białej Rawskiej, w tym liczbę, częstotliwość i wysokość regularnie spłacanych rat:**

Wariant spłaty pożyczki hipotecznej: w miesięcznych ratach kapitałowo-odsetkowych.

Formuła spłaty rat kapitałowo-odsetkowych:

- 1) raty równe (annuitetowe), gdzie każda rata kapitałowo-odsetkowa jest równa, przy czym rata kapitałowa z każdym miesiącem rośnie a rata odsetkowa maleje (odsetki naliczane są od aktualnego zadłużenia)  
lub
- 2) raty malejące, gdzie rata kapitałowo-odsetkowa składa się z równych rat kapitałowych i odsetek naliczanych od aktualnego zadłużenia (ich wysokość maleje z każdym kolejnym miesiącem).

Liczba rat: zależy od okresu na który udzielona zostanie pożyczka wyrażonego w miesiącach.

Częstotliwość spłaty rat: miesięcznie.

Wysokość spłacanych rat zależy od m.in.:

- wyboru formuły spłaty,
- okresu udzielenia pożyczki hipotecznej,
- wysokości pożyczki hipotecznej,
- wysokości stopy referencyjnej wpływającej na wysokość oprocentowania.

Wysokość i liczba regularnie spłacanych rat (wg kalkulacji na dzień 03.04.2024 r.), przy założeniach z przykładu reprezentatywnego tj. całkowita kwota pożyczki hipotecznej: 363 000,00 zł (bez kredytowanych kosztów); okres trwania pożyczki hipotecznej: 180 miesięcy; pożyczka wypłacona jednorazowo, brak karencji w spłacie kapitału;

Oprocentowanie pożyczki:

- 1) zmienne: 9,88 % w stosunku rocznym wyliczonej jako suma wskaźnika referencyjnego (WIBOR 3M z ostatniego dnia roboczego kwartału kalendarzowego tj. 5,88% - WIBOR 3M z 29.03.2024 r.) i stałej marży Banku w wysokości 4,00%: miesięczne malejące raty kapitałowo-odsetkowe: 179 rat kapitałowych w wysokości 2 016,66 zł każda oraz jedna rata kapitałowa w wysokości 2 017,86 zł i 180 rat odsetkowych płatnych razem z ratą kapitałową w wysokości naliczanej od bieżącego zadłużenia ( najwyższa rata odsetkowa 3 020,81 zł a najniższa 16,92 zł).
- 2) okresowo stałe: Oprocentowanie pożyczki stałe w okresie pierwszych 60 miesięcy wynosi 10,75% w stosunku rocznym. Po tym okresie zmienne oprocentowanie pożyczki 9,88 % w stosunku rocznym wyliczonej jako suma wskaźnika referencyjnego (WIBOR 3M z ostatniego dnia roboczego kwartału kalendarzowego tj. 5,88% - WIBOR 3M z 29.03.2024 r.) i stałej marży Banku w wysokości 4,00%: miesięczne malejące raty kapitałowo-odsetkowe: 179 rat kapitałowych w wysokości 2 016,66 zł każda oraz jedna rata kapitałowa w wysokości 2 017,86 zł i 180 rat odsetkowych płatnych razem z ratą kapitałową w wysokości naliczanej od bieżącego zadłużenia ( najwyższa rata odsetkowa 3 295,82 zł a najniższa 16,92 zł).

**11. Opis warunków bezpośrednio związanych z przedterminową spłatą pożyczki hipotecznej:**

- 1) Pożyczkobiorca może dokonać wcześniejszej niż w terminach określonych w Umowie pożyczki hipotecznej spłaty całości lub części pożyczki hipotecznej.
- 2) W przypadku wcześniejszej spłaty części pożyczki hipotecznej, Pożyczkobiorca może wskazać w formie pisemnej (osobiście w placówce Banku lub korespondencyjnie na adres placówki Banku) czy wcześniejsza spłata:
  - a) skróci okres spłaty pożyczki hipotecznej z zachowaniem lub zmniejszeniem wysokości kolejnych miesięcznych rat kapitałowo-odsetkowych, albo
  - b) zmniejszy wysokość kolejnych miesięcznych rat kapitałowo-odsetkowych z zachowaniem okresu spłaty pożyczki hipotecznej.Brak takiego wskazania spowoduje odpowiednie zmniejszenie rat kapitałowo-odsetkowych z zachowaniem okresu spłaty pożyczki hipotecznej.
- 3) W przypadkach określonych w pkt. 2 lit. a) Strony podpisują aneks do Umowy pożyczki hipotecznej oraz Bank sporządza nowy harmonogram spłaty pożyczki hipotecznej. W przypadku określonym w pkt.2 lit. b) Bank sporządza nowy harmonogram spłaty pożyczki hipotecznej.
- 4) Termin płatności raty pozostaje bez zmian. Dokonanie wcześniejszej częściowej spłaty pożyczki hipotecznej nie zwalnia Pożyczkobiorcy z obowiązku opłacenia najbliższej i kolejnych rat pożyczki hipotecznej.
- 5) Nowy harmonogram spłat wynikający ze zmiany, o której mowa w pkt. 2 jest przesyłany na trwałym nośniku, do Pożyczkobiorcy oraz innych osób będących dłużnikami Banku z tytułu zabezpieczenia pożyczki.
- 6) Pożyczkobiorca ma prawo wystąpić do Banku z wnioskiem o przekazanie informacji o kosztach spłaty całości lub części pożyczki przed terminem.
- 7) Bank przekazuje Pożyczkobiorcy na trwałym nośniku informację, o której mowa w pkt. 6, wraz z założeniami przyjętymi do jej ustalenia w terminie 7 dni roboczych od dnia otrzymania wniosku Pożyczkobiorcy o przekazanie powyższych informacji.
- 8) W przypadku wcześniejszej spłaty pożyczki Bank pobiera prowizję w wysokości określonej w Taryfie obowiązującej w Banku. Aktualna Taryfa dostępna jest w placówkach Banku i na stronie [www.bsbr.pl](http://www.bsbr.pl).

**12. 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:**

- 1) Wnioskodawca zobowiązany jest dołączyć do wniosku o pożyczkę hipoteczną, wycenę nieruchomości.
- 2) Wycena nieruchomości musi być aktualna tj. nie starsza niż 12 miesięcy przed złożeniem wniosku o pożyczkę oraz wykonana przez rzeczoznawcę przeszkolonego w zakresie sporządzania wycen nieruchomości na potrzeby zabezpieczenia wierzytelności w oparciu o Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego oraz ustawę z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Wykazy rzeczoznawców majątkowych przeszkolonych w zakresie sporządzania wycen nieruchomości na potrzeby zabezpieczenia wierzytelności prowadzone są przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych oraz Związek Banków Polskich. Wykazy rzeczoznawców majątkowych preferowanych przez Bank dostępne są na stronach internetowych:
  - a) <https://pfsrm.pl/aktualnosci/item/383-listy-ze-szkolen>
  - b) <https://zbp.pl/dla-bankow/finansowanie-nieruchomosci/lista-r-m>
- 3) Wycena nieruchomości musi określać wartość bieżącą oraz wartość wymuszonej sprzedaży nieruchomości.
- 4) Koszt wyceny nie jest znany Bankowi i zależy od wybranego indywidualnie przez Klienta Rzeczoznawcy Majątkowego.

**13. Wskazanie usług dodatkowych, które konsument jest zobowiązany nabyć, aby uzyskać pożyczkę hipoteczną lub uzyskać go na reklamowanych warunkach, oraz, w stosownych przypadkach, wyjaśnienie, że usługi dodatkowe mogą być nabywane u usługodawcy innego niż Bank:**

W celu zawarcia umowy o pożyczkę hipoteczną Bank nie wymaga nabycia usług dodatkowych.

**14. Ostrzeżenie dotyczące możliwych konsekwencji niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań związanych z umową o pożyczkę hipoteczną:**

W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań związanych z Umową pożyczki hipotecznej Klient może ponieść konsekwencje z tego tytułu.

Rodzaje niewywiązywania się z obowiązków:

- brak terminowej spłaty raty kapitałowo-odsetkowej w pełnej wysokości,
- niewywiązywanie się z zobowiązań wynikających z Umowy pożyczki hipotecznej.

Konsekwencje finansowe lub prawne:

- 1) W przypadku niedokonania przez Pożyczkobiorcę spłaty raty kapitału i/lub odsetek, a także w przypadku spłaty kwoty w niższej wysokości od ustalonej w harmonogramie, w terminie określonym w Umowie pożyczki hipotecznej, w dniu następnym po upływie tego terminu uznawane są przez Bank za zadłużenie przeterminowane.
- 2) Od niespłaconej całości lub części raty kapitałowej znajdującej się na rachunku należności przeterminowanych Bank nalicza, od dnia następnego po upływie terminu płatności, odsetki według stawki obowiązującej w Banku dla kredytu przeterminowanego, równej dwukrotności wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w stosunku rocznym.
- 3) Wysokość odsetek ustawowych za opóźnienie równa się sumie stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego i 5,5 punktów procentowych.
- 4) Wysokość oprocentowania, o którym mowa w pkt. 2 ulega zmianie każdorazowo w przypadku zmiany wysokości stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego.
- 5) Wysokość odsetek ustawowych za opóźnienie, ogłaszana jest przez Ministra Sprawiedliwości, w drodze obwieszczenia, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.
- 6) Aktualne stawki oprocentowania zadłużenia przeterminowanego dostępne są również dla Klientów w placówkach Banku oraz na stronie internetowej Banku ([www.bsbr.pl](http://www.bsbr.pl)).
- 7) W przypadku stwierdzenia opóźnienia w spłacie raty pożyczki hipotecznej lub/i odsetek lub innych należności wynikających z tytułu Umowy pożyczki hipotecznej albo gdy wpłacona kwota jest niższa od ustalonej w harmonogramie, Bank wzywa pisemnie Pożyczkobiorcę do dokonania zapłaty zaległej kwoty. Bank wysyła upomnienie po 7 dniach kalendarzowych od powstania zadłużenia przeterminowanego. W przypadku, gdy opóźnienie w spłacie zadłużenia przeterminowanego trwa powyżej 30 dni kalendarzowych, Bank wysyła odrębnie do każdego Pożyczkobiorcy/innym osób będących dłużnikami Banku z tytułu zabezpieczenia spłaty pożyczki hipotecznej wezwanie do zapłaty,
- 8) W przypadku, gdy opóźnienie w spłacie zadłużenia trwa powyżej 60 dni kalendarzowych, Bank wysyła odrębnie do każdego Pożyczkobiorcy oraz osób będących dłużnikami Banku z tytułu zabezpieczenia pożyczki hipotecznej wezwanie do zapłaty pod rygorem wypowiedzenia Umowy pożyczki hipotecznej z zastrzeżeniem pkt. 9.
- 9) W wezwaniu o którym mowa w pkt. 8, Bank informuje o możliwości złożenia przez Pożyczkobiorcę w terminie 14 dni roboczych od dnia otrzymania wezwania, wniosku o restrukturyzację zadłużenia,

W przypadku niewywiązywania się Pożyczkobiorcy z zobowiązań wynikających z Umowy pożyczki hipotecznej Bank ma prawo obciążyć Pożyczkobiorcę:

- a) kosztami odsetek od zadłużenia przeterminowanego;
- b) kosztami wystawienia i wysłania upomnienia/wezwania w trybie wysokości określonej w obowiązującej Taryfie;
- c) kosztami sądowymi oraz kosztami postępowania egzekucyjnego, obliczonymi wg przepisów następujących aktów prawnych:
  - Ustawa o kosztach komorniczych z dnia 28 lutego 2018 r.
  - Ustawa o kosztach sądowych w sprawach cywilnych z dnia 28 lipca 2005 r.
  - Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie
  - Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych
  - Ustawa Kodeks postępowania cywilnego z dnia 17 listopada 1964 r.

Ostateczna wysokość kosztów postępowania sądowego lub egzekucyjnego uzależniona będzie od wysokości dochodzonego zadłużenia, sposobu prowadzenia postępowania sądowego i egzekucyjnego, jak również obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

W przypadku:

- a) gdy stosunek salda zadłużenia pożyczki hipotecznej do wartości nieruchomości mieszkalnej stanowiącej przedmiot zabezpieczenia hipotecznego pożyczki hipotecznej przekracza 100 % lub,
- b) zwiększenia, o co najmniej 20% w porównaniu do relacji ustalonej na dzień zawarcia Umowy o pożyczkę hipoteczną, stosunku salda zadłużenia pożyczki do wartości nieruchomości mieszkalnej lub,
- c) obniżenia o co najmniej 20% wartości nieruchomości mieszkalnej stanowiącej przedmiot zabezpieczenia pożyczki hipotecznej w stosunku do jej wartości ustalonej na podstawie ostatniej posiadanej przez Bank wyceny lub,
- d) upadku zabezpieczenia spłaty pożyczki hipotecznej,

Pożyczkobiorca zobowiązany jest ustanowić dodatkowe zabezpieczenie o wartości adekwatnej do obniżonej wartości zabezpieczenia nie później niż 30 dni od otrzymania odpowiedniego wezwania od Banku pod rygorem wypowiedzenia Umowy o pożyczkę hipoteczną.

- 1) Bank może wypowiedzieć Umowę pożyczki hipotecznej z zachowaniem 30 – dniowego okresu wypowiedzenia, z zastrzeżeniem pkt. 2 i pkt. 3, liczonego od następnego dnia po doręczeniu oświadczenia o wypowiedzeniu Umowy pożyczki hipotecznej hipotecznej w przypadku naruszenia przez Pożyczkobiorcę postanowień Umowy pożyczki hipotecznej, tzn.:
  - a) niespłacenia w terminach określonych w Umowie pożyczki hipotecznej pełnych rat pożyczki hipotecznej, po uprzednim wezwaniu Pożyczkobiorcy, w trybie określonym w Umowie pożyczki hipotecznej, do zapłaty zaległych rat lub ich części w terminie nie krótszym niż 14 dni roboczych od otrzymania wezwania oraz niezłożenia wniosku o restrukturyzację w wyznaczonym terminie;
  - b) odrzucenia przez Bank wniosku Pożyczkobiorcy o restrukturyzację zadłużenia,
  - c) przedstawienia nieprawdziwych informacji niezbędnych do oceny zdolności kredytowej;
  - d) stwierdzenia niezgodności ze stanem faktycznym lub prawnym któregośkolwiek z oświadczeń Pożyczkobiorcy lub dokumentów dostarczonych przez Pożyczkobiorcę, złożonych we wniosku lub innym dokumencie złożonym w banku w związku z ubieganiem się o pożyczkę hipoteczną oraz udzieleniem pożyczki hipotecznej lub dokumentów dostarczonych przez Pożyczkobiorcę w trakcie trwania Umowy pożyczki hipotecznej,
  - e) złożył fałszywe dokumenty lub podał nieprawdziwe dane stanowiące podstawę udzielenia pożyczki hipotecznej;
  - f) wszczęcia przez innych wierzycieli egzekucji wobec Pożyczkobiorcy;
  - g) jeżeli Pożyczkobiorca nie ustanowi w umówionym terminie zabezpieczenia w sytuacjach określonych w Umowie pożyczki hipotecznej;

- h) niedopełnienia przez Pożyczkobiorcę zobowiązań określonych w Umowie pożyczki hipotecznej;
  - i) zagrożenia upadłością konsumencką;
  - j) wszczęcie przeciwko Pożyczkobiorcy postępowania sądowego, arbitrażowego lub administracyjnego o zapłatę, jeżeli skutki takiego postępowania mogą stanowić zagrożenie terminowej spłaty pożyczki hipotecznej.
- 2) Bankowi przysługuje prawo do wypowiedzenia Umowy pożyczki hipotecznej w razie zagrożenia upadłością Pożyczkobiorcy zachowaniem 7-dniowego okresu wypowiedzenia.
- 3) Przed wypowiedzeniem Umowy pożyczki hipotecznej z powodu niedotrzymania przez Pożyczkobiorcę warunków udzielenia pożyczki hipotecznej albo w przypadku utraty przez Pożyczkobiorcę zdolności kredytowej, Bank umożliwia, restrukturyzując zadłużenia jeżeli jest to uzasadnione oceną sytuacji majątkowej Pożyczkobiorcy.

**15. W przypadku gdy umowa o pożyczkę hipoteczną dotyczy pożyczki objętej wsparciem udzielanym ze środków publicznych - wskazanie warunków, kryteriów i ograniczeń oraz wymaganych dokumentów związanych z otrzymaniem takiego wsparcia: *nie dotyczy.***