

INFORMACJE OGÓLNE DOTYCZĄCE UMOWY KREDYTU HIPOTECZNEGO Uniwersalnego Kredytu Hipotecznego

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

Limes Bank Spółdzielczy
ul. Żabia 1
06-330 Chorzele

2. Cele, na które kredyt hipoteczny może zostać wykorzystany na:

Uniwersalny Kredyt Hipoteczny udzielany jest na dowolny cel (z wyłączeniem finansowania działalności gospodarczej lub rolniczej) i nie wymaga udokumentowania wykorzystania środków, jednakże cel ten musi zostać określony w Umowie kredytu.

3. 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) 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 budowę, której Bank udziela kredytu położonej na terenie Rzeczypospolitej Polskiej;
- 2) 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;
- 3) 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);
- 4) 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);
- 5) cesja praw na rzecz Banku z rachunku powierniczego prowadzonego dla inwestycji (w przypadku transakcji, dla których umowa przewiduje płatności poprzez rachunek powierniczy);
- 6) cesja praw na rzecz Banku z gwarancji bankowej lub gwarancji ubezpieczeniowej w przypadku, gdy inwestor zastępczy zapewnił Kredytobiorcy jedną z tych gwarancji;

4. Okres, na jaki może być zawarta umowa o kredyt hipoteczny:

1-300 miesięcy, w uzasadnionych przypadkach 360 miesięcy

5. 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:

WIBOR 3M – stopa referencyjna - stawka WIBOR (ang. Warsaw Interbank Offered Rate), która jest ustalana zgodnie z Regulaminem Stawek Referencyjnych WIBID i WIBOR, przez administratora stawek referencyjnych, którym jest GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie i publikowana m.in. na stronie <https://gpwbenchmark.pl/>. Wysokość wskaźnika referencyjnego zależy pośrednio od wielu czynników, takich jak na przykład wysokość stóp procentowych ustalanych przez Radę Polityki Pieniężnej, inflacji, podaż pieniądza, cykl koniunkturalny, wysokość PKB czy zmiany sposobu wyznaczania wskaźnika przez administratora wskaźnika referencyjnego. Kredytobiorca powinien zapoznać się z kształtowaniem się danych historycznych dotyczących wysokości wskaźnika referencyjnego. Dotychczasowe trendy w zakresie kształtowania się wysokości wskaźnika referencyjnego mogą pomóc w wyborze oferty kredytowej, nie stanowią jednak żadnej gwarancji, że w przyszłości wskaźnik referencyjny podlegać będzie takim samym zmianom. Nie można przewidzieć, na jakim poziomie wskaźnik referencyjny będzie kształtował się za kilka, kilkanaście, a tym bardziej za kilkadziesiąt lat.

Jednym z elementów ryzyka zmiennej stopy procentowej jest możliwość wystąpienia istotnej zmiany wskaźnika referencyjnego lub zaprzestanie jego publikacji, ryzyko zmiany w sposób trwały lub czasowy metody opracowywania wskaźnika referencyjnego. Kredytobiorca ponosi ryzyko zmieniającej się stopy oprocentowania kredytu. Informujemy, że po każdej aktualizacji stopy kwota raty kredytu będzie rosła lub malała. W momencie podpisania umowy nie można określić jak będzie się kształtowała stawka WIBOR w trakcie całego okresu kredytowania.

6. 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:

A. Oprocentowanie okresowo – stałe

Okresowo- stała stopa procentowa - stopa, według której oprocentowany jest kredyt, wyrażona jako stała wartość procentowa w określonym w Umowie kredytu przedziale czasu. Zasady ustalania oprocentowania okresowo – stałego kredytu oraz dokonywania

zmian oprocentowania kredytu są określone w Umowie kredytu z zastrzeżeniem, że Bank podwyższa oprocentowanie kredytu dodatkowo w przypadkach określonych w Umowie kredytu.

Stała stopa procentowa, która jest określona w umowie kredytu/aneksie do umowy kredytu obowiązuje w okresie 60 miesięcy od dnia uruchomienia kredytu/ od wejścia w życie aneksu zmieniającego formułę oprocentowania do Umowy kredytu.

W dalszym okresie kredytowania obowiązuje zmienna stopa procentowa, która stanowi sumę marży określonej w umowie kredytu i wskaźnika referencyjnego WIBOR.

Bank, nie później niż 60 dni przed terminem zmiany formuły oprocentowania, przedstawi Kredytobiorcy, na trwałym nośniku lub w postaci elektronicznej, informacje o oprocentowaniu kredytu według wszystkich oferowanych przez Bank formuł oprocentowania.

Po upływie 60 miesięcy od daty uruchomienia Kredytu/wejścia w życie aneksu do Umowy kredytu, Kredyt oprocentowany będzie według zmiennej stopy procentowej, stanowiącej sumę stopy referencyjnej i indywidualnie ustalonej marży Banku.

B. Oprocentowanie zmienne:

- 1) Z tytułu wykorzystania kredytu Kredytobiorca zapłaci Bankowi odsetki;
- 2) Wykorzystana kwota kredytu oprocentowana jest według zmiennej stawki WIBOR dla 3-miesięcznych depozytów międzybankowych, powiększonej o stałą w trakcie trwania Umowy marżę Banku. W przypadku, gdy stopa bazowa WIBOR dla terminu 3-miesięcznego obowiązująca w okresie, za który odsetki są naliczane osiągnie wartość poniżej zera, przyjmuje się, że wartość stopy bazowej WIBOR 3M jest równa 0 punktów procentowych, a Kredytobiorca zapłaci Bankowi za wykorzystaną kwotę kredytu oprocentowanie w wysokości marży Banku wskazanej w zdaniu pierwszym. Maksymalne oprocentowanie kredytów nie może przekroczyć stopy maksymalnych odsetek wynikających z czynności prawnych przewidzianych w odrębnych przepisach, które na dzień zawarcia umowy stanowi dwukrotność odsetek ustawowych tj. stopy referencyjnej NBP plus 3,5 p.p.;
- 3) Wysokość stawki WIBOR 3 M określona jest na okresy 3-miesięczne przy zastosowaniu następujących zasad:
 - a) stopą referencyjną Banku jest stawka WIBOR 3M, obliczona jako średnia arytmetyczna z miesiąca poprzedzającego okres jej obowiązywania;
 - b) okresy 3-miesięczne, w których obowiązuje ustalona wysokość stopy procentowej, odpowiadają kwartałom kalendarzowym; pierwszy okres obowiązywania ustalonej stopy oprocentowania rozpoczyna się z dniem uruchomienia kredytu, a kończy z ostatnim dniem kwartału kalendarzowego, w którym nastąpiło uruchomienie kredytu; kolejne okresy obowiązywania nowych stóp procentowych rozpoczynają się pierwszego dnia kolejnego kwartału kalendarzowego (odsetki po zmianie

oprocentowania naliczane są od pierwszego dnia miesiąca); 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 tego kredytu.

Marżę Banku określa Tabela oprocentowania produktów bankowych z zastrzeżeniem, że Bank dodatkowo podwyższa marżę kredytu:

- 1) do czasu, gdy saldo kredytu będzie powyżej 80% wartości nieruchomości będącej zabezpieczeniem kredytu;
- 2) w przypadku niedotrzymania przez Kredytobiorcę zobowiązania uaktualniania polisy ubezpieczeniowej, stanowiącej zabezpieczenie spłaty udzielonego kredytu.

Aktualna Tabela oprocentowania oraz informacje na temat wskaźników referencyjnych dostępne są dla Państwa w placówkach Banku.

Kredytobiorca zaciągający kredyt hipoteczny narażony jest na ponoszenie określonego ryzyka. 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.

7. Reprezentatywny przykład całkowitej kwoty kredytu hipotecznego, całkowitego kosztu kredytu hipotecznego, całkowitej kwoty do zapłaty przez konsumenta oraz rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania:

Stopa okresowo stała:

Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) wynosi: 15,02% dla następujących założeń: całkowita kwota kredytu: 200 000,00 PLN, okres kredytowania: 150 miesięcy; wkład własny: 0% wartości nieruchomości; oprocentowanie kredytu 13,88% w skali roku – oprocentowanie okresowo-stałe. Równa rata miesięczna: 2 814,84 PLN, łączna liczba rat: 60, równa rata miesięczna: 2 659,18 PLN, łączna liczba rat: 89 oraz 1 wyrównawcza w wysokości 2 588,96. Całkowity koszt kredytu 214 559,72 PLN, w tym: suma odsetek w całym okresie kredytowania: 207 990,72 PLN, prowizja nie kredytowana za udzielenie kredytu: 2,5% kwoty udzielonego kredytu wynosząca: 5 000,00 PLN. Koszt ustanowienia hipoteki: 200,00 PLN, podatek od czynności cywilno-prawnych (PCC): 19,00 PLN pozostałe opłaty

1 350,00. Do wyliczenia RRSO, przyjęto założenie, że Klient na dzień złożenia wniosku posiadał rachunek typu ROR z oferty Banku.

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: 414 559,72 PLN.

Stałe oprocentowanie niesie za sobą ryzyko, iż wysokość raty może być okresowo wyższa, niż gdyby była ona obliczona na podstawie aktualnego wskaźnika, wykorzystywanego jako indeks w umowie kredytowej.

Wyliczenia reprezentatywne dla kredytu hipotecznego Uniwersalny Kredyt Hipoteczny na 10.01.2024 r.

Stopa okresowo zmienna:

Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) wynosi: 13,34% dla następujących założeń: całkowita kwota kredytu: 200 000,00 PLN, okres kredytowania: 150 miesięcy; wkład własny: 0% wartości nieruchomości; oprocentowanie kredytu 11,88% w skali roku – wyliczone jako suma aktualnej stopy bazowej kredytu (stopa zmienna WIBOR 3M: 5,88%) i marży Banku w wysokości 6 pp. Równa rata miesięczna: 2 570,56 PLN, łączna liczba rat równych: 149 oraz 1 wyrównawcza w wysokości 2 427,08 PLN. Całkowity koszt kredytu 192 009,52 PLN, w tym: suma odsetek w całym okresie kredytowania: 185 440,52 PLN, prowizja nie kredytowana za udzielenie kredytu: 2,5% kwoty udzielonego kredytu wynosząca: 5 000,00 PLN. Koszt ustanowienia hipoteki: 200,00 PLN, podatek od czynności cywilno-prawnych (PCC): 19,00 PLN, pozostałe opłaty 1 350,00 PLN. Do wyliczenia RRSO, przyjęto założenie, że Klient na dzień złożenia wniosku posiadał rachunek typu ROR z oferty Banku.

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: 392 009,52 PLN.

Oprocentowanie kredytu jest zmienne i w okresie obowiązywania umowy kredytu może ulec zmianie w związku ze zmianą stopy referencyjnej WIBOR 3M, która może spowodować, że koszty obsługi kredytu mogą wzrosnąć lub zmaleć. Zmienne oprocentowanie niesie za sobą ryzyko wzrostu wysokości raty, a tym samym całkowitej kwoty do zapłaty.

Wyliczenia reprezentatywne dla kredytu hipotecznego Uniwersalny Kredyt Hipoteczny na 10.01.2024 r.

- 8. Wskazanie możliwych innych kosztów nieuwzględnionych 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 – Limes Bank Spółdzielczy 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;
- 4) Będą Państwo musieli ponieść koszty ustanowienia hipoteki;
- 5) Proszę się upewnić, że mają Państwo świadomość wszystkich innych opłat i kosztów związanych z Państwa kredytem hipotecznym.

9. Poszczególne warianty spłaty kredytu hipotecznego oferowane przez Limes Bank Spółdzielczy 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.

10. Opis warunków bezpośrednio związanych z przedterminową spłatą kredytu hipotecznego:

- 1) Kredytobiorca może dokonać wcześniejszej spłaty całości lub części kredytu;
- 2) W przypadku, o którym mowa w ust. 1 Kredytobiorca ma prawo wystąpić do Banku z wnioskiem o przekazanie informacji o kosztach spłaty całości lub części kredytu przed terminem określonym;
- 3) 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;
- 4) W przypadku wcześniejszej spłaty części kredytu Kredytobiorca powinien złożyć w Banku wniosek o jednorazową wcześniejszą spłatę kredytu ze wskazaniem, czy wcześniejsza spłata skróci okres spłaty kredytu z zachowaniem lub zmniejszeniem wysokości kolejnych miesięcznych rat kapitałowo-odsetkowych czy też zmniejszy wysokość kolejnych miesięcznych rat kapitałowo-odsetkowych z zachowaniem okresu spłaty kredytu, z zastrzeżeniem ust. 8. Brak takiego wskazania spowoduje odpowiednie zmniejszenie rat kapitałowych, odsetkowych z zachowaniem okresu spłaty kredytu;
- 5) Wniosek, o którym mowa w ust. 4, uwzględnia się, jeżeli Kredytobiorcałoży go najpóźniej w terminie 5 dni roboczych przed planowaną datą spłaty;
- 6) Nowy harmonogram spłat wynikający ze zmiany, o której mowa w ust. 4 jest przesyłany na trwałym nośniku, w szczególności na piśmie lub drogą elektroniczną do Kredytobiorcy oraz innych osób będących dłużnikami Banku z tytułu zabezpieczenia kredytu;

- 7) W przypadku wcześniejszej spłaty kredytu Bank pobiera prowizję w wysokości określonej w Taryfie obowiązującej w Banku;
- 8) Określony w ust. 4 sposób rozliczenia wcześniejszej częściowej spłaty kredytu wymaga wcześniejszego złożenia przez Kredytobiorcę odpowiedniej dyspozycji oraz podpisania aneksu do Umowy kredytu;
- 9) Wcześniejszej spłaty kredytu nie można dokonać, gdy nie została wypłacona całość kwoty kredytu oraz w okresie karencji w spłacie kapitału kredytu.

11. 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 następującymi założeniami:

- 1) wycena musi być aktualna tj. nie starsza niż 12 miesięcy;
- 2) wycena wartości nieruchomości wykonana przez rzeczoznawcę wpisanego w dniu wyceny na listę Centralnego Rejestru Rzeczoznawców Majątkowych prowadzoną przez Ministra Infrastruktury i Rozwoju;
- 3) przy wycenach starszych niż 12 m-cy konsument musi przedłożyć potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego wraz z pierwotnym operatem szacunkowym (przy czym operat nie może być starszy niż 24 miesiące); w uzasadnionych przypadkach Bank może wymagać od Wnioskodawcy nowej wyceny nieruchomości.

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

12. 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:

Nie dotyczy

13. 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) niedopełnienia przez Kredytobiorcę zobowiązań 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 wiarytelności 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 przez Kredytobiorcę zdolności kredytowej, Bank może zobowiązać Kredytobiorcę do ustanowienia zabezpieczenia w formie poręczenia spłaty kredytu w terminie 30 dni kalendarzowych od dnia otrzymania odpowiedniego wezwania od Banku pod rygorem wypowiedzenia Umowy kredytu.

14. 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