



## Informacje ogólne dotyczące oferty produktu hipotecznego

### Rodzaj kredytu: hipoteczny

Bank Spółdzielczy w Sztumie z siedzibą przy ul. Mickiewicza 36, 82-400 Sztum, gmina Sztum, województwo pomorskie, powiat sztumski, wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku VII Wydział Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000084617 REGON 000496165 NIP 579-000-70-50

<b>CELE, NA KTÓRE KREDYT MOŻE ZOSTAĆ WYKORZYSTANY</b>
Dowolny cel konsumpcyjny, niezwiązany z prowadzoną przez klienta indywidualnego działalnością gospodarczą lub rolniczą
<b>FORMY ZABEZPIECZENIA</b>
Docelowym prawnym zabezpieczeniem spłaty kredytu są: 1) hipoteka na nieruchomości, 2) przelew wierzytelności na rzecz Banku z ubezpieczenia nieruchomości, stanowiącej przedmiot zabezpieczenia, zgodnie z minimalnym zakresem ubezpieczenia wymaganym przez Bank. Niezależnie od docelowego zabezpieczenia spłaty kredytu, Bank może zażądać ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia jego spłaty, którym może być: 1) ubezpieczenie na życie kredytobiorcy ze wskazaniem Banku jako uposażonego, uprawnionego do odbioru sumy ubezpieczenia, 2) weksel własny in blanco, 3) poręczenie wekslowe, cywilne, 4) pełnomocnictwo do ROR lub rachunku bieżącego, 5) hipoteka na drugiej nieruchomości.
<b>OKRES, NA JAKI MOŻE BYĆ ZAWARTA UMOWA</b>
Umowa zawiera jest na okres nie krótszy niż 3 lata (36 miesięcy) oraz nie dłuższy niż 20 lat (240 miesięcy)
<b>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</b>
Stopa oprocentowania dla kolejnych okresów zmiennego oprocentowania zostaje ustalona z zastosowaniem stawki WIBOR 6M. WIBOR jest wskaźnikiem referencyjnym, zakwalifikowanym jako kluczowy w rozumieniu Rozporządzenia BMR. Administratorem stawki jest GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie. WIBOR opracowywany jest według metody samodzielnie określonej przez GPW Benchmark S.A. pod nadzorem Komisji Nadzoru Finansowego. W dniu 16 grudnia 2020 r. KNF wydała zezwolenie na prowadzenie przez GPW Benchmark S.A. działalności jako administrator wskaźników referencyjnych stóp procentowych, w tym kluczowych wskaźników referencyjnych. Wydanie przez KNF zezwolenia dla GPW Benchmark S.A. oznacza, że organ nadzoru finansowego uznał proces wyznaczania wskaźnika referencyjnego WIBOR za zgodny z wymaganiami nałożonymi przez Rozporządzenie BMR. W przypadku wystąpienia zdarzenia regulacyjnego, tj. w sytuacji gdy: 1) wiarygodne źródło poda do publicznej wiadomości, że stopa bazowa nie zostanie zarejestrowana lub nie będzie wydana decyzja o jej ekwiwalentności lub administrator wskaźnika referencyjnego nie otrzymał, nie otrzyma, lub cofnięto mu lub zawieszono zezwolenie lub rejestrację dla opracowywania stopy bazowej, 2) podmiot wyznaczający poda do publicznej wiadomości, że administrator wskaźnika referencyjnego przestał lub przestanie na stałe publikować stopę bazową, a do czasu tego zaprzestania nie zostanie wyznaczony następcą dla administratora, który miałby w dalszym ciągu obliczać lub publikować stopę bazową, 3) podmiot wyznaczający poda do publicznej wiadomości, że stopa bazowa przestała lub przestanie być reprezentatywna dla właściwego dla niej rynku bazowego lub rzeczywistości ekonomicznej, którą stopa bazowa miała mierzyć i że brak jest możliwości do przywrócenia takiej reprezentatywności, 4) stopa bazowa nie zostanie opublikowana z powodów niezwiązanych ze zdarzeniem regulacyjnym Bank będzie wyznaczał stopę alternatywną (tj. wskaźnik zastępujący dotychczasową stopę w sytuacji awaryjnej) oraz korektę (stosowaną w celu zmniejszenia lub wyeliminowania ekonomicznych skutków zastąpienia stopy dotychczasowej stopą alternatywną). W przypadku czasowego zaprzestania publikacji wskaźnika, Bank stosuje ostatnią dostępną wartość stopy bazowej sprzed dnia czasowego braku publikacji wskaźnika referencyjnego. Jeżeli w trakcie trwania czasowego braku publikacji wskaźnika referencyjnego nastąpi zdarzenie regulacyjne, zastosowanie będą miały rozwiązania przewidziane dla zdarzenia regulacyjnego. W przypadku wystąpienia zdarzenia regulacyjnego, Bank stosuje w następującej kolejności: 1) stopę alternatywną oraz korektę wskazaną przez podmiot wyznaczający, albo 2) stopę alternatywną oraz korektę wskazaną przez bank centralny właściwy dla waluty stopy bazowej albo 3) stopę alternatywną oraz korektę wskazaną przez grupę roboczą albo 4) stopę referencyjną banku centralnego właściwego dla waluty stopy bazowej oraz korektę wyliczoną przez bank.

Szczegóły dotyczące zasad postępowania Banku w przypadku czasowego lub trwałego zaprzestania opracowywania stopy bazowej lub zmiany metody jej obliczania określone są w projekcie umowy o kredyt.

**RODZAJE DOSTĘPNEJ STOPY OPROCENTOWANIA KREDYTU ze wskazaniem, czy jest to stała stopa oprocentowania produktu hipotecznego, zmienna, czy stanowiąca połączenie obu rodzajów oprocentowania, wraz z krótką charakterystyką, w tym informacją o związanych z tym konsekwencjach/ ryzykach dla konsumenta**

Bank Spółdzielczy w Sztumie oferuje kredyty zabezpieczone hipotecznie z oprocentowaniem zmiennym lub oprocentowaniem okresowo stałym.

W przypadku już zawartych umów o produkt hipoteczny jest możliwość zmiany oprocentowania ze zmiennej stopy procentowej na okresowo stałą stopę procentową.

**Oprocentowanie zmienne** – stanowi sumę stawki bazowej (wskaźnika referencyjnego) i stałej marży Banku. Stopa oprocentowania dla kolejnych okresów zmiennego oprocentowania zostaje ustalona z zastosowaniem stawki WIBOR6M, określonej na dwa dni robocze przed dniem zmiany oprocentowania. Zmiana wysokości stawki bazowej powoduje zmianę wysokości oprocentowania o taką samą liczbę punktów procentowych. Zmiana wysokości oprocentowania następuje od pierwszego dnia półrocza kalendarzowego.

Wysokość wskaźnika referencyjnego może zmieniać się wiele razy w okresie obowiązywania umowy. Wysokość stałej marży Banku określona jest w umowie.

Zastosowanie w umowie kredytu oprocentowania zmiennego, związane jest z ryzykiem zmiany stopy procentowej, w tym ryzykiem wystąpienia istotnej zmiany bądź zaprzestania opracowywania wskaźnika referencyjnego. W przypadku, gdy stawka bazowa WIBOR6M przestanie być czasowo lub całkowicie opracowywana przez jej administratora, zastosowanie znajdą klauzule awaryjne dotyczące ciągłości działania wskaźników referencyjnych, określone w projekcie umowy o kredyt.

Kredytobiorca ponosi ryzyko zmian stóp procentowych. Zmiana oprocentowania (wzrost lub spadek) będzie miała wpływ na wartość kredytu i powoduje:

- 1) w systemie spłat równych rat kapitałowo-odsetkowych – zmianę wysokości rat kapitałowo – odsetkowych (odpowiednio wzrost lub spadek),
- 2) w systemie spłat rat malejących – zmianę wysokości odsetek (odpowiednio wzrost lub spadek).

**Oprocentowanie okresowo stałe:**

- 1) przez 60 miesięcy począwszy od dnia podpisania umowy (okres stałego oprocentowania) oprocentowanie kredytu stanowi sumę 5-letniej stałej stawki bazowej (wskaźnika referencyjnego) i stałej marży Banku; wysokość 5-letniej stałej stopy bazowej (wskaźnika referencyjnego) nie ulega zmianie w okresie jej obowiązywania,
- 2) po zakończeniu okresu stałego oprocentowania kredyt oprocentowany jest w stosunku rocznym według zmiennej stopy procentowej, stanowiącej sumę stawki bazowej (wskaźnika referencyjnego) – obowiązującej w okresie zmiany oprocentowania – i stałej marży Banku; stopa oprocentowania dla kolejnych okresów zmiennego oprocentowania zostaje ustalona z zastosowaniem stawki WIBOR6M.

Zmiany wartości (wzrost lub spadek) wskaźnika referencyjnego WIBOR6M, w okresie obowiązywania stałej stopy, nie mają wpływu na wysokość kosztów odsetkowych kredytu. W efekcie wysokość raty może być okresowo wyższa, niż gdyby była ona obliczana na podstawie bieżącego wskaźnika referencyjnego WIBOR6M. Po zmianie sposobu oprocentowania na zmienne, ze względu na możliwość zmiany wysokości wskaźnika referencyjnego w okresie obowiązywania stałego oprocentowania, może dojść do wzrostu lub spadku wysokości raty wyliczanej z uwzględnieniem odsetek naliczonych według zmiennej stopy procentowej.

W okresie obowiązywania stałej stopy procentowej nie ma możliwości zmiany oprocentowania kredytu na zmienne, a zmiany wysokości wskaźnika referencyjnego WIBOR6M nie mają wpływu na wysokość naliczanych odsetek.

**REPREZENTATYWNY PRZYKŁAD CAŁKOWITEJ KWOTY PRODUKTU HIPOTECZNEGO, CAŁKOWITEGO KOSZTU PRODUKTU HIPOTECZNEGO, CAŁKOWITEJ KWOTY DO ZAPŁATY PRZEZ KONSUMENTA ORAZ RZECZYWISTEJ ROCZNEJ STOPY OPROCENTOWANIA**

**Oprocentowanie zmienne**

Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) wynosi 11,42%, całkowita kwota kredytu (bez kredytowanych kosztów) 440 000,00 zł, całkowita kwota do zapłaty 1 039 059,90 zł, oprocentowanie zmienne 10,02% w skali roku (WIBOR 6M + marża Banku 4,2 p.p.), całkowity koszt kredytu 599 059,90 zł (w tym: prowizja 11 000,00 zł, odsetki 574 851,70 zł, ubezpieczenie nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych ustalone za cały okres trwania umowy wg oferty dostępnej za pośrednictwem Banku Spółdzielczego w Sztumie 12 951,20 zł, podatek od czynności cywilnoprawnych (PCC) 19 zł, usługi dodatkowe 0 zł), 238 miesięcznych rat równych w wysokości po 4 264,88 zł. Koszt wyceny nie został ujęty w całkowitym koszcie kredytu, gdyż Bank nie oferuje tej usługi przy zawarciu umowy kredytu. Kredyt dostępny jest również bez konieczności zawierania umów dodatkowych. Ostateczna decyzja i warunki kredytowania uzależnione są od indywidualnej oceny Klienta, w tym jego wiarygodności i zdolności kredytowej. Warunki cenowe będą także uzależnione od wartości proponowanego zabezpieczenia. Kalkulacja została dokonana na dzień 2024.02.07 na reprezentatywnym przykładzie.

**Oprocentowanie okresowo stałe**

Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) wynosi 12,41%, całkowita kwota kredytu (bez kredytowanych kosztów) 440 000,00 zł, całkowita kwota do zapłaty 1 079 052,59 zł, oprocentowanie stałe (w okresie 60 miesięcy począwszy od dnia podpisania umowy) 11,52% w skali roku, a następnie oprocentowanie zmienne (po zakończeniu okresu oprocentowania stałego do końca trwania umowy) 10,02% w skali roku (WIBOR 6M + marża Banku 4,2 p.p.), całkowity koszt kredytu 639 052,59 zł (w tym: prowizja 11 000,00 zł, odsetki 614 844,39 zł, ubezpieczenie nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych ustalone za cały okres trwania umowy wg oferty dostępnej za pośrednictwem Banku Spółdzielczego w Sztumie 12 951,20 zł, podatek od czynności cywilnoprawnych (PCC) 19 zł, usługi dodatkowe 0 zł), 238 miesięcznych rat równych w wysokości po 4 708,56 zł (w okresie oprocentowania stałego), a następnie 4 341,66 zł (w okresie oprocentowania zmiennego). Koszt wyceny nie został ujęty w całkowitym koszcie kredytu, gdyż Bank nie oferuje tej usługi przy zawarciu umowy kredytu. Kredyt dostępny jest również bez konieczności zawierania umów dodatkowych. Ostateczna

<p>decyzja i warunki kredytowania uzależnione są od indywidualnej oceny Klienta, w tym jego wiarygodności i zdolności kredytowej. Warunki cenowe będą także uzależnione od wartości proponowanego zabezpieczenia. Kalkulacja została dokonana na dzień 2024.02.07 na reprezentatywnym przykładzie.</p> <p>Szczegóły oferty, informacje o opłatach, prowizjach i oprocentowaniu, Regulamin udzielania produktów hipotecznych klientom indywidualnym dostępne są w placówkach Banku Spółdzielczego w Sztumie oraz na stronie internetowej <a href="http://www.bssztum.pl">www.bssztum.pl</a>.</p>
<p><b>WSKAZANIE MOŻLIWYCH INNYCH KOSZTÓW NIEUJĘTYCH W CAŁKOWITYM KOSZCIE PRODUKTU HIPOTECZNEGO, KTÓRE KONSUMENT MOŻE PONIEŚĆ W ZWIĄZKU Z UMOWĄ O PRODUKT HIPOTECZNY, I PROGNOZOWANĄ MAKSYMALNĄ WYSOKOŚĆ TYCH KOSZTÓW</b></p>
<p>Łącznie maksymalna prognozowana wysokość kosztów nieujętych w całkowitym koszcie kredytu, które konsument może ponieść w związku z umową o kredyt mieszkaniowy, wynosi 653,00 zł i obejmuje:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) koszt opłat sądowych związanych z ustanowieniem hipoteki 200,00 zł,</li> <li>2) koszt podatku od czynności cywilno – prawnych 19,00 zł,</li> <li>3) koszt opłat sądowych związanych z wygaśnięciem (zwolnieniem) hipoteki 100,00 zł,</li> <li>4) koszt opłat sądowych związanych ze zmianą hipoteki 150,00 zł,</li> <li>5) wpis roszczenia o przeniesienie hipoteki na inne miejsce w księdze wieczystej 150,00 zł,</li> <li>6) pełnomocnictwo notarialne 34,00 zł.</li> </ol>
<p><b>POSZCZEGÓLNE WARIANTY SPŁATY PRODUKTU HIPOTECZNEGO OFEROWANE PRZEZ KREDYTODAWCĘ, W TYM LICZBĘ, CZĘSTOTLIWOŚĆ I WYSOKOŚĆ REGULARNIE SPŁACANYCH RAT</b></p>
<p>Kredyt spłacany jest w miesięcznych, trzymiesięcznych, półrocznych lub rocznych ratach kapitałowych oraz w miesięcznych lub trzymiesięcznych ratach odsetkowych.</p> <p>Na wniosek klienta możliwe jest ustalenie innego sposobu i terminu spłaty kredytu.</p> <p>Liczba i wysokość rat uzależnione są od kwoty udzielonego kredytu, długości okresu kredytowania oraz wysokości stopy oprocentowania.</p>
<p><b>OPIS WARUNKÓW BEZPOŚREDNIO ZWIĄZANYCH Z PRZEDTERMINOWĄ SPŁATĄ PRODUKTU HIPOTECZNEGO</b></p>
<p>Kredytobiorca może dokonać wcześniejszej, niż w terminach określonych w umowie, spłaty części lub całości kredytu. Dyspozycja spłaty może być składana dowolnie często. Przedterminowa spłata dokonywana jest na podstawie pisemnego zlecenia spłaty podpisanego przez kredytobiorcę. Jeżeli kredytobiorca spłaca kredyt przed terminem, wówczas nie jest zobowiązany do zapłaty oprocentowania za okres po spłacie kredytu. W przypadku spłaty całości lub części kredytu przed terminem określonym w umowie kredytu, całkowity koszt kredytu ulega obniżeniu o odsetki i inne koszty kredytu przypadające za okres, o który skrócono obowiązywanie tej umowy, chociażby kredytobiorca poniósł je przed tą spłatą.</p> <p>W przypadku wcześniejszej spłaty części kredytu, w celu ustalenia zasad spłaty kwoty kredytu nieobjętej wcześniejszą spłatą, Kredytobiorca określa:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) kwotę kredytu, którą zamierza spłacić,</li> <li>2) termin wcześniejszej spłaty,</li> <li>3) zasady spłaty pozostałej części kredytu, poprzez: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) zmianę wysokości rat i skrócenie okresu kredytowania albo</li> <li>b) zmianę wysokości rat przy zachowaniu dotychczasowego okresu kredytowania albo</li> <li>c) zachowanie dotychczasowej wysokości rat i skrócenie okresu kredytowania.</li> </ol> </li> </ol> <p>Częściowa wcześniejsza spłata nie wymaga sporządzenia aneksu do umowy, jeżeli nie zmienia się (nie skraca) okres kredytowania. Bank wykona dyspozycję wcześniejszej spłaty kredytu zgodnie z dyspozycją Kredytobiorcy, pod warunkiem zapewnienia przez Kredytobiorcę środków pieniężnych na rachunku z którego zgodnie z umową dokonywana jest spłata kredytu.</p> <p>Z tytułu wcześniejszej całkowitej lub częściowej spłaty kredytu, Bank pobiera prowizję w wysokości określonej w Taryfie, obowiązującej w dniu dokonania wcześniejszej spłaty. W przypadku gdy, wcześniejsza całkowita lub częściowa spłata kredytu następuje w okresie trwania oprocentowania:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) zmiennego – prowizja pobiera jest w okresie 36 miesięcy od dnia zawarcia umowy o kredyt,</li> <li>2) stałego – prowizja pobiera jest w tym okresie</li> </ol>
<p><b>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</b></p>
<p>Bank wymaga dokonania wyceny nieruchomości, która powinna spełniać wymagania określone w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Wycena nieruchomości może być wykonana tylko przez rzeczoznawcę majątkowego, o którym mowa w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, wskazanego w drodze porozumienia między Bankiem i wnioskodawcą. Porozumienie określa, kto odpowiada za zapewnienie dokonania wyceny nieruchomości.</p> <p>Niezależnie od tego, kto odpowiada za zapewnienie dokonania wyceny nieruchomości, koszt przygotowania operatu szacunkowego nieruchomości ponosi kredytobiorca. Koszt ten jest indywidualnie ustalany przez rzeczoznawcę majątkowego i może być uzależniony m. in. od takich czynników jak rodzaj nieruchomości i jej unikalność, liczba składników nieruchomości, skomplikowanie sytuacji prawnej, odległość lokalizacji nieruchomości od siedziby prowadzenia działalności przez rzeczoznawcę.</p>
<p><b>WSKAZANIE USŁUG DODATKOWYCH, KTÓRE KONSUMENT JEST ZOBOWIĄZANY NABYĆ, ABY UZYSKAĆ PRODUKT HIPOTECZNY NA OKREŚLONYCH WARUNKACH, W STOSOWNYCH PRZYPADKACH, WYJAŚNIENIE, ŻE USŁUGI DODATKOWE MOGĄ BYĆ NABYWANE U USŁUGODAWCY INNEGO NIŻ KREDYTODAWCA</b></p>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1) ubezpieczenie nieruchomości – usługa może być nabywana u usługodawcy innego niż Bank,</li> <li>2) ubezpieczenie na życie – obligatoryjne w przypadku, gdy suma okresu spłaty kredytu hipotecznego i wieku kredytobiorcy przekroczy 75 lat – usługa może być nabywana u usługodawcy innego niż Bank.</li> </ol>

**OSTRZEŻENIE DOTYCZĄCE MOŻLIWYCH KONSEKWENCJI NIWYKONANIA LUB NIENALEŻYTEGO WYKONANIA ZOBOWIĄZAŃ ZWIĄZANYCH Z UMOWĄ O PRODUKT HIPOTECZNY**

W przypadku braku spłaty zadłużenia w terminie, pomimo wysłania wezwania do zapłaty, Bank jest uprawniony do podjęcia dalszych czynności w następującej kolejności:

- 1) wypowiedzenia umowy kredytu,
- 2) wysłania ostatecznego wezwania do zapłaty,
- 3) dochodzenia swoich należności na drodze postępowania sądowego,
- 4) dochodzenia swoich należności na drodze postępowania egzekucyjnego.

Bank może wypowiedzieć umowę kredytu i postawić kredyt w stan wymagalności w przypadku:

- 1) niespłacenia przez Kredytobiorcę, w terminach określonych w umowie, pełnych rat kredytu za co najmniej dwa okresy płatności, po uprzednim wezwaniu Kredytobiorcy do zapłaty zaległych rat w terminie nie krótszym niż 14 dni roboczych od otrzymania wezwania pod rygorem wypowiedzenia umowy,
- 2) niedokonania zmiany lub ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia spłaty kredytu w sytuacjach określonych w umowie,
- 3) wszczęcia postępowania egzekucyjnego wobec Kredytobiorcy,
- 4) stwierdzenia niezgodności ze stanem faktycznym lub prawnym któregokolwiek z oświadczeń Kredytobiorcy złożonego we wniosku kredytowym lub innym dokumencie złożonym w Banku w związku z ubieganiem się o kredyt oraz udzieleniem kredytu lub dokumentów dostarczonych przez Kredytobiorcę w trakcie trwania umowy,
- 5) przedłożenia fałszywych dokumentów albo stwierdzenia niezgodności zawartych w przedłożonych dokumentach informacji ze stanem faktycznym,
- 6) wykorzystania kredytu niezgodnie z przeznaczeniem,
- 7) nieustanowienia docelowego zabezpieczenia w terminie wskazanym w umowie,
- 8) niewywiązania się przez Kredytobiorcę z zobowiązań, o których mowa w umowie.

**W PRZYPADKU, GDY UMOWA O PRODUKT HIPOTECZNY DOTYCZY PRODUKTU HIPOTECZNEGO OBJĘTEGO WSPARCIEM UDZIELANYM ZE ŚRODKÓW PUBLICZNYCH – WSKAZANIE WARUNKÓW, KRYTERIÓW I OGRANICZEŃ ORAZ WYMAGANYCH DOKUMENTÓW ZWIĄZANYCH Z OTRZYMANIEM TAKIEGO WSPARCIA**

Nie dotyczy