



Bank Spółdzielczy w Chojnie

Informacje ogólne dotyczące oferty o kredyt hipoteczny

Rodzaj kredytu

☒ mieszkaniowy☐ konsolidacyjny☐ konsumpcyjny zabezpieczony hipoteką☐ pożyczka hipoteczna

Bank Spółdzielczy w Chojnie z siedzibą w Chojnie ul. Jagiellońska 9, 74-500 Chojna, wpisany do Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000095782, NIP 8580007329, REGON 000507673

cecha kredytu hipotecznego	Opis
cele, na które kredyt hipoteczny może zostać wykorzystany	Kredyty mieszkaniowe mogą być przeznaczone na: 1) zakup lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego z rynku pierwotnego; 2) zakup lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego z rynku wtórnego; 3) zakup własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego z rynku wtórnego; 4) przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, w prawo własności; 5) zakup nieruchomości mieszkalnej wraz z jej wykończeniem/ remontem / modernizacją / adaptacją / przebudową 6) zakup / wykup nieruchomości mieszkalnej od miasta, gminy, spółdzielni mieszkaniowej; 7) nabycie lokalu mieszkalnego/ domu jednorodzinnego w drodze licytacji komorniczej; 8) wykup mieszkań zakładowych; 9) budowę (w tym rozbudowę, nadbudowę, odbudowę) / dokończenie budowy/ domu jednorodzinnego systemem gospodarczym lub z udziałem generalnego wykonawcy; 10) zakup/ budowa domu systemem gospodarczym z powierzchnią handlowo – usługową; 11) zakup działki budowlanej; 12) zakup działki rekreacyjnej wraz z domkiem letniskowym; 13) adaptację pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne (np. strych, suszarnia); 14) partycypację w kosztach budowy mieszkań przez Towarzystwo Budownictwa Społecznego; 15) zakup garażu/ miejsca garażowego lub postojowego – łącznie z wyżej wymienionym celem; 16) przebudowę, remont, adaptację, wykończenie lub modernizację nieruchomości mieszkalnej lokalowej lub budynkowej; 17) refinansowanie wydatków poniesionych na cele mieszkaniowe w ciągu ostatnich 12 miesięcy od daty przyjęcia kompletnego wniosku, na wyżej wymienione cele; 18) spłatę kredytu mieszkaniowego na wyżej wymienione cele; 19) nabycie udziału w nieruchomości mieszkalnej z ustanowieniem hipoteki na całej nieruchomości; 20) inne cele związane z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych; 21) cel dowolny – łącznie z co najmniej jednym z wyżej wymienionych celów kredytowania
formy zabezpieczenia	1) docelowe (podstawowe): a) hipoteka do wysokości 170% kwoty kredytu hipotecznego ustanowiona w sposób zapewniający pierwszeństwo w zaspokojeniu się przez Bank z nieruchomości, b) cesja na rzecz Banku praw z polisy ubezpieczenia nieruchomości od ognia

	c) i innych zdarzeń losowych lub praw z polisy ubezpieczenia budowy, d) weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową, <u>2) pomostowe (przejściowe):</u> a) przelew wierzytelności przysługującej kredytobiorcy wobec spółdzielni mieszkaniowej/ dewelopera, b) ujawnione w KW roszczenie Banku o przeniesienie hipoteki na opróżnione miejsce hipoteczne, c) inne zaakceptowane przez Bank (jeśli dotyczy), <u>3) dodatkowe:</u> a) ubezpieczenie niskiego wkładu własnego, b) ubezpieczenie na życie kredytobiorcy ze wskazaniem Banku jako uposażonego, c) poręczenie wekslowe/ cywilne, d) pełnomocnictwo do rachunku płatniczego (ROR), e) hipoteka na drugiej nieruchomości, f) inne zabezpieczenia wymienione w instrukcji ustanawiania prawnych form zabezpieczeń wierzytelności, g) inne zaakceptowane przez Bank (jeśli dotyczy).
okres, na jaki może być zawarta umowa o kredyt hipoteczny	1) minimalny okres kredytowania wynosi 36 miesięcy (3 lata), 2) maksymalny okres kredytowania wynosi 360 miesięcy (30 lat)
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	1) stosowany w umowie wskaźnik referencyjny: stopa WIBOR – liczona w stosunku rocznym, wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym; ustalana jest w każdy dzień roboczy o godzinie 11.00 czasu warszawskiego; 2) administratorem wskaźnika referencyjnego WIBOR jest GPW BENCHMARK S.A.; 3) dla kolejnych okresów zmiennego oprocentowania zostaje ustalona stawka bazowa (wskaźnik referencyjny) WIBOR 3M określona na dwa dni robocze przed dniem zmiany oprocentowania. Zmieniona stawka bazowa obowiązuje od pierwszego dnia kwartału kalendarzowego. Zmiana wysokości stawki bazowej (wskaźnika referencyjnego) powoduje zmianę wysokości oprocentowania o taką samą liczbę punktów procentowych, 4) w przypadku, gdy stawka bazowa WIBOR 3M przestanie być czasowo lub całkowicie opracowywana zastosowanie znajdą klauzule awaryjne dotyczące ciągłości działania wskaźników referencyjnych, określone w załączniku do umowy
rodzaje dostępnej stopy oprocentowania kredytu hipotecznego ze wskazaniem, czy jest to stała stopa oprocentowania, zmienna, czy stanowiąca połączenie obu rodzajów oprocentowania, wraz z krótką charakterystyką, w tym informacją o związanych z tym konsekwencjach/ryzykach dla konsumenta	1) zmienna stopa procentowa: a) kredyt oprocentowany jest według zmiennej stopy procentowej, stanowiącej sumę stawki bazowej (wskaźnika referencyjnego) i stałej marży Banku; stopa oprocentowania dla kolejnych okresów zmiennego oprocentowania zostaje ustalona z zastosowaniem stawki bazowej (wskaźnika referencyjnego) WIBOR 3M określonej na dwa dni robocze przed dniem zmiany oprocentowania. Zmieniona stawka bazowa obowiązuje od pierwszego dnia kwartału kalendarzowego. Zmiana wysokości stawki bazowej powoduje zmianę wysokości oprocentowania kredytu o taką samą liczbę punktów procentowych.

	2) okresowo stała stopa procentowa: a) kredyt oprocentowany jest przez 60 miesięcy począwszy od dnia podpisania umowy (okres stałego oprocentowania) wg stałej stopy procentowej (okresowo stała stopa procentowa), określonej na dzień zawarcia umowy w stosunku rocznym zgodnie z tabelą oprocentowania kredytów, b) po zakończeniu okresu stałego oprocentowania kredyt oprocentowany jest w stosunku rocznym według zmiennej stopy procentowej, obliczonej jako suma stawki bazowej (wskaźnika referencyjnego) WIBOR dla trzymiesięcznych depozytów międzybankowych w PLN i marży Banku. c) dla kolejnych okresów zmiennego oprocentowania zostaje ustalona stawka bazowa (wskaźnik referencyjny) WIBOR 3M określona na dwa dni robocze przed dniem zmiany oprocentowania. Zmieniona stawka bazowa obowiązuje od pierwszego dnia kwartału kalendarzowego. Zmiana wysokości stawki bazowej powoduje zmianę wysokości oprocentowania kredytu o taką samą liczbę punktów procentowych. 3) zmienne oprocentowanie niesie za sobą ryzyko wysokiej raty, a tym samym całkowitej kwoty do zapłaty
reprezentatywny przykład całkowitej kwoty kredytu hipotecznego, całkowitego kosztu kredytu hipotecznego, całkowitej kwoty do zapłaty przez konsumenta oraz rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania	Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) dla kredytu mieszkaniowego wypłaconego jednorazowo wynosi 7,8210 %, całkowita kwota kredytu (bez kredytowanych kosztów) 300.000,00 PLN, całkowita kwota do zapłaty 607.989,49 PLN, oprocentowanie zmienne 7,23 % (stopa referencyjna WIBOR 3M oraz stała marża Banku w wys. 1,99 p.p.), całkowity koszt kredytu 307.989,49 PLN (w tym: prowizja 0,00 PLN, odsetki 300.182,49 PLN, ubezpieczenie nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych w całym okresie kredytowania 7.788,00 PLN, podatek od czynności cywilnoprawnych 19,00 PLN usługi dodatkowe 0,00 PLN), 264 miesięcznych rat annuitetowych (najwyższa rata w wysokości 2.278,29 PLN, na którą składa się rata kapitału kredytu w wysokości 614,40 PLN i kwota odsetek w wysokości 1663,89 PLN; kolejne raty równe w wysokości 2.273,40 PLN za okres 1 miesiąca). Zmienne oprocentowanie niesie za sobą ryzyko wysokiej raty, a tym samym całkowitej kwoty do zapłaty. Kalkulacja została dokonana na dzień 05.09.2025r. na reprezentatywnym przykładzie. Kalkulację sporządzono przy założeniu obowiązywania umowy przez czas, na który została zawarta, wypełnienia przez Bank i kredytobiorcę zobowiązań wynikających z umowy w terminach w niej określonych, w tym spłaty kredytu zgodnie z harmonogramem, oraz niezmienionych przez cały okres obowiązywania umowy: stopy oprocentowania kredytu oraz prowizji i opłat i uwzględnia oprocentowanie z chwili zawarcia umowy. Ostateczne warunki kredytowania uzależnione są od wyniku oceny zdolności kredytowej klienta, daty wypłaty kredytu oraz terminu regulowania zobowiązania kredytowego.
wskazanie możliwych innych kosztów nieuwjętych w całkowitym koszcie kredytu hipotecznego, które konsument może ponieść w związku z umową o kredyt hipoteczny, i prognozowaną maksymalną wysokość tych kosztów	1) koszt sporządzenia operatu szacunkowego nieruchomości, 2) koszt opłat sądowych za wnioski o wpis hipoteki – 200 PLN, 3) w przypadku hipoteki ustanawianej w formie aktu notarialnego koszt opłat notarialnych uzgadniany jest z wybranym przez kredytobiorcę notariuszem, 4) koszt opłat sądowych za wykreślenie hipoteki – 100 PLN, 5) koszt opłat sądowych za zmianę treści hipoteki – 150 PLN.
poszczególne warianty spłaty kredytu hipotecznego oferowane przez kredytodawcę, w tym liczbę, częstotliwość i wysokość regularnie spłacanych rat	1) kredytobiorca zobowiązany jest do spłaty kredytu i odsetek: a) w miesięcznych ratach malejących, przy czym raty kapitałowe będą równe w całym okresie spłaty, a odsetki liczone od aktualnego salda zadłużenia, płatne dowolnego dnia każdego miesiąca (pierwsza/ostatnia rata wyrównawcza),

	b) w równych miesięcznych ratach kapitałowo-odsetkowych, płatnych dowolnego dnia każdego miesiąca (pierwsza/ostatnia rata wyrównawcza), 2) kredytobiorca uprawniony jest do skorzystania z okres karencji w spłacie kapitału kredytu, 3) w okresie karencji, kredytobiorca zobowiązany jest spłacać odsetki naliczane od salda zadłużenia, bez konieczności spłacania rat kapitałowych, 4) po rozpoczęciu spłaty kapitału kredytu odsetki płatne są razem z ratami kapitałowymi,
opis warunków bezpośrednio związanych z przedterminową spłatą kredytu hipotecznego	Kredytobiorca może dokonać wcześniejszej, niż w terminach określonych w umowie, spłaty części lub całości kredytu. Jeżeli kredytobiorca spłaca kredyt przed terminem, wówczas nie jest zobowiązany do zapłaty oprocentowania za okres po spłacie kredytu. W przypadku wcześniejszej spłaty części kredytu, w celu ustalenia zasad spłaty kwoty kredytu nieobjętej wcześniejszą spłatą kredytobiorca określa: 1) kwotę kredytu, którą zamierza spłacić, 2) termin wcześniejszej spłaty, 3) zasady spłaty pozostałej części kredytu, poprzez: a) zmianę wysokości rat i skrócenie okresu kredytowania albo b) zmianę wysokości rat przy zachowaniu dotychczasowego okresu kredytowania albo c) zachowanie dotychczasowej wysokości rat i skrócenie okresu kredytowania, 4) w przypadkach określonych w pkt 3 lit. a i c Bank i kredytobiorca podpisują aneks do umowy i wydawany jest nowy harmonogram spłaty kredytu, 5) w sytuacji określonej w pkt 3 lit. b Bank sporządza nowy harmonogram spłaty kredytu. Bank wykona dyspozycję wcześniejszej spłaty kredytu zgodnie ze zgłoszeniem kredytobiorcy, pod warunkiem zapewnienia przez kredytobiorcę środków pieniężnych na rachunku obsługi kredytu. Z tytułu wcześniejszej całkowitej lub częściowej spłaty kredytu Bank nie pobiera opłat ani prowizji.
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	W ramach procesu kredytowego wymagana jest wycena nieruchomości (operat szacunkowy), spełniająca wymagania określone w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Wycena nieruchomości może być wykonana przez rzeczoznawcę majątkowego, o którym mowa w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Bank pozostawia klientowi dowolność wyboru rzeczoznawcy majątkowego. Koszt sporządzenia operatu szacunkowego nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego ponosi Klient. Bank może odstąpić od wymogu dostarczenia operatu szacunkowego w przypadku kredytów na zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych, gdy: 1) kredyt zabezpieczony jest nieruchomości mieszkalnej, stanowiącej zabezpieczenie ekspozycji kredytowych Banku w łącznej wysokości nie przekraczającej 200 tys. zł, 2) kredyt zabezpieczony jest na nieruchomości mieszkalnej stanowiącej zabezpieczenie ekspozycji kredytowych Banku w łącznej wysokości nie przekraczającej 600 tys. zł i których wartość nie odbiega od wartości podobnych nieruchomości na rynku lokalnym o więcej niż 10 %, 3) kredyt zabezpieczony jest na nieruchomości mieszkalnej gdy zabezpieczane ekspozycje kredytowe nie przekraczają 50 % rynkowej wartości nieruchomości.
wskazanie usług dodatkowych, które konsument jest zobowiązany nabyć, aby uzyskać kredyt hipoteczny na określonych warunkach, w stosownych przypadkach, wyjaśnienie, że usługi dodatkowe	Bank nie wymaga nabycia usług dodatkowych w celu uzyskania kredytu lub uzyskania go na określonych warunkach. W przypadku wskazania rachunku oszczędnościowo-rozliczeniowego (ROR) do automatycznej obsługi spłaty kredytu hipotecznego w Banku, koszt prowadzenia ROR zgodnie z aktualnie obowiązującą ofertą Banku w tym zakresie.

mogą być nabywane u usługodawcy innego niż kredytodawca	
ostrzeżenie dotyczące możliwych konsekwencji niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań związanych z umową o kredyt hipoteczny	1. Kredytobiorca uprawniony jest do wypłaty poszczególnej transzy kredytu w ciągu 3 miesięcy od terminu wskazanego w umowie bez konieczności zawierania aneksu do umowy. 2. Bank może odmówić lub odroczyć wypłatę kolejnej transzy częściowo lub w całości z powodu braku postępu robót budowlanych lub wykorzystania poprzedniej transzy niezgodnie z celem określonym w umowie. 3. Należność Banku (kwota kredytu, rata kredytu, odsetki) niespłacona w terminie określonym w umowie lub w terminie wyznaczonym przez Bank albo spłacone w niepełnej wysokości jest zadłużeniem przeterminowanym. 4. Od niespłaconego kredytu lub części kredytu w terminie określonym w umowie lub określonym przez Bank w odrębnym wezwaniu Bank pobiera odsetki od przeterminowanych należności równe dwukrotności wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w stosunku rocznym. Wysokość odsetek ustawowych za opóźnienie równa się sumie stopy referencyjnej NBP i 5,5 punktów procentowych. 5. W przypadku niespłacenia w terminie określonym w umowie kredytu lub odsetek albo gdy wpłacona kwota jest niższa od ustalonej w aktualnym harmonogramie / zawiadomieniu o wysokości raty, Bank wysyła do kredytobiorcy: 1) jedno upomnienie po 30 dniach od upływu terminu płatności w przypadku, gdy wpłacona kwota jest niższa od wymaganej – listem poleconym za potwierdzeniem odbioru, 2) jedno wezwanie do zapłaty – w przypadku, gdy zaległość w spłacie wynosi, co najmniej dwie raty kredytu – listem poleconym za potwierdzeniem odbioru. 6. 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. 7. O powstaniu zadłużenia przeterminowanego Bank poinformuje poręczyciela oraz inne osoby będące dłużnikami Banku z tytułu zabezpieczenia kredytu, przysyłając pisemnie (listem poleconym za potwierdzeniem odbioru) informacje o zadłużeniu. 8. W związku z niewykonaniem zobowiązania wynikającego z umowy kredytobiorca może ponieść następujące koszty: 1) koszty wystawienia i wysłania upomnienia w wysokości określonej w obowiązującej tariffie, która na dzień zawarcia umowy wynosi - 0 zł za jedno upomnienie, 2) koszty wystawienia i wysłania wezwań do zapłaty w wysokości określonej w obowiązującej tariffie, która na dzień zawarcia umowy wynosi - 0 zł za jedno wezwanie do zapłaty, 3) w przypadku dochodzenia należności na drodze postępowania sądowego i egzekucyjnego: a) koszty sądowe – ustalone orzeczeniem sądu zgodnie z zasadami określonymi w kodeksie postępowania cywilnego oraz w ustawie o kosztach sądowych w sprawach cywilnych; b) koszty postępowania egzekucyjnego – ustalone w postanowieniu komornika prowadzącego postępowanie egzekucyjne zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o kosztach komorniczych;

	c) koszty zastępstwa procesowego – ustalone orzeczeniem sądu lub komornika prowadzącego postępowanie egzekucyjne w oparciu o rozporządzenie w sprawie opłat za czynności radców prawnych/rozporządzenie w sprawie opłat za czynności adwokackie. 9. Ostateczna wysokość kosztów postępowania sądowego i egzekucyjnego uzależniona będzie od wysokości dochodzonego zadłużenia, sposobu prowadzenia postępowania sądowego i egzekucyjnego, jak również obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa. 10. Kredytobiorca ponosi również koszty opłat związanych z wystawieniem i wysłaniem upomnień, wezwań do zapłaty, informacji o zadłużeniu do poręczycieli i innych osób będących dłużnikami Banku z tytułu zabezpieczenia spłaty kredytu w wysokości równej opłacie za wystawienie i wysłanie upomnienia albo wezwania do zapłaty dla kredytobiorcy. 11. Bank jest uprawniony do żądania zmiany lub ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia spłaty kredytu, w przypadku: 1) stwierdzenia wzrostu LtV o co najmniej 10 p.p. w porównaniu z wartością, o której mowa w umowie o kredyt, 2) utraty lub wygaśnięcia przedmiotu zabezpieczenia. 12. Bank może wypowiedzieć umowę w całości lub w części 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 nieustanowienia dodatkowego zabezpieczenia spłaty kredytu w sytuacji określonej w umowie, 3) wszczęcia postępowania egzekucyjnego wobec kredytobiorcy, 4) stwierdzenia niezgodności ze stanem faktycznym lub prawnym któregośkolwiek 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, o ile kredytobiorca celowo odmówił ujawnienia informacji lub podał nieprawdziwe informacje, a były one niezbędne do przeprowadzenia oceny zdolności kredytowej kredytobiorcy, 5) złożenia przez kredytobiorcę wniosku o ogłoszenie upadłości konsumenckiej, 6) wykorzystania kredytu niezgodnie z przeznaczeniem, 7) nieustanowienia docelowego zabezpieczenia, 8) niewywiązania się przez kredytobiorcę z zobowiązań, o których mowa w umowie.
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.