****

**OGÓLNE INFORMACJE DOTYCZĄCE UMOWY KREDYTU HIPOTECZNEGO „MÓJ DOM”**

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

**Bank Spółdzielczy w Łęcznej**

**ul. Partyzancka 17,**

**21-010 Łęczna**

1. **Cele, na które kredyt hipoteczny może zostać wykorzystany na:**
2. zakup działki budowlanej
3. zakup lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego;
4. nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego;
5. nabycie własnościowego prawa do domu jednorodzinnego (wybudowanego) w spółdzielni mieszkaniowej;
6. przekształcenie lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności;
7. wykup mieszkania komunalnego lub zakładowego;
8. spłatę zadłużenia z tytułu innego kredytu mieszkaniowego z innego banku, pod warunkiem, iż kredyt udzielony był na cele zgodne z postanowieniami Instrukcji;
9. inwestycje mieszkaniowe realizowane przez Kredytobiorcę sposobem gospodarczym:
10. budowa, dokończenie budowy, rozbudowa, przebudowa, wykończenie domu jednorodzinnego,
11. generalny remont i modernizacja domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego, z wyjątkiem bieżących konserwacji i remontów,
12. zakup działki gruntu z rozpoczętą budową;
13. wykończenie mieszkania zakupionego na rynku pierwotnym będącego elementem transakcji finansowanej w ramach kredytu Mój Dom;
14. remont mieszkania zakupionego na rynku wtórnym będącego elementem transakcji finansowanej w ramach kredytu Mój Dom;
15. inwestycje mieszkaniowe realizowane dla Kredytobiorcy przez inwestora zastępczego:
16. budowa, dokończenie budowy, rozbudowa, przebudowa, wykończenie domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego,
17. generalny remont i modernizacja domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego, z wyjątkiem bieżących konserwacji i remontów;
18. zakup domu, budowę i dokończenie budowy domu, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku (inwestycje mieszkaniowe realizowane przez inwestora zastępczego jak również sposobem gospodarczym przez Kredytobiorcę, w tym również lokali niemieszkalnych lub budynków niemieszkalnych funkcjonalnie związanych z realizowaną inwestycją mieszkaniową);
19. zakup pomieszczenia przynależnego, miejsca parkingowego lub garażu będącego elementem transakcji finansowanej w ramach kredytu Mój Dom;
20. refinansowanie kosztów nabycia poniesionych przez Kredytobiorcę na cele mieszkaniowe, o których mowa w pkt 1 – 6 oraz 9 – 10, jeżeli zostały one poniesione przez Kredytobiorcę maksymalnie do 12 miesięcy od daty podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność na Kredytobiorcę lub na cele mieszkaniowe, o których mowa w pkt 8, do 12 miesięcy od daty rozpoczęcia przedsięwzięcia;
21. refinansowanie kosztów poniesionych na cele, o których mowa w pkt 1 – 6 oraz 8 – 10, w szczególności: kosztów prowizji agencji nieruchomości, notariusza oraz opłat sądowych, wpłat dokonanych z tytułu umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego / domu jednorodzinnego lub aktu przenoszącego własność na Kredytobiorcę.
22. **Formy zabezpieczenia:**

**Prawne zabezpieczenie spłaty kredytu może stanowić m.in.:**

1. weksel własny in blanco wystawiony przez Kredytobiorcę na rzecz Banku wraz z deklaracją wekslową;
2. hipoteka ustanawiana w PLN na rzecz Banku, na pierwszym miejscu w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, stanowiącej przedmiot zabezpieczenia spłaty kredytu, z zastrzeżeniem ust. 10 lub docelowo na pierwszym miejscu w przypadku, gdy celem kredytu jest spłata zadłużenia z tytułu innego kredytu mieszkaniowego i hipoteka jest ustanawiana na drugim miejscu, a po spłacie kredytu innego banku – w miejsce hipoteki zabezpieczającej spłacany kredyt mieszkaniowy;
3. cesja praw na rzecz Banku z umowy ubezpieczenia nieruchomości w ramach oferty dostępnej w Banku lub spoza oferty Banku, stanowiącej przedmiot zabezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych (ze szczególnym uwzględnieniem ryzyka powodzi, jeżeli takie ryzyko występuje) i dokonania na rzecz Banku cesji praw z tego ubezpieczenia;
4. wskazanie Banku, jako głównego uposażonego do otrzymania świadczenia z umowy ubezpieczenia na życie Kredytobiorcy w ramach oferty dostępnej w Banku lub spoza oferty Banku, do wysokości zadłużenia wynikającego z zawartej Umowy kredytu – w przypadku, gdy spełnione są łącznie warunki:
5. suma wieku najstarszego Kredytobiorcy i okresu kredytowania przekracza 65 lat;
6. Kredytobiorca jest jedynym żywicielem rodziny (osobą posiadającą na wyłącznym utrzymaniu członków rodziny);
7. cesja wierzytelności na rzecz Banku z umowy deweloperskiej zobowiązującej zbywcę do ustanowienia i przeniesienia na Kredytobiorcę prawa własności lokalu mieszkalnego / domu jednorodzinnego (w przypadku gdy w transakcji funkcjonuje umowa deweloperska lub w przypadku gdy przeniesienie własności następuje po dacie wypłaty kredytu hipotecznego);
8. cesja wierzytelności 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 hipotecznego);
9. cesja praw na rzecz Banku z rachunku powierniczego prowadzonego dla inwestycji, dla transakcji, dla których umowa przewiduje płatności poprzez rachunek powierniczy;
10. cesja praw na rzecz Banku z gwarancji bankowej lub gwarancji ubezpieczeniowej w przypadku, gdy inwestor zastępczy zapewnił Kredytobiorcy jedną z tych gwarancji;
11. pełnomocnictwo do rachunku oszczędnościowo-rozliczeniowego w całym okresie kredytowania prowadzonego przez Bank dla Kredytobiorcy, o ile Kredytobiorca wskaże we wniosku o kredyt, że spłata kredytu oraz pobieranie opłat i prowizji związanych z postanowieniami umowy kredytowej będzie odbywać się z ww. rachunku.
12. Bank dopuszcza ustanowienie hipoteki na pierwszym i drugim miejscu kredytowanej nieruchomości, w przypadku dodatkowego celu kredytowania będącego elementem transakcji finansowanej w ramach kredytu mieszkaniowego Mój Dom jakim jest:
13. wykończenie lokalu mieszkalnego / domu jednorodzinnego zakupionego na rynku pierwotnym,
14. remontu lokalu mieszkalnego / domu jednorodzinnego zakupionego na rynku wtórnym,
15. zakupu garażu / miejsca postojowego i innych pomieszczeń przynależnych;

**Zabezpieczenie do czasu ustanowienia hipoteki (do wyboru):**

1. poręczenie cywilne,
2. poręcznie wekslowe,
3. kaucja pieniężna,
4. blokada środków pieniężnych na rachunku,
5. Okres, na jaki **może być zawarta** umowa o kredyt hipoteczny;

Okres kredytowania wynosi od 1 roku do 30 lat. W przypadku zaciągnięcia kredytu na okres krótszy niż maksymalny, na wniosek Kredytobiorcy okres kredytowania może zostać wydłużony o ile łącznie nie przekroczy okresu maksymalnego, tj. 30 lat.

1. **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:

*Stawka WIBOR (ang. Warsaw Interbank Offered Rate) – stopa referencyjna ustalana zgodnie z Regulaminem Stawek Referencyjnych WIBID i WIBOR, przez administratora stawek referencyjnych, którym jest GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie, publikowana m.in. na stronie internetowej:* [*https://www.gpwbenchmark.pl*](https://www.gpwbenchmark.pl)

*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.***

1. **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.

Bank oferuje kredyty oprocentowane według następujących formuł oprocentowania:

* 1. **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 dnia podpisania 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.

W miesiącu odsetkowym, w którym ma nastąpić zmiana formuły oprocentowania Kredytobiorca nie ma możliwości dokonywania zmian mających wpływ na zmianę harmonogramu Umowy kredytu, takich jak:

1. zmiana terminu daty spłat rat kredytu w danym miesiącu kalendarzowym;
2. zmiana metody spłat rat kredytu:
3. z rat stałych (annuitetowych) na raty malejące;
4. z rat malejących na raty stałe (annuitetowe).

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.

* 1. **Oprocentowanie zmienne:**

Kredyt jest oprocentowany według **zmiennej** **stopy procentowej,** stanowiącej sumę stopy referencyjnej Banku i marży Banku, ustalanej na okresy 3-miesięczne przy zastosowaniu następujących zasad:

1. stopą referencyjną Banku jest stawka WIBOR 3M, obliczona na ostatni dzień kwartału poprzedzającego kwartał podpisania umowy kredytu,
2. wysokość marży Banku jest stała w całym okresie kredytowania, z zastrzeżeniem, że w przypadku nie wywiązania się Kredytobiorcy ze zobowiązania ustanowienia/aktualizacji zabezpieczenia w formie cesji praw na rzecz Banku z umowy ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych nieruchomości będącej przedmiotem zabezpieczenia, która spełnia minimalne warunki ubezpieczenia w zakresie ograniczenia ryzyka kredytowego, Bank zastrzega sobie prawo do podwyższenia marży Banku o 2,00 pp począwszy od kolejnego dnia następującego po upływie terminu do którego miało nastąpić ustanowienie zabezpieczenia lub ważności obowiązywania polisy lub terminu opłacenia składki ubezpieczenia. Obniżenie marży nastąpi w dniu roboczym, w którym Kredytobiorca dostarczył do Banku polisę ubezpieczeniową potwierdzającą przelew praw z polisy na Bank wraz z potwierdzeniem opłacenia składek ubezpieczeniowych i zawarł z Bankiem umowę przelewu praw z umowy ubezpieczenia,
3. 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.

Dla obliczania odsetek przyjmuje się, że rok liczy 365 dni, natomiast miesiąc rzeczywistą liczbę dni.

Aktualna Tabela oprocentowania dostępna jest również w placówkach Banku oraz na stronie internetowej Banku ([www.bsleczna.pl](http://www.bsleczna.pl)).

**Kredytobiorca zaciągający kredyt hipoteczny narażony jest na ponoszenie określonych ryzyk.**

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.

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

**Dla oprocentowania okresowo stałego:**

**Rzeczywista roczna stopa oprocentowania (RRSO):** **9,21%** dla następujących założeń:Całkowita kwota kredytu: **300 000,00 PLN**; okres kredytowania: **300 miesięcy (25 lat)**; wkład własny**:** 20% wartości nieruchomości; oprocentowanie okresowo stałe w okresie pierwszych 60 miesięcy: **8,60%** w skali roku, a następnie oprocentowanie zmienne **8,61%** w skali roku – wyliczone jako suma aktualnej stopy bazowej kredytu (stopa zmienna WIOBOR 3M: **7,21%)** i indywidualnie ustalonej marży w wysokości **1,40 pp.,** równa rata kapitałowo-odsetkowa miesięczna: **2 436,54** **PLN**, łączna liczba rat: **300.** Całkowity koszt kredytu **436 680,41** **PLN**, w tym: suma odsetek w całym okresie kredytowania: **430 961,41** **PLN**, prowizja niekredytowana za przyznanie kredytu: **1,50%** kwoty udzielonego kredytu wynosząca **4 500,00** **PLN**. Koszt ustanowienia hipoteki: **200,00 PLN,** podatek od czynności cywilno-prawnych (PCC): **19,00** **PLN**, koszt prowadzenia rachunku przez cały okres kredytowania: **1 200,00 PLN**. W całkowitym koszcie Kredytu Bank nie uwzględnia następujących kosztów: kosztu ubezpieczenia kredytowanej nieruchomości oraz kosztu wyceny nieruchomości, gdyż nie jest dostawcą tych usług dodatkowych dla konsumenta. Całkowita kwota do zapłaty wynosi: **736 680,41 PLN.** Oprocentowanie kredytu jest stałe w okresie pierwszych 60 miesięcy, a następnie zmienne. W okresie obowiązywania wg formuły zmiennej oprocentowanie 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.

**Kalkulacja została dokonana na dzień 01.12.2022 r., na reprezentatywnym przykładzie.**

**Dla oprocentowania zmiennego:**

**Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO)**: **9,22%** dla następujących założeń: Całkowita kwota kredytu: **300 000,00 PLN;** okres kredytowania: **300 miesięcy (25 lat);** wkład własny: 20% wartości nieruchomości; oprocentowanie zmienne kredytu: **8,61%** w skali roku – wyliczone jako suma aktualnej stopy bazowej kredytu (stopa zmienna WIBOR 3M: **7,21%)** i marży Banku w wysokości **1,40 pp.,** równa rata miesięczna: **2 438,57 PLN,** łączna liczba rat: **300.** Całkowity koszt kredytu **437 288,13 PLN,** w tym: suma odsetek w całym okresie kredytowania: **431 569,13 PLN,** prowizja niekredytowana za udzielenie kredytu: **1,50%** kwoty udzielonego kredytu wynosząca: **4 500,00 PLN**. Koszt ustanowienia hipoteki: **200,00PLN,** podatek od czynności cywilno-prawnych (PCC): **19,00 PLN.** W całkowitym koszcie kredytu Bank nie uwzględnia następujących kosztów: kosztu ubezpieczenia kredytowanej nieruchomości oraz kosztu wyceny nieruchomości, gdyż nie jest dostawcą tych usług dodatkowych dla konsumenta. Całkowita kwota do zapłaty wynosi: **737 288,13 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.

**Kalkulacja została dokonana na dzień 01.12.2022 r., na reprezentatywnym przykładzie**.

1. **Wskazanie możliwych innych kosztów nieujętych 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 – Bank Spółdzielczy w Łęcznej nie jest dostawcą tej usługi dodatkowej dla konsumenta;
2. koszt ubezpieczenia na życie Kredytobiorcy spoza oferty Banku – koszt nieznany Bankowi
3. koszt ubezpieczenia nieruchomości spoza oferty Banku – koszt nieznany Bankowi

Będą Państwo musieli ponieść koszty ustanowienia hipoteki.

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

1. **Poszczególne warianty spłaty kredytu hipotecznego oferowane przez Bank Spółdzielczy w Łęcznej, 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

**Dla oprocentowania okresowo stałego:**

Raty kredytu spłacane są w częstotliwości miesięcznej.

Równa rata miesięczna: 2 436,54 PLN

Przy założeniu z przykładu reprezentatywnego, że:

całkowita kwota kredytu: 300 000 PLN (bez kredytowanych kosztów);

okres kredytowania: 300 miesięcy;

wkład własny: 20% wartości nieruchomości;

oprocentowanie kredytu stałe w okresie pierwszych 60 miesięcy: 8,60% - wyliczone jako suma aktualnej stopy bazowej kredytu (IRS: 7,20%) i marży Banku w wysokości 1,40 pp.

Wyliczenia na dzień 01.12.2022 r.

**Dla oprocentowania zmiennego:**

Raty kredytu spłacane są w częstotliwości miesięcznej.

Równa rata miesięczna: 2 438,57 PLN

Przy założeniu z przykładu reprezentatywnego, że:

całkowita kwota kredytu: 300 000 PLN (bez kredytowanych kosztów);

okres kredytowania: 300 miesięcy;

wkład własny: 20% wartości nieruchomości;

oprocentowanie kredytu: 8,61% w skali roku – wyliczone jako suma aktualnej stopy bazowej kredytu (stopa zmienna WIBOR 3M: 7,21%) i marży Banku w wysokości 1,40 pp.

Wyliczenia na dzień 01.12.2022 r.

1. **Opis warunków bezpośrednio związanych z przedterminową spłatą kredytu hipotecznego**

Mają Państwo możliwość przedterminowej spłaty tego kredytu hipotecznego w całości lub w części. W przypadku, wcześniejszej spłaty części kredytu Kredytobiorca może wystąpić do Banku z wnioskiem o przekazanie informacji o kosztach spłaty całości lub części kredytu hipotecznego przed terminem określonym w Umowie o kredyt.

Bank przekazuje Kredytobiorcy, na trwałym nośniku, informację, o której mowa powyżej, wraz z założeniami przyjętymi do jej ustalenia, w terminie 7 dni roboczych od dnia otrzymania wniosku Kredytobiorcy o przekazanie powyższych informacji.

W przypadku wcześniejszej spłaty części kredytu Kredytobiorca powinien składając do Banku dyspozycję wcześniejszej spłaty kredytu hipotecznego, wskazać we wniosku odpowiednio czy:

1. dokonana spłata ma skutkować zmniejszeniem wysokości kolejnych miesięcznych rat kapitałowo – odsetkowych z zachowaniem okresu spłaty kredytu czy też
2. skróceniem okresu spłaty kredytu z zachowaniem lub zmniejszeniem wysokości kolejnych miesięcznych rat kapitałowo – odsetkowych (z zastrzeżeniem, że skrócenie okresu kredytu z zachowaniem lub zmniejszeniem miesięcznych rat kapitałowo – odsetkowych jest możliwe, gdy wysokość spłaty jest równa wysokości raty lub wielokrotności rat kapitałowo – odsetkowych określonych w obowiązującym na dzień dokonania spłaty harmonogramie spłaty).

Brak takiego wskazania spowoduje odpowiednie zmniejszenie rat kapitałowo – odsetkowych z zachowaniem okresu spłaty kredytu.

Zmiana warunków Umowy kredytu, o której mowa – lit. a) nie wymaga podpisania aneksu.

Nowy harmonogram spłat wynikający z tej zmiany jest przesyłany na trwałym nośniku do Kredytobiorcy oraz innych osób będących dłużnikami Banku z tytułu zabezpieczenia kredytu.

Opłata za wcześniejsze rozwiązanie umowy o kredyt hipoteczny: **Bank Spółdzielczy w Łęcznej nie pobiera prowizji za wcześniejszą spłatę kredytu.**

1. Wskazanie, czy jest konieczna **wycena nieruchomości** (operat szacunkowy) 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 poniższymi założeniami:

1. wycena (Operat szacunkowy) musi być aktualna, tj. nie starsza niż 12 miesięcy. Wycena wartości nieruchomości wykonana przez rzeczoznawcę wpisanego w dniu wyceny na listę Centralnego Rejestru Rzeczoznawców Majątkowych prowadzoną przez Ministra Infrastruktury i Rozwoju lub 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 aktualizacji lub nowej wyceny nieruchomości.

1. Wycena nie jest konieczna na etapie złożenia wniosku kredytowego (operat będzie wymagany po zakończeniu inwestycji) w przypadku:
2. nabywania nieruchomości budowanej przez inwestora zastępczego (rynek pierwotny) – pod warunkiem zawarcia w umowie pomiędzy Wnioskodawcą a tymże inwestorem dokładnego opisu kredytowanej nieruchomości oraz dołączenia harmonogramu wpłat z tytułu tej umowy; (dotyczy również celu dodatkowego na wykończenie lokalu mieszkalnego / domu jednorodzinnego na rynku pierwotnym);
3. nabywania lokalu mieszkalnego od gminy, gdzie wszelkie informacje zawarte są w dokumencie potwierdzającym prawo do nabycia lokalu przez Wnioskodawcę, gdy wartość kredytu nie przekracza 250 000 PLN;
4. kredytu przeznaczonego na remont w wysokości do 100 000 PLN, kiedy zakres prac nie wymaga zezwoleń organów administracyjnych i zmiany projektu,
5. budowy domu systemem gospodarczym,
6. nabycia lokalu mieszkalnego / domu jednorodzinnego na rynku wtórnym w przypadku, gdy celem kredytu jest również remont nabywanej nieruchomości.

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

1. **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: Konsument może zawrzeć umowę ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych w Zakładzie Ubezpieczeń współpracującym z Bankiem Spółdzielczym w Łęcznej. Ww. usługę Konsument może nabyć także u usługodawcy innego niż kredytobiorca.
2. 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. niedopełniania przez Kredytobiorcę zobowiązań do terminowego realizowania postanowień Umowy kredytu oraz posiadania ważnych polis z tytułu ubezpieczenia nieruchomości lub ubezpieczenia na życie Kredytobiorcy, stanowiących zabezpieczenie kredytu;

Bank może wstrzymać wypłaty kolejnych transz kredytu do czasu wykonania tych obowiązków.

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 wierzytelności Banku wynikającej z udzielonego kredytu.

W przypadku:

1. przekroczenia poziomu LTV 80%
2. zwiększenia, o co najmniej 10% w porównaniu do relacji ustalonej na dzień zawarcia Umowy kredytu, stosunku salda zadłużenia kredytu do 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;
5. 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 otrzymania odpowiedniego wezwania od Banku pod rygorem wypowiedzenia Umowy kredytu.