

OGÓLNE INFORMACJE DOTYCZĄCE UMOWY KREDYTU HIPOTECZNEGO – UKH

1. **Firma (nazwa), siedziba** (miejsce zamieszkania) i adres podmiotu publikującego informację:
Hexa Bank Spółdzielczy
Ul. Stawiskowska 30
18-421 Piątnica Poduchowna
2. **Cele, na które kredyt hipoteczny może zostać wykorzystany na:**
Kredyt możesz przeznaczyć na dowolny cel.
Ważne:
Mają Państwo możliwość uzyskania na swój wniosek wyjaśnień o wykonanej przez nas ocenie ryzyka i zdolności kredytowej. Wniosek taki mogą Państwo złożyć w ciągu roku od zawarcia z nami umowy kredytowej lub jeżeli umowy nie zawarliśmy, w ciągu roku od dnia kiedy przekazaliśmy Państwu informację o odmowie udzielenia 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 jakich wymagamy:
 - 1) weksel in blanco Kredytobiorcy wystawiony na rzecz Banku wraz z deklaracją wekslową;
 - 2) 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 zabudowę, której Bank udziela kredytu położonej na terenie Rzeczypospolitej Polskiej;
 - 3) cesja praw na rzecz Banku z umowy ubezpieczenia nieruchomości ZU w ramach oferty dostępnej w Banku lub spoza oferty Banku stanowiącej przedmiot zabezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych;
 - 4) wskazanie Banku, jako głównego uposażonego do otrzymania świadczenia z polisy ubezpieczenia na życie Kredytobiorcy z ZU z oferty dostępnej w Banku lub spoza oferty Banku, do wysokości zadłużenia wynikającego z zawartej Umowy kredytu;
 - 5) pełnomocnictwo do rachunku oszczędnościowo-rozliczeniowego 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 w/w rachunku.Zabezpieczenie do czasu ustanowienia hipoteki (do wyboru):
 - 1) poręcznie wekslowe,
 - 2) kaucja pieniężna,
 - 3) blokada środków pieniężnych na rachunku,
4. **Okres, na jaki może być zawarta umowa o kredyt hipoteczny**
Okres kredytowania wynosi od 1 roku do 15 lat.
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: **nie dotyczy**
Stawka WIBOR (ang. Warsaw Interbank Offered Rate) – stopa 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>
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:

Kredyt oprocentowany jest według zmiennej stopy procentowej, stanowiącej sumę stopy referencyjnej Banku i marży. Stopą referencyjną jest stawka WIBOR 3M, w wysokości obowiązującej w dniu zawarcia umowy kredytu. Stopa referencyjna WIBOR 3M ustalana jest z przedostatniego dnia roboczego kwartału kalendarzowego, którego administratorem jest GPW Benchmark-publikowany na stronach <https://gpwbenchmark.pl>.

Stopa oprocentowania kredytu zmienia się wraz ze zmianą stopy referencyjnej.

Marżę Banku określa Tabela oprocentowania produktów bankowych Hexa Banku Spółdzielczego. Aktualna Tabela oprocentowania oraz informacje na temat wskaźników referencyjnych dostępne są dla Państwa na stronie internetowej Banku (www.hexabank.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.

7. **W przypadku umów o kredyt hipoteczny w walucie obcej** - wskazanie danej waluty wraz z informacją o konsekwencjach denominowania lub indeksowania tego kredytu dla konsumenta oraz ryzyku walutowym związanym z tym kredytem: **nie dotyczy**.
8. **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) wynosi: 10,25% dla następujących założeń: całkowita kwota kredytu: 180222 zł, okres kredytowania: 187 miesięcy; oprocentowanie kredytu: 9,74% w skali roku - wyliczone jako suma aktualnej stopy zmiennej WIBOR 3M kwartalny: 5,24% i marży Banku w wysokości 4,50%, obliczona po ustanowieniu zabezpieczenia w postaci hipoteki na kredytowanej nieruchomości lub nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie. Równa rata miesięczna: 1876,68 zł, łączna liczba rat: 187. Całkowity koszt kredytu 172216,29 zł, w tym: suma odsetek w całym okresie kredytowania: 171536,62 zł, prowizja przygotowawcza za rozpatrzenie wniosku kredytowego 0,3% (nie mniej niż 150,00 zł i nie więcej niż 600,00 zł) 540,67 zł. Opłata za sporządzenie dokumentacji dotyczącej zabezpieczenia hipotecznego 60,00 zł, PCC 19,00 zł, opłata za badanie wpisów w księgach wieczystych 60,00 zł. Całkowita kwota do zapłaty wynosi: 352438,29 zł.

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 UKH na 09.07.2025 r.

9. **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. *Następujące koszty nie są znane kredytodawcy i dlatego nie są ujęte w RRSO:*

- 1) koszt wyceny nieruchomości – Hexa Bank Spółdzielczy nie jest dostawcą tej usługi dodatkowej dla konsumenta;
- 2) koszt ubezpieczenia na życie Kredytobiorcy – koszt nieznany Banku, klient sam wybiera dostawcę ubezpieczenia;
- 3) koszt ubezpieczenia nieruchomości – koszt nieznany Banku, klient sam wybiera dostawcę ubezpieczenia.

Będą Państwo musieli ponieść koszty ustanowienia hipoteki.

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

10. **Poszczególne warianty spłaty kredytu hipotecznego oferowane przez Hexa 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.

Raty kredytu spłacane są w częstotliwości miesięcznej.

Równa rata miesięczna: 1876,68 zł

Przy założeniu z przykładu reprezentatywnego, że:

całkowita kwota kredytu: 180222 zł (bez kredytowanych kosztów);

okres kredytowania: 187 miesięcy;

oprocentowanie kredytu: 9,74% w skali roku – wyliczone jako suma aktualnej stopy zmiennej WIBOR 3M kwartalny: 5,24 % i marży Banku w wysokości 4,50%

Wyliczenia na dzień 09.07.2025 r.

11. 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 mogą Państwo wystąpić do Banku z wnioskiem o przekazanie informacji o kosztach spłaty całości lub części kredytu hipotecznego przed terminem określonym w Umowie o kredyt.

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

W przypadku wcześniejszej spłaty części kredytu składają Państwo dyspozycję wcześniejszej spłaty kredytu hipotecznego, gdzie wskazują Państwo, 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 powyżej nie wymaga podpisania aneksu.

Nowy harmonogram spłat wynikający z tej zmiany prześlemy Państwu na trwałym nośniku. Informacje taką otrzymają także inne osoby będące dłużnikami Banku z tytułu zabezpieczenia kredytu.

Opłata za wcześniejsze rozwiązanie umowy o kredyt hipoteczny:

W przypadku wcześniejszej spłaty kredytu Bank nie pobiera prowizji.

**Do wyliczenia wysokości odsetek Bank przyjmuje oprocentowanie z dnia faktycznej spłaty kredytu hipotecznego.*

12. 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.

Od osoby która ubiega się o kredyt hipoteczny, wymagamy operatu szacunkowego zgodnie z poniższymi założeniami:

- 1) operat szacunkowy musi być aktualny tj. nie starszy niż 12 miesięcy i sporządzony przez rzeczoznawcę wpisanego w dniu wyceny na listę Centralnego Rejestru Rzeczoznawców Majątkowych prowadzoną przez Ministra Infrastruktury i Rozwoju;*
- 2) Rzeczoznawca Majątkowy, który sporządza operat szacunkowy powinien znajdować się na liście preferowanych przez nas Rzeczoznawców, tj. wymagamy aby był przeszkolony w zakresie sporządzania wycen nieruchomości na potrzeby zabezpieczenia wierzytelności. Wykazy preferowanych rzeczoznawców majątkowych dostępne są na stronach internetowych:
 - a. www.pfsrm.pl/aktualnosci/item/383-listy-ze-szkolen,*
 - b. www.zbp.pl/dla-bankow/zespoly-rady-i-komitety/finansowanie-nieruchomosci/lista-r-m.**
- 3) Operat szacunkowy nie jest konieczny w przypadku, kiedy nabywają Państwo nieruchomość budowaną 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).*
- 4) Dopuszczamy przedłożenie potwierdzenia aktualności operatu szacunkowego wraz z pierwotnym operatem szacunkowym (przy czym operat nie może być starszy niż 24 miesiące).*

- 5) Każdorazowo przeprowadzamy weryfikację operatu szacunkowego, zarówno pod kątem formalnym (m.in. kompletność załączników, jak i merytorycznym (m.in. parametry i założenia będące podstawą wyceny). Dlatego w uzasadnionych przypadkach Bank może wymagać od Wnioskodawcy nowej wyceny nieruchomości.
 - 6) Zasady określania wartości nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego dla potrzeb ustanowienia zabezpieczenia wierzytelności Banku oraz zakres wymaganych dokumentów są udostępniane przez pracowników Oddziału na wniosek Konsumenta.
 - 7) Koszt wyceny nie jest nam znany i zależy od wybranego indywidualnie przez Państwa Rzeczoznawcy Majątkowego.
13. **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: *Kredyt hipoteczny jest oferowany w Hexa Banku Spółdzielczym bez usług dodatkowych.*
14. Ostrzeżenie dotyczące możliwych konsekwencji **niewykonania lub nienależytego wykonania** zobowiązań związanych z umową o kredyt hipoteczny:
Możemy wstrzymać wypłaty kolejnych transz kredytu do czasu wykonania tych obowiązków w przypadku, gdy:
- 1) nie przedstawią Państwo dokumentów uzasadniających prawidłowość wykorzystania dotychczas uruchomionych środków kredytu lub wykorzystają Państwo kredyt niezgodnie z przeznaczeniem;
 - 2) nie spłacą Państwo w terminie określonym w Umowie kredytu bieżącej pełnej raty odsetkowej;
 - 3) nie dopełnią Państwo zobowiązań określonych w Umowie kredytu dotyczących ustanowienia prawnych form spłaty kredytu hipotecznego;
 - 4) nie dopełnią Państwo zobowiązań do terminowego realizowania postanowień Umowy kredytu oraz posiadania ważnych polis z tytułu ubezpieczenia nieruchomości lub ubezpieczenia na życie Kredytobiorcy, stanowiących zabezpieczenie kredytu.
- Możemy wstrzymać wypłaty kolejnych transz kredytu do czasu złożenia przez Państwa wyjaśnień dotyczących zaistniałej sytuacji i zaakceptowania ich przez nas i/lub wypowiedzieć Umowę kredytu w przypadku, gdy:
- 1) złożą Państwo fałszywe dokumenty lub podadzą nieprawdziwe dane stanowiące podstawę udzielenia kredytu;
 - 2) złożą Państwo niezgodne z prawdą oświadczenia, w tym dotyczące prawnego zabezpieczenia i bycia stroną umowy innego kredytu;
 - 3) kredyt został udzielony wskutek innych działań sprzecznych z prawem innych niż określone w pkt 1 i 2 dokonanych przez Państwa oraz inne osoby będące dłużnikami z tytułu zabezpieczenia wierzytelności wynikającej z udzielonego kredytu.
- W przypadku:
- 1) przekroczenia poziomu LTV 80%
 - 2) 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;
 - 3) braku zabezpieczenia spłaty kredytu określonego w Umowie kredytu;
- Zobowiązani są Państwo, aby ustanowić dodatkowe zabezpieczenie o wartości adekwatnej do obniżonej wartości zabezpieczenia nie później niż 30 dni kalendarzowych od otrzymania odpowiedniego od nas wezwania pod rygorem wypowiedzenia Umowy kredytu.
- W przypadku gdy utracie Państwo zdolność kredytową możemy zobowiązać Państwa do ustanowienia zabezpieczenia w formie poręczenia spłaty kredytu w terminie 30 dni od otrzymania odpowiedniego od nas wezwania pod rygorem wypowiedzenia Umowy kredytu.
- Nieprzestrzeganie warunków umowy kredytu zabezpieczanego hipoteką i rezygnacja z usług dodatkowych w ramach sprzedaży łączonej w ramach promocji kredytów hipotecznych w Hexa Banku Spółdzielczym niesie dla Państwa konsekwencje finansowe.
15. Proszę zwrócić uwagę na ewentualne skutki rezygnacji w późniejszym terminie z którejkolwiek z usług dodatkowych: *nie dotyczy, kredyt UKH jest oferowany w Hexa Banku Spółdzielczym bez usług dodatkowych.*
16. 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.*