

Podmiotem publikującym informację ogólną dotyczącą kredytu hipotecznego jest Spółdzielcza Kasa Oszczędnościowo – Kredytowa im. Franciszka Stefczyka (dalej: Kasa Stefczyka) z siedzibą w Gdyni przy ul. Bohaterów Starówki Warszawskiej 6 (81-455 Gdynia). Informacja dotyczy kredytów hipotecznych udzielanych po 22 lipca 2017 r.

Kredyt hipoteczny udzielony w Kasie Stefczyka może być udzielony w celu sfinansowania nabycia:

- Domu jednorodzinnego
- Nieruchomości lokalowej (lokalu mieszkalnego)
- Sfinansowanie budowy/odbudowy/rozbudowy/nadbudowy/przebudowy budynku/lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość
- Spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego
- Działki budowlanej
- Spłaty zobowiązań, w tym zobowiązań zaciągniętych na cele mieszkaniowe

Wymaganymi zabezpieczeniami do udzielenia kredytu hipotecznego mogą być:

- ustanowienie hipoteki umownej do kwoty 150% kwoty kredytu;
- zawarcie umowy ubezpieczenia nieruchomości obejmującej zabezpieczenie całej wartości rynkowej nieruchomości od ognia oraz innych zdarzeń losowych wraz z cesją wierzytelności na kredytodawcę;
- zawarcie umowy ubezpieczenia na życie wraz z wpisaniem Kasy jako uposażonego;
- złożenie oświadczenia o poddaniu się egzekucji na rzecz Kasy w formie aktu notarialnego w przypadku udzielenia kredytu hipotecznego w kwocie przekraczającej 240 000 PLN (słownie: dwieście czterdzieści tysięcy złotych);
- poręczenie według prawa cywilnego;
- weksel in blanco wystawiony przez kredytobiorcę;
- weksel in blanco wystawiony przez kredytobiorcę wraz z poręczeniem wekslowym poręczyciela;
- pełnomocnictwo do dysponowania rachunkiem prowadzonym w SKOK;
- pełnomocnictwo do rachunku bankowego;
- blokada środków na rachunku w SKOK wraz z pełnomocnictwem;
- blokada środków na rachunku zewnętrznym wraz z pełnomocnictwem;
- zastaw rejestrowy;
- zastaw na prawach;
- przelew wierzytelności (cesja) z umowy (kontraktu) bez ograniczenia kwotowego, na rzecz Kasy wraz z potwierdzeniem dokonania przelewu na umowie.- przelew wierzytelności z umowy z deweloperem o wybudowanie lokalu/rachunku powierniczego lub innych tytułów,
- ubezpieczenie do czasu ustanowienia prawomocnego zabezpieczenia spłaty kredytu (*koszt ubezpieczenia pokrywa Kasa*);
- ubezpieczenie przez Kasę i na koszt Kasy niskiego wkładu własnego, gdy wkład własny wniesiony przez Kredytobiorcę jest niższy niż 20% wartości inwestycji będącej przedmiotem kredytowania, z zastrzeżeniem, że wkład własny wynosi nie mniej niż 10% wartości inwestycji będącej przedmiotem kredytowania.

Maksymalna dostępna kwota kredytu hipotecznego w stosunku do wartości rynkowej nieruchomości, stanowiącej zabezpieczenie kredytu:

- dla nieruchomości mieszkalnych 90% wartości rynkowej nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu,
- dla nieruchomości niemieszkalnych 50% wartości rynkowej nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu.

Wymagana przez Kasę wartość wkładu własnego Kredytobiorcy rozumianego jako wartość środków własnych Kredytobiorcy, niezbędna w celu finansowania inwestycji, wynosi co najmniej 20% wartości inwestycji będącej przedmiotem kredytowania.

Kasa dopuszcza możliwość udzielenia kredytu hipotecznego w kwocie przekraczającej 80% wartości rynkowej nieruchomości, z tym zastrzeżeniem, że kwota kredytu nie może przekroczyć 90% wartości rynkowej nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu i jednocześnie wkład własny Kredytobiorcy wynosi nie mniej niż 10% wartości inwestycji będącej przedmiotem kredytowania, pod warunkiem, iż brakujący wkład własny (różnica pomiędzy wkładem własnym wymaganym przez Kasę a wkładem wniesionym przez Kredytobiorcę) zostanie ubezpieczony przez Kasę i na jej koszt.

Ubezpieczenie niskiego wkładu stosuje się na podstawie generalnej umowy ubezpieczenia niskiego wkładu kredytów hipotecznych dla osób fizycznych zawartej przez Kasę z Saltus Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych z siedzibą w Sopocie (TUW), do dnia, gdy wniesiony wkład własny osiągnie 20% wartości inwestycji będącej przedmiotem kredytowania. Koszty ubezpieczenia niskiego wkładu w całości pokrywa Kasa. Kredytobiorca z tego tytułu nie zostanie obciążony żadnymi opłatami.

Podmiotem uprawnionym do otrzymania odszkodowania z ww. generalnej umowy ubezpieczenia jest Kasa. Z dniem wypłaty przez TUW odszkodowania na rzecz Kasy, roszczenie Kasy przysługujące na mocy zawartej umowy wobec Kredytobiorcy przechodzi z mocy prawa na TUW do wysokości wypłaconego odszkodowania. W przypadku wypłaty przez TUW na rzecz Kasy odszkodowania, TUW będzie uprawnione do dochodzenia od Kredytobiorcy zwrotu kwoty wypłaconego odszkodowania, zaś Kasa będzie uprawniona do dochodzenia od Kredytobiorcy zwrotu kwoty kredytu pozostałej do spłaty po wypłacie odszkodowania przez TUW na rzecz Kasy, wraz z należnymi odsetkami i kosztami.

Ubezpieczenie do dnia ustanowienia hipoteki zabezpieczającej spłatę kredytu stosowane jest na podstawie Generalnej umowy ubezpieczenia kredytów hipotecznych dla osób fizycznych zawartej przez Kasę z Saltus Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych z siedzibą w Sopocie (TUW). Koszt ubezpieczenia pokrywa Kasa. Podmiotem uprawnionym do otrzymania odszkodowania z ww. Generalnej umowy ubezpieczenia jest Kasa. Z dniem wypłaty przez TUW odszkodowania na rzecz Kasy, roszczenie Kasy przysługujące na mocy zawartej umowy wobec Kredytobiorcy przechodzi z mocy prawa na TUW do wysokości wypłaconego odszkodowania. W przypadku wypłaty przez TUW na rzecz Kasy odszkodowania, TUW będzie uprawnione do dochodzenia od Kredytobiorcy zwrotu kwoty wypłaconego odszkodowania, zaś Kasa uprawniona będzie do dochodzenia od Kredytobiorcy zwrotu kwoty kredytu pozostałej do spłaty po wypłacie odszkodowania przez TUW na rzecz Kasy, wraz z należnymi odsetkami i kosztami.

Kredyt hipoteczny dostępny w Kasie Stefczyka udzielany jest z oprocentowaniem zmiennym ustalonym w oparciu o sumę składników, jakimi są: WIBOR 6M oraz marża. Zmiana oprocentowania następuje co 6 miesięcy. WIBOR 6M ustalany jest na podstawie notowań ogłaszanych w przedostatnim dniu roboczym miesiąca stycznia i lipca danego roku na okres kolejnych 6 miesięcy, więcej informacji na temat wskaźnika WIBOR 6M dostępnych jest pod adresem strony internetowej: <https://www.gpwbenchmark.pl/> Wysokość oprocentowania kredytu hipotecznego może się zmienić. Oznacza to, że wysokość rat może się zwiększyć lub zmniejszyć.

Umowa o kredyt hipoteczny może zostać zawarta na okres nie krótszy niż 5 lat oraz nie dłuższy niż 30 lat.

Przedmiot zabezpieczenia kredytu musi znajdować się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Kredyt Hipoteczny – Przykład reprezentatywny:

Całkowita kwota Kredytu Hipotecznego z wkładem własnym min. 20% wynosi 210 032,50 zł. Zmienna roczna stopa oprocentowania dla całkowitej kwoty kredytu wraz z kredytowanymi kosztami (prowizją 5 387,50 zł, opłatą z tytułu przelewu kredytu na inne konta zewnętrzne: 80,00 zł) wynosi 8,95%. Koszt ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych wynosi: 293,00 zł. Podatek od czynności cywilnoprawnych (ustanowienie hipoteki): 19,00 zł. Rzeczywista roczna stopa oprocentowania (RRSO): **9,69%**. Czas obowiązywania umowy – 299 miesięcy, 298 miesięcznych rat równych: 1 803,23 zł oraz ostatnia 299 rata: 1 807,74 zł. Całkowita kwota do zapłaty: 539 482,28 zł, w tym odsetki: 323 670,28 zł. Informacje podano na podstawie reprezentatywnego przykładu z dnia 22.02.2024 r.

Całkowity koszt kredytu wynosi: 329 449,78 zł. Łączny koszt prowadzenia rachunku IKS w (całym) okresie kredytowania wynosi 0 zł. Opłata sądowa za wpis hipoteki: 200,00 zł.

Występuje ryzyko zmiany stopy procentowej (oprocentowanie oparte o WIBOR 6M – zmiana stopy może nastąpić raz na 6 miesięcy).

Umowa o Kredyt Hipoteczny wymaga zabezpieczenia hipoteką wierzytelności wynikającej z tej umowy.

Do uzyskania Kredytu Hipotecznego niezbędne jest zawarcie umowy ubezpieczenia nieruchomości od ognia oraz innych zdarzeń losowych wraz z cesją wierzytelności na kredytodawcę.

W przypadku udzielenia kredytu z niskim wkładem własnym, stosuje się podwyższony poziom marży kredytu o **0,2 p.p.** do czasu, gdy wniesiony wkład własny osiągnie 20% inwestycji będącej przedmiotem kredytowania. Wysokość marży kredytu ulegnie obniżeniu po wniesieniu wkładu własnego w wysokości min. 20% wartości inwestycji lub spłaty części kwoty kredytu w wysokości stanowiącej różnicę pomiędzy wysokością udzielonego kredytu, a kwotą stanowiącą 80% inwestycji będącej przedmiotem kredytowania.

Kredyt hipoteczny oferowany w Kasie Stefczyka spłacany jest w comiesięcznych ratach w równej wysokości. Ilość rat zależy od okresu kredytowania i może wynieść od 60 rat do maksymalnie 360 rat. Wysokość rat zależy od kwoty udzielonego kredytu.

Kredyt może być wypłacony jednorazowo lub w transzach.

W przypadku wypłaty kredytu w transzach ustala się karencję w spłacie kapitału. W okresie karencji spłacane są wyłącznie raty odsetkowe. Po tym okresie następuje spłata rat kapitałowo-odsetkowych do końca okresu kredytowania.

Inne możliwe koszty nie ujęte w całkowitym koszcie kredytu hipotecznego, które konsument może ponieść w związku z umową i prognozowana maksymalna wysokość tych kosztów wraz z ich prognozowanymi maksymalnymi wysokościami:

- Opłata za dokonanie przez Kasę oszacowania wartości nieruchomości mającej stanowić zabezpieczenie kredytu w prognozowanej maksymalnej wysokości: 326 zł, której zapłata na rzecz Kasy nastąpi najpóźniej w dniu wypłaty kredytu hipotecznego, której konieczność naliczenia nie jest znana na moment generowania niniejszego Formularza informacyjnego. Opłata pobierana w przypadku, kiedy oszacowana wartości nieruchomości dokonuje pracownik Kasy w oparciu o oględziny nieruchomości. Oszacowanie, o którym mowa w poprzednim zdaniu dokonywane jest w przypadku:
 1. braku operatu szacunkowego,
 2. gdy operat szacunkowy jest starszy niż 6 miesięcy,
 3. nieruchomości niemieszkalnej,
 4. w przypadku wystąpienia istotnych i uzasadnionych wątpliwości, co wartości nieruchomości czy jej stanu;
- Przeprowadzenie inspekcji nieruchomości;
- Ubezpieczenie nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych. Brak jest możliwości wskazania prognozy maksymalnej wysokości tego ubezpieczenia;
- Ubezpieczenie na życie. Brak jest możliwości wskazania prognozy maksymalnej wysokości tego ubezpieczenia;
- Koszty przelewów zewnętrznych według tabeli prowizji i opłat obowiązującej w Kasie na dzień dokonania przelewu w prognozowanej maksymalnej wysokości: 80 zł;
- Opłata za czynności faktycznie zmierzające do wpisania hipoteki, której wysokość wynosi 221 zł.

Istnieje możliwość przedterminowej spłaty kredytu hipotecznego w dowolnym momencie w całości lub w części.

Przedterminowa spłata kredytu może nastąpić osobiście w Kasie albo na rachunek wskazany w treści umowy o kredyt hipoteczny.

W przypadku spłaty kredytu przed terminem określonym w umowie, w braku odmiennej dyspozycji Konsumenta dokonane wpłaty zostaną zaliczone na poczet spłaty kapitału w taki sposób, że wpłata zostanie przeznaczona w następującej kolejności na:

- a) spłatę najbliższej wymagalnej raty w kwocie odpowiadającej jej wysokości pomniejszonej o odsetki za okres od dnia dokonania wcześniejszej spłaty do dnia wymagalności raty,
- b) spłatę kapitału kredytu w taki sposób, że czas obowiązywania umowy ulegnie skróceniu; w takim przypadku całkowity koszt kredytu ulegnie obniżeniu proporcjonalnie do okresu, o który skrócono czas obowiązywania umowy licząc od momentu spłaty kredytu przed terminem.

Konsument poprzez złożenie oświadczenia, którego wzór stanowi załącznik do umowy o kredyt hipoteczny może złożyć odmienną dyspozycję w zakresie wcześniejszej spłaty kredytu.

W przypadku wcześniejszej spłaty kredytu hipotecznego Kasa nie pobiera od konsumenta rekompensaty. Kasa nie oferuje usług dodatkowych przy zawieraniu umowy o kredyt hipoteczny, do których nabycia zobowiązany jest konsument, aby uzyskać kredyt hipoteczny lub uzyskać go na reklamowanych warunkach.

Istnieje konieczność wyceny wartości nieruchomości w przypadku braku operatu szacunkowego lub w przypadku gdy operat jest starszy niż 6 miesięcy. Opłata za dokonanie przez Kasę oszacowania wartości nieruchomości wynosi 326 zł.

Możliwe konsekwencje niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań związanych z umową o kredyt hipoteczny:

1. W przypadku nieterminowej spłaty kredytu należność z tego tytułu staje się w dniu następnym należnością przeterminowaną. Od niespłaconego w całości lub w części kapitału, a od dnia wniesienia powództwa od całości zadłużenia, pobierane są odsetki wg stopy procentowej, o jakiej mowa w zdaniu następnym. Roczna stopa oprocentowania zadłużenia przeterminowanego wynosi dwukrotność sumy stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego i 5,5 punktów procentowych, na dzień zawarcia umowy wynosi ona 22,50%. Zmiana wysokości ww. stopy następuje w przypadku zmiany stopy referencyjnej przez Narodowy Bank Polski, z tym zastrzeżeniem, że maksymalna stopa procentowa (odsetki maksymalne za opóźnienie) nie może w stosunku rocznym przekraczać dwukrotności odsetek ustawowych za opóźnienie. Odsetki ustawowe za opóźnienie stanowią wysokość równą sumie stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego i 5,5 punktów procentowych, Minister Sprawiedliwości ogłasza, w drodze obwieszczenia, w dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, wysokość odsetek ustawowych za opóźnienie. O wysokości odsetek maksymalnych za opóźnienie oraz wysokości stopy referencyjnej. Kasa informuje Kredytobiorcę/ Kredytobiorców niezwłocznie po zmianie poprzez wywieszenie informacji w miejscach prowadzenia działalności, na swojej stronie internetowej oraz na trwałym nośniku. Kasie przysługuje prawo do wypowiedzenia umowy kredytu w trybie i na warunkach, o jakich mowa w punkcie 4 poniżej. Po upływie terminu wypowiedzenia umowa ulegnie rozwiązaniu, co oznacza postawienie kredytu w stan natychmiastowej wymagalności i konieczność spłaty całości zadłużenia w terminie zakreślonym przez Kasę. W przypadku braku spłaty w ww. terminie, Kasa może dochodzić roszczeń na drodze postępowania sądowego i egzekucyjnego.
2. W razie podjęcia czynności windykacyjnych Kasa stosuje czynności windykacyjne w stosunku do Kredytobiorcy i Poręczycieli w opisanej poniżej kolejności, nie częściej niż raz na siedem dni dla Kredytobiorcy oraz każdego z Poręczycieli z osobna. W przypadku bezskuteczności podjętych czynności (nieuregulowania całości przeterminowanego zadłużenia), Kasa może podjąć kolejne czynności według ww. kolejności. Monit SMS może zostać wykonany do 30 dnia przeterminowania, monity telefoniczne wykonywane są do 90 dnia przeterminowania, wysyłka wezwań i zawiadomień następuje do 90 dnia przeterminowania i kierowana jest do Kredytobiorcy i każdego z Poręczycieli, czynności windykacji terenowej podejmowane są do 180 dnia przeterminowania. Działania określone powyżej nie są podejmowane równocześnie. Spełnienie całości wymagalnego zobowiązania powoduje zaprzestanie działań windykacyjnych. W przypadku powstania nowego opóźnienia w spłacie kredytu każdorazowo stosuje się ponownie postanowienia niniejszego pkt.
3. Kasa zastrzega sobie prawo do wypowiedzenia umowy z 30-dniowym terminem wypowiedzenia i postawienia po upływie okresu wypowiedzenia całego kredytu wraz z odsetkami w stan natychmiastowej wymagalności w przypadku:
 - 1) niedotrzymania przez Kredytobiorcę/Kredytobiorców warunków umowy, tj.:

- a) nie zapłacenia przez Kredytobiorcę/Kredytobiorców w terminach określonych w umowie pełnych rat kredytu za co najmniej dwa okresy płatności po uprzednim wezwaniu Kredytobiorcy/ Kredytobiorców listem poleconym do zapłaty opóźnionych rat w terminie nie krótszym niż 14 dni roboczych od otrzymania wezwania pod rygorem wypowiedzenia umowy,
 - b) nie ustanowienia dodatkowego prawnego zabezpieczenia przez Kredytobiorcę/Kredytobiorców w terminie zakreślonym przez Kasę,
 - c) złożenia przez Kredytobiorcę/Kredytobiorców fałszywych dokumentów (oświadczeń stanowiących podstawę udzielenia kredytu),
 - d) nie przedłożenia na żądanie Kasy dokumentów, o których mowa w umowie o kredyt hipoteczny,
- 2) utraty przez Kredytobiorcę/Kredytobiorców zdolności kredytowej.
4. Kasa może odstąpić od umowy i odmówić wypłaty kredytu, jeżeli przed wypłatą kredytu:
- 1) zaszły okoliczności, nieznanne Kasie w dniu podpisywania umowy, które stwarzają – w ocenie Kasy – zagrożenie dla terminowej spłaty kredytu,
 - 2) w stosunku do Kredytobiorcy/któregokolwiek z Kredytobiorców została wszczęta egzekucja,
 - 3) poręczyciele lub inne osoby, będące dłużnikami Kasy z tytułu zabezpieczenia wierzytelności Kasy wynikających z udzielenia kredytu nie złożyli oświadczenia o poddaniu się egzekucji – o ile złożenie takiego oświadczenia jest wymaganym zabezpieczeniem zgodnie z niniejszą umową,
 - 4) Kredytobiorca/Kredytobiorcy nie złożył/nie złożyli wniosku o wypłatę w ciągu 30 dni od dnia zawarcia umowy,
 - 5) Kredytobiorca/którykolwiek z Kredytobiorców zmarł,
 - 6) zwrot kredytu jest wątpliwy z powodu złego stanu majątkowego Kredytobiorcy/któregokolwiek z Kredytobiorców.