

## OGÓLNE INFORMACJE DOTYCZĄCE UMOWY KREDYTU HIPOTECZNEGO UKH

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

**Bank Spółdzielczy w Tomaszowie Lubelskim**  
**ul. Elizy Orzeszkowej 2**  
**22-600 Tomaszów Lubelski**

**2. Cele, na które kredyt hipoteczny może zostać wykorzystany na:**

*Uniwersalny Kredyt Hipoteczny (UKH) zabezpieczony hipoteką przeznaczony może być na dowolny cel.*

**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:**

- 1) *weksel własny in blanco wystawiony przez Kredytobiorcę na rzecz Banku wraz z deklaracją wekslową;*
- 2) *hipoteka ustanawiana na rzecz Banku, na pierwszym miejscu w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, stanowiącej przedmiot zabezpieczenia spłaty kredytu;*
- 3) *cesja praw na rzecz Banku z umowy ubezpieczenia nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych, z oferty dostępnej w Banku lub spoza oferty Banku;*
- 4) *wskazanie Banku, jako głównego uposażonego do otrzymania świadczenia z umowy ubezpieczenia na życie Kredytobiorcy z oferty dostępnej w Banku lub spoza oferty Banku, do wysokości zadłużenia wynikającego z zawartej Umowy kredytu;*
- 5) *pełnomocnictwo do rachunku bankowego prowadzonego przez Bank dla Kredytobiorcy, o ile Kredytobiorca wskaże na wniosku o kredyt, że spłata kredytu oraz pobieranie opłat i prowizji związanych z postanowieniami umowy kredytowej będzie odbywać się z w/w 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 dyrektywę 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014, oraz informację o potencjalnych konsekwencjach dla konsumenta:**

Wskaźnikiem referencyjnym jest WIBOR 3M (ang. Warsaw Interbank Offered Rate) – wskaźnik referencyjny ustalany zgodnie z Regulaminem Stawek Referencyjnych WIBID i WIBOR, przez administratora wskaźników referencyjnych, którym jest GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie, publikowany 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 kształtował wskaźnik WIBOR 3M 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:

**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.

Staża stopa procentowa, która jest określona w umowie kredytu/aneksie do umowy kredytu obowiązuje w okresie 60 miesięcy od dnia zawarcia umowy kredytu/aneksu do umowy kredytu zmieniającego formułę oprocentowania.

W dalszym okresie kredytowania obowiązuje zmienna stopa procentowa, która stanowi sumę marży określonej w umowie kredytu i wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M, chyba że Kredytobiorca złoży wniosek o kontynuację oprocentowania o okresowo stałej stopie procentowej.

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

- a) skorzystanie z wakacji kredytowych;
- b) zmiana terminu daty spłat rat kredytu w danym miesiącu kalendarzowym;
- c) zmiana metody spłat rat kredytu:
  - z rat stałych (annuitetowych) na raty malejące;
  - z rat malejących na raty stałe – annuitetowej.

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.

2) Oprocentowania zmienne:

Kredyt oprocentowany jest według zmiennej stopy procentowej, stanowiącej sumę wskaźnika referencyjnego i marży Banku. Wskaźnikiem referencyjnym jest WIBOR 3M, obliczony jako średnia arytmetyczna z miesiąca poprzedzającego okres jej obowiązywania. Okresy 3-miesięczne, w których obowiązuje ustalona stopa, odpowiadają kwartałom kalendarzowym; pierwszy okres obowiązywania ustalonej stopy rozpoczyna się z dniem uruchomienia kredytu, a kończy z ostatnim dniem kwartału kalendarzowego, w którym nastąpiło uruchomienie kredytu; kolejne okresy

obowiązywania nowych stóp rozpoczynają się pierwszego dnia kolejnego kwartału kalendarzowego; ostatni okres obowiązywania ustalonej stopy rozpoczyna się z pierwszym dniem kwartału kalendarzowego, w którym przypada ostateczny termin spłaty kredytu, a kończy z dniem poprzedzającym ostateczny termin spłaty tego kredytu. Stopa oprocentowania kredytu zmienia się wraz ze zmianą wskaźnika referencyjnego. Marżę Banku określa Tabela oprocentowania kredytów w Banku Spółdzielczego w Tomaszowie Lubelskim.

Aktualna Tabela oprocentowania oraz informacje na temat wskaźników referencyjnych dostępne są dla Państwa na stronie internetowej Banku ([www.bstomaszowl.pl](http://www.bstomaszowl.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. 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)*** wynosi: 7,78% dla następujących założeń: całkowita kwota kredytu: 430.000,00 PLN, okres kredytowania: 180 miesięcy; oprocentowanie okresowo stałe kredytu w okresie pierwszych 60 miesięcy: 7,2% w skali roku, a następnie oprocentowanie zmienne 6,82% w skali roku – wyliczone jako suma aktualnego wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M 3,82% i marży w wysokości 3,0 pp. Spłata w ratach malejących, najwyższa rata miesięczna: 5.157,82 PLN, najniższa rata miesięczna: 2.415,91 PLN, łączna liczba rat: 180. Całkowity koszt kredytu 238.011,32 PLN, w tym: suma odsetek w całym okresie kredytowania: 227.752,32 PLN, prowizja niekredytowana za udzielenie kredytu: 2,00% kwoty udzielonego kredytu wynosząca: 8.600,00 PLN, koszt prowadzenia w całym okresie kredytowania rachunku bankowego, z którego realizowane będą spłaty kredytu: 1.440,00 PLN, koszt ustanowienia hipoteki: 200,00 zł, podatek od czynności cywilno-prawnych (PCC): 19,00 zł. W całkowitym koszcie kredytu Bank nie uwzględnia następujących kosztów: kosztu nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia (nie jest znany) oraz kosztu wyceny nieruchomości (Bank nie jest dostawcą tej usługi). Całkowita kwota do zapłaty wynosi: 668.011,32 PLN. Oprocentowanie kredytu jest stałe w okresie pierwszych 60 miesięcy, a następnie zmienne. W okresie obowiązywania oprocentowania wg formuły zmiennej, oprocentowanie kredytu może ulec zmianie w związku ze zmianą stopy referencyjnej WIBOR 3M. Zmiana ta 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. Obowiązkowym zabezpieczeniem Uniwersalnego Kredytu Hipotecznego jest hipoteka ustanowiona na nieruchomości oraz przelew praw z umowy ubezpieczenia tej nieruchomości od ognia i innych

zdarzeń losowych, w całym okresie kredytowania. Kalkulacja została dokonana na dzień 21 kwietnia 2026 r. na reprezentatywnym przykładzie.

**Dla oprocentowania zmiennego:**

**Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO)** wynosi: 7,51% dla następujących założeń: całkowita kwota kredytu: 430.000 PLN, okres kredytowania: 180 miesięcy; oprocentowanie zmienne kredytu: 6,82% w skali roku – wyliczone jako suma aktualnego wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M 3,82% i marży w wysokości 3,0 pp. Spłata w ratach malejących, najwyższa rata miesięczna: 5.014,59 PLN, najniższa rata miesięczna: 2.415,91 PLN, łączna liczba rat: 180. Całkowity koszt kredytu 231.169,13 PLN, w tym: suma odsetek w całym okresie kredytowania: 220.910,13 PLN, prowizja niekredytowana za udzielenie kredytu: 2,00% kwoty udzielonego kredytu wynosząca: 8.600,00 PLN, koszt prowadzenia w całym okresie kredytowania rachunku bankowego, z którego realizowane będą spłaty kredytu: 1.440,00 PLN, koszt ustanowienia hipoteki: 200,00 zł, podatek od czynności cywilno-prawnych (PCC): 19,00 zł. W całkowitym koszcie kredytu Bank nie uwzględnia następujących kosztów: kosztu ubezpieczenia nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia (nie jest znany) oraz kosztu wyceny nieruchomości (Bank nie jest dostawcą tej usługi). Całkowita kwota do zapłaty wynosi: 661.169,13 PLN. Oprocentowanie kredytu jest zmienne i w okresie obowiązywania umowy kredytu może ulec zmianie w związku ze zmianą wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M. Zmiana ta 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. Obowiązkowym zabezpieczeniem Uniwersalnego Kredytu Hipotecznego jest hipoteka ustanowiona na nieruchomości oraz przelew praw z umowy ubezpieczenia tej nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych, w całym okresie kredytowania. Kalkulacja została dokonana na dzień 21 kwietnia 2026 r. na reprezentatywnym przykładzie.

**8. 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 – Bank Spółdzielczy w Tomaszowie Lubelskim nie jest dostawcą tej usługi dodatkowej dla konsumenta;
- 2) koszt ubezpieczenia na życie Kredytobiorcy spoza oferty Banku – koszt nieznan Banku;
- 3) koszt ubezpieczenia nieruchomości spoza oferty Banku – koszt nieznan Banku.

Będą Państwo musieli ponieść koszty ustanowienia hipoteki.

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

**9. Poszczególne warianty spłaty kredytu hipotecznego oferowane przez Bank Spółdzielczy w Tomaszowie Lubelskim, w tym liczbę, częstotliwość i wysokość regularnie spłacanych rat;**

Bank umożliwia spłatę rat kredytów w:

- 1) malejących ratach kapitałowo-odsetkowych,
- 2) równych ratach kapitałowo-odsetkowych,

Dla oprocentowania okresowo stałego:

Raty kredytu spłacane są w częstotliwości miesięcznej.

*Najwyższa rata miesięczna (raty malejące): 5.157,82 PLN.*

*Przy założeniu z przykładu reprezentatywnego, że:*

*całkowita kwota kredytu: 430.000 PLN;*

*okres kredytowania: 180 miesięcy;*

*oprocentowanie kredytu stałe w okresie pierwszych 60 miesięcy: 7,2% w skali roku, następnie*

*oprocentowanie zmienne kredytu: 6,82% w skali roku – wyliczone jako suma aktualnego wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M 3,82% i marży w wysokości 3,0 pp.*

*Wyliczenia na dzień 21 kwietnia 2026 r.*

*Dla oprocentowania zmiennego:*

*Raty kredytu spłacane są w częstotliwości miesięcznej.*

*Najwyższa rata miesięczna (raty malejące): 5.014,59 PLN.*

*Przy założeniu z przykładu reprezentatywnego, że:*

*całkowita kwota kredytu: 430.000 PLN;*

*okres kredytowania: 180 miesięcy;*

*oprocentowanie kredytu zmienne: 6,82% w skali roku – wyliczone jako suma aktualnego wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M 3,82% i marży w wysokości 3,0 pp.*

*Wyliczenia na dzień 21 kwietnia 2026 r.*

#### **10. 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 powinien składając do Banku dyspozycję wcześniejszej spłaty kredytu hipotecznego, wskazać we wniosku odpowiednio czy:*

*a) dokonana spłata ma skutkować zmniejszeniem wysokości kolejnych miesięcznych rat kapitałowo-odsetkowych z zachowaniem okresu spłaty kredytu czy też*

*b) 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 jest przesyłany na trwałym nośniku do Kredytobiorcy oraz innych osób będących dłużnikami Banku z tytułu zabezpieczenia kredytu*

#### **11. 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:**

*Bank wymaga od osoby ubiegającej się o kredyt zabezpieczony hipotecznie, przedłożenia aktualnego operatu szacunkowego (nie starszego niż 12 miesięcy) sporządzonego przez rzeczoznawcę wpisanego w dniu wyceny na listę Centralnego Rejestru Rzeczoznawców Majątkowych prowadzoną przez Ministra Infrastruktury i Rozwoju lub potwierdzenia aktualności operatu szacunkowego wraz z pierwotnym operatem szacunkowym (przy czym operat nie może*

być starszy niż 12 miesięcy). W uzasadnionych przypadkach Bank może wymagać od Wnioskodawcy nowego operatu szacunkowego.

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

- 12. 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:  
*Nie dotyczy*

- 13. Ostrzeżenie dotyczące możliwych konsekwencji niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań związanych z umową o kredyt hipoteczny:**

*Bank może wstrzymać wypłatę 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;*
- 3) przedstawił nieprawdziwe informacje niezbędne do oceny zdolności kredytowej;*
- 4) lub 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%, lub*
- 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 kredytu, lub*
- 3) obniżenia, o co najmniej 15% 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;*

*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 od otrzymania odpowiedniego wezwania od Banku pod rygorem wypowiedzenia Umowy kredytu.*