



Załącznik Nr 24 do Instrukcji kredytowania osób fizycznych w ramach bankowości detalicznej w Banku Spółdzielczym w Sejnach

### INFORMACJE OGÓLNE DOTYCZĄCE UMOWY KREDYTU HIPOTECZNEGO

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

**Bank Spółdzielczy w Sejnach**  
**ul. Powstańców Sejneńskich 1**  
**16-500 Sejny**

2. Cele, na które możesz wykorzystać kredyt:

#### Kredyt mieszkaniowy Nowy Dom 2026

Kredyt Nowy Dom 26 może być przeznaczony na:

- 1) zakup działki budowlanej;
- 2) zakup lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego;
- 3) zakup spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 4) zakup własnościowego prawa do domu jednorodzinnego (wybudowanego) w spółdzielni mieszkaniowej;
- 5) przekształcenie lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności;
- 6) wykup mieszkania komunalnego lub zakładowego;
- 7) spłatę zadłużenia z tytułu innego kredytu mieszkaniowego z innego banku, pod warunkiem, iż kredyt udzielony był na cele zgodne z postanowieniami Instrukcji;
- 8) inwestycje mieszkaniowe realizowane przez Kredytobiorcę sposobem gospodarczym:
  - a) budowa, dokończenie budowy, rozbudowa, przebudowa, wykończenie domu jednorodzinnego,
  - b) remont i modernizacja domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego,
  - c) zakup działki gruntu z rozpoczętą budową;
- 9) wykończenie mieszkania zakupionego na rynku pierwotnym będącego elementem transakcji finansowanej w ramach kredytu Nowy Dom 2026;
- 10) remont mieszkania zakupionego na rynku wtórnym będącego elementem transakcji finansowanej w ramach kredytu Nowy Dom 2026;
- 11) inwestycje mieszkaniowe realizowane dla Kredytobiorcy przez inwestora zastępczego:
  - a) budowa, dokończenie budowy, rozbudowa, przebudowa, wykończenie domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego,
  - b) generalny remont i modernizacja domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego, z wyjątkiem bieżących konserwacji i remontów;
- 12) 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).
- 13) zakup pomieszczenia przynależnego, miejsca parkingowego lub garażu będącego elementem transakcji finansowanej w ramach kredytu Nowy Dom 2026;

- 14) 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, od 12 miesięcy od daty rozpoczęcia przedsięwzięcia;
  - 15) 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.
  - 16) nabycie nieruchomości, z przetargu organizowanego przez: jednostki samorządu terytorialnego, instytucje publiczne, spółdzielnie mieszkaniowe, z wyłączeniem przetargów organizowanych przez syndyków masy upadłościowej;
  - 17) zakup udziałów w nieruchomości w celu uzyskania pełnego prawa własności do nieruchomości, z wyjątkiem transferu majątku osób pozostających w związku małżeńskim. W przypadku klientów, którzy osiągają dochody z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej, cel kredytowania nie powinien być inny niż zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych.
- UWAGA: cele takie jak: zakup/budowa lokalu usługowego/ użytkowego (nie dotyczy: garaży, komórek lokatorskich, miejsc postojowych nabywanych wraz z finansowaną nieruchomością mieszkalną) powinny być realizowane adekwatnymi kredytami z oferty Banku dla klienta instytucjonalnego;.

**Ważne:**

Masz możliwość uzyskania na swój wniosek wyjaśnień o wykonanej przez nas ocenie ryzyka i zdolności kredytowej.

Wniosek taki

Możesz złożyć w ciągu roku od zawarcia z nami umowy kredytowej lub jeżeli umowy nie zawarliśmy, w ciągu roku od dnia kiedy przekazaliśmy Ci 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) 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. Nieruchomość, na której ustanowiona ma być hipoteka musi stanowić własność bądź współwłasność Kredytobiorcy.

- W przypadku, gdy nieruchomość, na której ustanowiona ma być hipoteka, stanowi współwłasność, do ustanowienia hipoteki potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli.
  - W przypadku, gdy nieruchomość, na której ma zostać ustanowiona hipoteka stanowi dom jednorodzinny stanowiący odrębny od gruntu przedmiot własności, hipoteka ustanawiana jest także na prawie użytkowania wieczystego przysługującego Kredytobiorcy;
- 2) cesja praw na rzecz Banku z umowy ubezpieczenia nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych przez Zakład Ubezpieczeń;
  - 3) cesja praw 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);
  - 4) cesja praw na rzecz Banku z umowy deweloperskiej (w przypadku gdy w transakcji funkcjonuje umowa deweloperska lub w przypadku gdy przeniesienie własności następuje po dacie wypłaty kredytu);
  - 5) cesja praw na rzecz Banku z rachunku powierniczego prowadzonego dla inwestycji, (w przypadku transakcji, dla których umowa przewiduje płatności poprzez rachunek powierniczy);
  - 6) cesja praw na rzecz Banku z gwarancji bankowej lub gwarancji ubezpieczeniowej w przypadku, gdy inwestor zastępczy zapewnił Kredytobiorcy jedną z tych gwarancji;
  - 7) 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;

#### 4. Okres, na jaki może być zawarta umowa o kredyt hipoteczny

##### **Kredyt mieszkaniowy Nowy Dom 2026**

- od 1 roku do 15 lat – w przypadku, gdy celem kredytowania jest zakup działki budowlanej;
- od 5 do 25 lat – w przypadku pozostałych celów kredytowania. Na wniosek Wnioskodawcy okres kredytowania może zostać wydłużony do maksymalnie 30 lat.

#### 5. Kwota kredytu

- Minimalna kwota kredytu nie może być niższa niż **30 000 PLN**.
- Maksymalna kwota kredytu uzależniona jest od zdolności kredytowej Wnioskodawcy i wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia:

##### **Kredyt mieszkaniowy Nowy Dom 2026**

Maksymalna Kwota kredytu nie może przekroczyć:

- w przypadku kredytu na zakup działki - 50% wartości nieruchomości przyjętej przez Bank ( $LTV \leq 50\%$ );
- w przypadku pozostałych celów kredytu:
  - 80% ( $LTV \leq 80\%$ ) wartości nieruchomości przyjętej przez Bank lub kosztu realizacji przedsięwzięcia;oraz nie więcej niż 2 mln zł.

#### 6. Wskaźnik referencyjny

W przypadku umów o kredyt hipoteczny, w których stosuje się odniesienie do 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) Kredytobiorca ponosi ryzyko zmieniającej się stopy oprocentowania kredytu.

Oprocentowanie zmienne kredytu hipotecznego ustalamy jako sumę marży (wartość stała) oraz średniego wskaźnika referencyjnego (wartość zmienna).

Średni wskaźnik referencyjny to razem z marżą podstawa przy pomocy której określamy ratę Twojego kredytu.

Najpowszechniejszym wskaźnikiem referencyjnym, który banki stosują w umowach kredytowych w złotych polskich jest WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate). Jest to średnia stopa procentowa rynku międzybankowego, po jakiej banki w Polsce są skłonne udzielić innym bankom pożyczek w złotych polskich, na ustalony okres. WIBOR aktualizowany jest codziennie, a jego wartość możesz sprawdzić na stronie administratora wskaźnika referencyjnego: GPW Benchmark S.A.

Wartość wskaźnika referencyjnego zmienia się w zależności od przyjętej przez administratora wskaźnika metodologii jego opracowywania. Metodologię opracowywania wskaźnika referencyjnego wyznacza administrator wskaźnika referencyjnego w oparciu o przepisy Rozporządzenia BMR. Administrator wskaźnika referencyjnego jest podmiotem od nas niezależnym i działa na podstawie specjalnego zezwolenia. Zadaniem administratora wskaźnika jest opracowywanie wskaźnika referencyjnego, wyznaczanie metodologii jego opracowywania, oraz jego publikacja.

Administrator wskaźnika może zmienić metodę opracowywania wskaźnika referencyjnego. Metodologia ta jest opublikowana na stronie internetowej administratora. Administrator wskaźnika może też zaprzestać opracowywania wskaźnika referencyjnego w sposób trwały lub czasowy w trybie, który jest określonym w dokumentacji wskaźnika referencyjnego.

Na wypadek wystąpienia tego typu zdarzeń, Rozporządzenie BMR nałożyło na banki obowiązek opracowania planu awaryjnego. Plan awaryjny określa sposób postępowania banku w sytuacji, gdy nastąpi istotna zmiana wskaźnika referencyjnego, z którego Bank korzysta, albo zaprzestania opracowywania wskaźnika referencyjnego.

Po każdej aktualizacji wskaźnika referencyjnego kwota raty Twojego kredytu będzie rosła lub malała. W momencie podpisania umowy nie można określić jak będzie kształtował się wskaźnik referencyjny w trakcie całego okresu kredytowania.

7. 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.

Oferujemy kredyty oprocentowane według następujących formuł oprocentowania:

<b>Oprocentowanie okresowo – stałe</b>
1. Kredyt oprocentowany jest według oprocentowania o okresowo – stałej stopie procentowej, z uwzględnieniem dalszych zapisów tej Umowy kredytu. Oznacza to, że w okresie 60 miesięcy od daty uruchomienia kredytu oprocentowanie jest stałe. Po upływie 60 miesięcy od daty uruchomienia kredytu, oprocentowanie kredytu automatycznie zmieni się na oprocentowanie o zmienne, na zasadach, które opisujemy w poniższych ustępach.
2. Nie później niż 60 dni przed terminem zmiany formuły oprocentowania, przedstawimy Tobie, na trwałym nośniku, informacje o oprocentowaniu kredytu według wszystkich formuł oprocentowania jakie oferujemy.
3. Aby kontynuować oprocentowania o okresowo-stałej stopie procentowej w kolejnym 60 miesięcznym okresie, musisz nam złożyć, na trwałym nośniku wniosek w terminie minimum 30 dni przed zakończeniem trwającego okresu obowiązywania oprocentowania o okresowo – stałej stopie procentowej. Po naszej pozytywnej decyzji musisz podpisać aneksu do Umowy kredytu.
4. Jeśli złożysz wniosek o kontynuację formuły oprocentowania okresowo - stałego w terminie krótszym niż 30 dni przed końcem okresu obowiązywania oprocentowania o okresowo- stałego, do czasu kiedy zawrzemy aneks do Umowy kredytu, Twoja Umowa kredytu będzie oprocentowana w formule oprocentowania zmiennego .

5. Zmiana formuły oprocentowania nie może nastąpić w trakcie kiedy korzystasz z wakacji kredytowych.
6. W trakcie 60 miesięcy, kiedy oprocentowanie jest okresowo – stałe nie masz możliwości zmiany oprocentowania na zmienne.
7. W przypadku, kiedy 60 miesięczny okres oprocentowania o okresowo - stałej stopie procentowej kończy się w dniu wolnym od pracy zmiana formuły oprocentowania nastąpi w pierwszym dniu roboczym po tym okresie.
8. Jeśli będziesz kontynuować oprocentowanie okresowo - stałego w kolejnych 60 miesiącach, w aneksie do Umowy kredytu ustalimy nową wartość oprocentowania stałego. Oprocentowanie to będzie obowiązywać w okresie 60 miesięcy od dnia wejścia w życie aneksu do Umowy kredytu, nie wcześniej niż po zakończeniu bieżącego okresu obowiązywania oprocentowania okresowo - stałego. Jeżeli dzień wejścia w życie aneksu do Umowy kredytu przypada w dniu wolnym od pracy, wówczas okres obowiązywania nowej wysokości oprocentowania o okresowo-stałej stopie rozpoczyna się w pierwszym dniu roboczym po tym dniu.
9. Po upływie okresu obowiązywania okresowo-stałej stopy oprocentowania, Kredyt oprocentowany będzie według zmiennej stopy procentowej, stanowiącej sumę stopy referencyjnej i indywidualnie ustalonej marży, z zastrzeżeniem poniższych zapisów.
10. Wskaźnikiem referencyjnym na dzień zawarcia umowy jest WIBOR 3M (czyli: Warsaw Interbank Offered Rate), kod ISIN PL9999999748. Wysokość wskaźnika referencyjnego, którą bierzemy pod uwagę do oprocentowania Twojego kredytu, zmienia się zgodnie z tym paragrafem. Na dzień zawarcia Umowy kredytu, administratorem wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M, tj. podmiotem, który sprawuje kontrolę nad jego opracowywaniem jest GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie. WIBOR publikowany jest m.in. na stronie <https://gpwbenchmark.pl/> a jego wysokość, którą stosujemy do oprocentowania Twojego kredytu ustalamy jako WIBOR 3M na okresy 3-miesięczne, z kwartału poprzedzającego dzień sporządzenia umowy. Jeśli po zawarciu Umowy kredytu nastąpi istotna zmiana wskaźnika referencyjnego lub przestanie być opracowywany, zastosujemy inny wskaźnik, który ustalimy zgodnie z zasadami opisanymi w dalszej części Umowy kredytu: „Rozporządzenie BMR”.
11. Zmiana wysokości stawki WIBOR 3M obowiązuje od pierwszego dnia rozpoczynającego kolejny okres, to jest pierwszy dzień kwartału, do ostatniego dnia okresu to jest ostatniego dnia kwartału.
12. Odsetki naliczamy od wykorzystanego kredytu przyjmując, że rok liczy 365 dni, a miesiąc rzeczywistą liczbę dni. Odsetki od kredytu płacisz razem z miesięczną ratą kredytu. Odsetki naliczamy za okres od daty poprzedniej raty i czas ten nazywamy okresem odsetkowym. Pierwszy okres odsetkowy zaczyna się od uruchomienia kredytu lub jego pierwszej transzy.
13. Oprocentowanie:
  - 1) w okresie pierwszych 60 miesięcy od daty uruchomienia kredytu jest okresowo-stałe i wynosi **[wartość stałej stopy - liczbowo] %**, z zastrzeżeniem zapisów § 11 ust. 4 ,5.
  - 2) po upływie 60 miesięcy od daty uruchomienia kredytu oprocentowanie będzie ustalone jako suma wskaźnika referencyjnego, którym na dzień zawarcia Umowy jest WIBOR 3M i marża. Do ustalenia oprocentowania po upływie 60 miesięcy od daty uruchomienia kredytu, przyjmujemy wskaźnik referencyjny WIBOR 3M, określony na przedostatni dzień roboczy kwartału kalendarzowego przed dniem zawarcia umowy kredytowej, który będzie obowiązywał w dniu zmiany formuły oprocentowania z oprocentowania o okresowo – stałej stopie procentowej na oprocentowanie o zmiennej stopie procentowej oraz indywidualnie ustalonej marży w wysokości **[liczbowo] p.p.**, stałej w całym okresie obowiązywania oprocentowania zmiennego z zastrzeżeniem zapisów § 11 ust. 4 ,5.
14. Odsetki naliczamy za każdy dzień od aktualnego salda zadłużenia. Płacisz je razem z miesięcznymi spłatami raty kapitału kredytu, z wyłączeniem okresu karencji w spłacie kapitału, w którym płacisz tylko odsetki.
15. Jeśli, na skutek zmiany wysokości wskaźnika referencyjnego, zmieni się wysokość oprocentowania kredytu, nie będzie to wymagało aneksu do Umowy kredytu. Jeśli nie będzie notowań wskaźnika referencyjnego, którego używamy do obliczenia oprocentowania kredytu, zgodnie z ust. 2, zastosujemy w jego miejsce inny wskaźnik referencyjny, zgodnie z zasadami, które opisaliśmy w dalszej części Umowy kredytu: „Rozporządzenie BMR”.
16. Jeśli zmienimy wskaźnik referencyjny, zgodnie z zasadami, które opisaliśmy w dalszej części Umowy kredytu: „Rozporządzenie BMR”, z tej przyczyny nie wypowiedziemy Umowy kredytu ani nie będziemy wymagali podpisania aneksu do Umowy kredytu.

17. O każdej zmianie oprocentowania kredytu poinformujemy Ciebie oraz inne osoby, które są naszymi dłużnikami z tytułu zabezpieczenia kredytu, na trwałym nośniku. Razem z tą informacją otrzymasz aktualny harmonogram spłaty, który obejmuje okres trzech miesięcy.
18. Aktualną Tabelę oprocentowania udostępniamy w naszych placówkach oraz na naszej stronie internetowej: [www.bssejny.pl](http://www.bssejny.pl).
19. Ponosisz ryzyko zmian stóp procentowych, co oznacza, że jeśli zmieni się wartość wskaźnika referencyjnego, oprocentowanie kredytu może się zmienić, a w konsekwencji wysokość miesięcznej raty odsetkowej lub kapitałowo–odsetkowej.
20. Ponieważ bierzesz kredyt ze zmiennym oprocentowaniem, oświadczasz, że znasz i że wyjaśniliśmy Ci ryzyko zmiany stopy procentowej. Podpisując Umowę kredytu zgadzasz się na ponoszenie tego ryzyka i masz świadomość, że ono istnieje.
21. W trakcie trwania Umowy kredytu możesz złożyć wniosek o zmianę formuły oprocentowania ze zmiennego na okresowo – stałe, pod warunkiem że:
  - 1) kredyt został już w całości wypłacony,
  - 2) masz zdolność kredytową,
  - 3) zawrzesz z nami aneks dotyczący zmiany formuły oprocentowania,
  - 4) nie korzystasz wtedy z wakacji kredytowych, oraz
  - 5) do końca okresu kredytowania pozostało co najmniej 60 miesięcy, licząc od daty podpisania aneksu do daty zakończenia spłaty kredytu.
22. W przypadku zmiany formuły oprocentowania kredytu na okresowo – stałe ustalimy i opiszemy dokładne zasady dotyczące tego oprocentowania.
23. Jeśli zmienimy formułę oprocentowania kredytu ze zmiennego na okresowo – stałe, oprocentowanie o okresowo – stałej stopie będzie obowiązywać przez 60 miesięcy, licząc od pierwszego dnia okresu odsetkowego po wejściu w życie aneksu. Jeśli ten dzień wypada w dzień ustawowo wolny od pracy lub w sobotę, oprocentowanie okresowo – stałe zacznie obowiązywać od najbliższego dnia roboczego po tym dniu. Po upływie okresu oprocentowania okresowo – stałego, kredyt będzie znów oprocentowany zmiennie – według marży i wskaźnika referencyjnego, zgodnie z Umową kredytu – chyba, że ponownie zawnioskujesz o zmianę formuły oprocentowania i podpiszemy kolejny aneks, w którym zmienimy oprocentowanie na okresowo – stałe.
24. W okresie, gdy obowiązuje okresowo – stała stopa procentowa, nie możesz zmienić formuły oprocentowania na zmienne.
25. W okresie odsetkowym, w którym ma nastąpić zmiana formuły oprocentowania (automatycznie lub na podstawie aneksu), nie możesz podejmować działań, które wpływają na zmianę harmonogramu spłat kredytu, takich jak:
  - 1) skorzystać z wakacji kredytowych, o których mowa w dalszej części Umowy kredytu;
  - 2) zmienić termin spłat rat kredytu w danym okresie odsetkowym;
  - 3) zmienić metodę spłat rat kredytu z rat równych (annuitetowych) na raty malejące lub odwrotnie.

Poniżej wyjaśniamy na czym polegają poszczególne rodzaje rat kredytu:

Raty równe (annuitetowe) – każda rata kredytu ma taką samą wysokość. Na początku spłaca się więcej odsetek i mniej kapitału.

Raty malejące – raty są coraz niższe. Spłata kapitału równymi częściami, a odsetki maleją z czasem.

#### **Oprocentowanie zmienne**

1. Kredyt jest oprocentowany według zmiennej stopy procentowej, która jest sumą wskaźnika referencyjnego i indywidualnie ustalonej marży stałej w całym okresie kredytowania, z uwzględnieniem dalszych zapisów tej Umowy kredytu.
2. Wskaźnikiem referencyjnym na dzień zawarcia umowy jest WIBOR 3M (czyli: Warsaw Interbank Offered Rate), kod ISIN PL999999748. Wysokość wskaźnika referencyjnego, którą bierzemy pod uwagę do oprocentowania Twojego kredytu, zmienia się zgodnie z tym paragrafem. Na dzień zawarcia Umowy kredytu, administratorem wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M, tj. podmiotem, który sprawuje kontrolę nad jego opracowywaniem jest GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie. WIBOR publikowany jest

m.in. na stronie <https://gpwbenchmark.pl/> a jego wysokość, którą stosujemy do oprocentowania Twojego kredytu ustalamy jako WIBOR 3M na okresy 3-miesięczne, z kwartału poprzedzającego dzień sporządzenia umowy. Jeśli po zawarciu Umowy kredytu nastąpi istotna zmiana wskaźnika referencyjnego lub przestanie być opracowywany, zastosujemy inny wskaźnik, który ustalimy zgodnie z zasadami opisanymi w dalszej części Umowy kredytu: „Rozporządzenie BMR”.

3. Zmiana wysokości stawki WIBOR 3M obowiązuje od pierwszego dnia rozpoczynającego kolejny okres, to jest pierwszy dzień kwartału, do ostatniego dnia okresu to jest ostatniego dnia kwartału.
4. Odsetki naliczamy od wykorzystanego kredytu przyjmując, że rok liczy 365 dni, a miesiąc rzeczywistą liczbę dni. Odsetki od kredytu płacisz razem z miesięczną ratą kredytu. Odsetki naliczamy za okres od daty poprzedniej raty i czas ten nazywamy okresem odsetkowym. Pierwszy okres odsetkowy zaczyna się od uruchomienia kredytu lub jego pierwszej transzy.
5. Oprocentowanie kredytu wynosi **[liczbowo] %** w stosunku rocznym, co stanowi sumę wartości wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M określonego na przedostatni dzień roboczy kwartału kalendarzowego przed dniem zawarcia umowy kredytowej, obowiązującej w dniu zawarcia Umowy kredytu, w wynoszącą **[liczbowo] %** oraz indywidualnie ustalonej marży w wysokości **[liczbowo] p.p.** stałej w całym okresie kredytowania, z zastrzeżeniem § 11 ust. 4, 5 Umowy kredytowej.
6. Odsetki naliczamy za każdy dzień od aktualnego salda zadłużenia. Płacisz je razem z miesięcznymi spłatami raty kapitału kredytu, z wyłączeniem okresu karencji w spłacie kapitału, w którym płacisz tylko odsetki.
7. Jeśli, na skutek zmiany wysokości wskaźnika referencyjnego, zmieni się wysokość oprocentowania kredytu, nie będzie to wymagało aneksu do Umowy kredytu. Jeśli nie będzie notowań wskaźnika referencyjnego, którego używamy do obliczenia oprocentowania kredytu, zgodnie z ust. 2, zastosujemy w jego miejsce inny wskaźnik referencyjny, zgodnie z zasadami, które opisaliśmy w dalszej części Umowy kredytu: „Rozporządzenie BMR”.
8. Jeśli zmienimy wskaźnik referencyjny, zgodnie z zasadami, które opisaliśmy w dalszej części Umowy kredytu: „Rozporządzenie BMR”, z tej przyczyny nie wypowiedziemy Umowy kredytu ani nie będziemy wymagać podpisania aneksu do Umowy kredytu.
9. O każdej zmianie oprocentowania kredytu poinformujemy Ciebie oraz inne osoby, które są naszymi dłużnikami z tytułu zabezpieczenia kredytu, na trwałym nośniku. Razem z tą informacją otrzymasz aktualny harmonogram spłaty, który obejmuje okres trzech miesięcy.
10. Aktualną Tabelę oprocentowania udostępniamy w naszych placówkach oraz na naszej stronie internetowej: [www.bssejny.pl](http://www.bssejny.pl).
11. Ponosisz ryzyko zmian stóp procentowych, co oznacza, że jeśli zmieni się wartość wskaźnika referencyjnego, oprocentowanie kredytu może się zmienić, a w konsekwencji wysokość miesięcznej raty odsetkowej lub kapitałowo–odsetkowej.
12. Ponieważ bierzesz kredyt ze zmiennym oprocentowaniem, oświadczasz, że znasz i że wyjaśniliśmy Ci ryzyko zmiany stopy procentowej. Podpisując Umowę kredytu zgadzasz się na ponoszenie tego ryzyka i masz świadomość, że ono istnieje.
13. W trakcie trwania Umowy kredytu możesz złożyć wniosek o zmianę formuły oprocentowania ze zmiennego na okresowo – stałe, pod warunkiem że:
  - 1) kredyt został już w całości wypłacony,
  - 2) masz zdolność kredytową,
  - 3) zawrzesz z nami aneks dotyczący zmiany formuły oprocentowania,
  - 4) nie korzystasz wtedy z wakacji kredytowych, oraz
  - 5) do końca okresu kredytowania pozostało co najmniej 60 miesięcy, licząc od daty podpisania aneksu do daty zakończenia spłaty kredytu.
14. W przypadku zmiany formuły oprocentowania kredytu na okresowo – stałe ustalimy i opiszemy dokładne zasady dotyczące tego oprocentowania.
15. Jeśli zmienimy formułę oprocentowania kredytu ze zmiennego na okresowo – stałe, oprocentowanie o okresowo – stałej stopie będzie obowiązywać przez 60 miesięcy, licząc od pierwszego dnia okresu odsetkowego po wejściu w życie aneksu. Jeśli ten dzień wypada w dzień ustawowo wolny od pracy lub w

sobotę, oprocentowanie okresowo – stałe zacznie obowiązywać od najbliższego dnia roboczego po tym dniu. Po upływie okresu oprocentowania okresowo – stałego, kredyt będzie znów oprocentowany zmiennie – według marży i wskaźnika referencyjnego, zgodnie z Umową kredytu – chyba, że ponownie zawnioskujesz o zmianę formuły oprocentowania i podpiszemy kolejny aneks, w którym zmienimy oprocentowanie na okresowo – stałe.

16. W okresie, gdy obowiązuje okresowo – stała stopa procentowa, nie możesz zmienić formuły oprocentowania na zmienną.
17. W okresie odsetkowym, w którym ma nastąpić zmiana formuły oprocentowania (automatycznie lub na podstawie aneksu), nie możesz podejmować działań, które wpływają na zmianę harmonogramu spłat kredytu, takich jak:
  - 1) skorzystać z wakacji kredytowych, o których mowa w dalszej części Umowy kredytu;
  - 2) zmienić termin spłat rat kredytu w danym okresie odsetkowym;
  - 3) zmienić metodę spłat rat kredytu z rat równych (annuitetowych) na raty malejące lub odwrotnie.

Poniżej wyjaśniamy na czym polegają poszczególne rodzaje rat kredytu:

Raty równe (annuitetowe) – każda rata kredytu ma taką samą wysokość. Na początku spłaca się więcej odsetek i mniej kapitału.

Raty malejące – raty są coraz niższe. Spłata kapitału równymi częściami, a odsetki maleją z czasem.

**Ważne:**

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.

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

Oprocentowanie	Kredyt mieszkaniowy Nowy Dom 2026
Zmienne	<p>Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) dla kredytów zabezpieczonych hipotecznie wynosi: 5,68 % dla następujących założeń: całkowita kwota kredytu: 500 000,00 PLN, okres kredytowania: 240 miesięcy; wkład własny co najmniej: 20% wartości inwestycji (jeżeli dotyczy); oprocentowanie kredytu jest zmienną: 5,35 % w skali roku – wyliczone jako suma aktualnej stopy bazowej kredytu (stopa zmienna WIBOR 3M): 3,85 %) i indywidualnie ustalonej marży Banku, stałej w całym okresie kredytowania, w wysokości 1,50%. Równa kapitałowa rata miesięczna: pierwsza 2 163,00 PLN, kolejne 2 083,00 PLN, łączna liczba rat: 240. Całkowity koszt kredytu 275 455,09 PLN, w tym: suma odsetek w całym okresie kredytowania: 268 744,09 PLN; prowizja nie kredytowana za udzielenie kredytu: 0,00 % kwoty udzielonego kredytu wynosząca: 0,00 PLN; opłata za złożenie wniosku: 0,1% od kwoty kredytu (od 30,00 do 200,00 PLN) wynosząca: 200,00 PLN; opłata za prowadzenie rachunku z prowizją pakietową: 25,00 PLN miesięcznie przez cały okres kredytowania wynosząca: 6 000,00 PLN, opłata za przeprowadzenie inspekcji nieruchomości: 492,00 PLN z VAT. Koszty skarbowe - podatek od czynności cywilnoprawnych (PCC-3): 19,00 PLN. Koszty ustanowienia hipoteki: 200,00 PLN. W całkowitym koszcie kredytu Bank nie uwzględnia następujących kosztów: opłat sądowych i notarialnych, gdyż nie jest dostawcą tych usług dodatkowych dla konsumenta. Całkowita kwota do zapłaty wynosi: 775 455,09 PLN.</p> <p>Bank informuje o ryzyku zmienności stopy procentowej i wskaźników referencyjnych stopy procentowej. Zmienne oprocentowanie w okresie obowiązywania umowy kredytu może ulec zmianie w związku ze zmianą wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M, która może spowodować, że koszty</p>

	<p>obsługi kredytu mogą wzrosnąć lub zmaleć. Zmienne oprocentowanie niesie za sobą ryzyko wzrostu wysokości raty, a tym samym całkowitej kwoty do zapłaty.</p> <p>Kalkulacja została dokonana na 08.06.2026r. na reprezentatywnym przykładzie.</p>
<b>Okresowo - stałe</b>	<p>Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) dla kredytów zabezpieczonych hipotecznie wynosi: 6,06 % dla następujących założeń: całkowita kwota kredytu: 500 000,00 PLN, okres kredytowania: 240 miesięcy; wkład własny co najmniej: 20% wartości nieruchomości (o ile dotyczy); oprocentowanie okresowo - stałe kredytu w okresie pierwszych 60 miesięcy: 6,00 % w skali roku, a następnie oprocentowanie zmienne 5,35 % w skali roku – wyliczone jako suma aktualnej stopy bazowej kredytu (stopa zmienna WIBOR 3M: 3,85 %) i indywidualnie ustalonej marży Banku, stałej w całym okresie kredytowania, w wysokości 1,50%. Równa kapitałowa rata miesięczna: pierwsza 2 163,00 PLN, kolejne 2 083,00 PLN, łączna liczba rat: 240. Całkowity koszt kredytu 289 706,34 PLN, w tym: suma odsetek w całym okresie kredytowania: 282 995,34 PLN; prowizja nie kredytowana za udzielenie kredytu: 0,00 % kwoty udzielonego kredytu wynosząca: 0,00 PLN; opłata za złożenie wniosku: 0,1% od kwoty kredytu (od 30,00 do 200,00 PLN) wynosząca: 200,00 PLN; opłata za prowadzenie rachunku z prowizją pakietową: 25,00 PLN miesięcznie przez cały okres kredytowania wynosząca: 6 000,00 PLN, opłata za przeprowadzenie inspekcji nieruchomości: 492,00 PLN z VAT. Koszty skarbowe - podatek od czynności cywilnoprawnych (PCC-3): 19,00 PLN. Koszty ustanowienia hipoteki: 200,00 PLN. W całkowitym koszcie kredytu Bank nie uwzględnia następujących kosztów: opłat sądowych i notarialnych, gdyż nie jest dostawcą tych usług dodatkowych dla konsumenta. Całkowita kwota do zapłaty wynosi: 789 706,34 PLN.</p> <p>Bank informuje o ryzyku zmienności stopy procentowej i wskaźników referencyjnych stopy procentowej. 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 wskaźnika referencyjnego 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.</p> <p>Kalkulacja została dokonana na dzień 08.06.2026r. na reprezentatywnym przykładzie.</p>

9. Wskazanie możliwych innych kosztów nieujętych w całkowitym koszcie kredytu hipotecznego, które konsument może ponieść w związku z umową o kredyt hipoteczny, i prognozowaną maksymalną wysokością tych kosztów

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

1. koszt wyceny nieruchomości – Bank Spółdzielczy w Sejnach nie jest dostawcą tej usługi dla konsumenta;
  2. koszt ubezpieczenia nieruchomości Banku – koszt nieznan Bankowi
- Będziesz musiał ponieść koszty ustanowienia hipoteki.
  - Proszę się upewnić, że masz świadomość wszystkich innych opłat i kosztów związanych z Twoim kredytem hipotecznym.

10. Poszczególne warianty spłaty kredytu hipotecznego oferowane przez Bank Spółdzielczy w Sejnach, w tym liczbę, częstotliwość i wysokość regularnie spłacanych rat

Bank umożliwi spłatę rat kredytów w:

1. równych ratach kapitałowo-odsetkowych
2. malejących ratach kapitałowo-odsetkowych

Oprocentowanie okresowo - stałe	Oprocentowanie zmienne
Raty kredytu spłacane są w częstotliwości miesięcznej. pierwsza rata 2 163,00 PLN, kolejne 2 083,00 PLN. Przy założeniu z przykładu reprezentatywnego, że: całkowita kwota kredytu: 500 000,00 PLN (bez kredytowanych kosztów); okres kredytowania: 240 miesięcy; wkład	Raty kredytu spłacane są w częstotliwości miesięcznej. pierwsza rata 2 163,00 PLN, kolejne 2 083,00 PLN Przy założeniu z przykładu reprezentatywnego, że: całkowita kwota kredytu: 500 000,00 PLN (bez kredytowanych kosztów); okres kredytowania: 240 miesięcy; wkład

<p>własny: 20% wartości nieruchomości; oprocentowanie kredytu stałe w okresie pierwszych 60 miesięcy: [6,00] % w skali roku następnie oprocentowanie zmienne kredytu 5,35% – wyliczone jako suma wskaźnika referencyjnego (3,85 %) i indywidualnie uzgodnionej marży Banku w wysokości 1,50%</p> <p>Wyliczenia na dzień 08.06.2026r.</p>	<p>własny: 20% wartości nieruchomości; oprocentowanie zmienne kredytu 5,35 % – wyliczone jako suma wskaźnika referencyjnego (3,85 %) i indywidualnie uzgodnionej marży Banku w wysokości 1,50%</p> <p>Wyliczenia na dzień 08.06.2026r.</p>
--	--

#### 11. Opis warunków bezpośrednio związanych z przedterminową spłatą kredytu hipotecznego

Masz możliwość przedterminowej spłaty kredytu hipotecznego w całości lub w części.

W przypadku, wcześniejszej spłaty części kredytu możesz wystąpić do Banku z wnioskiem o przekazanie informacji o kosztach spłaty całości lub części kredytu hipotecznego przed terminem określonym w Umowie o kredyt.

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

W przypadku wcześniejszej spłaty części kredytu składasz dyspozycję wcześniejszej spłaty kredytu hipotecznego, gdzie wskazujesz 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 Ci na trwałym nośniku . Informacje taką otrzymają także inne osoby będące dłużnikami Banku z tytułu zabezpieczenia kredytu.

#### 12. Opłata za wcześniejsze rozwiązanie umowy o kredyt hipoteczny:

W przypadku wcześniejszej spłaty kredytu oprocentowanego wg formuły oprocentowania zmiennego pobieramy prowizję w wysokości określonej w obowiązującej Taryfie :

1. spłata całości lub części kredytu przed terminem do 3 lat trwania Umowy kredytu (jednorazowo od kwoty wcześniejszej spłaty ) – [ 1,00 ] % spłacanej kwoty kredytu hipotecznego, nie więcej niż

wysokość odsetek, które byłyby naliczone od spłacanej przed terminem całości lub części kredytu hipotecznego w okresie roku od dnia faktycznej spłaty\*.

2. spłata całości lub części kredytu przed terminem powyżej 3 lat trwania Umowy kredytu (jednorazowo od kwoty wcześniejszej spłaty) – [ 0,00] % spłacanej kwoty kredytu.

\*Do wyliczenia wysokości odsetek przyjmujemy oprocentowanie z dnia faktycznej spłaty kredytu hipotecznego. Prowizji nie pobiera się jeżeli wcześniejsza częściowa spłata kapitału kredytu następuje ze względu na zwrot całości lub części środków z rachunku inwestora zastępczego.

W przypadku wcześniejszej spłaty kredytu oprocentowanego wg formuły oprocentowania okresowo - stałego nie pobieramy rekompensaty.

13. 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. Dopuszczamy przedłożenie potwierdzenia aktualności operatu szacunkowego wraz z pierwotnym operatem szacunkowym (przy czym operat nie może być starszy niż 24 miesiące).
3. 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 możemy wymagać od Ciebie nowej wyceny nieruchomości.
4. Zasady określania wartości nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego dla potrzeb ustanowienia zabezpieczenia wierzytelności oraz zakres wymaganych dokumentów są udostępniane przez pracowników Banku na Twój wniosek .
5. Operat szacunkowy nie jest konieczny w przypadku, kiedy nabywasz 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).

Koszt wyceny nie jest nam znany i zależy od wybranego indywidualnie przez Ciebie Rzeczoznawcy Majątkowego.

14. 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, za zapewnienie dokonania wyceny nieruchomości\*

\*W przypadku promocji /oferty specjalnej wprowadzić zasady określone w Regulaminie Promocji. W pozostałych przypadkach nie dotyczy

15. 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 przedstawiś dokumentów uzasadniających prawidłowość wykorzystania dotychczas uruchomionych środków kredytu lub wykorzystasz kredyt niezgodnie z przeznaczeniem;
2. nie spłacisz w terminie określonym w Umowie kredytu bieżącej pełnej raty odsetkowej;
3. nie dopełnisz zobowiązań określonych w Umowie kredytu dotyczących ustanowienia prawnych form spłaty kredytu hipotecznego;
4. nie dopełnisz zobowiązań do terminowego realizowania postanowień Umowy kredytu oraz posiadania ważnej polisy z tytułu ubezpieczenia nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu;

Możemy wstrzymać wypłaty kolejnych transz kredytu do czasu złożenia przez Ciebie wyjaśnień dotyczących zaistniałej sytuacji i zaakceptowania ich przez nas i/lub wypowiedzieć Umowę kredytu w przypadku, gdy:

1. złożysz fałszywe dokumenty lub podadzą nieprawdziwe dane stanowiące podstawę udzielenia kredytu;
2. złożysz 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 Ciebie oraz inne osoby będące dłużnikami z tytułu zabezpieczenia wierzytelności wynikającej z udzielonego kredytu.

W przypadku:

1. przekroczenia poziomu LTV 80% / poziomu LTV 90% dla Umów kredytów zawartych z ubezpieczeniem NWW 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 hipotecznego 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.

Zobowiązany jesteś, 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 utracisz zdolność kredytową, możemy zobowiązać Cię do ustanowienia zabezpieczenia w formie poręczenia spłaty kredytu w terminie 30 dni kalendarzowych od dnia otrzymania odpowiedniego wezwania od nas pod rygorem wypowiedzenia Umowy kredytu.

Nieprzestrzeżenie warunków umowy kredytu zabezpieczanego hipoteką niesie dla Ciebie konsekwencje finansowe.