

Informacje ogólne dotyczące umowy o kredyt hipoteczny w Spółdzielczej Kasie Oszczędnościowo Kredytowej ENERGIA, z siedzibą przy ulicy Hamernickiej 4 lok. 1 w Koźienicach, kod pocztowy: 26-900

Spółdzielcza Kasa Oszczędnościowo Kredytowa ENERGIA, zwana dalej SKOK udziela kredytów hipotecznych (kredyt mieszkaniowy, pożyczka hipoteczna) w PLN.

Niniejszy dokument zawiera ogólne informacje o kredycie hipotecznym dotyczące m.in.:

- 1) celów, na które kredyt hipoteczny może zostać wykorzystany
- 2) form zabezpieczenia kredytu hipotecznego
- 3) okresu, na jaki może zostać zawarta umowa o kredyt hipoteczny
- 4) warunków, jakie należy spełnić w ramach umowy o kredyt hipoteczny
- 5) obowiązków Kredytobiorcy (Współkredytobiorcy) wynikających z umowy o kredyt hipoteczny
- 6) kosztów związanych z zaciągnięciem kredytu hipotecznego
- 7) konsekwencji niewykonania lub nienależytego wykonania przez Kredytobiorcę (Współkredytobiorców) zobowiązań wynikających z umowy kredytu hipotecznego

Niniejsza informacja zawiera wyłącznie ogólne zasady udzielania kredytu hipotecznego przez SKOK. Zindywidualizowane warunki uzyskania kredytu hipotecznego przekazywane są w formularzu informacyjnym.

1. Cele, na które kredyt hipoteczny może być wykorzystany.

1) **Kredyt mieszkaniowy** może zostać udzielony na następujące cele:

a) Na zakup:

- prawa własności do lokalu mieszkalnego,
- domu jednorodzinnego,
- spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego,
- działki budowlanej;

b) budowę, rozbudowę, przebudowę, nadbudowę domu jednorodzinnego;

c) refinansowanie kredytów udzielonych przez inne instytucje na cele wymienione powyżej.

2) **Pożyczka hipoteczna** może być udzielona na cele:

a) **konsolidacyjne** – na spłatę zobowiązań kredytowych w SKOK i/lub innych instytucjach finansowych;

b) **konsumpcyjne** – na sfinansowanie bieżących potrzeb konsumpcyjnych.

2. Jaka jest maksymalna dostępna kwota kredytu hipotecznego?

Maksymalna kwota kredytu hipotecznego jest uzależniona od:

- a) Rodzaju kredytu hipotecznego,
- b) Zdolności kredytowej Kredytobiorcy (Współkredytobiorców),
- c) Wartości nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu hipotecznego.

Łączna kwota kredytów i pożyczek udzielanych jednemu Kredytobiorcy w SKOK oraz jego zobowiązań wynikających z udzielonych poręczeń w SKOK nie może przekraczać 10% funduszu oszczędnościowo-pożyczkowego SKOK.

Z zastrzeżeniem zdania poniżej kwota kredytu hipotecznego udzielona Kredytobiorcy (Współkredytobiorcom) w SKOK nie może przekraczać 70% wartości nieruchomości, na której ma zostać ustanowione zabezpieczenie spłaty kredytu.

SKOK może udzielić kredytu hipotecznego w wysokości do 80% wartości nieruchomości, na której ma zostać ustanowione zabezpieczenie spłaty kredytu, pod warunkiem ustanowienia szczególnych zabezpieczeń kredytu.

3. Jakie są formy zabezpieczenia kredytu hipotecznego?

Zabezpieczeniem kredytu hipotecznego może być:

- a) Hipoteka umowna na nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu do kwoty 150% kwoty udzielonego kredytu hipotecznego.
- b) Ubezpieczenie pomostowe – do momentu uzyskania przez SKOK odpisu z księgi wieczystej nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu zawierający uprawomocniony wpis hipoteki na rzecz

SKOK.

- c) Umowa indywidualnego ubezpieczenia na życie wraz ze wskazaniem SKOK jako uposażonego.
- d) Umowa ubezpieczenia składników majątkowych stanowiących zabezpieczenie spłaty kredytu wraz z cesją na rzecz SKOK.
- e) Weksel in blanco.
- f) Poręczenie według prawa cywilnego.
- g) Poręczenie wekslowe.

W przypadku zabezpieczenia kredytu nieruchomością nie może ona znajdować się poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Hipoteka na nieruchomości stanowi zabezpieczenie obligatoryjne.

W przypadku zabezpieczenia kredytu nieruchomością inną niż niezabudowana działka budowlana obligatoryjnie wymagane jest zabezpieczenie w postaci umowy ubezpieczenia tej nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych.

W każdym przypadku obligatoryjnym zabezpieczeniem kredytu hipotecznego w SKOK jest weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową.

W przypadku, gdy zabezpieczeniem kredytu hipotecznego jest jedno z ubezpieczeń wymienionych w lit. c-d niniejszego rozdziału Kredytobiorca (Współkredytobiorcy) może zawrzeć to ubezpieczenie za pośrednictwem SKOK, jak również ma możliwość dostarczenia polisy ubezpieczenia wystawionej przez podmiot świadczący usługi ubezpieczeniowe na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

4. Na jaki okres może zostać zawarta umowa o kredyt hipoteczny?

- a) Minimalny okres, na jaki może zostać umowa o kredyt mieszkaniowy wynosi 5 lat. Okres maksymalny wynosi 25 lat.
- b) Minimalny okres, na jaki może zostać zawarta umowa o pożyczkę hipoteczną (konsumpcyjną, konsolidacyjną) wynosi nie mniej niż 5 lat, a okres maksymalny to 25 lat.

5. Czy wymagana jest wycena nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu?

W celu złożenia wniosku o kredyt hipoteczny, gdzie zabezpieczeniem będzie hipoteka na nieruchomości konieczne jest przedstawienie w SKOK aktualnej wyceny tej nieruchomości, sporządzonej przez Rzeczoznawcę majątkowego wskazanego w porozumieniu ze SKOK.

6. Jakie jest oprocentowanie kredytu hipotecznego?

Kredyt hipoteczny oprocentowany jest według zmiennej stopy procentowej, stanowiącej sumę stopy referencyjnej i marży SKOK.

Stopą referencyjną jest stawka WIBOR 3M, której wysokość określana jest na dzień roboczy bezpośrednio poprzedzający przedostatni dzień roboczy kwartału kalendarzowego poprzedzającego kwartał kalendarzowy, w którym zawarta została umowa kredytu.

Zmiana wysokości stawki referencyjnej powoduje zmianę wysokości oprocentowania kredytu hipotecznego o taką samą liczbę punktów procentowych, zgodnie z kierunkiem zmiany wysokości stawki referencyjnej.

Zmiana rocznej stopy oprocentowania następuje raz w każdym kwartale kalendarzowym, w przypadku zmiany stawki WIBOR dla depozytów 3-miesięcznych z dnia roboczego bezpośrednio poprzedzającego przedostatni dzień roboczy każdego kwartału kalendarzowego w zakresie, jakim ta stopa ulegnie zmianie (obowiązującą na kolejny kwartał). Zmiany oprocentowania kredytu SKOK dokonana najpóźniej do 5-ego dnia roboczego pierwszego miesiąca nowego kwartału kalendarzowego.

W okresie trwania umowy marża SKOK nie ulegnie zmianie.

WIBOR 3M – jest to stawka referencyjna depozytów złotych na polskim rynku międzybankowym obliczona w trakcie Fixingu tj. procedury ustalania stawek referencyjnych zgodnie z „Regulaminem Fixingu stawek referencyjnych WIBID i WIBOR”, którego organizatorem jest GPW Benchmark S.A., dostępna w serwisie Reutersa na stronie WIBO o lub około godziny 11:00.

7. Jakie są warianty spłaty kredytu hipotecznego?

Kredyt spłacany będzie w ratach równych (równe raty kapitałowo-odsetkowe).

Kredytobiorca przez okres obowiązywania stawki procentowej (kwartał kalendarzowy) płaci taką samą wysokość raty – odsetki są naliczane od kwoty kredytu pozostającej do spłaty, zaś część kapitałowa jest dodawana w takiej wysokości, aby raty były równe w każdym miesiącu. Początkowo udział kapitału w racie jest niski a spłacane są

głównie odsetki.

Data pierwszej spłaty raty kapitałowo-odsetkowej przypada najwcześniej w następnym miesiącu kalendarzowym po dacie wypłaty kredytu. Termin płatności rat jest ustalany przez SKOK w porozumieniu z Kredytobiorcą (Współkredytobiorcami) na konkretny dzień miesiąca.

Kredyt hipoteczny może być objęty karencją w spłacie raty kapitałowo-odsetkowej do 60 dni od daty uruchomienia kredytu (nie dotyczy maksymalnego okresu kredytowania).

W przypadku, kiedy wskazany w umowie kredytu dzień spłaty przypada na dzień wolny od pracy w SKOK lub w dniu, który w danym miesiącu nie występuje (np. 30 lutego), to termin spłaty przesuwa się na pierwszy dzień roboczy przypadający po tym dniu.

Wysokość rat odsetkowych i kapitałowo-odsetkowych określać będzie harmonogram spłaty przekazany wraz z umową kredytową.

8. Reprezentatywny przykład kredytu hipotecznego

Reprezentatywny przykład całkowitej kwoty kredytu hipotecznego, całkowitego kosztu kredytu hipotecznego, całkowitej kwoty do zapłaty przez Kredytobiorcę (Współkredytobiorców) oraz rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania:

a) **Kredyt mieszkaniowy:**

Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) dla wypłaconego jednorazowo kredytu mieszkaniowego zabezpieczonego hipoteką wynosi 3,24% przy następujących założeniach: okres obowiązywania umowy: 204 miesiące; całkowita kwota kredytu (bez kredytowanych kosztów: 130.000,00 PLN; wkład własny: 35.100,00 PLN; LTV (kwota kredytu do wartości zabezpieczenia): 80 %; oprocentowanie (zmiennie), na które składa się stopa referencyjna WIBOR 3M (0,21% na dzień 01.01.2021r.) oraz marża 2,83% (marża jest stała); ubezpieczenie nieruchomości na kwotę 162.500,00 PLN za cały okres kredytowania (przy założeniu, że Kredytobiorca skorzysta z oferty za pośrednictwem SKOK): 3.060,00 PLN; koszt ustanowienia hipoteki (opłata sądowa za wpis hipoteki, podatek od ustanowienia hipoteki): 219,00 PLN; całkowity koszt kredytu: 39.541,56 PLN, w tym prowizja: 1.346,25 PLN, opłata przygotowawcza 200,00 PLN, odsetki 37.976,31 PLN; całkowita kwota do zapłaty: 172.820,56 PLN; płatna w 203 ratach miesięcznych (bez okresu karencji w spłacie) po 846,09 PLN oraz ostatnia miesięczna rata w kwocie 845,29 PLN. Kalkulacja została dokonana na dzień 01.03.2021r. na reprezentatywnym przykładzie.

b) **Pożyczka hipoteczna (konsumpcyjna, konsolidacyjna):**

Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) dla wypłaconej jednorazowo pożyczki hipotecznej wynosi 6,53% przy następujących założeniach: okres obowiązywania umowy: 92 miesiące; całkowita kwota pożyczki hipotecznej (bez kredytowanych kosztów: 95.000,00 PLN; LTV (kwota kredytu do wartości zabezpieczenia): 51,76%; oprocentowanie (zmiennie), na które składa się stopa referencyjna WIBOR 3M (0,21% na dzień 01.01.2021r.) oraz marża 4,99% (marża jest stała); ubezpieczenie nieruchomości na kwotę 95.000,00 PLN za cały okres kredytowania (przy założeniu, że Kredytobiorca skorzysta z oferty za pośrednictwem SKOK): 688,00 PLN; koszt ustanowienia hipoteki (opłata sądowa za wpis hipoteki, podatek od ustanowienia hipoteki): 219,00 PLN; całkowity koszt kredytu: 25.250,28 PLN, w tym prowizja: 3.958,33 PLN, opłata przygotowawcza 0,00 PLN, odsetki 21.272,95 PLN; całkowita kwota do zapłaty: 120.250,28 PLN; płatna w 92 ratach miesięcznych (bez okresu karencji w spłacie) – 91 rat miesięcznych po 1.306,86 PLN oraz ostatnia miesięczna rata w kwocie 1.307,02 PLN.. Kalkulacja została dokonana na dzień 01.07.2020r. na reprezentatywnym przykładzie.

9. Z jakimi dodatkowymi kosztami należy się liczyć?

W związku z udzieleniem kredytu hipotecznego mogą powstać następujące koszty:

Koszty uwzględnione w całkowitym koszcie kredytu hipotecznego:

- a) Opłata przygotowawcza: 200 PLN;
- b) Prowizja za udzielenie kredytu hipotecznego: 1,0 – 7,0% kwoty kredytu hipotecznego, prowizja jest kredytowana przez SKOK.
- c) Koszty związane z ustanowieniem zabezpieczenia na nieruchomości:
 - koszt ustanowienia hipoteki (opłata sądowa za wpis hipoteki, podatek od ustanowienia hipoteki): 219,00 PLN;

- Suma składek z tytułu umowy ubezpieczenia składników majątkowych stanowiących zabezpieczenie spłaty kredytu za cały okres obowiązywania umowy.

Koszty nie uwzględnione w całkowitym koszcie kredytu hipotecznego:

- Roczna opłata z tytułu ustanowienia ubezpieczenia pomostowego w wysokości 0,84% kwoty kredytu. Miesięczna składka w wysokości 0,07% kwoty kredytu będzie pobierana przez SKOK do momentu uzyskania odpisu księgi wieczystej nieruchomości z uprawomocnionym wpisem hipoteki na rzecz SKOK. Pozostała niewykorzystana kwota zostaje zwrócona Kredytobiorcy,
- Skutki naruszenia zobowiązań umownych tj.: odsetek od zadłużenia przeterminowanego (aktualna wysokość oprocentowania od zadłużenia przeterminowanego wynosi 11,2%);
- Opłaty z tytułu wyceny wartości zabezpieczenia (operat szacunkowy), wniesionej przez Kredytobiorcę na rzecz rzeczoznawcy majątkowego;
- Koszt przelania środków z uruchomionego kredytu na rachunek/rachunki w innym banku krajowym: 1,62 – 30,30 PLN/ za każde zlecenie przelewu (koszt jednorazowego przelewu zależy od rodzaju rachunku w SKOK oraz kwoty zlecenia przelewu);
- Koszt prowadzenia w SKOK rachunku oszczędnościowo – rozliczeniowego przez cały okres kredytowania: 0 – 5,39 PLN/miesięcznie (koszt zależy od rodzaju rachunku w SKOK);
- Opłata za założenie księgi wieczystej dla nieruchomości (jednorazowo w przypadku gdy nieruchomość stanowiąca zabezpieczenie kredytu hipotecznego nie posiada księgi wieczystej) – 100,00 PLN;
- Opłata za wpis roszczenia w IV dziale księgi wieczystej nieruchomości o przeniesienie wpisywanej hipoteki na miejsce pierwsze w przypadku jego opróżnienia (jednorazowo w przypadku gdy hipoteka jest wpisywana na miejsce inne niż pierwsze) – 150,00 PLN;
- Suma składek z tytułu umowy indywidualnego ubezpieczenia na życie;
- Opłata za wydanie zaświadczenia zawierającego zgodę na wykreślenie hipoteki w trakcie trwania umowy (zwolnienie zabezpieczenia) – 156,00 PLN;
- Opłata za zmianę/zwolnienie zabezpieczenia rzeczowego (hipoteki) kredytu w czasie trwania umowy – 156,00 PLN;
- Opłata za wysłanie wezwania dotyczącego uzupełnienia braków w dokumentacji kredytowej (nie częściej niż raz w miesiącu) – 21,00 PLN;
- Opłata za uzyskanie przez Kasę odpisu księgi wieczystej nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu – 63,00 PLN;
- Opłata za uaktualnienie wartości zabezpieczenia rzeczowego kredytu – 207,00 PLN;
- Prowizja za sporządzenie aneksu do umowy (od salda kredytu na dzień renegotjacji) - 2%, nie mniej niż 21,00 PLN, nie więcej niż 259,00 PLN;
- Sporządzenie kopii dokumentów na wniosek Kredytobiorcy (jednorazowo) – 54,00 PLN;
- Wydanie zaświadczenia/opinii o rachunku na życzenie członka – 54,00 PLN;
- Opłata za inspekcję nieruchomości (budowa domu) – 150,00 PLN;
- Wysyłka zaświadczenia listem poleconym na wskazany przez Kredytobiorcę adres – 15,00 PLN;
- Opłata za zmianę sposobu zadłużenia na wniosek Kredytobiorcy – 15,00 PLN;
- Usługa dojazdu w celu podpisania dokumentów – 50,00 PLN;
- Opłata za rozpatrzenie podania w sprawie zmiany warunków udzielenia kredytu – 37,00 PLN.

Wysokość powyższych kosztów zostanie podana w umowie kredytu hipotecznego lub w Taryfie Opłat i Prowizji SKOK.

10. Czy można kredyt hipoteczny spłacić wcześniej w całości lub w części?

Kredytobiorca (Współkredytobiorcy) ma/-ją prawo w każdym czasie do spłaty całości lub części kredytu przed terminem określonym w umowie. Kredytobiorca może wystąpić do SKOK z wnioskiem o przekazanie informacji o kosztach spłaty całości lub części pożyczki przed terminem określonym w umowie.

Kredytobiorca (Współkredytobiorcy) może/mogą dokonać spłaty osobiście w SKOK lub poprzez wpłatę na rachunek kredytowy wskazany w umowie kredytowej.

W przypadku spłaty kredytu przed terminem określonym w umowie, z braku odmiennej dyspozycji Kredytobiorcy (Współkredytobiorcy) 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.

Kredytobiorca (Współkredytobiorca) poprzez złożenie oświadczenia, którego wzór stanowi do umowy kredytowej, może złożyć odmienną dyspozycję w zakresie wcześniejszej spłaty kredytu.

SKOK nie pobiera rekompensaty za spłatę kredytu przed terminem.

W przypadku spłaty całości lub części kredytu przed terminem określonym w umowie, całkowity koszt kredytu w braku odmiennej dyspozycji Kredytobiorcy (Współkredytobiorcom) ulega obniżeniu o te koszty, które dotyczą okresu, o który skrócono czas obowiązywania umowy, chociażby Kredytobiorca (Współkredytobiorcy) poniósł je przed tą spłatą.

Rozliczenie z Kredytobiorcą (Współkredytobiorcą) z tytułu spłaty nastąpi w terminie 14 dni od dnia dokonania wcześniejszej spłaty kredytu w całości.

11. Czy klient jest zobowiązany nabyć usługi dodatkowe, aby uzyskać kredyt hipoteczny?

W celu zawarcia umowy kredytu hipotecznego SKOK może wymagać nabycia następujących usług dodatkowych:

- a) Ubezpieczenie na życie,
- b) Ubezpieczenie pomostowe do momentu uprawomocnienia się wpisu hipoteki w księdze wieczyste nieruchomości.

Kredytobiorca może uzyskać kredyt hipoteczny na preferencyjnych warunkach, kiedy otworzy lub posiada w SKOK rachunek oszczędnościowo rozliczeniowy oraz zapewni wpływ na rachunek wynagrodzenia.

12. Konsekwencje niewywiązywania się Kredytobiorcy z obowiązków wynikających z umowy o kredyt hipoteczny

W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań związanych z umową kredytu hipotecznego Kredytobiorca (Współkredytobiorcy) może/mogą ponieść konsekwencje z tego tytułu.

W czasie obowiązywania umowy kredytu Kredytobiorca (Współkredytobiorcy) będzie/będą obowiązany/-i przedstawić, na żądanie SKOK, w określonym przez SKOK terminie, nie krótszym niż 14 dni od dnia otrzymania żądania, informacji i dokumentów niezbędnych do oceny jego sytuacji finansowej i gospodarczej wymaganych przy zawarciu umowy kredytu oraz umożliwiających kontrolę wykorzystania i spłaty kredytu.

SKOK ma prawo, nie częściej niż raz do roku żądać informacji i dokumentów, o jakich mowa powyżej oraz do dokonania, na własny koszt, inspekcji/kontroli zabezpieczenia kredytu.

W razie stwierdzenia przez SKOK, że warunki udzielenia kredytu nie zostały dotrzymane lub w razie utraty zdolności kredytowej przez Kredytobiorcę SKOK może:

- a) wypowiedzieć umowę kredytu w całości lub w części;
- b) zażądać dodatkowego zabezpieczenia spłaty kredytu.

Przez niedotrzymanie warunków udzielenia kredytu należy rozumieć:

- a) nie zapłacenia przez Kredytobiorcę w terminach określonych w umowie pełnych rat kredytu, za co najmniej dwa okresy płatności po uprzednim wezwaniu Kredytobiorcy listem poleconym do zapłaty zaległych rat w terminie nie krótszym niż 7 dni od otrzymania wezwania pod rygorem wypowiedzenia umowy,
- b) nie ustanowienia podstawowego lub dodatkowego prawnego zabezpieczenia przez Kredytobiorcę w terminie określonym przez SKOK,
- c) złożenia przez kredytobiorcę fałszywych dokumentów (oświadczeń stanowiących podstawę udzielenia pożyczki/kredytu),
- d) nie przedłożenia na żądanie SKOK dokumentów wskazanych w umowie kredytu.

Kasa dokonuje ponownej oceny zdolności kredytowej w przypadku stwierdzenia:

- a) utraty głównego źródła dochodów i pozostawania bez źródła dochodów przez okres dłuższy niż 6 miesięcy,
- b) obniżenia wysokości uzyskiwanych przez Kredytobiorcę (Współkredytobiorców) dochodów o 25% w stosunku do wartości dochodu wskazanego we wniosku kredytowym,
- c) wszczęcia postępowania egzekucyjnego wobec Kredytobiorcy (Współkredytobiorców) lub jego/ich małżonka/-ów w przypadku, gdy skutek postępowania egzekucyjnego wobec Kredytobiorcy (Współkredytobiorców) lub jego/-ich małżonka obniżeniu uległ dochód osiągany przez Kredytobiorcę

(Współkredytobiorców) o 25% w stosunku do dochodu wskazanego we wniosku kredytowym.

Kredytobiorca (Współkredytobiorcy) jest/są zobowiązany/-i do:

- a) terminowej spłaty kredytu wraz z odsetkami w ratach miesięcznych na zasadach określonych w umowie;
- b) przedstawienia na żądanie SKOK, dokumentów potwierdzających wydatkowanie kwoty przyznanego kredytu na cel określony w umowie kredytu;
- c) utrzymania zabezpieczenia rzeczowego kredytu w stanie co najmniej nie pogorszonym oraz podejmowania działań niezbędnych do ochrony i zabezpieczenia tego zabezpieczenia;
- d) ustanowienia i utrzymywania pozostałych zabezpieczeń określonych w umowie kredytu w określonych terminach.

W przypadku niewywiązywania się przez Kredytobiorcę (Współkredytobiorców) z obowiązków, o jakich mowa w lit. d, SKOK zastrzega sobie prawo do podejmowania działań mających na celu utrzymanie zabezpieczenia kredytu oraz obciążenia Kredytobiorcy (Współkredytobiorców) kosztami ustanowienia zabezpieczenia. W tym przypadku ustanowienie zabezpieczeń nastąpi po uprzednim wezwaniu Kredytobiorcy (Współkredytobiorców) do ustanowienia zabezpieczeń w określonym przez SKOK terminie nie krótszym niż 30 dni wraz z informacją o koszcie ustanowienia tego zabezpieczenia.

W przypadku nieterminowej spłaty kredytu należność z tego tytułu staje się w dniu następnym należnością przeterminowaną.

W przypadku stwierdzenia opóźnienia w spłacie raty kredytu lub odsetek, SKOK wzywa telefonicznie Kredytobiorcę (Współkredytobiorców) do uregulowania należności. Przypomnienie telefoniczne następuje po 1 dniu przeterminowania i może być powtórzone w celu uzyskania skutecznego powiadomienia, jednakże w okresie nieprzekraczającym 8 dzień przeterminowania.

W przypadku, gdy Kredytobiorca nie dokona zapłaty zaległej kwoty w terminie do 8 dni kalendarzowych od wystąpienia opóźnienia, SKOK wysła wezwanie do uregulowania zaległości, w którym informuje Kredytobiorcę (Współkredytobiorców) o możliwości złożenia wniosku o restrukturyzację zadłużenia.

Wysyłka wezwań i kolejnych powiadomień następuje odpowiednio po 8, 30 i 77 dniu przeterminowania. Kolejne wezwania wysyłane są nie wcześniej niż po upływie terminu do zapłaty określonego w poprzednim wezwaniu.

Od niespłaconego w całości lub w części kapitału, a od dnia wniesienia powództwa od całości zadłużenia, pobierane są odsetki stopy procentowej, która w dniu wydania decyzji kredytowej wynosi **11,2%**. SKOK może dokonać zmiany wysokości ww. stopy w przypadku zmiany stopy referencyjnej ustalonej przez Radę Polityki Pieniężnej NBP, z tym zastrzeżeniem, że maksymalna stopa oprocentowania nie może w stosunku rocznym przekraczać dwukrotności wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie. O każdej zmianie oprocentowania SKOK informuje Kredytobiorcę (Współkredytobiorców) oraz poręczycieli niezwłocznie po tej zmianie: listem poleconym*/ listem zwykłym*/ pocztą elektroniczną* na wskazany przez pożyczkobiorcę kredytobiorcę (Współkredytobiorców)/poręczyciela adres*.

Opłaty za czynności windykacyjne są określone w Tabeli Prowizji i Opłat i na dzień wydania decyzji wynoszą:

- przypomnienie telefoniczne (opłata za skuteczny monit) – 0 PLN;
- pierwsze wezwanie kredytobiorcy do zapłaty – 0 PLN;
- pierwsze powiadomienie poręczyciela o przeterminowaniu – 0 PLN;
- drugie wezwanie kredytobiorcy do zapłaty – 0 PLN;
- drugie powiadomienie poręczyciela o przeterminowaniu – 0 PLN;
- przesądowe wezwanie Kredytobiorcy do zapłaty – 0 PLN;

przesądowe wezwanie poręczyciela do zapłaty – 0 PLN.

SKOK 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:

- a) niedotrzymania przez Kredytobiorcę (Współkredytobiorców) warunków umowy kredytu, tj.:
 - nie zapłacenia przez Kredytobiorcę w terminach określonych w umowie pełnych rat kredytu za co najmniej dwa okresy płatności po uprzednim wezwaniu Kredytobiorcy (Współkredytobiorców) listem poleconym do zapłaty zaległych rat w terminie określonym przez SKOK pod rygorem wypowiedzenia umowy,
 - nie ustanowienia dodatkowego prawnego zabezpieczenia przez Kredytobiorcę (Współkredytobiorców) w terminie określonym przez SKOK,
 - złożenia przez Kredytobiorcę (Współkredytobiorców) fałszywych dokumentów (oświadczeń stanowiących podstawę udzielenia kredytu),

- braku przedłożenia dokumentów na żądanie SKOK, o których mowa w §11 umowy kredytu.

b) utraty przez Kredytobiorcę (Współkredytobiorców) zdolności kredytowej.

Z zastrzeżeniem zdania drugiego, okres wypowiedzenia umowy kredytu wynosi 30 dni. W razie zagrożenia upadłością Kredytobiorcy (Współkredytobiorców) termin wypowiedzenia wynosi 7 dni, o ile umowa nie przewiduje okresu dłuższego.

Wypowiedzenie umowy z powodu utraty przez Kredytobiorcę (Współkredytobiorców) zdolności kredytowej lub zagrożenia upadłością nie może nastąpić w okresie restrukturyzacji zadłużenia chyba, że Kredytobiorca (Współkredytobiorcy) nienależycie realizuje restrukturyzację zadłużenia, zgodnie z ustawą o kredycie hipotecznym.

SKOK albo przed wypowiedzeniem umowy kredytu, powinien umożliwić restrukturyzację zadłużenia, jeżeli jest to uzasadnione oceną sytuacji majątkowej Kredytobiorcy (Współkredytobiorców).

SKOK zawiadamia Kredytobiorcę (Współkredytobiorców) o niedotrzymaniu warunków udzielenia kredytu albo utracie zdolności kredytowej, informując jednocześnie o możliwości złożenia wniosku o restrukturyzację zadłużenia w terminie 14 dni roboczych od dnia otrzymania zawiadomienia SKOK, zaś w przypadku odrzucenia wniosku Kredytobiorcy o restrukturyzację zadłużenia albo bezskuteczności restrukturyzacji zadłużenia SKOK, przed podjęciem czynności zmierzających do odzyskania należności, umożliwia Kredytobiorcy (Współkredytobiorcom) sprzedaż kredytowanej nieruchomości w okresie nie krótszym niż 6 miesięcy.

W przypadku, gdy kwota uzyskana ze sprzedaży kredytowanej nieruchomości jest mniejsza niż wysokość zadłużenia, SKOK:

- 1) umożliwia spłatę pozostałego zadłużenia w ratach dostosowanych do sytuacji majątkowej Kredytobiorcy (Współkredytobiorców);
- 2) wyraża zgodę na wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej kredytowanej nieruchomości, przy czym w odniesieniu do pozostałej części zadłużenia może żądać ustanowienia innego zabezpieczenia wierzytelności wynikających z umowy.

O wypowiedzeniu umowy kredytu SKOK powiadamia osoby trzecie listem poleconym.

Z chwilą upływu okresu wypowiedzenia umowy kredytu wszystkie wierzytelności SKOK wynikające z umowy kredytu stają się wymagalne.

W przypadku, gdy Kredytobiorca (Współkredytobiorcy) nie spłaci dobrowolnie wierzytelności SKOK w terminie wskazanym w oświadczeniu o wypowiedzeniu umowy kredytu, SKOK przystępuje do zaspokojenia swoich należności z całego majątku Kredytobiorcy (Współkredytobiorców) i posiadanych zabezpieczeń, bez obowiązku dodatkowego wzywania Kredytobiorcy (Współkredytobiorców) do dokonania zapłaty.

Po upływie okresu wypowiedzenia umowy Kredytobiorca (Współkredytobiorcy) jest/-są obowiązany/-i do niezwłocznego zwrotu wykorzystanego kredytu wraz z odsetkami należnymi SKOK za okres korzystania z kredytu chyba, że umowa stanowi inaczej.