

Informacje ogólne dotyczące umów o kredyt hipoteczny kredytodawców współpracujących z mFinanse S.A.

Wrzesień 2026 r.



mFinanse S.A. jest pośrednikiem kredytu hipotecznego na mocy decyzji Urzędu Komisji Nadzoru Finansowego z dnia 09.02.2018r. zezwalającej na prowadzenie działalności w zakresie pośrednictwa kredytu hipotecznego. Spółka została wpisana do działu pierwszego Rejestru Pośredników Kredytowych pod numerem RPH000300.

mFinanse S.A. realizuje czynności pośrednictwa kredytowego dotyczącego kredytów hipotecznych przy współpracy z następującymi kredytodawcami:

- Alior Bank S.A.
- Bank Pekao S.A.
- BNP Paribas Bank Polska S.A.
- ING Bank Śląski S.A.
- mBank S.A.
- Millennium S.A.
- Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.
- Santander Bank Polska S.A.
- BOŚ Bank
- VELO Bank

Jako Pośrednik Kredytu Hipotecznego mFinanse S.A. zobowiązana jest do wywiązywania się z obowiązków i wymogów informacyjnych określonych m.in. w art. 10 Ustawy z dnia 23 marca 2017 r. o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami. Chodzi tu o obowiązek pośrednika kredytu hipotecznego udzielania informacji ogólnej dotyczącej umowy o kredyt hipoteczny poszczególnych kredytodawców.

W związku z powyższym prosimy o zapoznanie się z tymi informacjami dotyczącymi poszczególnych kredytodawców zamieszczonymi poniżej.

W przypadku wątpliwości lub pojawienia się pytań zapraszamy do kontaktu z ekspertami mFinanse S.A.



KREDYTY HIPOTECZNE

+ przykład reprezentatywny

Promocja "Lekki start"

RRSO: 10,83%



marża 0% p.p.
w pierwszym roku (12 rat)



marża od 13 raty
została określona w
warunkach promocji



provizja 0%



Sprawdź

Zamów kontakt >

+ przykład reprezentatywny

„Własne M w stolicy i okolicy”

RRSO: 10,02%



lista lokalizacji objętych
ofertą dostępna jest [tutaj](#)



marża nawet 1,69 p.p.



provizja 0%



Sprawdź

Zamów kontakt >

+ przykład reprezentatywny

„Własne M w Krakowie i okolicy”

RRSO: 10,02%



lista lokalizacji objętych
ofertą dostępna jest [tutaj](#)



marża nawet 1,69 p.p.



provizja 0%



Sprawdź

Zamów kontakt >

Bieżąca strona jest jedynie wzorem pobranym ze strony Aliorbanku

Więcej informacji na

<https://www.aliorbank.pl/klienci-indywidualni/kredyty-hipoteczne.html>

1. Nazwa, siedziba i adres podmiotu publikującego informacje.

Alior Bank Spółka Akcyjna

ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa

t +48 22 555 22 22, f +48 22 555 23 23

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy

KRS: 0000305178, REGON: 141387142, NIP: 1070010731

Kapitał zakładowy: 1 305 539 910 PLN (opłacony w całości)

Adres korespondencyjny:

Alior Bank SA

ul. Postępu 18B

02-676 Warszawa

2. Na jakie cele może być przeznaczony kredyt hipoteczny Megahipoteka?

Kredyt Megahipoteka może być przeznaczona na:

- 1) cel mieszkaniowy, np. na zakup nieruchomości, wykup, budowę, remont, wykończenie,
- 2) refinansowanie - kredyt na spłatę kredytu mieszkaniowego w innym banku,

Kredyty indeksowane kursem EUR/USD oferowane są wyłącznie na cel mieszkaniowy.

3. Jakie są formy zabezpieczenie kredytu Megahipoteka?

Zabezpieczeniem docelowym kredytu Megahipoteka jest:

- 1) hipoteka,
- 2) cesja praw z polisy ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych, a w przypadku kredytów w okresie inwestycji – cesja praw z polisy ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych nieruchomości w stadium budowy.

W indywidualnych przypadkach bank dopuszcza możliwość ustanowienia innego dodatkowego zabezpieczenia (np. cesja praw z polisy na życie).

W okresie przejściowym (do czasu ustanowienia hipoteki) zabezpieczenie kredytu stanowią:

- 1) ubezpieczenie pomostowe,
- 2) cesja potwierdzona wierzytelności nabywcy z tytułu umowy o wybudowanie lokalu mieszkalnego/ domu jednorodzinnego w przypadku zabezpieczenia na nieruchomości mieszkaniowej realizowanej przez dewelopera/ spółdzielnię mieszkaniową, cesja praw do środków przysługujących nabywcy zgromadzonych na mieszkaniowym rachunku powierniczym oraz z tytułu udzielonej gwarancji (jeżeli taka gwarancja występuje) na wypadek upadłości dewelopera lub odstąpienia od umowy deweloperskiej (dotyczy inwestycji podlegających pod Ustawę o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkaniowego lub domu jednorodzinnego).

Zabezpieczenie hipoteczne może być ustanowione na:

- 1) nieruchomości będącej przedmiotem finansowania przez bank,
- 2) innej nieruchomości należącej do kredytobiorcy,
- 3) nieruchomości osoby trzeciej (nie będącej osobą prawną) poręczającej spłatę kredytu.

4. Na jaki okres może być zawarta umowa kredytu Megahipoteka?

Bank nie definiuje minimalnego okresu kredytowania.

Maksymalny okres kredytowania wynosi 30 lat (w tym karencja indywidualna w spłacie kapitału kredytu – nie więcej niż 60 miesięcy).

5. W oparciu o jakie wskaźniki referencyjne oprocentowany jest kredyt Megahipoteka?

Kredyt Megahipoteka oprocentowany jest w oparciu o stawkę WIBOR 3M, LIBOR 3M lub EURIBOR 3M w zależności od tego, czy jest to kredyt w PLN, czy indeksowany do kursu walut EUR/USD i ustaloną stałą marżę banku.

Administratorami wskaźników referencyjnych są:

WIBOR – Giełda Papierów Wartościowych

LIBOR – ICE Benchmark Administration

EURIBOR - European Money Markets Institute (EMMI)

Obserwujemy w Polsce i na świecie rekordowo niski poziom stawek referencyjnych (WIBOR, LIBOR, EURIBOR), które wpływają na wysokość oprocentowania kredytu hipotecznego.

Mając na uwadze ryzyko zmiany tych składników w trakcie długiego okresu spłaty, poniżej przedstawiamy uproszczony przykład dotyczący wpływu wzrostu stawek referencyjnych na wysokość miesięcznych rat kredytu hipotecznego w zależności od waluty udzielonego kredytu.

Parametry przykładu:

Wysokość kredytu: 200 000 PLN (równowartość w przypadku kredytów indeksowanych)

Okres spłaty: 30 lat

Rodzaj rat: raty równe

Wartości stóp referencyjnych (na dzień 10/03/2021r.):

WIBOR 3M dla PLN 0.21%

LIBOR 3M dla CHF [minus] - 0.751%

LIBOR 3M dla EUR [minus] - 0.5509%

LIBOR 3M dla GBP 0.0772%

LIBOR 3M dla USD 0.1814%

EURIBOR 3M dla EUR [minus] -0.543%

Marża banku 3.0%

Waluta kredytu	Wysokość raty w przypadku wzrostu stopy referencyjnej (w walucie kredytu)			
	Stopa referencyjna na dzień 10/03/2021	Wzrost stopy do 3%	Wzrost stopy do 5%	Wzrost stopy do 10%
PLN	866,23	1199,60	1468,34	2214,25
CHF	187,97	294,95	361,02	544,42
EUR z LIBOR	178,81	273,21	334,41	504,29
GBP	165,76	233,46	285,76	430,92
USD	233,84	324,90	397,68	599,70
EUR z EURIBOR	178,99	273,21	334,41	504,29

Informujemy, że w dniu 20 marca 2015 r. Komisja Nadzoru Finansowego umieściła komunikat dotyczący wzrostu raty kredytu w wyniku zmiany oprocentowania. Treść komunikatu jest dostępna pod adresem:

http://www.knf.gov.pl/o_nas/komunikaty/Jak_moze_wzrosnac_rata_kredytu.html

6. Jakie są dostępne stopy oprocentowania kredytu Megahipoteka?

Bank stosuje zmienną stopę procentową.

1) Zmienna stopa procentowa:

Odsetki są naliczone w stosunku rocznym wg zmiennej stopy procentowej w oparciu o stawkę WIBOR 3M, LIBOR 3M lub EURIBOR3M w zależności od tego, czy jest to kredyt w PLN, czy indeksowany do kursu walut EUR/USD/

i ustaloną stałą marżę banku.

Dla pierwszego okresu obrachunkowego stosuje się stawkę WIBOR/ LIBOR /EURIBOR ustaloną na rynku z przedostatniego dnia roboczego poprzedzającego uruchomienie kredytu, a jej zmiana w trakcie trwania umowy kredytu następuje w kolejnych okresach obrachunkowych w analogicznej dacie do daty wypłaty kredytu.

Konsekwencją zastosowania zmiennej stopy procentowej może być zmniejszenie lub zwiększenie wysokości raty, w zależności od tego czy stawka WIBOR 3M/LIBOR 3M / EURIBOR3M maleje, czy wzrasta.

Ryzyka zostały opisane w punkcie 5.

7. W jakich walutach dostępny jest kredyt Megahipoteka? Jakie są konsekwencje indeksowania kredytu oraz ryzyko walutowe związane z takim kredytem?

Alior Bank SA oferuje kredyty hipoteczne w PLN indeksowane kursami walut EUR/USD.

Kredyty indeksowane kursem EUR/USD dostępne są dla klientów, których dochody netto w walucie indeksacji są dochodami dominującymi i wynoszą nie mniej niż 5 tys. PLN netto (zachowanie zgodności waluty kredytu i najwyższych dochodów przyjmowanych do oceny zdolności kredytowej).

Kredyt indeksowany do kursu waluty to taki kredyt, w którym klient dokładnie wie, jaką otrzyma kwotę kredytu w dniu wypłaty (bez względu na kurs danej waluty). W umowie kredytowej bowiem, kwota kredytu wyrażona jest zawsze w PLN. Oznacza to, że dopiero w momencie wypłaty kwota kredytu w PLN zostanie przeliczona na daną walutę po średnim kursie waluty ogłoszonym przez Narodowy Bank Polski w dniu roboczym poprzedzającym dzień wypłaty kredytu lub transzy kredytu. Np. jeżeli klient wnioskuje o 200 tys. PLN to taka kwota zostanie mu wypłacona (jednorazowo lub w transzach), niezależnie od kursu waluty indeksacji w dniu uruchomienia kredytu.

Splata kredytu następuje w danej walucie, co eliminuje ryzyko kursowe.

8. Przykład reprezentatywny.

Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) dla wypłaconego jednorazowo kredytu Megahipoteka w Alior Banku S.A. zabezpieczonego hipoteką wynosi 4,16% przy następujących założeniach: okres obowiązywania umowy: 342 miesiące, całkowita kwota kredytu (bez kredytowanych kosztów): 312 303 zł, LTV (stosunek kwoty kredytu do wartości zabezpieczenia): 88%, oprocentowanie zmienne: 2,61%; na oprocentowanie składa się: stopa referencyjna WIBOR 3M wynosząca 0,22% wg stanu na 09.12.2020 r. oraz marża 2,39% w okresie spłaty kredytu, która jest podwyższona o 2,5 p.p. do czasu uprawomocnienia się wpisu hipoteki umownej przy założeniu, że uprawomocnienie nastąpi w terminie 3 miesiące od daty zawarcia umowy kredytu); całkowity koszt kredytu: 201 095,57 zł, w tym prowizja 3 123,03 zł (1%), odsetki: 132 988,61 zł, ubezpieczenie na życie: 15 615,15 zł (składka opłacana jednorazowo za okres pierwszych 5 lat okresu ubezpieczenia oferowanego za pośrednictwem Alior Banku SA), suma wszystkich składek ubezpieczenia na

życie opłacanych miesięcznie po upływie okresu 5 lat: 37 704,56 zł , koszt ubezpieczenia nieruchomości opłacany rocznie: 8 401,40 zł; koszt złożenia w formie aktu notarialnego oświadczenia o poddaniu się egzekucji: 2 643,82 zł, koszt ustanowienia hipoteki: 200,00 zł, opłata z tytułu inspekcji nieruchomości: 250,00 zł, wpis roszczenia o ustanowienie hipoteki 150 zł, podatek od czynności cywilnoprawnych (PCC) 19zł, całkowita kwota do zapłaty: 513 398,57 zł, płatna w 342 ratach annuitetowych (równych), miesięcznych, po 1 298,20 zł (po ustanowieniu zabezpieczenia docelowego, tj. wpisu hipoteki umownej). Kalkulacja została dokonana na dzień 09.12.2020 r. na reprezentatywnym przykładzie. Ubezpieczenie na życie oferowane przez bank jest dobrowolne. Ogólne warunki indywidualnego ubezpieczenia na życie dla Kredytobiorców kredytów hipotecznych udzielanych przez Alior Bank S.A. i Wyciąg z Taryfy Opłat i Prowizji Alior Banku S.A. dla Klientów Indywidualnych dostępne w placówkach i na www.aliorbank.pl. Bank uzależnia decyzję o udzieleniu kredytu od wiarygodności i oceny zdolności kredytowej wnioskodawcy.

9. Jakie są możliwe inne koszty nieuwjęte w całkowitym koszcie kredytu hipotecznego, które konsument może ponieść w związku z umową kredytu Megahipoteka?

Inne koszty, które Klient może ponieść w związku z umową kredytu hipotecznego, to:

- 1) Skutki naruszenia zobowiązań umownych tj.:
- a) Odsetek od zadłużenia przeterminowanego (aktualna wysokość oprocentowania od zadłużenia przeterminowanego wynosi **11,20 %**),
- b) Jednorazowych, wielokrotnych opłat z tytułu działań monitoringu i monitów w wysokości 5,90 PLN (list polecony) lub 8,50 PLN (list polecony z potwierdzeniem odbioru),
- c) Podwyższonej o 0,8 p.p. (punkt procentowy) marży z banku z tytułu niewywiązania się Konsumenta z obowiązku ubezpieczenia na życie lub ubezpieczenia nieruchomości będącej przedmiotem zabezpieczenia kredytu hipotecznego,
- d) Zgłoszenia Konsumenta do ubezpieczenia nieruchomości w ramach ubezpieczenia grupowego w przypadku braku dostarczenia wraz z cesją polisy ubezpieczenia przedmiotu zabezpieczenia. Koszt ubezpieczenia wynosi w skali roku 0,095 % od kwoty udzielonego kredytu i będzie odnawiany w kolejnych, rocznych okresach,
- e) Podwyższonej o 0,10 p.p. (punkt procentowy) marży banku z tytułu niewywiązania się Konsumenta z obowiązku przedłożenia potwierdzenia przyjęcia zawiadomienia o zakończeniu budowy o ile wymóg przedłożenie takiego potwierdzenia był określony w umowie,
- f) Odstąpienia (rezygnacja) Konsumenta od ubezpieczenia na życie ze składką jednorazową za pierwszy, 5 letni okres ubezpieczenia w okresie pierwszych 5 lat skutkuje podwyższeniem przez Bank określonej w umowie kredytu marży o 1 p.p.**
- g) Rekompensaty z tytułu całkowitej lub częściowej spłaty kredytu,
- h) Opłaty z tytułu wyceny wartości zabezpieczenia (operat szacunkowy), wniesionej przez Państwa na rzecz rzeczoznawcy majątkowego,
- i) Koszt ubezpieczenia nieruchomości w przypadku wykupienia przez Konsumenta innej, niż będącej w ofercie banku, polisy ubezpieczeniowej,
- j) Koszt ubezpieczenia na życie w przypadku wykupienia przez Konsumenta innej, niż będącej w ofercie banku, polisy ubezpieczeniowej,

10. Poszczególne warianty spłaty kredytu hipotecznego, oferowanego przez Alior Bank SA, w tym liczba, częstotliwość i wysokość regularnie spłacanych rat.

Kredyt Megahipoteka może być spłacany w ratach równych lub malejących. Spłaty dokonywane są w ratach miesięcznych.

Przykładowy harmonogram spłaty kredytu poniżej

Poglądowa tabela spłat

Poniższa tabela pokazuje kwotę, która ma być spłacana co miesiąc.

Raty (kolumna nr 1) stanowią, w odpowiednich przypadkach, sumę należnych odsetek (kolumna nr 2), spłacanego kapitału (kolumna nr 3) i, w odpowiednich przypadkach, innych kosztów (kolumna nr 4).

Koszty w kolumnie określającej inne koszty dotyczą:

- 1) składki ubezpieczenia na życie w kolejnym, po upływie 5 lat, okresie ubezpieczenia,
- 2) składki ubezpieczenia nieruchomości w kolejnym, rocznym okresie ubezpieczenia

Kapitał pozostały do spłaty (kolumna nr 5) to kwota kredytu hipotecznego, jaka pozostaje do spłacenia po odliczeniu każdej raty.

Harmonogram spłat

	1	2	3	4	5
12-10-2020	1 817,75	1 485,18	332,57	0,00	318 966,37
10-11-2020	1 817,75	1 344,54	473,21	0,00	318 493,15
10-12-2020	1 817,75	1 388,84	428,91	0,00	318 064,24
11-01-2021	1 364,79	784,95	579,84	0,00	317 484,40
10-02-2021	1 364,79	735,87	628,92	0,00	316 855,48
10-03-2021	1 364,79	685,45	679,34	0,00	316 176,14
12-04-2021	1 364,79	806,12	558,67	0,00	315 617,47
10-05-2021	1 364,79	682,77	682,02	0,00	314 935,45
10-06-2021	1 364,79	754,29	610,50	0,00	314 324,96
12-07-2021	1 364,79	777,11	587,67	0,00	313 737,28
10-08-2021	1 364,79	702,94	661,85	0,00	313 075,44
10-09-2021	1 364,79	749,84	614,95	303,97	312 460,49
Łącznie w okresie pierwszych 12 miesięcy	17 726,36	10 897,90	6 838,45	303,97	-
12-09-2022	1 364,79	778,72	586,07	303,97	304 842,76
11-09-2023	1 364,79	735,68	629,11	303,97	296 935,07
10-09-2024	1 364,79	646,93	717,86	303,97	288 810,61
10-09-2025	1 589,73	651,71	713,08	528,91	280 463,32
10-09-2026	1 582,87	652,89	711,90	522,05	271 884,32
10-09-2027	1 575,82	631,80	732,99	515,00	263 060,66
11-09-2028	1 568,59	628,10	736,69	507,77	254 010,53
10-09-2029	1 561,13	587,81	776,97	500,31	244 649,96
10-09-2030	1 553,50	528,51	836,28	492,68	235 048,19
10-09-2031	1 545,60	523,85	840,93	484,78	225 172,01
10-09-2032	1 537,48	515,61	849,18	476,66	215 019,26
12-09-2033	1 529,14	523,78	841,01	468,32	204 597,28
11-09-2034	1 520,56	481,41	883,38	459,74	193 833,80
10-09-2035	1 511,74	439,95	924,84	450,92	182 764,98
10-09-2036	1 502,68	398,42	966,37	441,86	171 399,76
10-09-2037	1 493,33	384,84	979,95	432,51	159 701,00
10-09-2038	1 483,74	356,10	1 008,69	422,92	147 672,57
12-09-2039	1 473,86	347,61	1 017,18	413,04	135 321,27
10-09-2040	1 463,71	295,34	1 069,45	402,89	122 578,00
10-09-2041	1 453,27	247,81	1 116,98	392,45	109 486,03
10-09-2042	1 442,52	225,20	1 139,59	381,70	96 022,88

10-09-2043	1 431,46	199,61	1 165,18	370,64	82 174,92
12-09-2044	1 420,10	175,78	1 189,01	359,28	67 944,22
11-09-2045	1 408,40	134,78	1 230,01	347,58	53 286,20
10-09-2046	1 396,38	94,57	1 270,22	335,56	38 213,46
10-09-2047	1 410,44	53,83	1 310,96	349,62	22 714,35
10-09-2048	1 380,21	19,39	1 345,40	319,39	6 772,72
10-02-2049	1 361,65	3,15	1 358,50	0,00	0,00
łącznie w całym okresie kredytowania	511 065,26	147 449,95	319 298,98	44 316,13	-

Całkowity koszt kredytu: **214 228,81 PLN**

Zaktualizowany harmonogram spłat (tabelę amortyzacji) otrzymacie Państwo:

- 1) w dniu zawarcia umowy kredytu
- 2) po wypłacie kredytu (lub pierwszej i każdej kolejnej transzy)
- 3) w kolejnych 3 miesięcznych okresach w zależności od zmiany stopy referencyjnej **WIBOR 3M 2 dni wstecz** (wartość stopy referencyjnej obowiązującej 2 dni wstecz od daty rozpoczęcia kolejnego, 3 miesięcznego okresu)

Wysokość rat podanych w harmonogramie spłat mogą ulegać zmianie w okresach 3 miesięcznych. Pierwsze 3 raty są ratami uwzględniającymi aktualną wartość stopy referencyjnej, kolejne raty są ratami hipotetycznymi. Mają Państwo prawo do określenia dnia spłaty rat w umowie kredytowej. Dzień spłaty raty w podanym harmonogramie został przyjęty na podstawie Państwa deklaracji lub hipotetycznie, w oparciu o dzień sporządzenia informacji. W przypadku, gdy wypłata kredytu nastąpi po dniu wskazanym jako dzień spłaty raty, data pierwszej płatności ulegnie przesunięciu wg poniższego opisu:

Dzień spłaty raty: 20 każdego miesiąca

Dzień uruchomienia kredytu: 20 stycznia

Dzień pierwszej spłaty: 20 lutego

Dzień spłaty raty: 20 każdego miesiąca

Dzień uruchomienia kredytu: 25 stycznia

Dzień pierwszej spłaty: 20 marca

W sytuacji przesunięcia dnia spłaty pierwszej raty, kwota kapitału (o ile dotyczy) w pierwszej racie ulegnie obniżeniu lub będzie równa 0 (zero)

11. Opis warunków bezpośrednio związanych z przedterminową spłatą kredytu Megahipoteka

Kredyt może być spłacony całkowicie lub częściowo przed terminem wskazanym w umowie kredytu poprzez wydanie przez kredytobiorcę dyspozycji wcześniejszej częściowej/ całkowitej spłaty, przy czym kredytobiorca nie jest zobowiązany do spłaty odsetek za okres następujący po spłacie kredytu. Kredytobiorca określa w dyspozycji, czy wcześniejsza spłata ma skutkować zmniejszeniem rat, czy skróceniem okresu kredytowania przy zachowaniu aktualnej wysokości raty.

Po dokonaniu całkowitej spłaty kredytu bank dokonuje rozliczenia kredytu.

Opłata za wcześniejsze rozwiązanie umowy o kredyt hipoteczny:

W przypadku umowy ze zmiennym oprocentowaniem w całym okresie kredytowania, z tytułu wcześniejszej całkowitej lub częściowej spłaty kredytu w okresie pierwszych 36 miesięcy od dnia zawarcia umowy, bank pobierze rekompensatę w wysokości równej:

- 1) w przypadku spłaty całkowitej:

kwocie odsetek za okres 12 miesięcy, które byłyby naliczone od kwoty kredytu jeżeli nie zostałby spłacony, z uwzględnieniem wysokości oprocentowania kredytu na dzień faktycznej spłaty,

2) w przypadku spłaty częściowej:

kwocie odsetek za okres 12 miesięcy, które były by naliczone od kwoty spłaty z uwzględnieniem wysokości oprocentowania kredytu na dzień faktycznej spłaty

Z zastrzeżeniem, że:

- 1) rekompensata nie może być wyższa niż 3 % spłacanej kwoty kredytu,
- 2) jeżeli do zakończenia obowiązywania umowy, zgodnie z terminem wskazanym w tej umowie pozostało mniej niż 1 rok, rekompensata nie może być wyższa niż odsetki, które przypadałyby na okres pozostały do zakończenia umowy.

12. Kiedy konieczna jest wycena nieruchomości? Jaki jest koszt wyceny dla Klienta? Kto odpowiada za zapewnienie dokonania wyceny nieruchomości?

Wycena nieruchomości sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego wymagana jest w każdym przypadku ustanawiania zabezpieczenia hipotecznego, za wyjątkiem sytuacji, w której bank może odstąpić od wymogu sporządzenia operatu szacunkowego, gdy zabezpieczeniem będzie lokal mieszkalny (nie dotyczy ekspozycji indywidualnie istotnych). Wówczas, jako wartość nieruchomości przyjmowana jest cena transakcyjna wynikająca z:

- 1) umowy przedwstępnej /deweloperskiej/rezerwacyjnej lub
- 2) aktu notarialnego nabycia nieruchomości, od sporządzenia którego nie upłynęło więcej niż 60 miesięcy na dzień złożenia wniosku kredytowego lub
- 3) wartości nieruchomości określonej w wycenie, sporządzonej dla potrzeb wykupu lub w protokole o warunkach wykupu.

W przypadku kredytu związanego z nabyciem nieruchomości mieszkalnej i jej remontem lub wykończeniem określana jest wartość przyszła nieruchomości, której podstawą wyznaczenia jest cena transakcyjna plus koszty remontu/wykończenia z zastrzeżeniem, że wartość przyszła może być przyjęta maksymalnie na poziomie 110% ceny transakcyjnej.

Odstąpienie od wymogu wyceny nieruchomości nie ma zastosowania w przypadku :

- 1) nieruchomości komercyjnej,
- 2) nieruchomości nietypowej (nieruchomość nietypowa – nieruchomość rzadko występująca na rynku lokalnym, posiadająca cechy znacznie odbiegające od najczęściej występujących nieruchomości na rynku pod względem cech fizycznych, w szczególności wielkości powierzchni użytkowej, kubatury, wyglądu architektonicznego, technologii wykonania oraz pod względem funkcjonalnym i użytkowym)
- 3)
- 4) nieruchomości obciążonej służebnością gruntową (nie dotyczy nieruchomości przeznaczonych pod budownictwo wielorodzinne),
- 5) lokalu w budynku jednorodzinnym dwulokalowym.

Warunkiem przyjęcia wartości nieruchomości z umowy przedwstępnej lub aktu notarialnego, bądź wyceny sporządzonej dla potrzeb wykupu lub z protokołu o warunkach wykupu do wyliczenia wartości wskaźnika LTV jest przeprowadzenie inspekcji nieruchomości przez pracownika banku lub przez firmę zewnętrzną na zlecenie banku oraz weryfikacja kwoty transakcji w bazie AMRON oraz innych bazach.

Wycenę nieruchomości dostarcza Klient i ponosi jej koszt.

Wycena musi być sporządzona przez rekomendowanego rzeczoznawcę, zgodnie z Listą Rzeczoznawców Rekomendowanych, udostępnioną przez Bank.

Koszt wyceny orientacyjnie wynosi od 200 PLN do 2000 PLN, w zależności od rodzaju nieruchomości.

W indywidualnych przypadkach, przy specyficznych nieruchomościach, koszt ten może być wyższy.

13. Jakie usługi dodatkowe musi nabyć Konsument, aby uzyskać kredyt Megahipoteka, na reklamowanych warunkach?

14. W ramach usług dodatkowych Alior Bank SA oferuje ubezpieczenie na życie Towarzystwa Ubezpieczeń PZU na Życie SA ze składką jednorazową, płatną z góry za 5 lat.
15. Nabycie w/w ubezpieczenia upoważnia Klienta do uzyskania niższej marży i prowizji, przy udzielanym kredycie Megahipoteka.
16. Warunkiem zachowania korzystniejszych warunków cenowych jest utrzymanie ubezpieczenie na życie w Towarzystwie Ubezpieczeń PZU na Życie SA , przez okres 5 lat od uruchomienia kredytu.

17. Jakie są możliwe konsekwencje niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań związanych z umową o kredyt Megahipoteka?

W przypadku:

- 1) wykorzystania środków kredytu niezgodnie z przeznaczeniem,
- 2) braku realizacji postanowień umowy,
- 3) braku ustanowienia zabezpieczeń kredytu,
- 4) nieterminowej spłaty rat kredytu,
- 5) niedotrzymania przez klienta warunków udzielenia kredytu lub utratę wiarygodności,
- 6) powzięcia przez bank wiarygodnej informacji o śmierci jedyne lub wszystkich kredytobiorców,
- 7) ustalenia przez bank, że informacje podane we wniosku kredytowym lub innych dokumentach i oświadczeniach złożonych w banku przy ubieganiu się o udzielenie kredytu hipotecznego są sfałszowane lub niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym,

Alior Bank ma prawo do:

- 1) naliczenia odsetek za opóźnienie, maksymalnie w wysokości odsetek maksymalnych o których mowa w Art. 481 par. 2 ustawy Kodeks cywilny
- 2) wezwać Konsumenta do dokonania spłaty i naliczyć opłatę za monit
- 3) ustanowić zabezpieczenie kredytu i kosztem ustanowienia zabezpieczenia obciążyć Konsumenta
- 4) obniżyć kwotę kredytu lub wypowiedzieć umowę kredytu
- 5) wystąpienia o odszkodowanie do Towarzystwa Ubezpieczeniowego Europa S.A./PZU S.A. - w przypadku objęcia Kredytu ubezpieczeniem Niskiego wkładu własnego - ubezpieczenie ryzyka spłaty kredytu w części odpowiadającej brakującemu i kredytowanemu wkładowi własnemu Kredytobiorcy lub/i ubezpieczeniem pomostowym; co może skutkować w stosunku do Konsumenta wdrożeniem i prowadzeniem postępowania regresowego przez Towarzystwo Ubezpieczeniowe Europa S.A./PZU S.A.



Informacje ogólne dotyczące umowy rodzinnego kredytu mieszkaniowego

Produkt bankowy

Rodzinny kredyt mieszkaniowy udzielony jako:

- 1) rodzinny kredyt hipoteczny,
- 2) rodzinny kredyt budowlano-hipoteczny.

Każdy z kredytów zwany jest dalej „rodzinnym kredytem mieszkaniowym”/ kredytem”, a gwarancja Banku Gospodarstwa Krajowego zwana dalej jako „gwarancją”.

Udzielanie rodzinnego kredytu mieszkaniowego oraz spłaty rodzinne realizowane są na podstawie umowy zawartej pomiędzy Bankiem Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna a Bankiem Gospodarstwa Krajowego (skrót nazwy: BGK) oraz na mocy ustawy z dnia 1 października 2021 roku o rodzinnym kredycie mieszkaniowym i bezpiecznym kredycie 2% (dalej „ustawa”).

Rodzinny kredyt mieszkaniowy jest kredytem zdefiniowanym w ustawie oraz udzielany jest zgodnie z warunkami określonymi w ustawie oraz z warunkami określonymi w ofercie Banku Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna.

Kredytodawca („my”)

Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna (w skrócie: Bank Pekao S.A.), który ma siedzibę w Warszawie, kod pocztowy: 01-066, ul. Żubra 1.

Pozostałe dane Banku Pekao S.A.:

- KRS: 0000014843, rejestr przedsiębiorców prowadzony przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego,
- NIP: 526 00 06 841,
- wysokość kapitału zakładowego i wpłaconego: 262 470 034 złotych.

Podmiot publikujący informację

Kredytobiorca „Ty”

Udzielimy Ci kredytu, jeśli jesteś osobą fizyczną (konsumentem), która zamierza podpisać z nami umowę kredytu niezwiązaną bezpośrednio z Twoją działalnością gospodarczą lub zawodową oraz posiadasz:

- 1) pełną zdolność do czynności prawnych,
- 2) dokument potwierdzający tożsamość,
- 3) udokumentowane źródła dochodów, osiąganych w tej samej walucie co waluta wnioskowanego kredytu,
- 4) zdolność kredytową.

Aby ocenić Twoją zdolność kredytową zweryfikujemy informacje o Tobie w zewnętrznych bazach danych np. w Biurze Informacji Kredytowej S.A. lub w naszych zbiorach danych. Możemy również poprosić Cię o inne informacje niezbędne do oceny zdolności kredytowej. Jeśli odmówisz przekazania tych informacji, możemy odrzucić Twój wniosek o kredyt.

Jeżeli nie będziesz posiadał zdolności kredytowej, do umowy kredytu w celu podniesienia zdolności kredytowej nie mogą przystąpić inne osoby – współkredytobiorcy.

Warunki udzielenia kredytu wskazane w ustawie oraz zasady

Udzielimy Ci kredytu jeśli spełnisz warunki ustawowe. Szczegółowe zasady otrzymania kredytu, zasady otrzymania spłaty rodzinnej i warunki jej zwrotu przedstawione są w „Warunkach uzyskania rodzinnego kredytu mieszkaniowego oraz spłaty rodzinnej”, które składasz wraz z wnioskiem o udzielenie kredytu.

**otrzymania i
warunki zwrotu
do BGK środków
spłaty rodzinnej**

**Jakie cele
możemy
kredytować
(przedmiot
kredytowania)**

Kredytu udzielimy w celu pokrycia całości albo części wydatków ponoszonych na:

- 1) zakup domu jednorodzinnego, lokalu mieszkalnego (rynek wtórny i rynek pierwotny),
- 2) nabycie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego / nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego (na rynku wtórnym),
- 3) wykup mieszkania komunalnego lub zakładowego,
- 4) budowę domu jednorodzinnego systemem gospodarczym,
- 5) budowę domu jednorodzinnego / lokalu mieszkalnego przez inwestora zastępczego,
- 6) budowę domu jednorodzinnego / lokalu mieszkalnego przez inwestora zastępczego, z wykorzystaniem rachunku powierniczego,
- 7) nabycie nieruchomości z rozpoczętą budową i dokończenie tej budowy,
- 8) nabycie nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym / nabycie lokalu mieszkalnego / nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i przeprowadzenie prac modernizacyjno-remontowych, niewymagających decyzji o pozwoleniu na budowę,
- 9) nabycie nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym / nabycie lokalu mieszkalnego / nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i przeprowadzenie prac modernizacyjno-remontowych, wymagających decyzji o pozwoleniu na budowę,
- 10) budowę domu jednorodzinnego / lokalu mieszkalnego przez inwestora zastępczego (w tym z wykorzystaniem rachunku powierniczego) i przeprowadzenie prac wykończeniowych, niewymagających decyzji o pozwoleniu na budowę,
- 11) budowę domu jednorodzinnego / lokalu mieszkalnego przez inwestora zastępczego (w tym z wykorzystaniem rachunku powierniczego) i przeprowadzenie prac wykończeniowych, wymagających decyzji o pozwoleniu na budowę,
- 12) zakup/ nabycie garażu na rynku wtórnym lub pierwotnym do sfinansowania wyłącznie przy zakupie lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (z wyłączeniem garażu stanowiącego odrębną nieruchomość lub stanowiącego udział w odrębnej nieruchomości),
- 13) miejsce postojowe, nabywane w ramach podziału nieruchomości wspólnej do wyłącznego korzystania, na rynku wtórnym i pierwotnym do sfinansowania wyłącznie przy zakupie lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego,
- 14) budowa miejsca postojowego, nabywanego w ramach podziału nieruchomości wspólnej do wyłącznego korzystania do sfinansowania wyłącznie z budową lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (z wyłączeniem miejsca postojowego stanowiącego odrębną nieruchomość lub stanowiącego udział w odrębnej nieruchomości),
- 15) refinansowanie poniesionych przez klienta kosztów zadatku/zaliczki wpłaconego/ wpłaconej w związku z realizacją inwestycji mieszkaniowej.

Nieruchomość to:

- 1) grunt, który jest przedmiotem własności (tzw. nieruchomość gruntowa) i jego części składowe np. budynki,
- 2) budynki trwale z gruntem związane (nieruchomości budynkowe) i części budynków (lokale), jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności np. budynki wzniesione na gruncie użytkownika wieczystego albo lokal znajdujący się w budynku wzniesionym na gruncie.

Lokale mogą być mieszkalne albo o innym przeznaczeniu (np. użytkowe, garaże).

Gdy grunt jest w użytkowaniu wieczystym, to budynki są odrębną własnością (nieruchomością budynkową). W takich budynkach mogą znajdować się lokale. Lokale również mogą stanowić

odrębne nieruchomości zarówno znajdujące się budynkach wzniesionych na gruncie, który jest własnością, jaki i w użytkowaniu wieczystym.

Dla nieruchomości można założyć księgę wieczystą. Nabycie nieruchomości może być przedmiotem kredytowania.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest ograniczonym prawem rzeczowym, a nie jest nieruchomością. Dla tego prawa można założyć księgę wieczystą, a jego nabycie może być przedmiotem kredytowania.

**Kiedy nie
udzielimy Ci
kredytu**

- 1) jeśli chcesz przeznaczyć kredyt na finansowanie działalności gospodarczej,
- 2) jeśli Twoja umowa o pracę jest w okresie wypowiedzenia stosunku pracy i jednocześnie jest jedynym źródłem dochodu, który przyjmujemy do oceny zdolności kredytowej,
- 3) jeśli chcesz nabyć nieruchomość od:
 - a) małżonka,
 - b) rodziców lub dzieci (w tym przysposobionych)z wyjątkiem nabycia udziałów w ramach rozliczenia z tytułu działu spadku lub podziału majątku wskutek rozvodu lub separacji.
- 4) jeśli chcesz nabyć:
 - a) wyłącznie część udziałów w prawie własności lub spółdzielczym prawie do lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, nawet jeżeli wcześniej nabyłeś udział w tym prawie w drodze dziedziczenia,
 - b) prawo własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego w związku z przeniesieniem na Ciebie jako osobę trzecią wierzytelności, związanych z dotyczącą tego lokalu albo tego domu umową rezerwacyjną, umową deweloperską, o której mowa w art. 5 pkt 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, lub umową, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 i 5 tej ustawy,
- 5) na sfinansowanie:
 - a) celu konsumpcyjnego,
 - b) spłaty innego kredytu,
 - c) prowizji za udzielenie kredytu.

**Jaka jest
maksymalna
wysokość
kredytu i waluta
kredytu**

Kredytu udzielimy do wysokości 100% kwoty wydatków i nie więcej niż 100% wartości rynkowej nieruchomości, stanowiącej przedmiot hipoteki.

Jako wartość przedmiotu hipoteki wskazywaną w umowie przyjmujemy wartość nieruchomości, użytkowania wieczystego gruntu wraz z budynkami i urządzeniami należącymi do użytkownika wieczystego lub wartość lokalu objętego spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu. Przy określaniu tej wartości uwzględniamy między innymi możliwość sprzedaży w okresie kredytowania oraz stan techniczny nieruchomości. Wartość taka do zasady nie jest tożsama z wartością rynkową.

Kredytu możemy udzielić wyłącznie w złotych.

Waluta kredytu musi być zgodna z walutą osiąganego przez Ciebie dochodu. Jeśli uzyskujesz dochody jednocześnie w złotych oraz w walutach obcych – udzielimy Ci kredytu jeśli dochody w złotych są najwyższymi trwale uzyskiwanymi dochodami z przyjmowanych do oceny zdolności kredytowej.

Jeśli w trakcie okresu kredytowania zmieni się waluta osiąganych przez Ciebie dochodów, nie ma możliwości przewalutowania kredytu.

Gwarancja

Różnica między kwotą odpowiadającą 20% całkowitej kwoty wydatków, w celu pokrycia których udzielany jest kredyt a wkładem faktycznie przez Ciebie wniesionym zabezpieczana jest gwarancją. Gwarancji udziela BGK.

Za skorzystanie z gwarancji płacisz jednorazową opłatę w wysokości 1% wartości gwarancji. Wniesienie tej opłaty jest warunkiem objęcia Twojego kredytu gwarancją.

Wysokość objętej gwarancją części kredytu określona jest z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku, nie może być wyższa niż 100 000 złotych. Gwarancja jest udzielana na okres kredytu wydłużony o 3 miesiące, z zastrzeżeniem, że wygasa z dniem spłaty kapitału kredytu w wysokości objętej gwarancją.

Łączna wysokość objętej gwarancją części kredytu oraz Twojego wkładu własnego nie może:

- 1) być wyższa niż 200 000 złotych,
- 2) przekroczyć kwoty stanowiącej 20% całkowitej kwoty wydatków, w celu pokrycia których jest udzielany kredyt.

Szczegółowe zasady otrzymania gwarancji przedstawione są w „Warunkach uzyskania gwarancji spłaty rodzinnego kredytu mieszkaniowego, które składasz wraz z wnioskiem o udzielenie kredytu.

Maksymalna cena 1 m2 powierzchni kredytowanego lokalu

Kredytu udzielimy, jeżeli cena lokalu mieszkalnego albo całkowity koszt nabycia spółdzielczego prawa do lokalu, w przeliczeniu na 1 m2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, nie przekracza kwoty stanowiącej iloczyn średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych oraz współczynnika:

- 1) 1,4 – w przypadku gdy kredytu tego udzielamy w celu pokrycia wydatków ponoszonych w związku z nabyciem prawa własności lokalu mieszkalnego, którego jesteś pierwszym nabywcą, i którego nabycie następuje od podmiotu, który ten lokal wybudował w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, w tym stanowiących wkład budowlany,
- 2) 1,3 – w przypadku gdy kredytu tego udziela się w celu pokrycia wydatków ponoszonych w związku z:
 - a) nabyciem prawa własności lokalu mieszkalnego, którego nie jesteś pierwszym nabywcą lub którego nabycie nie następuje od podmiotu, który ten lokal wybudował w ramach prowadzonej działalności gospodarczej albo
 - b) nabyciem spółdzielczego prawa dotyczącego lokalu mieszkalnego.

Weryfikacja maksymalnej ceny 1m² nie dotyczy domu oraz wykończenia lub remontu lokalu systemem gospodarczym (chyba że korzystasz z wykończenia przez inwestora zastępczego).

Jaki jest wymagany wkład własny

Udzielamy kredytu bez wymagań w zakresie minimalnej wysokości Twojego wkładu własnego albo z wkładem własnym nie wyższym niż 200 000 złotych, pod warunkiem, że nie przekracza kwoty stanowiącej:

- 1) 10% całkowitej kwoty wydatków, w celu pokrycia których jest udzielany – gdy nabywasz drugą nieruchomość na zasadach określonych w ustawie tj. w skład Twojego gospodarstwa domowego wchodzi:
 - a) dwoje dzieci, a osoby wchodzące w skład Twojego gospodarstwa domowego posiadają łącznie prawo własności albo spółdzielcze prawo dotyczące nie więcej niż jednego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, którego powierzchnia użytkowa nie przekracza 50 m², albo
 - b) troje dzieci, a osoby wchodzące w skład Twojego gospodarstwa domowego posiadają łącznie prawo własności albo spółdzielcze prawo dotyczące nie więcej niż jednego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, którego powierzchnia użytkowa nie przekracza 75 m², albo
 - c) czworo dzieci, a osoby wchodzące w skład Twojego gospodarstwa domowego posiadają łącznie prawo własności albo spółdzielcze prawo dotyczące nie więcej niż

- jednego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, którego powierzchnia użytkowa nie przekracza 90 m², albo
- d) pięcioro albo więcej dzieci, a osoby wchodzące w skład Twojego gospodarstwa domowego posiadają łącznie prawo własności albo spółdzielcze prawo dotyczące nie więcej niż jednego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego,
 - 2) 20% całkowitej kwoty wydatków, w celu pokrycia których jest udzielany – w przypadku gdy udzielamy kredytu o zmiennej stopie oprocentowania,
 - 3) 30% całkowitej kwoty wydatków, w celu pokrycia których jest udzielany – w przypadku gdy udzielamy kredytu o stałej albo o okresowo stałej stopie oprocentowania, przy czym okres, dla którego okresowo stała stopa oprocentowania ma stały poziom, wynosi co najmniej 5 lat.

Kredytu udzielimy bez spełnienia warunków, o których mowa w pkt 2 i 3 jeśli Twoim wkładem własnym jest wyłącznie:

- 1) nieruchomość gruntowa niezabudowana domem jednorodzinnym, budynkiem w obrębie którego znajduje się lokal mieszkalny oraz na której nie znajdują się obiekty budowlane związane z budową takiego domu lub budynku lub
- 2) gdy łączna kwota środków pieniężnych i premii mieszkaniowej wypłacanych zgodnie z art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 26 maja 2023 r. o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe,

w tej sytuacji kredyt oraz łączna wysokość Twojego wkładu własnego nie może być wyższa niż 1 000 000 złotych.

Środki finansowe, które przeznaczasz na wkład własny nie mogą pochodzić z kredytu/ pożyczki/ dotacji. Aby potwierdzić źródła pochodzenia tych środków przyjmujemy od Ciebie oświadczenie we wniosku o udzielenie kredytu mieszkaniowego.

**Jak możesz
spłacać kredyt**

- 1) w malejących miesięcznych ratach kapitałowo-odsetkowych,
- 2) w równych miesięcznych ratach kapitałowo-odsetkowych (ratach annuitetowych).

**Jaki jest
maksymalny
wskaźnik LTV
(loan to value
czyli kwota
kredytu do
wartości
zabezpieczenia w
postaci hipoteki)**

Wskaźnik LTV wyraża stosunek kwoty kredytu do wartości nieruchomości, która stanowi przedmiot hipoteki kredytu. Wskaźnik LTV nie może być wyższy niż 100%.

**Na jaki okres
udzielimy kredytu**

Minimalny okres kredytowania to 15 lat, maksymalny okres kredytowania to 30 lat.

**Co jest
zabezpieczeniem
kredytu
(przedmiot
hipoteki)**

Zabezpieczenia kredytu:

- 1) hipoteka umowna na przedmiocie hipoteki czyli Twojej nieruchomości lub użytkownikowi wieczystym lub spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu lub niezabudowanej nieruchomości gruntowej, przeznaczonej pod jednorodzinne budownictwo mieszkaniowe oraz
- 2) przelew na naszą rzecz praw z umowy ubezpieczenia przedmiotu hipoteki (budynek/ lokal) od ognia i innych zdarzeń losowych.

Przelew praw do odszkodowania z umowy ubezpieczenia na naszą rzecz powinna obejmować odszkodowanie do wysokości aktualnego zadłużenia z tytułu umowy kredytu w całym okresie kredytowania.

Możemy także przyjąć na zabezpieczenie kredytu hipotekę umowną łączną czyli hipotekę, która będzie obciążać kilka nieruchomości.

Kredytowane nieruchomości (budynek lub lokal), o których mowa powyżej, muszą znajdować się na terytorium Polski i powinny być oddane do użytkowania (oddanie do użytkowania nie dotyczy niezabudowanej nieruchomości gruntowej).

Ubezpieczenie na życie i wskazanie nas jako uposażonego jest obowiązkowym zabezpieczeniem kredytu, jeśli spełniasz następujące warunki:

- 1) suma Twojego wieku i okresu kredytowania przekracza 67 lat (jeśli Twoje dochody zostały przyjęte do oceny zdolności kredytowej),
- 2) o udzielenie kredytu wnioskujesz indywidualnie (tylko jako jedyny wnioskodawca),
- 3) w przypadku kilku wnioskodawców - jako jedyny osiągasz dochód albo,
- 4) jako jedyny osiągasz dochód, który stanowi co najmniej 85% sumy dochodów wszystkich wnioskodawców, przyjętych do oceny zdolności kredytowej.

Minimalny wymagany zakres ochrony ubezpieczeniowej musi obejmować ryzyko Twojej śmierci z przyczyn naturalnych oraz w następstwie nieszczęśliwego wypadku.

Wymagana minimalna wysokość świadczenia musi odpowiadać co najmniej kwocie udzielonego kredytu, a w kolejnych okresach ubezpieczenia równa będzie aktualnej wysokości zadłużenia z tytułu kredytu.

Jeśli wystąpi zdarzenie ubezpieczeniowe z umowy ubezpieczenia przedmiotu hipoteki (budynek/ lokal) od ognia i innych zdarzeń losowych lub umowy ubezpieczenia na życie jesteśmy uprawnieni do otrzymania odszkodowania/ świadczenia w wysokości, która odpowiada kwocie zadłużenia wynikającego z zawartej umowy kredytu zgodnie ze wskazaniem nas jako uprawnionego do odbioru odszkodowania/ świadczenia.

Zabezpieczeniem części kwoty kredytu dla kredytu objętego gwarancją jest:

Gwarancja udzielona przez BGK, która wygasa z dniem spłaty kapitału kredytu w wysokości objętej gwarancją.

Kredyt nie może być zabezpieczony inną gwarancją lub poręczeniem udzielonym przez BGK.

Pełnomocnictwo do prowadzonego przez nas dla Ciebie rachunku bankowego, z którego zgodnie z zawartą umową kredytu następuje spłata kredytu.

Jakie może być oprocentowanie kredytu

Oprocentowanie, w tym od zadłużenia przeterminowanego jest wyrażone w stosunku rocznym.

Oprocentowanie kredytu złotowego

I wariant: zmienna stopa oprocentowania w całym okresie kredytowania

Zmienna stopa oprocentowania jest sumą:

- 1) wartości WIBOR 1M (Stawka Referencyjna WIBOR wyznaczona dla terminu fixingowego 1 miesiąc) oraz
- 2) naszej marży.

Wartość WIBOR 1M dla danego okresu obrachunkowego przyjmujemy z ostatniego dnia roboczego miesiąca kalendarzowego, który poprzedza okres obrachunkowy, czyli okres w którym będzie obowiązywała zmienna stopa oprocentowania. Jeśli w ostatnim dniu roboczym publikacja wartości WIBOR 1M odbywa się przez administratora wskaźnika więcej niż raz, wtedy uwzględniana jest wartość z ostatniej publikacji. Jeśli w danym dniu administrator wskaźnika nie publikuje wartości WIBOR 1M do obliczania zmiennej stopy oprocentowania przyjmowana jest wartość z poprzedniego dnia roboczego w którym jest publikowana.

W dokumentacji wydanej przez GPW Benchmark S.A. (administratora wskaźnika) WIBOR dla terminu fixingowego 1M czyli WIBOR 1M oznaczono kodem ISIN PL9999999557. ISIN to międzynarodowy kod identyfikujący WIBOR 1M.

WIBOR – kluczowy wskaźnik referencyjny stopy procentowej zgodnie z Rozporządzeniem o Wskaźnikach Referencyjnych [1], który odzwierciedla poziom stopy procentowej, po jakiej Depozyty na określone Terminy Fixingowe byłyby składane przez podmioty spełniające Kryteria Uczestnika Fixingu w innych podmiotach, spełniających Kryteria Uczestnika Fixingu. WIBOR wyznaczany jest na wiele Terminów Fixingowych, w tym na 1 miesiąc (WIBOR 1M). Określenia napisane z dużej litery zdefiniowane są w Regulaminie stawek referencyjnych WIBID i WIBOR. WIBOR opracowywany jest przez administratora wskaźnika referencyjnego, którym jest GPW Benchmark Spółka Akcyjna (nr KRS 0000493097). Dokumentacja dotycząca wskaźnika referencyjnego, w tym Regulamin stawek referencyjnych WIBID i WIBOR sporządzony przez GPW Benchmark Spółka Akcyjna, dostępna jest na stronie internetowej GPW Benchmark Spółka Akcyjna (na dzień sporządzenia informacji jest to: www.gpwbenchmark.pl). Na tej stronie internetowej publikowana jest także wartość WIBOR dla poszczególnych Terminów Fixingowych. Regulamin określa zasady i metody opracowywania wskaźników referencyjnych oraz sposób i terminy ich publikacji (w tym dla WIBOR1M).

[1] Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych to Rozporządzenie 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 zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014 (z późn. zm.).

II wariant: okresowo stała stopa oprocentowania w początkowym okresie kredytowania (60 miesięcznych rat) oraz zmienna stopa oprocentowania w dalszym okresie kredytowania, po zakończeniu okresu obowiązywania stałej stopy oprocentowania

W początkowym okresie kredytowania wysokość stałej stopy oprocentowania określa umowa kredytu, w dalszym okresie kredytowania zmienna stopa oprocentowania jest sumą:

- 1) wartości WIBOR 1M (Stawka Referencyjna WIBOR wyznaczona dla terminu fixingowego 1 miesiąc) oraz
- 2) naszej marży.

Wartość WIBOR 1M dla danego okresu obrachunkowego przyjmujemy z ostatniego dnia roboczego miesiąca kalendarzowego, który poprzedza okres obrachunkowy. Jeśli w ostatnim dniu roboczym publikacja wartości WIBOR 1M odbywa się przez administratora wskaźnika więcej niż raz, wtedy uwzględniana jest wartość z ostatniej publikacji. Jeśli w danym dniu administrator wskaźnika nie publikuje wartości WIBOR 1M do obliczania zmiennej stopy oprocentowania przyjmowana jest wartość z poprzedniego dnia roboczego w którym jest publikowana.

WIBOR - informacje o tym wskaźniku znajdziesz powyżej, w I wariantcie: zmienna stopa oprocentowania w całym okresie kredytowania.

Pierwszy okres oprocentowania według zmiennej stopy procentowej liczymy począwszy od pierwszego dnia następującego po upływie okresu obowiązywania stałej stopy procentowej.

Na Twój pisemny wniosek, złożony nie później niż 30 dni przed zakończeniem okresu obowiązywania stałej stopy oprocentowania, możemy przedłużyć okres oprocentowania kredytu według stałej stopy oprocentowania na kolejny okres. Ta zmiana wymaga podpisania aneksu do umowy kredytu. Określimy w nim okres na jaki przedłużymy oprocentowanie kredytu według stałej stopy oprocentowania oraz wysokość stałej stopy oprocentowania w tym okresie, zgodnie z naszą obowiązującą ofertą na dzień zawarcia aneksu do umowy kredytu.

W okresie obowiązywania zmiennej stopy oprocentowania, oprocentowanie kredytu nie może przekroczyć odsetek maksymalnych określonych przepisami powszechnie obowiązującego prawa (ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny). Aktualnie stanowią dwukrotność sumy stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego oraz 3,5 punktu procentowego. Jeśli oprocentowanie kredytu przekroczy odsetki maksymalne, będzie równe ich wysokości.

Natomiast w zakresie obowiązywania stałej stopy oprocentowania zgodnie z art. 41 ustawy z dnia 23 marca 2017 r. o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami w przypadku kredytów hipotecznych, dla których uzgodniono stałą stopę oprocentowania kredytu w danym okresie, powyższe przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny o odsetkach maksymalnych nie mają zastosowania w tym okresie. Jednakże jesteśmy zobowiązani przestrzegać tych przepisów w chwili ustalania wysokości odsetek oraz zawierania umowy o kredyt hipoteczny.

Oznacza to, że w przypadku, gdy w danym okresie obowiązywania w umowie stałej stopy oprocentowania odsetki maksymalne ulegną obniżeniu poniżej tej stopy to nadal obowiązuje dotychczasowa stała stopa oprocentowania.

Od przeterminowanego kapitału kredytu pobieramy odsetki, które są równe wysokości odsetek maksymalnych za opóźnienie. Odsetki maksymalne za opóźnienie są określane na podstawie przepisów powszechnie obowiązującego prawa (ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny). Aktualnie odsetki maksymalne za opóźnienie są dwukrotnością sumy: stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego oraz 5,5 punktu procentowego.

Jeśli zmieni się wysokość odsetek maksymalnych za opóźnienie, o tyle samo punktów procentowych zmieni się oprocentowanie przeterminowanego kapitału kredytu. Oprocentowanie to zmieni się w tym samym dniu, co zmiana odsetek maksymalnych za opóźnienie. Jeśli oprocentowanie wzrośnie z tego powodu, nie zawieramy z Tobą aneksu do umowy kredytu.

Jeśli po dniu zawarcia umowy kredytu w przepisach prawa zmieni się sposób określenia wysokości odsetek maksymalnych za opóźnienie, będziemy obliczali oprocentowanie przeterminowanego kapitału kredytu zgodnie z nowymi przepisami.

Jeśli wniesiemy pozew do sądu o zapłatę naszych należności z tytułu umowy, będziemy pobierali odsetki maksymalne za opóźnienie od całości zadłużenia przeterminowanego – czyli kapitału przeterminowanego, odsetek i należnych nam prowizji i opłat. Zrobimy to zgodnie z uzyskanym tytułem wykonawczym.

Elementem składowym odsetek maksymalnych i odsetek maksymalnych za opóźnienie jest stopa referencyjna Narodowego Banku Polskiego. Wysokość stóp procentowych NBP, w tym wysokość stopy referencyjnej NBP ustala Rada Polityki Pieniężnej, która jest organem Narodowego Banku Polskiego. Rada Polityki Pieniężnej ustala corocznie założenia polityki pieniężnej, którymi kieruje się także przy ustalaniu wysokości stóp procentowych, w tym wysokości stopy referencyjnej NBP. Przepisy ustawowe nie zawierają limitów maksymalnych i minimalnych w zakresie ustalania przez Radę Polityki Pieniężnej wysokości stóp procentowych NBP, w tym stopy referencyjnej NBP.

Tym samym wskazane jest obserwowanie działań Rady Polityki Pieniężnej, aby posiadać wiedzę na temat aktualnej wysokości stopy referencyjnej NBP, a także aktualnej wysokości odsetek maksymalnych i odsetek maksymalnych za opóźnienie. Wysokość stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego publikowana jest na stronie internetowej NBP: <http://www.nbp.pl/>.

Odsetki obliczamy od aktualnego zadłużenia.

Długoterminowy kredyt hipoteczny oprocentowany według zmiennej stopy oprocentowania charakteryzuje się tym, że oprocentowanie wielokrotnie ulegnie zmianie. Możliwy jest także wzrost oprocentowania kredytu. Wzrost wartości wskaźników referencyjnych, które stanowią składową zmienną stopy oprocentowania np. WIBOR 1M spowoduje podwyższenie oprocentowania kredytu. To oznacza bezpośredni wpływ na wzrost wysokości raty kredytu i całkowitego kosztu kredytu.

Jak możesz wcześniej spłacić kredyt

Możesz przedterminowo spłacić część lub całość kredytu przed terminem. Musisz jednak pamiętać, że ustawa nakłada ograniczenia w zakresie otrzymania spłaty rodzinnej. Więcej informacji o zasadach spłaty rodzinnej i warunki jej zwrotu przedstawione są w „Warunkach uzyskania rodzinnego kredytu mieszkaniowego oraz spłaty rodzinnej”, które składasz wraz z wnioskiem o udzielenie kredytu.

Jeśli chcesz spłacić część lub całość kredytu składasz u nas dyspozycję spłaty.

Jeśli spłacasz część kredytu dyspozycja powinna określać:

- 1) kwotę kredytu, która ma podlegać spłacie,
- 2) termin wcześniejszej spłaty,
- 3) wybór zasady dalszej spłaty kredytu (ze skróceniem lub z zachowaniem dotychczasowego okresu kredytowania).

Jeśli spłacasz całość lub część kredytu, który jest oprocentowany według zmiennej stopy oprocentowania, w okresie 36 miesięcy od dnia zawarcia umowy kredytu, pobierzemy od Ciebie rekompensatę.

Rekompensata odpowiada wysokości 3% spłacanej kwoty kredytu, jednak nie więcej niż wysokości odsetek, które byłyby naliczone od spłaconej przed terminem całości lub części kredytu w okresie roku od dnia faktycznej spłaty. Jeśli do końca okresu kredytowania pozostaje mniej niż rok wysokość odsetek ustala się za okres pozostały do zakończenia umowy kredytu.

Jeśli spłacasz całość lub część kredytu w okresie obowiązywania stałej stopy oprocentowania nie pobierzemy od Ciebie rekompensaty.

Jak określamy wartość nieruchomości lub innego prawa, która ma stanowić

Jeśli kredytowany lokal mieszkalny stanowi jednocześnie zabezpieczenie kredytu, i wnioskujesz o kredyt w wysokości równej lub poniżej 500.000,- złotych, wartość przedmiotu hipoteki określamy w formie sporządzanej przez nas karty wyceny wewnętrznej. Wtedy ponosisz jedynie koszt przeprowadzenia kontroli nieruchomości i sporządzenia karty kontroli (190,- złotych). Jeśli wnioskujesz o kredyt powyżej 500.000,- złotych, wartość przedmiotu hipoteki określana jest w formie operatu szacunkowego, który sporządza rzeczoznawca majątkowy. Jeśli zabezpieczeniem kredytu będzie dom jednorodzinny, określenie jego

**zabezpieczenie
kredytu**

wartości następuje zawsze w formie operatu szacunkowego (niezależnie od wysokości wnioskowanej kwoty kredytu). Koszt sporządzenia takiego operatu przez współpracującego z nami podmiot zewnętrzny wynosi 440,- złotych za lokal mieszkalny i 740,- złotych za dom jednorodzinny.

Możesz zlecić sporządzenie operatu szacunkowego za naszym pośrednictwem lub dostarczyć operat szacunkowy, sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego bezpośrednio na Twoje zlecenie. W tym przypadku koszt sporządzenia operatu ustalany jest pomiędzy Tobą, a rzeczoznawcą. Przyjmujemy ten operat jako podstawę do procesowania wniosku kredytowego, jeśli pozytywnie go zweryfikujemy.

Jeśli przedmiot hipoteki różni się od przedmiotu kredytowania określenie wartości tej nieruchomości następuje zawsze w formie operatu szacunkowego, niezależnie od wysokości wnioskowanej kwoty kredytu.

Nie zwrócimy Ci poniesionych kosztów z tytułu kontroli nieruchomości lub sporządzenia operatu szacunkowego.

**Ostrzeżenie –
jakie
konsekwencje
możesz ponieść
jeśli nie
dotrzymasz
warunków
umowy kredytu**

Jeśli opóźniasz się ze spłatą zadłużenia z tytułu udzielonego kredytu, wezwiemy Cię do spłaty i wyznaczamy termin nie krótszy niż 14 dni. W naszym wezwaniu poinformujemy Cię o możliwości złożenia, w terminie 14 dni roboczych od dnia otrzymania wezwania, wniosku o restrukturyzację zadłużenia. Umożliwimy Ci restrukturyzację zadłużenia, jeśli jest to uzasadnione oceną Twojej sytuacji majątkowej. Restrukturyzację zadłużenia wprowadzamy na wspólnie uzgodnionych warunkach.

Zawiadomimy Cię, jeśli nie dotrzymasz warunków udzielenia kredytu lub utracisz zdolność kredytową oraz jednocześnie poinformujemy o możliwości złożenia wniosku o restrukturyzację zadłużenia.

Możemy wypowiedzieć umowę kredytu, obniżyć kwotę kredytu, odmówić wypłaty kredytu lub jego transzy, jeżeli zajdzie przynajmniej jedna z poniższych okoliczności:

- 1) nie dotrzymasz warunków udzielenia kredytu określonych w umowie kredytu,
- 2) utracisz zdolność kredytową,
- 3) grozi Ci upadłość,
- 4) nie dostarczysz informacji lub dokumentów, które pozwoliłyby nam zastosować środki bezpieczeństwa finansowego zgodnie z ustawą z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu,
- 5) obejmą Cię sankcje krajowe lub międzynarodowe sankcje lub embarga Unii Europejskiej, Zjednoczonego Królestwa Wielkiej Brytanii i Irlandii Północnej, Organizacji Narodów Zjednoczonych, Stanów Zjednoczonych Ameryki (USA),
- 6) znajdziesz się na Liście Ostrzeżeń Komisji Nadzoru Finansowego lub analogicznej liście innego organu nadzoru nad rynkiem finansowym,
- 7) złożysz dokumenty lub dostarczysz informacje, które warunkowały udzielenie kredytu, a okazały się nieprawdziwe lub sfałszowane.

Okres wypowiedzenia umowy kredytu wynosi 30 dni, a jeśli grozi Ci upadłość konsumencka – 7 dni.

Nie możemy wypowiedzieć Ci umowy kredytu z powodu utraty przez Ciebie zdolności kredytowej lub zagrożenia upadłością, jeśli jesteś w okresie restrukturyzacji zadłużenia, chyba że nienależycie je realizujesz.

**Jakie są różnice
w kredycie z
oprocentowaniem
zmiennym i
kredycie z
okresowo stałym
oprocentowaniem
(reprezentatywny
przykład)**

Poniżej używamy pojęć, które oznaczają:

- 1) **całkowita kwota kredytu hipotecznego** – suma wszystkich środków pieniężnych, które Tobie udostępnimy na podstawie umowy kredytu; nie obejmuje kredytowanych kosztów kredytu,
- 2) **całkowity koszt kredytu hipotecznego** – wszelkie koszty, które musisz ponieść w związku z umową kredytu, w szczególności:
 - a) odsetki, opłaty, prowizje, podatki i marże,
 - b) koszty usług dodatkowych, w tym ubezpieczeń, jeśli ich poniesienie jest niezbędne do uzyskania kredytu hipotecznego lub do uzyskania go na oferowanych warunkach, z wyjątkiem kosztów opłat notarialnych i opłat sądowych ponoszonych przez Ciebie,
- 3) **całkowita kwota do zapłaty przez Klienta** – suma całkowitego kosztu kredytu hipotecznego i całkowitej kwoty kredytu hipotecznego,
- 4) **rzeczywista roczna stopa oprocentowania** – całkowity koszt kredytu hipotecznego ponoszony przez Ciebie, wyrażony jako wartość procentowa całkowitej kwoty kredytu hipotecznego w stosunku rocznym.

Dla zmiennej stopy oprocentowania w całym okresie kredytowania

Rzeczywista roczna stopa oprocentowania (RRSO) rodzinnego kredytu mieszkaniowego wypłaconego jednorazowo wynosi **7,54%**.

Przyjęte założenia do wyliczenia RRSO:

- 1) całkowita kwota kredytu 421 364,43 złotych (nieobejmująca kredytowanych kosztów tj. nieobejmująca środków kredytu przeznaczonych na sfinansowanie tych kosztów kredytu),
- 2) okres kredytowania 25 lat i 7 miesięcy (307 miesięcznych rat do spłaty),
- 3) wniesiony wkład własny klienta: 6,11% całkowitego kosztu kredytowanej inwestycji (m.in. koszt dokumentacji, wartość działki gruntu oraz wszystkie nakłady dotyczące robót budowlano-inwestycyjnych),
- 4) zmienna stopa oprocentowania kredytu 7,16% w stosunku rocznym jako suma wartości WIBOR 1M z dnia 30.09.2025 r., która wynosi 4,81% i marży w wysokości 2,35%,
- 5) równa rata kapitałowo-odsetkowa (annuitetowa) w wysokości 2 996,61 złotych,
- 6) całkowita kwota do zapłaty przez konsumenta wynosi 929 434,69 złotych,
- 7) całkowity koszt kredytu 508 434,26 złotych przy uwzględnieniu następujących kosztów:
 - a) odsetki 498 593,28 złotych oraz
 - b) koszty z tytułu:
 - opłaty za przygotowanie i zawarcie umowy kredytu 0 złotych,
 - opłaty prowizyjnej należnej BGK z tytułu udzielenia gwarancji 613,64 złotych (dotyczy kredytów zabezpieczonych gwarancją),
 - opłaty za prowadzenie rachunku oszczędnościowo-rozliczeniowego 0 złotych, na którym zapewnisz regularne miesięczne wpływy z tytułu osiąganych dochodów, w wysokości nie mniejszej niż 3 000, 00 złotych,
 - ubezpieczenia przedmiotu hipoteki (budynek/ lokal) od ognia i innych zdarzeń losowych, oferowanego za naszym pośrednictwem jako agenta ubezpieczeniowego, w imieniu i na rzecz Powszechnego Zakładu Ubezpieczeń S.A. (PZU SA) 337,09 złotych (za 12 miesięcy),
 - opłaty miesięcznej za kartę debetową MasterCard Debit FX wydaną do rachunku bankowego 4,00 złote,
 - opłaty za kontrolę nieruchomości 440,00 złotych,
 - podatku od czynności cywilnoprawnych od ustanowienia hipoteki 19,00 złotych.

Kalkulacja na dzień 23.10.2025 r., na reprezentatywnym przykładzie.

Obowiązkowym zabezpieczeniem kredytu mieszkaniowego jest hipoteka oraz przelew praw z umowy ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych przedmiotu hipoteki (budynek/ lokal), w całym okresie kredytowania.

Splata kredytu oprocentowanego zmienną stopą procentową wiąże się z ryzykiem zmiany stopy oprocentowania, co w przypadku wzrostu stopy oprocentowania spowoduje wzrost wysokości raty i całkowitej kwoty do zapłaty.

Wartość WIBOR 1M jest przyjmowana do obliczania oprocentowania z ostatniego dnia roboczego miesiąca kalendarzowego poprzedzającego okres obliczeniowy, dla którego jest ustalane oprocentowanie kredytu.

Wskaźnik referencyjny WIBOR 1M jest opracowywany i publikowany przez administratora: GPW Benchmark S.A. Wartości tego wskaźnika oraz dotycząca go dokumentacja są dostępne na stronach internetowych administratora: www.gpwbenchmark.pl

Podejmujemy decyzję o udzieleniu ww. kredytów po analizie kredytowej i ocenie zdolności kredytowej. Przedstawione informacje nie stanowią oferty zawarcia umowy kredytu w rozumieniu art. 66 Kodeksu cywilnego. Jesteśmy kredytodawcą.

Dla okresowo stałej stopy oprocentowania w początkowym okresie kredytowania (60 miesięcznych rat) oraz zmiennej stopy oprocentowania w dalszym okresie kredytowania, po zakończeniu okresu obowiązywania stałej stopy oprocentowania

Rzeczywista roczna stopa oprocentowania (RRSO) kredytu mieszkaniowego wypłaconego jednorazowo wynosi **7,04%**.

Przyjęte założenia do wyliczenia RRSO:

- 1) całkowita kwota kredytu 392 595,39 złotych (nieobejmująca kredytowanych kosztów kredytu tj. nieobejmująca środków kredytu przeznaczonych na finansowanie tych kosztów kredytu),
- 2) okres kredytowania na 26 lat i 3 miesiące (316 miesięcznych rat do spłaty),
- 3) wniesiony wkład własny klienta: 4,69% całkowitego kosztu kredytowanej inwestycji (m.in. koszt dokumentacji, wartość działki gruntu oraz wszystkie nakłady dotyczące robót budowlano-inwestycyjnych),
- 4) okresowo stała stopa oprocentowania kredytu na okres 5 lat wynosi 6,05% w stosunku rocznym, po którym może być ustalone przez strony umowy kredytu na kolejny okres 5 lat w nowej wysokości, lub w przypadku braku tego ustalenia zostanie zastąpione zmienną stopą oprocentowania ustaloną w stosunku rocznym jako suma zmiennej wartości wskaźnika referencyjnego WIBOR wyznaczonego dla terminu fixingowego 1 miesiąca, („WIBOR 1M”) oraz marży Banku. Wartość WIBOR 1M przyjmowana jest do obliczania oprocentowania zmiennego z ostatniego dnia roboczego miesiąca kalendarzowego poprzedzającego okres obliczeniowy, dla którego jest ustalane oprocentowanie kredytu. Na potrzeby obliczenia RRSO przyjęto oprocentowanie zmienne 7,16% w stosunku rocznym jako sumę wartości WIBOR 1M z dnia 30.09.2025 r. wynoszącej 4,81% oraz marży w wysokości 2,35%.
- 5) równa rata kapitałowo-odsetkowa (annuitetowa) w wysokości 2 486,90 złotych,
- 6) całkowita kwota do zapłaty przez konsumenta wynosi 856 457,69 złotych,
- 7) całkowity koszt kredytu 463 862,30 złotych przy uwzględnieniu następujących kosztów:
 - a) odsetki 454 273,19 złotych oraz
 - b) koszty z tytułu:
 - opłaty za przygotowanie i zawarcie umowy kredytu 0 złotych,
 - opłaty prowizyjnej należnej BGK z tytułu udzielenia gwarancji 645,95 złotych (dotyczy kredytów zabezpieczonych gwarancją),

- opłaty za prowadzenie rachunku oszczędnościowo-rozliczeniowego 0 złotych, na którym zapewnisz regularne miesięczne wpływy z tytułu osiąganych dochodów, w wysokości nie mniejszej niż 3 000, 00 złotych,
- ubezpieczenia przedmiotu hipoteki (budynek/ lokal) od ognia i innych zdarzeń losowych, oferowanego za naszym pośrednictwem jako agenta ubezpieczeniowego, w imieniu i na rzecz Powszechnego Zakładu Ubezpieczeń S.A. (PZU SA) 314,08 złotych (za 12 miesięcy),
- opłaty miesięcznej za kartę debetową MasterCard Debit FX wydaną do rachunku bankowego 4,00 złote,
- opłaty za kontrolę nieruchomości 440,00 złotych,
- podatku od czynności cywilnoprawnych od ustanowienia hipoteki 19,00 złotych.

Kalkulacja na dzień 23.10.2025 r., na reprezentatywnym przykładzie.

Obowiązkowym zabezpieczeniem mieszkaniowego jest hipoteka oraz przelew praw z umowy ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych przedmiotu hipoteki (budynek/ lokal), w całym okresie kredytowania. Spłata kredytu oprocentowanego stałą stopą procentową niesie ze sobą ryzyko, że wysokość raty w okresie obowiązywania stałej stopy może być okresowo wyższa, niż gdyby obowiązywało oprocentowanie zmienne obliczane na podstawie wskazanej wyżej stopy i stałej marży. Spłata kredytu oprocentowanego zmienną stopą procentową wiąże się z ryzykiem zmiany stopy oprocentowania, co w przypadku wzrostu stopy oprocentowania spowoduje wzrost wysokości raty i całkowitej kwoty do zapłaty.

Wartość WIBOR 1M jest przyjmowana do obliczania oprocentowania z ostatniego dnia roboczego miesiąca kalendarzowego poprzedzającego okres obrachunkowy, dla którego jest ustalane oprocentowanie kredytu.

Wskaźnik referencyjny WIBOR 1M jest opracowywany i publikowany przez administratora: GPW Benchmark S.A. Wartości tego wskaźnika oraz dotycząca go dokumentacja są dostępne na stronach internetowych administratora: www.gpwbenchmark.pl

Podejmujemy decyzję o udzieleniu kredytu po analizie kredytowej i ocenie zdolności kredytowej. Przedstawione informacje nie stanowią oferty zawarcia umowy kredytu w rozumieniu art. 66 Kodeksu cywilnego. Jesteśmy kredytodawcą.

W całkowity koszt kredytu mogą wchodzić poniższe opłaty/ koszty:

- 1) opłata za przygotowanie i zawarcie umowy kredytu, jest niezależna od okresu obowiązywania umowy kredytu,
- 2) opłata prowizyjna należna BGK z tytułu udzielenia gwarancji (jeśli kredyt jest zabezpieczony gwarancją),
- 3) koszt kontroli przedmiotu kredytowania, jest niezależny od okresu obowiązywania umowy kredytu,
- 4) koszt kontroli/ wyceny przedmiotu hipoteki, jest niezależny od okresu obowiązywania umowy kredytu,
- 5) koszt podatku od czynności cywilnoprawnych (PCC) od ustanowienia hipoteki, jest niezależny od okresu obowiązywania umowy kredytu,
- 6) koszt ubezpieczenia przedmiotu hipoteki kredytu od ognia i innych zdarzeń losowych, jest zależny od okresu obowiązywania umowy ubezpieczenia i umowy kredytu,
- 7) koszt ubezpieczenia na życie – za pierwszy 4-letni okres ubezpieczenia, jest zależny od okresu obowiązywania umowy ubezpieczenia i umowy kredytu,
- 8) koszt prowadzenia rachunku oszczędnościowo-rozliczeniowego, jest zależny od okresu obowiązywania umowy rachunku i umowy kredytu,

- 9) opłata za przyjęcie i wykonanie dyspozycji zablokowania środków stanowiących wkład własny na rachunkach oszczędnościowych lokat terminowych, jest niezależna od okresu obowiązywania umowy kredytu,
- 10) opłata za wydanie karty kredytowej, jest niezależna od okresu obowiązywania umowy kredytu,
- 11) opłata miesięczna za obsługę karty wydanej do rachunku oszczędnościowo-rozliczeniowego, jest zależna od okresu obowiązywania umowy o kartę i umowy kredytu,
- 12) opłata miesięczna za obsługę karty kredytowej (suma opłat za okres 5 lat), jest zależna od okresu obowiązywania umowy o kartę i umowy kredytu,
- 13) opłata roczna za kartę kredytową (suma opłat za okres 5 lat), jest zależna od okresu obowiązywania umowy o kartę i umowy kredytu,
- 14) opłata za inne produkty, jest niezależna od okresu obowiązywania umowy kredytu lub ma charakter powtarzalny i jest zależna od okresu obowiązywania umowy kredytu – w zależności od rodzaju produktu dodatkowego.

Jakie inne koszty możesz ponieść, które nie są ujęte w całkowitym koszcie kredytu

W całkowitym koszcie kredytu nie są ujmowane koszty opłat notarialnych, a także opłat sądowych, które możesz ponieść w związku z umową kredytu, w tym:

- 1) koszt założenia księgi wieczystej,
- 2) koszt wpisu hipoteki umownej do księgi wieczystej,
- 3) koszt wpisu Ciebie jako właściciela nieruchomości lub uprawnionego w księdze wieczystej,
- 4) koszt wykreślenia wpisu hipoteki z księgi wieczystej,
- 5) w niektórych przypadkach koszt ujawnienia naszego roszczenia o przeniesienie hipoteki, którą ustanowiłeś na naszą rzecz na miejsce opróżnione przez inną hipotekę.

Ponadto jeśli korzystasz z oferty dostępnej na rynku w całkowitym koszcie kredytu nie zostaną uwzględnione następujące koszty:

- 1) opłata za wycenę nieruchomości,
- 2) koszt ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych,
- 3) koszt ubezpieczenia na życie.

Jeśli jednak korzystasz z naszej oferty w zakresie wyceny nieruchomości, ubezpieczenia nieruchomości lub ubezpieczenia na życie koszty zostaną uwzględnione w całkowitym koszcie kredytu.

Jeśli korzystasz z oferty dostępnej na rynku, maksymalna wysokość tych kosztów jest uzależniona od uzgodnień pomiędzy ubezpieczycielem lub rzeczoznawcą majątkowym wybranymi przez Ciebie.

Z jakich usług dodatkowych możesz skorzystać, aby uzyskać kredyt na promocyjnych warunkach (niższa marża)

Możesz:

- 1) zawrzeć z nami umowę o rachunek oszczędnościowo-rozliczeniowy, na którym zapewnisz regularne miesięczne wpływy z tytułu osiąganych dochodów, w wysokości określonej w umowie kredytu oraz wydaną przez nas kartę płatniczą debetową lub
- 2) posiadać lub kupić naszą Kartę Kredytową z Żubrem i utrzymywać ją przez 5 lat, lub
- 3) zawrzeć za naszym pośrednictwem jako agentem ubezpieczeniowym i posiadać w całym okresie kredytowania umowę ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych przedmiotu hipoteki (budynek/ lokal), lub
- 4) zawrzeć za naszym pośrednictwem jako agentem ubezpieczeniowym i posiadać w trakcie pierwszego 5-letniego okresu kredytowania umowę ubezpieczenia na życie.

Jakie produkty ubezpieczeniowe mają zastosowanie do kredytu

Działamy jako agent ubezpieczeniowy i oferujemy produkty ubezpieczeniowe, które nie wpływają na dostępność kredytu. Jednak koszty kredytu mogą być uzależnione od zawarcia umowy ubezpieczenia. Szczegółowe informacje znajdziesz w umowie kredytu.

Produkty ubezpieczeniowe, które są powiązane z umową kredytu i stanowią zabezpieczenie kredytu

- 1) obowiązkowe ubezpieczenie od ognia i innych zdarzeń losowych przedmiotu hipoteki (budynek/ lokal) – wymagamy przy każdym kredycie,
 - a) minimalny wymagany zakres ochrony ubezpieczeniowej dotyczy ubezpieczenia murów, ścian, stropów, dachu oraz innych stałych elementów (m.in.: podłóg, glazury, okien) i musi obejmować ryzyko wystąpienia zdarzeń losowych:
 - pożaru,
 - opadów (deszcz, grad, śnieg, lód) i innych zdarzeń atmosferycznych (wiatr lub huragan, uderzenie pioruna, lawina, osunięcie się ziemi),
 - powodzi lub zalania,
 - b) wymagana cesja praw do odszkodowania z umowy ubezpieczenia na naszą rzecz powinna obejmować odszkodowanie do wysokości aktualnego zadłużenia z tytułu umowy kredytu w całym okresie kredytowania;

- 2) ubezpieczenie na życie – wymagamy od Ciebie w przypadkach określonych w sekcji „Co jest zabezpieczeniem kredytu (przedmiot hipoteki)”,
 - a) minimalny wymagany zakres ochrony ubezpieczeniowej musi obejmować ryzyko śmierci zarówno z przyczyn naturalnych, jak również w następstwie nieszczęśliwego wypadku oraz
 - b) wymagana minimalna wysokość świadczenia musi odpowiadać co najmniej kwocie udzielonego kredytu; w kolejnych okresach ubezpieczenia wymagana minimalna wysokość świadczenia równa będzie aktualnej wysokości zadłużenia z tytułu kredytu.

Przyjmujemy umowy ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych przedmiotu hipoteki (budynek/ lokal) oraz umowy ubezpieczenia na życie, które:

- zawierają wskazany powyżej minimalny wymagany zakres ochrony ubezpieczeniowej oraz
- nie wyłączają wymaganych przez nas ryzyk, oraz
- zostały zawarte za naszym pośrednictwem jako agenta ubezpieczeniowego lub bez naszego pośrednictwa, z ubezpieczycielem, który znajduje się na liście dostępnej na naszej stronie internetowej i w naszych oddziałach.

Rodzaj umowy ubezpieczenia	Wymogi dotyczące posiadania umowy ubezpieczenia w trakcie okresu kredytowania	Wpływ zawarcia umowy ubezpieczenia za naszym pośrednictwem na umowę kredytu	Wpływ rezygnacji z umowy ubezpieczenia na umowę kredytu (zawarcie umowy za naszym pośrednictwem oraz bez naszego pośrednictwa)
ubezpieczenia, które mogą stanowić prawne zabezpieczenie spłaty kredytu			
ubezpieczenie od ognia i innych zdarzeń losowych przedmiotu hipoteki (budynek/ lokal)	w całym okresie kredytowania	w całym okresie kredytowania zastosowanie warunków promocyjnych – niższa marża	• obowiązek dostarczenia innej umowy ubezpieczenia jako zabezpieczenia kredytu*, • podwyższenie marży z tytułu niedotrzymania

			warunków promocyjnych, • podwyższenie marży albo stałej stopy oprocentowania (w okresie obowiązywania stałej stopy) z tytułu utraty zabezpieczenia kredytu**; • zmiana kosztów kredytu i wysokości rat kredytu z tytułu podwyższonego oprocentowania, • możliwość wypowiedzenia przez nas umowy kredytu - w przypadku braku obowiązującej umowy ubezpieczenia jako zabezpieczenia kredytu
ubezpieczenie na życie (jeśli ubezpieczenie stanowi zabezpieczenie kredytu)	w całym okresie kredytowania	w całym okresie kredytowania zastosowanie warunków promocyjnych – niższa marża – w przypadku posiadania umowy ubezpieczenia w okresie 5 lat od zawarcia umowy kredytu	• obowiązek dostarczenia innej umowy ubezpieczenia jako zabezpieczenia kredytu*; • podwyższenie marży z tytułu niedotrzymania warunków promocyjnych, • podwyższenie marży albo stałej stopy oprocentowania (w okresie obowiązywania stałej stopy) z tytułu utraty zabezpieczenia kredytu**; • zmiana kosztów kredytu i wysokości rat kredytu z tytułu podwyższonego oprocentowania, • możliwość wypowiedzenia przez nas umowy kredytu - w przypadku braku obowiązującej umowy ubezpieczenia jako zabezpieczenia kredytu

* Masz możliwość wyboru ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych przedmiotu hipoteki (budynek/ lokal) oraz ubezpieczenie na życie, innego niż oferowane za naszym pośrednictwem jako agenta ubezpieczeniowego.

** Zgodnie z umową kredytu podwyższymy wysokość marży, jeśli nie dostarczysz do nas potwierdzenia zawarcia:

- a) umowy ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych wraz z przelewem praw z tej umowy na naszą rzecz lub
- b) umowy ubezpieczenia na życie wraz ze wskazaniem nas jako uposażonego - jeśli umowa ubezpieczenia stanowi zabezpieczenie kredytu.

Produkt ubezpieczeniowy, który jest powiązane z umową kredytu, ale nie stanowi zabezpieczenia kredytu:

dobrowolne ubezpieczenie na życie – Twoja ochrona ubezpieczeniowa w ramach kredytu złotowego, zawarta na podstawie indywidualnej umowy ubezpieczenia dla kredytobiorców kredytów mieszkaniowych/ pożyczek zabezpieczonych hipoteką udzielanych przez nas, w zakresie określonym w ogólnych warunkach ubezpieczenia.

Rodzaj umowy ubezpieczenia	Wymogi dotyczące posiadania umowy ubezpieczenia w trakcie okresu kredytowania	Wpływ zawarcia umowy ubezpieczenia za naszym pośrednictwem na umowę kredytu	Wpływ rezygnacji z umowy ubezpieczenia na umowę kredytu (zawarcie umowy za naszym pośrednictwem oraz bez naszego pośrednictwa)
ubezpieczenie, które nie stanowi prawnego zabezpieczenia spłaty kredytu			
dobrowolne ubezpieczenie na życie	nie dotyczy	w całym okresie kredytowania zastosowanie warunków promocyjnych – niższa marża - w przypadku posiadania umowy ubezpieczenia w okresie 5 lat od zawarcia umowy kredytu	- podwyższenie marży z tytułu niedotrzymania warunków promocyjnych, - zmiana kosztów kredytu i wysokości rat kredytu z tytułu podwyższonej marży

Ze względu na zmianę przepisów, rekomendacje organów nadzorczych, sytuację rynkową oraz w indywidualnych przypadkach możemy udzielać mieszkaniowego kredytu hipotecznego na warunkach odmiennych niż wynikających z tej informacji.

Informacje zawarte w tym materiale nie stanowią oferty w rozumieniu art. 66 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.

(2025_11)



BNP PARIBAS

<https://www.bnpparibas.pl/klienci-indywidualni/kredyty>

**BNP PARIBAS**

Warszawa (01-211), ul. Kasprzaka 2

KARTA INFORMACYJNA - PRODUKTY HIPOTECZNE

PARAMETRY PODSTAWOWE KREDYTU HIPOTECZNEGO							
☐ RODZAJ PRODUKTU	Kredyt przeznaczony na zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych kredytobiorcy, docelowo zabezpieczony hipoteką						
☐ GŁÓWNE CELE KREDYTOWANIA	- nabycie lokalu mieszkalnego - budowa (w tym przebudowa) lokalu mieszkalnego - remont lokalu mieszkalnego - nabycie domu jednorodzinnego - budowa (w tym przebudowa, rozbudowa) domu jednorodzinnego - remont domu jednorodzinnego - nabycie gruntów rolnych - nabycie działki - całkowita spłata kredytów zaciągniętych na cele mieszkaniowe - nabycie udziału we współwłasności nieruchomości						
☐ DODATKOWE CELE KREDYTOWANIA	- wykończenie domu jednorodzinnego (w wysokości max. 10% kosztów budowy) - refinansowanie środków własnych Wnioskodawcy wydatkowanych na cele mieszkaniowe - całkowita spłata kredytów zaciągniętych na cele inne niż mieszkaniowe (w wysokości max. 30% kwoty kredytu przeznaczonej na cel mieszkaniowy) - cel konsumpcyjny (w wysokości max. 15% kwoty kredytu przeznaczonej na cel mieszkaniowy)						
☐ KWOTA	- min. 100.000 zł - max. 4.000.000 zł						
☐ WALUTA	☐ PLN						
☐ OKRES KREDYTOWANIA	☐ min. 72 miesiące dla kredytu hipotecznego z 60-miesięczną stałą stopą procentową albo 132 miesiące dla kredytu hipotecznego z 120-miesięczną stałą stopą procentową ☐ max. 360 miesięcy uzależniony od celu kredytowania i przedmiotu zabezpieczenia: <table><thead><tr><th>Parametr kredytu</th><th>Maksymalny okres kredytowania</th></tr></thead><tbody><tr><td rowspan="3">Cel kredytowania</td><td>nabycie działki budowlanej</td></tr><tr><td>nabycie niezabudowanego gruntu rolnego</td></tr><tr><td>pozostałe cele kredytowania</td></tr></tbody></table> ☐ W przypadku wyboru kilku celów kredytowania z różnym okresem kredytowania, stosuje się dłuższy okres kredytowania.	Parametr kredytu	Maksymalny okres kredytowania	Cel kredytowania	nabycie działki budowlanej	nabycie niezabudowanego gruntu rolnego	pozostałe cele kredytowania
Parametr kredytu	Maksymalny okres kredytowania						
Cel kredytowania	nabycie działki budowlanej						
	nabycie niezabudowanego gruntu rolnego						
	pozostałe cele kredytowania						
☐ WKŁAD WŁASNY	☐ Min. 20% kosztu nabycia / kosztu budowy						

☐ LTV	Max. Ltv - 80%		
	uzależnione od przedmiotu zabezpieczenia:		
	Parametr kredytu		Maksymalne Ltv
	Przedmiot zabezpieczenia	niezabudowane grunty rolne	75%
		działka budowlana	80%
lokal mieszkalny		80%	
dom jednorodzinny		80%	
	☐ W przypadku wyboru kilku przedmiotów zabezpieczenia z różnym wskaźnikiem Ltv , stosuje się wyższy wskaźnik Ltv		
☐ FORMA WYPŁATA	☐ Jednorazowo / w transzach		
☐ FORMA SPŁATY	☐ raty równe (kalendarz do naliczania odsetek 30/360)		
	☐ raty malejące (kalendarz do naliczania odsetek faktyczna liczba dni/ 365)		
☐ KARENCA W SPŁACIE KREDYTU	☐ Max. 24 miesiące		

REPREZENTATYWNY PRZYKŁAD KREDYTU HIPOTECZNEGO

Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) dla kredytu zabezpieczonego hipoteką wynosi 9,10%, przy następujących założeniach: okres obowiązywania umowy 244 miesiące; wartość nieruchomości mającej stanowić zabezpieczenie kredytu wynosi 591 000,00 zł, całkowita kwota kredytu (bez kredytowanych kosztów) 338 000,00 zł; oprocentowanie okresowo stałe w okresie 5 lat - 8,90% w skali roku, po tym okresie oprocentowanie zmienne 8,62% w skali roku, na które składa się stopa referencyjna WIBOR 3M 6,93% wg stanu na dzień 19.01.2023 r. oraz marża 1,70% (marża jest podwyższana o 1,00 p.p. do dnia dokonania wpisu hipoteki, przy założeniu, że nastąpi to w terminie 7 miesięcy od zawarcia umowy kredytu); całkowity koszt kredytu hipotecznego 403 294,65 zł, w tym: prowizja za udzielenie kredytu 0,00 zł, odsetki 365 940,18 zł, koszt podwyższenia marży do czasu dokonania wpisu w księdze wieczystej 1 962,91 zł, opłata za prowadzenie rachunku osobistego „Konto Otwarte na Ciebie” wraz z kartą debetową „Karta Otwarta na Świat” w wysokości 2 440,00 zł, koszt ubezpieczenia na życie oferowanego za pośrednictwem Banku w wysokości 21 713,36 zł, koszt ubezpieczenia nieruchomości oferowanego za pośrednictwem Banku w wysokości 10 816,52 zł, opłata za czynności związane z oceną przez Bank wartości nieruchomości 400,00 zł, opłaty PCC 19,00 zł; całkowita kwota do zapłaty 741 294,65 zł, płatna w 244 miesięcznych ratach 2 791,26 zł (po wpisaniu hipoteki do księgi wieczystej). Kalkulacja została dokonana na dzień 19.01.2023 r. na reprezentatywnym przykładzie.

Propozycja skierowana jest do klientów, którzy posiadają albo założą w Banku rachunek osobisty „Konto Otwarte na Ciebie” wraz z kartą debetową i pod warunkiem zapewniania wpływu na ten rachunek środków z tytułu osiągniętych dochodów przez posiadacza/współposiadacza tego rachunku będącego / będących kredytobiorcą / (współ)kredytobiorcą, w wysokości min. 2.500 zł miesięcznie, w całym okresie kredytowania.

Kredyt hipoteczny jest dostępny również bez dodatkowych produktów lub usług finansowych, jednakże na innych warunkach cenowych.

W przypadku kredytów z okresowo stałym oprocentowaniem, występuje ryzyko zmian stóp procentowych. Ryzyko zmiany stóp procentowych oznacza, że w przypadku wzrostu poziomu stopy referencyjnej wyższe będzie oprocentowanie kredytu, wzrośnie wówczas wysokość miesięcznej raty kapitałowo-odsetkowej, to natomiast powoduje wzrost kosztu odsetek i tym samym wzrost całkowitego kosztu kredytu hipotecznego. Bank podejmuje decyzję o udzieleniu kredytu po dokonaniu analizy kredytowej i oceny zdolności kredytowej konsumenta. Informacje zawarte w niniejszym materiale nie stanowią oferty w rozumieniu Kodeksu cywilnego.

ZABEZPIECZENIA STOSOWANE PRZEZ BANK

☐ RODZAJE ZABEZPIECZEŃ	☐ Hipoteka (łączna) na nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia,
	☐ Ubezpieczenie nieruchomości wraz z przelewem wierzytelności z umowy ubezpieczenia na rzecz Banku,
	☐ Ubezpieczenie nieruchomości (Pakiet własne M, Pakiet własne M Plus) albo ubezpieczenie zawarte bez pośrednictwa Banku wraz z przelewem wierzytelności z umowy ubezpieczenia na rzecz Banku,
	☐ Ubezpieczenie Cardif w formie Pakietu (Pakiet 1H, Pakiet 2H) albo ubezpieczenie na życie zawarte z ubezpieczycielem bez pośrednictwa Banku, ze wskazaniem Banku jako uposażonego z tej umowy
	☐ umowa o przelew wierzytelności przyszłej na rzecz Banku z tytułu zwrotu wpłat na rzecz Dewelopera w związku z rozwiązaniem umowy,
	☐ umowa o przelew wierzytelności przyszłej na rzecz Banku z tytułu zwrotu wpłat na rzecz Dewelopera w związku z odstąpieniem od Umowy deweloperskiej przez jedną ze stron albo rozwiązaniem Umowy deweloperskiej,
	☐ umowa o przelew wierzytelności przyszłej o wypłatę środków pieniężnych zgromadzonych na zamkniętym/otwartym rachunku mieszkaniowym,
	☐ umowa o przelew wierzytelności z gwarancji bankowej albo gwarancji ubezpieczeniowej udzielonej na wypadek upadłości Dewelopera,
	☐ inne zaakceptowane przez Bank

☐ PRZEDMIOTY ZABEZPIECZEŃ, ZLOKALIZOWANE WYŁĄCZNIE NA TERENIE RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ	☐ lokal mieszkalny wraz z udziałem w drodze dojazdowej / udziałem w garażu / udziałem w działce ☐ dom jednorodzinny wraz z udziałem w drodze dojazdowej / udziałem w garażu / udziałem w działce ☐ działka wraz z udziałem w drodze dojazdowej ☐ grunty rolne wraz z udziałem w drodze dojazdowej
☐ WARUNKI DETERMINUJĄCE RODZAJ ZOSTOSOWANEGO ZABEZPIECZENIA	☐ rodzaj przedmiotu zabezpieczenia ☐ rodzaj inwestycji finansowanej kredytem ☐ cel kredytu ☐ rodzaj produktów dodatkowych wybranych przez klienta ☐ cechy osobowe i finansowe klienta, np. wiek klienta, osiągnięty dochód
☐ AKCEPTOWALNE FORMY WYCENY NIERUCHOMOŚCI	☐ ocena wartości nieruchomości dokonywana jest przez Bank
OPROCENTOWANIE	
☐ OPROCENTOWANIE KREDYTU	☐ oprocentowanie z 60-miesięczną stałą stopą procentową ☐ stała stopa procentowa w okresie 60 miesięcy ☐ po tym okresie - marża Banku + stopa referencyjna (WIBOR 3M)
	☐ oprocentowanie ze 120-miesięczną stałą stopą procentową ☐ stała stopa procentowa w okresie 120 miesięcy ☐ po tym okresie - marża Banku + stopa referencyjna (WIBOR 3M)
☐ STOPA REFERENCYJNA	WIBOR 3M - wskaźnik referencyjny oznaczający średnią stopę procentową Warszawskiego Rynku Międzybankowego dla lokat udzielanych przez banki w złotych na okres 3 miesięcy, ustalaną jako średnia z kwotowań banków i publikowaną przez serwis Thomson Reuters na stronie WIBOR o godz. 11.00 danego dnia notowań, dostępną w prasie finansowej i na stronach internetowych serwisów finansowych; administratorem wskaźnika referencyjnego jest GPW Benchmark S.A.
☐ STOPA REFERENCYJNA NBP	stopa procentowa określająca oprocentowanie podstawowych operacji otwartego rynku prowadzonych przez Narodowy Bank Polski, ustalana przez Radę Polityki Pieniężnej, ogłaszana w Dzienniku Urzędowym Narodowego Banku Polskiego, publikowana na stronie internetowej Narodowego Banku Polskiego www.nbp.pl oraz dostępna w środkach masowego przekazu
☐ RODZAJ OPROCENTOWANIA	☐ Oprocentowanie z 60-miesięczną stałą stopą procentową Kredyt oprocentowany jest: a) w okresie 60 m-cy, licząc od dnia uruchomienia kredytu / pierwszej transzy kredytu, według stałej stopy procentowej; b) po upływie okresu, o którym mowa w lit. a), według zmiennej stopy procentowej opartej o stawkę referencyjną WIBOR 3 M oraz marżę Banku, określoną w umowie o kredyt - obowiązującej w okresie, za który naliczane są odsetki i podlegającej zmianie wraz ze zmianą okresu stabilizacji. Okresy stabilizacji oprocentowania, ustalonego w oparciu o stopę referencyjną, wynoszą 3 miesiące dla WIBOR 3M (zmiana wysokości oprocentowania co 3 miesiące). Niekorzystna zmiana stopy procentowej powoduje, że wzrasta wysokość odsetek przewidzianych do spłaty, co powoduje zwiększenie miesięcznej raty kredytu przewidzianej do spłaty. Ze względu na możliwość zmiany wysokości wskaźnika referencyjnego w okresie kredytowania nie można wykluczyć, że po upływie obowiązywania stałej stopy procentowej może dojść do wzrostu / spadku wysokości raty wyliczanej z uwzględnieniem odsetek naliczonych według zmiennej stopy procentowej. W okresie obowiązywania stałej stopy procentowej nie ma możliwości zmiany oprocentowania kredytu na zmienne oraz na inny okres obowiązywania stałej stopy procentowej, a zmiany wysokości wskaźnika referencyjnego WIBOR nie mają wpływu na wysokość naliczanych odsetek. W przypadku wystąpienia zdarzenia regulacyjnego, tj.: a) stopa bazowa nie zostanie zarejestrowana lub nie będzie wydana decyzja o jej ekwiwalentności lub administrator wskaźnika referencyjnego nie otrzymał, nie otrzyma, lub cofnięto mu lub zawieszono zezwolenie lub rejestrację dla opracowywania stopy bazowej b) podmiot wyznaczający poda do publicznej wiadomości, że administrator wskaźnika referencyjnego przestał lub przestanie na stałe publikować stopę bazową, a do czasu tego zaprzestania nie zostanie wyznaczony następca dla administratora, który miałby w dalszym ciągu obliczać lub publikować stopę bazową, c) podmiot wyznaczający poda do publicznej wiadomości, że stopa bazowa przestała lub przestanie być reprezentatywna dla właściwego dla niej rynku bazowego lub rzeczywistości ekonomicznej, którą stopa bazowa miała mierzyć i że brak jest możliwości przywrócenia takiej reprezentatywności, Bank stosuje w następującej kolejności: 1) stopę alternatywną oraz korektę wskazaną przez podmiot wyznaczający, albo

	2) stopę alternatywną oraz korektę wskazaną przez bank centralny właściwy dla waluty stopy bazowej albo 3) stopę alternatywną oraz korektę wskazaną przez grupę roboczą albo 4) stopę referencyjną banku centralnego właściwego dla waluty stopy bazowej oraz korektę wyliczoną przez Bank. W przypadku czasowego zaprzestania publikacji wskaźnika, Bank stosuje ostatnią dostępną wartość stopy bazowej sprzed dnia czasowego zaprzestania publikacji wskaźnika referencyjnego. Szczegóły dotyczące zasad postępowania Banku w przypadku czasowego lub trwałego zaprzestania opracowywania stopy bazowej lub zmiany metody jej obliczania określone są w projekcie umowy o kredyt. Na wniosek klienta istnieje możliwość przedłużenia okresu obowiązywania stałej stopy procentowej na kolejny okres na warunkach cenowych obowiązujących w dacie wnioskowania o zmianę warunków umowy w powyższym zakresie.
	☐ Oprocentowanie z 120-miesięczną stałą stopą procentową
	Kredyt oprocentowany jest: a) w okresie 120 m-cy, licząc od dnia uruchomienia kredytu / pierwszej transzy kredytu, według stałej stopy procentowej; b) po upływie okresu, o którym mowa w lit. a), według zmiennej stopy procentowej opartej o stawkę referencyjną WIBOR 3 M oraz marżę Banku, określoną w umowie o kredyt - obowiązującej w okresie, za który naliczane są odsetki i podlegającej zmianie wraz ze zmianą okresu stabilizacji. Okresy stabilizacji oprocentowania, ustalonego w oparciu o stopę referencyjną, wynoszą 3 miesiące dla WIBOR 3M (zmiana wysokości oprocentowania co 3 miesiące). Niekorzystna zmiana stopy procentowej powoduje, że wzrasta wysokość odsetek przewidzianych do spłaty, co powoduje zwiększenie miesięcznej raty kredytu przewidzianej do spłaty. Ze względu na możliwość zmiany wysokości wskaźnika referencyjnego w okresie kredytowania nie można wykluczyć, że po upływie obowiązywania stałej stopy procentowej może dojść do wzrostu / spadku wysokości raty wyliczanej z uwzględnieniem odsetek naliczonych według zmiennej stopy procentowej. W okresie obowiązywania stałej stopy procentowej nie ma możliwości zmiany oprocentowania kredytu na zmienne oraz na inny okres obowiązywania stałej stopy procentowej, a zmiany wysokości wskaźnika referencyjnego WIBOR nie mają wpływu na wysokość naliczanych odsetek. W przypadku wystąpienia zdarzenia regulacyjnego, tj.: a) stopa bazowa nie zostanie zarejestrowana lub nie będzie wydana decyzja o jej ekwiwalentności lub administrator wskaźnika referencyjnego nie otrzymał, nie otrzyma, lub cofnięto mu lub zawieszono zezwolenie lub rejestrację dla opracowywania stopy bazowej b) podmiot wyznaczający poda do publicznej wiadomości, że administrator wskaźnika referencyjnego przestał lub przestanie na stałe publikować stopę bazową, a do czasu tego zaprzestania nie zostanie wyznaczony następca dla administratora, który miałby w dalszym ciągu obliczać lub publikować stopę bazową, c) podmiot wyznaczający poda do publicznej wiadomości, że stopa bazowa przestała lub przestanie być reprezentatywna dla właściwego dla niej rynku bazowego lub rzeczywistości ekonomicznej, którą stopa bazowa miała mierzyć i że brak jest możliwości przywrócenia takiej reprezentatywności, Bank stosuje w następującej kolejności: 1) stopę alternatywną oraz korektę wskazaną przez podmiot wyznaczający, albo 2) stopę alternatywną oraz korektę wskazaną przez bank centralny właściwy dla waluty stopy bazowej albo 3) stopę alternatywną oraz korektę wskazaną przez grupę roboczą albo 4) stopę referencyjną banku centralnego właściwego dla waluty stopy bazowej oraz korektę wyliczoną przez Bank. W przypadku czasowego zaprzestania publikacji wskaźnika, Bank stosuje ostatnią dostępną wartość stopy bazowej sprzed dnia czasowego zaprzestania publikacji wskaźnika referencyjnego. Szczegóły dotyczące zasad postępowania Banku w przypadku czasowego lub trwałego zaprzestania opracowywania stopy bazowej lub zmiany metody jej obliczania określone są w projekcie umowy o kredyt. Na wniosek klienta istnieje możliwość przedłużenia okresu obowiązywania stałej stopy procentowej na kolejny okres na warunkach cenowych obowiązujących w dacie wnioskowania o zmianę warunków umowy w powyższym zakresie.
PRODUKTY / USŁUGI DODATKOWE OFEROWANE WRAZ Z PRODUKTAMI HIPOTECZNYMI	
☐ OFERTA	Oferta produktów hipotecznych dostępna jest zarówno wraz z dodatkowymi produktami i usługami finansowymi, jak również bez dodatkowych usług i produktów
☐ PRODUKTY	☐ Konto osobiste z comiesięcznymi wpływami w wysokości min. 2.500 zł z tytułu osiąganych dochodów oraz wyrażenie zgody na wysyłanie na adres e-mail korespondencji związanej z realizacją umowy zawartej z Bankiem, w tym zmian Ogólnych warunków ubezpieczeń i innych informacji dotyczących posiadanych ubezpieczeń. W przypadku konta osobistego wspólnego, comiesięczne wpływy na rachunek z tytułu osiąganych dochodów w łącznej wysokości min. 2.500 zł mogą być zapewnione przez dowolnego ze współposiadaczy lub przez obu współposiadaczy ☐ Ubezpieczenie nieruchomości Cardif.

	Pakiet własne M – ubezpieczenie Przedmiotu zabezpieczenia na podstawie umowy ubezpieczenia budynków i lokali mieszkalnych, zawartej przez kredytobiorcę z ubezpieczycielem za pośrednictwem Banku Pakiet własne M Plus – ubezpieczenie Przedmiotu zabezpieczenia na podstawie umowy ubezpieczenia budynków i lokali mieszkalnych oraz ruchomości domowych, zawartej przez kredytobiorcę z ubezpieczycielem za pośrednictwem Banku ☐ Ubezpieczenie na życie Cardif: Pakiet 1H - ubezpieczenie obejmujące ubezpieczenie na życie, ubezpieczenie od trwałej i całkowitej niezdolności do pracy oraz ubezpieczenie na wypadek utraty pracy albo poważnego zachorowania albo pobytu w szpitalu w następstwie nieszczęśliwego wypadku na podstawie umowy ubezpieczenia zawartej przez kredytobiorcę z ubezpieczycielem za pośrednictwem Banku, Pakiet 2H -ubezpieczenie obejmujące ubezpieczenie na życie na podstawie umowy ubezpieczenia zawartej przez kredytobiorcę z ubezpieczycielem za pośrednictwem Banku.
☐ WARUNKI KORZYSTANIA Z PRODUKTÓW DODATKOWYCH	Z usług dodatkowych, wobec których klient deklaruje chęć korzystania / posiadania, może w każdej chwili zrezygnować i w przypadku: - zamknięcia konta osobistego – Bank założy bezpłatny rachunek do spłaty kredytu, - rezygnacji z umowy ubezpieczenia nieruchomości – klient jest zobowiązany do zawarcia i utrzymywania, do chwili całkowitej spłaty zobowiązań z tytułu umowy kredytu, umowy ubezpieczenia nieruchomości, zawartej bez pośrednictwa Banku, dokonywania przelewu wierzytelności z tej umowy ubezpieczenia na rzecz Banku oraz przedkładania w Banku, w całym okresie kredytowania, dokumentów potwierdzających opłacenie składki z tytułu tego ubezpieczenia, przy czym warunkiem przyjęcia umowy ubezpieczenia dostarczonej przez klienta jest gwarantowanie minimalnego zakresu ubezpieczenia nieruchomości wymaganego przez Bank oraz sumy ubezpieczenia nie mniejszej niż gwarantowana dotychczasową umową ubezpieczenia nieruchomości, - rezygnacji z umowy ubezpieczenia na życie wraz ze wskazaniem Banku jako uposażonego – w przypadku, gdy ubezpieczenie na życie jest wymagalne przez Bank w całym okresie kredytowania, zawarcia i utrzymywania, do chwili całkowitej spłaty zobowiązań z tytułu umowy, umowy ubezpieczenia na życie ze wskazaniem Banku jako uposażonego oraz przedkładania w Banku, w całym okresie kredytowania, dokumentów potwierdzających opłacenie składki z tytułu ubezpieczenia, przy czym warunkiem przyjęcia umowy ubezpieczenia dostarczonej przez klienta jest gwarantowanie minimalnego zakresu ubezpieczenia, wymaganego przez Bank oraz sumy ubezpieczenia nie mniejszej niż suma określona w dotychczasowej umowie ubezpieczenia klienta.
	W przypadku, gdy zastosowano obniżenie stałej stopy procentowej lub marży Banku w związku z posiadaniem / korzystaniem przez kredytobiorcę w dniu zawarcia umowy z produktów dodatkowych: 1) zamknięcie w okresie kredytowania konta osobistego na skutek wypowiedzenia przez kredytobiorcę umowy dotyczącej tego konta, lub 2) rezygnacja z karty debetowej wydaną do rachunku osobistego, lub 3) niezapewnianie comiesięcznego wpływu na konto osobiste kwoty min. 2.500 zł z tytułu osiąganych dochodów, lub 4) zakończenie przed upływem 3 lat od zawarcia umowy kredytu, ochrony ubezpieczeniowej w ramach Ubezpieczenia w formie Pakietu 1H albo Pakietu 2H, lub 5) zakończenie w okresie kredytowania ochrony ubezpieczeniowej w ramach ubezpieczenia nieruchomości, powoduje podwyższenie stałej stopy procentowej lub marży o wysokość obniżenia z tytułu posiadania / korzystania z danego produktu. Zastosowanie obniżki stałej stopy procentowej lub marży z tytułu korzystania / posiadania produktów dodatkowych dotyczy wyłącznie produktów oferowanych przez Bank. W przypadku kredytu hipotecznego Klient ma prawo do dodatkowej obniżki stałej stopy procentowej lub marży w przypadku posiadania dokumentu potwierdzającego wydanie Certyfikatu ekologicznego BREEAM albo Zielony Dom potwierdzającego wielokryterialny proces oceny budynku mieszkalnego spełniającego cechy budynku ekologicznego / Świadectwa charakterystyki energetycznej potwierdzającego, że wartość wskaźnika rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną EP nie jest wyższa niż 50 kWh/(m²*rok).
PRZEDTERMINOWA SPŁATA CAŁOŚCI / CZĘŚCI KREDYTU	
☐ WARUNKI DOKONANIA PRZEDTERMINOWEJ SPŁATY	Przedterminowej spłaty kredytu w całości lub części można dokonać w każdym czasie.
☐ WYSOKOŚĆ OPŁATY ZA PRZEDTERMINOWĄ SPŁATĘ	nie pobiera się
NIEWYWIĄZYWANIE SIĘ Z OBOWIĄZKÓW WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY O KREDYT HIPOTECZNY I KONSEKWENCJE DLA KLIENTA	

PRZESŁANKI WYPOWIEDZENIA UMOWY KREDYTU LUB OBNIŻENIA KWOTY KREDYTU	☐ utrata przez kredytobiorcę zdolności kredytowej, ☐ niedotrzymanie przez kredytobiorcę / pożyczkobiorcę warunków udzielenia kredytu, w postaci: - wykorzystania kredytu niezgodnie z przeznaczeniem określonym w umowie kredytu - niespłacenia kredytu / rat kredytu wraz z odsetkami w terminie określonym w umowie oraz harmonogramie spłaty kredytu, - nieustanowienia lub nienależytego ustanowienia zabezpieczenia spłaty wierzytelności Banku z tytułu umowy, - niewykonania przez kredytobiorcę któregośkolwiek z zobowiązań określonych w umowie kredytu, ☐ złożenie w Banku fałszywego dokumentu lub niezgodnego z prawdą oświadczenia, ☐ zagrożenie upadłością kredytobiorcy. W przypadku utraty przez kredytobiorcę zdolności kredytowej, Bank może wystąpić do kredytobiorcy o ustanowienie dodatkowego zabezpieczenia spłaty kredytu. Kredytobiorca zobowiązany jest do ustanowienia takiego zabezpieczenia w terminie 30 dni od dnia otrzymania pisemnego wniosku Banku w tym zakresie. Po upływie okresu wypowiedzenia umowy, Bank podejmuje czynności windykacyjne w odniesieniu do niespłaconych wierzytelności Banku z tytułu umowy kredytu. Koszty związane z windykacją należności ponosi kredytobiorca.
--	---



[https://www.ing.pl/indywidualni/kredyty-i-pozyczki/
kredyt-hipoteczny](https://www.ing.pl/indywidualni/kredyty-i-pozyczki/kredyt-hipoteczny)

Informacje ogólne o kredycie hipotecznym i pożyczce hipotecznej w ING Banku Śląskim

Nasz materiał pomoże Ci zdobyć ogólne informacje o produktach hipotecznych. Interesuje Cię oferta kredytu hipotecznego w naszym banku? Oprócz poniższych informacji, otrzymasz od nas również informacje dodatkowe w formie standaryzowanego formularza.

Jeżeli już spłacasz kredyt w naszym banku, ten dokument jest również dla Ciebie. Ryzyka opisane w sekcji Oprocentowanie kredytu odnoszą się też do wskaźników referencyjnych: WIRON 1M Stopa Składana, WIBOR 1M, WIBOR 3M, WIBOR 6M, WIBOR 1Y. W swojej umowie kredytowej sprawdź jaki wskaźnik referencyjny stosowany jest w konstrukcji oprocentowania Twojego kredytu.

Jasne zasady finansowania nieruchomości

Z naszej strony dowiesz się:

- jakie warunki musisz spełnić jako nasz partner w ramach umowy o kredyt hipoteczny/pożyczkę hipoteczną;
- jakie obowiązki finansowe wynikają z zaciągnięcia kredytu hipotecznego/pożyczki hipotecznej;
- jakie są warianty możliwych odsetek i spłat kredytu hipotecznego/pożyczki hipotecznej;
- jakie koszty związane są z zaciągnięciem kredytu hipotecznego/pożyczki hipotecznej.

Na jaki cel możesz przeznaczyć kredyt hipoteczny?

1. Mieszkaniowy kredyt hipoteczny

- środki możesz przeznaczyć na zakup domu lub mieszkania (własność lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu);
- kredyt możesz równie wykorzystać na spłatę kredytu mieszkaniowego zaciągniętego w naszym lub innym banku;

2. Mieszkaniowy kredyt budowlano-hipoteczny

- środki możesz przeznaczyć na zakup działki budowlanej i budowę domu (niezależnie od tego, czy budujesz sam, buduje deweloper lub spółdzielnia);
- kredyt możesz także wykorzystać na remont lub modernizację swojego domu lub mieszkania;

3. Pożyczka hipoteczna

- to zobowiązanie zabezpieczone hipoteką bez sprecyzowanego celu kredytowania, możesz przeznaczyć pozyskane pieniądze na dowolny cel, niezwiązany z działalnością gospodarczą;

4. Kredyt konsolidacyjny

- kwotę kredytu przelejemy na spłatę pozostałych zobowiązań kredytowych i połączymy je w jeden kredyt, z jedną ratą do spłaty;

Zabezpieczenie kredytu

O czym musisz pamiętać?

Ustanowienie hipoteki na nieruchomości jest zabezpieczeniem Twojego kredytu. Hipoteka może zostać ustanowiona zarówno na kredytowanej nieruchomości, jak i innej nieruchomości (należącej do Ciebie lub osoby trzeciej). Pamiętaj, żeby ustanowić hipotekę na nieruchomości osoby trzeciej (np. ktoś z rodziny) - musisz spełnić pewne warunki. Zapytaj nas o szczegóły.

Dodatkowym zabezpieczeniem kredytu jest udzielenie Bankowi pełnomocnictwa do pobierania wymagalnych wierzytelności z tytułu Twojego kredytu, z rachunków (oszczędnościowo-rozliczeniowych, oszczędnościowych oraz terminowych) posiadanych w Banku, a jeśli w Twoim kredycie wskazano ROR jako rachunek służący do obsługi kredytu także pełnomocnictwo do pobierania z tego rachunku środków na spłatę należnych Bankowi miesięcznych rat, opłat, prowizji i innych przewidzianych umową wierzytelności Banku.

Możesz również zabezpieczyć spłatę kredytu dzięki ubezpieczeniom:

▪ Ubezpieczenie kredytobiorcy

Ubezpieczenie spłaty kredytu może być elementem oferty kredytu hipotecznego w ofercie specjalnej. Możesz je również kupić do standardowej oferty kredytu hipotecznego. Ubezpieczenie to będzie wsparciem w spłacie kredytu w przypadku zajścia nieprzewidzianych zdarzeń losowych.

Składkę pobieramy co miesiąc w dniu płatności raty, nie musisz o tym pamiętać. Jej wysokość uzależniona jest od kwoty kredytu pozostającej do spłaty, czyli składka co miesiąc jest niższa. Sumą ubezpieczenia jest pozostała do spłaty kwota kredytu.

Informacje o tym ubezpieczeniu sprawdzisz tutaj:

<https://www.ing.pl/indywidualni/ubezpieczenia/ubezpieczenie-kredytu-hipotecznego>

▪ Ubezpieczenie nieruchomości

Twoja nieruchomość jest zabezpieczeniem kredytu hipotecznego. Musi więc być ubezpieczona od powodzi, pożaru i innych zdarzeń losowych.

Możesz co roku dostarczać polisę do banku, potwierdzać cesję na bank oraz fakt opłacenia składki. Zadbaj, aby zakres tego ubezpieczenia był zgodny z wymaganiami banku.

Możesz też kupić ubezpieczenie nieruchomości w banku. Wszystkie zdarzenia losowe wymagane przez bank są już w zakresie tego ubezpieczenia. Miesięczną składkę pobierzemy razem z ratą kredytu – co miesiąc w dniu płatności raty. Składkę liczymy od kwoty kredytu, a ubezpieczenie obejmuje pełną wartość nieruchomości (np. kredyt 700 tys. zł a wartość nieruchomości 2 mln zł - składkę liczymy od 700 tys. zł a suma ubezpieczenia to 2 mln zł).

Informacje o tym ubezpieczeniu sprawdzisz tutaj:

<https://www.ing.pl/indywidualni/ubezpieczenia/ubezpieczenie-nieruchomosci-i-ruchomosci>

W naszej ofercie znajdziesz ubezpieczenia na życie oraz ubezpieczenia nieruchomości w kilku wariantach. Zapytaj nas o szczegóły.

 Pamiętaj, że to Ty wybierasz, czy chcesz ubezpieczyć się indywidualnie, czy za naszym pośrednictwem. Wybór ubezpieczenia może mieć znaczenie dla uzyskania preferencji cenowych.

Ryzyko zmian cen nieruchomości

Jednym z zabezpieczeń kredytu hipotecznego jest hipoteka ustanowiona na nieruchomości. Rynkowa wartość takiego zabezpieczenia jest uzależniona od wielu czynników w tym m.in. może zależeć od lokalnego rynku nieruchomości oraz sytuacji ekonomicznej. Efektem działania tych czynników może być istotny spadek wartości nieruchomości jak również jej wzrost. Zgodnie z regulacjami wewnętrznymi banku, przez istotny spadek wartości nieruchomości rozumie się zmniejszenie jej rynkowej wartości, o co najmniej 20 % w stosunku do wartości nieruchomości przyjętej na dzień ustanowienia zabezpieczenia. Wartość tą zobaczysz w swojej umowie kredytowej.

Konsekwencją istotnego spadku wartości może być konieczność ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia spłaty kredytu, w formie hipoteki na innej nieruchomości niż ta która dotychczas stanowi przedmiot zabezpieczenia. Przy czym wartość dodatkowego zabezpieczenia powinna odpowiadać co najmniej kwocie, o którą spadła wartość nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia tzn. stosunek aktualnego salda zadłużenia (razem z prowizjami i odsetkami) do wartości wszystkich zabezpieczeń nie może być wyższy niż 80%. Jeśli nie będziesz mógł ustanowić takiego zabezpieczenia bank dopuszcza również możliwość ustalenia innego rodzaju dodatkowego zabezpieczenia, nastąpi to w trybie indywidualnych uzgodnień.

Pamiętaj, że odpowiadasz wobec banku za zaciągnięte zobowiązanie do jego wysokości. Dlatego też, jeśli dojdzie do wymuszonej sprzedaży nieruchomości na rynku lub sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym, a uzyskana cena sprzedaży będzie niewystarczająca do całkowitej spłaty zaciągniętego zobowiązania wraz z odsetkami, opłatami, będziesz zobowiązany do uregulowania brakującej kwoty.

Okres kredytowania

Kredyty hipoteczne są z zasady długoterminowe - w ten sposób łatwiej Ci spłacić wysoką kwotę kredytu, w relatywnie niskich ratach. Standardowe okresy kredytowania w przypadku kredytów hipotecznych wynoszą z reguły do 25 lat. W naszym banku, tak jak w wielu innych, maksymalnie kredyt może zostać udzielony nawet na 35 lat. Jeśli interesuje Cię pożyczka hipoteczna – maksymalny okres kredytowania dla tego produktu w naszym banku wynosi 25 lat.

Pamiętaj jednak, że kredyt udzielony na tak długi okres jest potencjalnie bardziej ryzykowny, gdyż trudniej jest przewidzieć zmiany Twojej sytuacji finansowej w tak długiej perspektywie czasu. Zwróć też uwagę na to, że im dłuższy okres kredytowania, tym dłuższy jest czas spłacania odsetek, co podnosi koszt kredytu. Jeśli wskaźnik miesięcznych obciążeń do Twojego dochodu, który wskazałeś do obliczenia zdolności kredytowej, przekracza 40%, to zwiększone ryzyko kredytowe może negatywnie wpłynąć na niespodziewane wydatki, a także na możliwość oszczędzania w trakcie okresu kredytowania. Dlatego powinieneś mieć odpowiednią rezerwę finansową.

Emerytura a spłata kredytu

Jeśli wybierzesz okres kredytowania, który przekracza granicę ustawowo określonego wieku emerytalnego, możesz ponieść ryzyko obniżenia dochodu po przejściu na emeryturę.

- kredyt udzielony na dłuższy okres jest potencjalnie bardziej ryzykowny z powodu trudnych do przewidzenia zmian Twojej sytuacji finansowej, w tym przejścia na emeryturę,
- w przypadku pogorszenia Twojej sytuacji finansowej spowodowanej przejściem na emeryturę, możesz wspólnie z bankiem ustalić nowe zasady spłaty, które będą dostosowane do Twoich możliwości,

- w dowolnym momencie możesz skorzystać z częściowej przedterminowej spłaty kredytu. Wystarczy, że zawrzesz bezpłatny aneks, w którym dopasujesz okres kredytowania do bieżącej sytuacji finansowej. W ramach aneksu możesz np. skrócić okres kredytowania czy zmienić wysokość miesięcznej raty.

Wycena nieruchomości

Jeśli chcesz wziąć kredyt hipoteczny, konieczne jest oszacowanie wartości nieruchomości, która będzie stanowiła zabezpieczenie kredytu (wspomniana wyżej hipoteka). Podstawą tego oszacowania będzie wycena nieruchomości sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym.

Zlecając operat szacunkowy za pośrednictwem banku, ponosisz jego koszt. Wykonany operat szacunkowy stanowi Twoją własność, dlatego otrzymasz jego oryginał. Pamiętaj, że możesz dostarczyć swój własny operat wraz ze złożeniem wniosku.

Oprocentowanie kredytu

Wykorzystana kwota kredytu/pożyczki może być oprocentowana według:

a) Oprocentowania stałego

Oprocentowanie stałe oznacza, że Twój kredyt hipoteczny / pożyczka hipoteczna przez pierwsze 60 miesięcy od dnia uruchomienia będzie oprocentowany według stałej stopy procentowej. Po tym okresie - jeżeli nie skorzystasz z oferty banku dla dalszego obowiązywania stałej stopy procentowej - jego oprocentowanie będzie zmienne. Dodatkowo w trakcie okresu obowiązywania stałego oprocentowania nie będzie możliwości:

- przejścia na zmienne oprocentowanie - nawet jeśli aktualnie wskaźnik WIBOR 1M będzie znacząco niższy niż oprocentowanie z umowy,
- zmiany oprocentowania stałego - nawet jeżeli aktualnie oferowane oprocentowanie (dla nowych umów kredytowych), będzie niższe niż wynikające z Twojej umowy.

zarówno w banku jak i na rynku.

Podczas obowiązywania stałej stopy procentowej Twoja rata nie ulegnie zmianie w związku z podwyższeniem lub obniżeniem wskaźnika referencyjnego WIBOR 1M. Jeżeli nie zdecydujesz się na kolejny okres trwania oprocentowania stałego, Twój kredyt hipoteczny/pożyczka hipoteczna do końca obowiązywania umowy kredytowej będzie oprocentowany wg oprocentowania zmiennego. Przed upływem 60 miesięcy otrzymasz ofertę nowego stałego oprocentowania na kolejny okres. Oprocentowanie może być znacząco wyższe lub niższe niż obowiązujące do tej pory, w konsekwencji będzie to powodowało wzrost lub spadek raty kredytu. Oznacza to możliwość skokowej zmiany raty, a co za tym idzie również odsetkowego kosztu kredytu.

Zmienne oprocentowanie składa się ze wskaźnika referencyjnego WIBOR 1M oraz stałej w całym okresie kredytowania marży banku – określonej w umowie. Dlatego też zachęcamy Cię do zapoznania się również z zaprezentowanymi poniżej informacjami dotyczącymi oprocentowania zmiennego.

Nie otrzymasz kolejnej propozycji oprocentowania stałego, jeżeli pozostały okres do spłaty będzie krótszy niż minimalny okres obowiązywania stałej stopy. W wypadku jednoczesnej zmiany waluty produktów indeksowanych kursem waluty obcej oraz zmiany formuły oprocentowania, minimalny pozostały okres do spłaty zgodnie z Rekomendacją S KNF może być krótszy.

Więcej o Ryzyku stopy procentowej zobowiązań kredytowych znajdziesz na stronie internetowej Komisji Nadzoru Finansowego: https://www.knf.gov.pl/dla_konsumenta/kampanie_informacyjne/ryzyko_stopy_procentowej.

b) Oprocentowania zmiennego

Oprocentowanie kredytu hipotecznego / pożyczki hipotecznej jest zmienne i składa się ze wskaźnika referencyjnego WIBOR 1M oraz marży banku.

WIBOR 1M jest wskaźnikiem referencyjnym stopy procentowej w rozumieniu Rozporządzenia BMR opracowywanym przez Administratora według metody samodzielnie określonej przez pod nadzorem Komitetu Nadzorczego Wskaźników Referencyjnych Stóp Procentowych.

[podstawa prawna: Rozporządzenie 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].

Szczegóły dotyczące WIBOR 1M, w tym opis kluczowych elementów metody opracowywania WIBOR 1M, Oświadczenie o Wskaźniku Referencyjnym oraz procedury dotyczące przyjmowania i rozpatrywania skarg dotyczących procesu wyznaczania wskaźnika referencyjnego Administrator opublikował na swojej stronie internetowej pod adresem: www.gpwbenchmark.pl.

Kredytów udzielamy tylko w złotych polskich (PLN).

Oprocentowanie kredytu = stała marża banku + WIBOR 1M

Uwaga, marża banku może ulec zmianie na szczególnych warunkach związanych z dobrowolnym skorzystaniem z dodatkowych produktów/usług (np. ubezpieczenie), jak też w innych sytuacjach określonych w Twojej umowie. Bank aktualizuje oprocentowanie kredytu co miesiąc o aktualną wartość WIBOR 1M z danego dnia.

 Musisz wiedzieć, że ponosisz ryzyko zmieniającej się stopy oprocentowania kredytu – po każdej aktualizacji stopy kwota raty Twojego kredytu będzie rosła lub malała. **W momencie podpisania umowy nie można określić jak będzie się kształtował wskaźnik referencyjny WIBOR (ang. Warsaw Interbank Offered Rate) w trakcie całego okresu kredytowania.** Jest on ustalany zgodnie z Regulaminem fixingu stawek referencyjnych WIBID i WIBOR. Administratorem wskaźnika referencyjnego WIBOR jest GPW Benchmark SA z siedzibą w Warszawie. Regulamin stawek referencyjnych WIBID i WIBOR oraz informację o aktualnej wartości wskaźnika WIBOR znajdziesz m.in. na stronie <https://gpwbenchmark.pl/>.

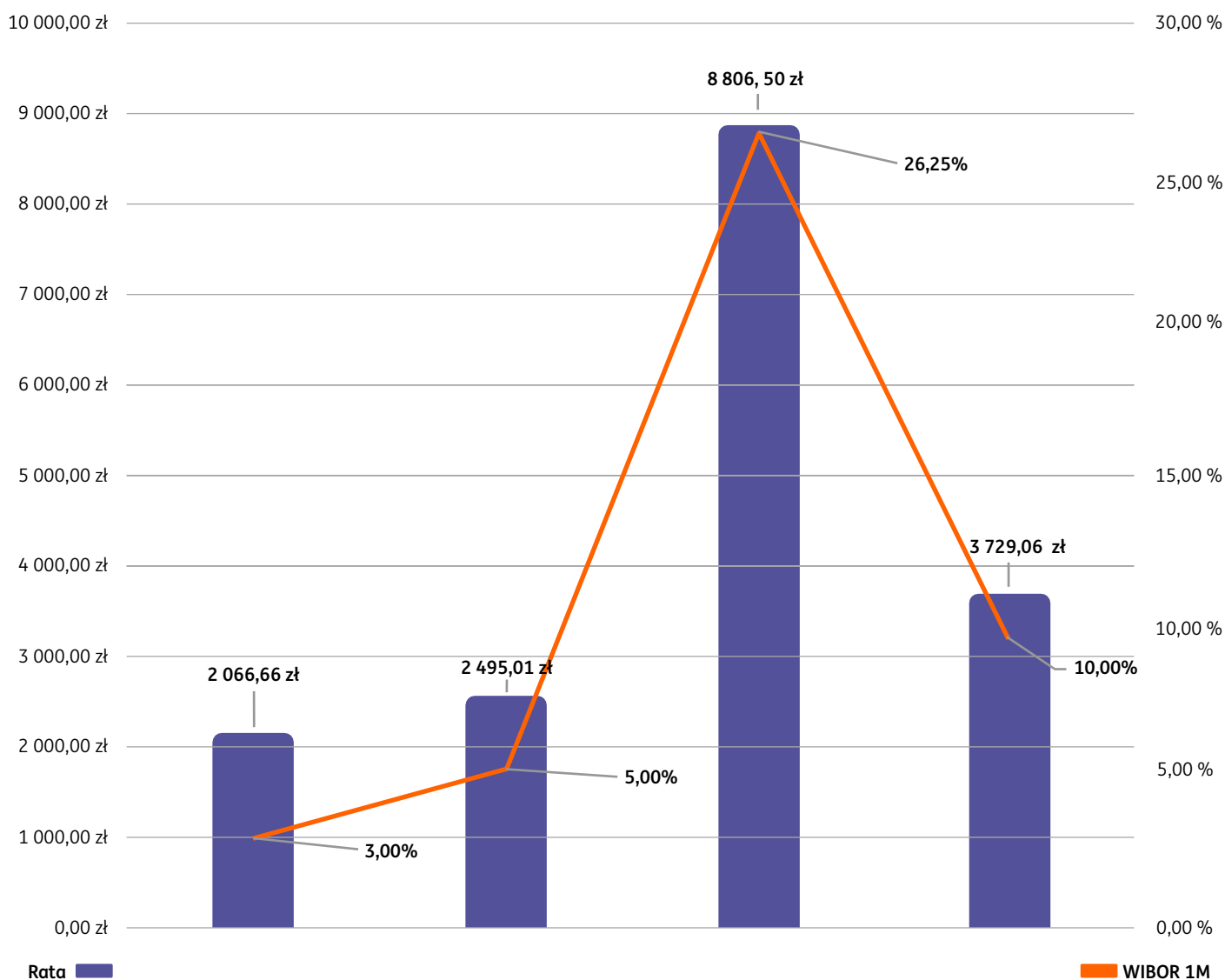
Ryzyko zmiany stopy procentowej w trakcie spłaty kredytu dotyczy wszystkich kredytów w okresie obowiązywania oprocentowania zmiennego.

Trendy zmian możemy obserwować na podstawie danych historycznych notowań tego wskaźnika.

Poniższy wykres obrazuje wysokość wskaźnika referencyjnego WIBOR 1M dla historii notowań od 30.11.2000 r.:



Należy przyjąć, że wskaźnik WIBOR 1M może podlegać zmianom w kierunku spadkowym, jak i wzrostowym. Zmiana wskaźnika referencyjnego WIBOR 1M wpływa na oprocentowanie a w konsekwencji na wysokość miesięcznej raty. Poniższy wykres prezentuje zależność pomiędzy wskaźnikiem WIBOR 1M, a wysokością miesięcznej raty dla kredytu udzielonego na 25 lat, na kwotę 360 000 PLN z oprocentowaniem stałym w okresie pierwszych 60 miesięcy 7,33% oraz w okresie obowiązywania oprocentowania zmiennego, na które składa się marża Banku w wysokości 1,80% (wg wyliczenia na 13.01.2025 r.) oraz WIBOR 1M:



Zmiana wysokości miesięcznej raty to również zmiana całkowitego kosztu kredytu. Im dłuższy okres kredytowania i im więcej zmian oprocentowania w okresie kredytowania, tym większa może być potencjalna różnica kosztu kredytu w stosunku do określonego w oparciu o pierwotną kalkulację.

W związku z długoterminowym charakterem zobowiązań hipotecznych oraz ryzykiem zmiennej stopy oprocentowania, w trakcie okresu kredytowania mogą wystąpić takie zdarzenia jak nieprzewidziany spadek dochodów, znaczący wzrost wysokości miesięcznej raty czy inne nieprzewidziane wcześniej wydatki.

Badając Twoją zdolność kredytową weźmiemy pod uwagę Twoje dochody oraz zobowiązania jak również możliwość terminowej spłaty kredytu. Zachęcamy jednak, aby zarówno na etapie wnioskowania o kredyt jak i w trakcie jego spłaty zawsze dążyć do zachowania właściwych proporcji pomiędzy poziomem miesięcznych dochodów a miesięcznych obciążeniach, mając na uwadze, że zarówno te pierwsze jak i drugie mogą się zmieniać w czasie.

i Szczegółową symulację prezentującą wpływ zmiany wysokości wskaźnika referencyjnego WIBOR 1M na wysokość Twojej raty i całkowity koszt kredytu otrzymasz wraz z symulacją kosztów i wysokości rat kredytu hipotecznego.

Konsekwencją stosowania wskaźnika referencyjnego jest również ryzyko związane z możliwością jego istotnej zmiany lub zaprzestania opracowywania.

Ryzyko związane z możliwością zmiany przez Administratora metody opracowywania wskaźnika referencyjnego WIBOR 1M

Administrator jako podmiot opracowujący WIBOR 1M, jest uprawniony do wprowadzenia zmiany w metodzie opracowywania tego wskaźnika w trybie określonym w dokumentacji opublikowanej przez GPW Benchmark S.A. na stronie internetowej pod adresem: www.gpwbenchmark.pl.

Podwyższenie lub obniżenie wartości WIBOR 1M w wyniku dokonanej przez GPW Benchmark S.A. zmiany w metodzie jego opracowywania może wpłynąć na wartość wzajemnych świadczeń pomiędzy Tobą a ING Bank Śląski S.A. w związku z zawartą umową lub na wycenę posiadanego przez Ciebie instrumentu finansowego/ produktu finansowego.

Ryzyko zaprzestania przez Administratora opracowywania wskaźnika w sposób trwały lub czasowy

Administrator jako podmiot opracowujący WIBOR 1M jest uprawniony do zaprzestania w sposób trwały opracowywania tego wskaźnika w trybie określonym w dokumentacji opublikowanej przez Administratora na stronie internetowej pod adresem: www.gpwbenchmark.pl, z zastrzeżeniem przewidzianych w tym zakresie uprawnień organów nadzoru wynikających z art. 21 oraz 23 Rozporządzenia BMR.

Konsekwencją trwałego lub czasowego zaprzestania przez Administratora opracowywania WIBOR 1M może być brak możliwości wykorzystania przez ING Bank Śląski S.A. tego wskaźnika do ustalenia wartości wzajemnych świadczeń wynikających z zawartej pomiędzy bankiem a Tobą umowy. W takiej sytuacji zastosowanie znajdą postanowienia umowy łączącej Ciebie z bankiem.

W związku z tym, jak również, aby spełnić wymogi wynikające z przepisów prawa, wdrożyliśmy w banku odpowiednie zasady postępowania, które prezentujemy poniżej.

Administrator – podmiot, który sprawuje kontrolę nad opracowywaniem Wskaźnika zgodnie z definicją zawartą w Rozporządzeniu 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 zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014.

GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie
KRS 0000493097, NIP 525 25 46 511
ul. Książęca 4, 00-498 Warszawa
T: 22 628 32 32, F: 22 628 17 54 (Centrala GPW)
E: kontakt@gpwbenchmark.pl

Wskaźnik Alternatywny – jest to inny Wskaźnik przyjęty w celu zastąpienia Wskaźnika stosowanego w Umowie, który został dotknięty zdarzeniem zaprzestania opracowywania Wskaźnika. Wskaźnik Alternatywny może zostać wskazany w Umowie, przepisach prawa lub być zarekomendowany bądź wskazany przez Administratora Wskaźnika lub bank centralny właściwy dla waluty Wskaźnika.

Istotna zmiana Wskaźnika – zdefiniowana przez Administratora zmiana w stosowanej metodzie wyznaczania Wskaźnika, o której każdorazowo powiadamia Administrator, w zgodzie z art. 13 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 zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014.

Korekta - oznacza wartość niezbędną do zastosowania w celu zmniejszenia lub wyeliminowania gwałtownych ekonomicznych skutków zaistnienia Istotnej zmiany Wskaźnika, która została podana przez Administratora.

1. W przypadku, kiedy zaprzestano opracowywania Wskaźnika, który jest stosowany w Umowie, Bank zgodnie z postanowieniami Umowy w celu ustalenia oprocentowania kredytu lub pożyczki na kolejny okres postępuje według procedury opisanej w pkt. 2-5.
2. W przypadku, gdy od daty zaprzestania opracowywania Wskaźnika do daty wykorzystania Wskaźnika w celu z pkt. 1, nie upłynęło 5 dni roboczych zastosowanie ma ostatnia wartość Wskaźnika z dnia poprzedzającego zaprzestanie publikacji Wskaźnika.
3. W przypadku, gdy upłynęło więcej niż 5 dni roboczych od daty zaprzestania opracowywania Wskaźnika do daty wykorzystania Wskaźnika w celu z pkt. 1, Bank zastosuje wartość Wskaźnika Alternatywnego wskazanego w przepisach prawa lub wskazanego w Umowie.
4. W przypadku, gdy Wskaźnik Alternatywny nie został określony w przepisach prawa lub wskazany w Umowie, Bank stosuje Wskaźnik Alternatywny wyznaczony przez Administratora Wskaźnika skorygowany o średnią arytmetyczną z różnic pomiędzy wartościami Wskaźnika a przyjętym Wskaźnikiem Alternatywnym wyliczoną za okres 12 miesięcy przed datą zaprzestania opracowywania Wskaźnika, za który wartości obu Wskaźników były publikowane.
5. W przypadku, gdy ani przepisy prawa, ani Umowa, ani Administrator nie wskazują Wskaźnika Alternatywnego, przyjmuje się za Wskaźnik Alternatywny aktualną stopę referencyjną Narodowego Banku Polskiego powiększoną o średnią arytmetyczną z różnic pomiędzy wartościami Wskaźnika a stopą referencyjną, wyliczoną za okres 12 miesięcy przed datą zaprzestania opracowywania Wskaźnika.
6. W przypadku ogłoszenia przez Administratora Istotnej zmiany Wskaźnika, który jest stosowany w Umowie, Bank stosuje wartość Wskaźnika po Istotnej zmianie Wskaźnika skorygowaną o:
 - a) wartość Korekty podaną przez Administratora albo jeśli Administrator nie podał Korekty
 - b) średnią arytmetyczną z różnic pomiędzy wartościami Wskaźnika przed Istotną zmianą Wskaźnika i historycznymi wartościami Wskaźnika po Istotnej zmianie Wskaźnika podanymi przez Administratora, wyliczoną za okres 12 miesięcy przed datą ogłoszenia Istotnej zmiany Wskaźnika, o czym niezwłocznie Cię poinformuje.
7. W zakresie, nie opisanym w punktach 2 do 6 powyżej, dotyczącym zasad ustalania i aktualizacji oprocentowania kredytu, zastosowanie mają postanowienia Umowy.
8. Bank dokonując ustalenia do celu określonego w pkt. 1 niezwłocznie Cię poinformuje o zastosowaniu procedury opisanej w punktach 2-5, zastosowaniu Wskaźnika Alternatywnego i wskazuje uzasadnienie wyboru Wskaźnika Alternatywnego oraz informacje o wartości Wskaźnika Alternatywnego branej pod uwagę przy obliczaniu średniej arytmetycznej niezbędnej do skorygowania Wskaźnika Alternatywnego, informując jednocześnie o przysługującym Tobie prawie wypowiedzenia Umowy bez ponoszenia kosztów z tytułu wypowiedzenia.

9. W przypadku, gdy Bank poweźmie informację o ponownym publikowaniu Wskaźnika, które nastąpi nie później niż w terminie 30 dni od daty zaprzestania jego opracowywania, Bank powróci do pierwotnie określonych w Umowie zasad ustalania oprocentowania lub ustalenia kwoty przypadającej do zapłaty z tytułu instrumentu finansowego zgodnie z terminami przewidzianymi w Umowie. Bank niezwłocznie Cię poinformuje o powrocie do pierwotnych zasad określonych w Umowie.
10. Informacje o zasadach postępowania w przypadku istotnej zmiany lub zaprzestania opracowywania wskaźnika referencyjnego Bank publikuje na stronie www.ing.pl

Aneksowanie umów opartych o inne wskaźniki referencyjne

Jeśli aneksujesz swoją umowę kredytową opartą o wskaźnik WIRON 1M Stopa Składana, WIBOR 1M, WIBOR 3M, WIBOR 6M albo WIBOR 1Y wskazane powyżej ryzyka są analogiczne w odniesieniu do tych wskaźników. Zmiana wskaźnika referencyjnego wpływa na wzrost lub spadek oprocentowania kredytu. W sytuacji, w której oprocentowanie rośnie, rośnie także rata i analogicznie spadek oprocentowania wpływa na obniżenie wysokości raty kredytu hipotecznego, zgodnie z datą aktualizacji harmonogramu. Administratorem ww. wskaźników jest GPW Benchmark S.A.

Sposób spłacania

Rata kredytu składa się z dwóch składników: części kapitałowej (tu zawiera się kwota, którą pożyczyleś) oraz części odsetkowej (tu spłacasz odsetki od pożyczonego kapitału). Możesz wybrać, czy chcesz spłacać kredyt w systemie rat uśrednionych (równych), albo w systemie rat ze stałą częścią kapitału (malejących).

- Jeśli spłacasz kredyt w ratach uśrednionych – odsetki naliczymy od kwoty kredytu pozostałej do spłaty, zaś część kapitałowa jest dodawana w takiej wysokości, aby raty były uśrednione w każdym miesiącu. Początkowo udział kapitału w racie jest niski, a spłacane są głównie odsetki. Przy spadku udziału odsetek w racie, w kolejnych ratach udział spłacanego kapitału wzrasta.
- Jeśli spłacasz kredyt w ratach ze stałą częścią kapitału część kapitałowa w racie spłaty nie wzrasta, lecz pozostaje na tym samym poziomie, a zmienia się część odsetkowa.

Stosowany w umowie wskaźnik WIBOR 1M powoduje, że oprocentowanie Twojego kredytu będzie zmieniało się co miesiąc, a co za tym idzie zmieniać się będzie rata Twojego kredytu – niezależnie od jej rodzaju.

Porównanie kredytu z oprocentowaniem stałym z kredytem z oprocentowaniem zmiennym (reprezentatywny przykład)

Reprezentatywny przykład dla kredytu budowlano-hipotecznego w ofercie specjalnej - wariant łatwy start zabezpieczonego hipoteką (wg wyliczenia na dzień 13.01.2025 r.).

Podany przykład ułatwi Ci zrozumienie kosztów związanych ze spłatą kredytu.

Oferta specjalna - wariant Łatwy start	Oprocentowane zmienne	Oprocentowane stałe
Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO)	8,21 %	7,90 %
Okres kredytowania	25 lat	25 lat
Całkowita kwota kredytu zabezpieczonego hipoteką, bez kredytowanych kosztów	360 000,00 zł	360 000,00 zł
Całkowita kwota do zapłaty	822 035,76 zł	801 601,23 zł
Oprocentowanie	7,62 % (zmiennie) w tym: marża 1,80% WIBOR 1M 5,82%	7,33 % (stałe przez 5 lat)
299 miesięcznych rat kapitałowo-odsetkowych	2 691,66 zł	2 624,04 zł
Podatek od czynności cywilnoprawnych (PCC)	19,00 zł	19,00 zł
Całkowity Koszt Kredytu (CKK)	462 035,76 zł w tym: odsetki 446 608,67 zł provizja banku 0,00 zł	441 601,23 zł w tym: odsetki 426 177,97zł provizja banku 0,00 zł
Ubezpieczenie nieruchomości za cały okres kredytowania	10 402,56 zł	10 402,56 zł
Opłata za usługę wyceny nieruchomości zlecanej przez bank	560,00 zł dla nieruchomości stanowiącej mieszkanie	560,00 zł dla nieruchomości stanowiącej mieszkanie
Ubezpieczenie spłaty kredytu za pierwsze 3 lata	4 445,53 zł	4 441,70 zł
Rachunek bankowy Konto Direct za cały okres kredytowania	0 zł	0 zł
Bankowość internetowa Moje ING za cały okres kredytowania	0 zł	0 zł
Wymagane minimalne zabezpieczenie	540 000 zł	540 000 zł

Kalkulacja kredytu z oprocentowaniem okresowo stałym została dokonana na dzień 13.01.2025 r. na reprezentatywnym przykładzie.

Stałe oprocentowanie niesie ze sobą ryzyko, iż wysokość raty może być okresowo wyższa niż gdyby była ona obliczana na podstawie aktualnego wskaźnika, wykorzystanego jako indeks w umowie kredytowej.

Koszty dodatkowe

Poza odsetkami mogą pojawić się następujące koszty związane z Twoim kredytem:

Koszty płacone bankowi

prowizja za udzielenie kredytu, której wysokość jest niezależna od okresu spłaty	1,9% udzielonej kwoty kredytu Pamiętaj, że możesz wybrać wariant cenowy bez prowizji.
opłata za aneks do umowy kredytu	200 zł
opłata za inspekcję nieruchomości bez oceny wartości	230 zł

Koszty i podatki płatne osobom trzecim

wycena nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego w wypadku zlecenia operatu za pośrednictwem Banku	▪ lokalu mieszkalnego: 560 zł ▪ działka gruntu: 560 zł ▪ domu jednorodzinnego: 870 zł ▪ nieruchomości nietypowej: 1 500 zł
ubezpieczenie nieruchomości od zdarzeń losowych	▪ w wariantcie podstawowym 0,0096% kwoty kredytu/pożyczki miesięcznie ▪ w wariantcie rozszerzonym 0,0228% kwoty kredytu/pożyczki miesięcznie
ubezpieczenie kredytobiorcy na życie	0,0350% lub 0,0550% kwoty salda zadłużenia miesięcznie - w zależności od wariantu ubezpieczenia
wpis hipoteki do księgi wieczystej	200 zł
zmiana wpisu hipoteki	150 zł
wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej	100 zł
podatek od czynności cywilno-prawnych	19 zł
taksa notarialna	ustalana indywidualnie z notariuszem

 Wysokość powyższych kosztów zostanie dokładnie podana w informacjach przedkontraktowych oraz w Twojej umowie kredytu i Tabeli Opłat i Prowizji. **Zwróć uwagę, że nie każdy z tych kosztów musi wystąpić w Twoim kredycie.**

Najczęstsze pytania

■ Czym są usługi dodatkowe?

Wraz z umową kredytową możesz zawrzeć umowę o dodatkowe produkty lub usługi oferowane przez Bank lub inny podmiot (np. Towarzystwo Ubezpieczeń). Co więcej, udzielenie kredytu hipotecznego na przewidzianych warunkach może być uzależnione od zawarcia takiej umowy o skorzystaniu ze świadczeń dodatkowych.

Typowymi świadczeniami dodatkowymi są np. ubezpieczenie nieruchomości lub ubezpieczenie na życie. Zaciągnięcie kredytu hipotecznego można także połączyć z korzystaniem innych produktów finansowych banku, co także może korzystnie wpłynąć na ostateczne warunki kredytu.

Informacje na temat usług dodatkowych oraz wskazanie, czy mogą one zostać zakupione poza ofertą banku, otrzymasz w formularzu informacyjnym i umowie o kredyt hipoteczny.

■ Czy mogę spłacić kredyt hipoteczny wcześniej?

Możesz nadpłacać kredyt hipoteczny lub spłacić go w całości przed terminem. Nie pobieramy prowizji za wcześniejszą spłatę.

■ Co się stanie, jeżeli będę spłacać kredyt nieterminowo?

Wzięcie kredytu hipotecznego należy prawdopodobnie do najważniejszych decyzji finansowych w Twoim życiu. Jeżeli w okresie obowiązywania umowy, zmieni się Twoja sytuacja osobista, która spowoduje trudności finansowe – skontaktuj się z nami. **Im wcześniej otwarcie poinformujesz nas o swojej sytuacji, tym większa szansa na znalezienie wspólnego rozwiązania.**

 Jeżeli nie będziesz realizować płatności rat kredytu w wyznaczonych terminach, dojdzie do powstania zwłoki w spłacie, a niezapłacona kwota będzie podlegać podwyższonemu oprocentowaniu.

Jako kredytodawca jesteśmy uprawnieni do wypowiedzenia umowy o kredyt hipoteczny i do skorzystania z procedury egzekucji z ustanowionych zabezpieczeń (w szczególności: nieruchomości), gdy kredyt nie jest terminowo obsługiwany. Staramy się jednak zawsze unikać spieniężania nieruchomości – dysponujemy rozwiązaniami służącymi restrukturyzacji kredytu i warunków obsługi kredytu w sytuacji wystąpienia problemów ze spłatą.

W wypadku wystąpienia opóźnień w spłacie kredytu, najpierw wyślemy wezwanie do spłaty, informując Cię o możliwości złożenia wniosku o restrukturyzację w ciągu 14 dni. Uwzględnimy taki wniosek, jeżeli znajdzie to uzasadnienie w ocenie Twojej sytuacji majątkowej. Wniosek o restrukturyzację może też zostać odrzucony. W takim przypadku otrzymasz 6-cio miesięczny okres na dobrowolną sprzedaż nieruchomości przed podjęciem przez nas czynności zmierzających do odzyskania należności w drodze egzekucji z nieruchomości.

Jeżeli nie złożysz wniosku o restrukturyzację, a kredyt zostanie wypowiedziany, również otrzymasz 6-cio miesięczny okres na dobrowolną sprzedaż nieruchomości, zanim bank rozpocznie egzekucję z nieruchomości.

Współpracujemy też z firmą, która pomaga naszym klientom w sprzedaży nieruchomości. Jako nasz Klient nie ponosisz żadnych kosztów z tym związanych. Skontaktuj się z nami i dowiedz się więcej o tej możliwości pod linkiem: <https://www.ing.pl/kontakt/pomoc-dla-kredytobiorcow/sprzedaz-nieruchomosci-wsparcie>

¹ Podstawa prawna: Rozporządzenie 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 (dalej: Rozporządzenie).

² Podstawa prawna: art. 13 ust. 1 lit. c Rozporządzenia

³ Podstawa prawna: art. 36 Rozporządzenia





Więcej informacji na
[https://www.mbank.pl/indywidualny/
kredyty/kredyty-hipoteczne/](https://www.mbank.pl/indywidualny/kredyty/kredyty-hipoteczne/)

zobacz koszty kredytu

Wybierz dla siebie najlepszy kredyt hipoteczny



chcę zamówić rozmowę z doradcą



wniosek i decyzję załatwisz online, a umowę podpiszesz w placówce.

0%

prowinizji za udzielenie kredytu i częściową wcześniejszą spłatę



niższe marże dla aktywnych klientów

Planujesz kupić własne mieszkanie, dom lub działkę?

Przekonaj się, dlaczego warto wziąć kredyt hipoteczny w mBanku:

- wniosek i decyzję załatwisz online, a umowę podpiszesz w placówce.
- 0% prowizji za udzielenie kredytu i częściową wcześniejszą spłatę
- kredyt oparty jest na zabezpieczeniu w postaci nieruchomości
- wkład własny - minimum 10%
- niższe marże dla klientów Intensive i Active



chcę zamówić rozmowę z doradcą

Sprawdź wysokość rat i dopasuj kredyt do swoich potrzeb

Ile pieniędzy potrzebujesz?

100 000 2 000 000 zł **350 000 zł**

Ile będzie warta nieruchomość?

110 000 2 200 000 zł **450 000 zł**

W jakim czasie chcesz spłacić kredyt?

1 25 35 lat **25 lat**

Podaj wysokość miesięcznych wpływów pensji na konto (netto):

☐ kredyt w promocji

☒ do 4999.99 zł

☐ 5000 - 6999.99 zł

☐ 7000 zł i więcej

☐ kredyt bez promocji

☐ bez deklaracji kwoty

Miesięczna rata: **1 607,43 zł**

Oprocentowanie nominalne w skali roku: **2,71%**

Prowizja: **0,00%**

zamówiam rozmowę z doradcą

Najlepsza promocja dla Ciebie:

Spełnij marzenia edycja 2

Kalkulator prezentuje wyłącznie orientacyjną wysokość rat na podstawie dowolnie wybranych parametrów finansowych. Kalkulator nie wskazuje ostatecznych kosztów kredytu i nie uwzględnia faktu posiadania lub braku zdolności kredytowej.

sprawdź zdolność

Sprawdź rodzaje oprocentowania dla kredytu

Oprocentowanie zmienne



Oprocentowanie zmienne składa się z marży banku i stawki referencyjnej. Jego wysokość w trakcie spłaty kredytu zależy od aktualnej wartości stawki referencyjnej. Jeśli stawka referencyjna rośnie, rata Twojego kredytu również rośnie. Jeśli stawka referencyjna maleje, rata Twojego kredytu zmniejsza się. Umowa kredytu określi stawkę wg której liczymy Twoje oprocentowanie zmienne. Możesz spłacać kredyt w ratach malejących lub równych.

Oprocentowanie stałe przez 5 lat

Sprawdź, jakie warianty promocji przygotowaliśmy:



„Spełnij marzenia edycja 2” Intensive

Dla klientów, którzy wybiorą segment Intensive i będą zasilać swoje konto kwotą minimum 7 tys. zł

[więcej](#)



„Spełnij marzenia edycja 2” Active

Dla klientów, którzy wybiorą segment Active i będą zasilać swoje konto kwotą minimum 5 tys. zł

[więcej](#)



„Spełnij marzenia edycja 2”

Dla klientów, którzy nie wybiorą segmentu Intensive lub Active i przystąpią do Ubezpieczenia na Życie na okres co najmniej 5 lat

[więcej](#)



Kredyt hipoteczny w wersji standardowej, bez promocji

[więcej](#)

[chcę zamówić rozmowę z doradcą](#)

Raz na pół roku sprawdzimy, czy w sześciu miesiącach przed sprawdzeniem spełniałeś wszystkie warunki segmentu, który wybrałeś.

Po raz pierwszy sprawdzenia dokonamy po upływie 6 pełnych miesięcy kalendarzowych licząc od kolejnego miesiąca po miesiącu uruchomienia kredytu/pierwszej transzy kredytu.

Kolejne sprawdzenia będziemy wykonywać po upływie 6 pełnych miesięcy kalendarzowych od pierwszego sprawdzenia i każdych kolejnych sprawdzeń w trakcie trwania 5 letniego okresu promocji.

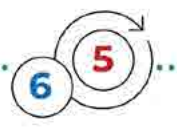
Zobacz na przykładzie jak to działa:



uruchamiamy Twój kredyt hipoteczny



po raz pierwszy sprawdzimy, czy spełniałeś warunki wybranego segmentu **po upływie 6 pełnych miesięcy kalendarzowych** licząc od kolejnego miesiąca po miesiącu uruchomienia kredytu



kolejne sprawdzenia wykonamy **po upływie 6 miesięcy kalendarzowych** od każdych kolejnych sprawdzeń w trakcie 5 letniego okresu promocji



jeśli nie spełnisz któregośkolwiek z kryteriów wybranego segmentu **Tvoja marža wzrośnie o 2 p.p.** (do wysokości marży standardowej)



brak spełnienia któregośkolwiek z kryteriów wybranego przez Ciebie segmentu oznacza, że **nie będziesz mógł korzystać z warunków promocji dla wybranego segmentu.**

Sprawdź, jak szybko i wygodnie wziąć kredyt



1. Interesuję się kredytem

- Sprawdzam swoją zdolność kredytową i **robię symulację rat.**
- wysyłam formularz kontaktowy** i oddzwania do mnie ekspert hipoteczny.



2. Wypełniam wniosek

- Przez telefon, lub podczas spotkania, rozmawiam z ekspertem o kredycie.
- Ekspert przygotowuje dla mnie wniosek. Drukuję go, podpisuję i wysyłam lub formalności załatwiam w placówce.
- Kompletuję potrzebne dokumenty.
- Wszystkie dokumenty **przesyłam online**, lub zanoszę do placówki.



3. Czekam na decyzję

- Jeśli będą potrzebne dodatkowe dokumenty, mój ekspert da mi o tym znać. Będę mógł przesłać je również online.



4. Otrzymuję decyzję kredytową

- Decyzję otrzymuję e-mailem.
- Ustalam z doradcą konto do spłaty, dzień spłaty i ubezpieczenie nieruchomości.



5. Podpisuję umowę

- Podpisuję umowę w placówce.



6. mBank wypłaca kredyt

- Czekam na przelew i informację, że mBank przelewał pieniądze.
- mBank przesyła mi informacje, jakie ostatnie formalności muszę dopełnić (ubezpieczenie, wpis do hipoteki itp.)

Sprawdź, na co zwrócić uwagę przy wyborze nieruchomości i o czym należy wiedzieć ubiegając się o kredyt - [przejdź do poradnika](#)



Sprawdź ubezpieczenia do kredytu hipotecznego

Ubezpieczenie na życie i od innych zdarzeń

więcej

Ubezpieczenie nieruchomości

więcej

Sprawdź pozostałe ubezpieczenia

więcej

chcę zamówić rozmowę z doradcą

Umowy, regulaminy, cennik

Obowiązujące marże Oprocentowanie stałe Standardowe prowizje i opłaty

	Marża standardowa	Marża promocyjna	Prowizja za udzielenie kredytu
Kredyt hipoteczny w PLN dla LTV <= 80%	4,49%	2,49%	0,00%
Kredyt hipoteczny w PLN dla LTV > 80%	4,99%	2,99%	0,00%
Pozyczka hipoteczna w PLN	6,90%	4,90%	0,00%
Segment Intensive			
Kredyt hipoteczny w PLN dla LTV <= 80%	3,99%	1,99%	0,00%
Kredyt hipoteczny w PLN dla LTV > 80%	4,49%	2,49%	0,00%
Segment Active			
Kredyt hipoteczny w PLN dla LTV <= 80%	4,19%	2,19%	0,00%
Kredyt hipoteczny w PLN dla LTV > 80%	4,69%	2,69%	0,00%

1. Przykłady reprezentatywne dla kredytu hipotecznego i pożyczki hipotecznej udzielonych w promocji

	KREDYT	POŻYCZKA
Kwota kredytu/pożyczki (netto)	350 000 zł	200 000 zł
Wysokość raty	1 888,25 zł	1 505,31 zł
Okres kredytu/pożyczki	300 miesięcy	240 miesięcy
Rodzaj raty	równa	równa
Czy kredyt/pożyczka jest w promocji?	tak	tak
Marża	2,49%	4,90%
WIBOR 3M	0,22%	0,22%
Oprocentowanie nominalne	2,71%	5,12%
Typ nieruchomości	Lokal mieszkalny	Lokal mieszkalny
Szacowana wartość nieruchomości	450 000 zł	420 000 zł
Ile kredytobiorca/pożyczkobiorca ma czasu na to, aby ustanowić hipotekę?	6 miesięcy	6 miesięcy
Odsetki od kredytu/pożyczki	136 062,58 zł	122 520,42 zł
Wyższe oprocentowanie do czasu wpisu hipoteki	o 1,5 p.p.	o 1,5 p.p.
Prowizja jednorazowa za udzielenie kredytu/pożyczki	0,00%	0,00%
Stawka za ubezpieczenie na życie - za pierwsze 5 lat	0,0450% od salda kredytu czyli kwota 8 792,12 zł	0,0450% od salda kredytu czyli kwota 4 995,25 zł
Opłata za ocenę nieruchomości	400 zł	400 zł
Stawka ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych (stała przez cały okres kredytowania)	Wysokość Twojej składki wyliczymy, gdy przystąpisz do ubezpieczenia (zanim uruchomimy kredyt). Poglądowa wartość to 5 470,25 zł. Aby ją obliczyć, założyliśmy, że ubezpieczysz w UNIQA Towarzystwo Ubezpieczeń na Życie S.A. mieszkanie o wartości 450 000 zł.	Wysokość Twojej składki wyliczymy, gdy przystąpisz do ubezpieczenia (zanim uruchomimy kredyt). Poglądowa wartość to 4 376,25 zł. Aby ją obliczyć, założyliśmy, że ubezpieczysz w UNIQA Towarzystwo Ubezpieczeń na Życie S.A. mieszkanie o wartości 450 000 zł.
Podatek od czynności cywilno-prawnych (PCC) - jednorazowo	19 zł	19 zł
Całkowity koszt kredytu/pożyczki	150 343,95 zł	131 910,87 zł
Całkowita kwota do zapłaty	500 343,95 zł	331 910,87 zł
RRSO	3,17%	5,85%



- Reprezentatywny przykład dla kredytu hipotecznego, oprocentowanego okresowo stałym oprocentowaniem przez cały okres kredytowania, udzielonego klientowi mBanku w ramach promocji sporządzany na podstawie art.8 ustawy o kredycie hipotecznym oraz nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami
- Reprezentatywny przykład dla kredytu hipotecznego, oprocentowanego okresowo stałym oprocentowaniem przez cały okres kredytowania, udzielonego klientowi mBanku w ramach propozycji standardowej sporządzony na podstawie art.8 ustawy o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami.
- Reprezentatywny przykład dla kredytu hipotecznego, udzielonego klientowi mBanku w ramach propozycji standardowej sporządzony na podstawie art.8 ustawy o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami.
- Reprezentatywny przykład dla pożyczki hipotecznej, udzielonej klientowi mBanku w ramach propozycji standardowej sporządzony na podstawie art.8 ustawy o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami

Najczęściej zadawane pytania

Jaka jest różnica między zmiennym, a stałym oprocentowaniem?

Dlaczego decyzję o stałym oprocentowaniu należy przemyśleć?

Przydatne dokumenty

 Regulamin promocji "Spełnij marzenia edycja 2" - obowiązuje od 14.10.2021 r. do 17.11.2021 r.

 Regulamin udzielania kredytów i pożyczek hipotecznych dla osób fizycznych w ramach bankowości detalicznej mBanku S.A.

 Ramowa umowa cesji (przelewu) praw z umów ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych

 Nowe wygodne stałe oprocentowanie kredytu hipotecznego

 Regulamin promocji "Wymarzone m z okresowo stałym oprocentowaniem edycja 4" - obowiązuje od 14.10.2021 r. do 17.11.2021 r.

 Taryfa prowizji i opłat bankowych dla osób fizycznych w ramach bankowości detalicznej mBanku S.A.

 Ramowa umowa cesji ubezpieczenia nieruchomości w budowie

Kredyt ze zmiennym oprocentowaniem

To nie jest oferta. Jeśli pozytywnie ocenimy Twoją zdolność kredytową, otrzymasz kredyt w mBanku. Szczegółowe informacje, w tym warunki i opłaty związane z kredytem hipotecznym lub pożyczką hipoteczną w mBanku S.A. znajdują się w Regulaminie udzielania kredytów i pożyczek hipotecznych dla osób fizycznych w ramach bankowości detalicznej mBanku S.A., Taryfie prowizji i opłat bankowych dla osób fizycznych w ramach bankowości detalicznej mBanku S.A. oraz w Regulaminie Promocji „Spełnij marzenia edycja 2” dostępnych na <https://www.mbank.pl/indywidualny/kredyty/kredyty-hipoteczne/wiez-kredyt-hipoteczny/> oraz na <https://www.mbank.pl/indywidualny/kredyty/kredyty-hipoteczne/wiez-kredyt-hipoteczny/>.

Promocja kredytu hipotecznego (zwanego dalej Kredytem) lub pożyczki hipotecznej (zwanego dalej Pożyczką) w Banku „Spełnij marzenia edycja 2” obowiązuje od 14.10.2021 r. do 17.11.2021 r.

Do promocji możesz przystąpić, jeśli spełniasz wszystkie te warunki:

- przystajesz w imieniu kredytowy i zawierasz umowę kredytową;
- podpiszesz w obecności przedstawiciela mBanku oświadczenie, że przystępujesz do promocji, zapoznałeś się z jej regulaminem i akceptujesz jego postanowienia;
- spełniasz warunki objęcia ochroną ubezpieczeniową w zakresie Ubezpieczenia na Życie na warunkach określonych w Ogólnych Warunkach Ubezpieczenia na Życie i od innych zdarzeń dla Klientów mBanku S.A.
- korzystasz przez co najmniej 5 lat z rachunku do spłaty kredytu/pożyczki w mBanku i zaskłaj je wymaganą kwotą zaliczeń; jeśli korzystasz z promocji dla segmentu Intensive, musi to być konto Intensive; jeśli korzystasz z promocji dla segmentu Active, możesz wybrać bezpłatne konto osobiste lub inne konto z oferty mBanku;
- spełniasz w okresie 5 lat warunki wybranego segmentu Active lub Intensive, jeśli takiego wyboru dokonałeś.

Jeśli o kredyt lub pożyczkę ubiegasz się z innym wnioskodawcą, warunki promocji musi spełnić każdy z Was, a warunki segmentu przynajmniej jeden z wnioskodawców.

Klienci z segmentu Active i Intensive

Do promocji możesz przystąpić, jeśli wybierzesz segment Intensive i wnioskujesz o kredyt hipoteczny nie mniejszy niż 100.000 zł lub wybierzesz segment Active i wnioskujesz o kredyt hipoteczny nie mniejszy niż 100.000 zł.

Osoby nie będące Klientem Banku lub Klientem Banku, którzy nie wybrali Segmentu Intensive i Active.

Możesz w promocji wnioskować o kredyt nie mniejszy niż 100.000 zł lub pożyczkę nie mniejszą niż 20.000 zł. Jeśli spełniasz warunki promocji, skorzystasz z obniżonej marży kredytu/Pożyczki. Wartości promocyjnych marż i prowizji za udzielenie Kredytu/Pożyczki są wskazane w Tabeli w Regulaminie Promocji. Warunki cenowe, które znajdziesz w Formularzu Informacyjnym, są ważne 14 dni kalendarzowych od dnia, w którym wydaliśmy formularz. Wyjaśnienia pojęć dotyczących usług reprezentatywnych powiązanych z rachunkiem płatniczym, objętych tym materiałem znajdziesz na www.mbank.pl/owwczek.

Kredyt z okresowo stałym oprocentowaniem

To nie jest oferta. Jeśli pozytywnie ocenimy Twoją zdolność kredytową, otrzymasz kredyt w mBanku. Szczegółowe informacje, w tym warunki i opłaty związane z kredytem hipotecznym lub pożyczką hipoteczną w mBanku S.A. znajdują się w Regulaminie udzielania kredytów i pożyczek hipotecznych dla osób fizycznych w ramach bankowości detalicznej mBanku S.A., Taryfie prowizji i opłat bankowych dla osób fizycznych w ramach bankowości detalicznej mBanku S.A. oraz w Regulaminie Promocji „Wymarzone m z okresowo stałym oprocentowaniem edycja 4” dostępnych na <https://www.mbank.pl/indywidualny/kredyty/kredyty-hipoteczne/wiez-kredyt-hipoteczny/> oraz na <https://www.mbank.pl/indywidualny/kredyty/kredyty-hipoteczne/wiez-kredyt-hipoteczny/>.

Promocja kredytu hipotecznego (zwanego dalej Kredytem) w Banku „Wymarzone m z okresowo stałym oprocentowaniem edycja 4” obowiązuje od 14.10.2021 r. do 17.11.2021 r.

Do promocji możesz przystąpić, jeśli spełniasz wszystkie te warunki:

- stoisz w imieniu kredytowy i zawierasz umowę kredytową;
- podpiszesz w obecności przedstawiciela mBanku oświadczenie, że przystępujesz do promocji, zapoznałeś się z jej regulaminem i akceptujesz jego postanowienia;
- spełniasz warunki objęcia ochroną ubezpieczeniową w zakresie Ubezpieczenia na Życie na warunkach określonych w Ogólnych Warunkach Ubezpieczenia na Życie i od innych zdarzeń dla Klientów mBanku S.A.
- korzystasz przez co najmniej 5 lat z rachunku do spłaty kredytu w mBanku i zaskłaj je wymaganą kwotą zaliczeń;
- jeśli korzystasz z promocji dla segmentu Intensive, musi to być konto Intensive; jeśli korzystasz z promocji dla segmentu Active, możesz wybrać bezpłatne konto osobiste lub inne konto z oferty mBanku. Jeśli o kredyt ubiegasz się z innym wnioskodawcą, warunki promocji musi spełnić każdy z Was, a warunki segmentu przynajmniej jeden z wnioskodawców.

Klienci z segmentu Active i Intensive

Do promocji możesz przystąpić, jeśli wybierzesz segment Intensive i wnioskujesz o kredyt hipoteczny nie mniejszy niż 100.000 zł lub wybierzesz segment Active i wnioskujesz o kredyt hipoteczny nie mniejszy niż 100.000 zł.

Osoby nie będące Klientem Banku lub Klientem Banku, którzy nie wybrali segmentu Intensive ani Active

Możesz w promocji wnioskować o kredyt nie mniejszy niż 100.000 zł. Jeśli spełniasz warunki promocji, skorzystasz z oprocentowania stałego przez okres 5 lat. Warunki cenowe, które znajdziesz w Formularzu Informacyjnym, są ważne 14 dni kalendarzowych od dnia, w którym wydaliśmy formularz.

Wyjaśnienia pojęć dotyczących usług reprezentatywnych powiązanych z rachunkiem płatniczym, objętych tym materiałem znajdziesz na www.mbank.pl/owwczek.

Kod BIC/SWIFT:

Klienci indywidualni, firmowi i private banking: BREXPLWMBK

Klienci MSP i korporacje: BREXPLWXXX

więcej o przelewach zagranicznych

kontakt z mBankiem

Centrum kontaktu

Placówki, bankomaty i wpłatomaty

Obsługa osób niepełnosprawnych

Problem ze spłatą

Reklamacje

Biuro prasowe

Zajęcie egzekucyjne

pomoc

Godziny sesji przelewów

Zastrzeżenie kart

Opłaty i prowizje

Oprocentowanie

Regulaminy i dokumenty

bezpieczeństwo i prawo

Ustawienia cookie

Ludzie są niesamowici

Bezpieczeństwo

Polityka cookie

Gwarancje depozytów

Akty prawne (RODO, PSD2,

MIFID, EMIR, FATCA, CRS,

MDR, BMR)

Informacje prawne

-  Otwórz konto osobiste
-  Komunikaty
-  mBank news
-  Kursy walut
-  Notowania funduszy
-  Cennik

dzień dobry

O mBanku

Relacje inwestorskie

Notowania i kursy walut

Serwis ekonomiczny

Grupa mBanku

Kariera w mBanku

mFundacja

Raport roczny 2020

przydatne linki

Aplikacja mobilna

Program partnerski

Zostań pośrednikiem

PolecamBank

mOkazje

English version

Kompakt Finance



Pobierz aplikację mobilną mBanku

szczegóły



[pobierz PDF](#)

OGÓLNE INFORMACJE DOTYCZĄCE UMOWY O KREDYT HIPOTECZNY

Przedstawione informacje mają charakter informacyjny i nie mogą być jedyną podstawą wyboru oferty kredytowej Banku Millennium S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Stanisława Żaryna 2A.

DEFINICJE:

Kredyt (pożyczka) - każda transakcja obciążona ryzykiem kredytowym, tj.: kredyt hipoteczny, kredyt konsolidacyjny, pożyczka hipoteczna, znajdujące się w ofercie bankowości hipotecznej.

Kredytobiorca (Pożyczkobiorca) - osoba fizyczna posiadająca pełną zdolność do czynności prawnych, która zawarła z Bankiem Umowę.

LTV (Loan to Value) - stosunek kwoty kredytu do wartości nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu, odpowiadającej wartości zaakceptowanej przez Bank.

Marża - stała wartość wyrażona w punktach procentowych, ustalona przez Bank.

Nieruchomość - nieruchomość gruntowa, budynkowa lub lokalowa położona na terytorium Polski, która może stanowić cel lub zabezpieczenie kredytu.

Okres kredytowania - okres wskazany przez Bank w Umowie kredytu w miesiącach, liczony od uruchomienia kredytu lub pierwszej jego transzy do całkowitej spłaty kredytu przez Kredytobiorcę.

Operat szacunkowy - dokument zawierający wycenę nieruchomości, sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego.

WIBOR 6M - wskaźnik referencyjny w rozumieniu ustawy z dnia 23 marca 2017 r. o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad

pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami, opracowywany przez administratora, tj. GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie, którego aktualne wartości są dostępne na stronie administratora. WIBOR 6M opracowywany jest według metody samodzielnie określonej przez GPW Benchmark S.A. pod nadzorem Komisji Nadzoru Finansowego. Szczegóły dotyczące WIBOR 6M, w tym opis metody jego opracowywania oraz procedury dotyczące przyjmowania i rozpatrywania skarg dotyczących procesu jego wyznaczania administrator opublikował na stronie internetowej pod adresem: www.gpwbenchmark.pl.

Umowa - Umowa o kredyt /pożyczkę.

Wycena nieruchomości - oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia kredytu przy zastosowaniu właściwej metody oraz oszacowanie wartości odtworzeniowej budynku dla potrzeb określenia sumy ubezpieczenia domu, wykonane przez rzeczoznawcę majątkowego; wycena nieruchomości podlega weryfikacji co do jej zawartości merytorycznej i formalno-prawnej przez upoważnionego pracownika Banku.

Zdolność kredytowa - zdolność do spłaty zaciągniętego kredytu wraz z odsetkami, w terminach i wysokości określonych w Umowie.

Kredyt hipoteczny/kredyt konsolidacyjny/pożyczka hipoteczna jest długoterminowym kredytem, udzielanym wyłącznie w walucie PLN.

Polega on na oddaniu do dyspozycji Kredytobiorcy/Pożyczkobiorcy, na czas oznaczony, środków pieniężnych z przeznaczeniem na ustalony cel. Kredytobiorca zobowiązany jest do korzystania z pieniędzy na warunkach określonych w Umowie z bankiem, zwrotu kwoty wykorzystanego kredytu wraz z odsetkami w oznaczonych terminach spłaty oraz zapłaty prowizji od udzielonego kredytu.

Kwota wnioskowanego kredytu nie może być niższa niż 20 000 PLN. Maksymalna kwota kredytu uzależniona jest od zdolności kredytowej wnioskodawcy i wartości rynkowej nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia, przy czym maksymalna kwota przeznaczona na cel dowolny nie może przekroczyć 500 000 PLN.

CELE KREDYTOWANIA

Cel kredytowania ma istotne znaczenie podczas wyboru kredytu, gdyż jego poprawne określenie determinuje właściwe dopasowanie oferty.

Wśród kredytów zabezpieczonych hipoteką, możemy wyróżnić następujące cele:

- **mieszkaniowe finansowane bezpośrednio:**
 - zakup,
 - budowa, rozbudowa,
 - remont, modernizacja, wykończenie domu lub mieszkania,
 - adaptacja budynku lub lokalu na cele mieszkaniowe.
- **mieszkaniowe finansowane pośrednio:**
 - spłata kredytu mieszkaniowego w innym banku,
 - refinansowanie kosztów poniesionych na cele mieszkaniowe.
- **cele niemieszkaniowe:**
 - spłata kredytu (innego niż mieszkaniowy),
 - dowolny cel konsumpcyjny

WAŻNE!

W Banku Millennium S.A. kredytem, można dodatkowo objąć inne koszty niezwiązane z Umową:

- opłaty notarialne związane z zawarciem umowy kupna nieruchomości,
- sądowe i notarialne koszty ustanowienia hipoteki,
- opłatę za wcześniejszą spłatę kredytu/pożyczki udzielonego przez inny bank,
- koszt wykreślenia hipoteki stanowiącej zabezpieczenie refinansowanego kredytu,
- prowizję dla agencji nieruchomości,
- opłatę za wycenę nieruchomości (operat szacunkowy).

OKRES KREDYTOWANIA

Okres kredytowania to czas od udostępnienia przez bank Kredytobiorcy środków do dyspozycji do momentu zwrotu przez Kredytobiorcę całej sumy wraz z należnymi odsetkami zgodnie z zawartą Umową.

Długość okresu kredytowania uzależniona jest od następujących parametrów:

- rodzaju produktu hipotecznego,
- wieku Kredytobiorcy/Kredytobiorców.

Wiek Kredytobiorcy a okres kredytowania:

Aby zawrzeć Umowę, Kredytobiorca /Pożyczkobiorca powinien mieć ukończone 20 lat z zastrzeżeniem, że w przypadku, gdy jednym z wnioskodawców jest osoba poniżej 20 roku życia posiadająca pełną zdolność do czynności prawnych, może ona przystąpić do kredytu pod warunkiem, że dochód przez nią osiągany nie będzie uwzględniany w badaniu zdolności kredytowej.

W szacowanym dniu ostatecznej spłaty kredytu Kredytobiorca/Pożyczkobiorca nie może mieć ukończonych 75 lat.

Okres kredytowania określany jest według wieku najstarszego Kredytobiorcy /Pożyczkobiorcy, o ile jego dochody mają wpływ na zdolność kredytową.

Ze względu na rodzaj produktu hipotecznego okres kredytowania przedstawia się następująco:

- kredyt hipoteczny - od 6 do 35 lat,
- kredyt konsolidacyjny - od 5 do 30 lat,
- pożyczka hipoteczna - od 5 do 25 lat,

W Umowie okres kredytowania wyrażony jest w miesiącach.

PAMIĘTAJ!

Wysokość raty zależy nie tylko od kwoty kredytu, ale również od okresu kredytowania. Możesz zmniejszyć wysokość rat, wydłużając okres kredytowania. Dłuższy okres kredytowania wiąże się z niższymi miesięcznymi kosztami obsługi zadłużenia. Pamiętaj jednak, że wydłużenie okresu kredytowania powoduje jednocześnie wzrost łącznej sumy odsetek.

ZABEZPIECZENIA KREDYTU

Zabezpieczenie kredytu polega na zabezpieczeniu zobowiązań zaciągniętych przez Kredytobiorcę /Pożyczkobiorcę wobec banku. Celem ustanowienia zabezpieczenia jest zapewnienie bankowi zwrotu należności z tytułu udzielonego kredytu wraz z odsetkami, prowizjami i innymi kosztami w przypadku nieuregulowania zobowiązań przez Kredytobiorcę /Pożyczkobiorcę w umownym terminie.

Zabezpieczenia kredytu przedstawiają się w następujący sposób:

Zabezpieczenia docelowe (obowiązujące przez cały okres kredytowania)

- **Hipoteka** mająca najwyższe pierwszeństwo na nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia spłaty kredytu, ustanowiona na rzecz banku.

Główną formą zabezpieczenia wierzytelności banku jest hipoteka stanowiąca ograniczone prawo rzeczowe na nieruchomości, w wysokości 200% kwoty udzielonego kredytu/pożyczki. Hipoteka powstaje z chwilą dokonania wpisu w IV dziale księgi wieczystej właściwej dla danej nieruchomości i wygasa wraz z całkowitą spłatą wierzytelności. Wpis hipoteczny na rzecz banku w księdze wieczystej danej nieruchomości oznacza, że bank w przypadku zaprzestania regulowania długu przez Kredytobiorcę/Pożyczkobiorcę może zaspokoić swoją wierzytelność w drodze sprzedaży tejże nieruchomości.

- **Cesja praw z umowy ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych nieruchomości (wraz z elementami stałymi) stanowiącej przedmiot zabezpieczenia na rzecz banku.**

Zabezpieczenie kredytu na wypadek powstałych szkód w następstwie różnych zdarzeń losowych takich jak np. pożar, powódź, zalanie. Suma ubezpieczenia ustalana w oparciu o wartość nieruchomości stanowiącą przedmiot zabezpieczenia (w przypadku domów mieszkalnych w oparciu o wartość odtworzeniową). Kredytobiorca ma możliwość wyboru oferty dowolnego ubezpieczyciela odpowiadającej minimalnemu zakresowi ubezpieczenia akceptowanemu przez Bank. Koszt ubezpieczenia w przypadku, gdyby zawierane było za pośrednictwem banku w TU Europa S.A. wynosi miesięcznie 0,0075% wartości nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu.

- **Cesja praw z umowy ubezpieczenia na życie Kredytobiorcy/Pożyczkobiorcy na rzecz banku.**

Zabezpieczenie kredytu na wypadek niezdolności do pracy lub śmierci Kredytobiorcy/Pożyczkobiorcy. Suma ubezpieczenia ustalana w oparciu o kwotę kredytu i proporcję dochodów uwzględnionych w badaniu zdolności kredytowej. Kredytobiorca ma możliwość wyboru oferty dowolnego ubezpieczyciela odpowiadającej minimalnemu zakresowi ubezpieczenia akceptowanemu przez bank. Koszt ubezpieczenia w przypadku, gdyby zawierane było za pośrednictwem banku w TU na Życie Europa S.A. wynosi 0,035% miesięcznie sumy ubezpieczenia odpowiadającej kwocie udzielonego kredytu.

Zabezpieczenia przejściowe

- **Poręczenie cywilne** do czasu uprawomocnienia się wpisu hipoteki mającej najwyższe pierwszeństwo na rzecz banku.

Zabezpieczenie stosowane w przypadku, gdy nie wszyscy właściciele nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia spłaty kredytu przystępują do Umowy lub gdy hipoteka ustanawiana jest na nieruchomości osoby trzeciej. Zabezpieczenie polegające na zobowiązaniu się osoby poręczającej do spłacenia kredytu w sytuacji, gdy Kredytobiorca nie spłaci kredytu w określonym terminie.

- **Ubezpieczenie ryzyka wysokiego LTV.**

Zabezpieczenie stosowane dla wniosków o udzielenie informacji o kredycie złożonych do 31 grudnia 2024 r. w przypadku kredytu, którego wysokość przekracza 80% LTV. Ubezpieczenie to stosuje się do czasu, gdy LTV będzie równe lub mniejsze 80%.

Bank może udzielić kredytu bez zabezpieczenia w postaci ubezpieczenia ryzyka wysokiego LTV do maksymalnej wysokości wskaźnika LTV na poziomie 80%.

- **Cesja praw z wkładu budowlanego.**

Zabezpieczenie stosowane w przypadku nabycia nieruchomości/udziału w nieruchomości budowanej przez dewelopera. Cesja obejmuje środki wpłacone do dewelopera, jak również w przypadku prowadzenia rachunku powierniczego dla inwestycji - środki zgromadzone na tym

rachunku, przy czym w przypadku zmiany banku prowadzącego rachunek powierniczy, cesja obejmuje środki zgromadzone na każdym nowym rachunku, co potwierdzone zostaje oświadczeniem banku prowadzącego ten rachunek. Zabezpieczenie wygasa w przypadku przeniesienia prawa

odrębnej własności nieruchomości na Kredytobiorcę lub w przypadku całkowitej spłaty kredytu.

- **Inne zabezpieczenia proponowane przez Kredytobiorcę/Pożyczkobiorcę zaakceptowane przez bank.**

OPROCENTOWANIE KREDYTU

Oprocentowanie kredytu jest podstawowym parametrem determinującym koszt kredytu i stanowi wynagrodzenie banku za udostępnienie środków pieniężnych w ramach oferowanych kredytów hipotecznych w Banku Millennium S.A.

Dostępny rodzaj oprocentowania:

- **Okresowo stałe**

Oprocentowanie okresowo stałe tj. stałe przez 60 m-cy od uruchomienia kredytu oraz zmienne w dalszym okresie kredytowania, chyba że Kredytobiorca i bank w aneksie do Umowy uzgodnią nową stałą stopę oprocentowania na kolejny 60-miesięczny okres kredytowania.

W przypadku kredytów z okresowo stałym oprocentowaniem występuje ryzyko, że w okresie stosowania stałej stopy procentowej wysokość raty może być wyższa, niż gdyby była ona obliczana na podstawie aktualnego wskaźnika referencyjnego WIBOR 6M, wykorzystywanego w kalkulacji wysokości oprocentowania zmiennego. Po zmianie formuły oprocentowania na zmienne wzrost wskaźnika referencyjnego, w okresie obowiązywania stałej stopy procentowej, może spowodować istotny wzrost wysokości raty kapitałowo-odsetkowej, a tym samym wzrost całkowitego kosztu kredytu.

Na oprocentowanie zmienne składają się dwa elementy:

- **Marża Banku**

Wysokość marży zależy od celu kredytowania, kwoty kredytu i wysokości kredytu w stosunku do wartości nieruchomości. Marża banku jest stała, o ile nie korzysta się z oferty obniżki marży dla aktywnych Klientów banku.

- **WIBOR 6M**

Informacja o wysokości wskaźnika referencyjnego jest podawana do publicznej wiadomości i dostępna w dziennikach ogólnopolskich oraz na stronach portali internetowych.

Zmiana wskaźnika referencyjnego branego pod uwagę przy wyliczaniu oprocentowania zmiennego kredytu lub pożyczki, następuje co 6 miesięcy, zawsze w dniu miesiąca, w którym została zawarta Umowa. Przyjmują one wartości z ostatniego dnia roboczego poprzedniego 6-miesięcznego okresu. Oznacza to, że nawet jeśli kredyt spłacany jest w ratach równych, wysokość raty będzie się zmieniać w całym okresie kredytowania.

W trakcie okresu kredytowania poziom oprocentowania zmiennego może rosnąć lub spadać, co zależy od tego, jak kształtuje się poziom wskaźnika referencyjnego, na którym oparte będzie oprocentowanie kredytu.

W przypadku wzrostu poziomu WIBOR 6M, wyższe będzie oprocentowanie zmienne kredytu, wzrośnie wówczas wysokość miesięcznej raty kapitałowo-odsetkowej, to natomiast spowoduje wzrost ogólnego łącznego kosztu obsługi udzielonego kredytu.

WAŻNE!

W przypadku, gdy w okresie obowiązywania zmiennej stopy procentowej wskaźnik referencyjny WIBOR 6M mający zastosowanie w danym okresie odsetkowym przyjmie wartość zero lub wartość ujemną, oprocentowanie kredytu w tym okresie odsetkowym będzie równe wysokości marży Banku.

Bank zwraca również uwagę na ryzyko istotnej zmiany wskaźnika referencyjnego WIBOR 6M lub zaprzestania opracowywania tego wskaźnika, co może spowodować zmianę części odsetkowej raty kredytu, powodując wzrost całkowitego kosztu kredytu. Zasady postępowania na wypadek zaistnienia takich sytuacji są szczegółowo opisane w Umowie.

WCZEŚNIEJSZA SPŁATA KREDYTU:

Warunki wcześniejszej spłaty kredytu:

Dokonanie wcześniejszej spłaty kredytu możliwe jest poprzez system bankowości elektronicznej Millenet, Aplikację Mobilną, Centrum Obsługi Telefonicznej (COT) lub poprzez złożenie pisemnej dyspozycji wcześniejszej spłaty kredytu w dowolnym oddziale Banku Millennium S.A. bez ograniczeń kwoty dokonywanej spłaty.

Zgodnie z „Cennikiem kredyt hipoteczny/pożyczka hipoteczna” przewidziano za wcześniejszą spłatę dla Umów kredytowych, dla których wnioski o kredyt/pożyczkę został złożony od 1 maja 2017 r. wynosi 0%.

W przypadku spłaty całości kredytu przed terminem, całkowity koszt kredytu hipotecznego ulega obniżeniu o odsetki i inne

koszty kredytu przypadające za okres, o który skrócono obowiązywanie tej Umowy.

Bank pobierze w pierwszej kolejności odsetki naliczone do dnia realizacji dyspozycji, a pozostałą część kwoty nadpłaty zaliczy na poczet spłaty kapitału.

Przy dokonaniu wcześniejszej częściowej spłaty kredytu Kredytobiorca /Pożyczkobiorca może ubiegać się o:

- dokonanie przeliczenia rat spłaty kredytu przy zachowaniu dotychczasowego okresu spłaty kredytu lub
- skrócenie okresu kredytowania z zachowaniem dotychczasowej wysokości raty spłaty kredytu.

Wcześniejsza spłata kredytu nie wymaga sporządzenia aneksu do Umowy.

WYCENA NIERUCHOMOŚCI

Wycena nieruchomości polega na oszacowaniu wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia kredytu przy zastosowaniu właściwej metody oraz oszacowanie wartości odtworzeniowej budynku dla potrzeb określenia sumy ubezpieczenia domu.

Bank wymaga przedłożenia operatu szacunkowego z aktualną wyceną (nie starszą niż 12 miesięcy w odniesieniu do dnia złożenia wniosku o udzielenie informacji o kredycie) nieruchomości proponowanej jako zabezpieczenie kredytu. Wycena nieruchomości powinna zostać wykonana przez

rzeczoznawcę majątkowego, posiadającego uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania wartości nieruchomości, nadane w trybie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o

gospodarce nieruchomości. Koszt wyceny ponosi Kredytobiorca/Pożyczkobiorca i jest on uzależniony od indywidualnego uzgodnienia z rzeczoznawcą majątkowym.

OFERTA SPRZEDAŻY ŁĄCZONEJ

Umożliwia obniżenie marży lub oprocentowania okresowo stałego w stosunku do standardowej oferty kredytu dla Klientów korzystających aktywnie z innych produktów lub usług finansowych znajdujących się w ofercie banku.

Skorzystanie z oferty sprzedaży łączonej nie jest warunkiem uzyskania kredytu hipotecznego, ale ma wpływ na jego warunki cenowe. Bank informuje, że kredyt hipoteczny jest dostępny również bez dodatkowych produktów lub usług finansowych.

WARIANT I

Oferta dla Posiadaczy konta osobistego i karty debetowej do konta w Banku Millennium S.A. umożliwia obniżenie oprocentowania o 0,2 punktu procentowego w stosunku do standardowej oferty kredytu.

Warunkiem utrzymania obniżki przez cały okres kredytowania jest spełnianie przez Kredytobiorcę w okresie 55 kolejnych miesięcy kalendarzowych następujących po miesiącu, w którym zostanie uruchomiony kredyt poniższych warunków w każdym miesiącu kalendarzowym:

- 1) korzystanie z konta osobistego w Banku, oraz
- 2) wykonanie transakcji bezgotówkowych kartą debetową do konta osobistego cna kwotę co najmniej 500 PLN.

Bank dopuszcza możliwość niespełnienia przez Kredytobiorcę powyższych warunków w pięciu dowolnych miesiącach kalendarzowych w okresie 55 kolejnych miesięcy kalendarzowych po uruchomieniu kredytu.

WARIANT II

Oferta dla Posiadaczy konta osobistego i karty debetowej do konta w Banku Millennium S.A., których wynagrodzenie lub dochód netto będą wpływały na to konto umożliwia obniżenie oprocentowania o 0,4 punktu procentowego w stosunku do standardowej oferty kredytu.

Warunkiem utrzymania obniżki przez cały okres kredytowania jest spełnianie przez Kredytobiorcę w okresie 55 kolejnych miesięcy kalendarzowych następujących po miesiącu, w którym zostanie uruchomiony kredyt poniższych warunków w każdym miesiącu kalendarzowym:

- 1) korzystanie z konta osobistego w Banku, na które wpłynie jego wynagrodzenie lub dochód netto w wysokości wskazanej kwotowo w zapisach decyzji kredytowej oraz Umowie oraz
- 2) wykonanie transakcji bezgotówkowych kartą debetową do konta osobistego na kwotę co najmniej 500 PLN.

KONSEKWENCJE NIEWYKONANIA LUB NIENALEŻYTEGO WYKONANIA ZOBOWIĄZAŃ ZWIĄZANYCH Z UMOWĄ

W przypadku braku płatności z tytułu udzielonego kredytu w uzgodnionym terminie Kredytobiorca/Kredytobiorcy mogą zostać obciążeni następującymi kosztami:

- koszt oprocentowania dla zadłużenia przeterminowanego,
- koszty sądowe i postępowania egzekucyjnego zgodnie z ustawą z dnia 28 lutego 2018 r. o kosztach komorniczych i ustawą z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych,

Bank dopuszcza możliwość niespełnienia przez Kredytobiorcę powyższych warunków w pięciu dowolnych miesiącach kalendarzowych w okresie 55 kolejnych miesięcy kalendarzowych po uruchomieniu kredytu.

OFERTA DODATKOWA DO WARIANTU I ALBO WARIANTU II

Oferta dodatkowa dostępna dla Klientów korzystających z WARIANTU I albo WARIANTU II umożliwia obniżenie oprocentowania dodatkowo o 0,2 punktu procentowego w stosunku do standardowej oferty kredytu w przypadku zawarcia umowy ubezpieczenia na życie za pośrednictwem Banku działającego jako agent ubezpieczeniowy Towarzystwa Ubezpieczeń na Życie Europa S.A.

Warunkiem utrzymania obniżki przez cały okres kredytowania jest pozostawanie przez Kredytobiorcę w okresie 36 kolejnych miesięcy kalendarzowych następujących po miesiącu, w którym zostanie uruchomiony kredyt stroną umowy ubezpieczenia na życie zawartej za pośrednictwem Banku. W przypadku kredytu wspólnego warunek ten muszą spełniać wszyscy Kredytobiorcy zobowiązani do ustanowienia zabezpieczenia spłaty kredytu w postaci cesji praw z umowy ubezpieczenia na życie.

Z warunkami ubezpieczenia Życie pod ochroną można się zapoznać:

- w placówkach Banku Millennium S.A.,
- na stronie internetowej www.bankmillennium.pl (Ubezpieczenia > Ubezpieczenia kredytu hipotecznego > Ubezpieczenie na życie) oraz
- pod numerem infolinii 801 331 331 lub (+48) 22 598 40 40.

KONSEKWENCJE NIESPEŁNIENIA WARUNKÓW OFERTY SPRZEDAŻY ŁĄCZONEJ

Jeżeli Kredytobiorca nie spełni warunków utrzymania obniżki, to od 61 miesiąca okresu kredytowania:

- 1) marża Banku zostanie podwyższona o wysokość zastosowanej obniżki, do której Kredytobiorca utracił prawo i w tej wysokości będzie obowiązywała do końca okresu kredytowania,
- 2) nowa stała stopa procentowa (jeśli taka zostanie uzgodniona przez strony umowy o kredyt hipoteczny na kolejny 60-miesięczny okres) nie będzie uwzględniała obniżki, do której Kredytobiorca utracił prawo.

UWAGA!

Oferta dotyczy nowo udzielanych kredytów.

W przypadku niedotrzymania przez Kredytobiorcę warunków udzielenia kredytu, w tym braku płatności z tytułu udzielonego kredytu w uzgodnionym terminie, lub też w przypadku utraty przez Kredytobiorcę zdolności kredytowej, bank może obniżyć kwotę przyznanego kredytu albo wypowiedzieć Umowę i dochodzić roszczeń w drodze postępowania sądowego i egzekucyjnego.

Szczegółowe informacje na ten temat znajdują się w Regulaminie kredytowania osób fizycznych w ramach usług bankowości hipotecznej Banku Millennium S.A. oraz we wzorcu Umowy.

W przypadku wypowiedzenia Umowy objętego zabezpieczeniem w postaci ubezpieczenia ryzyka wysokiego LTV, towarzystwo ubezpieczeniowe współpracujące z bankiem w zakresie tego ubezpieczenia wypłaca bankowi odszkodowanie. Z chwilą wypłaty odszkodowania, zgodnie z art. 828 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, roszczenie banku przeciwko Kredytobiorcy przechodzi z mocy prawa na towarzystwo ubezpieczeniowe do wysokości wypłaconego odszkodowania (regres ubezpieczeniowy). Spełnienie świadczenia przez towarzystwo ubezpieczeniowe powoduje wyłącznie zmianę wierzyciela i nie zwalnia Kredytobiorcy z obowiązku zwrotu towarzystwu ubezpieczeń

kwoty równej wypłaconemu na rzecz banku odszkodowania, wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia wypłaty odszkodowania do dnia, w którym nastąpi zaspokojenie w całości roszczeń regresowych towarzystwa ubezpieczeniowego. Szczegółowe informacje na ten temat znajdują się w informacji zawierającej podstawowe informacje o ubezpieczeniu ryzyka wysokiego LTV.

W przypadku niewykonania zobowiązań wskazanych w Umowie w określonym tam terminie, w tym dostarczania do banku potwierdzenia zawarcia umowy ubezpieczenia, z której cesja stanowi zabezpieczenie kredytu, Kredytobiorca ponosi koszt miesięcznej opłaty zgodnej z Cennikiem za każde zobowiązanie. Bank nie pobiera miesięcznej opłaty za niewykonanie zobowiązania dotyczącego ustanowienia hipoteki oraz gdy bank podjął czynności zmierzające do wykonania określonego zobowiązania na podstawie udzielonego mu pełnomocnictwa. Szczegółowe zasady pobierania opłaty wskazane są we wzorcu Umowy.

PRZYKŁAD REPREZENTATYWNY DLA KREDYTU HIPOTECZNEGO

RRSO DLA OPROCENTOWANIA OKRESOWO STAŁEGO

Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) wynosi 8,88% i wyliczyliśmy ją przy założeniach: całkowita kwota kredytu hipotecznego (bez kredytowanych kosztów) wynosi 542 347 zł, okres kredytowania 27 lat, rata kredytu 3 822,35 zł, liczba rat 326, oprocentowanie w pierwszym 60-miesięcznym okresie obowiązywania stopy stałej 7,28%, a w dalszym okresie kredytowania oprocentowanie zmienne 8,49% (suma stałej marży 2,70% oraz wskaźnika referencyjnego WIBOR 6M, który według stanu na 29.11.2024 r. wynosi 5,79%), kredyt zabezpieczony jest hipoteką na nowo nabywanej nieruchomości o wartości 868 171 zł. Marża wynosi 2,70%, przy założeniu, że przez 55 miesięcy kalendarzowych po miesiącu, w którym wypłacimy kredyt masz konto Millennium 360°, na to konto co miesiąc wpływa Twoje wynagrodzenie lub inny dochód netto i wykonasz kartą debetową do tego konta transakcje bezgotówkowe na kwotę min. 500 zł m-cznie oraz przez 36 miesięcy kalendarzowych po miesiącu, w którym wypłacimy kredyt, pozostaniesz stroną umowy ubezpieczenia

na życie pod nazwą „Życie pod ochroną”, zawartej za naszym pośrednictwem (działamy jako agent ubezpieczeniowy Towarzystwa Ubezpieczeń na Życie Europa S.A.). Całkowity koszt kredytu hipotecznego wynosi 870 093,97 zł. W tej kwocie zawiera się: prowizja za udzielenie kredytu 0 zł, odsetki 807 183,43 zł, ubezpieczenie nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych 21 190 zł (dostępne za naszym pośrednictwem), ubezpieczenie na życie 41 501,54 zł (dostępne za naszym pośrednictwem), PCC 19 zł i opłata sądowa za ustanowienie hipoteki 200 zł.

Koszt prowadzenia konta wynosi 0 zł. Opłata za obsługę karty debetowej lub płatności zbliżeniowych BLIK wynosi 0 zł, jeśli w poprzednim miesiącu zapłacisz kartą lub BLIKIEM minimum raz, jeśli masz 18-26 lat lub 5 razy, jeśli masz powyżej 26 lat. Całkowita kwota do zapłaty wynosi 1 412 440,97 zł.

Obliczenia wykonaliśmy 09.12.2024 r. na reprezentatywnym przykładzie, zakładając, że spełnisz warunki do utrzymania obniżonego oprocentowania.

DODATKOWA RRSO DLA OPROCENTOWANIA OKRESOWO STAŁEGO

Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) wynosi 7,77% i wyliczyliśmy ją przy założeniach: całkowita kwota kredytu hipotecznego (bez kredytowanych kosztów) wynosi 542 347 zł, okres kredytowania 27 lat, rata kredytu 3 822,35 zł, liczba rat 326, oprocentowanie w pierwszym 60-miesięcznym okresie obowiązywania stopy stałej 7,28%, po zakończeniu tego okresu pozostający do spłaty kapitał zostanie spłacony, a w dalszym okresie kredytowania oprocentowanie zmienne 8,49% (suma stałej marży 2,70% oraz wskaźnika referencyjnego WIBOR 6M, który według stanu na dzień 29.11.2024 r. wynosi 5,79%), kredyt zabezpieczony jest hipoteką na nowo nabywanej nieruchomości o wartości 868 171 zł. Marża wynosi 2,70%, przy założeniu, że przez 55 miesięcy kalendarzowych po miesiącu, w którym wypłacimy kredyt masz konto Millennium 360°, na to konto co miesiąc wpływa Twoje wynagrodzenie lub inny dochód netto i wykonasz kartą debetową do tego konta transakcje bezgotówkowe na kwotę min. 500 zł m-cznie oraz przez 36

miesięcy kalendarzowych po miesiącu, w którym wypłacimy kredyt, pozostaniesz stroną umowy ubezpieczenia na życie pod nazwą „Życie pod ochroną”, zawartej za naszym pośrednictwem (działamy jako agent ubezpieczeniowy Towarzystwa Ubezpieczeń na Życie Europa S.A.). Całkowity koszt kredytu hipotecznego wynosi 206 104,60 zł. W tej kwocie zawiera się: prowizja za udzielenie kredytu 0 zł, odsetki 190 968,20 zł, ubezpieczenie nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych 3 900 zł (dostępne za naszym pośrednictwem), ubezpieczenie na życie 11 017,40 zł (dostępne za naszym pośrednictwem), PCC 19 zł i opłata sądowa za ustanowienie hipoteki 200 zł.

Koszt prowadzenia konta wynosi 0 zł. Opłata za obsługę karty debetowej lub płatności zbliżeniowych BLIK wynosi 0 zł, jeśli w poprzednim miesiącu zapłacisz kartą lub BLIKIEM minimum raz, jeśli masz 18-26 lat lub 5 razy, jeśli masz powyżej 26 lat. Całkowita kwota do zapłaty wynosi 748 451,60 zł.

Obliczenia wykonaliśmy 09.12.2024 r. na reprezentatywnym przykładzie, zakładając, że spełnisz warunki do utrzymania obniżonego oprocentowania.

PRZYKŁAD REPREZENTATYWNY DLA KREDYTU KONSOLIDACYJNEGO

RRSO DLA OPROCENTOWANIA OKRESOWO STAŁEGO

Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) wynosi 9,64% i wyliczyliśmy ją przy założeniach: całkowita kwota kredytu konsolidacyjnego (bez kredytowanych kosztów) wynosi 375 387 zł, okres kredytowania 24 lata, rata kredytu 2 924,11 zł, liczba rat 290, oprocentowanie w pierwszym 60-miesięcznym okresie obowiązywania stopy stałej 7,98%, a w dalszym okresie kredytowania oprocentowanie zmienne 9,19% (suma stałej marży 3,40% oraz wskaźnika referencyjnego WIBOR 6M, który według stanu na 29.11.2024 r. wynosi 5,79%), kredyt zabezpieczony jest hipoteką na nowo nabywanej nieruchomości o wartości 729 048 zł. Marża wynosi 3,40%, przy założeniu, że przez 55 miesięcy kalendarzowych po miesiącu, w którym wypłacimy kredyt masz konto Millennium 360°, na to konto co miesiąc wpływa Twoje wynagrodzenie lub inny dochód netto i wykonasz kartą debetową do tego konta transakcje bezgotówkowe na kwotę min. 500 zł m-cznie oraz przez 36 miesięcy kalendarzowych po miesiącu, w którym wypłacimy kredyt, pozostaniesz stroną umowy ubezpieczenia na życie pod nazwą „Życie pod ochroną”, zawartej za naszym

pośrednictwem (działamy jako agent ubezpieczeniowy Towarzystwa Ubezpieczeń na Życie Europa S.A.). Całkowity koszt kredytu konsolidacyjnego wynosi 574 151,59 zł. W tej kwocie zawiera się: prowizja za udzielenie kredytu 0 zł, odsetki 532 641,81 zł, ubezpieczenie nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych 15 950 zł (dostępne za naszym pośrednictwem), ubezpieczenie na życie 25 340,78 zł (dostępne za naszym pośrednictwem), PCC 19 zł i opłata sądowa za ustanowienie hipoteki 200 zł.

Koszt prowadzenia konta wynosi 0 zł. Opłata za obsługę karty debetowej lub płatności zbliżeniowych BLIK wynosi 0 zł, jeśli w poprzednim miesiącu zapłacisz kartą lub BLIKIEM minimum raz, jeśli masz 18-26 lat lub 5 razy, jeśli masz powyżej 26 lat. Całkowita kwota do zapłaty wynosi 949 538,59 zł.

Obliczenia wykonaliśmy 09.12.2024 r. na reprezentatywnym przykładzie, zakładając, że spełnisz warunki do utrzymania obniżonego oprocentowania.

DODATKOWA RRSO DLA OPROCENTOWANIA OKRESOWO STAŁEGO

Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) wynosi 8,51% i wyliczyliśmy ją przy założeniach: całkowita kwota kredytu konsolidacyjnego (bez kredytowanych kosztów) wynosi 375 387 zł, okres kredytowania 24 lat, rata kredytu 2 924,11 zł, liczba rat 290, oprocentowanie w pierwszym 60-miesięcznym okresie obowiązywania stopy stałej 7,98%, po zakończeniu tego okresu pozostający do spłaty kapitał zostanie spłacony, a w dalszym okresie kredytowania oprocentowanie zmienne 9,19% (suma stałej marży 3,40% oraz wskaźnika referencyjnego WIBOR 6M, który według stanu na 29.11.2024 r. wynosi 5,79%), kredyt zabezpieczony jest hipoteką na nowo nabywanej nieruchomości o wartości 729 048 zł. Marża wynosi 3,40%, przy założeniu, że przez 55 miesięcy kalendarzowych po miesiącu, w którym wypłacimy kredyt masz konto Millennium 360°, na to konto co miesiąc wpływa Twoje wynagrodzenie lub inny dochód netto i wykonasz kartą debetową do tego konta transakcje bezgotówkowe na kwotę min. 500 zł m-cznie oraz przez 36 miesięcy kalendarzowych po miesiącu, w którym wypłacimy kredyt, pozostaniesz stroną umowy ubezpieczenia na życie

pod nazwą „Życie pod ochroną”, zawartej za naszym pośrednictwem (działamy jako agent ubezpieczeniowy Towarzystwa Ubezpieczeń na Życie Europa S.A.). Całkowity koszt kredytu konsolidacyjnego wynosi 155 130,17 zł. W tej kwocie zawiera się: prowizja za udzielenie kredytu 0 zł, odsetki 144 030,61 zł, ubezpieczenie nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych 3 300 zł (dostępne za naszym pośrednictwem), ubezpieczenie na życie 7 580,56 zł (dostępne za naszym pośrednictwem), PCC 19 zł i opłata sądowa za ustanowienie hipoteki 200 zł.

Koszt prowadzenia konta wynosi 0 zł. Opłata za obsługę karty debetowej lub płatności zbliżeniowych BLIK wynosi 0 zł, jeśli w poprzednim miesiącu zapłacisz kartą lub BLIKIEM minimum raz, jeśli masz 18-26 lat lub 5 razy, jeśli masz powyżej 26 lat. Całkowita kwota do zapłaty wynosi 530 517,17 zł.

Obliczenia wykonaliśmy 09.12.2024 r. na reprezentatywnym przykładzie, zakładając, że spełnisz warunki do utrzymania obniżonego oprocentowania.

PRZYKŁAD REPREZENTATYWNY DLA POŻYCZKI HIPOTECZNEJ

RRSO DLA OPROCENTOWANIA OKRESOWO STAŁEGO

Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) wynosi 10,21% i wyliczyliśmy ją przy założeniach: całkowita kwota pożyczki hipotecznej (bez kredytowanych kosztów) wynosi 340 916 zł, okres kredytowania 23 lata, rata kredytu 2 819,71 zł, liczba rat 277, oprocentowanie w pierwszym 60-miesięcznym okresie obowiązywania stopy stałej 8,53%, a w dalszym okresie kredytowania oprocentowanie zmienne 9,74% (suma stałej marży 3,95% oraz wskaźnika referencyjnego WIBOR 6M, który według stanu na 29.11.2024 r. wynosi 5,79%), pożyczka zabezpieczona jest hipoteką na nieruchomości o wartości 652 471 zł. Marża wynosi 3,95%, przy założeniu, że przez 55 miesięcy kalendarzowych po miesiącu, w którym wypłacimy pożyczkę masz konto Millennium 360°, na to konto co miesiąc

wpływa Twoje wynagrodzenie lub inny dochód netto i wykonasz kartą debetową do tego konta transakcje bezgotówkowe na kwotę min. 500 zł m-cznie oraz przez 36 miesięcy kalendarzowych po miesiącu, w którym wypłacimy pożyczkę, pozostaniesz stroną umowy ubezpieczenia na życie pod nazwą „Życie pod ochroną”, zawartej za naszym pośrednictwem (działamy jako agent ubezpieczeniowy Towarzystwa Ubezpieczeń na Życie Europa S.A.). Całkowity koszt pożyczki hipotecznej wynosi 527 323,88 zł. W tej kwocie zawiera się: prowizja za udzielenie pożyczki 0 zł, odsetki 491 484,33 zł, ubezpieczenie nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych 13 573 zł (dostępne za naszym pośrednictwem), ubezpieczenie na życie 22 047,55 zł

(dostępne za naszym pośrednictwem), PCC 19 zł i opłata sądowa za ustanowienie hipoteki 200 zł.

Koszt prowadzenia konta wynosi 0 zł. Opłata za obsługę karty debetowej lub płatności zbliżeniowych BLIK wynosi 0 zł, jeśli w poprzednim miesiącu zapłacisz kartą lub BLIKIEM minimum

raz, jeśli masz 18-26 lat lub 5 razy, jeśli masz powyżej 26 lat. Całkowita kwota do zapłaty wynosi 868 239,88 zł.

Obliczenia wykonaliśmy 09.12.2024 r. na reprezentatywnym przykładzie, zakładając, że spełnisz warunki do utrzymania obniżonego oprocentowania.

DODATKOWA RRSO DLA OPROCENTOWANIA OKRESOWO STAŁEGO

Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) wynosi **9,10 %** i wyliczyliśmy ją przy założeniach: całkowita kwota pożyczki hipotecznej (bez kredytowanych kosztów) wynosi 340 916 zł, okres kredytowania 23 lata, rata pożyczki 2 819,71 zł, liczba rat 277, oprocentowanie w pierwszym 60-miesięcznym okresie obowiązywania stopy stałej 8,53 %, po zakończeniu tego okresu pozostający do spłaty kapitał zostanie spłacony, a w dalszym okresie kredytowania oprocentowanie zmienne 9,74 % (suma stałej marży 3,95% oraz wskaźnika referencyjnego WIBOR 6M, który według stanu na 29.11.2024 r. wynosi 5,79 %), pożyczka zabezpieczona jest hipoteką na nieruchomości o wartości 652 471 zł. Marża wynosi 3,95%, przy założeniu, że przez 55 miesięcy kalendarzowych po miesiącu, w którym wypłacimy pożyczkę masz konto Millennium 360°, na to konto co miesiąc wpływa Twoje wynagrodzenie lub inny dochód netto i wykonasz kartą debetową do tego konta transakcje bezgotówkowe na kwotę min. 500 zł m-cznie oraz przez 36 miesięcy kalendarzowych po miesiącu, w którym wypłacimy pożyczkę, pozostaniesz stroną

umowy ubezpieczenia na życie pod nazwą „Życie pod ochroną”, zawartej za naszym pośrednictwem (działamy jako agent ubezpieczeniowy Towarzystwa Ubezpieczeń na Życie Europa S.A.). Całkowity koszt pożyczki hipotecznej wynosi 149 688,26 zł. W tej kwocie zawiera się: prowizja za udzielenie kredytu 0 zł, odsetki 139 653,03 zł, ubezpieczenie nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych 2 940 zł (dostępne za naszym pośrednictwem), ubezpieczenie na życie 6 876,23 zł (dostępne za naszym pośrednictwem), PCC 19 zł i opłata sądowa za ustanowienie hipoteki 200 zł.

Koszt prowadzenia konta wynosi 0 zł. Opłata za obsługę karty debetowej lub płatności zbliżeniowych BLIK wynosi 0 zł, jeśli w poprzednim miesiącu zapłacisz kartą lub BLIKIEM minimum raz, jeśli masz 18-26 lat lub 5 razy, jeśli masz powyżej 26 lat. Całkowita kwota do zapłaty wynosi 490 604,26 zł.

Obliczenia wykonaliśmy 09.12.2024 r. na reprezentatywnym przykładzie, zakładając, że spełnisz warunki do utrzymania obniżonego oprocentowania.

WARIANTY SPŁATY KREDYTU HIPOTECZNEGO

Warianty spłaty opracowane na podstawie reprezentatywnych przykładów przyjętych do wyliczenia RRSO dla oprocentowania okresowo stałego

Produkt	Kwota kredytu	Oprocentowanie okresowo stałe przez 5 lat	Oprocentowanie zmienne w dalszym okresie (WIBOR 6M+marża)	Częstotliwość spłat	Liczba rat	Miesięczna rata		RRSO
						raty równe	*raty malejące	
Kredyt hipoteczny	542 347 PLN	7,28 %	8,49 %	miesięcznie	326	3 822,53 PLN	4 953,88 PLN	8,88 %
Kredyt konsolidacyjny	375 387 PLN	7,98 %	9,19 %	miesięcznie	290	2 924,11 PLN	3 790,76 PLN	9,64 %
Pożyczka hipoteczna	340 916 PLN	8,53 %	9,74 %	miesięcznie	277	2 819,71 PLN	3 654,08 PLN	10,21 %

* wysokość pierwszej raty. Założenia wyjściowe - WIBOR 6M na poziomie 5,79 % (dane z dnia 29.11.2024 r.).



Bank Polski

**INFORMACJE OGÓLNE DOTYCZĄCE UMOWY O KREDYT
HIPOTECZNY/POŻYCZKĘ HIPOTECZNĄ /KREDYT
MIESZKANIOWY ZE SPŁATĄ RODZINNĄ**



Bank Polski

I. FIRMA, SIEDZIBA I ADRES PODMIOTU PUBLIKUJĄCEGO INFORMACJĘ:

Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, przy ul. Świętokrzyska 36, 00-116 Warszawa

II. CELE, NA KTÓRE:

1. Kredyt hipoteczny (zwany dalej „kredytem”) lub pożyczka hipoteczna dla osób prywatnych mogą zostać wykorzystane:
 - 1) kredyt mieszkaniowy WŁASNY KĄT hipoteczny – finansowanie celów z poniżej określonej Grupy I i III (cele z Grupy III jedynie jako cel uzupełniający cel/cele z Grupy I),
 - 2) kredyt hipoteczny MIX – finansowanie celów określonych w co najmniej dwóch z poniżej określonych trzech Grup I, II, III,
 - 3) pożyczka hipoteczna – finansowanie celów z poniżej określonej Grupy III.

Grupa I – cele finansowania:

- 1) nabycie, budowa, dokończenie budowy, nadbudowa, rozbudowa, modernizacja, remont, wykończenie, wyposażenie (pod warunkiem, że stanowi kontynuację przedsięwzięcia finansowanego przez kredyt):
 - a) domu jednorodzinnego wraz z garażem (w tym domu, w którym znajduje się lokal użytkowy lub wydzielona część użytkowa przeznaczona na cele związane z działalnością gospodarczą),
 - b) lokalu mieszkalnego (w tym lokalu, w którym znajduje się wydzielona część użytkowa przeznaczona na cele związane z działalnością gospodarczą) wraz z garażem lub miejscem postojowym,
 - c) spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego w spółdzielni mieszkaniowej (wraz z garażem lub miejscem postojowym),
- 2) budowa, nadbudowa, rozbudowa, dokończenie budowy, wykończenie, wyposażenie (pod warunkiem, że stanowi kontynuację przedsięwzięcia finansowanego poprzez kredyt) budynku mieszkalnego umożliwiającego całoroczne jego użytkowanie, zlokalizowanego na gruncie o charakterze rekreacyjno-wypoczynkowym (działka rekreacyjna),
- 3) zakup działki budowlanej,
- 4) zakup, zagospodarowanie działki rekreacyjnej,
- 5) zakup miejsca postojowego albo zakup lub budowa garażu (prawo odrębnej własności albo spółdzielcze prawo),
- 6) przebudowa pomieszczenia lub budynku niemieszkalnego na cele mieszkalne,
- 7) nabycie i przebudowa pomieszczenia lub budynku niemieszkalnego na cele mieszkalne,
- 8) zmiana spółdzielczego lokatorskiego lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego na prawo odrębnej własności,
- 9) zmiana spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- 10) wniesienie wkładu mieszkaniowego w przypadku ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 11) wniesienie kaucji stanowiącej zabezpieczenie pokrycia należności z tytułu najmu lokalu w Towarzystwie Budownictwa Społecznego,
- 12) partycypacja w kosztach budowy mieszkań w Towarzystwie Budownictwa Społecznego,
- 13) inne cele związane z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych (niezwiązanych z prowadzoną przez kredytobiorcę działalnością gospodarczą lub gospodarstwem rolnym oraz wynajmem na rachunek własny),
- 14) refinansowanie kosztów poniesionych na cele, o których mowa w ppkt 1-13,
- 15) spłata kredytu, który udzielony jest na cele, o których mowa w ppkt 1-14. Kredytu z oprocentowaniem stałym lub okresowo stałym w okresie obowiązywania tego oprocentowania nie można spłacić innym kredytem hipotecznym w naszym banku o oprocentowaniu:
 - a) zmiennym,
 - b) okresowo stałym, w którym stała stopa procentowa obowiązuje krócej niż 5.

Dopuszcza się łączenie celów.

Grupa II – cele finansowania:

Spłata kredytów, które przeznaczone są na:

- 1) cel inny niż mieszkaniowy i
- 2) inne zobowiązania finansowe kredytobiorcy, które są udokumentowane i niezwiązane z działalnością gospodarczą lub gospodarstwem rolnym, które prowadzi.

Pożyczki hipotecznej z oprocentowaniem stałym lub okresowo stałym w okresie obowiązywania tego oprocentowania nie można spłacić innym kredytem hipotecznym w naszym banku o oprocentowaniu:

- 3) zmiennym,
- 4) okresowo stałym, w którym stała stopa procentowa obowiązuje krócej niż 5 lat.

Grupa III – cele finansowania:

Dowolny cel niezwiązany z prowadzoną przez kredytobiorcę/pożyczkobiorcę działalnością gospodarczą lub gospodarstwem rolnym z zastrzeżeniem, iż część kwoty kredytu na dowolny cel nie może przekraczać 25% kwoty udzielonego kredytu mieszkaniowego.

2. Kredyt mieszkaniowy ze spłatą rodzinną (zwany dalej „kredytem”) może zostać udzielony na:
 - 1) budowę i wykończenie domu jednorodzinnego, oraz nabycie nieruchomości gruntowej lub jej części, w celu budowy na niej domu,
 - 2) nabycie i wykończenie lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego,
 - 3) wkład budowlany do spółdzielni mieszkaniowej, wnoszony w celu uzyskania prawa własności lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, na podstawie zawartej ze spółdzielnią mieszkaniową umowy o budowę lokalu mieszkalnego lub umowy o budowę domu jednorodzinnego.

Lokal mieszkalny oraz dom jednorodzinny muszą być położone w Polsce.

III. FORMY ZABEZPIECZENIA KREDYTU HIPOTECZNEGO/POŻYCZKI HIPOTECZNEJ:

1. Zabezpieczenia obligatoryjne dla:
 - 1) kredytu mieszkaniowego WŁASNY KĄT hipoteczny, kredytu hipotecznego MIX – stanowi hipoteka ustanowiona na pierwszym miejscu na zlokalizowanej na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej: nieruchomości finansowanej, nieruchomości należącej do kredytobiorcy lub do osoby trzeciej,
 - 2) kredytu mieszkaniowego ze spłatą rodzinną – stanowi hipoteka ustanowiona na pierwszym miejscu na zlokalizowanej na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej: nieruchomości finansowanej, nieruchomości należącej do kredytobiorcy,
 - 3) pożyczki hipotecznej – stanowi hipoteka ustanowiona na pierwszym miejscu na zlokalizowanej na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej: nieruchomości należącej do kredytobiorcy lub do osoby trzeciej,
 - 4) produktów, o których mowa w ppkt 1, 2 i 3, stanowi przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych nieruchomości, na której została ustanowiona lub ma być ustanowiona hipoteka, stanowiąca zabezpieczenie kredytu albo pożyczki hipotecznej (nie dotyczy nieruchomości niezabudowanych lub zabudowanych budynkami, których wartość nie wpływa na wartość nieruchomości). W ww. umowie ubezpieczenia minimalnym zakresem ochrony ubezpieczeniowej powinny być objęte następujące ryzyka ubezpieczeniowe: powódź, zalanie oraz pożar.

Umowę ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych Klient może zawrzeć za pośrednictwem PKO Banku Polskiego SA na podstawie przedstawionej przez bank oferty. Klient ma również możliwość dostarczenia polisy ubezpieczenia wystawionej przez podmiot świadczący usługi ubezpieczeniowe.

2. Przy zabezpieczaniu kredytu hipotecznego/pożyczki hipotecznej można stosować dodatkowo następujące rodzaje zabezpieczeń:
 - 1) poręczenie cywilne lub wekslowe,
 - 2) weksel in blanco,
 - 3) umowne prawo potrącenia wierzytelności banku z tytułu:
 - a) transakcji kredytowej z wierzytelnością posiadacza rachunku bankowego wobec banku,
 - b) umowy kredytu mieszkaniowego z wierzytelnością nabywcy wobec banku z tytułu prowadzenia przez bank mieszkaniowego rachunku powierniczego,
 - 4) hipotekę,
 - 5) przeniesienie własności rzeczy ruchomej (przewłaszczenie) na zabezpieczenie,
 - 6) ubezpieczenie wierzytelności,
 - 7) przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia na życie lub ubezpieczenia składników majątku,
 - 8) przelew wierzytelności z tytułu umowy:
 - a) o wybudowanie domu/lokalu mieszkalnego,
 - b) najmu nieruchomości,
 - c) rachunku powierniczego,
 - 9) przelew wierzytelności z gwarancji, z wyjątkiem gwarancji udzielonych przez bank,
 - 10) przelew przyszłej wierzytelności o zwrot środków pieniężnych wypłaconych deweloperowi,
 - 11) blokada środków pieniężnych na rachunku bankowym,
 - 12) zastaw na denominowanych w złotych dłużnych papierach wartościowych Skarbu Państwa lub NBP,
 - 13) gwarancja udzielona przez Bank Gospodarstwa Krajowego w ramach portfelowej linii gwarancyjnej.

Przedmiot zabezpieczenia kredytu w PKO Banku Polskim SA nie może znajdować się poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej.

IV. OKRES, NA JAKI MOŻE BYĆ ZAWARTA UMOWA O KREDYT/POŻYCZKĘ HIPOTECZNĄ:

1. Maksymalny okres kredytowania dla:
 - 1) kredytu mieszkaniowego WŁASNY KĄT hipoteczny – wynosi 35 lat,
 - 2) kredytu hipotecznego MIX- wynosi 35 lat,
 - 3) pożyczki hipotecznej – wynosi 20 lat,
 - 4) kredytu mieszkaniowego ze spłatą rodzinną – wynosi 35 lat.
2. Minimalny okres kredytowania dla kredytu mieszkaniowego ze spłatą rodzinną - wynosi 15 lat.

V. NAZWY WSKAŹNIKÓW REFERENCYJNYCH I ICH ADMINISTRATORÓW ORAZ INFORMACJA O POTENCJALNYCH KONSEKWENCJACH DLA KONSUMENTA, PONADTO RODZAJE DOSTĘPNEJ STOPY OPROCENTOWANIA KREDYTU/POŻYCZKI HIPOTECZNEJ ZE WSKAZANIEM, CZY JEST TO STAŁA STOPA OPROCENTOWANIA KREDYTU, ZMIENNA CZY STANOWIĄCA POŁĄCZENIE OBU RODZAJÓW OPROCENTOWANIA, WRAZ Z KRÓTKĄ CHARAKTERYSTYKĄ STAŁEJ STOPY OPROCENTOWANIA KREDYTU I STOPY ZMIENNEJ, W TYM INFORMACJĄ O ZWIĄZANYCH Z TYM KONSEKWENCJACH DLA KONSUMENTA:

PKO Bank Polski SA oferuje kredyty i pożyczki hipoteczne z oprocentowaniem zmiennym albo oprocentowaniem zmiennym ze stałą stopą procentową obowiązującą w 5-letnim okresie oprocentowania.

1. **Oprocentowanie zmienne** – jest to stopa procentowa określona w umowie w stosunku rocznym, według której jest oprocentowany kredyt/pożyczka hipoteczna, będąca sumą wskaźnika referencyjnego POLSTR 1M Stopa Składana i marży banku. Wartość wskaźnika referencyjnego może zmieniać się wiele razy w okresie obowiązywania umowy. Wysokość marży banku może zmieniać się z przyczyn i na warunkach określonych w umowie.

POLSTR 1M Stopa Składana – indeks (kod ISIN PL9999996413) przeznaczony do stosowania jako wskaźnik referencyjny stóp procentowych w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 22 Rozporządzenia BMR, składany na podstawie POLSTR (ang. Polish Short Term Rate) w okresie 1 miesiąca, zgodnie z Regulaminem Rodziny Indeksów Składanych POLSTR. Regulamin ten, jego zmiany, aktualne i historyczne wartości tego indeksu oraz oświadczenie, o którym mowa w art. 27 Rozporządzenia BMR, publikowane są na stronie internetowej administratora, którym jest GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie

W przypadku zmiany wysokości wskaźnika referencyjnego POLSTR 1M Stopa Składana:

- 1) zmiany wysokości wskaźnika referencyjnego następują co miesiąc w dniu wymagalności spłaty raty kredytu/pożyczki hipotecznej i odsetek, a odsetki według nowej wysokości wskaźnika są naliczane przez okres 1 miesiąca od dnia następującego po dniu wymagalności,
- 2) wzrost wysokości wskaźnika referencyjnego wpływa na podwyższenie oprocentowania kredytu/pożyczki hipotecznej, które spowoduje wzrost raty spłaty kredytu/pożyczki hipotecznej i odsetek,
- 3) zmiana wysokości wskaźnika referencyjnego powoduje zmianę wysokości oprocentowania kredytu/pożyczki hipotecznej o taką samą liczbę punktów procentowych, zgodnie z kierunkiem zmiany wysokości wskaźnika referencyjnego.

Zastosowanie w umowie kredytu/pożyczki hipotecznej oprocentowania zmiennego związane jest z ryzykiem zmiany stopy procentowej, w tym ryzykiem wystąpienia istotnej zmiany bądź zaprzestania opracowywania wskaźnika referencyjnego.

Szczegółowe informacje dotyczące ww. ryzyk znajdują się w „Informacji o ryzyku stopy procentowej i ryzyku zmiany cen rynkowych nieruchomości dla Klientów zaciągających kredyty hipoteczne”, dostępnej również na stronie internetowej banku.

Bank, w celu ograniczenia ryzyka zmienności stopy procentowej kredytów, oferuje możliwość ubiegania się o:

- 1) kredyt hipoteczny/pożyczkę hipoteczną z oprocentowaniem zmiennym ze stałą stopą procentową obowiązującą w 5-letnim okresie oprocentowania,
- 2) zawarcie aneksu do umowy kredytu/pożyczki hipotecznej, na podstawie którego wskaźnik referencyjny stosowany do określenia wysokości oprocentowania kredytu zostanie na 5 lat zastąpiony 5-letnią stałą stopą bazową.

2. **Oprocentowanie stałe oparte na 5-letniej stałej stopie** bazowej i marży banku – jest to stopa procentowa określona w umowie kredytu lub aneksie do umowy kredytu/pożyczki hipotecznej w stosunku rocznym, według której w 5-letnim okresie obowiązywania tej stopy jest oprocentowany kredyt/pożyczka hipoteczna, będąca sumą 5-letniej stałej stopy bazowej i marży banku.

5-letnia stała stopa bazowa – wartość procentowa publikowana na stronie internetowej PKO Banku Polskiego SA. Wartość 5-letniej stałej stopy bazowej nie zmienia się w ciągu dnia roboczego, w którym została opublikowana. W umowie albo w aneksie do umowy kredytu/pożyczki hipotecznej wskazywana jest wartość 5-letniej stałej stopy bazowej z dnia wydania Klientowi formularza informacyjnego. Okres ten może być początkowym 5-letnim okresem oprocentowania wynikającym z umowy kredytu/pożyczki albo późniejszym 5-letnim okresem oprocentowania wynikającym z aneksu do umowy kredytu.

Wartość 5-letniej stałej stopy bazowej nie ulega zmianie w okresie jej obowiązywania. Oznacza to, że jeżeli wysokość marży banku w tym okresie nie ulegnie zmianie (z przyczyn i na warunkach określonych w umowie kredytu), to nie ulegnie zmianie również wysokość oprocentowania kredytu/pożyczki hipotecznej.

Po upływie okresu obowiązywania 5-letniej stałej stopy bazowej:

- 1) kredyt/pożyczka hipoteczna oprocentowana będzie według zmiennej stopy procentowej (wskaźnik referencyjny + marża banku),
- 2) Klient będzie mógł wystąpić z wnioskiem o zawarcie aneksu przewidującego zmianę oprocentowania na zmienne z 5-letnią stałą stopą bazową zgodnie z obowiązującą wówczas ofertą banku.

Oprocentowanie jest ustalane w stosunku rocznym.

W kolejnym 5-letnim okresie obowiązywania oprocentowania stałego kredytu wartość 5-letniej stopy bazowej może się zmienić (może być niższa lub wyższa). Bank prześle Ci informacje o aktualnie stosowanych warunkach oprocentowania kredytu, w tym o wartości 5-letniej stałej stopy bazowej, nie później niż 2 miesiące przed zakończeniem bieżącego okresu stałej stopy bazowej.

Po otrzymaniu tej informacji zgłoś się do banku, aby otrzymać Formularz informacyjny z oferowaną wartością 5-letniej stałej stopy bazowej.

W okresie ważności tego Formularza informacyjnego możesz zawrzeć aneks do umowy kredytu ustalający nową wartość 5-letniej stałej stopy bazowej na kolejny 5-letni okres jej obowiązywania. Jeśli tego nie uczynisz, Twój kredyt po upływie okresu obowiązywania dotychczasowej 5-letniej stałej stopy bazowej będzie oprocentowany według zmiennej stopy procentowej.

W okresie, gdy kredyt lub pożyczka hipoteczna są oprocentowane według stałej stopy, nie można:

- 1) zmienić sposobu oprocentowania,
- 2) podwyższyć kwoty kredytu lub pożyczki,
- 3) skrócić okresu kredytowania, jeżeli wiąże się to ze skróceniem okresu obowiązywania stałej stopy procentowej.

Zmiany wartości (wzrost lub spadek) wskaźnika referencyjnego, w okresie obowiązywania stałej stopy, nie mają wpływu na wysokość kosztów odsetkowych kredytu/pożyczki hipotecznej. W efekcie wysokość raty może być okresowo wyższa, niż gdyby była ona obliczana na podstawie bieżącego wskaźnika referencyjnego. Oznacza to, że w okresie stosowania stałej stopy rata kredytu/pożyczki hipotecznej może być okresowo wyższa od raty ustalonej dla stopy zmiennej.

Warunki zawarcia aneksu wprowadzającego 5-letnią stałą stopę bazową kredytu/pożyczki hipotecznej:

- 1) złożenie wniosku o zmianę sposobu oprocentowania kredytu/pożyczki w PLN po całkowitej wypłacie kredytu/pożyczki,
- 2) brak zaległości w spłacie,
- 3) co najmniej 64 raty pozostałe do spłaty na dzień złożenia wniosku o przejście na stałą stopę,
- 4) okres kredytowania dłuższy niż 5 lat od dnia zawarcia aneksu.

VI. KREDYTY HIPOTECZNE W WALUCIE OBCEJ

PKO Bank Polski nie udziela konsumentom kredytów walutowych, denominowanych lub indeksowanych do waluty obcej.

VII. REPREZENTATYWNY PRZYKŁAD CAŁKOWITEJ KWOTY KREDYTU/POŻYCZKI HIPOTECZNEJ, CAŁKOWITEGO KOSZTU KREDYTU/POŻYCZKI HIPOTECZNEJ, CAŁKOWITEJ KWOTY DO ZAPŁATY PRZEZ KLIENTA ORAZ RZECZYWISTEJ ROCZNEJ STOPY OPROCENTOWANIA:

1. Kredytu mieszkaniowego Własny Kąt hipoteczny:
Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) dla wypłaconego jednorazowo kredytu Własny Kąt hipoteczny w PKO Banku Polskim zabezpieczonego hipoteką wynosi **7,66%** przy następujących założeniach: okres obowiązywania umowy: 25 lat; całkowita kwota kredytu (bez kredytowanych kosztów) 400 000 zł; LTV (kwota kredytu do wartości zabezpieczenia) 62,14%; **oprocentowanie stałe**: 6,58%/rok (do 5. roku z uwzględnieniem obniżenia o 0,5 p.p.), na które składa się 5-letnia stała stopa bazowa 4,92%/rok z 03.09.2026 r. i marża 1,66%; a następnie oprocentowanie zmienne 7,08%/rok (od 6. roku do końca okresu oprocentowania), na które składa się wskaźnik referencyjny POLSTR 1M Stopa Składana 4,92%/rok (przy założeniu, że wskaźnik referencyjny odpowiada 5-letniej stałej stopie bazowej) i marża 2,16%; całkowity koszt kredytu 477 623,52 zł, w tym prowizja 0%, odsetki 442 266,95 zł, ubezpieczenie nieruchomości 8 000 zł (za cały okres kredytowania, dla ubezpieczenia oferowanego za pośrednictwem PKO Banku Polskiego), ocena wartości nieruchomości mającej stanowić zabezpieczenie kredytu 400 zł, PCC 19 zł, ROR (Konto za Zero) 0 zł (za cały okres kredytowania; w związku z deklaracją systematycznych wpływów minimum 3 000 zł na ROR), ubezpieczenie na życie 26 937,57 zł (za cały okres kredytowania); całkowita kwota do zapłaty 877 623,52 zł, płatna w 300 ratach annuitetowych (równych) miesięcznych, przy czym pierwsze 60 rat wynosi 2 722,67 zł, od 6. roku kolejne raty wynoszą 2 830,25 zł i ostatnia rata 2 477,00 zł. Kalkulacja została dokonana na 03.09.2026 r. na reprezentatywnym przykładzie dla oferty specjalnej ważnej do 02.10.2026 r.
2. Kredytu hipotecznego MIX:
Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) dla wypłaconego jednorazowo kredytu hipotecznego MIX w PKO Banku Polskim zabezpieczonego hipoteką wynosi **7,70%** przy następujących założeniach: okres obowiązywania umowy: 25 lat; całkowita kwota kredytu (bez kredytowanych kosztów) 381 003 zł; LTV (kwota kredytu do wartości zabezpieczenia) 52,03%; **oprocentowanie stałe**: 6,61%/rok (do 5. roku z uwzględnieniem obniżenia o 0,5 p.p.), na które składa się 5-letnia stała stopa bazowa 4,92%/rok z 03.09.2026 r. oraz marża 1,69%, a następnie oprocentowanie zmienne 7,11%/rok (od 6. roku do końca okresu oprocentowania), na które składa się wskaźnik referencyjny POLSTR 1M

Stopa Składana 4,92% (przy założeniu, że wskaźnik referencyjny odpowiada 5-letniej stałej stopie bazowej) oraz marża 2,19%; całkowity koszt kredytu 457 471,69 zł, w tym: prowizja 0%, odsetki 423 452,61 zł, ubezpieczenie nieruchomości 7 620 zł (za cały okres kredytowania, dla ubezpieczenia oferowanego za pośrednictwem PKO Banku Polskiego); ocena wartości nieruchomości mającej stanowić zabezpieczenie kredytu 700 zł, PCC 19 zł; ROR (Konto za Zero) 0 zł (za cały okres kredytowania; w związku z deklaracją systematycznych wpływów minimum 3 000 zł na ROR); ubezpieczenie na życie (za cały okres kredytowania) 25 680,08 zł, całkowita kwota do zapłaty 838 474,69 zł, płatna w 300 ratach annuitetowych (równych) miesięcznych, przy czym pierwsze 60 rat wynosi 2 600,54 zł, od 6. roku kolejne raty wynoszą 2 703,17 zł i ostatnia rata 2 365,58 zł. Kalkulacja została dokonana na 03.09.2026 r. na reprezentatywnym przykładzie dla oferty specjalnej ważnej do 02.10.2026 r.

3. Pożyczki hipotecznej:

Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) dla wypłaconej jednorazowo pożyczki hipotecznej w PKO Banku Polskim zabezpieczonej hipoteką **9,35%** przy następujących założeniach: okres obowiązywania umowy: 20 lat; całkowita kwota pożyczki (bez kredytowanych kosztów) 350 000 zł, LTV (kwota kredytu do wartości zabezpieczenia) 38,02%, **oprocentowanie stałe: 8,18%/rok** (do 5. roku z uwzględnieniem obniżenia o 0,5 p.p.), na które składa się 5-letnia stała stopa bazowa 4,92%/rok z 03.09.2026 r. oraz marża 3,26%, a następnie oprocentowanie zmienne 8,68%/rok (od 6. roku do końca okresu oprocentowania), na które składa się wskaźnik referencyjny POLSTR 1M Stopa Składana 4,92% (przy założeniu, że wskaźnik referencyjny odpowiada 5-letniej stałej stopie bazowej) oraz marża 3,76%; całkowity koszt kredytu 403 119,55 zł, w tym: prowizja 0%, odsetki 378 274,61 zł, ubezpieczenie nieruchomości 5 600 zł (za cały okres kredytowania, dla ubezpieczenia oferowanego za pośrednictwem PKO BP), ocena wartości nieruchomości mającej stanowić zabezpieczenie pożyczki 400 zł, PCC 19 zł; ROR (Konto za Zero) 0 zł (za cały okres kredytowania; w związku z deklaracją systematycznych wpływów minimum 3 000 zł na ROR); ubezpieczenie na życie (za cały okres kredytowania) 18 825,94 zł; całkowita kwota do zapłaty 753 119,55 zł, płatna w 240 ratach annuitetowych (równych) miesięcznych przy czym pierwsze 60 rat wynosi 2 968,83 zł, od 6. roku kolejne raty wynoszą 3 057,75 zł i ostatnia rata 2 807,56 zł. Kalkulacja została dokonana na 03.09.2026 r. na reprezentatywnym przykładzie dla oferty specjalnej ważnej do 02.10.2026 r.

4. Kredytu mieszkaniowego ze spłatą rodzinną:

Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) dla wypłaconego jednorazowo kredytu mieszkaniowego ze spłatą rodzinną w PKO Banku Polskim zabezpieczonego hipoteką wynosi **7,65%** przy następujących założeniach: okres obowiązywania umowy: 25 lat; całkowita kwota kredytu (bez kredytowanych kosztów) 395 000 zł; LTV (kwota kredytu do wartości zabezpieczenia) 93,37%; **oprocentowanie stałe: 6,56%/rok** (do 5. roku z uwzględnieniem obniżenia o 0,5 p.p.), na które składa się 5-letnia stała stopa bazowa 4,92%/rok z 03.09.2026 r. i marża 1,64%, a następnie oprocentowanie zmienne 7,06%/rok (od 6. roku do końca okresu oprocentowania), na które składa się wskaźnik referencyjny POLSTR 1M Stopa Składana 4,92%/rok (przy założeniu, że wskaźnik referencyjny odpowiada 5-letniej stałej stopie bazowej) i marża 2,14%; całkowity koszt kredytu 470 696,98 zł, w tym prowizja za udzielenie kredytu 0%, prowizja dla BGK za udzielenie gwarancji 565,62 zł; odsetki 435 226,47 zł, ubezpieczenie nieruchomości 7 900 zł (za cały okres kredytowania, dla ubezpieczenia oferowanego za pośrednictwem PKO Banku Polskiego), ocena wartości nieruchomości mającej stanowić zabezpieczenie kredytu 400 zł, PCC 19 zł, ROR (Konto za Zero) 0 zł (za cały okres kredytowania; w związku z deklaracją systematycznych wpływów minimum 3 000 zł na ROR); ubezpieczenie na życie (za cały okres kredytowania) 26 585,89 zł; całkowita kwota do zapłaty 865 696,98 zł, płatna w 300 ratach annuitetowych (równych) miesięcznych, przy czym w okresie pierwszych 5. lat raty wyniosą 2 683,68 zł, od 6. roku po 2 789,81 zł i ostatnia rata wyniesie 2 441,08 zł. Kalkulacja została dokonana na 03.09.2026 r. na reprezentatywnym przykładzie dla oferty specjalnej ważnej do 02.10.2026 r.

VIII. MOŻLIWE INNE KOSZTY NIEUJĘTE W CAŁKOWITYM KOSZCIE KREDYTU HIPOTECZNEGO/POŻYCZKI HIPOTECZNEJ, KTÓRE KLIENT MOŻE PONIEŚĆ W ZWIĄZKU Z UMOWĄ O KREDYT HIPOTECZNY/POŻYCZKĘ HIPOTECZNĄ I PROGNOZOWANA MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ TYCH KOSZTÓW:

Dodatkowe koszty nieujęte w całkowitym koszcie kredytu lub pożyczki hipotecznej, które Klient może ponieść w związku z umową o kredyt hipoteczny/pożyczkę hipoteczną (wartość jest właściwa na dzień prezentowania informacji), dotyczą m.in:

- 1) kosztu ustanowienia hipoteki:
 - a) koszt wpisu hipoteki do KW – w wysokości 200 zł,
 - b) koszt zmiany treści wpisu hipoteki w księdze wieczystej – w wysokości 150 zł.Pozostałe koszty, które mogą zostać poniesione w związku z ustanowieniem hipoteki, określa ustawa z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych,
- 2) kosztu dokonania przez bank oceny wartości nieruchomości mającej stanowić przedmiot zabezpieczenia kredytu lub pożyczki hipotecznej – od każdej nieruchomości:
 - a) w przypadku wniosku o udzielenie kredytu lub pożyczki hipotecznej w kwocie:
 - i. poniżej 80 000 złotych – 300 zł,
 - ii. od 80 000 złotych (W przypadku, gdy ocena wartości dotyczy nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia więcej niż jednego kredytu, pod uwagę brana jest łączna kwota kredytów udzielonych przez bank, zabezpieczonych na przedmiotowej nieruchomości) – w zależności od typu nieruchomości:
 - lokale mieszkalne, nieruchomości gruntowe, garaże wolnostojące – 400 zł,
 - domy jednorodzinne – 700 zł,
 - pozostałe nieruchomości – opłata ustalana indywidualnie,
 - b) w przypadku zmiany zabezpieczenia kredytu/* lub pożyczki hipotecznej w trakcie okresu spłaty kredytu lub pożyczki hipotecznej na wniosek Klienta (dotyczy umów zawartych od dnia 4.08.2018 r.):
 - i. z saldem zadłużenia poniżej 80 000 złotych – 300 zł,
 - ii. z saldem zadłużenia do 80 000 złotych – w zależności od typu nieruchomości:
 - lokale mieszkalne, nieruchomości gruntowe, garaże wolnostojące – 400 zł,
 - domy jednorodzinne – 700 zł,
 - pozostałe nieruchomości – opłata ustalana indywidualnie,

W przypadku, gdy ocena wartości dotyczy nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia więcej niż jednego kredytu, pod uwagę brana jest łączna kwota kredytów udzielonych przez bank, zabezpieczonych na przedmiotowej nieruchomości.
- 3) opłat windykacyjnych – za sporządzenie i wysłanie pisma informującego Kredytobiorcę/Pożyczkobiorcę o niewywiązywaniu się z innych warunków umowy niż terminowa spłata – opłata pobierana jest w wysokości 4 zł.

Dodatkowo, w związku z udzieleniem kredytu/pożyczki hipotecznej Klient może być zobowiązany m.in. do poniesienia kosztów:

- na rzecz innych podmiotów związanych z dokumentowaniem wysokości osiągniętych dochodów i posiadanych zobowiązań, przedmiotu zabezpieczenia kredytu/pożyczki hipotecznej, braku zaległości w spłacie należności wpływających na ocenę ryzyka kredytowego,
- związanych z opłatami notarialnymi. Wysokość opłat notarialnych określa rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej.

Taksa notarialna za czynności notarialne naliczana jest od wartości nieruchomości, której dotyczy sporządzany akt. Maksymalne stawki wynoszą:

- 1) do 3 000 zł: 100 zł,

- 2) powyżej 3 000 zł do 10 000 zł: 100 zł + 3% od nadwyżki powyżej 3 000 zł,
- 3) powyżej 10 000 zł do 30 000 zł: 310 zł + 2% od nadwyżki powyżej 10 000 zł,
- 4) powyżej 30 000 zł do 60 000 zł: 710 zł + 1% od nadwyżki powyżej 30 000 zł,
- 5) powyżej 60 000 zł do 1 000 000 zł: 1 010 zł + 0,4% od nadwyżki powyżej 60 000 zł,
- 6) powyżej 1 000 000 zł do 2 000 000 zł: 4 770 zł + 0,2% od nadwyżki powyżej 1 000 000 zł,
- 7) powyżej 2 000 000 zł: 6 770 zł + 0,25% od nadwyżki powyżej 2 000 000 zł, nie więcej jednak niż 10 000 zł, a w przypadku czynności dokonywanych pomiędzy osobami zaliczonymi do I grupy podatkowej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn nie więcej niż 7500 zł.

Dodatkowo, w przypadku:

- a) kredytu mieszkaniowego Własny Kąt hipoteczny - Klient może ponieść koszt sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej nieruchomości na rzecz podmiotu sporządzającego to świadectwo, jeśli po zawarciu umowy kredytu zdecyduje się na możliwość skorzystania z obniżenia marży kredytu z uwagi na dostarczenie do banku świadectwa spełniającego wymogi określone w umowie kredytu,
- b) kredytu mieszkaniowego ze spłatą rodzinną - Klient poniesie opłatę prowizyjną płatną na rzecz Banku Gospodarstwa Krajowego. Wynosi ona 1% od kwoty kredytu objętej tą gwarancją części kredytu. Znajduje się w ustawie z dnia 1 października 2021 r. o rodzinnym kredycie mieszkaniowym i bezpiecznym kredycie 2%,
- c) umów zawartych od dnia 22.07.2017 r., w okresie obowiązywania stałej stopy procentowej bank nie pobiera prowizji, opłaty ani rekompensaty za wcześniejszą częściową lub całkowitą spłatę kredytu/pożyczki hipotecznej.

Szczegółowe informacje dotyczące opłat i prowizji związanych z kredytem/pożyczką hipoteczną znajdują się w Taryfie Prowizji i Opłat PKO Banku Polskiego na stronie internetowej banku w zakładce Opłaty i prowizje.

IX. WARIANTY SPŁATY KREDYTU/POŻYCZKI HIPOTECZNEJ OFEROWANE PRZEZ KREDYTODAWCĘ, W TYM LICZBA, CZĘSTOTLIWOŚĆ I WYSOKOŚĆ REGULARNIE SPŁACANYCH RAT:

1. Wariant spłaty kredytu/pożyczki hipotecznej: spłata następuje w miesięcznych ratach obejmujących kapitał i odsetki.
2. Formuła spłaty rat kapitałowo-odsetkowych: annuitetowa (raty równe)/raty malejące.
3. Liczba rat: zależy od okresu kredytowania wyrażonego w miesiącach.
4. Częstotliwość spłaty rat: miesięcznie.
5. Wysokość regularnie spłacanych rat zależy m.in. od:
 - 1) wyboru formuły spłaty,
 - 2) okresu kredytowania,
 - 3) wysokości kredytu/pożyczki hipotecznej,
 - 4) wysokości wskaźnika referencyjnego/5-letniej stałej stopy bazowej i marży banku,
 - 5) podwyższenia marży do dnia uzupełnienia brakującego wkładu własnego.

X. WARUNKI BEZPOŚREDNIO ZWIĄZANE Z PRZEDTERMINOWĄ SPŁATĄ KREDYTU/POŻYCZKI HIPOTECZNEJ:

Istnieje możliwość wcześniejszej spłaty kredytu/pożyczki hipotecznej w całości lub w części.

W celu dokonania wcześniejszej częściowej spłaty kredytu (tj. nadpłaty) albo wcześniejszej całkowitej spłaty kredytu przed terminem, Kredytobiorca składa w banku wniosek na piśmie lub w inny sposób, o ile został udostępniony przez bank. Wniosek o wcześniejszą spłatę kredytu złożony w banku do godz. 13:00 zostanie zrealizowany w tym samym dniu, natomiast wniosek złożony po godz. 13:00 zostanie zrealizowany najpóźniej w następnym dniu roboczym.

Kredytobiorca, przy złożeniu wniosku o wcześniejszą spłatę kredytu, zobowiązany jest do zapewnienia na rachunku do spłaty kredytu środków pieniężnych w wysokości kwoty wcześniejszej spłaty kredytu. Brak na rachunku do spłaty kredytu środków pieniężnych w ww. wysokości spowoduje brak możliwości dokonania wcześniejszej spłaty kredytu.

Kredytobiorca nie ponosi dodatkowych kosztów związanych z wcześniejszą częściową lub całkowitą spłatą kredytu/pożyczki hipotecznej (dotyczy umów zawartych od dnia 22.07.2017 r.).

XI. WYCENA NIERUCHOMOŚCI, JEJ KOSZTY, PODMIOT ODPOWIEDZIALNY ZA DOKONANIE WYCENY NIERUCHOMOŚCI:

Bank pobiera od Klienta, który zawrze umowę kredytu/pożyczki hipotecznej opłatę z tytułu czynności związanych z dokonaniem przez bank oceny wartości nieruchomości mającej stanowić przedmiot zabezpieczenia kredytu/pożyczki hipotecznej (od każdej nieruchomości) w następującej wysokości:

- 1) w przypadku wniosku o udzielenie kredytu lub pożyczki hipotecznej w kwocie:
 - a) poniżej 80 000 złotych - 300 zł,
 - b) od 80 000 złotych (W przypadku, gdy ocena wartości dotyczy nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia więcej niż jednego kredytu, pod uwagę brana jest łączna kwota kredytów udzielonych przez bank, zabezpieczonych na przedmiotowej nieruchomości) - w zależności od typu nieruchomości:
 - lokale mieszkalne, nieruchomości gruntowe, garaże wolnostojące - 400 zł,
 - domy jednorodzinne - 700 zł,
 - pozostałe nieruchomości - opłata ustalana indywidualnie,
- 2) w przypadku zmiany zabezpieczenia kredytu/* lub pożyczki hipotecznej w trakcie okresu spłaty kredytu lub pożyczki hipotecznej na wniosek Klienta (dotyczy umów zawartych od dnia 4.08.2018 r.):
 - c) z saldem zadłużenia poniżej 80 000 złotych - 300 zł,
 - d) z saldem zadłużenia do 80 000 złotych - w zależności od typu nieruchomości:
 - lokale mieszkalne, nieruchomości gruntowe, garaże wolnostojące - 400 zł,
 - domy jednorodzinne - 700 zł,
 - pozostałe nieruchomości - opłata ustalana indywidualnie,

(W przypadku, gdy ocena wartości dotyczy nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia więcej niż jednego kredytu, pod uwagę brana jest łączna kwota kredytów udzielonych przez bank, zabezpieczonych na przedmiotowej nieruchomości.)

Bank dokonuje oceny wartości nieruchomości (wyceny nieruchomości) mającej stanowić przedmiot zabezpieczenia kredytu lub pożyczki hipotecznej na podstawie operatu szacunkowego, w przypadku gdy:

- 1) kwota wnioskowanej transakcji na rynku pierwotnym wraz z aktualnym zadłużeniem wynikającym z udzielonych przez bank transakcji zabezpieczonych na tej nieruchomości jest równa lub wyższa niż 3 000 000 zł,
- 2) kwota wnioskowanej transakcji innej niż wskazana w pkt 1 wraz z aktualnym zadłużeniem wynikającym z udzielonych przez bank transakcji zabezpieczonych na tej nieruchomości jest równa lub wyższa niż:
 - a) 950 000 zł - dla nieruchomości położonych w Warszawie,

- b) 750 000 - dla nieruchomości położonych w Krakowie, Poznaniu, Wrocławiu i Trójmieście,
- c) 600 000 zł - dla nieruchomości w pozostałych lokalizacjach.

Aby ocenić wartość nieruchomości bank zleca wykonanie operatu szacunkowego na swój koszt. Bank nie wymaga od Klienta przedłożenia operatu szacunkowego ani pokrycia kosztów jego sporządzenia.

Jeżeli Klient posiada operat szacunkowy sporządzony na swój koszt i wnioskuję o jego przyjęcie, to bank podejmuje odpowiednie działanie w celu podjęcia decyzji o przyjęciu operatu szacunkowego od klienta. W przypadku zgody na przyjęcie operatu, rzeczoznawca sporządzający go zostanie wskazany w porozumieniu zawartym z bankiem we wniosku kredytowym.

XII. USŁUGI DODATKOWE, KTÓRE KLIENT JEST ZOBOWIĄZANY NABYĆ, ABY UZYSKAĆ KREDYT/POŻYCZKĘ HIPOTECZNĄ LUB UZYSKAĆ GO NA REKLAMOWANYCH (OFEROWANYCH) WARUNKACH:

W celu zawarcia umowy kredytu/pożyczki hipotecznej bank nie wymaga nabycia usług dodatkowych.

W celu zawarcia umowy kredytu/pożyczki hipotecznej na reklamowanych (oferowanych) warunkach Klient może nabyć następujące usługi dodatkowe:

- 1) kartę kredytową PKO Banku Polskiego dla Klienta indywidualnego,
- 2) rachunek oszczędnościowo-rozliczeniowy w PKO Banku Polskim,
- 3) ubezpieczenie na życie (ubezpieczenie musi być zawarte pośrednictwem PKO Banku Polskiego).

Dodatkowo Klient może zadeklarować systematyczne wpływy w każdym miesiącu przez cały okres obowiązywania umowy kredytu/pożyczki hipotecznej na rachunek oszczędnościowo-rozliczeniowy w PKO Banku Polskim SA (z wyjątkiem rachunku Inteligo).

Systematyczne wpływy – są to wpływy na rachunek oszczędnościowo-rozliczeniowy PKO Banku Polskiego SA w wysokości określonej w umowie kredytu, co najmniej raz na miesiąc, z tytułu wynagrodzenia, stypendium, emerytury, renty, alimentów (z wyłączeniem operacji pomiędzy rachunkami konsumenta).

XIII. OSTRZEŻENIE DOTYCZĄCE MOŻLIWYCH KONSEKWENCJI NIEWYKONANIA LUB NIENALEŻYTEGO WYKONANIA ZOBOWIĄZAŃ ZWIĄZANYCH Z UMOWĄ O KREDYT/POŻYCZKĘ HIPOTECZNĄ:

W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań związanych z umową o kredyt/pożyczkę hipoteczną Klient może ponieść konsekwencje z tego tytułu.

Rodzaje niewywiązywania się z obowiązków:

- 1) brak terminowej spłaty raty kapitałowo-odsetkowej w pełnej wysokości,
- 2) niewywiązywanie się z zobowiązań umownych, innych niż terminowa spłata.

Konsekwencje finansowe lub prawne:

- 1. W przypadku braku terminowej spłaty raty w pełnej wysokości bank:
 - 1) pobiera odsetki za każdy dzień, w którym wystąpiło zadłużenie przeterminowane z tytułu kredytu. Bank pobiera odsetki od przeterminowanej raty w części, która przypada na kapitał kredytu (tj. bez przeterminowanych odsetek) według obowiązującej zmiennej stopy procentowej, którą Bank ustala dla kredytów przeterminowanych i kredytów postawionych w stan natychmiastowej wymagalności po upływie terminu wypowiedzenia. Bank liczy okres zadłużenia przeterminowanego od następnego dnia po wystąpieniu zadłużenia przeterminowanego do dnia spłaty tego zadłużenia (włącznie),
 - 2) może kontaktować się z Klientem, żeby informować o przeterminowanym zadłużeniu i skłonić do jego spłaty. Bank nie pobiera od Klienta opłat z tytułu tych czynności,
 - 3) umożliwia restrukturyzację zadłużenia, jeżeli jest to uzasadnione oceną sytuacji majątkowej Klienta,
 - 4) może wypowiedzieć umowę kredytu/pożyczki hipotecznej z zachowaniem 30-dniowego terminu wypowiedzenia albo 7-dniowego w przypadku zagrożenia upadłością Klienta,
 - 5) umożliwia Klientowi sprzedaż kredytowanej nieruchomości w okresie nie krótszym niż 6 miesięcy – jeśli odrzuci wniosek Klienta restrukturyzując zadłużenia albo restrukturyzacja będzie nieskuteczna zanim Bank podejmie czynności, które zmierzają do odzyskania należności,
 - 6) może dochodzić i egzekwować swoje należności na podstawie powszechnie obowiązujących przepisów prawa.
- 2. W przypadku niewywiązywania się z zobowiązań umownych, innych niż terminowa spłata, Bank podwyższa marżę w przypadku:
 - 1) rezygnacji z usług dodatkowych, tj.:
 - a) odstąpienia przez Klienta od umowy o wydanie i używanie karty kredytowej PKO Banku Polskiego, wypowiedzenia przez Klienta lub przez PKO Bank Polski ww. umowy,
 - b) braku systematycznych wpływów na rachunek oszczędnościowo-rozliczeniowy w PKO Banku Polskim, z którego spłacany jest kredyt, np. z tytułu wynagrodzenia, stypendium, emerytury, renty, alimentów (z wyłączeniem operacji pomiędzy rachunkami Klienta),
 - c) wygaśnięcia ochrony ubezpieczeniowej w następstwie odstąpienia albo wypowiedzenia przez Klienta „Umowy ubezpieczenia na życie dla klientów PKO Banku Polskiego SA lub PKO Banku Hipotecznego SA”, albo wypowiedzenia przez ubezpieczyciela tej umowy ubezpieczenia w związku z nieopłaceniem składki przez Klienta,
 - 2) nieustanowienia docelowego zabezpieczenia spłaty kredytu w postaci hipoteki na rzecz banku, zgodnie z postanowieniami umowy o kredyt, to jest gdy:
 - a) hipoteka na rzecz PKO Banku Hipotecznego SA nie została wpisana zgodnie z postanowieniami umowy albo została wpisana za hipoteką na rzecz innego wierzyciela lub gdy w ramach opróżnionego miejsca hipotecznego poza hipoteką ustanowioną na rzecz PKO Banku Hipotecznego SA będzie wpisana hipoteka na rzecz innego wierzyciela,
 - b) hipoteka na rzecz PKO Banku Polskiego SA nie została wpisana zgodnie z postanowieniami umowy albo gdy na opróżnionym miejscu hipotecznym poza hipoteką PKO Banku Polskiego SA została wpisana hipoteka na rzecz innego wierzyciela,
 - 3) niewykonania przez Klienta co najmniej jednej z poniższych czynności w terminach określonych w umowie kredytu/pożyczki hipotecznej:
 - a) dostarczenia do banku:
 - na pisemne żądanie banku, informacji o zatrudnieniu i dochodach Klienta, w przypadku zaistnienia okoliczności opisanych w umowie kredytu/pożyczki hipotecznej, w terminie 30 dni od dnia otrzymania pisemnego żądania z banku,
 - kopii wniosku złożonego w sądzie o ujawnienie budynku w terminie wskazanym w umowie kredytu/pożyczki hipotecznej wraz z dokumentem potwierdzającym wniesienie opłaty sądowej (dotyczy budowy na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste),
 - wypisu z rejestru gruntów i budynków zawierającego informację o budynku, jego położeniu, przeznaczeniu, funkcjach użytkowych i ogólnych danych technicznych w terminie wskazanym w umowie kredytu/pożyczki hipotecznej (dotyczy budowy na gruncie, do którego przysługuje prawo własności),
 - dokumentu potwierdzającego zgłoszenie o zakończeniu budowy właściwego organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, w terminie wskazanym w umowie kredytu/pożyczki hipotecznej,

- odpisu aktu notarialnego stwierdzającego nabycie nieruchomości, zawierającego wniosek o założenie księgi wieczystej oraz wniosek o ujawnienie Klienta w księdze wieczystej w terminie wskazanym w umowie kredytu/pożyczki hipotecznej,
 - potwierdzenia złożenia wniosku o wykreślenie hipoteki banku/wierzyciela hipotecznego, którego zobowiązanie zostało spłacone, w terminie 60 dni od daty uruchomienia kredytu/pożyczki hipotecznej, wraz z dokumentem potwierdzającym wniesienie opłaty sądowej,
- b) przedłożenia:
- umowy sprzedaży/zamiany w formie aktu notarialnego w terminie wskazanym w umowie kredytu/pożyczki hipotecznej,
 - umowy przekształcenia spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego/domu w prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego/domu w terminie wskazanym w umowie kredytu/pożyczki hipotecznej,
 - zaświadczeń o całkowitej spłacie zobowiązań kredytowych spłaconych przedmiotowym kredytem w innych bankach w terminie 60 dni roboczych od dnia uruchomienia kredytu/*,
- c) rozwiązania umowy/*:
- kredytu, mającego charakter kredytu odnawialnego, w terminie 7 dni roboczych od dnia uruchomienia kredytu przez bank oraz doręczenia do banku w terminie 30 dni roboczych od dnia rozwiązania ww. umowy dowodu potwierdzającego fakt rozwiązania tej umowy,
 - regulującej warunki wydania i używania karty kredytowej w terminie 7 dni roboczych od dnia uruchomienia kredytu przez bank oraz dostarczenia do banku w terminie 60 dni roboczych od dnia rozwiązania ww. umowy dowodu potwierdzającego fakt rozwiązania tej umowy,
- d) całkowitej spłaty zobowiązań kredytowych spłaconych kredytem, w terminie 60 dni roboczych od dnia uruchomienia kredytu/pożyczki hipotecznych przyznanej przez bank.
3. W przypadku niewywiązywania się z zobowiązań umownych innych niż terminowa spłata (z wyłączeniem zobowiązań Klienta dotyczących zapewnienia w każdym miesiącu systematycznych wpływów na rachunku ROR oraz innych czynności wskazanych powyżej w ppkt 2, skutkujących obniżeniem kwoty kredytu, wstrzymaniem wypłaty albo wypowiedzeniem umowy o kredyt):
- 1) bank może obniżyć kwotę udzielonego kredytu lub wypowiedzieć umowę kredytu. Okres wypowiedzenia umowy kredytu wynosi 30 dni albo 7 dni – w przypadku zagrożenia upadłością Kredytobiorcy. Po upływie okresu wypowiedzenia umowy kredytu bank może dochodzić oraz egzekwować swoje należności na podstawie powszechnie obowiązujących przepisów prawa, po uzyskaniu prawomocnego tytułu wykonawczego,
 - 2) w przypadku wykorzystania kredytu lub jego części niezgodnie z przeznaczeniem bank może obniżyć kwotę udzielonego kredytu lub wypowiedzieć umowę kredytu lub wstrzymać dalsze wypłaty kredytu do czasu spłaty zadłużenia z tytułu nieprawidłowo wykorzystanej kwoty kredytu (gdy kredyt jest wypłacany w transzach).
4. Rozwiązanie umowy następuje, jeżeli w terminie określonym w postanowieniach umowy:
- 1) nie nastąpiła wypłata kredytu – w przypadku jednorazowej wypłaty,
 - 2) nie nastąpiła wypłata pierwszej transzy kredytu – w przypadku wypłaty w transzach,
 - 3) nie został złożony wniosek o przedłużenie terminu na dokonanie wypłaty.
5. Rozwiązanie umowy kredytu może nastąpić również z przyczyn przewidzianych w przepisach prawa dotyczących przeciwdziałania praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu, a także w przypadku objęcia Kredytobiorcy sankcjami krajowymi lub międzynarodowymi ustanowionymi przez Polskę, Unię Europejską lub Organizację Narodów Zjednoczonych, z których wynika obowiązek rozwiązania z Kredytobiorcą stosunków gospodarczych lub nieudostępniania mu wartości majątkowych.

W przypadku trudności z terminowym spłacaniem rat kredytu bank prosi Klienta o niezwłoczne skontaktowanie się w celu przedyskutowania możliwych rozwiązań.

W przypadku braku terminowej spłaty rat kredytu hipotecznego/pożyczki hipotecznej Klient może, w ostateczności, zostać pozbawiony praw do nieruchomości.

Informacje ogólne dotyczące umowy o kredyt hipoteczny w PKO Banku Hipotecznym znajdują się na stronie internetowej PKO Banku Hipotecznego (nie dotyczy pożyczki hipotecznej, kredytu mieszkaniowego ze spłatą rodzinną).

Materiał dotyczy kredytów/pożyczek hipotecznych udzielonych od dnia 22 lipca 2017 r. oraz Kredytu mieszkaniowego ze spłatą rodzinną udzielanego na podstawie ustawy z dnia 1 października 2021 r. o rodzinnym kredycie mieszkaniowym i bezpiecznym kredycie 2%.

INFORMACJE OGÓLNE DOTYCZĄCE UMOWY O CYFROWY KREDYT HIPOTECZNY



Bank Polski

I. Firma, siedziba i adres podmiotu publikującego informację

Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, ul. Świętokrzyska 36, 00-116 Warszawa

II. Cele, na które Cyfrowy Kredyt Hipoteczny może zostać wykorzystany

Cyfrowy Kredyt Hipoteczny (zwany dalej „kredytem” lub „kredytem hipotecznym”) dla osób prywatnych może zostać wykorzystany na:

- 1) nabycie lokalu mieszkalnego na rynku pierwotnym,
- 2) nabycie i wykończenie lokalu mieszkalnego na rynku pierwotnym,
- 3) nabycie domu jednorodzinnego na rynku pierwotnym,
- 4) nabycie i wykończenie domu jednorodzinnego na rynku pierwotnym,
- 5) nabycie lokalu mieszkalnego na rynku wtórnym (w tym spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu),
- 6) nabycie i remont lokalu mieszkalnego na rynku wtórnym (w tym spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu),
- 7) nabycie lokalu mieszkalnego na rynku wtórnym wraz z garażem lub miejscem postojowym,
- 8) nabycie i remont lokalu mieszkalnego na rynku wtórnym wraz z garażem lub miejscem postojowym,
- 9) remont lokalu mieszkalnego (w tym spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu),
- 10) nabycie domu jednorodzinnego na rynku wtórnym (w tym domu, w którym znajduje się lokal użytkowy lub wydzielona część użytkowa, przeznaczona na cele związane z działalnością gospodarczą),
- 11) nabycie i remont domu jednorodzinnego na rynku wtórnym (w tym domu, w którym znajduje się lokal użytkowy lub wydzielona część użytkowa, przeznaczona na cele związane z działalnością gospodarczą),
- 12) remont domu jednorodzinnego na rynku wtórnym (w tym domu, w którym znajduje się lokal użytkowy lub wydzielona część użytkowa, przeznaczona na cele związane z działalnością gospodarczą),
- 13) nabycie działki budowlanej,
- 14) nabycie działki rekreacyjnej,
- 15) budowa, rozbudowa, przebudowa, nadbudowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego (w tym domu, w którym znajduje się lokal użytkowy lub wydzielona część użytkowa, przeznaczona na cele związane z działalnością gospodarczą),
- 16) budowa, rozbudowa, przebudowa, nadbudowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego umożliwiającego całoroczne jego użytkowanie, zlokalizowanego na gruncie o charakterze rekreacyjno – wypoczynkowym (działka rekreacyjna),
- 17) spłatę kredytu mieszkaniowego zaciągniętego w innym banku.
Nie można spłacić kredytu mieszkaniowego zaciągniętego w innym banku z oprocentowaniem stałym lub okresowo stałym w okresie obowiązywania tego oprocentowania, kredytem o oprocentowaniu:
a) zmiennym,
b) okresowo stałym, w którym stała stopa procentowa obowiązuje krócej niż 5 lat,
- 18) dowolny cel, który nie występuje samodzielnie a jedynie łącznie z powyższymi celami.

III. Formy zabezpieczenia kredytu hipotecznego

Zabezpieczenia obligatoryjne:

- 1) hipoteka ustanowiona na pierwszym miejscu na zlokalizowanej na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej: nieruchomości finansowanej, należącej do Kredytobiorcy,
- 2) przelew wierzytelności pieniężnej (cesja) z umowy ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych nieruchomości, na której została ustanowiona lub ma być ustanowiona hipoteka, stanowiąca zabezpieczenie kredytu (nie dotyczy nieruchomości niezabudowanych lub zabudowanych budynkami, których wartość nie wpływa na wartość nieruchomości). W ww. umowie ubezpieczenia minimalnym zakresem ochrony ubezpieczeniowej powinny być objęte następujące ryzyka ubezpieczeniowe: powódź, zalanie oraz pożar.

Umowę ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych Klient może zawrzeć za pośrednictwem PKO Banku Polskiego SA na podstawie przedstawionej przez Bank oferty. Klient ma również możliwość dostarczenia polisy ubezpieczenia wystawionej przez podmiot świadczący usługi ubezpieczeniowe.

Przedmiot zabezpieczenia kredytu w PKO Banku Polskim SA nie może znajdować się poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej.

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

1. Minimalny okres kredytowania wynosi 5 lat.
2. Maksymalny okres kredytowania wynosi 35 lat.

V. Nazwy wskaźników referencyjnych i ich administratorów oraz informacja o potencjalnych konsekwencjach dla konsumenta, ponadto rodzaje dostępnej stopy oprocentowania kredytu hipotecznego ze wskazaniem, czy jest to stała stopa oprocentowania kredytu, zmienna czy stanowiąca połączenie obu rodzajów oprocentowania, wraz z krótką charakterystyką stałej stopy oprocentowania kredytu i stopy zmiennej, w tym informację o związanych z tym konsekwencjach dla konsumenta

PKO Bank Polski SA oferuje kredyt z oprocentowaniem zmiennym albo oprocentowaniem zmiennym ze stałą stopą procentową obowiązującą w 5-letnim okresie oprocentowania.

1. **Oprocentowanie zmienne** – jest to stopa procentowa określona w umowie w stosunku rocznym, według której jest oprocentowany kredyt hipoteczny, będąca sumą wskaźnika referencyjnego i marży Banku. Wysokość wskaźnika referencyjnego może zmieniać się wiele razy w okresie obowiązywania umowy. Wysokość marży Banku może zmieniać się z przyczyn i na warunkach określonych w umowie.

POLSTR 1M Stopa Składana – indeks (kod ISIN PL9999996413) przeznaczony do stosowania jako wskaźnik referencyjny stóp procentowych w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 22 Rozporządzenia BMR, składany na podstawie POLSTR (ang. Polish Short Term Rate) w okresie 1 miesiąca, zgodnie z Regulaminem Rodziny Indeksów Składanych POLSTR. Regulamin ten, jego zmiany, aktualne i historyczne wartości tego indeksu oraz oświadczenie, o którym mowa w art. 27 Rozporządzenia BMR, publikowane są na stronie internetowej administratora, którym jest GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie

W przypadku zmiany wysokości wskaźnika referencyjnego POLSTR 1M Stopa Składana:

- 1) zmiany wysokości wskaźnika referencyjnego następują co miesiąc w dniu wymagalności spłaty raty kredytu hipotecznego i odsetek, a odsetki według nowej wysokości wskaźnika są naliczane przez okres 1 miesiąca od dnia następującego po dniu wymagalności,
- 2) wzrost wysokości wskaźnika referencyjnego wpływa na podwyższenie oprocentowania kredytu hipotecznego, które spowoduje wzrost raty spłaty kredytu hipotecznego i odsetek,
- 3) zmiana wysokości wskaźnika referencyjnego powoduje zmianę wysokości oprocentowania kredytu hipotecznego o taką samą liczbę punktów procentowych, zgodnie z kierunkiem zmiany wysokości wskaźnika referencyjnego.

Zastosowanie w umowie kredytu hipotecznego oprocentowania zmiennego związane jest z ryzykiem zmiany stopy procentowej, w tym ryzykiem wystąpienia istotnej zmiany bądź zaprzestania opracowywania wskaźnika referencyjnego. Szczegółowe informacje dotyczące ww. ryzyk znajdują się w „Informacji o ryzyku stopy procentowej i ryzyku zmiany cen rynkowych nieruchomości dla Klientów zaciągających Cyfrowy Kredyt Hipoteczny”.

Bank, w celu ograniczenia ryzyka zmienności stopy procentowej kredytów, oferuje możliwość ubiegania się o:

- 1) zawarcie umowy kredytu hipotecznego z oprocentowaniem zmiennym ze stałą stopą procentową obowiązującą w 5-letnim okresie oprocentowania,
 - 2) zawarcie aneksu do umowy kredytu hipotecznego, na podstawie którego wskaźnik referencyjny stosowany do określenia wysokości oprocentowania kredytu zostanie zastąpiony stałą stopą bazową.
2. **Oprocentowanie stałe oparte na 5-letniej stałej stopie bazowej** i marży banku – jest to stopa procentowa określona w umowie kredytu lub aneksie do umowy kredytu hipotecznego w stosunku rocznym, według której w 5-letnim okresie obowiązywania tej stopy jest oprocentowany kredyt hipoteczny, będąca sumą 5-letniej stałej stopy bazowej i marży Banku.

5-letnia stała stopa bazowa – wartość procentowa publikowana na stronie internetowej PKO Banku Polskiego SA. Wysokość 5-letniej stałej stopy bazowej nie zmienia się w ciągu dnia roboczego, w którym została opublikowana. W umowie kredytu wskazywana jest wartość 5-letniej stałej stopy bazowej z dnia wydania Klientowi formularza informacyjnego.

Wysokość stałej stopy bazowej obowiązuje w okresie 5 lat. Okres ten, może być początkowym 5-letnim okresem oprocentowania wynikającym z umowy kredytu albo późniejszym 5-letnim okresem oprocentowania wynikającym z aneksu do umowy kredytu.

Wysokość 5-letniej stałej stopy bazowej nie ulega zmianie w okresie jej obowiązywania. Oznacza to, że jeżeli wysokość marży banku w tym okresie nie ulegnie zmianie (z przyczyn i na warunkach określonych w umowie kredytu), to nie ulegnie zmianie również wysokość oprocentowania kredytu hipotecznego.

Po upływie okresu obowiązywania 5-letniej stałej stopy bazowej, jeżeli nie ustalimy z Tobą nowej stałej stopy procentowej:

- 1) kredyt hipoteczny oprocentowany będzie według zmiennej stopy procentowej (wskaźnik referencyjny + marża Banku),
- 2) Klient będzie mógł wystąpić z wnioskiem o zawarcie aneksu do umowy kredytu przewidującego zmianę oprocentowania na stałą stopą bazową zgodnie z obowiązującą wówczas ofertą Banku.

Oprocentowanie jest ustalane w stosunku rocznym.

W okresie, gdy kredyt hipoteczny jest oprocentowany według stałej stopy, nie można:

- 1) zmienić sposobu oprocentowania,
- 2) podwyższyć kwoty kredytu,
- 3) skrócić okresu kredytowania, jeżeli wiąże się to ze skróceniem okresu obowiązywania stałej stopy procentowej.

Zmiany wartości (wzrost lub spadek) wskaźnika referencyjnego, **w okresie obowiązywania stałej stopy,** nie mają wpływu na wysokość kosztów odsetkowych kredytu hipotecznego. W efekcie wysokość raty może być okresowo wyższa, niż gdyby była ona obliczana na podstawie bieżącego wskaźnika referencyjnego. Oznacza to, że w okresie stosowania stałej stopy rata kredytu hipotecznego może być okresowo wyższa od raty ustalonej dla stopy zmiennej.

Warunki zawarcia aneksu wprowadzającego 5-letnią stałą stopę bazową kredytu hipotecznego:

- 1) złożenie wniosku o zmianę sposobu oprocentowania kredytu w PLN po całkowitej wypłacie kredytu,
- 2) brak zaległości w spłacie,
- 3) co najmniej 64 raty pozostałe do spłaty na dzień złożenia wniosku o przejście na stałą stopę,
- 4) okres kredytowania dłuższy niż 5 lat od dnia zawarcia aneksu.

VI. Kredyty hipoteczne w walucie obcej

PKO Bank Polski nie udziela konsumentom kredytów hipotecznych walutowych, denominowanych lub indeksowanych do waluty obcej.

VII. Reprezentatywny przykład całkowitej kwoty kredytu hipotecznego, całkowitego kosztu kredytu hipotecznego, całkowitej kwoty do zapłaty przez Klienta oraz rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania

Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) dla wypłaconego jednorazowo Cyfrowego Kredytu Hipotecznego w PKO Banku Polskim zabezpieczonego hipoteką wynosi 7,09% przy następujących założeniach: okres obowiązywania umowy 25 lat; całkowita kwota kredytu (bez kredytowanych kosztów) 340 000 zł; LTV (kwota kredytu do wartości zabezpieczenia) 66,49%; **oprocentowanie stałe:** 6,31%/rok (do 5. roku z uwzględnieniem obniżenia o 0,5 p.p.), na które składa się 5-letnia stała stopa bazowa 4,92%/rok z 03.09.2026 r. i marża 1,39 %; a następnie oprocentowanie zmienne 6,81%/rok (od 6. roku do końca okresu oprocentowania), na które składa się wskaźnik referencyjny POLSTR 1M Stopa Składana 4,92% (przy założeniu, że wskaźnik referencyjny odpowiada 5-letniej stałej stopie bazowej) oraz marża 1,89%; całkowity koszt kredytu 371 797,40 zł, w tym prowizja 0%, odsetki 362 004,46 zł, przy założeniu, że po upływie pierwszych 5 lat ubezpieczenia na życie uwzględnione jest oprocentowanie z podwyższoną marżą o 0,20 p.p. z tytułu braku ubezpieczenia na życie z oferty PKO Życie TU S.A., ubezpieczenie nieruchomości 4 471,34 zł (za cały okres kredytowania) dla ubezpieczenia oferowanego za pośrednictwem PKO Banku Polskiego, ocena wartości nieruchomości mającej stanowić zabezpieczenie kredytu 400 zł, PCC 19 zł, ROR (Konto za Zero) 0 zł (za cały okres kredytowania) w związku z deklaracją systematycznych wpływów w wysokości minimum 3 000 zł na

ROR do spłaty kredytu oraz przy dokonaniu minimum 5 transakcji bezgotówkowych (niezależnie od kwoty transakcji z wyjątkiem przelewów, transakcji anulowanych i zwrotów) kartą debetową wydaną do ROR do spłaty kredytu lub przy użyciu BLIK, ubezpieczenie na życie 4 902,60 zł (z Pakietem Życie za okres pierwszych 5 lat); całkowita kwota do zapłaty 711 797,40 zł, płatna w 300 ratach annuitetowych (równych) miesięcznych, przy czym pierwsze 60 rat wynosi 2 256,96 zł, 61 rata wynosi 2 347,15 zł, kolejne raty wynoszą 2 361,59 zł i ostatnia rata wynosi 2 181,29 zł. Kalkulacja została dokonana na dzień 03.09.2026 r. na reprezentatywnym przykładzie dla oferty specjalnej ważnej do 02.10.2026 r.

VIII. Możliwe inne koszty nieujęte w całkowitym koszcie kredytu hipotecznego, które Klient może ponieść w związku z umową o kredyt hipoteczny i prognozowana maksymalna wysokość tych kosztów

Dodatkowe koszty nieujęte w całkowitym koszcie kredytu hipotecznego, które Klient może ponieść w związku z umową o kredyt hipoteczny (wartość jest właściwa na dzień prezentowania informacji), dotyczą m.in.:

- 1) kosztu ustanowienia hipoteki:
 - a) koszt wpisu hipoteki do KW – w wysokości 200 zł,
 - b) koszt zmiany treści wpisu hipoteki w księdze wieczystej – w wysokości 150 zł.Pozostałe koszty, które mogą zostać poniesione w związku z ustanowieniem hipoteki, określa ustawa z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych,
- 2) kosztu dokonania przez Bank oceny wartości nieruchomości mającej stanowić przedmiot zabezpieczenia kredytu hipotecznego, – od każdej nieruchomości:
 - a) w przypadku wniosku o udzielenie kredytu hipotecznego w kwocie:
 - i) poniżej 80 000 złotych¹ – 300 zł,
 - ii) od 80 000 złotych – w zależności od typu nieruchomości:
 - lokale mieszkalne, nieruchomości gruntowe, garaże wolnostojące – 400 zł,
 - domy jednorodzinne – 700 zł,
 - pozostałe nieruchomości – opłata ustalana indywidualnie,
 - b) w przypadku zmiany zabezpieczenia kredytu hipotecznego w trakcie okresu spłaty kredytu na wniosek Klienta:
 - i) z saldem zadłużenia poniżej 80 000 złotych – 300 zł,
 - ii) z saldem zadłużenia do 80 000 złotych – w zależności od typu nieruchomości:
 - lokale mieszkalne, nieruchomości gruntowe, garaże wolnostojące – 400 zł,
 - domy jednorodzinne – 700 zł,
 - pozostałe nieruchomości – opłata ustalana indywidualnie,
- 3) opłat windykacyjnych – za sporządzenie i wysłanie pisma informującego Kredytobiorcę o niewywiązywaniu się z innych warunków umowy niż terminowa spłata – opłata pobierana jest w wysokości 4 zł.

Dodatkowo, w związku z udzieleniem kredytu hipotecznego Klient może być zobowiązany m.in. do poniesienia kosztów na rzecz innych podmiotów związanych z dokumentowaniem wysokości osiągniętych dochodów i posiadanych zobowiązań, przedmiotu zabezpieczenia kredytu hipotecznego, braku zaległości w spłacie należności wpływających na ocenę ryzyka kredytowego.

Ponadto, w związku z udzieleniem kredytu hipotecznego Klient może być zobowiązany do poniesienia kosztów związanych z opłatami notarialnymi. Wysokość opłat notarialnych określa rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej.

Taksa notarialna za czynności notarialne naliczana jest od wartości nieruchomości, której dotyczy sporządzany akt. Maksymalne stawki wynoszą:

- 1) do 3 000 zł: 100 zł,
- 2) powyżej 3 000 zł do 10 000 zł: 100 zł + 3% od nadwyżki powyżej 3 000 zł,
- 3) powyżej 10 000 zł do 30 000 zł: 310 zł + 2% od nadwyżki powyżej 10 000 zł,
- 4) powyżej 30 000 zł do 60 000 zł: 710 zł + 1% od nadwyżki powyżej 30 000 zł,
- 5) powyżej 60 000 zł do 1 000 000 zł: 1 010 zł + 0,4% od nadwyżki powyżej 60 000 zł,
- 6) powyżej 1 000 000 zł do 2 000 000 zł: 4 770 zł + 0,2% od nadwyżki powyżej 1 000 000 zł,
- 7) powyżej 2 000 000 zł: 6 770 zł + 0,25% od nadwyżki powyżej 2 000 000 zł, nie więcej jednak niż 10 000 zł, a w przypadku czynności dokonywanych pomiędzy osobami zaliczonymi do I grupy podatkowej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn nie więcej niż 7500 zł.

Szczegółowe informacje dotyczące opłat i prowizji związanych z kredytem hipotecznym znajdują się w Taryfie Prowizji i Opłat PKO Banku Polskiego na stronie internetowej Banku w zakładce Opłaty i prowizje.

W okresie obowiązywania stałej stopy procentowej Bank nie pobiera prowizji, opłaty ani rekompensaty za wcześniejszą częściową lub całkowitą spłatę Cyfrowego Kredytu Hipotecznego.

IX. Warianty spłaty kredytu hipotecznego oferowane przez kredytodawcę, w tym liczba, częstotliwość i wysokość regularnie spłacanych rat

1. Wariant spłaty kredytu hipotecznego: spłata następuje w miesięcznych ratach obejmujących kapitał i odsetki.
2. Formuła spłaty rat kapitałowo-odsetkowych: annuitetowe (raty równe) albo raty malejące.
3. Liczba rat: zależy od okresu kredytowania wyrażonego w miesiącach.
4. Częstotliwość spłaty rat: miesięcznie.
5. Wysokość regularnie spłacanych rat zależy m.in. od:
 - 1) wyboru formuły spłaty,
 - 2) okresu kredytowania,
 - 3) wysokości kredytu hipotecznego,
 - 4) wysokości wskaźnika referencyjnego/5-letniej stałej stopy bazowej i marży Banku,

X. Warunki bezpośrednio związane z przedterminową spłatą kredytu hipotecznego

Istnieje możliwość wcześniejszej spłaty kredytu hipotecznego w całości lub w części.

W celu dokonania wcześniejszej częściowej spłaty kredytu (tj. nadpłaty) albo wcześniejszej całkowitej spłaty kredytu przed terminem, Kredytobiorca składa w Banku wniosek na piśmie lub w inny sposób, o ile został udostępniony przez Bank. Wniosek o wcześniejszą spłatę

¹ W przypadku, gdy ocena wartości dotyczy nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia więcej niż jednego kredytu, pod uwagę brana jest łączna kwota kredytów udzielonych przez Bank, zabezpieczonych na przedmiotowej nieruchomości.

kredytu złożony w Banku do godz. 13:00 zostanie zrealizowany w tym samym dniu, natomiast wniosek złożony po godz. 13:00 zostanie zrealizowany najpóźniej w następnym dniu roboczym.

Kredytobiorca, przy złożeniu wniosku o wcześniejszą spłatę kredytu, zobowiązany jest do zapewnienia na rachunku do spłaty kredytu środków pieniężnych w wysokości kwoty wcześniejszej spłaty kredytu. Brak na rachunku do spłaty kredytu środków pieniężnych w ww. wysokości spowoduje brak możliwości dokonania wcześniejszej spłaty kredytu.

Kredytobiorca nie ponosi dodatkowych kosztów związanych z wcześniejszą częściową lub całkowitą spłatą kredytu hipotecznego.

XI. Wycena nieruchomości, jej koszty, podmiot odpowiedzialny za dokonanie wyceny nieruchomości

Bank pobiera od Klienta, który zawrze umowę kredytu hipotecznego opłatę z tytułu czynności związanych z dokonaniem przez Bank oceny nieruchomości mającej stanowić przedmiot zabezpieczenia kredytu hipotecznego (od każdej nieruchomości) w następującej wysokości:

- 1) w przypadku wniosku o udzielenie kredytu hipotecznego w kwocie:
 - a) poniżej 80 000 złotych² – 300 zł,
 - b) od 80 000 złotych² – w zależności od typu nieruchomości:
 - lokale mieszkalne, nieruchomości gruntowe, garaże wolnostojące – 400 zł,
 - domy jednorodzinne – 700 zł,
 - pozostałe nieruchomości – opłata ustalana indywidualnie,
- 2) w przypadku zmiany zabezpieczenia kredytu hipotecznego w trakcie okresu spłaty na wniosek Klienta:
 - a) z saldem zadłużenia poniżej 80 000 złotych² – 300 zł,
 - b) z saldem zadłużenia od 80 000 złotych² – w zależności od typu nieruchomości:
 - lokale mieszkalne, nieruchomości gruntowe, garaże wolnostojące – 400 zł,
 - domy jednorodzinne – 700 zł,
 - pozostałe nieruchomości – opłata ustalana indywidualnie.

Bank nie wymaga od Klienta przedłożenia operatu szacunkowego, ani pokrycia kosztów jego sporządzenia. Jeżeli w procesie oceny nieruchomości mającej stanowić przedmiot zabezpieczenia kredytu hipotecznego wymagany będzie operat szacunkowy, Bank – w porozumieniu z Klientem – powierzy jego wykonanie na swój koszt jednej z firm współpracujących z Bankiem wyspecjalizowanych w zakresie wyceny nieruchomości.

Jeżeli Klient posiada operat szacunkowy sporządzony na swój koszt i wnioskuje o jego przyjęcie, Bank rozpatrzy taki wniosek po analizie przedłożonego operatu szacunkowego, w celu podjęcia decyzji o jego przyjęciu od Klienta. W przypadku zgody, rzeczoznawca, który sporządził operat zostanie wskazany w porozumieniu w zakresie wyboru rzeczoznawcy majątkowego zawartym pomiędzy Bankiem a Klientem, stanowiącym załącznik do wniosku kredytowego.

XII. Usługi dodatkowe, które Klient jest zobowiązany nabyć, aby uzyskać kredyt hipoteczny lub uzyskać go na reklamowanych (oferowanych) warunkach

W celu zawarcia umowy kredytu hipotecznego Bank nie wymaga nabycia usług dodatkowych.

Jeśli Klient chce uzyskać kredyt hipoteczny na reklamowanych (oferowanych) warunkach konieczne jest:

- 1) zawarcie z ubezpieczycielem na 5 lat umowy Ubezpieczenia PKO Życie dla Pakietu Życie wraz ze wskazanymi poniżej pakietami (jeśli występują):
 - a) Pakiet Wypadkowy,
 - b) Pakiet Czasowa Niezdolność do Pracy,
 - c) Pakiet Zdrowiea następnie, po upływie tego okresu, posiadanie w sposób ciągły i nieprzerwany do końca spłaty kredytu co najmniej ubezpieczenia na życie z oferty PKO Życie TU S.A. (nie może wystąpić nawet jednodniowa przerwa w ochronie ubezpieczeniowej),
- 2) zapewnienie przez cały okres kredytowania, w każdym miesiącu kalendarzowym Systematycznych Wpływów³ oraz wymaganej Transakcyjności⁴.

XIII. Ostrzeżenie dotyczące możliwych konsekwencji niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań związanych z umową o kredyt hipoteczny

W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań związanych z umową o kredyt hipoteczny Klient może ponieść konsekwencje z tego tytułu.

Rodzaje niewywiązywania się z obowiązków:

- 1) brak terminowej spłaty raty kapitałowo-odsetkowej w pełnej wysokości,
- 2) niewywiązywanie się z zobowiązań umownych, innych niż terminowa spłata.

Konsekwencje finansowe lub prawne:

1. W przypadku braku terminowej spłaty raty w pełnej wysokości Bank:
 - 1) pobiera odsetki za każdy dzień, w którym występuje zadłużenie przeterminowane z tytułu kredytu. Bank pobiera odsetki od przeterminowanej raty w części, która przypada na kapitał (tj. bez przeterminowanych odsetek) według obowiązującej zmiennej stopy procentowej, którą Bank ustala dla kredytów przeterminowanych i kredytów postawionych, po upływie terminu wypowiedzenia, w stan natychmiastowej wymagalności. Bank liczy okres zadłużenia przeterminowanego od następnego dnia po wystąpieniu zadłużenia przeterminowanego do dnia spłaty tego zadłużenia (włącznie),
 - 2) może kontaktować się z Klientem, żeby informować o przeterminowanym zadłużeniu i skłonić do jego spłaty. Bank nie pobiera od Klienta opłat z tytułu tych czynności,
 - 3) umożliwia restrukturyzację zadłużenia, jeżeli jest to uzasadnione oceną sytuacji majątkowej Klienta,
 - 4) może wypowiedzieć umowę kredytu z zachowaniem 30-dniowego terminu wypowiedzenia albo 7-dniowego w przypadku zagrożenia upadłością Klienta,
 - 5) umożliwia Klientowi sprzedaż kredytowanej nieruchomości w okresie nie krótszym niż 6 miesięcy – w przypadku odrzucenia wniosku Klienta o restrukturyzację zadłużenia albo bezskuteczności restrukturyzacji zadłużenia, przed podjęciem czynności zmierzających do odzyskania należności,

² W przypadku, gdy ocena wartości dotyczy nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia więcej niż jednego kredytu lub pożyczki hipotecznej, pod uwagę brana jest łączna kwota kredytów i pożyczek hipotecznych udzielonych przez Bank, zabezpieczonych na przedmiotowej nieruchomości.

³ Systematyczne Wpływy – wpływy na ROR, który będzie rachunkiem do spłaty kredytu, co najmniej raz w miesiącu kalendarzowym, i które wynoszą przynajmniej 3000 zł, są z tytułu wynagrodzenia, stypendium, emerytury, renty, alimentów oraz nie pochodzą z innych rachunków konsumenta – z wyjątkiem rachunku firmowego, który prowadzi w Banku.

⁴ Transakcyjność – co najmniej 5 transakcji bezgotówkowych wykonanych z ROR, który będzie rachunkiem do spłaty kredytu – BLIKIEM lub kartą debetową konsumenta wydaną do tego ROR, w danym miesiącu kalendarzowym – z wyjątkiem przelewów, wypłat z bankomatów, transakcji anulowanych i zwrotów.

- 6) może dochodzić i egzekwować swoje należności na podstawie powszechnie obowiązujących przepisów prawa.
2. W przypadku niewywiązywania się z zobowiązań umownych, innych niż terminowa spłata, Bank podwyższa marżę w przypadku:
- 1) nieustanowienia docelowego zabezpieczenia spłaty kredytu w postaci hipoteki na rzecz Banku, zgodnie z postanowieniami umowy o kredyt, to jest gdy hipoteka na rzecz PKO Banku Polskiego SA nie została wpisana zgodnie z postanowieniami umowy albo gdy na opróżnionym miejscu hipotecznym poza hipoteką PKO Banku Polskiego SA została wpisana hipoteka na rzecz innego wierzyciela,
 - 2) nieodnowienia lub niezawarcia nowej umowy ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych lub nieopłacenia składki ubezpieczeniowej lub niedokonania cesji z tej umowy na rzecz Banku lub niedostarczenia do Banku dokumentów to potwierdzających, przy czym:
 - a) suma ubezpieczenia nie może być niższa niż zadłużenie, które wynika z umowy,
 - b) zakres ochrony ubezpieczeniowej musi obejmować co najmniej powódź, zalanie i pożar,
 - c) gdy w chwili zawierania umowy ubezpieczenia zadłużenie, które wynika z umowy, przewyższa wartość nieruchomości, Bank zaakceptuje polisę ubezpieczeniową z sumą ubezpieczenia zgodną z wartością nieruchomości,
 - 3) braku Systematycznych Wpływów na ROR lub braku zapewnienia Transakcyjności,
 - 4) wygaśnięcia ochrony ubezpieczeniowej Ubezpieczenia PKO Życie – jeśli konsument odstąpi od umowy ubezpieczenia lub ją wypowie, lub gdy PKO Życie TU S.A. uzna, że ta umowa została wypowiedziana przez konsumenta w związku z nieopłaceniem składki ubezpieczeniowej – mimo że PKO Życie TU S.A. uprzednio wezwało konsumenta do zapłaty w dodatkowym terminie 30 dni, lub jeśli konsument obniży sumę ubezpieczenia lub wysokość świadczenia Pakietu Życie lub któregośkolwiek z pakietów (jeśli występuje):
 - a) Pakiet Wypadkowy,
 - b) Pakiet Czasowa Niezdolność do Pracy,
 - c) Pakiet Zdrowie,
 - 5) niewykonania przez Klienta co najmniej jednej z poniższych czynności w terminach określonych w umowie kredytu hipotecznego – dostarczenia do Banku:
 - a) w ciągu 30 dni od otrzymania naszego pisemnego żądania – informacji o swoich dochodach, w przypadku zaistnienia okoliczności, określonych w postanowieniach umowy kredytu,
 - b) w ciągu 60 dni roboczych od uruchomienia kredytu – potwierdzenia złożenia wniosku o wykreślenie hipoteki wierzyciela hipotecznego, którego zobowiązanie zostało spłacone wraz ze zgodą tego wierzyciela na wykreślenie hipoteki, i dowodu wniesienia opłaty sądowej za ten wniosek,
 - c) w terminie wskazanym w umowie kredytu – aktu notarialnego, który stwierdza, że nieruchomość została nabyta i zawiera: wniosek o założenie księgi wieczystej oraz o ujawnienie Kredytobiorcy w dziale II tej księgi,
 - d) w terminie wskazanym w umowie kredytu, wypisu z rejestru gruntów i budynków, który zawiera informacje o: budynku, jego położeniu, przeznaczeniu, funkcjach użytkowych i ogólne dane techniczne,
 - e) w terminie wskazanym w umowie kredytu, dokumentu, który potwierdza zgłoszenie o zakończeniu budowy do właściwego organu nadzoru budowlanego.
3. W przypadku niewywiązywania się z zobowiązań umownych innych niż terminowa spłata (z wyłączeniem zobowiązań Klienta wskazanych powyżej w pkt 2 ppkt 2, 3, 4 i 5) Bank:
- 1) może obniżyć kwotę kredytu lub wypowiedzieć umowę w całości lub w części. Okres wypowiedzenia umowy wynosi 30 dni albo 7 dni – w przypadku zagrożenia upadłością konsumenta. Po upływie okresu wypowiedzenia Bank może dochodzić i egzekwować swoje należności na podstawie powszechnie obowiązujących przepisów prawa, po uzyskaniu prawomocnego tytułu wykonawczego,
 - 2) jeśli kredyt lub jego część zostanie wykorzystana niezgodnie z przeznaczeniem – może obniżyć kwotę kredytu lub wypowiedzieć umowę w całości lub w części lub wstrzymać dalsze wypłaty kredytu do czasu spłaty zadłużenia z tytułu nieprawidłowo wykorzystanej kwoty kredytu (gdy kredyt jest wypłacany w transzach).
4. Rozwiązanie umowy kredytu następuje, jeśli w terminie określonym w umowie nie został wypłacony kredyt albo pierwsza transza i nie został złożony wniosek o przedłużenie tego terminu,
5. Rozwiązanie umowy kredytu może nastąpić również z przyczyn przewidzianych w przepisach prawa dotyczących przeciwdziałania praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu, a także w przypadku objęcia Kredytobiorcy sankcjami krajowymi lub międzynarodowymi ustanowionymi przez Polskę, Unię Europejską lub Organizację Narodów Zjednoczonych, z których wynika obowiązek rozwiązania z Kredytobiorcą stosunków gospodarczych lub nieudostępniania mu wartości majątkowych.



1. Firma, siedziba i adres podmiotu publikującego informację

PKO Bank Hipoteczny Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, ul. Świętokrzyska 36, 00-116 Warszawa (dalej „Bank”)

2. Cele, na które kredyt hipoteczny może zostać przeznaczony

Kwota udzielanego kredytu może zostać przeznaczona m.in. na:

- 1) nabycie, budowę, dokończenie budowy, nadbudowę, rozbudowę, modernizację, remont, wykończenie, wyposażenie (pod warunkiem, że stanowi kontynuację przedsięwzięcia finansowanego przez kredyt):
 - a) domu jednorodzinnego wraz z garażem (w tym domu, w którym znajduje się lokal użytkowy lub wydzielona część użytkowa, przeznaczona na cele związane z działalnością gospodarczą),
 - b) lokalu mieszkalnego wraz z garażem lub miejscem postojowym (w tym lokalu, w którym znajduje się wydzielona część użytkowa, przeznaczona na cele związane z działalnością gospodarczą),
 - c) spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego w spółdzielni mieszkaniowej (wraz z garażem lub miejscem postojowym),
- 2) budowę, nadbudowę, rozbudowę, dokończenie budowy, wykończenie, wyposażenie (pod warunkiem, że stanowi kontynuację przedsięwzięcia finansowanego poprzez kredyt) budynku mieszkalnego umożliwiającego całoroczne jego użytkowanie, zlokalizowanego na gruncie o charakterze rekreacyjno-wypoczynkowym (działka rekreacyjna),
- 3) zakup działki budowlanej,
- 4) zakup zabudowanego lub niezabudowanego gruntu o charakterze rekreacyjno-wypoczynkowym (działka rekreacyjna), zagospodarowania gruntu o charakterze rekreacyjno-wypoczynkowym (działka rekreacyjna),
- 5) zakup miejsca postojowego albo zakup lub budowa garażu – prawo odrębnej własności albo spółdzielcze prawo,
- 6) przebudowę pomieszczenia lub budynku niemieszkalnego na cele mieszkalne,
- 7) nabycie i przebudowa pomieszczenia lub budynku niemieszkalnego na cele mieszkalne,
- 8) zmianę spółdzielczego lokatorskiego lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego na prawo odrębnej własności,
- 9) zmianę spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- 10) wniesienie wkładu mieszkaniowego w przypadku ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 11) wniesienie kaucji stanowiącej zabezpieczenie pokrycia należności z tytułu najmu lokalu w Towarzystwie Budownictwa Społecznego,
- 12) partycypację w kosztach budowy mieszkań w Towarzystwie Budownictwa Społecznego,
- 13) inne cele związane z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych (niezwiązanych z prowadzoną przez kredytobiorcę działalnością gospodarczą lub gospodarstwem rolnym oraz wynajmem na rachunek własny),
- 14) refinansowanie kosztów poniesionych na cele, o których mowa w ppkt 1-13,
- 15) spłatę kredytu udzielonego na cele, o których mowa w ppkt 1-14, z zastrzeżeniem, że kredytu z oprocentowaniem stałym lub okresowo stałym, w okresie obowiązywania tego oprocentowania, nie można spłacić innym kredytem hipotecznym w naszym Banku o oprocentowaniu:
 - zmiennym,
 - okresowo stałym, w którym stała stopa procentowa obowiązuje krócej niż 5 lat,
- 16) dowolny cel nie związany z prowadzoną przez kredytobiorcę działalnością gospodarczą lub gospodarstwem rolnym – kwota przeznaczona na dowolny cel nie może przekraczać 25% kwoty udzielonego kredytu.

Dopuszcza się łączenie celów.

3. Formy zabezpieczenia kredytu

1. Obligatoryjnym zabezpieczeniem kredytu jest:

- 1) hipoteka posiadająca najwyższe prawo pierwszeństwa, w tym hipoteka wpisana na pierwszym miejscu, na zlokalizowanej na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej: nieruchomości finansowanej, nieruchomości należącej do kredytobiorcy albo nieruchomości należącej do osoby trzeciej,
- 2) przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych nieruchomości, na której została ustanowiona lub ma być ustanowiona hipoteka, stanowiąca zabezpieczenie kredytu (nie dotyczy nieruchomości niezabudowanych, lub zabudowanych budynkami, których wartość nie wpływa na wartość nieruchomości). W ww. umowie ubezpieczenia minimalnym zakresem ochrony ubezpieczeniowej powinny być objęte następujące ryzyka ubezpieczeniowe: powódź, zalanie oraz pożar.

Umowa ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych może zostać zawarta za pośrednictwem PKO Banku Polskiego na podstawie przedstawionej przez PKO Bank Polski oferty ubezpieczeniowej. Klient ma również możliwość dostarczenia polisy ubezpieczenia wystawionej przez podmiot świadczący usługi ubezpieczeniowe działający na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, z zastrzeżeniem spełnienia wymogów minimalnej ochrony ubezpieczeniowej.

2. Dodatkowym zabezpieczeniem kredytu może być:

- 1) poręczenie według prawa cywilnego,
- 2) poręczenie wekslowe (awal),
- 3) weksel własny zupełny lub weksel in blanco,
- 4) przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia na życie,
- 5) przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia składników majątku,
- 6) przelew wierzytelności z tytułu umowy najmu nieruchomości,
- 7) ubezpieczenie wierzytelności,

- 8) przelew wierzytelności z tytułu umowy o wybudowanie lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego,
- 9) przelew wierzytelności z tytułu umowy deweloperskiej,
- 10) przelew wierzytelności z tytułu gwarancji deweloperskiej,
- 11) przelew wierzytelności z tytułu otwartego lub zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego,
- 12) rozszczenie Banku o ustanowienie hipoteki na nieruchomości lokalowej jednocześnie z wyodrębnieniem lokalu, wpisane w księgę wieczystą prowadzonej na nieruchomości, na której jest realizowane przedsięwzięcie budowlane
- 13) blokada środków na rachunku bankowym dłużnika lub osoby trzeciej prowadzonym w PKO Banku Polskim SA, połączona z przyjęciem pełnomocnictwa do dysponowania środkami złożonymi na tym rachunku bankowym.

Dodatkowo informujemy, że Bank w celu zabezpieczenia ryzyka braku spłaty kredytu w zakresie kredytowanego wymaganego wkładu finansowego oraz ryzyka braku spłaty kredytu do czasu ustanowienia hipoteki – zawiera ubezpieczenia od ww. ryzyk w swoim imieniu, na swoją rzecz i na swój koszt.

Przedmiot zabezpieczenia kredytu w Banku nie może znajdować się poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej.

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

Maksymalny okres kredytowania dla kredytu hipotecznego - wynosi 35 lat.

5. Nazwy wskaźników referencyjnych i ich administratorów oraz informacja o potencjalnych konsekwencjach dla Klienta. Ponadto 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 Klienta

Bank oferuje kredyty hipoteczne z oprocentowaniem zmiennym albo oprocentowaniem zmiennym ze stałą stopą procentową obowiązującą w 5-letnim okresie oprocentowania.

Istnieje możliwość wystąpienia do Banku z wnioskiem o zawarcie aneksu do umowy kredytu zmieniającego na okres 5 lat oprocentowanie zmienne na oprocentowanie stałe oparte na 5-letniej stałej stopie bazowej i marży Banku.

1. **Oprocentowanie zmienne** – jest to stopa procentowa, określona w umowie kredytu w stosunku rocznym, według której jest oprocentowany kredyt, będąca sumą wskaźnika referencyjnego POLSTR 1M Stopa Składana i marży Banku. Wartość wskaźnika referencyjnego może zmieniać się wiele razy w okresie obowiązywania umowy. Wysokość marży banku może zmieniać się z przyczyn i na warunkach określonych w umowie.

POLSTR 1M Stopa Składana – indeks (kod ISIN PL9999996413) przeznaczony do stosowania jako wskaźnik referencyjny stóp procentowych w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 22 Rozporządzenia BMR, składany na podstawie POLSTR (ang. Polish Short Term Rate) w okresie 1 miesiąca, zgodnie z Regulaminem Rodziny Indeksów Składanych POLSTR. Regulamin ten, jego zmiany, aktualne i historyczne wartości tego indeksu oraz oświadczenie, o którym mowa w art. 27 Rozporządzenia BMR, publikowane są na stronie internetowej administratora, którym na dzień zawarcia Umowy jest GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie.

W przypadku zmiany wysokości wskaźnika referencyjnego POLSTR 1M Stopa Składana:

- 1) zmiany wysokości wskaźnika referencyjnego następują co miesiąc w dniu wymagalności spłaty raty kredytu, a odsetki według nowej wysokości wskaźnika są naliczane przez okres 1 miesiąca od dnia następującego po dniu wymagalności,
- 2) wzrost wysokości wskaźnika referencyjnego wpływa na podwyższenie oprocentowania kredytu, które spowoduje wzrost raty spłaty kredytu,
- 3) zmiana wysokości wskaźnika referencyjnego powoduje zmianę wysokości oprocentowania kredytu o taką samą liczbę punktów procentowych, zgodnie z kierunkiem zmiany wysokości wskaźnika referencyjnego.

Zastosowanie w umowie kredytu oprocentowania zmiennego związane jest z ryzykiem zmiany stopy procentowej, w tym ryzykiem wystąpienia istotnej zmiany bądź zaprzestania opracowywania wskaźnika referencyjnego.

Dodatkowo „Informacja o ryzyku stopy procentowej i ryzyku zmiany cen rynkowych nieruchomości dla klientów zaciągających kredyty hipoteczne” dostępna jest na stronie internetowej Banku www.pkobh.pl

Bank, w celu ograniczenia ryzyka zmienności stopy procentowej kredytów hipotecznych, oferuje możliwość ubiegania się o:

- 1) kredyt hipoteczny z oprocentowaniem zmiennym ze stałą stopą procentową obowiązującą w 5-letnim okresie oprocentowania
 - 2) zawarcie aneksu do umowy kredytu, na podstawie którego wskaźnik referencyjny stosowany do określenia wysokości oprocentowania kredytu zostanie na 5 lat zastąpiony 5-letnią stałą stopą bazową.
2. **Oprocentowanie stałe oparte na 5-letniej stałej stopie bazowej i marży banku** – jest to stopa procentowa określona w umowie kredytu oraz aneksie do umowy kredytu w stosunku rocznym, według której w 5-letnim okresie obowiązywania tej stopy jest oprocentowany kredyt, będąca sumą 5-letniej stałej stopy bazowej i marży banku. Okres obowiązywania 5-letniej stałej stopy bazowej jest określony w aneksie do umowy kredytu i w tym okresie wysokość 5-letniej stałej stopy bazowej nie ulega zmianie. Wysokość marży banku może zmieniać się z przyczyn i na warunkach określonych w umowie kredytu.

5-letnia stała stopa bazowa – wartość procentowa publikowana na stronie internetowej banku. Wartość 5-letniej stałej stopy bazowej nie zmienia się w ciągu dnia roboczego, w którym została opublikowana. W umowie kredytu oraz w aneksie do umowy kredytu wskazywana jest wartość 5-letniej stałej stopy bazowej z dnia wydania Klientowi formularza informacyjnego. Okres ten, może być początkowym 5-letnim okresem oprocentowania wynikającym z umowy kredytu albo późniejszym 5-letnim okresem oprocentowania wynikającym z aneksu do umowy kredytu..

Wartość 5-letniej stałej stopy bazowej nie ulega zmianie w okresie jej obowiązywania. Oznacza to, że jeżeli wysokość marży banku, w tym okresie, nie ulegnie zmianie (z przyczyn i na warunkach określonych w umowie kredytu), to nie ulegnie zmianie również wysokość oprocentowania kredytu.

Po upływie okresu obowiązywania 5-letniej stałej stopy bazowej:

- 1) kredyt oprocentowany będzie według zmiennej stopy procentowej stanowiącej sumę wskaźnika referencyjnego i marży banku,
- 2) Klient będzie mógł wystąpić z wnioskiem o zawarcie aneksu do umowy dotyczącego zmiany oprocentowania ze zmiennego na stałe zgodnie z obowiązującą wówczas ofertą banku.

Oprocentowanie jest ustalane w stosunku rocznym.

W okresie gdy kredyt jest oprocentowany według stałej stopy nie można:

- 1) zmienić sposobu oprocentowania,
- 2) podwyższyć kwoty kredytu,
- 3) skrócić okresu kredytowania, jeżeli wiąże się to ze skróceniem okresu obowiązywania stałej stopy procentowej.

Zmiany wartości (wzrost lub spadek) wskaźnika referencyjnego, w okresie obowiązywania stałej stopy, nie mają wpływu na wysokość kosztów odsetkowych kredytu. W efekcie wysokość raty może być okresowo wyższa, niż gdyby była ona obliczana na podstawie bieżącego wskaźnika referencyjnego. Oznacza to, że w okresie stosowania stałej stopy rata kredytu może być okresowo wyższa od raty ustalonej dla stopy zmiennej.

Istnieje ryzyko, że skumulowany wzrost lub spadek wartości wskaźnika referencyjnego w okresie obowiązywania stałej stopy procentowej, może prowadzić, po upływie okresu jej obowiązywania (czyli po 5. latach), do istotnej różnicy wysokości kosztów odsetkowych kredytu w stosunku do ich wysokości w okresie obowiązywania stałej stopy. W efekcie może dojść do skokowego wzrostu bądź spadku wysokości raty kredytu po upływie obowiązywania stałej stopy procentowej.

Warunki zawarcia aneksu wprowadzającego stałą stopę oprocentowania kredytu:

- 1) złożenie wniosku o zmianę sposobu oprocentowania kredytu po dokonaniu całkowitej wypłaty kredytu hipotecznego,
- 2) brak zaległości w spłacie kredytu,
- 3) co najmniej 64 raty pozostałe do spłaty na dzień złożenia wniosku o przejście na stałą stopę,
- 4) okres kredytowania dłuższy niż 5 lat od dnia zawarcia aneksu do umowy kredytu.

6. Bank nie udziela klientom kredytów walutowych, denominowanych lub indeksowanych do waluty obcej

7. Reprezentatywny przykład całkowitej kwoty kredytu, całkowitego kosztu kredytu, całkowitej kwoty do zapłaty przez Klienta oraz rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania

Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) dla wypłaconego jednorazowo kredytu Własny Kąt hipoteczny w PKO Banku Hipotecznym SA zabezpieczonego hipoteką wynosi **6,39%** przy następujących założeniach: okres obowiązywania umowy: 25 lat; całkowita kwota kredytu (bez kredytowanych kosztów) 406 000 zł, LTV (kwota kredytu do wartości zabezpieczenia) 70,30%, oprocentowanie zmienne 5,66373%/rok, na które składa się wskaźnik referencyjny POLSTR 1M Stopa Składana 3,55373% z 2.09.2026 r. oraz marża 2,11 p.p.; całkowity koszt kredytu 388 636,82zł, w tym: prowizja 0%, odsetki 353 717,52 zł, ubezpieczenie nieruchomości 8 120,00 zł (za cały okres kredytowania dla ubezpieczenia oferowanego za pośrednictwem PKO Banku Polskiego), ocena wartości nieruchomości mającej stanowić zabezpieczenie kredytu 400 zł, PCC 19 zł, ROR (Konto za Zero) 0 zł (za cały okres kredytowania; w związku z deklaracją systematycznych wpływów minimum 3 000 zł na ROR); ubezpieczenie na życie 26 380,30 zł (za cały okres kredytowania dla ubezpieczenia oferowanego za pośrednictwem PKO Banku Polskiego); całkowita kwota do zapłaty 794 636,82 zł, płatna w 300 miesięcznych ratach annuitetowych (równych), po 2 534,57 zł, przy czym ostatnia rata wyniesie 2 069,98 zł.

Kalkulacja została dokonana na dzień 03.09.2026 r. na reprezentatywnym przykładzie.

8. Możliwe inne koszty nieujęte w całkowitym koszcie kredytu hipotecznego, które Klient może ponieść w związku z umową o kredyt hipoteczny i prognozowana maksymalna wysokość tych kosztów

Dodatkowe koszty nieujęte w całkowitym koszcie kredytu hipotecznego, które mogą być poniesione w związku z umową o kredyt hipoteczny dotyczą:

- 1) kosztu ustanowienia hipoteki – wpisu hipoteki do KW w wysokości 200 zł.,
- 2) kosztu zmiany treści wpisu hipoteki w księdze wieczystej – w wysokości 150 zł
- 3) kosztu związanego z oszacowaniem wartości nieruchomości zgodnie z pkt 11)
- 4) opłaty za sporządzenie i wysłanie pisma informującego kredytobiorcę o niewywiązywaniu się z innych warunków umowy niż terminowa spłata – opłata pobierana jest w wysokości 4 zł.

Pozostałe koszty, które mogą zostać poniesione w związku z ustanowieniem hipoteki określa ustawa z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tj. Dz.U.2022.1125 t.j.).

Dodatkowo, w związku z udzieleniem kredytu hipotecznego Klient może być zobowiązany m.in. do poniesienia kosztów na rzecz innych podmiotów związanych z dokumentowaniem wysokości osiągniętych dochodów i posiadanych zobowiązań, przedmiotów zabezpieczenia kredytu, braku zaległości w spłacie należności wpływających na ocenę ryzyka kredytowego.

Ponadto Klient może ponieść koszt sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej nieruchomości na rzecz podmiotu sporządzającego to świadectwo, jeśli po zawarciu umowy kredytu zdecydować się na możliwość skorzystania z obniżenia marży kredytu z uwagi na dostarczenie do Banku świadectwa spełniającego wymogi określone w umowie kredytu.

Ponadto, w związku z udzieleniem kredytu Klient może być zobowiązany do poniesienia kosztów związanych z opłatami notarialnymi. Wysokość opłat notarialnych określa rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej.

Taksa notarialna za czynności notarialne naliczana jest od wartości nieruchomości, której dotyczy sporządzany akt. Maksymalne stawki wynoszą:

- do 3 000 zł: 100 zł
- powyżej 3 000 zł do 10 000 zł: 100 zł + 3 % od nadwyżki powyżej 3 000 zł
- powyżej 10 000 zł do 30 000 zł: 310 zł + 2 % od nadwyżki powyżej 10 000 zł
- powyżej 30 000 zł do 60 000 zł: 710 zł + 1 % od nadwyżki powyżej 30 000 zł;
- powyżej 60 000 zł do 1 000 000 zł: 1 010 zł + 0,4 % od nadwyżki powyżej 60 000 zł;
- powyżej 1 000 000 zł do 2 000 000 zł: 4 770 zł + 0,2 % od nadwyżki powyżej 1 000 000 zł;
- powyżej 2 000 000 zł: 6 770 zł + 0,25 % od nadwyżki powyżej 2 000 000 zł, nie więcej jednak niż 10 000 zł, a w przypadku czynności dokonywanych pomiędzy osobami zaliczonymi do I grupy podatkowej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn nie więcej niż 7500 zł.

Szczegółowe informacje dot. opłat i prowizji związanych z kredytem znajdują się w Taryfie Prowizji i Opłat Banku na stronie internetowej banku.

9. Warianty spłaty kredytu hipotecznego oferowane przez kredytodawcę, w tym liczba, częstotliwość i wysokość regularnie spłacanych rat

1. Wariant spłaty kredytu: spłata następuje w miesięcznych ratach obejmujących kapitał i odsetki
2. Formuła spłaty rat kapitałowo-odsetkowych: annuitetowa (raty równe) albo raty malejące
3. Liczba rat: zależy od okresu kredytowania wyrażonego w miesiącach
4. Częstotliwość spłaty rat: co miesiąc
5. Wysokość regularnie spłacanych rat jest zależna od:
 - 1) formuły spłaty,
 - 2) okresu kredytowania,
 - 3) wysokości kredytu,
 - 4) wysokości wskaźnika referencyjnego i marży Banku,
 - 5) podwyższenia marży z tytułu kredytowanego wkładu finansowego.

10. Warunki bezpośrednio związane z przedterminową spłatą kredytu hipotecznego

Istnieje możliwość wcześniejszej spłaty kredytu hipotecznego w całości lub w części.

Warunki wcześniejszej częściowej spłaty kredytu oprocentowanego wg stopy zmiennej:

Klient ma prawo dokonać częściowej spłaty kredytu (nadpłaty) przed terminem wskazanym w umowie kredytu. W celu dokonania wcześniejszej częściowej spłaty kredytu Klient powinien złożyć w Banku wniosek o dokonanie wcześniejszej częściowej spłaty kredytu, na piśmie lub w inny sposób, o ile został udostępniony przez Bank. We wniosku Klient wskazuje kwotę oraz termin realizacji wcześniejszej częściowej spłaty kredytu. W przypadku wskazania terminu realizacji wcześniejszej częściowej spłaty kredytu na dzień złożenia wniosku – warunkiem realizacji dyspozycji, w tym samym dniu jest jej złożenie w Banku do godz. 13:00. W dniu realizacji wcześniejszej częściowej spłaty Klient zobowiązany jest do zapewnienia środków w kwocie wskazanej we wniosku na rachunku do spłaty kredytu. Brak zapewnienia środków na rachunku w wymaganej wysokości spowoduje brak możliwości dokonania częściowej spłaty kredytu (nadpłaty).

Warunki całkowitej wcześniejszej spłaty kredytu oprocentowanego wg stopy zmiennej:

Klient ma prawo dokonać całkowitej spłaty kredytu przed terminem wskazanym w umowie kredytu poprzez złożenie pisemnego wniosku. W celu dokonania wcześniejszej całkowitej spłaty kredytu Klient powinien złożyć w Banku wniosek o dokonanie wcześniejszej całkowitej spłaty kredytu, na piśmie lub w inny sposób, o ile został udostępniony przez Bank. We wniosku Klient wskazuje termin realizacji wcześniejszej całkowitej spłaty kredytu. W przypadku wskazania terminu realizacji wcześniejszej całkowitej spłaty kredytu na dzień złożenia wniosku – warunkiem realizacji dyspozycji, w tym samym dniu jest jej złożenie w Banku do godz. 13:00. W dniu realizacji całkowitej spłaty kredytu Klient zobowiązany jest do zapewnienia środków w kwocie odpowiadającej kwocie zadłużenia (kwocie należnej Bankowi z tytułu kredytu, odsetek, prowizji, opłat oraz innych należności wynikających z umowy). Brak zapewnienia środków na rachunku w wymaganej wysokości spowoduje brak możliwości dokonania całkowitej wcześniejszej spłaty.

Klient nie ponosi kosztów związanych z wcześniejszą częściową lub całkowitą spłatą kredytu oprocentowanego wg stopy zmiennej.

Warunki wcześniejszej spłaty kredytu w okresie obowiązywania stałej stopy procentowej:

Klient ma prawo dokonać wcześniejszej spłaty kredytu przed terminem wskazanym w umowie kredytu. W celu dokonania wcześniejszej spłaty kredytu Klient powinien złożyć w Banku wniosek o dokonanie wcześniejszej spłaty kredytu, na piśmie lub w inny sposób, o ile został udostępniony przez Bank. We wniosku Klient wskazuje kwotę oraz termin realizacji wcześniejszej spłaty kredytu. W przypadku wskazania terminu realizacji wcześniejszej spłaty kredytu na dzień złożenia wniosku – warunkiem realizacji dyspozycji, w tym samym dniu jest jej złożenie w Banku do godz. 13:00. W dniu realizacji wcześniejszej spłaty Klient zobowiązany jest do zapewnienia środków w kwocie wskazanej we wniosku na rachunku do spłaty kredytu. Brak zapewnienia środków na rachunku w wymaganej wysokości spowoduje brak możliwości dokonania wcześniejszej spłaty kredytu.

W okresie obowiązywania stałej stopy procentowej, Bank nie pobiera prowizji, opłaty, ani rekompensaty za dokonanie wcześniejszej częściowej oraz całkowitej spłaty kredytu (dotyczy umów zawartych od dnia 22.07.2017 r.).

11. Wycena nieruchomości, jej koszty, podmiot odpowiedzialny za dokonanie wyceny nieruchomości

W przypadku konieczności dokonania oceny wartości nieruchomości mającej stanowić zabezpieczenie kredytu Bank pobiera opłatę zgodną z Taryfą Prowizji i Opłat tj.:

- 1) w przypadku wniosku o udzielenie kredytu w kwocie:
 - a) poniżej 80 000 złotych* - wszystkie typy nieruchomości – 300 zł;
 - b) od 80 000 złotych* - w zależności od typu nieruchomości:
 - lokale mieszkalne, nieruchomości gruntowe, garaże wolnostojące – 400 zł
 - domy jednorodzinne – 700 zł,
 - pozostałe nieruchomości - opłata ustalana indywidualnie.
- 2) w przypadku zmiany zabezpieczenia kredytu w trakcie okresu spłaty kredytu na wniosek Klienta (dotyczy umów zawartych od dnia 4.08.2018 r.)
 - a) z saldem zadłużenia poniżej 80 000 złotych* - 300zł,
 - b) z saldem zadłużenia od 80 000 złotych* - w zależności od typu nieruchomości:
 - lokale mieszkalne, nieruchomości gruntowe, garaże wolnostojące – 400 zł,
 - domy jednorodzinne – 700 zł,
 - pozostałe nieruchomości - opłata ustalana indywidualnie.

*W przypadku, gdy ocena wartości dotyczy nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia więcej niż jednego kredytu, pod uwagę brana jest łączna kwota kredytów udzielonych przez Bank, zabezpieczonych na przedmiotowej nieruchomości.

Opłata ponoszona przez Klienta na rzecz Banku związana z dokonaniem przez Bank oceny wartości nieruchomości mającej stanowić przedmiot zabezpieczenia kredytu płatna jest przy podpisaniu umowy.

Bank nie wymaga od klienta przedłożenia wyceny w formie operatu szacunkowego, gdyż ocena wartości nieruchomości opiera się na ekspertyzie bankowo hipotecznej wartości nieruchomości, którą Bank wykonuje na swój koszt.

12. Usługi dodatkowe, które Klient jest zobowiązany nabyć, aby uzyskać kredyt hipoteczny na warunkach preferencyjnych

W celu zawarcia umowy kredytu Bank nie wymaga nabycia usług dodatkowych.

W celu zawarcia umowy kredytu na warunkach preferencyjnych Klient może zawrzeć umowę o dodatkowe produkty znajdujące się w ofercie PKO Banku Polskiego tj.:

- 1) wydanie i używanie karty kredytowej,
- 2) rachunek oszczędnościowo-rozliczeniowy,
- 3) ubezpieczenie na życie (ubezpieczenie musi być zawarte za pośrednictwem PKO Banku Polskiego).

Dodatkowo klient może zadeklarować systematyczne wpływy* w każdym miesiącu przez cały okres obowiązywania umowy kredytu na rachunek oszczędnościowo-rozliczeniowy w PKO Banku Polskim (za wyjątkiem rachunku Inteligo).

**systematyczne wpływy - są to wpływy na rachunek oszczędnościowo-rozliczeniowy prowadzony w PKO Banku Polskim w wysokości określonej w umowie kredytu, co najmniej raz na miesiąc, z tytułu wynagrodzenia, stypendium, emerytury, renty, alimentów (z wyłączeniem operacji pomiędzy rachunkami klienta).*

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

W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań związanych z umową o kredyt Klient może ponieść konsekwencje z tego tytułu.

1. Identyfikuje się poniższe rodzaje niewywiązywania się z obowiązków:

- 1) brak terminowej spłaty raty kapitałowo-odsetkowej w pełnej wysokości,
- 2) niewywiązywanie się z zobowiązań umownych, innych niż terminowa spłata.

2. Konsekwencje finansowe lub prawne:

1. W przypadku braku terminowej spłaty raty w pełnej wysokości Bank:

- 1) pobiera odsetki za każdy dzień, w którym wystąpiło zadłużenie przeterminowane z tytułu kredytu. Bank pobiera odsetki od przeterminowanej raty w części, która przypada na kapitał kredytu (tj. bez przeterminowanych odsetek) według obowiązującej zmiennej stopy procentowej, którą Bank ustala dla kredytów przeterminowanych i kredytów postawionych w stan natychmiastowej wymagalności po upływie terminu wypowiedzenia. Bank liczy okres zadłużenia od następnego dnia po wystąpieniu zadłużenia przeterminowanego do dnia spłaty tego zadłużenia włącznie,
- 2) może kontaktować się z Klientem, żeby informować o przeterminowanym zadłużeniu i skłonić do jego spłaty. Bank nie pobiera od opłat z tytułu ww. czynności,
- 3) umożliwia restrukturyzację zadłużenia, jeżeli jest to uzasadnione oceną sytuacji majątkowej Klienta,
- 4) może wypowiedzieć umowę kredytu z zachowaniem 30-dniowego terminu wypowiedzenia albo 7-dniowego w przypadku zagrożenia upadłością Klienta,
- 5) umożliwia Klientowi sprzedaż kredytowanej nieruchomości w okresie nie krótszym niż 6 miesięcy – jeśli odrzuci wniosek Klienta o restrukturyzację zadłużenia albo restrukturyzacja będzie nieskuteczna zanim Bank podejmie czynności, które zmierzają do odzyskania należności,
- 6) może dochodzić i egzekwować swoje należności na podstawie powszechnie obowiązujących przepisów prawa.

2. W przypadku niewywiązywania się z zobowiązań umownych innych niż terminowa spłata, Bank podwyższa marżę w przypadku:

- 1) rezygnacji z usług dodatkowych tj.:
 - a) odstąpienia przez Klienta od umowy o wydanie i używanie karty kredytowej PKO Banku Polskiego, wypowiedzenia przez Klienta lub przez PKO Bank Polski ww. umowy.
 - b) braku systematycznych wpływów na rachunek oszczędnościowo-rozliczeniowy w PKO Banku Polskim, z którego spłacany jest kredyt np. z tytułu wynagrodzenia, stypendium, emerytury, renty, alimentów (z wyłączeniem operacji pomiędzy rachunkami Klienta),
 - c) wygaśnięcia ochrony ubezpieczeniowej w następstwie odstąpienia albo wypowiedzenia przez Klienta „umowy ubezpieczenia na życie dla klientów PKO Banku Polskiego SA lub PKO Banku Hipotecznego SA”, albo wypowiedzenia przez ubezpieczyciela tej umowy ubezpieczenia w związku z nieopłaceniem składki przez Klienta.
- 2) nieustanowienia docelowego zabezpieczenia spłaty kredytu na rzecz Banku, zgodnie z postanowieniami umowy o kredyt hipoteczny, to jest gdy hipoteka na rzecz Banku nie została wpisana zgodnie z postanowieniami umowy, albo została wpisana za hipoteką na rzecz innego wierzyciela lub gdy w ramach opróżnionego miejsca hipotecznego poza hipoteką ustanowioną na rzecz Banku będzie wpisana hipoteka na rzecz innego wierzyciela,
- 3) niewykonania przez Klienta, co najmniej jednej z poniższych czynności we wskazanych dla tych czynności terminach określonych w postanowieniach umowy kredytu:
 - a) dostarczenia do Banku, na pisemne żądanie Banku, informacji o zatrudnieniu i dochodach Klienta, w przypadku zaistnienia okoliczności określonych w postanowieniach umowy kredytu, w terminie 30 dni od dnia otrzymania pisemnego żądania z Banku,
 - b) dostarczenia do Banku kopii wniosku złożonego w sądzie o ujawnienie budynku, wraz z dokumentem potwierdzającym wniesienie opłaty sądowej,
 - c) dostarczenia do Banku wypisu z rejestru gruntów i budynków zawierającego informację o budynku, jego położeniu, przeznaczeniu, funkcjach użytkowych i ogólnych danych technicznych,
 - d) dostarczenia do Banku dokumentu potwierdzającego zgłoszenie o zakończeniu budowy do właściwego organu nadzoru budowlanego,
 - e) przedłożenia umowy sprzedaży/**zamiany/** w formie aktu notarialnego,
 - f) przedłożenia umowy przekształcenia spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego/*domu w prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego/*domu,
 - g) dostarczenia do Banku odpisu aktu notarialnego stwierdzającego nabycie nieruchomości, zawierającego wniosek o założenie księgi wieczystej oraz wniosek o ujawnienie Klienta w księdze wieczystej,
 - h) dostarczenia do Banku potwierdzenia złożenia wniosku o wykreślenie hipoteki banku/wierzyciela hipotecznego, którego zobowiązanie zostało spłacone, w terminie 60 dni roboczych od daty uruchomienia kredytu, wraz z dokumentem potwierdzającym wniesienie opłaty sądowej,
 - i) rozwiązania umowy kredytu, mającego charakter kredytu odnawialnego, w terminie 7 dni roboczych od dnia uruchomienia kredytu przez Bank oraz doręczenia do Banku w terminie 30 dni roboczych od dnia rozwiązania ww. umowy rachunku, dowodu potwierdzającego fakt rozwiązania tej umowy,
 - j) rozwiązania umowy regulującej warunki wydania i używania karty kredytowej, w terminie 7 dni roboczych od dnia uruchomienia kredytu przez Bank oraz dostarczenia do Banku w terminie 60 dni roboczych od dnia rozwiązania ww. umowy, dowodu potwierdzającego fakt rozwiązania tej umowy,
 - k) przedłożenia zaświadczeń o całkowitej spłacie zobowiązań kredytowych spłaconych przedmiotowym kredytem w innych bankach, w terminie 60 dni roboczych od dnia uruchomienia kredytu przyznanego przez Bank,

- l) całkowitej spłaty zobowiązań kredytowych spłacanych przedmiotowym kredytem, w terminie 60 dni roboczych od dnia uruchomienia kredytu przyznanego przez Bank,
 - m) dostarczenia do Banku dokumentu stwierdzającego odbiór budynku, wydane przez właściwy organ nadzoru budowlanego albo decyzję ustalającą wysokość zobowiązania podatkowego w zakresie podatku od nieruchomości albo pozwolenie na użytkowanie budynku.
3. W przypadku niewywiązywania się z zobowiązań umownych innych niż terminowa spłata (z wyłączeniem zobowiązań Klienta dotyczących zapewnienia w każdym miesiącu systematycznych wpływów na rachunku ROR, oraz innych czynności wskazanych powyżej w pkt 2 ppkt 3 skutkujących obniżeniem kwoty kredytu, wstrzymaniem wypłaty albo wypowiedzeniem umowy o kredyt hipoteczny):
- 1) Bank może obniżyć kwotę udzielonego kredytu lub wypowiedzieć umowę. Okres wypowiedzenia umowy wynosi 30 dni albo 7 dni – w przypadku zagrożenia upadłością Klienta. Po upływie okresu wypowiedzenia umowy kredytu Bank może dochodzić oraz egzekwować swoje należności na podstawie powszechnie obowiązujących przepisów prawa, po uzyskaniu prawomocnego tytułu wykonawczego.
 - 2) w przypadku wykorzystania kredytu lub jego części niezgodnie z przeznaczeniem – Bank może obniżyć kwotę udzielonego kredytu lub wypowiedzieć umowę lub może wstrzymać dalsze wypłaty kredytu do czasu spłaty zadłużenia z tytułu nieprawidłowo wykorzystanej kwoty kredytu (gdy kredyt jest wypłacany w transzach).
4. Rozwiązanie umowy kredytu następuje jeżeli w terminie wskazanym w umowie:
- 1) nie nastąpiła wypłata kredytu – w przypadku jednorazowej wypłaty kredytu,
 - 2) nie nastąpiła wypłata pierwszej transzy kredytu – w przypadku wypłaty kredytu w transzach,
 - 3) nie został złożony wniosek o przedłużenie terminu na dokonanie wypłaty kredytu.
5. Rozwiązanie umowy kredytu może nastąpić również z przyczyn przewidzianych w przepisach prawa dotyczących przeciwdziałania praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu, a także w przypadku objęcia Kredytobiorcy sankcjami krajowymi lub międzynarodowymi ustanowionymi przez Polskę, Unię Europejską lub Organizację Narodów Zjednoczonych, z których wynika obowiązek rozwiązania z Kredytobiorcą stosunków gospodarczych lub nieudostępniania mu wartości majątkowych.

W przypadku trudności z terminowym spłacaniem rat kredytu hipotecznego, Bank prosi Klienta o niezwłoczne skontaktowanie się w celu przedyskutowania możliwych rozwiązań.

W przypadku braku terminowej spłaty rat kredytu hipotecznego Klient może, w ostateczności, zostać pozbawiony praw do nieruchomości.

14. Warunki, kryteria i ograniczenia oraz wymagane dokumenty związane z otrzymaniem wsparcia ze środków publicznych do kredytu hipotecznego.

Bank nie posiada w swojej ofercie kredytów związanych z otrzymaniem wsparcia ze środków publicznych do kredytu hipotecznego.



<https://www.erste.pl/klient-indywidualny/kredyty?sr=1>

pobierz PDF

8 czerwca 2026 roku

Informacja ogólna o zasadach udzielania kredytów hipotecznych w Erste Bank Polska S.A. (my)

Zakres prezentowanych informacji o kredycie hipotecznym

Udzielamy kredytów hipotecznych w PLN:

1. kredytów mieszkaniowych,
2. rodzinnych kredytów mieszkaniowych (RKM),
3. pożyczek hipotecznych.

Ten dokument zawiera wyłącznie informacje ogólne o kredycie hipotecznym dla konsumentów (Ciebie), które dotyczą:

1. celów, na które możesz wykorzystać kredyt hipoteczny,
2. form zabezpieczenia kredytu hipotecznego,
3. okresu kredytowania, na jaki możemy zawrzeć umowę o kredyt hipoteczny,
4. warunków, jakie musisz spełnić w ramach umowy kredytu hipotecznego,
5. obowiązków finansowych, które wynikają z faktu, że zaciągasz kredyt hipoteczny,
6. możliwych wariantów, które dotyczą spłat kapitału i odsetek kredytu hipotecznego,
7. kosztów związanych z faktem, że zaciągasz kredyt hipoteczny.

Zindywidualizowane informacje, które dotyczą kredytu hipotecznego, przekazujemy w formularzu informacyjnym, decyzji kredytowej i w umowie kredytu.

Na jaki cel możesz wykorzystać kredyt hipoteczny

Kredyt mieszkaniowy:

1. zakup domu jednorodzinnego na rynku pierwotnym lub wtórnym (także w ramach RKM),
2. zakup lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym na rynku pierwotnym lub wtórnym (także w ramach RKM), w tym zakup mieszkania komunalnego lub zakładowego lub spółdzielczego własnościowego (także w ramach RKM),
3. budowę domu systemem gospodarczym lub z udziałem generalnego wykonawcy (także w ramach RKM),
4. zakup działki budowlanej
5. zakup działki budowlanej i budowę lub dokończenie budowy domu (także w ramach RKM),
6. nadbudowę, przebudowę lub rozbudowę domu jednorodzinnego,
7. adaptację pomieszczeń niemieszkalnych na mieszkalne,
8. wykończenie nieruchomości nabywanej na rynku pierwotnym,
9. remont lub modernizację lub wykończenie nieruchomości,
10. refinansowanie nakładów poniesionych w ciągu ostatnich 12 miesięcy na te cele,
11. spłatę kredytów udzielonych przez inne banki na te cele,
12. cel dowolny – w wysokości 30% sumy przeznaczonej na cele wymienione wyżej.

Pożyczka hipoteczna:

1. bieżące potrzeby konsumpcyjne,
2. inny dowolny zadeklarowany cel, w tym na spłatę posiadanych zobowiązań kredytowych u nas lub w innych bankach. Nie możemy udzielić pożyczki na cele związane z działalnością gospodarczą, cele spekulacyjne ani na zakup bankowych papierów wartościowych, które my emitujemy.

Jaka jest minimalna kwota kredytu hipotecznego

Minimalna kwota to:

1. dla kredytu mieszkaniowego, RKM – 100.000 zł,
2. dla pożyczki hipotecznej – 20.000 zł.

Jaka jest maksymalna kwota kredytu hipotecznego

1. Maksymalna kwota kredytu zależy od:
 - a. rodzaju kredytu,
 - b. Twojej zdolności do spłaty kredytu wraz z odsetkami (zdolności kredytowej), którą badamy przed udzieleniem kredytu, oraz naszej oceny ryzyka,
 - c. wartości nieruchomości, która jest zabezpieczeniem kredytu,
 - d. poziomu Twoich uzyskiwanych dochodów i regularnie ponoszonych wydatków,
 - e. tego, czy jesteś klientem wewnętrznym czy zewnętrznym.
2. Pieniądze, które przeznaczasz na wkład własny, nie mogą pochodzić z kredytu, pożyczki lub dotacji.

Klient wewnętrzny i zewnętrzny

Jesteś naszym wewnętrznym klientem, jeśli:

1. masz u nas konto osobiste (rachunek płatniczy) w PLN co najmniej 4 pełne miesiące,
2. odnotowaliśmy przelew lub wpłatę dowolnej kwoty w każdym z 3 ostatnich miesięcy, na to konto zanim otrzymaliśmy Twój wniosek o określenie wstępnych warunków kredytu,

Jesteś klientem zewnętrznym, jeśli nie spełniasz warunków klienta wewnętrznego.

Maksymalna kwota kredytu mieszkaniowego

Maksymalna kwota kredytu mieszkaniowego (z wyłączeniem RKM) to 10.000.000 zł i jednocześnie:

1. 80% wartości nieruchomości, która jest zabezpieczeniem kredytu,
2. 90% wartości nieruchomości, która jest zabezpieczeniem kredytu, pod warunkiem, że:
 - a. kredyt ubezpieczymy na podstawie generalnej umowy ubezpieczenia ryzyka spłaty kredytów hipotecznych, zawartej przez nas z PZU S.A., oraz

- b. nieruchomość nie jest położona w gminie z prognozowanym spadkiem ludności powyżej 15% (według długoterminowych prognoz GUS) oraz
- c. jesteś naszym wewnętrznym klientem, albo
- d. jesteś klientem zewnętrznym i zabezpieczeniem Twojego kredytu jest lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny z rynku wtórnego lub pierwotnego (poza domami w budowie systemem gospodarczym).

Maksymalna kwota rodzinnego kredytu mieszkaniowego

Dla RKM możemy kredytować do 100% wartości nieruchomości, która jest zabezpieczeniem kredytu. Nieruchomość finansowana musi być również zabezpieczeniem kredytu (nie możesz zabezpieczyć kredytu na innych nieruchomościach).

Maksymalna kwota pożyczki hipotecznej

Maksymalna kwota pożyczki hipotecznej to 60% wartości nieruchomości, która jest zabezpieczeniem pożyczki i jednocześnie:

1. 500 tys. zł dla osób, które nie prowadzą działalności gospodarczej,
2. 250 tys. zł dla osób, które prowadzą działalność gospodarczą.

Na jaki okres możemy zawrzeć umowę kredytu hipotecznego

Minimalny okres kredytowania dla RKM to 15 lat. Maksymalny okres kredytowania dla:

1. kredytu mieszkaniowego to 30 lat,
2. RKM to 30 lat,
3. pożyczki hipotecznej to 20 lat.

Jakie są podstawowe warunki udzielenia kredytu hipotecznego

Udzielimy Ci kredytu hipotecznego, jeśli jesteś osobą fizyczną, która uzyskuje dochody w PLN (lub większość dochodów w PLN w przypadku dochodów uzyskiwanych w kilku walutach) i masz jednocześnie:

1. pełną zdolność do czynności prawnych,
2. stałe źródło dochodu i zdolność kredytową do spłaty zaciągniętego kredytu wraz z odsetkami w umownych terminach spłaty.

W przypadku RKM dodatkowe warunki, które musisz spełnić, są w ustawie z 1 października 2021 r. o rodzinnym kredycie mieszkaniowym i bezpiecznym kredycie 2% oraz w Ustawie z 26 maja 2023 r. o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe.

Decyzję kredytową prześlemy Ci w 21. dniu od dnia, w którym otrzymamy od Ciebie Twój wniosek o udzielenie kredytu hipotecznego. Możemy też zrobić to wcześniej, jeśli się na to zgodzisz.

Wniosek musi zawierać komplet dokumentów niezbędnych do oceny zdolności kredytowej i wydania decyzji. Jeśli nie otrzymamy wszystkich wymaganych dokumentów, termin ten zaczniemy liczyć od dnia wpływu do nas ostatniego z potrzebnych dokumentów.

Z decyzją kredytową prześlemy Ci informację na podstawie art. 70a Prawa bankowego, że masz prawo poprosić, abyśmy wyjaśnili, jak oceniliśmy Twoją zdolność kredytową.

Możesz to zrobić w ciągu 12 miesięcy od otrzymania od nas decyzji kredytowej, a my wyślemy Ci wyjaśnienie naszej decyzji. Możesz złożyć taką prośbę:

1. ustnie – osobiście lub telefonicznie w dowolnej naszej jednostce organizacyjnej, która zajmuje się obsługą klienta,
2. pisemnie – na adres naszej siedziby lub dowolnej jednostki organizacyjnej, która zajmuje się obsługą klienta,
3. elektronicznie – w bankowości internetowej Erste lub w aplikacji Erste.

Jakie jest oprocentowanie kredytu hipotecznego

1. Oferujemy kredyty hipoteczne z oprocentowaniem:
 - a. okresowo stałym na 5 lat, a później zmiennym lub ponownie okresowo stałym,
 - b. zmiennym przez cały okres kredytowania.
2. Kredyt przeznaczony na spłatę kredytu udzielonego przez inny bank z oprocentowaniem stałym lub okresowo stałym na cele opisane w punkcie „Na jaki cel możesz wykorzystać kredyt hipoteczny”, oferujemy wyłącznie z oprocentowaniem okresowo stałym.

Oprocentowanie okresowo stałe na 5 lat

1. Kredyt oprocentowany jest w stosunku rocznym według stałej stopy procentowej przez pierwsze 5 lat. W ciągu 5 pierwszych lat, gdy obowiązuje stała stopa procentowa, nie ma ryzyka, że oprocentowanie kredytu wzrośnie, gdy wzrośnie wskaźnik WIBOR 3M.
2. Po zakończeniu okresu stałego oprocentowania możemy zastosować:
 - a. oprocentowanie zmienne obliczone jako suma wskaźnika WIBOR 3M i marży określonej w umowie kredytu. Gdy wzrośnie wskaźnik WIBOR 3M, wzrośnie również rata po 5-letnim okresie, w którym obowiązywało oprocentowanie okresowo stałe. Wysokość oprocentowania zmiennego kredytu ustalamy raz dla każdego trzymiesięcznego okresu kredytowania, w oparciu o zmieniony wskaźnik WIBOR 3M. Górny limit wysokości odsetek w stosunku rocznym, który wynika z umowy kredytu hipotecznego, to maksymalnie dwukrotność odsetek ustawowych. Są to odsetki maksymalne określone w art. 359 § 2¹ Kodeksu cywilnego lub w przepisie, który go zastąpi; albo
 - b. oprocentowanie okresowo stałe na kolejne 5 lat (lub na cały pozostały okres kredytowania, jeżeli jest on krótszy niż 5 lat).

Przed zakończeniem okresu stałego oprocentowania przedstawimy Ci informacje o oferowanym przez nas oprocentowaniu zmiennym i okresowo stałym.

1. Jeśli zechcesz skorzystać z propozycji oprocentowania okresowo stałego na kolejny okres, złóż wniosek i zawrzyj aneks do umowy, albo
2. Możesz nie robić nic – wtedy zgodnie z zapisami umowy kredytu, po zakończeniu obowiązywania oprocentowania okresowo stałego automatycznie zmienimy oprocentowanie kredytu na zmienne.

Oprocentowanie zmienne

Wykorzystana kwota kredytu oprocentowana jest w stosunku rocznym według zmiennej stopy procentowej obliczonej jako suma wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M i marży, zgodnie ze wzorem:

oprocentowanie zmienne = WIBOR 3M + marża

Wysokość zmiennej stopy procentowej ustalamy raz dla każdego trzymiesięcznego okresu kredytowania. W całym okresie kredytowania oprocentowanie kredytu może wzrosnąć lub spaść – to zależy od zmian wskaźnika WIBOR 3M.

Górny limit wysokości odsetek w stosunku rocznym, który wynika z umowy kredytu hipotecznego, to maksymalnie dwukrotność odsetek ustawowych. Są to odsetki maksymalne określone w art. 359 § 2¹ Kodeksu cywilnego lub w przepisie, który go zastąpi.

WIBOR –wskaźnik referencyjny stopy procentowej, którego administratorem jest GPW Benchmark S.A. lub każdy inny podmiot, który będzie pełnił tę funkcję w przyszłości. Aktualną wysokość wskaźnika znajdziesz na stronie informacyjnej administratora tego wskaźnika, czyli obecnie GPW Benchmark S.A (www.gpwbenchmark.pl).

Poziom WIBOR jest związany z wysokością stóp procentowych NBP, które ustala Rada Polityki Pieniężnej(RPP).Niekiedy wzrost lub spadek wskaźnika referencyjnego następuje jeszcze przed zmianą stóp procentowych NBP. Dzieje się tak pod wpływem silnych oczekiwań uczestników rynku międzybankowego co do przyszłych decyzji RPP.

W trakcie okresu kredytowania możesz zawnieioskować o zmianę oprocentowania kredytu ze zmiennego na okresowo stałe. Jeśli zdecydujesz się na taką zmianę, złóż wniosek o zmianę oprocentowania i podpisz aneks.

Nie jest możliwa zmiana rodzaju oprocentowania z okresowo stałego na zmienne (w trakcie trwania okresu oprocentowania stałego).

Jakie mamy usługi dodatkowe

Oferujemy nasz kredyt w sprzedaży łączonej. Jeśli zawrzesz umowę kredytu razem z innymi współkredytobiorcami, wystarczy, że warunki opisane poniżej spełni jeden ze współkredytobiorców.

Tabela 1 – Usługi dodatkowe – warunki

usługi dodatkowe	obniżka oprocentowani a lub marży o	okres, przez jaki musisz korzystać z usługi od wypłaty kredytu lub pierwszej transzy
dowolne konto osobiste, na które wpływa lub będzie wpływać Twoje wynagrodzenie (dochody) w wysokości określonej w Tabeli 2. Aby klient Erste Platinum otrzymał obniżoną marżę, musi spełnić jeden z trzech warunków: 1. zapewnić wpływy na konto, lub 2. utrzymywać 150 000 zł salda na rachunkach u nas, lub 3. utrzymywać w wysokości co najmniej 100 000 zł średni miesięczny stan aktywów inwestycyjnych, tj. produktów inwestycyjnych nabytych u nas lub za naszym pośrednictwem	0,20 p.p.	5 lat
karta kredytowa, którą wykonasz transakcje gotówkowe lub bezgotówkowe w wysokości min. 500 zł na miesiąc. z oferty nowej karty kredytowej może skorzystać kredytobiorca, który złoży wniosek o kartę kredytową i spełnia wymagane przez nas warunki oceny zdolności kredytowej	0,10 p.p.	5 lat
dobrowolne ubezpieczenie domu lub mieszkania Locum Comfort	0,10 p.p.	5 lat od pierwszej polisy

Tabela 2 – Minimalne miesięczne wpływy wynagrodzenia w zależności od kwoty kredytu lub segmentu klienta

kwota kredytu lub segment klienta	minimalne wpływy wynagrodzenia
poniżej 300 000 zł	2 000 zł
od 300 000 zł, a mniej niż 500 000 zł	3 000 zł
od 500 000 zł włącznie	4 000 zł
dla klienta Erste Platinum niezależnie od kwoty kredytu	10 000 zł

Szczegółowe warunki skorzystania z usług dodatkowych, w tym informacje o opłatach i prowizjach, udostępniamy w naszych placówkach i pod numerem 19999 (opcja kredyt hipoteczny). Opłata za połączenie zgodna z taryfą danego operatora.

Jeżeli przestanie obowiązywać umowa dla którejkolwiek z usług dodatkowych, z których korzystasz, ponieważ zgłosisz sprzeciw lub wypowiedz umowę z powodu zmian wprowadzonych jednostronnie przez nas lub przez ubezpieczyciela, to nie podwyższymy stałego oprocentowania ani marży dla zmiennego oprocentowania Twojego kredytu hipotecznego.

Będziemy sprawdzać, czy spełniasz te warunki w dniu wypłaty kredytu lub w okresach miesięcznych, licząc od następnego miesiąca po wypłacie kredytu lub pierwszej transzy kredytu. Jeśli nie spełnisz tych warunków w dniu wypłaty kredytu lub w kolejnych wymaganych miesiącach, podwyższymy Ci marżę o wskazany poziom obniżki.

Jeśli skorzystasz z dobrowolnego ubezpieczenia na życie Spokojna Hipoteka, nie zapłacisz prowizji za udzielenie kredytu. Możesz zrezygnować z tego ubezpieczenia w każdym czasie. Jeśli zrobisz to w ciągu 60 miesięcy od wypłaty kredytu lub pierwszej transzy kredytu, podwyższymy Ci marżę kredytu o 0,20 punktu procentowego. Jeżeli my lub Towarzystwo Ubezpieczeń jednostronnie wprowadzimy zmiany w umowie, która dotyczy którejkolwiek z Usług dodatkowych, a Ty nie zaakceptujesz tych zmian, to nie podwyższymy marży Twojego kredytu hipotecznego.

Kiedy podwyższymy marżę lub oprocentowanie (hipoteka)

1. Dla kredytów, które uruchamiamy bez złożonego i opłaconego wniosku o wpis hipoteki stosujemy podwyższone oprocentowanie o 0,05 punktu procentowego. Zastosujemy podwyższone oprocentowanie do momentu aż uprawomocni się wpis hipoteki w księdze wieczystej nieruchomości, która jest zabezpieczeniem kredytu. W takiej sytuacji dla kredytu z oprocentowaniem zmiennym podwyższymy marżę, a dla kredytu z oprocentowaniem okresowo stałym podwyższymy oprocentowanie.
2. Obniżamy oprocentowanie spłacanego kredytu o 0,05 punktu procentowego, nie później niż dnia następnego po dniu uprawomocnienia się wpisu hipoteki na nieruchomości, która jest zabezpieczeniem kredytu.
3. Zwrócimy Ci odsetki zapłacone w związku z podwyższeniem oprocentowania o 0,05 punktu procentowego do czasu uprawomocnienia się wpisu hipoteki lub hipotek:
 - a. zwrot zrealizujemy w ciągu 30 dni kalendarzowych od dnia otrzymania zawiadomienia o dokonaniu wpisu hipoteki na nieruchomości.
 - b. jeśli zabezpieczeniem naszej wierzytelności jest kilka hipotek lub hipoteka łączna, to zwrócimy Ci kwotę tych odsetek w ciągu 30 dni kalendarzowych od dnia uzyskania zawiadomienia o dokonaniu wpisu hipoteki łącznej lub ostatniej z hipotek.
4. Odsetki zwrócimy na Konto osobiste (konto do obsługi kredytu). Jeśli do rozliczeń z tytułu umowy kredytu używamy naszego bezpłatnego rachunku technicznego, to odsetki zwrócimy na konto indywidualnie uzgodnione z Tobą.

Kiedy podwyższymy marżę lub oprocentowanie (ubezpieczenie nieruchomości)

1. Twoje oprocentowanie w okresie stałego oprocentowania lub marżę kredytu dla oprocentowania zmiennego podwyższymy o 0,30 punktu procentowego, jeśli nie dostarczysz nam zgodnej z umową polisy ubezpieczenia nieruchomości.
2. Jeśli podwyższymy w ten sposób Twoje oprocentowanie lub marżę, to obniżymy je o 0,30 punktu procentowego po tym, gdy dostarczysz nam tę polisę.

Jakie są dodatkowe koszty kredytu

1. Koszty, które uwzględniamy w całkowitym koszcie kredytu:
 - a. prowizję za udzielenie kredytu: maksymalnie 3% (od kwoty kredytu, poza częścią tej kwoty przeznaczoną na opłacenie prowizji za udzielenie kredytu – gdy kredytujemy prowizję),
 - b. opłatę z tytułu wyceny nieruchomości zleconej za naszym pośrednictwem: 560 zł – mieszkanie lub działka, 880 zł – dom,
 - c. opłatę za fotoinspekcję zleconą za naszym pośrednictwem: 230 zł,
 - d. koszt ustanowienia zabezpieczenia w postaci hipoteki (opłata sądowa za wpis hipoteki i podatek od ustanowienia hipoteki): 219 zł,
 - e. składkę z tytułu ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych,
 - f. składkę z tytułu ubezpieczenia na życie,
 - g. opłatę za prowadzenie konta osobistego,
 - h. opłata za kartę kredytową,
 - i. opłatę prowizyjną z tytułu udzielenia gwarancji BGK (dotyczy wyłącznie RKM z gwarancją BGK): 1% kwoty gwarancji BGK.
2. Koszty, których nie uwzględniamy w całkowitym koszcie kredytu:
 - a. kosztu wyceny nieruchomości zleconej bez naszego udziału,
 - b. prowizji za wcześniejszą spłatę kredytu: 0-1%,
 - c. opłaty za aneks do umowy kredytu: 200 zł,
 - d. opłaty za wysłanie monitu, w którym prosimy Cię o dostarczenie dokumentów do zabezpieczenia: 0-6,60 zł,
 - e. opłaty za wycenę wartości nieruchomości: 560 zł mieszkanie lub działka, 880 zł dom (opłata dotyczy zmian warunków umowy w trakcie realizacji umowy, jeżeli wymagamy wyceny nieruchomości).

Wysokość tych kosztów podajemy w umowie kredytu lub w Tabeli opłat i prowizji

Czy można spłacić kredyt hipoteczny wcześniej

Możesz w każdym czasie przedterminowo spłacić kredyt w całości lub w części. Możesz wystąpić do nas z wnioskiem, abyśmy przekazali Ci informacje o kosztach przedterminowej spłaty.

1. Przedterminową spłatę kredytu realizujemy na podstawie złożonej przez Ciebie dyspozycji spłaty.

2. Dla kredytu mieszkaniowego i pożyczki hipotecznej możesz złożyć dyspozycję spłaty przez bankowość internetową, telefonicznie lub w oddziale. Dla rodzinnego kredytu mieszkaniowego możesz złożyć dyspozycję spłaty telefonicznie lub w oddziale.

Prowizja za spłatę kredytu przed terminem

1. Pobierzemy prowizję za spłatę kredytu przed terminem w wysokości określonej w naszej Tabeli opłat i prowizji lub umowie kredytowej. Pobierzemy tę prowizję dla kredytów oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej, gdy spłacisz kredyt w ciągu 36 miesięcy od dnia, w którym zawarliśmy umowę. Nie pobierzemy prowizji za spłatę przed terminem części lub całości kredytu oprocentowanego według stopy stałej na 5 lat.
2. Wysokość prowizji to:
 - a. 0% – w przypadku pierwszej przedterminowej spłaty części kapitału kredytu, jeśli jej wysokość nie przekroczy 50% kwoty udzielonego kredytu lub,
 - b. 1% – w pozostałych przypadkach częściowej lub całkowitej przedterminowej spłaty kredytu.
3. Ta prowizja nie może być większa niż:
 - a. wysokość odsetek, które naliczylibyśmy od całości lub części kredytu spłaconej przed terminem przez rok od dnia faktycznej spłaty,
 - b. 3% spłacanej kwoty kredytu hipotecznego,
 - c. odsetki, które przypadłyby za okres pozostały do końca umowy, jeżeli do końca umowy kredytu pozostało mniej niż rok.
4. Na Twój wniosek przy przedterminowej spłacie części kapitału kredytu możemy:
 - a. dla rat malejących – zmniejszyć wysokość rat kapitałowych i zachować okres spłaty z umowy lub skrócić okres kredytowania z umowy bez zmiany wysokości rat kapitałowych,
 - b. dla rat równych – skrócić okres spłaty z umowy bez zmiany wysokości rat kapitałowo-odsetkowych lub zmniejszyć wysokość rat kapitałowo-odsetkowych z zachowaniem okresu spłaty z umowy.
5. Gdy spłacisz część kredytu przed terminem:
 - a. przygotowujemy nowy harmonogram spłat,
 - b. nie musimy podpisywać aneksu do umowy kredytowej,

6. Gdy spłacisz całość kredytu przed terminem, rozliczymy go za okres wykorzystania. Płacisz odsetki wyłącznie do dnia całkowitej spłaty kredytu.
7. Dla RKM spłata kredytu przed terminem może wiązać się z utratą prawa do spłaty rodzinnej. Szczegółowe informacje są w Warunkach uzyskania rodzinnego kredytu mieszkaniowego oraz spłaty rodzinnej, na stronie [Rodzinny Kredyt Mieszkaniowy bez wkładu własnego - Erste](#).

Jakie są warianty spłaty kredytu hipotecznego

Kredyt możesz spłacać w ratach równych lub malejących. Spłatę rozpoczynasz od następnego miesiąca po wypłacie kredytu. Kredyty wypłacane w transzach obejmujemy karencją w spłacie kapitału do czasu wypłaty ostatniej transzy.

Możesz zawnioskować o karencję w spłacie kapitału kredytu. Jeśli złożysz taki wniosek, możemy objąć Twój kredyt karencją w spłacie kapitału do 6 miesięcy od dnia wypłaty ostatniej transzy. Maksymalny okres karencji to 36 miesięcy od dnia, w którym wypłacimy kredyt lub pierwszą transzę kredytu. Karencja nie dotyczy rat odsetkowych – w okresie karencji spłacasz odsetki od wykorzystanego kredytu.

1. Raty równe – w systemie rat równych, gdy obowiązuje dana stopa procentowa, płacisz taką samą miesięczną ratę. Odsetki naliczamy od kwoty kredytu, która pozostaje do spłaty. Zaś część kapitałową ustalamy w takiej wysokości, aby raty były równe w każdym miesiącu (w sytuacji braku zmiany wskaźnika). Zatem początkowo udział kapitału w racie jest niski, a spłacasz głównie odsetki. Oznacza to, że kapitał spłacasz powoli, przez co łączna suma odsetek jest wyższa niż w przypadku spłaty kredytu w ratach malejących.
2. Raty malejące – w systemie rat malejących część kapitałowa raty jest stała w całym okresie spłaty kredytu. Odsetki naliczamy od kapitału, który pozostaje do spłaty. Zatem na początku spłaty kredytu rata jest najwyższa. z upływem czasu rata powinna maleć (w sytuacji braku zmiany wskaźnika). Wynika to z tego, że wraz ze spadkiem kapitału pozostałego do spłaty odsetki naliczane od niego także będą się zmniejszać. Zatem – mimo początkowo wyższej raty – łączna suma wszystkich odsetek jest niższa w przypadku spłaty kredytu w ratach malejących (w porównaniu do spłaty w ratach równych).

Jakie są formy zabezpieczenia kredytu hipotecznego

Obligatoryjnym docelowym zabezpieczeniem kredytu jest hipoteka umowna na tej samej nieruchomości, która była przedmiotem zabezpieczenia spłacanego kredytu, do sumy 150% kwoty udzielonego kredytu.

Możemy ustanowić hipotekę na:

1. prawie własności nieruchomości,
2. prawie użytkowania wieczystego,
3. spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu,
4. udziale w hali garażowej, gdy ten udział nabywasz wraz z lokalem mieszkalnym.

Możemy zastosować inne formy zabezpieczeń dodatkowych, które mogą występować łącznie. Są to:

1. pełnomocnictwo do dysponowania kontem osobistym kredytobiorcy u nas,
2. cesja praw z umowy ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych, z minimalnym zakresem ubezpieczenia obejmującym ryzyko pożaru, powodzi i zalania. Umowa ubezpieczenia wraz z cesją może być zawarta z dowolnie wybranym towarzystwem ubezpieczeniowym. Masz obowiązek przedstawiania nam aktualnej polisy wraz z cesją do czasu całkowitej spłaty kredytu.
3. cesja praw z umowy ubezpieczenia na życie ubezpieczonego kredytobiorcy, ze wskazaniem nas jako wyłącznego uposażonego, tj. uprawnionego, aby otrzymać sumę ubezpieczenia na wypadek śmierci ubezpieczonego. Minimalny wymagany zakres ubezpieczenia na życie obejmuje ryzyko śmierci ubezpieczonego. Umowa ubezpieczenia może być zawarta z dowolnie wybranym towarzystwem ubezpieczeniowym. Masz obowiązek przedstawiania nam aktualnej polisy wraz z cesją do czasu całkowitej spłaty kredytu.
4. przelew wierzytelności przyszłych od dewelopera oraz banku, który prowadzi mieszkaniowy rachunek powierniczy,
5. przelew wierzytelności przyszłych od dewelopera wraz z porozumieniem o zaliczeniu na poczet spłaty kredytu w przypadku, gdy my prowadzimy rachunek powierniczy,
6. przelew wierzytelności, które przysługują od spółdzielni mieszkaniowej albo dewelopera,

7. przelew wierzytelności z tytułu zapłaty ceny za zakup nieruchomości nabywanej od gminy albo w postępowaniu egzekucyjnym albo w postępowaniu upadłościowym,
8. dla kredytów RKM obligatoryjnym zabezpieczeniem – jeśli wnosisz wkład własny niższy niż 20% nakładów – jest również gwarancja spłaty części kredytu, udzielona przez Bank Gospodarstwa Krajowego (BGK) w ramach portfelowej linii gwarancyjnej Rządowego Funduszu Mieszkaniowego (gwarancja BGK).

Czy jest wymagana wycena nieruchomości, która jest zabezpieczeniem kredytu hipotecznego

Gdy składasz wniosek o kredyt hipoteczny, wymagamy wyceny wartości nieruchomości (operatu szacunkowego). Dodatkowo, w zależności od rodzaju kredytu, możemy wymagać fotoinspekcji, aby zweryfikować stan lub postęp prac budowlanych.

Opłata za wycenę nieruchomości zleconą za naszym pośrednictwem to w przypadku:

1. domu – 880 zł,
2. mieszkania lub działki niezabudowanej – 560 zł.

Opłata za fotoinspekcję to 230 zł.

Jak postąpimy, gdy nie wywiążesz się z warunków umowy kredytu hipotecznego

Naliczymy Ci odsetki za opóźnienie od niespłaconej raty kapitałowej określonej w harmonogramie. Zastosujemy tu stawkę zmienną w wysokości określonej w art. 481§2¹Kodeksu cywilnego lub przepisu, który go zastąpi (odsetki maksymalne za opóźnienie).

Jeśli nie dostarczysz dokumentów, które dotyczą zabezpieczeń, obciążymy Cię kosztami wysyłanych monitów zgodnie z Tabelą opłat i prowizji.

Nie wywiązujesz się z warunków umowy kredytu hipotecznego, jeżeli:

1. nie spłacasz kapitału kredytu, odsetek, opłat i prowizji w terminach, które masz wpisane w umowie i harmonogramie,
2. nie ustanowisz hipoteki na nieruchomości, która jest przedmiotem zabezpieczenia,

3. nie wypełnisz któregokolwiek ze swoich pozostałych zobowiązań, które wynikają z umowy i o których przypomnimy Ci w przestanym piśmie, lub
4. którekolwiek Twoje oświadczenie okaże się nieprawdziwe,
5. kwota kredytu, która pozostaje do spłaty, przewyższa wartość zabezpieczenia,
6. utracisz zdolność kredytową,
7. wystąpisz z wnioskiem o wszczęcie postępowania upadłościowego lub układowego, lub z wnioskiem o ogłoszenie Twojej upadłości wystąpi osoba trzecia, lub Twoje przedsiębiorstwo zostanie postawione w stan likwidacji.

W tych sytuacjach możemy:

1. renegocjować warunki Twojej umowy, lub
2. zażądać dodatkowego zabezpieczenia spłaty naszych należności, lub
3. wypowiedzieć Ci umowę, zachowamy trzydziestodniowy okres wypowiedzenia. Na wypadek Twojej upadłości w ciągu 7 dni zażądamy spłaty całkowitej kredytu wraz z odsetkami i kosztami, lub
4. obniżyć Ci kwotę kredytu, lub
5. jeśli nie spłacisz należności w terminie, pobierać ją z jakiegokolwiek Twojego rachunku u nas (w tym z rachunku lokaty terminowej) lub
6. w przypadku, gdy kwota kredytu, która pozostaje do spłaty, przewyższa wartość zabezpieczenia – dodatkowo wystąpić o:
 - a. przedterminową spłatę części kredytu lub
 - b. dokumenty niezbędne do oceny ryzyka kredytowego i oceny zabezpieczenia

Reprezentatywne przykłady kredytu hipotecznego

W tej części dokumentu przedstawiamy Ci reprezentatywne przykłady kredytów zabezpieczonych hipoteką, które mamy w naszej ofercie.

Przykład reprezentatywny dla kredytu mieszkaniowego

1. Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) dla kredytu mieszkaniowego u nas, zabezpieczonego hipoteką, wynosi 6,82%, przy tych założeniach:
 - a. okres kredytowania 291 miesięcy (jednorazowa wypłata kredytu),
 - b. całkowita kwota kredytu (bez kredytowanych kosztów) 484 781,00 zł,
 - c. całkowity koszt kredytu 481 765,86 zł,
 - d. całkowita kwota do zapłaty 966 546,86 zł,

- e. oprocentowanie okresowo stałe przez 5 lat 6,15% w skali roku,
 - f. oprocentowanie zmienne po 5. roku 5,80% w skali roku, w tym: stopa referencyjna WIBOR 3M: 3,85% z 21.05.2026 r. oraz marża 1,95%,
 - g. gdy szacujemy ratę po zakończeniu okresu oprocentowania stałego, stosujemy oprocentowanie 6,15% w stosunku rocznym, jako wartość wyższą z 2 wartości oprocentowania z dnia przygotowania tego przykładu reprezentatywnego: okresowo stałego i zmiennego
 - h. raty równe 3 209,63 zł przez 291 miesięcy;
2. Na całkowity koszt kredytu składają się:
- a. odsetki 449 220,58 zł,
 - b. ubezpieczenie nieruchomości Locum Comfort (przy założeniu, że klient skorzysta z oferty przedstawionej u nas): 21 723,05 zł za cały okres kredytowania – suma ubezpieczenia nieruchomości 868 922,00 zł, minimalny zakres ubezpieczenia obejmuje ryzyko pożaru, powodzi i zalania,
 - c. podatek od czynności cywilnoprawnych (PCC) 19 zł,
 - d. opłata sądowa za ustanowienie hipoteki 200 zł – przy zabezpieczeniu na jednej nieruchomości,
 - e. opłata za zlecenie wyceny nieruchomości za naszym pośrednictwem 560 zł (dotyczy mieszkania),
 - f. usługi dodatkowe:
 - opłata za prowadzenie konta osobistego dla kredytobiorcy: 360 zł,
 - koszt ubezpieczenia na życie Spokojna Hipoteka 9 683,23 zł,
 - koszt ubezpieczenia nieruchomości Locum Comfort 4 344,61 zł.

Przykład reprezentatywny dla rodzinnego kredytu mieszkaniowego

1. Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) dla rodzinnego kredytu mieszkaniowego u nas, zabezpieczonego hipoteką, wynosi 7,24%, przy tych założeniach:
- a. okres kredytowania 330 miesięcy (jednorazowa wypłata kredytu),
 - b. całkowita kwota kredytu (bez kredytowanych kosztów) 445 949,00 zł,
 - c. całkowity koszt kredytu 551 281,54 zł,
 - d. całkowita kwota do zapłaty 997 230,54 zł,
 - e. oprocentowanie okresowo stałe przez 5 lat 6,65% w skali roku,
 - f. oprocentowanie zmienne po 5 roku 6,10% w skali roku w tym: stopa referencyjna WIBOR 3M: 3,85% z 21.05.2026 r. oraz marża 2,25%,

- g. gdy szacujemy ratę po zakończeniu okresu oprocentowania stałego, stosujemy oprocentowanie 6,65% w stosunku rocznym, jako wartość wyższą z 2 wartości oprocentowania z dnia przygotowania tego przykładu reprezentatywnego: okresowo stałego i zmiennego,
 - h. raty równe 2 947,03 zł przez 330 miesięcy;
2. Na całkowity koszt kredytu składają się:
- a. odsetki 526 571,41 zł,
 - b. ubezpieczenie nieruchomości Locum Comfort (przy założeniu, że klient skorzysta z oferty przedstawionej u nas): 14 105,92 zł za cały okres kredytowania – suma ubezpieczenia nieruchomości 503 783,00 zł, minimalny zakres ubezpieczenia obejmuje ryzyko pożaru, powodzi i zalania,
 - c. podatek od czynności cywilnoprawnych (PCC) 19 zł,
 - d. opłata sądowa za ustanowienie hipoteki 200 zł – przy zabezpieczeniu na jednej nieruchomości,
 - e. opłata za zlecenie wyceny nieruchomości za naszym pośrednictwem 560 zł (dotyczy mieszkania),
 - f. opłata prowizyjna z tytułu udzielenia gwarancji BGK: 429,23 zł,
 - g. usługi dodatkowe:
 - opłata za prowadzenie konta osobistego dla kredytobiorcy: 360 zł,
 - koszt ubezpieczenia na życie Spokojna Hipoteka 9 035,98 zł,
 - koszt ubezpieczenia nieruchomości Locum Comfort 2 518,92 zł.

Przykład reprezentatywny dla pożyczki hipotecznej

1. Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) dla pożyczki hipotecznej u nas, zabezpieczonej hipoteką, wynosi 9,21%, przy tych założeniach:
- a. okres kredytowania 205 miesiące (jednorazowa wypłata kredytu),
 - b. całkowita kwota kredytu (bez kredytowanych kosztów) 232 028,00 zł,
 - c. całkowity koszt kredytu 214 637,81 zł,
 - d. całkowita kwota do zapłaty 446 665,81 zł,
 - e. oprocentowanie okresowo stałe przez okres 5 lat 7,93% w skali roku,
 - f. oprocentowanie zmienne po 5 roku 7,14% w skali roku w tym: stopa referencyjna WIBOR 3M: 3,85% z 21.05.2026 r. oraz marża 3,29%,
 - g. gdy szacujemy ratę po zakończeniu okresu oprocentowania stałego, stosujemy oprocentowanie 7,93% w stosunku rocznym, jako wartość

wyższą z 2 wartości oprocentowania z dnia przygotowania tego przykładu reprezentatywnego: okresowo stałego i zmiennego,

h. raty równe 2 069,74 zł przez 205 miesięcy;

2. Na całkowity koszt kredytu składają się:

a. odsetki 192 269,59 zł,

b. ubezpieczenie nieruchomości Locum Comfort (przy założeniu, że klient skorzysta z oferty przedstawionej u nas): 16 415,71 zł za cały okres kredytowania – suma ubezpieczenia nieruchomości 911 984,00 zł, minimalny zakres ubezpieczenia obejmuje ryzyko pożaru, powodzi i zalania,

c. podatek od czynności cywilnoprawnych (PCC) 19 zł,

d. opłata sądowa za ustanowienie hipoteki 200 zł – przy zabezpieczeniu na jednej nieruchomości,

e. opłata za zlecenie wyceny nieruchomości za naszym pośrednictwem 880 zł (dotyczy domu),

f. usługi dodatkowe:

- opłata za prowadzenie konta osobistego dla kredytobiorcy: 360 zł,
- koszt ubezpieczenia na życie Spokojna Hipoteka 4 493,50 zł,
- koszt ubezpieczenia nieruchomości Locum Comfort 4 559,92 zł.

Informacje do przykładów reprezentatywnych

1. Wartość wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M może wzrosnąć lub spaść w okresie obowiązywania stałej stopy procentowej. Jeśli ta wartość spadnie, to rata kredytu w okresie stałego oprocentowania może być wyższa niż dla oprocentowania zmiennego. Jeśli wzrośnie, może to doprowadzić do znaczącego wzrostu raty kredytu po zakończeniu okresu stałego oprocentowania i przejściu na oprocentowanie zmienne.
2. Zmienne oprocentowanie niesie ze sobą ryzyko zmiany wysokości rat do spłaty, a tym samym wysokości kwoty zadłużenia. Kalkulację przygotowaliśmy na 22.05.2026 r. na reprezentatywnym przykładzie.
3. Decyzję kredytową i warunki kredytu uzależniamy od indywidualnej oceny zdolności kredytowej, pozytywnej oceny nieruchomości, która jest zabezpieczeniem, oraz oceny ryzyka kredytowego.

4. Szczegóły oferty, informacje o opłatach, prowizjach, oprocentowaniu dostępne są w naszych placówkach, na Erste.pl oraz pod numerem infolinii 1 9999 (opłata za połączenie zgodna z taryfą danego operatora).
5. Ochronę ubezpieczeniową w ramach umowy ubezpieczenia Locum Comfort świadczy Erste Allianz Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. (Erste Allianz TU). Szczegółowe informacje dostępne są w naszych placówkach i na erste.allianz.pl. Znajdziesz tam:
 - a. Ogólne Warunki Ubezpieczenia (które określają między innymi zakres ubezpieczenia, zasady odstąpienia i wypowiedzenia umowy ubezpieczenia, wyłączenia lub ograniczenia odpowiedzialności ubezpieczyciela);
 - b. dokument, który zawiera informacje o produkcie ubezpieczeniowym;
 - c. dokument z informacjami dodatkowymi.
6. Informacja o wysokości należnej składki ubezpieczeniowej dostępna jest po zalogowaniu się do bankowości internetowej Erste albo aplikacji Erste oraz w naszych placówkach. Jesteśmy agentem ubezpieczeniowym Erste Allianz TU. Jesteśmy wpisani pod numerem 11135943/A do rejestru pośredników ubezpieczeniowych, który prowadzi KNF.
7. Ochronę ubezpieczeniową w ramach Umowy ubezpieczenia Spokojna Hipoteka świadczy Erste Allianz Towarzystwo Ubezpieczeń na Życie S.A. (Erste Allianz TUŻ). Szczegółowe informacje dostępne są w naszych placówkach i na erste.allianz.pl. Znajdziesz tam:
 - a. Ogólne Warunki Ubezpieczenia (OWU) Spokojna Hipoteka (które określają między innymi zakres ubezpieczenia, zasady odstąpienia oraz wypowiedzenia umowy ubezpieczenia, wyłączenia lub ograniczenia odpowiedzialności ubezpieczyciela);
 - b. dokument, który zawiera informacje o produkcie ubezpieczeniowym;
 - c. dokument z informacjami dodatkowymi.
8. Informacja o wysokości należnej składki ubezpieczeniowej dostępna jest w naszych placówkach. Jesteśmy agentem ubezpieczeniowym Erste Allianz TUŻ. Jesteśmy wpisani pod numerem 11135943/A do rejestru pośredników ubezpieczeniowych, który prowadzi KNF.
9. Infolinia 1 9999 (lub +48 61 81 1999, dla osób, które dzwonią z zagranicy) – opłata zgodna z taryfą danego operatora.
10. Stan na 22.05.2026 r.

Masz pytania?



Zadzwoń pod 19999, z zagranicy +48 61 81 19999. Opłata za połączenie zgodna z taryfą operatora.



Napisz do nas: kontakt@erste.pl



Załącznik nr 1 do Umowy kredytu hipotecznego nr..... z dnia

§ 1 [Definicje]

Użyte wyrażenia oznaczają:

- 1) **adaptacja** – rozbudowa, nadbudowa, przebudowa, wykonywane w istniejącym obiekcie budowlanym, polegające na dostosowaniu pomieszczeń niemieszkalnych na potrzeby mieszkaniowe,
- 2) **Administrator Wskaźnika referencyjnego (lub Administrator)** - podmiot, który sprawuje kontrolę nad opracowywaniem i publikowaniem Wskaźnika referencyjnego, wskazany przez European Securities and Markets Authority (ESMA) w rejestrze administratorów wskaźników referencyjnych (aktualny adres strony internetowej, na której dostępny jest rejestr administratorów wskaźników referencyjnych, wskazany jest na stronie Banku, w zakładce dotyczącej Wskaźników referencyjnych),
- 3) **Bank** – Bank Ochrony Środowiska S.A.,
- 4) **Bank Centralny** - bank centralny właściwy dla waluty Wskaźnika referencyjnego,
- 5) **Call Center** – komórka organizacyjna w Banku realizująca dyspozycje składane telefonicznie,
- 6) **CBDKW** – Centralna Baza Danych Ksiąg Wieczystych,
- 7) **Decyzja** – decyzja kredytowa w sprawie udzielenia kredytu hipotecznego, stanowiąca oświadczenie woli zawarcia Umowy kredytu po stronie Banku, określająca istotne postanowienia Umowy; decyzja stanowi ofertę w rozumieniu art. 66 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny,
- 8) **dom jednorodzinny** – budynek mieszkalny jednorodzinny, budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, 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,
- 9) **dom wielorodzinny** – budynek mieszkalny zawierający więcej niż dwa lokale mieszkalne lub więcej niż jeden lokal mieszkalny i jeden lokal użytkowy w zabudowie wielorodzinnej, wraz z przynależnymi pomieszczeniami użytkowymi,
- 10) **działka budowlana** – nieruchomość gruntowa lub działka gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego, w tym w szczególności z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- 11) **dzień roboczy** – dzień pracy dla Banku, z wyłączeniem sobót i niedziel oraz dni ustawowo wolnych od pracy,
- 12) **garaż / miejsce postojowe** – pomieszczenie do przechowywania i bieżącej, niezawodowej obsługi samochodów, stanowiący samodzielny obiekt budowlany lub część innego obiektu, będący garażem zamkniętym - z pełną obudową zewnętrzną i zamkniętymi otworami, bądź garażem otwartym - bez ścian zewnętrznych albo ze ścianami niepełnymi lub ażurowymi lub miejsce postojowe w garażu podziemnym lub na parkingu naziemnym dla którego prowadzona jest odrębna od nieruchomości mieszkalnej księga wieczysta,
- 13) **Grupa Robocza** - wskazana przez lub pracująca pod nadzorem lub z udziałem organów administracji publicznej lub organów regulujących rynek, grupa przygotowująca propozycję zastąpienia Wskaźnika referencyjnego,
- 14) **Inwestor zastępczy** – deweloper lub spółdzielnia mieszkaniowa, który na podstawie umowy przejmuje obowiązki inwestora bezpośredniego określone w art. 18 ust. 1 Prawa budowlanego,
- 15) **Istotna zmiana** – zdefiniowania przez Administratora Wskaźnika referencyjnego zmiana w stosowanej metodzie wyznaczania Wskaźnika referencyjnego, o której Administrator Wskaźnika referencyjnego każdorazowo powiadamia stosownie do art. 13 Rozporządzenia BMR,
- 16) **karencja** – okres od dnia wypłaty kredytu lub pierwszej transzy/zaliczki transzy kredytu do spłaty pierwszej raty kapitałowej kredytu,
- 17) **Korekta** – ustalona przez Bank formuła obliczenia wartości Wskaźnika alternatywnego niezbędna do celu skompensowania ekonomicznych skutków Zdarzenia regulacyjnego, związanych z zastąpieniem dotychczasowego Wskaźnika referencyjnego przez Wskaźnik alternatywny. Korekta jest dodawana do (lub odejmowana od) Wskaźnika alternatywnego. Bank informuje Kredytobiorcę o zasadach stosowania Korekty. O ile Podmiot Wyznaczający, Bank Centralny albo Grupa Robocza ustali Korektę, Bank stosuje Korektę odpowiednio: Podmiotu Wyznaczającego, Banku Centralnego albo Grupy Roboczej.

- 18) **kredyt hipoteczny** – kredyt zabezpieczony hipoteką lub innym prawem związanym z nieruchomością mieszkalną lub przeznaczoną na sfinansowanie niezwiązanego z działalnością gospodarczą lub prowadzeniem gospodarstwa rolnego nabycia lub utrzymania:
 1. prawa własności budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość, a także ich budowy lub przebudowy w rozumieniu art. 3 pkt 6 i 7a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2016 r. poz.290, 961, 1165, 1250 i 2255);
 2. spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 3. prawa własności nieruchomości gruntowej lub jej części (dotyczy kredytowania udziału w drodze dojazdowej)
 4. garażu/miejsca postojowego (jako udział w lokalu niemieszkalnym).
- 19) **kredyt hipoteczny w walucie obcej** – kredyt hipoteczny udzielony w walucie innej niż waluta, w której konsument otrzymuje dochód lub posiada aktywa, z których kredyt hipoteczny ma być spłacony, lub w walucie innej niż waluta państwa członkowskiego, w którym konsument ma miejsce zamieszkania,
- 20) **kredyt indeksowany** – kredyt udzielony w złotych a przeliczony na walutę według średniego kursu waluty ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski z dnia złożenia wniosku o zmianę waluty,
- 21) **Kredytobiorca** – Pożyczkobiorca- osoba fizyczna lub osoby fizyczne, z którymi Bank zawarł umowę kredytu hipotecznego,
- 22) **lokal mieszkalny** – wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Do lokalu mogą przynależeć, jako jego części składowe, pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż, zwane "pomieszczeniami przynależnymi",
- 23) **LTV** – procentowy wskaźnik, obliczony jako stosunek kwoty kredytu do wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia,
- 24) **modernizacja (przebudowa)** – wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót mających na celu poprawienie istniejącego stanu technicznego,
- 25) **nieruchomość** – części powierzchni ziemskiej (grunty) stanowiąca odrębny przedmiot własności, jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności; jako nieruchomość traktuje się także ograniczone prawo rzeczowe,
- 26) **nieruchomość rolna** – nieruchomość, która jest lub może być wykorzystywana do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej, z wyłączeniem nieruchomości położonych w obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne,
Zabezpieczenia spłaty pożyczki hipotecznej nie może stanowić nieruchomość rolna, za wyjątkiem sytuacji gdy nieruchomość ta spełnia jeden z poniższych warunków :
 - a) stanowią ją grunty rolne zabudowane o powierzchni nie przekraczającej 2 ha, które w dniu wejścia w życie „Ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw” (tj. 30 kwietnia 2016r.) zajęte były pod budynki mieszkalne oraz budynki, budowle i urządzenia niewykorzystywane obecnie do produkcji rolniczej, wraz z gruntami do nich przyległymi umożliwiającymi ich właściwe wykorzystanie oraz zajętych na urządzenie ogródka przydomowego – jeżeli grunty te tworzą zorganizowaną całość gospodarczą oraz nie zostały wyłączone z produkcji rolnej (nie dotyczy zmiany kierunków produkcji rolniczej i przerwy w użytkowaniu z tym związanej nie dłużej niż 5 lat), lub
 - b) na dzień wejścia w życie „Ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw” (tj. 30 kwietnia 2016 r.) w ostatecznych decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nieruchomości były przeznaczone na cele inne niż rolne, lub
 - c) w pozostałych przypadkach nieobjętych warunkami z ppkt a) i b) powierzchnia nieruchomości jest mniejsza niż 1 ha.
- 27) **nieruchomość rolna - siedliskowa** – wyodrębniona z obszaru użytkowanego rolniczo działka gruntu lub jej część, nie większa niż 2 ha obejmująca budynki mieszkalne i gospodarstwo rolne, przestrzeń komunikacyjną (podwórze, dojazdy) oraz ogród przydomowy, dla której jest lub będzie prowadzona odrębna księga wieczysta,
- 28) **okres kredytowania** – okres liczony od dnia wypłaty kredytu lub pierwszej transzy/zaliczki transzy kredytu do dnia całkowitej spłaty kredytu wraz z odsetkami,
- 29) **okres realizacji kredytu** – określony w Umowie kredytu okres wypłaty kredytu liczony od dnia postawienia kredytu do dyspozycji Kredytobiorcy do dnia wypłaty ostatniej transzy kredytu,



- 30) **okres realizacji inwestycji** – określony w Umowie okres liczony od dnia postawienia kredytu/pożyczki do dyspozycji Kredytobiorcy do dnia rozliczenia się Kredytobiorcy z wypłaty ostatniej transzy i/lub środków własnych Klienta, jeśli były wnoszone po uruchomieniu wszystkich transz kredytu.
- 31) **podmiot pośredniczący** – deweloper, spółdzielnia mieszkaniowa, licencjonowana agencja obrotu nieruchomości, pośrednik finansowy współpracujący z Bankiem na podstawie zawartej umowy o współpracy,
- 32) **Podmiot Wyznaczający** – Komisja Europejska, organ nadzoru nad Administratorem, Administrator, uprawniony organ administracji publicznej lub inny podmiot uprawniony zgodnie z obowiązującymi przepisami do zarekomendowania lub określenia Wskaźnika alternatywnego oraz Korekty,
- 33) **Prawo budowlane** – ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane,
- 34) **przelutowanie** – zmiana kredytu w walucie obcej na kredyt złotowy, poprzez przeliczenie wartości dotychczasowej waluty, w której kredyt jest wyrażony na złote lub zmiana kredytu w złotych na kredyt w walucie obcej, poprzez przeliczenie wartości kredytu w złotych na walutę, w której kredyt będzie wyrażony,
- 35) **rekompensata** – opłata pobierana przez Bank w przypadku spłaty całości lub części kredytu hipotecznego przed terminem określonym w Umowie kredytu,
- 36) **remont** – wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych, nie stanowiących bieżącej konserwacji,
- 37) **rozbudowa** – wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na powiększeniu lokalu lub domu,
- 38) **Rozporządzenie BMR** – Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8.06.2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające Dyrektywę 2008/48 WE i 2014/17/UE oraz Rozporządzenie UE nr 596/2014 z późniejszymi zmianami,
- 39) **spread walutowy** – różnica pomiędzy kursem sprzedaży a kursem kupna waluty obcej ogłaszanym przez Bank w Tabeli kursów,
- 40) **stawka EURIBOR (European Interbank Offered Rate)** – - Wskaźnik referencyjny, dla którego Administratorem jest EMMI (European Money Markets Institute) lub jego prawny następca,
- 41) **stawka LIBOR (London Interbank Offered Rate)** – Wskaźnik referencyjny, dla którego Administratorem jest ICE Benchmark Administration (IBA) lub jego prawny następca,
- 42) **stawka WIBOR 6M** – Wskaźnik referencyjny (kod ISIN PL9999999615) dla którego Administratorem jest GPW Benchmark S.A. lub jego prawny następca,
- 43) **Stopa bazowa- stawka WIBOR 6M** lub inny powszechnie funkcjonujący na rynku i publikowany Wskaźnik referencyjny lub Stopa referencyjna NBP, określone w Umowie jako podstawa obliczenia oprocentowania,
- 44) **Stopa referencyjna NBP (Narodowego Banku Polskiego)** – referencyjna (główna) stopa procentowa NBP dla waluty Wskaźnika referencyjnego,
- 45) **Tabela kursów** – tabela kursów walutowych ogłaszana przez Bank Ochrony Środowiska S.A. Jako podstawę do ustalania kursów walutowych zawartych w Tabeli kursów Bank przyjmuje kursy ogłoszone przez Narodowy Bank Polski w Tabeli Kursów Średnich NBP poprzedniego dnia roboczego skorygowane o marżę Banku (w przypadku kursu kupna marża Banku jest odejmowana, w przypadku kursu sprzedaży marża jest dodawana). Wysokość marży Banku nie może przekroczyć 0,40 złotego. Informacja o maksymalnej wysokości marży Banku dla poszczególnych walut jest dostępna w placówkach Banku i publikowana na stronie internetowej Banku <http://www.bosbank.pl>.
Dla spłaty kredytu stosuje się – Tabelę kursów obowiązującą w momencie wykonywania operacji.
Dla przelutowania kredytu – stosuje się średni kurs waluty ogłoszony przez Narodowy Bank Polski w dniu złożenia wniosku o zmianę waluty.
Dla pozostałych operacji – Tabelę kursów walut Banku Ochrony Środowiska S.A. obowiązującą w momencie wykonywania operacji,
- 46) **Taryfa** – "Taryfa opłat i prowizji Banku Ochrony Środowiska S.A. za czynności bankowe w obrocie krajowym i zagranicznym dla klientów indywidualnych",
- 47) **Trwały nośnik** – materiał lub urządzenie służące do przechowywania i odczytywania informacji przekazywanych konsumentowi w związku z umową o kredyt hipoteczny, przez okres odpowiedni do celów, jakim informacje te służą, oraz pozwalające na odtworzenie tych informacji w niezmięnionej postaci,
- 48) **Umowa** – umowa kredytu hipotecznego zawarta pomiędzy Kredytobiorcą a Bankiem, do której ZOZK są Załącznikiem nr 1,
- 49) **Usługa dodatkowa** – usługę oferowaną konsumentowi łącznie z umową o kredyt hipoteczny,
- 50) **Wskaźnik alternatywny** – Wskaźnik referencyjny zastępujący Wskaźnik referencyjny, dla którego wystąpiło Zdarzenie regulacyjne. Zasady wyboru, stosowania i przyjmowania przez Bank Wskaźnika alternatywnego (z uwzględnieniem kolejności stosowania Wskaźników alternatywnych) są wskazane w Umowie, w tym w Zbiorze Ogólnych Zasad Kredytowania (ZOZK),

- 51) **Wskaźnik referencyjny** – wskaźnik referencyjny w rozumieniu Rozporządzenia BMR, w tym WIBOR 6M. Wartości stosowanych Wskaźników referencyjnych są dostępne na stronie internetowej Administratora Wskaźnika referencyjnego. Aktualny adres strony internetowej Administratora wskazany jest na stronie Banku, w zakładce dotyczącej Wskaźników referencyjnych,
- 52) **Zbywca** – osoba fizyczna, prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, sprzedająca nieruchomość,
- 53) **Zawieszenie Rat** – okres rozliczeniowy, w którym na podstawie dyspozycji Kredytobiorcy zawieszona zostaje płatność rat kapitałowo – odsetkowych kredytu. Zawieszenie może dotyczyć do 3 rat w ciągu roku kalendarzowego, nie więcej jednak niż 12 rat w całym okresie kredytowania i nie istnieje możliwość przekroczenia maksymalnego okresu kredytowania,
- 54) **Zdarzenie regulacyjne** – wystąpienie jednego lub kilku z następujących zdarzeń w stosunku do Wskaźnika referencyjnego:
(i) oświadczenie wydane przez Podmiot Wyznaczający o trwałym zaprzestaniu opracowywania lub publikowania Wskaźnika referencyjnego, o ile nie został wyznaczony następca tego Administratora, który będzie opracowywał i publikował ten Wskaźnik referencyjny (zgodnie z art. 28 ust. 1 BMR), „**Ogłoszenie Zaprzestania Publikacji**”, lub
(ii) ogłoszenie przez właściwy organ nadzoru, że Administrator lub Wskaźnik referencyjny przez niego opracowywany nie spełnia lub przestał spełniać wymogi wynikające z mających zastosowanie przepisów prawa, w tym z Rozporządzenia BMR (zgodnie z art. 35 Rozporządzenia BMR)- „**Ogłoszenie Braku Zezwolenia**”, lub
(iii) aktualne wartości Wskaźnika referencyjnego są niedostępne w źródle informacji o Wskaźniku referencyjnym wskazanym przez Administratora przez okres dłuższy niż 30 dni- „**Czasowy Brak Publikacji Wskaźnika**”.
- 55) **zdolność kredytowa** – zdolność do spłaty zaciągniętego kredytu wraz z odsetkami w terminach określonych w Umowie,
- 56) **ZOZK** – niniejszy Zbiór Ogólnych Zasad Kredytowania w zakresie udzielania kredytów hipotecznych.

§ 2 [Postanowienia ogólne]

1. Przedmiotem kredytowania może być:

- 1) nieruchomość mieszkalna: dom jednorodzinny, lokal mieszkalny,
- 2) nieruchomość rekreacyjna: dom letniskowy, działka rekreacyjna,
- 3) działka budowlana z przeznaczeniem pod budowę domu jednorodzinnego,
- 4) nieruchomość rolna – siedliskowa,
- 5) garaż / miejsce postojowe – pod warunkiem, że jest przedmiotem kredytowania wraz z nieruchomością mieszkalną lub zabezpieczenie zostanie ustanowione na nieruchomości mieszkalnej,
- 6) udział we własności nieruchomości stanowiącej drogę, jeżeli droga ta stanowi jedyny dostęp do drogi publicznej – pod warunkiem, że jest przedmiotem kredytowania wraz z nieruchomością podstawową określoną w pkt 1 - 5.

pod warunkiem, że nieruchomość nie spełnia definicji nieruchomości rolnej, a jeżeli spełnia to może być kredytowana, o ile spełnia jeden z poniższych warunków:

- a) stanowią ją grunty rolne zabudowane o powierzchni nie przekraczającej 2 ha, które w dniu wejścia w życie „Ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw” (tj. 30 kwietnia 2016 r.) zajęte były pod budynki mieszkalne oraz budynki, budowle i urządzenia niewykorzystywane obecnie do produkcji rolniczej, wraz z gruntami do nich przyległymi umożliwiającymi ich właściwe wykorzystanie oraz zajętymi na urządzenie ogródka przydomowego – jeżeli grunty te tworzą zorganizowaną całość gospodarczą oraz nie zostały wyłączone z produkcji rolnej (nie dotyczy zmiany kierunków produkcji rolniczej i przerwy w użytkowaniu z tym związanej nie dłużej niż 5 lat), lub
- b) na dzień wejścia w życie „Ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw” (tj. 30 kwietnia 2016 r.) w ostatecznych decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nieruchomości były przeznaczone na cele inne niż rolne, lub
- c) w pozostałych przypadkach nieobjętych warunkami z pkt a) i b) powierzchnia nieruchomości jest mniejsza niż 1 ha, lub
- d) zabezpieczeniem kredytu jest inna nieruchomość o której mowa, w pkt. 1 - 6 i nie jest to nieruchomość rolna.

2. Bank nie akceptuje nieruchomości rolnej jako przedmiotu kredytowania i nie przyjmuje nieruchomości rolnej jako zabezpieczenia kredytu hipotecznego, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 6.

3. Kredyt hipoteczny jest udzielany na sfinansowanie:

- 1) budowy, dokończenia budowy, wykończenia, remontu, modernizacji lub rozbudowy domu jednorodzinnego, lokalu mieszkalnego w domu wielorodzinnym, domu letniskowego, garażu,

- 2) adaptacji pomieszczenia niemieszkalnego na potrzeby mieszkaniowe,
 - 3) nabycia wybudowanego domu jednorodzinnego lub letniskowego, wybudowanego lokalu mieszkalnego w domu wielorodzinnym, garażu/miejsca postojowego, działki budowlanej z przeznaczeniem pod budowę domu jednorodzinnego, działki rekreacyjnej, nieruchomości rolno – siedliskowej, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - 4) przekształcenia lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub w prawo odrębnej własności lokalu, przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności,
 - 5) wykupu mieszkania komunalnego lub zakładowego,
 - 6) spłaty kredytu mieszkaniowego w innym banku lub instytucji,
 - 7) spłaty kredytów innych niż mieszkaniowe.
4. Kwota kredytu może zostać podwyższona o:
- 1) dowolny cel konsumpcyjny nie związany z prowadzeniem działalności gospodarczej,
 - 2) koszty sądowe i opłaty notarialne oraz inne koszty i opłaty urzędowe,
 - 3) wartość wymaganej pierwszej składki z tytułu zakupionego za pośrednictwem Banku ubezpieczenia nieruchomości za pierwszy okres objęcia ubezpieczeniem,
 - 4) kwotę prowizji przygotowawczej Banku oraz opłat i prowizji należnych podmiotom pośredniczącym.
5. Część środków kredytu może zostać przeznaczona na refinansowanie kosztów poniesionych przy realizacji inwestycji określonej w ust. 3 pkt 1 - 6, jeżeli stanowią tak postanowienia Umowy.
6. Kredytobiorca zobowiązany jest do wykorzystania kredytu zgodnie z celem określonym w Umowie, pod rygorem wypowiedzenia Umowy.
7. Okres kredytowania, okres karencji w spłacie kapitału oraz maksymalny finansowany kredytem okres realizacji inwestycji określa Umowa.
8. Bank przyjmuje od Kredytobiorcy prawne zabezpieczenia spłaty kredytu.
9. Wysokość kwoty kredytu oraz okres kredytowania zależy od zdolności kredytowej Kredytobiorcy do spłaty zobowiązań wynikających z Umowy, od ustanowionych zabezpieczeń spłaty kredytu oraz od wysokości środków własnych Kredytobiorcy przeznaczonych na inwestycję.
10. Szczegółowe warunki spłaty kredytu hipotecznego oraz prawa i obowiązki Kredytobiorcy i Banku w okresie kredytowania określa Umowa oraz niniejsze ZOZK.
11. Z zastrzeżeniem ust.12, kredyt jest udzielany w PLN, pod warunkiem, że Kredytobiorca posiada zdolność kredytową ocenioną na podstawie jego dochodów uzyskiwanych w PLN.
12. Kredyt hipoteczny udzielany jest w walucie PLN.
13. Kredytobiorca ma prawo do złożenia wniosku o zmianę waluty Umowy o kredyt, w przypadku, gdy niniejszy kredyt uzyska status kredytu hipotecznego w walucie obcej w rozumieniu Ustawy z dnia 23 marca 2017 r. o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami.

§ 3 [Prawne zabezpieczenie spłaty kredytu]

1. Prawne zabezpieczenia spłaty kredytu określa Umowa.
2. Podstawowym, obligatoryjnym zabezpieczeniem kredytu jest:
 - 1) weksel własny in blanco wystawiony przez Kredytobiorcę wraz z deklaracją wekslową,
 - 2) hipoteka na nieruchomości określonej w Umowie,
 - 3) przelew wierzytelności na rzecz Banku z umowy ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych nieruchomości mieszkalnej będącej przedmiotem zabezpieczenia, zgodnie z zakresem ubezpieczenia wymagany przez Bank. Aktualny, wymagany zakres ubezpieczenia dostępny jest na stronie internetowej Banku <http://www.bosbank.pl>,
 - 4) przelew wierzytelności na rzecz Banku z umowy ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych domu jednorodzinnego w stadium budowy – do momentu oddania nieruchomości do użytkowania (w przypadku kredytu na sfinansowanie budowy domu jednorodzinnego metodą gospodarczą lub generalnego / częściowego wykonawstwa), zgodnie z zakresem ubezpieczenia wymagany przez Bank. Aktualny, wymagany zakres ubezpieczenia dostępny jest na stronie internetowej Banku <http://www.bosbank.pl>,
 - 5) przelew wierzytelności na rzecz Banku z umowy ubezpieczenia na życie Kredytobiorcy wraz ze wskazaniem Banku jako uposażonego, w przypadku, gdy suma wieku Kredytobiorcy, którego dochody Bank uwzględnił przy ocenie zdolności kredytowej, oraz okresu kredytowania przekracza 70 lat, zgodnie z zakresem ubezpieczenia wymagany przez Bank. Aktualny, wymagany zakres ubezpieczenia dostępny jest na stronie internetowej Banku <https://www.bosbank.pl>.
3. Przelew wierzytelności na rzecz Banku z umowy ubezpieczenia uznaje się za skuteczne ustanowiony, jeżeli Kredytobiorca podpisał z Bankiem umowę przelewu wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia, a także dostarczył polisę potwierdzającą zawarcie umowy

ubezpieczenia, która zawiera adnotację o dokonanej cesji na rzecz Banku oraz dowód opłacenia składki, a jeżeli na polisie nie ma adnotacji o dokonanej cesji – dostarczył, potwierdzone na druku bankowym przez towarzystwo ubezpieczeniowe, zawiadomienie o dokonanych przelewach wierzytelności. Zawiadomienia towarzystwa ubezpieczeniowego o przelewach wierzytelności dokonuje się jednokrotnie po podpisaniu umowy o przelew wierzytelności, a także każdorazowo przy zmianie ubezpieczyciela. Każde zawiadomienie musi być udokumentowane przedłożeniem w Banku podpisanego przez towarzystwo ubezpieczeniowe zawiadomienia o dokonanych przelewach wierzytelności lub oryginału polisy z adnotacją o cesji wierzytelności na rzecz Banku. Jeżeli treść umowy o przelew wierzytelności nie zawiera klauzuli o przelewach przyszłych wierzytelności pieniężnych wynikających z umów ubezpieczenia, które w kolejnych latach zostaną zawarte z towarzystwem ubezpieczeniowym jak i innymi podmiotami świadczącymi ochronę ubezpieczeniową, przy zmianie ubezpieczyciela konieczne jest podpisanie nowej umowy przelewu wierzytelności.

4. Zabezpieczenia spłaty kredytu nie może stanowić hipoteka na ułamkowej części nieruchomości lub hipoteka na nieruchomości obciążonej prawami osób trzecich (służebności osobiste, prawo dożywocia, prawo użytkowania, służebności gruntowe), z wyjątkiem służebności na rzecz dostawców mediów, ani na nieruchomości, którą dysponowanie jest ograniczone, z zastrzeżeniem ust. 5.
5. Dopuszcza się, aby zabezpieczenie spłaty kredytu stanowiła hipoteka na ułamkowej części nieruchomości odpowiadającej udziałowi Kredytobiorcy/dawcy zabezpieczenia we własności nieruchomości wspólnej, w przypadku, gdy:
 - 1) przedmiotem kredytowania i/lub przedmiotem zabezpieczenia spłat kredytu jest miejsce postojowe w garażu podziemnym lub parkingu naziemnym, dla którego nie jest prowadzona odrębna księga wieczysta, pod warunkiem, że:
 - a) hipoteka będzie obciążać cały udział współwłaściciela,
 - b) na podstawie umowy dotyczącej sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej przez współwłaścicieli zostanie wydzielona Kredytobiorcy fizycznie część nieruchomości stanowiąca miejsce postojowe do wyłącznego posiadania i używania,
 - c) w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości wspólnej będzie ujawnione roszczenie Kredytobiorcy / dawcy zabezpieczenia wynikające z umowy dotyczącej sposobu korzystania z nieruchomości,
 - 2) przedmiotem kredytowania i/lub zabezpieczenia, obok podstawowego celu kredytowania lub przedmiotu zabezpieczenia, jest ułamkowa część nieruchomości stanowiąca udział Kredytobiorcy/dawcy zabezpieczenia we własności nieruchomości stanowiącej drogę, jeżeli droga ta stanowi jedyny dostęp do drogi publicznej, pod warunkiem, że hipoteka będzie obciążać cały udział współwłaściciela.
6. W przypadku, gdy nieruchomości, która ma stanowić zabezpieczenie kredytu, nie jest wyłączną własnością Kredytobiorcy, wówczas właściciel lub wszyscy pozostali współwłaściciele nieruchomości podpisują weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową, a w przypadku pozostawania przez właściciela nieruchomości w związku małżeńskim współmałżonek wyraża zgodę na wystawienie weksla przez swojego małżonka poprzez podpisanie stosownej klauzuli na deklaracji wekslowej, z wyjątkiem przypadku gdy małżonkowie pozostają w rozdzielności majątkowej. Wyrażenie zgody małżonka na wystawienie weksla nie jest potrzebne, jeżeli oboje małżonkowie są współwłaścicielami nieruchomości i każde z nich podpisuje weksel i deklarację wekslową.
7. W przypadku, gdy nie jest możliwe ustanowienie zabezpieczeń docelowych, o których mowa w ust. 2, bezpośrednio po zawarciu Umowy, Bank przyjmuje do czasu ustanowienia tych zabezpieczeń zabezpieczenie pomostowe i / lub obejmuje kredyt ubezpieczeniem.
8. W przypadku kredytu na budowę lokalu mieszkalnego / domu jednorodzinnego prowadzonej przez Inwestora zastępczego dodatkowe pomostowe zabezpieczenie spłaty kredytu stanowi przelew wierzytelności, jaką Kredytobiorca posiada w stosunku do Inwestora zastępczego z tytułu umowy przedwstępnej sprzedaży lub umowy przyrzeczenia sprzedaży lokalu mieszkalnego / domu jednorodzinnego.
9. W przypadku kredytu przeznaczonego na spłatę kredytu mieszkaniowego w innym banku lub spłatę innych niż mieszkaniowe kredytów i pożyczek, gdy zabezpieczeniem spłacanego kredytu / pożyczki jest hipoteka na nieruchomości, która ma być przedmiotem hipoteki zabezpieczającej spłatę kredytu udzielonego przez Bank, Kredytobiorca/właściciel nieruchomości zobowiązuje się do przeniesienia ustanowionej na rzecz Banku hipoteki na miejsce opróżnione przez tę hipotekę.
10. W przypadku, gdy:
 - 1) zwiększeniu, o co najmniej 10% w porównaniu do wysokości ustalonej na dzień zawarcia umowy kredytu ulegnie poziom LTV rozumiany jako stosunek wartości salda zadłużenia kredytu w PLN do wartości nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu, lub
 - 2) spłata kredytu i/lub odsetek przebiega nieterminowo tj. Kredytobiorca opóźnia się z zapłatą co najmniej dwóch wymagalnych płatności, lub
 - 3) nastąpiło zagrożenie spłaty kredytu spowodowane pogorszeniem się sytuacji finansowej Kredytobiorcy obniżające zdolność kredytową w wyniku utraty lub zmniejszenia, o co najmniej 10% dochodów stanowiących źródło spłaty kredytu, lub w wyniku wzrostu

obciążeń finansowych Kredytobiorcy, o co najmniej 5%, w porównaniu do wysokości ustalonej na dzień zawarcia umowy kredytu lub jej zmiany, jeśli wraz ze zmianą była dokonywana analiza zdolności kredytowej,

Kredytobiorca, na pierwsze żądanie Banku, zobowiązany jest ustanowić dodatkowe, akceptowane przez Bank, zabezpieczenie kredytu lub dokonać spłaty odpowiedniej części kredytu, pod rygorem wypowiedzenia Umowy kredytu.

11. W przypadku, gdy Bank uzna udział środków własnych Kredytobiorcy za niewystarczający, Bank żąda ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia spłaty kredytu lub podwyższa marżę kredytu w okresie wskazanym w Umowie.
12. Koszty ustanowienia, zmiany i zwolnienia prawnych zabezpieczeń spłaty kredytu ponosi Kredytobiorca.

§ 4 [Wpis hipoteki do księgi wieczystej]

1. W sytuacji, gdy Kredytobiorcy lub osobie, na nieruchomości której ma być zabezpieczony kredyt, przysługuje już prawo, które może być ujawnione w dziale II księgi wieczystej, Kredytobiorca jest zobowiązany przed wypłatą kredytu do przedłożenia w Banku potwierdzenia złożenia w sądzie i opłacenia wniosku o urządzenie (wydzielenie) księgi wieczystej i o wpis hipoteki lub wniosku o wpis hipoteki, w którym Bank został wskazany jako uczestnik postępowania.
2. W przypadku nieruchomości, dla której nie ma urządzonej księgi wieczystej, Kredytobiorca jest zobowiązany w terminie nie dłuższym niż 14 dni od dnia, w którym, zgodnie z postanowieniami umowy z deweloperem lub spółdzielnią mieszkaniową powinno to stać się możliwe, złożyć wniosek o urządzenie księgi wieczystej i wpis hipoteki, w którym Bank zostanie wskazany jako uczestnik postępowania, i do przedstawienia dowodu opłacenia tego wniosku w terminie wskazanym przez Sąd. W przypadku gdy w wyniku przyjętej praktyki niektórych sądów wieczystoksięgowych nie ma możliwości jednoczesnego złożenia we wskazanym terminie, w prawidłowej formie i treści wniosku o urządzenie księgi wieczystej oraz wniosku o wpis hipoteki na zabezpieczenie spłaty kredytu, Kredytobiorca zobowiązany jest złożyć w sądzie wieczystoksięgowym:
 - 1) wniosek o urządzenie księgi wieczystej dla nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie spłaty kredytu, w terminie nie dłuższym niż 14 dni od dnia, w którym, zgodnie z postanowieniami umowy z deweloperem lub spółdzielnią mieszkaniową powinno to stać się możliwe,
 - 2) wniosek o wpis hipoteki na zabezpieczenie spłaty kredytu w terminie nie dłuższym niż 14 dni od dnia urzędowania księgi wieczystej.
3. W przypadku kredytu, którego celem jest sfinansowanie zakupu lub zakupu i budowy nieruchomości, wnioski o urządzenie księgi wieczystej powinny być składane w treści aktu notarialnego zawierającego umowę przenoszącą prawo własności na Kredytobiorcę. Dopuszcza się możliwość złożenia przez Kredytobiorcę wniosku bezpośrednio w sądzie w przypadku, gdy hipoteka będzie ustanawiana na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu.
4. Złożenie wniosków, o których mowa w ust. 3, w treści aktu notarialnego traktuje się jako wypełnienie obowiązku uzyskania ich poświadczenia przez sąd oraz obowiązku przedłożenia dokumentu potwierdzającego wniesienie opłaty sądowej.
5. W przypadku, gdy przedmiotem hipoteki jest nieruchomość powstała w wyniku wydzielenia z dotychczasowej nieruchomości obciążonej hipoteką odrębnej nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinnym lub ustanowienia odrębnej własności lokalu, garażu lub miejsca postojowego wymagana jest pisemna zgoda wierzyciela, którego wierzytelność objęta jest zabezpieczeniem na bezciążarowe wyodrębnienie lokalu, garażu, miejsca postojowego lub domu jednorodzinnego.
6. W przypadku, gdy Kredytobiorca nie wywiązuje się z obowiązków określonych w ust. 2 w ustalonych terminach, a jednocześnie nieruchomość, która stanowić będzie zabezpieczenie kredytu, posiada już urządzonej księgę wieczystą lub został złożony wniosek o urządzenie księgi wieczystej, wniosek o ustanowienie hipoteki składa i opłaca Bank. O złożeniu wniosku o ustanowienie hipoteki Bank informuje Kredytobiorcę.
7. W przypadku, gdy:
 - 1) Bank opłaca wniosek z własnych środków - Bank wzywa Kredytobiorcę do zapłaty poniesionych przez Bank kosztów,
 - 2) Kredytobiorca udzielił pełnomocnictwa dla Banku do dysponowania środkami na rachunku bankowym - Bank pobiera środki z tego rachunku.
8. W przypadku:
 - 1) Umów zawartych od dnia 17 września 2022 r. oraz
 - 2) Umów zawartych przed dniem 17 września 2022 r., jeżeli do dnia 17 września 2022 r. nie dokonano wpisu hipoteki stanowiącej zabezpieczenie kredytu do księgi wieczystej

dodatkowy koszt kredytu (w postaci podwyższenia marży) ponoszony przez Kredytobiorcę do czasu dokonania wpisu hipoteki do księgi wieczystej podlega zaliczeniu na poczet spłaty kapitału kredytu, z zachowaniem dotychczasowego okresu kredytowania.

9. W przypadku Umów, o których mowa w ust. 8 pkt 1, zaliczenie dodatkowego kosztu kredytu w postaci podwyższenia marży na poczet spłaty kredytu jest dokonywane na warunkach określonych Umową. W przypadku Umów, o których mowa w ust. 8 pkt 2, zaliczenie dodatkowego kosztu kredytu w postaci podwyższenia marży na poczet spłaty kredytu jest dokonywane w terminie 60 dni od dnia dokonania wpisu hipoteki stanowiącej zabezpieczenie kredytu do księgi wieczystej.

§ 5 [Umowy ubezpieczenia]

1. Umowy ubezpieczenia, z których przelew praw stanowi prawne zabezpieczenie spłaty kredytu, mogą być zawarte z towarzystwem ubezpieczeniowym akceptowanym przez Bank oraz zgodnie z zakresem ubezpieczenia wymagany przez Bank. Informacja o towarzystwach ubezpieczeniowych akceptowanych przez Bank znajduje się w placówkach Banku oraz pod numerem Call Center. W przypadku umowy ubezpieczenia Kredytobiorca jest ubezpieczającym i ubezpieczonym. Stronami umowy są Kredytobiorca i Towarzystwo Ubezpieczeń.
2. Zakres ubezpieczenia nieruchomości zabudowanych wraz z ich stałymi elementami powinien obejmować co najmniej szkody wyrządzone w sposób nagły, nieprzewidziany i bezpośrednio przez następujące zdarzenia losowe:
 - 1) pożar,
 - 2) uderzenie pioruna,
 - 3) eksplozję,
 - 4) implozję,
 - 5) upadek statku powietrznego,
 - 6) zalanie,
 - 7) huragan,
 - 8) powódź,
 - 9) grad,
 - 10) obsunięcie się ziemi,
 - 11) zapadanie się ziemi,
 - 12) lawinę,
 - 13) upadek drzewa lub jego części,
 - 14) uderzenie pojazdu,
 - 15) deszcz nawalny.
3. Kredytobiorca przelewa na Bank wierzytelności, w tym także wierzytelności przyszłe z umów ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia spłaty kredytu oraz umów ubezpieczenia na życie, w tym także umów, które będą zawarte w przyszłości, z zastrzeżeniem warunku rozwiązującego, iż w przypadku spłaty wszystkich należności wynikających z Umowy następuje zwrotne przeniesienie wierzytelności na Kredytobiorcę.
4. Suma ubezpieczenia, o którym mowa w § 3 ust. 2 pkt 3, 4 :
 - 1) w przypadku umowy ubezpieczenia nieruchomości zawartej przez Kredytobiorcę z towarzystwem ubezpieczeniowym, w tym również ubezpieczenia nieruchomości zakupionego za pośrednictwem Banku musi być równa co najmniej:
 - a) wartości nieruchomości lub
 - b) kwocie stanowiącej równowartość 1,5 krotności kwoty kredytu udzielonego w złotych lub 2- krotności kwoty kredytu udzielonego w walucie obcej, o ile jest ona niższa od wartości nieruchomości, a Klient złoży Oświadczenie dotyczące skutków ubezpieczenia przedmiotu zabezpieczenia poniżej jego wartości.
 - 2) W odniesieniu do nieruchomości w budowie suma ubezpieczenia musi stanowić wartość kosztorysową inwestycji na ostatni dzień ochrony ubezpieczeniowej. Po zakończeniu budowy i wygaśnięciu ubezpieczenia nieruchomości w budowie Kredytobiorca zobowiązany jest do kontynuacji ochrony ubezpieczeniowej poprzez zawarcie umowy ubezpieczenia nieruchomości i dokonania przelewu wierzytelności z tej umowy na Bank oraz zawiadomienia o przelewie ubezpieczyciela.
5. Kredytobiorca zobowiązany jest informować Bank o zajściu zdarzeń mogących stanowić podstawę do żądania od towarzystw ubezpieczeniowych wypłaty odszkodowania z tytułu likwidacji szkód, powstałych na nieruchomości będącej przedmiotem zabezpieczenia spłaty kredytu, a Bank może zażądać przekazania na rachunek Banku środków wypłaconych przez towarzystwa ubezpieczeniowe tytułem likwidacji szkód.
6. W przypadku, gdy suma ubezpieczenia uległa zmniejszeniu na skutek wypłaty odszkodowania, Kredytobiorca zobowiązany jest doubezpieczyć nieruchomość tak, aby suma ubezpieczenia po doubezpieczeniu spełniała warunki określone w ust 3.

7. Określona w umowie ubezpieczenia suma ubezpieczenia na życie, o którym mowa w § 3 ust. 2 pkt 5:

- 1) w przypadku umowy ubezpieczenia na życie, zawartej samodzielnie przez Kredytobiorcę z firmą ubezpieczeniową, musi być równa co najmniej kwocie kredytu, jaka zgodnie z harmonogramem spłat będzie podlegała spłacie po przekroczeniu 70 roku życia Kredytobiorcy, z zastrzeżeniem pkt 2,
- 2) w przypadku objęcia ubezpieczeniem na życie więcej niż jednego Kredytobiorcy, którego dochody uwzględniono w ocenie zdolności kredytowej, suma ubezpieczenia każdego z nich nie może być niższa niż 1/n wymaganej sumy ubezpieczenia, gdzie n oznacza liczbę ubezpieczanych Kredytobiorców.

8. Kredytobiorca jest zobowiązany do zawarcia umowy ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych, umowy ubezpieczenia na życie, o ile jest wymagane zgodnie z § 3 ust.2 pkt 5, podpisania umowy przelewu wierzytelności wynikających z tej umowy na rzecz Banku oraz przedłożenia dowodu przyjęcia do wiadomości przez towarzystwo ubezpieczeniowe faktu dokonania na Bank przelewu wierzytelności z umowy ubezpieczenia z dowodem opłacenia składki przed wypłatą kredytu/ pierwszej transzy kredytu. Umowa przelewu wierzytelności, oryginał aktualnej polisy podpisanej przez strony lub elektroniczne potwierdzenie w przypadku zawarcia umowy drogą elektroniczną, warunki ubezpieczenia, oryginał potwierdzenia przyjęcia do wiadomości przelewu przez towarzystwo ubezpieczeniowe winny być przedstawione w Banku osobiście lub przesłane przesyłką rejestrowaną (w rozumieniu art. 3 pkt 23 Prawa pocztowego) na adres Banku.

W przypadku zawarcia przez Klienta umowy ubezpieczenia drogą elektroniczną, Bank dopuszcza sporządzenie zdjęcia polisy wygenerowanej na urządzeniu elektronicznym Kredytobiorcy z systemu informatycznego towarzystwa ubezpieczeniowego, w obecności pracownika Banku lub przesłanie tak wygenerowanego dokumentu na wskazany przez Bank adres e-mailowy.

9. W przypadku, gdy w okresie kredytowania składka ubezpieczeniowa opłacana jest w ratach, Kredytobiorca zobowiązany jest do przedkładania każdorazowo w Banku dowodów wpłaty rat składki, w terminie do dnia, w którym, zgodnie z umową ubezpieczenia, zobowiązany jest wnieść ratę składki.

10. Składka z tytułu ubezpieczenia pomostowego kredytu, ubezpieczenia braku wkładu własnego płatna jest przez Bank. Natomiast składka z tytułu zawieranego za pośrednictwem Banku ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych, płatna jest przez Kredytobiorcę w sposób wskazany w umowie ubezpieczenia.

11. Jeżeli Kredytobiorca nie dokona zapłaty składki ubezpieczenia w terminie określonym w Umowie kredytu, Bank:

- 1) dokonuje zapłaty składki w imieniu Kredytobiorcy,
- 2) należność powstała z tytułu dokonania przez Bank zapłaty składki, o której mowa wyżej zostanie spłacona z pierwszych wpływów na rachunek Kredytobiorcy wskazany do obsługi zadłużenia z tytułu zawartej Umowy, niezależnie od ewentualnego tytułu wpłaty deklarowanego przez Kredytobiorcę,
- 3) przystępuje do wykonywania czynności określonych w § 17 ZOZK.

12. W okresie obowiązywania Umowy, aż do całkowitej spłaty kredytu wraz z odsetkami, przed upływem terminu wygaśnięcia umowy ubezpieczenia Kredytobiorca każdorazowo ponownie zawiera umowę ubezpieczenia oraz informuje towarzystwo ubezpieczeniowe o dokonaniu przelewu praw z umowy ubezpieczenia na Bank; nowa umowa ubezpieczenia musi spełniać warunki określone w ust. 1, oraz odpowiednio w ust. 3 lub 6.

13. Kredytobiorca zobowiązany jest do kontynuacji ubezpieczenia nieruchomości lub umowy ubezpieczenia na życie, o ile jest wymagane zgodnie z § 3 ust.2 pkt 5, w całym okresie kredytowania (ciągłość ubezpieczenia) w towarzystwie akceptowanym przez Bank, wskazanym zgodnie z ust. 1, oraz przedstawienia w Banku aktualnej polisy potwierdzającej zawarcie umowy ubezpieczenia z adnotacją o dokonanej cesji wierzytelności na rzecz Banku oraz dowodu zapłaty składki ubezpieczeniowej za kolejny okres ubezpieczenia najpóźniej w dniu ustania ochrony ubezpieczeniowej na podstawie dotychczasowej umowy ubezpieczenia. Powyższe dokumenty mogą być przesłane w formie skanów lub zdjęć przekazanych drogą mailową przez Klienta lub za pośrednictwem systemów informatycznych Banku. W przypadku zmiany towarzystwa ubezpieczeniowego Kredytobiorca zobowiązany jest do powiadomienia nowego towarzystwa ubezpieczeniowego o przelewie wierzytelności i dostarczenia do Banku oryginału potwierdzenia przyjęcia do wiadomości przelewu przez towarzystwo ubezpieczeniowe lub oryginału polisy z adnotacją o dokonanej cesji na rzecz Banku (w celu sporządzenia dla Banku kopii dokumentu do potwierdzenia za zgodność z oryginałem przez Pracownika Banku). Dopuszcza się dostarczenie kopii polisy potwierdzonej za zgodność z oryginałem przez towarzystwo ubezpieczeniowe lub potwierdzenia zawarcia umowy drogą elektroniczną.

14. W przypadku gdy Kredytobiorca nie wywiąże się z obowiązku kontynuacji ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych w całym okresie kredytowania (ciągłość ubezpieczenia) lub nie wywiąże się z obowiązku przekazania Bankowi kopii polisy potwierdzającej kontynuację umowy ubezpieczenia z adnotacją o dokonanej cesji na Bank wraz z dowodem opłacenia składki ubezpieczeniowej oraz w przypadku zmiany towarzystwa

ubezpieczeniowego i nie przekazania Bankowi oryginału zawiadomienia o przelewie wierzytelności według wzoru Banku podpisanego przez towarzystwo ubezpieczeniowe najpóźniej w dniu ustania ochrony ubezpieczeniowej na podstawie dotychczasowej umowy ubezpieczenia marża Banku zostaje podwyższona do wysokości określonej w Umowie kredytu. Bank podwyższy marżę do dnia dostarczenia do Banku aktualnej polisy potwierdzającej zawarcie umowy ubezpieczenia z adnotacją o dokonanej cesji wierzytelności na rzecz Banku oraz dowodu zapłaty składki ubezpieczeniowej za kolejny okres ubezpieczenia.

15. Do wykazania dnia, w którym postanowienie o wpisie hipoteki w księgę wieczystą nieruchomości stało się prawomocne zobowiązany jest Kredytobiorca.

§ 6 [Koszty ponoszone przez Kredytobiorcę]

Kredytobiorca pokrywa koszty:

- 1) wyceny wartości rynkowej/oceny wartości nieruchomości będącej przedmiotem prawnego zabezpieczenia spłaty kredytu,
- 2) opłat notarialnych, wpisów i opłat sądowych,
- 3) innych opłat urzędowych,
- 4) ustanowienia, zwolnienia i zmiany zabezpieczenia spłaty kredytu,
- 5) zlecanie przez Bank inspekcji/ oceny celowości wykorzystania kredytu rzeczoznawcy lub podmiotowi, którego przedmiotem działalności jest ocena prac budowlanych.

§ 7 [Uruchomienie kredytu]

1. Szczegółowe warunki uruchomienia kredytu określa Umowa.
2. Uruchomienie kredytu następuje jednorazowo lub w transzach.
3. W przypadku przeznaczenia kredytu na spłatę kredytu w innym Banku, którego zabezpieczeniem jest hipoteka wpisana do księgi wieczystej nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia spłaty kredytu udzielonego przez Bank, w pierwszej kolejności wypłata kredytu następuje na rachunek kredytowy Kredytobiorcy w innym banku. Jeżeli zabezpieczeniem kredytu udzielonego przez inny bank jest hipoteka, do której mają zastosowanie przepisy dotyczące rozporządzania miejscem opróżnionym, Kredytobiorca zobowiązany jest przedstawić oświadczenie tego Banku, że z chwilą spłaty kredytu kredytem udzielonym przez Bank ustanowiona na jego rzecz hipoteka wygaśnie oraz złożyć wniosek do sądu o wpisanie w księgę wieczystą nieruchomości roszczenia Banku o przeniesienie hipoteki na rzecz Banku na miejsce opróżnione przez wygasłą hipotekę.
4. Kwota kredytu przeznaczona na cele konsumpcyjne może zostać uruchomiona dopiero po sfinansowaniu i rozliczeniu kwoty kredytu przeznaczonej na cele wymienione w § 2 ust 3.
5. W przypadku zakupu nieruchomości lub finansowania prac budowlano – remontowych prowadzonych przez Inwestora zastępczego, wypłata kredytu może nastąpić jedynie na numer rachunku wskazany przez Inwestora Zastępczego lub Zbywcę.
6. Jednorazowe uruchomienie kredytu lub pierwszej transzy kredytu następuje najpóźniej w terminie 90 dni od dnia zawarcia Umowy. Uruchomienie środków następuje w ciągu 7 dni od złożenia przez Kredytobiorcę w Banku wniosku o wypłatę, pod warunkiem:
 - 1) podpisania Umowy,
 - 2) ustanowienia przez Kredytobiorcę prawnych zabezpieczeń spłaty kredytu, określonych w Umowie,
 - 3) złożenia weksła in blanco wraz z deklaracją wekslową przez Kredytobiorcę i inne osoby będące dłużnikami Banku z tytułu zabezpieczenia wierzytelności Banku wynikających z Umowy,
 - 4) uiszczenia przez Kredytobiorcę wpłaty z tytułu prowizji przygotowawczej Banku, w wysokości określonej w Umowie,
 - 5) przedłożenia w Banku przez Kredytobiorcę dokumentów potwierdzających wniesienie środków własnych w wysokości określonej w Umowie,
 - 6) spełnienia przez Kredytobiorcę pozostałych warunków uruchomienia kredytu określonych w Umowie.
7. Uruchomienie kolejnych transz kredytu następuje w ciągu 7 dni od daty złożenia przez Kredytobiorcę prawidłowo sporządzonego wniosku o wypłatę transzy kredytu pod warunkiem, że:
 - 1) w przypadku gdy poprzednia transza kredytu została przeznaczona na spłatę kredytu w innym banku lub instytucji, którego zabezpieczeniem była hipoteka wpisana do księgi wieczystej nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia spłaty kredytu udzielonego przez Bank, Kredytobiorca przedłoży w Banku zaświadczenie o całkowitej spłacie przedmiotowego kredytu oraz kopię, wraz z załącznikami, opłaconego i zarejestrowanego wniosku do właściwego sądu wieczystoksięgowego o wykreślenie przedmiotowej hipoteki,
 - 2) Kredytobiorca wykorzysta wszystkie środki przyznane w ramach poprzedniej transzy kredytu, z zastrzeżeniem ust. 12-16,

- 3) inwestycja zostanie doprowadzona do stanu zaawansowania, który odpowiada etapowi prac finansowanemu transzą poprzednią, określone w harmonogramie wypłat stanowiącym załącznik do Umowy,
 - 4) wykonanie robót budowlanych związanych z określonym etapem prac budowlano - remontowych, a także wykorzystanie materiałów jest zgodne z dokumentacją projektową i zostanie potwierdzone przez inspektora nadzoru budowlanego i wykonawcę lub zostanie potwierdzone oceną zaawansowania robót budowlanych dokonaną przez inspekcję bankową,
 - 5) Kredytobiorca przedstawi dokumenty potwierdzające poniesienie lub konieczność poniesienia wydatków stanowiących przedmiot kredytowania,
 - 6) nie wystąpiło zagrożenie terminowej spłaty kredytu,
 - 7) spełnione zostały warunki uruchomienia transzy kredytu określone Umowie.
8. Bank wypłaca transzę lub część transzy przeznaczonej na sfinansowanie celów budowlano – remontowych prowadzonych metodą gospodarczą w formie zaliczki na:
- 1) zakup materiałów, koszty sądowe i opłaty notarialne,
 - 2) zapłatę za wykonanie robót budowlano-remontowych, z zastrzeżeniem ust. 9.
9. Kredytobiorca zobowiązany jest dostarczyć do Banku, w terminie określonym w Umowie, lecz nie dłuższym niż 3 miesiące od dokonania wypłaty transzy kredytu i nie później niż przed wypłatą kolejnej transzy kredytu, dokumenty stanowiące potwierdzenie wydatkowania środków, o których mowa w ust. 8. Sposób dokumentowania przez Kredytobiorcę poniesionych wydatków musi być zgodny z określonym w § 8 sposobem rozliczania wypłaty kredytu.
10. Bank uruchamia transze kredytu w wysokościach i terminach określonych w harmonogramie wypłaty kredytu stanowiącym załącznik do Umowy, w formie bezgotówkowej na rachunek wskazany we wniosku o wypłatę.
11. Kredytobiorca jest zobowiązany do niezwłocznego poinformowania Banku o zmianie terminu płatności i / lub wysokości przedpłaty określonej w umowie z Inwestorem zastępczym, oraz przedstawienia dokumentu potwierdzającego powyższą zmianę oraz do wystąpienia do Banku o zwiększenie kwoty kredytu lub przedstawienia w Banku dokumentu potwierdzającego wpłatę na rzecz Inwestora zastępczego środków własnych do wysokości równej powstałej różnicy w przedpłacie.
12. W przypadku kredytu przeznaczonego na budowę, dokończenie budowy, rozbudowę, modernizację, wykończenie, remont, adaptację pomieszczenia niemieszkalnego na potrzeby mieszkaniowe i wypłacanego w transzach warunkiem wypłaty kredytu jest:
- 1) przeprowadzenie inspekcji nieruchomości przed wypłatą każdej transzy kredytu w celu oceny zgodności robót budowlano – remontowych z zakresem prac wskazanych w harmonogramie wypłaty transz stanowiącym załącznik do Umowy oraz oceny aktualnej wartości nieruchomości,
 - 2) wykonanie zdjęć potwierdzających wykonanie prac przez osobę reprezentującą Bank i przeprowadzającą inspekcję nieruchomości,
 - 3) sprawdzenie wpisów w dzienniku budowy, jeżeli zakres finansowanych prac wymaga wpisów do dziennika budowy.
13. Bank dokonuje inspekcji nieruchomości w dzień powszedni w terminie ustalonym z Kredytobiorcą. W przypadku stwierdzenia w wyniku inspekcji nieruchomości niezgodności postępu budowy z określonym w harmonogramie wypłaty transz kredytu zakresem Bank ma prawo wstrzymania wypłaty kolejnych transz kredytu do czasu usunięcia stwierdzonych uchybień. Za przeprowadzenie inspekcji zgodnie z zasadami przewidzianymi wyżej Kredytobiorca zobowiązany jest uiścić opłatę w wysokości określonej w Taryfie.
14. Kredytobiorca zobowiązany jest do wykorzystania poszczególnych transz w terminach określonych w harmonogramie wypłaty kredytu stanowiącym załącznik do Umowy.
15. Wnioskowana kwota wypłaty nie może być wyższa niż kwota kredytu lub kwota transzy wskazana w harmonogramie wypłaty transz.
16. Na wniosek Kredytobiorcy Bank może dokonać wypłaty transzy w kwocie niższej niż wynikająca z Umowy:
- 1) pod warunkiem uprzedniego dokonania i udokumentowania przez Kredytobiorcę wypłaty środków własnych w wysokości powstałej różnicy, lub
 - 2) pod warunkiem udokumentowania faktu posiadania środków finansowych w wysokości niezbędnej do pokrycia wymaganych zobowiązań Kredytobiorcy, lub
 - 3) gdy obniżenie wysokości transzy wynika z obniżenia kosztu inwestycji.
17. Zmniejszenie przez Kredytobiorcę kwoty transzy stanowi rezygnację z transzy lub jej części.
18. Niewykorzystanie przez Kredytobiorcę części środków przyznanych w ramach jednej transzy kredytu nie powoduje powiększenia kwoty środków dostępnych w ramach transz kolejnych.

§ 8 [Sposób rozliczenia wypłaty kredytu]

1. Kredytobiorca zobowiązany jest w ciągu 14 dni (chyba że z umowy kredytu/pożyczki w innym banku wynika dłuższy termin wydania zaświadczenia) od dnia wypłaty kredytu / pierwszej

transzy kredytu przeznaczonej na spłatę kredytu w innym banku do przedłożenia zaświadczenia o całkowitej spłacie kredytu.

2. W przypadku gdy kredyt / transza kredytu została przeznaczona na spłatę kredytu w innym banku, którego zabezpieczeniem była hipoteka wpisana do księgi wieczystej nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia spłaty kredytu udzielonego przez Bank, Kredytobiorca w terminie określonym w Umowie przedkłada w Banku kopię, wraz z załącznikami, opłaconego i zarejestrowanego wniosku do właściwego sądu wieczystoksięgowego o wykreślenie przedmiotowej hipoteki.
3. Przed uruchomieniem środków kredytu na zakup wybudowanej nieruchomości lub działki budowlanej/rekreacyjnej, Kredytobiorca jest zobowiązany przedstawić w Banku akt notarialny przenoszący na niego własność kredytowanej nieruchomości lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego / domu jednorodzinnego.
4. W przypadku wypłaty kredytu/transz kredytu na sfinansowanie celów budowlano – remontowych prowadzonych metodą gospodarczą Kredytobiorca zobowiązany jest przedstawić dokumenty stanowiące podstawę wypłaty kredytu np. faktury, rachunki, kosztorys powykonawczy lub złożyć oświadczenie o zakresie i koszcie poniesionych wydatków i wykonanych prac, z zastrzeżeniem § 7 ust. 8.
W przypadku dokumentowania wydatków na cele budowlano - remontowe w formie oświadczenia Kredytobiorcy o zakresie i koszcie poniesionych wydatków i wykonanych prac, Kredytobiorca niniejszym zobowiązuje się pokrywać koszty oceny postępu prac wykonane na zlecenie Banku przez podmiot zewnętrzny.
5. Kredytobiorca jest zobowiązany do przedłożenia w Banku do wglądu dziennika budowy potwierdzającego zakres wykonanych prac, jeżeli prowadzenie dziennika budowy jest wymagane przez prawo budowlane dla finansowanego zakresu prac.
6. Bank może zobowiązać Kredytobiorcę w treści Umowy do przedkładania dokumentów stanowiących potwierdzenie wydatkowania środków, o których mowa w § 7 ust. 9, w terminie krótszym niż 2 miesiące.
7. Kredytobiorca zobowiązany jest przed uruchomieniem kredytu/ pierwszej transzy kredytu lub przed zwolnieniem zabezpieczeń pomostowych przedłożyć odpis z księgi wieczystej nieruchomości z prawomocnym wpisem hipoteki na rzecz Banku.
8. Bank może zażądać od Kredytobiorcy innych dokumentów stanowiących podstawę wypłaty kredytu.

§ 9 [Zmiana warunków Umowy]

1. Rozwiązanie Umowy za zgodą obu stron, jej uzupełnienie lub zmiana mogą być dokonane wyłącznie w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.
2. Nie wymaga zawarcia aneksu:
 - 1) zmiana kwot i terminów wypłaty transz w przypadku rezygnacji z transzy lub jej części,
 - 2) wcześniejsza spłata całości kredytu,
 - 3) wcześniejsza spłata części kredytu,
 - 4) zmiana Taryfy,
 - 5) zmiana stopy procentowej kredytu,
 - 6) zmiana zasad wyznaczania kursów kupna/sprzedaży walut oraz spreadu walutowego,
 - 7) zastosowanie Zawieszenia Rat,
 - 8) udzielenie prolongaty spłaty kapitału,
 - 9) zmiana dnia spłaty w miesiącu kalendarzowym, która odbywa się w trybie zmiany harmonogramu wskazanym w § 10 ust. 4,
 - 10) aktualizacja danych osobowych i innych danych,
 - 11) zmiana rachunku/ów do spłaty kredytu.
3. Zawarcie aneksu do Umowy wymaga zgody Poręczycieli oraz innych osób, będących dłużnikami Banku z tytułu zabezpieczenia wierzycielskości Banku.

§ 10 [Oprocentowanie]

1. Kredyt z oprocentowaniem zmiennym ze stałą stopą procentową w 5-letnim okresie kredytowania jest oprocentowany według:
 - 1) stałej stopy procentowej w okresie 5 – lat od dnia podpisania Umowy/Aneksu, a następnie
 - 2) zmiennej stopy procentowej po zakończeniu obowiązywania stałej stopy procentowej,
2. Od dnia zawarcia Umowy/Aneksu do końca okresu obowiązywania stałej stopy, Bank pobiera odsetki według stałej stopy procentowej, w stosunku rocznym, której wysokość jest ustalana w oparciu o Uchwałę Zarządu Banku w sprawie oprocentowania środków pieniężnych, kredytów i pożyczek w Banku, w dniu rozpoczynającym 5-letni okres obowiązywania stałej stopy procentowej. Pięcioletni okres obowiązywania stałej stopy procentowej rozpoczyna się od dnia zawarcia Umowy/Aneksu, natomiast koniec okresu obowiązywania stałej stopy procentowej przypada w ostatnim dniu okresu 5-cio letniego.

3. Po zakończeniu obowiązywania stałej stopy procentowej, Bank pobiera odsetki według zmiennej stopy procentowej, w stosunku rocznym,
4. Kredyt ze zmienną stopą procentową oprocentowany jest według zmiennej stopy procentowej, stanowiącej sumę Wskaźnika referencyjnego WIBOR 6M dla 6-cio miesięcznych międzybankowych depozytów, ogłoszonego dla waluty kredytu (dalej jako „Stopa bazowa”) i marży Banku.
5. Administrator opracowuje Wskaźnik referencyjny według przyjętej przez niego metody, zatwierdzonej przez właściwe organy nadzoru.
6. Administrator jest uprawniony:
 - 1) na podstawie posiadanego zezwolenia do wprowadzenia istotnej zmiany metody opracowywania Wskaźnika referencyjnego w trybie określonym w dokumentacji tego wskaźnika, która została opublikowana na jego stronie internetowej. Zmiana metody opracowywania Wskaźnika referencyjnego jest poprzedzona procesem konsultacji publicznych prowadzonych przez Administratora, w trakcie których Administrator określa zakres proponowanych zmian oraz uzasadnienie ich wprowadzenia. Bank zamieści informację o rozpoczętych konsultacjach prowadzonych przez Administratora, na swojej stronie internetowej, w zakładce dotyczącej Wskaźników referencyjnych,
 - 2) do zaprzestania opracowywania Wskaźnika referencyjnego w sposób trwały lub czasowy. Administrator może podjąć decyzję o zaprzestaniu opracowywania Wskaźnika referencyjnego z powodów rynkowych (w szczególności gdy: dane wykorzystywane do opracowywania Wskaźnika referencyjnego przestały być reprezentatywne dla rynku lub realiów gospodarczych, których pomiar jest celem Wskaźnika referencyjnego; lub Administrator zakończył działalność polegającą na opracowywaniu danego Wskaźnika referencyjnego).
7. Zaprzestanie opracowywania Wskaźnika referencyjnego jest poprzedzone procesem konsultacji publicznych prowadzonych przez Administratora, w trakcie których Administrator określa datę, od której zamierza zaprzestać opracowywanie Wskaźnika referencyjnego. Bank zamieści informację o rozpoczętych konsultacjach oraz o możliwości zaprzestania opracowywania Wskaźnika referencyjnego przez Administratora na swojej stronie internetowej, w zakładce dotyczącej Wskaźników referencyjnych.
8. Wysokość marży bankowej określona jest w Umowie i ustalona w oparciu o Uchwałę Zarządu Banku w sprawie oprocentowania środków pieniężnych, kredytów i pożyczek w Banku.
9. Stopa procentowa ulega zmianie w okresach 6-miesięcznych, liczonych od dnia wydania Decyzji, przy czym:
 - 1) dla ustalenia stopy procentowej na pierwszy okres, jako Stopę bazową przyjmuje się stawkę WIBOR 6M notowaną na 2 dni robocze przed wydaniem Decyzji a zmiana Stopy bazowej następuje po 6-ciu miesiącach od wydania Decyzji, ale nie wcześniej niż w dniu spłaty,
 - 2) dla ustalenia stopy procentowej na następne 6-miesięczne okresy jako Stopę bazową przyjmuje się stawkę WIBOR 6M notowaną na 2 dni robocze przed zakończeniem poprzedniego okresu.
10. W przypadku zmiany stopy procentowej Bank wysyła Kredytobiorcy i ewentualnym Poręczyтелям listem zwykłym zawiadomienie o zmianie oprocentowania wraz z nowym harmonogramem spłat. Kredytobiorcy przysługuje prawo do wypowiedzenia Umowy w terminie 14 dni od daty doręczenia zawiadomienia. Zawiadomienie Kredytobiorca może także odebrać osobiście w Banku.
11. W przypadku gdy aktualne wartości Wskaźnika referencyjnego są niedostępne w źródle informacji o Wskaźniku referencyjnym wskazanym przez Administratora przed okres nie dłuższy niż 30 dni, Bank stosuje ostatnią dostępną wartość tego Wskaźnika referencyjnego, która została opublikowana przez Administratora.
12. W przypadku wystąpienia istotnej zmiany Wskaźnika referencyjnego Bank:
 - a) przekazuje Kredytobiorcy niezwłocznie, najpóźniej z nowym harmonogramem spłaty rat, informację o zaistnieniu istotnej zmiany w stosunku do Wskaźnika referencyjnego stosowanego w Umowie, w tym w ZOZK;
 - b) stosuje od następnego dnia roboczego po dniu wystąpienia istotnej zmiany Wskaźnik referencyjny z uwzględnieniem istotnej zmiany;
 - c) umożliwia Kredytobiorcy wcześniejszą spłatę całości zadłużenia wynikającego z Umowy lub - jeżeli Kredytobiorca złoży taki wniosek – zawarcie aneksu do Umowy przewidującego oprocentowanie kredytu na warunkach, na jakich Bank oferuje w danej chwili kredyt hipoteczny przy czym w obydwu przypadkach Bank odstąpi od obciążenia Kredytobiorcy kosztami prowizji i opłat bankowych za te czynności, gdyby takie wynikały z Umowy w tym z ZOZK.
13. W przypadku wystąpienia Zdarzenia regulacyjnego względem Wskaźnika referencyjnego oraz braku wskazania Wskaźnika alternatywnego w Umowie, w tym w ZOZK:
 - 1) Bank stosuje Wskaźnik alternatywny oraz Korektę wskazane przez Podmiot Wyznaczający pod warunkiem, że wskazanie dotyczy takiego rodzaju klientów, do których należy Kredytobiorca, oraz takiego rodzaju stosunku umownego, któremu odpowiada Umowa. Jeśli Podmiot Wyznaczający nie wskaże Korekty(ani nie wskaże, że Korekta nie

ma być stosowana), Korekta zostanie wyznaczona przez Bank w sposób opisany w ust. 19; albo

2) Jeżeli zastosowanie rozwiązania opisanego w pkt. 1) nie będzie możliwe, Bank stosuje Wskaźnik alternatywny oraz Korektę wskazane przez Bank Centralny, pod warunkiem, że wskazanie dotyczy takiego rodzaju klientów, do których należy Kredytobiorca oraz takiego rodzaju stosunku umownego, któremu odpowiada Umowa. Jeśli Bank Centralny nie wskaże Korekty(ani nie wskaże, że Korekta nie ma być stosowana), Korekta zostanie wyznaczona przez Bank w sposób opisany w ust. 19; albo

3) Jeżeli zastosowanie rozwiązań opisanych w pkt 1)-2) nie będzie możliwe, Bank stosuje Wskaźnik alternatywny oraz Korektę wskazane przez Grupę Roboczą, pod warunkiem, że wskazanie dotyczy takiego rodzaju Klientów, do których należy Kredytobiorca oraz takiego rodzaju stosunku umownego, któremu odpowiada Umowa. Jeśli Grupa Robocza nie wskaże Korekty(ani nie wskaże, że Korekta nie ma być stosowana), Korekta zostanie wyznaczona przez Bank w sposób opisany w ust. 19; albo

4) Jeżeli zastosowanie rozwiązań opisanych w pkt 1)-3) nie jest możliwe, Bank stosuje Stopę referencyjną NBP, która stanowi w takiej sytuacji Stopę Bazową oraz Korektę. Korekta zostanie wyznaczona przez Bank w sposób opisany w ust. 20. W przypadku takiego rozwiązania, postanowienia ust. 15 oraz ust. 17 stosuje się odpowiednio.

14. Wskaźnik alternatywny będzie stosowany na zasadach oraz dla okresów analogicznych jak w przypadku zastępowanego Wskaźnika referencyjnego.
15. Bank stosuje Wskaźnik alternatywny od następnego dnia roboczego po dniu wystąpienia Zdarzenia regulacyjnego, przy czym w przypadku wystąpienia:
 - 1) Ogłoszenia Zaprzestania Publikacji- Wskaźnik alternatywny stosuje się od pierwszego dnia aktualizacji Stopy bazowej, który przypada po dniu zaprzestania opracowywania Wskaźnika referencyjnego;
 - 2) Ogłoszenia Braku Zezwolenia- Wskaźnik alternatywny stosuje się od pierwszego dnia aktualizacji Stopy bazowej, w którym Bank zgodnie z prawem nie może stosować Wskaźnika referencyjnego.
16. W przypadku stosowania Wskaźnika alternatywnego, Bank stosuje Korektę wyznaczoną zgodnie z ust. 13, ust.19 lub ust. 20.
17. W przypadku zastosowania rozwiązań opisanych w ust. 13, Bank przekazuje Kredytobiorcy niezwłocznie, najpóźniej z nowym harmonogramem spłaty rat kredytowych, informację o zastosowaniu Wskaźnika alternatywnego lub Stopy referencyjnej NBP pełniącej rolę Stopy bazowej.
18. W przypadku wystąpienia Zdarzenia regulacyjnego, Bank umożliwia Kredytobiorcy wcześniejszą spłatę całości zadłużenia wynikającego z Umowy lub – jeżeli Kredytobiorca złoży taki wniosek – zawarcie aneksu do Umowy przewidującego oprocentowanie kredytu na warunkach, na jakich Bank oferuje w danej chwili kredyty hipoteczne, przy czym w obydwu przypadkach Bank odstąpi od obciążenia Kredytobiorcy kosztami prowizji i opłat bankowych za te czynności, gdyby takie wynikały z Umowy, w tym z ZOZK.
19. W przypadku zastosowania Wskaźnika alternatywnego, Bank wyznacza Korektę w następujący sposób:
 - 1) Jeśli Podmiot Wyznaczający, Bank Centralny lub Grupa Robocza poda formułę lub wartość, w oparciu o którą możliwe jest wyliczenie przez Bank Korekty- Bank stosuje Korektę wyliczoną na tej podstawie,
 - 2) Jeśli Podmiot Wyznaczający, Bank Centralny lub Grupa Robocza nie poda formuły wyliczenia ani wartości Korekty, Bank wylicza Korektę jako średnią arytmetyczną z różnic pomiędzy wartościami zastępowanego Wskaźnika referencyjnego, a wartościami Wskaźnika alternatywnego w okresie ostatnich 12 miesięcy przed wystąpieniem Zdarzenia Regulacyjnego wymuszającego zmianę Wskaźnika referencyjnego.
20. Bank wyznacza Korektę dla Stopy referencyjnej NBP stosowanej jako Stopa bazowa jako wyliczoną przez bank średnią arytmetyczną z różnic pomiędzy wartościami zastępowanego Wskaźnika referencyjnego, a wartościami Stopy NBP, w okresie ostatnich 12 miesięcy przed wystąpieniem Zdarzenia Regulacyjnego wymuszającego zmianę Wskaźnika referencyjnego.
21. Zmiana wysokości oprocentowania na skutek zmiany wartości stosowanych Wskaźników referencyjnych, jak również zmiana stosowanego Wskaźnika referencyjnego na Wskaźnik alternatywny lub zmiana polegająca na zastąpieniu Wskaźnika referencyjnego Stopą referencyjną NBP (stanowiącą w tej sytuacji Stopę bazową) zgodnie z ust. 11, ust. 12 lub ust. 13, nie stanowi zmiany Umowy i nie wymaga zmiany Umowy, w tym Regulaminu lub Zbioru ogólnych zasad kredytowania (ZOZK).
22. Odsetki naliczane są od kwoty wykorzystanego kredytu wyrażonego w walucie określonej w Umowie.
23. W przypadku kredytu spłacanego w ratach malejących:
 - 1) odsetki naliczane są za rzeczywisty okres wykorzystania kredytu, od daty spłaty poprzedniej raty do dnia poprzedzającego datę spłaty następnej raty,
 - 2) przyjmuje się dzielnik 365.
24. W przypadku kredytu spłacanego w ratach równych:
 - 1) za okres odsetkowy przyjmuje się miesiąc (30 dni),
 - 2) odsetki naliczane są od daty spłaty poprzedniej raty do dnia poprzedzającego datę spłaty następnej raty,
 - 3) przyjmuje się dzielnik 360.
25. W okresie karencji w spłacie kredytu oraz w okresie realizacji kredytu odsetki naliczane są w sposób określony w ust. 23.

§ 11 [Spłata kredytu]

1. Spłata kredytu następuje zgodnie z harmonogramem spłat stanowiącym załącznik do Umowy. W dniu zawarcia umowy Bank przekazuje Kredytobiorcy wstępny harmonogram spłat. Ostateczny harmonogram spłat jest przekazywany Kredytobiorcy zgodnie z trybem wskazanym w § 10 ust. 5, po uruchomieniu środków kredytu lub upływie okresu karencji, lub po zakończeniu okresu realizacji kredytu, zgodnie z postanowieniami Umowy. Środki na spłatę kredytu Kredytobiorca zobowiązany jest zapewnić nie później niż na koniec dnia poprzedzającego dzień spłaty.
2. W przypadku spłaty w ratach malejących kapitał może być spłacany:
 - 1) co miesiąc lub
 - 2) co 3 miesiące,
 z zastrzeżeniem ust. 5.
3. W przypadku spłaty w ratach równych:
 - 1) kredyt spłacany jest co miesiąc,
 - 2) wysokość raty kapitałowej stanowi różnica pomiędzy kwotą obowiązującej raty kapitałowo-odsetkowej, a kwotą naliczonych odsetek,
 - 3) ostatnia rata jest ratą wyrównującą,
 z zastrzeżeniem ust. 5.
4. Terminy spłaty rat kapitałowo-odsetkowych lub odsetkowych ustalane są począwszy od następnego miesiąca po jednorazowym uruchomieniu kredytu lub pierwszej transzy kredytu. Raty odsetkowe płatne są miesięcznie.
5. W przypadku zastosowania karencji w spłacie kredytu:
 - 1) raty odsetkowe płatne są miesięcznie począwszy od miesiąca przypadającego po wypłacie kredytu/ pierwszej transzy kredytu w terminach określonych w Umowie,
 - 2) harmonogram przekazywany jest Kredytobiorcy po zakończeniu okresu karencji.
6. Termin spłat kredytu określony jest w Umowie. Jeżeli termin płatności ustalony w Umowie przypada na dzień, którego nie ma w danym miesiącu, to termin płatności za ten miesiąc przypada w ostatnim dniu danego miesiąca.
7. Jeżeli termin płatności przypada na dzień ustawowo wolny od pracy lub dzień wolny od pracy dla Banku, termin spłaty przypada na następny dzień roboczy.
8. Spłata kredytu i odsetek może następować poprzez:
 - 1) wpłatę gotówki w Banku,
 - 2) pobieranie środków pieniężnych z rachunku Kredytobiorcy prowadzonego w Banku, na podstawie udzielonego przez Kredytobiorcę upoważnienia, zawartego w treści Umowy,
 - 3) przelew środków pieniężnych.
9. Jako termin dokonania spłaty przyjmuje się dzień wpływu środków na rachunek kredytowy Kredytobiorcy w Banku.

§ 12 [Wcześniejsza spłata kredytu spłacanego w ratach malejących]

1. Kredytobiorca może dokonać wcześniejszej spłaty części kredytu, przed terminem wymagalności raty kapitałowo-odsetkowej / odsetkowej, pod warunkiem, że najpóźniej na 3 dni przed planowanym terminem spłaty powiadomi pisemnie Bank o zamiarze spłaty określając:
 - 1) termin wcześniejszej spłaty,
 - 2) kwotę, którą zamierza wpłacić,
 - 3) zasadę spłaty kredytu.
2. Kwota wpłacona przed terminem płatności raty bez powiadomienia Banku, o którym mowa w ust. 1, pozostaje na nieoprocentowanym rachunku przejściowym. Zmniejszenie kwoty zadłużenia z tytułu udzielonego kredytu następuje w dniu płatności najbliższej i kolejnych rat kapitałowo-odsetkowych lub odsetkowych.
3. W uzasadnionych przypadkach Bank może przyjąć wcześniejszą spłatę części kredytu nie stosując ust. 2.
4. Wcześniejsza spłata części kredytu może nastąpić:
 - 1) bez skracania okresu kredytowania, z zachowaniem dotychczasowej wysokości rat kapitałowych lub
 - 2) ze skróceniem okresu kredytowania, lub
 - 3) bez skracania okresu kredytowania, ze zmianą wysokości pozostałych do spłaty rat kapitałowych.
5. W przypadku wcześniejszej spłaty części kredytu bez skracania okresu kredytowania, z zachowaniem dotychczasowej wysokości rat kapitałowych Bank:
 - 1) pobiera środki na spłatę należnych odsetek naliczonych na dzień poprzedzający wcześniejszą spłatę,
 - 2) pozostałe środki zalicza na spłatę najbliższych rat kapitałowych,
 - 3) w miesiącach, za które pobrano środki w ramach wcześniejszej spłaty części kredytu, Kredytobiorca jest zobowiązany do wpłaty środków w wysokości:
 - a) należnych odsetek - w przypadku, gdy rata kapitałowa przypadająca do spłaty w danym miesiącu została spłacona w całości,

- b) należnych odsetek i niespłaconej części raty kapitałowej - w przypadku, gdy rata przypadająca do spłaty w danym miesiącu nie została spłacona w całości.
6. W przypadku wcześniejszej spłaty części kredytu z jednoczesnym skróceniem okresu kredytowania Bank:
 - 1) pobiera środki na spłatę należnych odsetek naliczonych na dzień poprzedzający wcześniejszą spłatę,
 - 2) pozostałe środki zalicza na spłatę kredytu,
 - 3) sporządza nowy harmonogram, określający nową wysokość rat, okres kredytowania oraz przesyła go listem zwykłym. Nowy harmonogram Kredytobiorca może także odebrać osobiście w Banku.
 - 4) Dla kredytów udzielonych od 22 lipca 2017 r. w przypadku spłaty całości kredytu przed terminem określonym w umowie:
 - a) dojdzie do rozwiązania umowy, z dniem tej spłaty,
 - b) całkowity koszt kredytu, ulega obniżeniu o odsetki i inne koszty kredytu przypadające za okres, o który skrócono obowiązywanie umowy, w tym poniesione przed tą spłatą
7. W przypadku wcześniejszej spłaty kredytu bez skracania okresu kredytowania, ze zmianą wysokości pozostałych do spłaty rat kapitałowych Bank:
 - 1) pobiera środki na spłatę należnych odsetek naliczonych na dzień poprzedzający wcześniejszą spłatę,
 - 2) pozostałe środki zalicza na spłatę kredytu,
 - 3) oblicza nową wysokość rat kapitałowych,
 - 4) sporządza nowy harmonogram, określający nową wysokość rat, okres kredytowania oraz przesyła go listem zwykłym. Nowy harmonogram Kredytobiorca może także odebrać osobiście w Banku.
8. Kredytobiorca może dokonać wcześniejszej spłaty całości kredytu pod warunkiem, że najpóźniej na 3 dni przed planowanym terminem spłaty powiadomi pisemnie Bank o zamiarze spłaty oraz zapewni na rachunku wskazanym do spłaty kredytu środki na zapłatę rekompensaty z tytułu wcześniejszej spłaty kredytu w wysokości wskazanej w Taryfie.
9. W przypadku, o którym mowa w ust. 8 Bank dokonuje przeliczenia odsetek zgodnie z faktycznym wykorzystaniem kredytu.
10. Kwota wpłacona przed terminem płatności raty bez powiadomienia Banku, o którym mowa w ust. 8, pozostaje na nieoprocentowanym rachunku przejściowym. Zmniejszenie kwoty zadłużenia z tytułu udzielonego kredytu następuje w dniu płatności najbliższej i kolejnych rat. Kredytobiorca nie jest zobowiązany do zapłaty oprocentowania za okres po spłacie kapitału. W uzasadnionych przypadkach Bank może przyjąć wcześniejszą spłatę części kredytu nie stosując ust. 10.
11. W przypadku całkowitej wcześniejszej spłaty kredytu lub częściowej spłaty kredytu z dyspozycją skrócenia okresu obowiązywania Umowy, Bank dokonuje wyliczenia kosztów kredytu, o które ulegnie obniżeniu całkowity koszt kredytu (w tym prowizji przygotowawczej) i zwraca je Kredytobiorcy. Bank dokonuje wyliczeń metodą liniową, co oznacza, że całkowity koszt kredytu ulega obniżeniu proporcjonalnie do liczby dni, o które został skrócony okres obowiązywania Umowy kredytu hipotecznego.
12. Bank dokonuje rozliczenia z Kredytobiorcą w terminie 14 dni od dnia dokonania spłaty kredytu, wydaje Kredytobiorcy pismo o całkowitej spłacie kredytu i zgodę na zwolnienie zabezpieczeń.

§ 13 [Wcześniejsza spłata kredytu spłacanego w ratach równych]

1. Kredytobiorca może dokonać wcześniejszej spłaty części kredytu, w terminie wymagalności raty, pod warunkiem, że najpóźniej na 3 dni przed terminem spłaty wynikającym z harmonogramu spłat powiadomi pisemnie Bank o zamiarze spłaty określając:
 - 1) kwotę, którą zamierza wpłacić,
 - 2) zasady spłaty kredytu, tzn.: z zachowaniem dotychczasowego okresu kredytowania lub skróceniem okresu kredytowania, z zastrzeżeniem, że data wcześniejszej spłaty musi pokrywać się z datą spłaty wynikającą z harmonogramu.
2. W uzasadnionych przypadkach Bank może przyjąć wcześniejszą spłatę części kredytu nie stosując ust. 1.
3. W przypadku wcześniejszej spłaty części kredytu z jednoczesnym skróceniem okresu kredytowania Bank sporządza nowy harmonogram, określający nową wysokość rat annuitetowych, okres kredytowania oraz przesyła go listem zwykłym. Nowy harmonogram Kredytobiorca może także odebrać osobiście w Banku.
4. W przypadku wcześniejszej spłaty części kredytu z zachowaniem dotychczasowego okresu kredytowania Bank sporządza nowy harmonogram, określający nową wysokość rat annuitetowych, okres kredytowania oraz przesyła go listem zwykłym. Nowy harmonogram Kredytobiorca może także odebrać osobiście w Banku.
5. Dla kredytów udzielonych od 22 lipca 2017 r. w przypadku spłaty całości kredytu przed terminem określonym w umowie:
 - a) dojdzie do rozwiązania umowy, z dniem tej spłaty,
 - b) całkowity koszt kredytu, ulega obniżeniu o odsetki i inne koszty kredytu przypadające za okres, o który skrócono obowiązywanie umowy, w tym poniesione przed tą spłatą
6. Kredytobiorca może dokonać wcześniejszej spłaty całości kredytu pod warunkiem, że najpóźniej na 3

- dni przed planowanym terminem spłaty powiadomi pisemnie Bank o zamiarze spłaty oraz zapewni na rachunku wskazanym do spłaty kredytu środki na zapłatę rekompensaty z tytułu wcześniejszej spłaty kredytu w wysokości wskazanej w Taryfie.
7. W przypadku, o którym mowa w ust. 6 Bank dokonuje przeliczenia odsetek zgodnie z faktycznym wykorzystaniem kredytu.
 8. Kwota wpłacona przed terminem płatności raty bez powiadomienia Bank, o którym mowa w ust. 5, pozostaje na nieoprocentowanym rachunku przejściowym. Zmniejszenie kwoty zadłużenia z tytułu udzielonego kredytu następuje w dniu płatności najbliższej i kolejnych rat.
 9. Kredytobiorca nie jest zobowiązany do zapłaty oprocentowania za okres po spłacie kapitału.
 10. W uzasadnionych przypadkach Bank może przyjąć wcześniejszą spłatę części kredytu nie stosując ust. 8.
 11. W przypadku całkowitej wcześniejszej spłaty kredytu lub częściowej spłaty kredytu z dyspozycją skrócenia okresu obowiązywania Umowy, Bank dokonuje wyliczenia kosztów kredytu, o które ulegnie obniżeniu całkowity koszt kredytu (w tym prowizji przygotowawczej) i zwraca je Kredytobiorcy. Bank dokonuje wyliczeń metodą liniową, co oznacza, że całkowity koszt kredytu ulega obniżeniu proporcjonalnie do liczby dni, o które został skrócony okres obowiązywania Umowy kredytu hipotecznego.
 12. Bank dokonuje rozliczenia z Kredytobiorcą w terminie 14 dni od dnia dokonania spłaty kredytu, wydając Kredytobiorcy pismo o całkowitej spłacie kredytu i zgodę na zwolnienie zabezpieczeń.

§ 14 [Obowiązki Kredytobiorcy]

1. Kredytobiorca pokrywa koszty: wyceny wartości rynkowej nieruchomości będącej przedmiotem prawnego zabezpieczenia spłaty kredytu, opłat notarialnych, wpisów i opłat sądowych, innych opłat urzędowych, ustanowienia, zwolnienia i zmiany zabezpieczenia spłaty kredytu, inspekcji o której mowa w § 6 pkt 5.
2. Kredytobiorca jest zobowiązany w okresie kredytowania do:
 - 1) wykorzystania kredytu zgodnie z jego przeznaczeniem,
 - 2) prowadzenia inwestycji zgodnie z Prawem budowlanym,
 - 3) umożliwienia w każdym czasie przedstawicielom Banku lub innym osobom upoważnionym przez Bank w formie pisemnej lub podmiotom, którym Bank zlecił dokonanie kontroli celowości wykorzystania kredytu,
 - 4) umożliwienia w każdym czasie przedstawicielom Banku lub innym osobom upoważnionym przez Bank w formie pisemnej lub podmiotom, którym Bank zlecił dokonanie kontroli jakości prawnych zabezpieczeń spłaty kredytu, w szczególności dokonywania inspekcji nieruchomości stanowiącej przedmiot prawnego zabezpieczenia spłaty kredytu,
 - 5) umożliwienia w każdym czasie przedstawicielom Banku lub innym osobom upoważnionym w formie pisemnej przez Bank lub podmiotom, którym Bank zlecił dokonanie wstępu na teren nieruchomości w celu dokonania kontroli inwestycji i kontroli dokumentów związanych z inwestycją,
 - 6) niezaciągania bez zgody Banku kredytów i pożyczek oraz do nieudzielania poręczeń lub przyjmowania w inny sposób odpowiedzialności za zobowiązania osób trzecich. Zgoda Banku nie jest wymagana, gdy kwota kredytu, pożyczki lub poręczenia jest mniejsza niż 5.000 PLN,
 - 7) niedokonywania zmian w dokumentacji projektowo-kosztorysowej bez pisemnej zgody Banku,
 - 8) prowadzenia inwestycji zgodnie z przyjętym harmonogramem prac,
 - 9) poinformowania Banku na piśmie o:
 - a) uzyskaniu kredytów lub pożyczek w innych bankach lub instytucjach finansowych (w tym o ich wysokościach, terminach spłat oraz formach ich zabezpieczenia),
 - b) zmianie: nazwiska, adresu zamieszkania, miejsca pracy, numeru dokumentu tożsamości,
 - c) – na żądanie Banku – faktach niezbędnych do oceny jego sytuacji finansowej i gospodarczej oraz umożliwiających kontrolę wykorzystania i spłaty kredytu,
 - d) wszystkich zdarzeniach powodujących zmianę stanu prawnego i technicznego nieruchomości stanowiącej przedmiot prawnego zabezpieczenia kredytu,
- 10) przedstawienia Bankowi:
 - a) dokumentu stwierdzającego dokonanie rozliczenia z Inwestorem zastępczym, w terminie 14 dni od daty zaistnienia tego zdarzenia,
 - b) przydziału / umowy przeniesienia własności kredytowanej nieruchomości, w terminie 14 dni od daty zaistnienia tego zdarzenia,
 - c) prawomocnej decyzji pozwolenia na użytkowanie budynku lub jeżeli nie jest wymagana zawiadomienia o zakończeniu budowy; w przypadku gdy Kredytobiorca dysponuje prawem do użytkowania wieczystego gruntu aktualnego odpisu z księgi wieczystej prowadzonej dla kredytowanej nieruchomości, potwierdzającego ujawnienie zmian zaistniałych na nieruchomości (np. wybudowanie domu jednorodzinnego, zmiana powierzchni użytkowej itp.) lub potwierdzonej kopii

wniosku o ujawnienie ww. zmian, w terminie 4 miesięcy od rozliczenia wypłaty ostatniej transzy. Kredytobiorca zobowiązuje się przedstawić w Banku potwierdzenie zgłoszenia budynku do użytkowania lub pozwolenie na użytkowanie pod rygorem podwyższenia marży kredytu o 1,00 p.p.. w przypadku ekologicznego kredytu hipotecznego udzielonego dla budynku niskoenergochłonnego lub pasywnego – świadectwa charakterystyki energetycznej budynku;

- 11) ustanawiania - na żądanie Banku - dodatkowych zabezpieczeń spłaty kredytu, z powodów określonych w § 3 ust. 10,
 - 12) zapewnienia na rachunku bieżącym, w przypadku gdy Kredytobiorca upoważnił Bank do pobierania środków pieniężnych na spłatę rat kredytu wraz z odsetkami, prowizjami, opłatami oraz innymi kosztami i należnościami Banku z jego rachunku bieżącego prowadzonego w Banku, środków w wysokości wystarczającej na pokrycie zobowiązań wobec Banku wynikających z Umowy,
 - 13) dostarczenia do Banku aktualnego odpisu z księgi wieczystej prowadzonej dla kredytowanej nieruchomości – niezwłocznie po dokonaniu przez sąd wpisu hipoteki do księgi wieczystej,
 - 14) dostarczania – na wniosek Banku – aktualnych, określonych przez Bank, dokumentów potwierdzających źródła i wysokość osiąganych dochodów w celu związanym z oceną sytuacji finansowej i gospodarczej,
 - 15) dostarczania – na wniosek Banku nie częściej niż raz na 12 miesięcy lub gdy Bank poweźmie informację o obciążeniu nieruchomości – aktualnego (z ostatnich 3 miesięcy) odpisu z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości stanowiącej przedmiot prawnego zabezpieczenia spłaty kredytu,
 - 16) dokonywania we właściwym czasie napraw i remontów niezbędnych do zachowania nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia w stanie nie pogorszonego,
 - 17) terminowego placenia wszelkich podatków i opłat dotyczących nieruchomości stanowiącej przedmiot prawnego zabezpieczenia spłaty kredytu oraz do niezwłocznego przedstawiania, na żądanie Banku, wszelkich wezwań do zapłaty takich podatków i opłat a także dowody ich uiszczenia, z zastrzeżeniem, że przechowywanie tych dokumentów nie powinno być dłuższe niż okres przewidziany do przedawnienia roszczeń podatkowych,
 - 18) korzystania z nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia spłaty kredytu zgodnie z jej przeznaczeniem oraz zgodnie z wymogami prawidłowej jej eksploatacji i zapewnienia, że stan nieruchomości nie ulegnie pogorszeniu ponad zużycie będące następstwem prawidłowego użytkowania.
3. Bank nie ponosi odpowiedzialności za skutki wynikłe z niepowiadomienia Banku przez Kredytobiorcę o zmianie miejsca zamieszkania.
 4. Współkredytobiorcy/Kredytobiorcy odpowiadają za spłatę zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy solidarnie.

§ 15 [Przetwarzanie danych]

1. Bank informuje o możliwości udostępnienia informacji gospodarczej o zobowiązaniach Kredytobiorcy i innych dotyczących Kredytobiorcy informacji stanowiących tajemnicę bankową:
 - 1) biurom informacji gospodarczej, działającym na podstawie ustawy z dnia 9 kwietnia 2010 r. o udostępnianiu informacji gospodarczych i wymianie danych gospodarczych w zakresie i na warunkach określonych w ustawie,
 - 2) instytucjom utworzonym na podstawie art. 105 ust. 4 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawa bankowego w tym:
 - a) Biurom Informacji Kredytowej S.A. z siedzibą w Warszawie (aktualny adres Biura Obsługi Klienta BIK znajduje się na stronie www.bik.pl),
 - b) do Systemu Bankowy Rejestr, którego administratorem jest Związek Banków Polskich z siedzibą w Warszawie.
2. Bank może przekazać do biura, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, informację gospodarczą dotyczącą Kredytobiorcy oraz jego zobowiązania albo zobowiązań związanych z dokonaniem czynności bankowych, po spełnieniu łącznie następujących warunków:
 - 1) zobowiązanie albo zobowiązania wobec Banku powstały z tytułu umowy zawartej przez Kredytobiorcę z Bankiem,
 - 2) łączna kwota wymagalnych zobowiązań dłużnika wobec wierzyciela wynosi co najmniej 200 złotych oraz są one wymagalne od co najmniej 30 dni,
 - 3) upłynął co najmniej miesiąc od wysłania przez wierzyciela listem poleconym albo doręczenia dłużnikowi do rąk własnych, na adres do doręczeń wskazany przez dłużnika, a jeżeli nie wskazał takiego adresu - na adres miejsca zamieszkania, wezwania do zapłaty, zawierającego ostrzeżenie o zamiarze przekazania danych do biura, z podaniem firmy i adresu siedziby tego biura,
 - 4) nie upłynęło 6 lat od dnia wymagalności zobowiązania, a w przypadku roszczeń stwierdzonych prawomocnym orzeczeniem sądu lub innego organu powołanego do

rozpoznawania spraw danego rodzaju albo orzeczeniem sądu polubownego, jak również roszczeń stwierdzonych ugodą zawartą przed sądem albo sądem polubownym albo ugodą zawartą przed mediatorem i zatwierdzoną przez sąd nie upłynęło 6 lat od dnia stwierdzenia roszczenia.

3. Instytucje, o których mowa w ust. 1 pkt 2 mogą udostępniać zgromadzone informacje:

- 1) bankom – informacje stanowiące tajemnicę bankową w zakresie, w jakim informacje te są potrzebne w związku z wykonywaniem czynności bankowych,
- 2) innym instytucjom ustawowo upoważnionym do udzielania kredytów – informacje o wierzycielnościach oraz o obrotach i stanach rachunków bankowych w zakresie, w jakim informacje te są niezbędne w związku z udzieleniem kredytów, pożyczek pieniężnych, gwarancji bankowych i poręczeń,
- 3) instytucjom finansowym, będącym podmiotami zależnymi od banków – informacje o zobowiązaniach powstałych z tytułu umów związanych z wykonywaniem czynności bankowych,
- 4) biurom informacji gospodarczej, działającym na podstawie ustawy z dnia 9 kwietnia 2010 r. o udostępnianiu informacji gospodarczych i wymianie danych gospodarczych w zakresie i na warunkach określonych w ustawie.

4. Kredytobiorca wyraża niniejszym zgodę na gromadzenie, przetwarzanie i udostępnianie przez Bank oraz instytucje o których mowa w ust. 1 pkt 2 i ust. 3 pkt. 1 i 2 w zakresie przewidzianym przepisami Prawa bankowego oraz innych ustaw, przez okres nie dłuższy niż 5 lat od wygaśnięcia zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy, informacji stanowiących tajemnicę bankową dotyczących Kredytobiorcy oraz jego zobowiązań, a w szczególności wyraża zgodę na udostępnienie przez Bank tych informacji podmiotom wskazanym w ust. 1 pkt 2 oraz na udostępnienie ich przez te podmioty w zakresie określonym w niniejszym ustępie.

§ 16 [Wypowiedzenie Umowy przez Kredytobiorcę]

1. Kredytobiorca może wypowiedzieć Umowę z 3 – miesięcznym okresem wypowiedzenia, licząc od daty złożenia w Banku lub doręczenia drogą pocztową oświadczenia o wypowiedzeniu.
2. Następnego dnia po upływie okresu wypowiedzenia, Kredytobiorca zobowiązany jest do spłaty całości zadłużenia, pod rygorem przystąpienia Banku do dochodzenia swoich wierzycielności z prawnych zabezpieczeń spłaty kredytu i majątku Kredytobiorcy.

§ 17 [Tryb postępowania w przypadku nieterminowej spłaty kredytu]

1. W przypadku niespłacenia kredytu / raty kredytu w terminie określonym w harmonogramie spłat lub w Umowie lub następnego dnia po upływie okresu wypowiedzenia Umowy, Bank nalicza i pobiera odsetki wg stopy procentowej jak dla zadłużenia przeterminowanego, określonej w Umowie na podstawie Uchwały Zarządu Banku w sprawie oprocentowania środków pieniężnych, kredytów i pożyczek w Banku, poczynając od następnego dnia po terminie płatności wynikającym z Umowy.
2. Niespłacone wierzycielności Banku traktowane są jako zadłużenie przeterminowane, w tym kwota kapitału / rata kapitałowa jako kapitał przeterminowany.
3. Bank jest uprawniony do dokonania przewalutowania kredytu indeksowanego na kredyt złotowy w przypadku postawienia kredytu w stan wymagalności.
4. Bank dokonuje przeliczenia wierzycielności Banku na złote po kursie sprzedaży dewiz danej waluty według Tabeli kursów Banku, na dzień dokonania czynności, o których mowa w ust. 3.
5. Od dnia wytoczenia powództwa o zapłatę wierzycielności Banku z tytułu niniejszej Umowy, Bank pobiera odsetki w wysokości określonej w ust. 1 od całości zadłużenia przeterminowanego (tj. kapitału przeterminowanego, odsetek, należnych Bankowi prowizji i opłat bankowych, oraz innych należności Banku).
6. Odsetki w wysokości określonej w ust. 1 i 5 naliczane są do dnia poprzedzającego spłatę zadłużenia przeterminowanego.
7. Wierzycielności Banku z tytułu Umowy pokrywane są w następującej kolejności:
 - 1) koszty windykacji,
 - 2) opłaty za upomnienia,
 - 3) prowizje i opłaty bankowe,
 - 4) koszty ustanowienia zabezpieczenia spłaty kredytu, poniesione przez Bank,
 - 5) odsetki od kapitału przeterminowanego naliczone od dnia jego powstania do dnia spłaty,
 - 6) odsetki od zadłużenia przeterminowanego od dnia wytoczenia powództwa o zapłatę wierzycielności Banku z tytułu Umowy, do dnia spłaty,
 - 7) wymagalne odsetki za okresy obrachunkowe,
 - 8) kapitał.
8. Bank zastrzega sobie prawo wypowiedzenia Umowy z zachowaniem 30 – dniowego okresu wypowiedzenia i żądania spłaty części lub całości kredytu w przypadku:
 - 1) wykorzystania kredytu niezgodnie z przeznaczeniem,
 - 2) utraty zdolności kredytowej przez Kredytobiorcę,

- 3) zagrożenia terminowej spłaty kredytu wraz z odsetkami, w szczególności z powodu istotnego pogorszenia się sytuacji ekonomiczno-finansowej lub stanu majątkowego Kredytobiorcy lub utraty przez Kredytobiorcę zdolności kredytowej,
 - 4) nieterminowego regulowania zobowiązań wobec Banku z tytułu kredytu, z zastrzeżeniem postanowień Umowy,
 - 5) nieregulowania w terminie składek związanych z ubezpieczeniami,
 - 6) istotnego obniżenia się realnej wartości zabezpieczenia spłaty kredytu i nie ustanowienia dodatkowego, akceptowanego przez Bank zabezpieczenia spłaty kredytu,
 - 7) stwierdzenia, że przedkładane przez Kredytobiorcę dokumenty nie odpowiadają stanowi faktycznemu,
 - 8) wszczęcia egzekucji wobec Kredytobiorcy przez innych wierzycieli,
 - 9) niewywiązywania się Kredytobiorcy z pozostałych postanowień Umowy.
9. Wypowiedzenia Umowy kredytu Bank dokonuje na piśmie, z zachowaniem 30 dniowego okresu wypowiedzenia, wzywając Kredytobiorcę do spłaty kredytu wraz z należnymi odsetkami i innymi należnościami Banku w tym terminie.
10. Wypowiedzenie Umowy przesyłane jest do wiadomości poręczycieli oraz innych osób będących dłużnikami Banku z tytułu zabezpieczenia wierzycielności Banku wynikających z Umowy listem poleconym ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru.
11. Następnego dnia po upływie okresu wypowiedzenia, Kredytobiorca zobowiązany jest do spłaty całości zadłużenia, pod rygorem przystąpienia Banku do dochodzenia swoich wierzycielności z prawnych zabezpieczeń spłaty kredytu i majątku Kredytobiorcy.
12. W przypadku gdy opóźnienie w spłacie wyniesie 2 miesiące, a kwota zaległości jest wyższa niż ostatnia rata kapitałowo-odsetkowa lub odsetkowa Bank wzywa Kredytobiorcę do przedstawienia aktualnych dokumentów dotyczących źródeł i wysokości dochodów, dokonuje ponownej oceny zdolności kredytowej, i podejmuje decyzję w sprawie żądania ustanowienia dodatkowych zabezpieczeń spłaty kredytu lub wypowiedzenia Umowy.

§ 18 [Kredyt w walucie obcej]

1. Bank udziela kredytów hipotecznych wyłącznie w PLN. Kredyt hipoteczny w walucie obcej, w rozumieniu Ustawy z dnia 23 marca 2017 r. o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami odnosi się do przypadków określonych z §19. Kredyt hipoteczny w walucie obcej może zostać udzielony wyłącznie w walucie lub indeksowany do waluty, w której konsument uzyskuje większość swoich dochodów lub posiada większość środków finansowych lub innych aktywów wycenianych w walucie udzielenia kredytu hipotecznego lub walucie, do której kredyt hipoteczny jest indeksowany.
2. Spłata kredytu może następować w złotych lub w walucie do której kredyt jest indeksowany. Środki na spłatę kredytu Kredytobiorca zobowiązany jest zapewnić nie później niż na koniec dnia poprzedzającego dzień spłaty. W przypadku, gdy Kredytobiorca zamierza dokonać spłaty raty kredytu lub wcześniejszej częściowej lub całkowitej spłaty kredytu w walucie innej niż dotychczasowa waluta spłaty, zobowiązany jest do złożenia w placówce Banku dyspozycji dotyczącej zmiany waluty spłaty:
 - 1) ze złotych na walutę, do której kredyt jest indeksowany,
 - 2) z waluty, do której kredyt jest indeksowany na złote,nie później niż na 3 dni przed terminem spłaty raty kredytu lub wcześniejszej częściowej lub całkowitej spłaty kredytu.

Zmiana ta dokonywana jest bezpłatnie i nie wymaga zawarcia aneksu do umowy kredytu.
3. W przypadku spłaty kredytu w złotych, raty określone w walucie kredytu przeliczane są, po ustalonym wg Tabeli kursów kursie sprzedaży dewiz obowiązującym w Banku w momencie wpływu środków na rachunek kredytowy Kredytobiorcy.
4. Z uwzględnieniem ust. 3 do spłaty kredytu indeksowanego w walucie kredytu Bank otwiera i prowadzi bezpłatny, nieoprocentowany rachunek przeznaczony do gromadzenia środków na spłatę kredytu w walucie kredytu, do której jest indeksowany. Bank nie pobiera opłat za wpłatę gotówkową lub realizację przelewu na rachunek przeznaczony do gromadzenia środków na spłatę kredytu.
5. Bank nie przyjmuje spłat kredytu w bilonie walut wymienialnych. W przypadku spłaty kredytu w formie wpłaty gotówkowej w walucie kredytu, kwoty niższe niż najniższy nominal banknotu waluty wymienialnej Bank przyjmuje w złotych, według kursu średniego NBP, obowiązującego w dniu wpłaty.
6. Obliczając odsetki od kredytu Bank stosuje dzielnik 360.
7. W przypadku raty wpłaconej w terminie wcześniejszym niż określony w harmonogramie spłat, zmniejszenie kwoty zadłużenia z tytułu udzielonego kredytu następuje w dniu płatności najbliższej raty, z zastrzeżeniem postanowień § 12 i §13.
8. Wpłacone do Banku przed terminem środki w złotych przeliczane są na walutę wskazaną w Umowie w dniu spłaty określonym w umowie.
9. Bank udostępnia w placówkach Banku oraz na stronie internetowej www.bosbank.pl informacje o kursach walutowych w zakresie:
 - 1) stosowanych przez Bank kursów kupna i sprzedaży walut obsługiwanych bezgotówkowo, a publikowanych w Tabeli kursów,

- 2) stosowanych przez Bank spreadów walutowych, publikowanych w Tabeli kursów,
 - 3) maksymalnej wysokości marż Banku (maksymalnych odchyleniach spreadu) na poszczególne waluty.
10. Tabela kursów może być zmieniana w ciągu dnia roboczego (dzień niebędący dniem wolnym od pracy). O zmianie kursów Bank informuje Klientów zgodnie z ust. 9.
 11. Wysokość spreadu walutowego występującego dla poszczególnych walut wymiennalnych publikowana jest w sposób opisany w ust. 9. Jako podstawę do ustalania kursów walutowych zawartych w Tabeli kursów Bank przyjmuje kursy ogłoszone przez Narodowy Bank Polski w Tabeli Kursów Średnich NBP poprzedniego dnia roboczego skorygowane o marżę Banku, w wysokości nie wyższej niż określona w § 1 pkt 35.
 12. Informację o zmianie zasad ustalania kursów walutowych w Tabeli kursów i/lub wysokości maksymalnej marży Banku dla poszczególnych walut Bank przekazuje Kredytobiorcy listem zwykłym lub do rąk własnych, informując jednocześnie o przysługującym mu prawie do wypowiedzenia Umowy w terminie 14 dni od daty doręczenia przesyłki zawierającej tę informację.
 13. W przypadku niezaakceptowania zmiany zasad ustalania Tabeli kursów Kredytobiorcy przysługuje prawo do wypowiedzenia Umowy w terminie 14 dni od daty doręczenia przesyłki, ze skutkami określonymi w § 17 ust. 11.
 14. Niewypowiedzenie Umowy w terminie określonym w ust. 13 oznacza zaakceptowanie zmiany zasad wyznaczania kursów kupna/sprzedaży walut oraz spreadu walutowego.
 15. Następnego dnia po upływie okresu wypowiedzenia, Kredytobiorca zobowiązany jest do zwrotu kredytu wraz z odsetkami.

§ 19 [Przewalutowanie]

1. Bank dokonuje zmiany waluty umowy o kredyt hipoteczny, na wniosek Kredytobiorcy, na inną walutę, jeżeli:
 - 1) Kredytobiorca uzyskuje w tej walucie większość swoich dochodów lub posiada większość środków finansowych lub innych aktywów wycenianych w tej walucie, według stanu na dzień dokonania ostatniej oceny zdolności kredytowej w odniesieniu do tej umowy o kredyt hipoteczny, lub
 - 2) waluta ta jest walutą państwa członkowskiego, w którym Kredytobiorca miał miejsce zamieszkania w dniu zawarcia umowy o kredyt hipoteczny lub w którym ma miejsce zamieszkania w dniu złożenia wniosku,
 - 3) Kredytobiorca posiada zdolność kredytową obliczoną dla pozostałego do spłaty kredytu wyrażonego w nowej walucie, o ile Kredytobiorca uzyskuje dochód w walucie do której kredyt ma być przewalutowany,
 - 4) ewentualni Poręczyciele posiadają zdolność do poręczenia pozostałego do spłaty kredytu,
 - 5) ewentualni Poręczyciele i inne osoby będące dłużnikami Banku z tytułu zabezpieczenia wiarygodności Banku wynikających z udzielenia kredytu, wyrażą zgodę na zmianę warunków Umowy,
 - 6) zostaną pozytywnie zweryfikowane przez Bank wartości prawnych zabezpieczeń spłaty kredytu.
2. Do zmiany, o której mowa w ust. 1, stosuje się średni kurs waluty ogłoszony przez Narodowy Bank Polski w dniu złożenia wniosku o zmianę waluty.
3. Przewalutowanie następuje na pisemny wniosek Kredytobiorcy, po podpisaniu aneksu do zawartej Umowy.
4. Aneks nie może obowiązywać wstecz. Przewalutowanie nie może nastąpić wcześniej niż data podpisania aneksu.
5. Aneks do Umowy dotyczący przewalutowania określa w szczególności:
 - 1) datę przewalutowania,
 - 2) wysokość prowizji z tytułu przewalutowania,
 - 3) kwotę kredytu po przewalutowaniu,
 - 4) harmonogram wypłat nie wykorzystanej (o ile występuje) kwoty kredytu w nowej walucie,
 - 5) harmonogram spłat w nowej walucie kredytu,
 - 6) stopę oprocentowania kredytu po przewalutowaniu.
6. Z chwilą przewalutowania kredytu następuje rozliczenie odsetek należnych od kredytu do dnia przewalutowania. Oznacza to, że Kredytobiorca ma obowiązek spłaty odsetek naliczonych do dnia poprzedzającego dzień przewalutowania.
7. W przypadku przewalutowania Kredytobiorca jest zobowiązany do przedstawienia w Banku w terminie 14 dni od dnia zawarcia aneksu do Umowy potwierdzenia złożenia we właściwym sądzie i opłacenia wniosku o wpis zmiany w księdze wieczystej w zakresie związanym ze zmianą kwoty hipoteki.
8. W przypadku, gdy Kredytobiorca nie wywiązuje się z obowiązków określonych w ust. 7 w ustalonych terminach wniosek o wpisanie zmiany hipoteki składa i opłaca Bank. O złożeniu wniosku hipoteki Bank informuje Kredytobiorcę.
9. W przypadku, gdy:

- 1) Bank opłaca wniosek z własnych środków - Bank wzywa Kredytobiorcę do zapłaty poniesionych przez Bank kosztów,
 - 2) Kredytobiorca udzielił pełnomocnictwa dla Banku do dysponowania środkami na rachunku bankowym - Bank pobiera środki z tego rachunku.
10. W przypadku spłaty kredytu w złotych, raty określone w walucie kredytu przeliczane są, po ustalonym wg Tabeli kursów kursie sprzedaży dewiz obowiązującym w Banku w momencie wpływu środków na rachunek kredytowy Kredytobiorcy.
 11. Stosowany przez Bank do przewalutowania kredytu kurs waluty, o którym mowa w ust. 2 ma wpływ na wysokość kredytu w walucie obcej oraz na wysokość rat kapitałowo-odsetkowych. Kredytobiorca składa oświadczenie, że został poinformowany przez Bank o ponoszeniu ryzyka walutowego i ryzyka zmiennej stopy procentowej dla kredytów hipotecznych oraz wpływie spreadu walutowego stosowanego przez Bank na wysokość kredytu w walucie oraz na wysokość rat kapitałowo-odsetkowych. Niniejsze oświadczenie Kredytobiorcy stanowi integralną część Umowy.
 12. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie, a dotyczących zmiany wpisu w księdze wieczystej stosuje się odpowiednio postanowienia § 4.

§ 20 [Kontrola wykorzystania środków]

1. W okresie wypłaty kredytu Bank kontroluje celowość wykorzystania kredytu oraz terminowość realizacji inwestycji, na podstawie:
 - 1) inspekcji, podczas których sprawdza realizację inwestycji oraz
 - 2) dokumentów wymienionych w § 8 potwierdzających wydatkowanie środków.
2. W przypadku kredytu udzielonego na sfinansowanie budowy domu jednorodzinnego lub letniskowego metodą gospodarczą Bank wykonuje czynności, o których mowa w ust. 1, przed uruchomieniem każdej transzy kredytu.

§ 21 [Warunki Zawieszenia Rat spłaty kredytu]

1. Bank przyznaje Kredytobiorcy dodatkowe uprawnienia Zawieszenia Rat spłaty kredytu hipotecznego, tj.: umożliwiał skorzystanie z zawieszenia spłaty rat kapitałowo-odsetkowych.
2. Z Zawieszenia Rat spłaty kredytu hipotecznego Klient może skorzystać po raz pierwszy po sześciu zapłaconych ratach kredytowych oraz gdy spełni poniższe warunki:
 - 1) wystąpi o Zawieszenie Rat nie później niż na 14 dni kalendarzowych przed terminem płatności raty, która ma zostać objęta: zawieszeniem, osobiście lub poprzez Call Center,
 - 2) kredyt podlegający Zawieszeniu Rat nie wykazuje zaległości w spłacie.
3. W przypadku kredytu z okresem karencji Kredytobiorca ma prawo do złożenia dyspozycji dotyczącej zastosowania Zawieszenia Rat po upływie okresu karencji.
4. Zastosowanie Zawieszenia Rat dokonywane jest na podstawie złożonej w Banku przez Kredytobiorcę pisemnej dyspozycji lub dyspozycji telefonicznej złożonej poprzez Call Center (zwanej dalej „Dyspozycją”), w której Kredytobiorca określa raty spłaty kredytu, które mają być objęte Zawieszeniem Rat.
5. Do każdej zawieszanej spłaty raty kredytu Kredytobiorca składa odrębną Dyspozycję, chyba że zawieszenie spłaty dotyczy jednocześnie 3 rat następujących po sobie – wówczas Kredytobiorca składa jedną Dyspozycję. W przypadku Dyspozycji składanych za pośrednictwem Call Center, Kredytobiorca może złożyć zlecenie dotyczące zawieszenia 3 różnych rat jedną Dyspozycją.
6. Początek okresu obowiązywania Zawieszenia Rat może zostać wyznaczony przez Kredytobiorcę na dzień wymagalności raty kredytu następujących po złożeniu Dyspozycji. W przypadku, gdy pierwsza zawieszana rata, o którą wnioskuje Kredytobiorca, przypada w terminie krótszym niż 14 dni od dnia złożenia Dyspozycji, Bank zastrzega sobie prawo do zrealizowania Dyspozycji i Zawieszenia Rat od kolejnej raty kredytu.
7. Bank może odmówić realizacji Dyspozycji Kredytobiorcy w przypadku wystąpienia, co najmniej jednej z poniższych okoliczności:
 - 1) nieustanowienia w terminach przewidzianych Umową wszystkich prawnych zabezpieczeń spłaty należności z tytułu Umowy,
 - 2) w dniu poprzedzającym realizację Dyspozycji występowało jakiegokolwiek zadłużenie przeterminowane,
 - 3) niewykonywania lub nienależytego wykonywania Umowy przez Kredytobiorcę.
8. O skorzystaniu z prawa do odmowy realizacji Dyspozycji, o którym mowa w ust. 7, Bank niezwłocznie informuje Kredytobiorcę.
9. W przypadku Zawieszenia Rat Bank oraz Kredytobiorca uzgadniają, iż kapitalizacja odsetek będzie następowała w taki sposób, że kwota odsetek naliczonych od bieżącego salda zadłużenia za dany okres rozliczeniowy zwiększa bieżące saldo zadłużenia z tytułu kredytu na koniec okresu rozliczeniowego, za który zawieszono termin spłaty raty/rat kredytu.
10. W oparciu o saldo zadłużenia aktualne na pierwszy dzień po zakończeniu okresu obowiązywania Zawieszenia Rat wyliczana będzie wysokość kolejnych rat spłaty kredytu (płatnych po zakończeniu okresu obowiązywania Zawieszenia Rat):

- przy jednoczesnym zachowaniu pierwotnego okresu kredytowania (wymagana w takim przypadku jest ponowna ocena zdolności kredytowej na podstawie aktualnych dokumentów o dochodach) albo
 - z wydłużeniem okresu kredytowania maksymalnie o okres Zawieszenia Rat, bez wymagania zawarcia umowy ubezpieczenia na życie, gdy wiek kredytobiorcy w okresie kredytowania przekroczy 70 lat, przy czym wydłużenie łącznego okresu kredytowania w wyniku zmian spłat nie może być dłuższe niż 12 m-cy i nie może przekroczyć maksymalnego okresu kredytowania.
11. Zmiana harmonogramu spłat dokonana na skutek skorzystania przez Kredytobiorcę z Zawieszenia Rat nie stanowi zmiany warunków umowy i nie wymaga aneksu. Nowy harmonogram spłat zostaje przesłany do Kredytobiorcy w formie listowej za zwrotnym potwierdzeniem odbioru. Kredytobiorca zobowiązany jest odesłać lub dostarczyć osobiście 1 egzemplarz podpisanego przez siebie harmonogramu spłat do Banku w ciągu 14 dni od daty jego otrzymania.
 12. W przypadku złożenia Dyspozycji Zawieszenia Rat za pośrednictwem Call Center, Bank po okresie zawieszenia raty przesyła Kredytobiorcy nowy harmonogram w 2 egzemplarzach w formie pisemnej. Kredytobiorca zobowiązany jest odesłać lub dostarczyć osobiście 1 egzemplarz podpisanego przez siebie harmonogramu spłat do Banku w ciągu 14 dni od daty jego otrzymania.
 13. W okresie od złożenia Dyspozycji do zakończenia okresu obowiązywania Zawieszenia Rat nie dokonuje się zmian harmonogramu, a w szczególności:
 - 1) wcześniejszej spłaty części kredytu,
 - 2) zmiany długości okresu kredytowania,
 - 3) zmiany wysokości marży Banku, z wyjątkiem obniżenia marży po dostarczeniu odpisu z księgi wieczystej, potwierdzającego prawomocny wpis hipoteki,
 - 4) zmiany kwoty kredytu,
 - 5) zmiany waluty kredytu.
 14. Postanowień ust. 13 nie stosuje się do zmian wysokości rat spłaty kredytu wynikających ze zmiennej stopy procentowej.

§ 22 [Postanowienia końcowe]

1. Za wykonywanie czynności związanych z udzielaniem i obsługą kredytu Bank pobiera prowizję i opłaty bankowe określone w Taryfie.
2. Bank zastrzega sobie prawo do zmiany stawki opłaty lub prowizji określonej w Taryfie, nie częściej niż dwa razy w roku, w przypadku zaistnienia, licząc od dnia ostatniej zmiany tej stawki opłaty lub prowizji, przynajmniej jednej z wymienionych poniżej przyczyn:
 - 1) wzrostu cen ogłaszanego w Komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w sprawie średniorocznego wskaźnika zmiany cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem,
 - 2) zmiany stopy rezerwy obowiązkowej od depozytów, ustalonej przez Radę Polityki Pieniężnej, o co najmniej 0,1 punktu procentowego,
 - 3) zmiany którejkolwiek z podstawowych stóp procentowych, ustalanych przez Radę Polityki Pieniężnej, o co najmniej 0,1 punktu procentowego,
 - 4) zmiany stawki WIBOR 6M, o co najmniej 0,1 punktu procentowego,
 - 5) zmiany ponoszonych przez Bank kosztów energii, opłat telekomunikacyjnych, pocztowych lub opłat stosowanych przez inne banki lub instytucje, z pomocą których Bank wykonuje czynności bankowe, jeśli wpływają one na koszt obsługi produktów lub świadczenia usług, których dotyczy opłata lub prowizja, o co najmniej 1%,
 przy czym procentowy poziom zmiany stawki opłaty lub prowizji nie może być wyższy niż 10-krotność procentowego poziomu faktycznej zmiany, wynikającego bezpośrednio z jednej z przyczyn, o których mowa w pkt. 1-5, której poziom zmiany był najwyższy.
3. Ponadto Bank zastrzega sobie prawo do zmiany stawek opłat i prowizji określonych w Taryfie, równocześnie z odpowiednią zmianą ZOZK, w przypadku:
 - 1) zmiany przepisów prawa, regulujących sektor bankowy lub świadczenie usług bankowych,
 - 2) wydania lub zmiany wytycznych, zaleceń, rekomendacji, dobrych praktyk lub decyzji instytucji nadzorczych,
 - 3) konieczności dostosowania Taryfy do wymogów związanych z ochroną konsumentów,
 przy czym zmiana każdej stawki opłaty lub prowizji nie może być wyższa niż faktyczny wzrost kosztów obsługi produktów lub świadczenia usług, których dotyczy dana opłata lub prowizja, wynikający z jednej z przyczyn, o których mowa w pkt. 1-3.
4. Jeśli od ostatniej zmiany stawki opłaty lub prowizji upłynął okres dłuższy niż 24 miesiące, przyjmując się, że ostatnia zmiana nastąpiła 24 miesiące temu.
5. Bank zastrzega sobie prawo do wprowadzenia stawki opłaty lub prowizji za czynności, za które dotychczas nie pobierał opłaty lub prowizji, przy czym wysokość opłaty lub prowizji Bank

określa z uwzględnieniem poziomu ponoszonych kosztów, stopnia pracochłonności oraz poziomu opłat lub prowizji pobieranych za daną czynność przez inne banki.

6. Zasady zmiany opłat i prowizji, o których mowa powyżej, nie dotyczą sytuacji, gdy dotychczasowa opłata lub prowizja była opłatą lub prowizją promocyjną. W przypadku opłat lub prowizji promocyjnych, warunki zmiany określone są odrębnie.
7. W przypadku podwyższenia cen za czynności wymienione w Taryfie lub wprowadzenia nowych prowizji i opłat Bank doręcza Kredytobiorcy osobiście lub listem zwykłym na adres korespondencyjny nowy wyciąg z Taryfy, informując jednocześnie o przysługującym mu prawie do wypowiedzenia Umowy w terminie 14 dni od daty doręczenia przesyłki zawierającej wyciąg z Taryfy.
8. W przypadku nie zaakceptowania zmian w Taryfie Kredytobiorcy przysługuje prawo do wypowiedzenia Umowy w terminie 14 dni od daty doręczenia przesyłki, ze skutkami określonymi w § 17 ust 11.
9. Niewypowiedzenie Umowy kredytu w terminie określonym w ust. 8 oznacza zaakceptowanie zmiany Taryfy.
10. W przypadku wypowiedzenia Umowy, do upływu okresu wypowiedzenia Kredytobiorcę obowiązują stawki określone w dotychczasowej Taryfie.
11. Następnego dnia po upływie okresu wypowiedzenia, Kredytobiorca zobowiązany jest do zwrotu kredytu wraz z odsetkami.
12. Powołanie Kredytobiorcy do odbycia czynnej służby wojskowej nie powoduje zastosowania postanowień art. 131 ust. 1 pkt 2 lit. b) ustawy o powszechnym obowiązku obrony; w takim przypadku Kredytobiorca jest zobowiązany do spłaty zadłużenia na zasadach określonych w Umowie.
13. Postanowienie ust. 12 stosuje się także w stosunku do współmałżonka Kredytobiorcy, jeżeli został uznany za posiadającego członków rodziny na wyłącznym utrzymaniu.
14. Bank na zasadach określonych w ustawie – Prawo bankowe może zawrzeć z towarzystwem funduszy inwestycyjnych tworzącym fundusz sekurytyzacyjny albo z funduszem sekurytyzacyjnym:
 - 1) umowę przelewu wierzytelności,
 - 2) umowę o subpartycypację.
15. W sprawach nie uregulowanych w Umowie stosuje się odpowiednio powszechnie obowiązujące przepisy prawa, a w szczególności Prawo bankowe, Kodeks cywilny, Prawo budowlane.
16. ZOZK, zgodnie z art. 384 Kodeksu cywilnego i art. 109 Prawa bankowego są wiążące dla Stron.
17. Bank zastrzega sobie prawo do zmiany ZOZK, w trakcie trwania Umowy, w przypadku zaistnienia przynajmniej jednej z niżej wymienionych przyczyn:
 - 1) zmiany przepisów prawa, regulujących sektor bankowy lub świadczenie usług bankowych, w zakresie w jakim zmiany te wpływają na postanowienia ZOZK,
 - 2) wydania lub zmiany wytycznych, zaleceń, rekomendacji, dobrych praktyk lub decyzji instytucji nadzorczych, w zakresie w jakim zmiany te wpływają na postanowienia ZOZK,
 - 3) konieczności dostosowania postanowień ZOZK do wymogów związanych z ochroną konsumentów,
 - 4) zmiany sposobu świadczenia usług przez banki lub instytucje, z udziałem których Bank świadczy usługi, w zakresie w jakim zmiany te wpływają na postanowienia ZOZK,
 - 5) rezygnacji z niektórych produktów lub usług albo zmiany dostępności usług lub funkcjonalności produktów lub usług świadczonych przez Bank, w zakresie w jakim zmiany te wpływają na postanowienia ZOZK,
 - 6) zmiany systemu informatycznego Banku, powodującej usprawnienie pracy systemu, w zakresie w jakim zmiany te wpływają na postanowienia ZOZK.
18. W przypadku zmiany niniejszego ZOZK Bank doręcza Kredytobiorcy osobiście lub listem zwykłym na adres korespondencyjny nowy ZOZK.
19. W przypadku braku akceptacji zmian w niniejszych ZOZK, Kredytobiorcy przysługuje, w ciągu 14 dni od daty doręczenia przesyłki zawierającej ZOZK prawo do wypowiedzenia Umowy ze skutkami określonymi w § 17 ust 11. Nie wypowiedzenie Umowy w podanym terminie oznacza zaakceptowanie zmiany ZOZK.
20. W przypadku wypowiedzenia umowy kredytu w związku z niezaakceptowaniem przez Kredytobiorcę zmian, o których mowa w ust. 17 do upływu okresu wypowiedzenia obowiązują postanowienia dotychczasowego ZOZK.
21. W przypadkach gdy Bank nie doręczy Kredytobiorcy egzemplarza Umowy w chwili jej zawarcia jest zobowiązany wręczyć Kredytobiorcy niepodpisany informacyjny egzemplarz Umowy odpowiadający jej treści. Bank jest obowiązany niezwłocznie, nie później niż w terminie 7 dni od daty zawarcia Umowy, doręczyć Kredytobiorcy podpisany przez strony egzemplarz Umowy.
22. Klientowi przysługuje prawo złożenia reklamacji w następujący sposób:
 - 1) **osobiście** – w każdej Placówce Banku, składając reklamację na piśmie lub ustnie poprzez podpisanie, zgodnie z zasadami reprezentacji, przygotowanego przez pracownika Banku formularza,

- 2) **listownie** – poprzez wysłanie reklamacji lub skargi za pośrednictwem operatora pocztowego lub firmy kurierskiej na adres Centrali Banku ul. Żelazna 32, 00-832 Warszawa lub na adres dowolnej placówki Banku/Centrum Korporacyjnego,
- 3) **telefonicznie** – pod numerem telefonu: 801-355-455 lub 22 543 34 34, po dokonaniu identyfikacji Klienta przez pracownika Call Center,
- 4) **elektronicznie**:
- po zalogowaniu się Klienta do systemu bankowości elektronicznej Banku - BOŚBank24 Twoje e-Konto lub BOŚBank24 iBOSS lub
 - z wykorzystaniem formularza zgłoszeniowego zamieszczonego na stronie internetowej Banku.
23. Adresy Placówek Banku podane są na Stronie internetowej. Numery telefonów, pod którymi można składać reklamacje podane są na Stronie internetowej oraz w Placówkach Banku.
24. Bank udziela odpowiedzi w sposób uzgodniony z Klientem w terminie 30 dni od daty otrzymania reklamacji. W przypadku szczególnie skomplikowanym termin rozpatrywania reklamacji może być wydłużony, ale nie więcej niż do 60 dni od daty otrzymania reklamacji.
25. Szczegółowy tryb składania oraz rozpatrywania reklamacji został określony w Zasadach przyjmowania oraz rozpatrywania skarg i reklamacji w Banku Ochrony Środowiska S.A., które są dostępne w każdej Placówce Banku oraz na Stronie internetowej.
26. Dodatkowo Kredytobiorca ma możliwość skorzystania z polubownego rozwiązywania sporów konsumenckich na podstawie ustawy z dnia 23 września 2016 roku o pozasądowym rozwiązywaniu sporów konsumenckich, poprzez zwrócenie się do:
- 1) Rzecznika Finansowego (www.rf.gov.pl);
 - 2) Sądu Polubownego przy Komisji Nadzoru Finansowego (www.knf.gov.pl/regulacje/Sad_Polubowny/index.jsp);
 - 3) Arbitra Bankowego (www.zbp.pl/dla-konsumentow/arbiter-bankowy/dzialalnosc) w okresie, w którym podmiot ten posiada status podmiotu uprawnionego w rozumieniu ww. ustawy.
27. Kredytobiorca oświadcza, że postanowienia Umowy, ZOZK, Taryfy oraz treści informacji zamieszczanych w innych dokumentach, a mające znaczenie dla podjęcia przez Kredytobiorcę decyzji o zaciągnięciu zobowiązania kredytowego są jednoznaczne i zrozumiałe oraz, że Kredytobiorca otrzymał przed zawarciem Umowy wszelkie informacje niezbędne do podjęcia decyzji.
28. Bank informuje Kredytobiorcę o możliwości przekazania danych o zobowiązaniach wynikających z umów dotyczących czynności bankowych do Biura Informacji Gospodarczej (BIG InfoMonitor, Krajowy Rejestr Długów BIG, Rejestr Dłużników ERIF BIG, Krajowe Biuro Informacji Gospodarczej) działających na terenie RP na warunkach określonych w art. 14 - 18 ustawy z dnia 9 kwietnia 2010 r. o udostępnianiu informacji gospodarczych i wymianie danych gospodarczych.
29. Bank może przekazać do Biura Informacji Gospodarczej informację o zobowiązaniu dłużnika będącego konsumentem, gdy spełnione są łącznie następujące warunki:
- 1) zobowiązanie wobec Banku powstało w związku z określonym stosunkiem prawnym, w szczególności z tytułu Umowy,
 - 2) łączna kwota wymagalnych zobowiązań wobec Banku wynosi co najmniej 200 złotych oraz są one wymagalne od co najmniej 30 dni,
 - 3) upłynął co najmniej miesiąc od wysłania przez Bank listem poleconym albo doręczenia dłużnikowi do rąk własnych, na adres do doręczeń wskazany przez dłużnika, a jeżeli nie wskazał takiego adresu - na adres miejsca zamieszkania, wezwania do zapłaty, zawierającego ostrzeżenie o zamiarze przekazania danych do biura informacji gospodarczej, z podaniem firmy i adresu siedziby tego biura
 - 4) nie upłynęło 6 lat od dnia wymagalności zobowiązania, a w przypadku roszczeń stwierdzonych prawomocnym orzeczeniem sądu lub innego organu powołanego do rozpoznawania spraw danego rodzaju albo orzeczeniem sądu polubownego, jak również roszczeń stwierdzonych ugodą zawartą przed sądem albo sądem polubownym albo ugodą zawartą przed mediatorem i zatwierdzoną przez sąd nie upłynęło 6 lat od dnia stwierdzenia roszczenia.
30. W sytuacji, gdy zobowiązanie dłużnika będącego konsumentem zostało stwierdzone tytułem wykonawczym, Bank może przekazać do Biura Informacji Gospodarczej informację gospodarczą o jego zobowiązaniu, gdy spełnione są następujące warunki:
- 1) upłynęło co najmniej 14 dni od wysłania przez Bank listem poleconym lub doręczenia dłużnikowi do rąk własnych, na adres do doręczeń wskazany przez dłużnika, a jeżeli nie wskazał takiego adresu - na adres miejsca zamieszkania, pisma, zawierającego ostrzeżenie o zamiarze przekazania danych do biura informacji gospodarczej z podaniem firmy i adresu siedziby tego biura;
 - 2) Bank przekazał informację określającą dane organu orzekającego, datę wydania i sygnaturę tytułu wykonawczego stwierdzającego to zobowiązanie,

- 3) nie upłynęło 6 lat od dnia stwierdzenia zobowiązania prawomocnym orzeczeniem sądu lub innego organu powołanego do rozpoznawania spraw danego rodzaju albo orzeczeniem sądu polubownego, ugodą zawartą przed sądem albo sądem polubownym albo ugodą zawartą przed mediatorem i zatwierdzoną przez sąd.

31. Bank przekazuje do Biura Informacji Gospodarczej informacje gospodarcze o wywiązywaniu się ze zobowiązań na wniosek podmiotu, którego dotyczy zobowiązanie w terminie 14 dni od dnia złożenia wniosku lub z własnej inicjatywy, za zgodą podmiotu, którego dotyczy to zobowiązanie, w terminie 14 dni od dnia wywiązania się z zobowiązań, jeżeli:

- 1) od chwili spełnienia świadczenia wobec Banku upłynęło nie więcej niż 12 miesięcy;
- 2) zobowiązania zostały spełnione w terminie albo z opóźnieniem wynoszącym mniej niż 30 dni.

--	--

(pieczęćka firmowa i podpisy za Bank)

(data i podpis Kredytobiorcy)

Potwierdzam własnoręczność podpisu/podpisów¹ Kredytobiorcy

.....
(data, pieczęćka imienna i podpis pracownika Banku)





Informacje ogólne o kredycie hipotecznym w VeloBanku S.A.

Wskazówki na początek

W tym dokumencie znajdziesz ogólne informacje o kredycie hipotecznym.

Jeśli piszemy w formie **Ty**, mamy na myśli każdą osobę, która jest zainteresowana kredytem hipotecznym w VeloBanku S.A.

Jeśli piszemy w formie **my** lub **bank**, mamy na myśli VeloBank S.A. z siedzibą w Warszawie, pod adresem Rondo Ignacego Daszyńskiego 2 C, 00-843 Warszawa

1. Na jaki cel możesz przeznaczyć kredyt hipoteczny?

Kredyt hipoteczny możesz przeznaczyć na cel mieszkaniowy, możesz też połączyć różne cele:

- zakup lokalu mieszkalnego na rynku wtórnym,
- zakup budynku mieszkalnego jednorodzinnego na rynku wtórnym,
- zakup budynku mieszkalnego jednorodzinnego na rynku pierwotnym,
- zakup lokalu mieszkalnego na rynku pierwotnym,
- wykup lokalu mieszkalnego komunalnego lub zakładowego,
- budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego systemem gospodarczym,
- przeniesienie własności lokalu na członka spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- zakup działki z rozpoczętą budową budynku mieszkalnego jednorodzinnego i dokończenie tej budowy,
- refinansowanie kredytu mieszkaniowego,
- nadbudowa / przebudowa / rozbudowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
- wykończenie/remont/modernizacja budynku mieszkalnego jednorodzinnego/lokalu mieszkalnego.

Warto wiedzieć:



15% kwoty kredytu możesz przeznaczyć na dowolny cel. Możesz ją przeznaczyć na:

- opłaty notarialne związane z zawarciem umowy kupna nieruchomości,
- sądowe i notarialne koszty związane z ustanowieniem hipoteki,
- prowizję dla agencji nieruchomości.

2. Zabezpieczenie kredytu

- Obowiązkowym zabezpieczeniem kredytu hipotecznego w naszym banku jest hipoteka ustanowiona na rzecz banku, wpisana na pierwszym miejscu w IV dziale księgi wieczystej nieruchomości.
- Wymagamy również ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych wraz z cesją praw z umowy ubezpieczenia na rzecz banku, które będzie dodatkowym zabezpieczeniem kredytu.

- Dla kredytów powyżej 2 mln PLN wymagamy oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji. Oświadczenie w formie aktu notarialnego o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w trybie art. 777§1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego.

3. Waluta kredytu

Udzielamy kredytów w złotych polskich (PLN).

4. Okres kredytowania

Kredyt hipoteczny to zobowiązanie długoterminowe.

Kredyt hipoteczny udzielamy na co najmniej 5 lat, jednak nie dłużej niż 35 lat.



Pamiętaj jednak, że im dłuższy okres spłaty kredytu, tym droższy kredyt. Naszym klientom rekomendujemy maksymalny okres spłaty na 25 lat.

5. Oprocentowanie kredytu

W Velobanku S.A. udzielamy kredytów hipotecznych oprocentowanych okresowo stałą stopą.

Oprocentowanie okresowo stałą stopą

- Oprocentowanie kredytu okresowo stałą stopą oznacza, że jest ono stałe w okresie 60 miesięcy (5 lat) od momentu, w którym uruchomimy kredyt. W tym okresie wysokość Twojej raty nie będzie reagować na zmianę (wzrost lub spadek) wskaźnika referencyjnego WIRON 1M Stopa Składana.
- Oprocentowanie stałe niesie za sobą jednak ryzyko, że w okresie stosowania stałej stopy procentowej wysokość raty może być okresowo wyższa, niż gdyby była ona obliczana na podstawie aktualnego wskaźnika referencyjnego WIRON 1M Stopa Składana, wykorzystywanego w kalkulacji wysokości oprocentowania zmiennego (w przypadku kredytu opartego o zmiennej stopie procentowej).



W okresie obowiązywania okresowo stałej stopy nie ma możliwości zmiany oprocentowania na oprocentowanie zmienne.



Do oprocentowania kredytu możemy zastosować obniżki. Obniżki przysługują jeśli skorzystasz z produktów dodatkowych – informacje znajdziesz w pkt 6 Produkty dodatkowe.

Obniżymy oprocentowanie lub marżę, jeśli nieruchomości, która jest zabezpieczeniem kredytu spełnia założenia dla kredytu zielona hipoteka, czyli wskaźnik EP:

1) dla nieruchomości wybudowanych sprzed 31.12.2020 wskaźnik EP nie jest wyższy niż:

- a) 70 kWh/ m²*rok dla domów jednorodzinnych,
- b) 65kWh/m²*rok dla lokali mieszkalnych położonych w budynkach wielorodzinnych.

2) dla nieruchomości wybudowanych po 31.12.2020 wskaźnik EP nie jest wyższy niż:

- a) 63 kWh/ m²*rok dla domów jednorodzinnych,
- b) 58 kWh/ m²*rok dla lokali mieszkalnych położonych w budynkach wielorodzinnych.

Wskaźnik EP: wskaźnik rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną określony w Świadectwie Charakterystyki Energetycznej lub Projektowanej Charakterystyce Energetycznej wyrażony w kWh/m²*rok.

Jak zmieni się oprocentowanie po zakończeniu okresowo stałej stopy

- Nie później niż na dwa miesiące przed upływem okresu obowiązywania okresowo stałej stopy procentowej poinformujemy Cię o możliwym oprocentowaniu Twojego kredytu według wszystkich oferowanych przez bank formuł oprocentowania, w tym o nowej stawce okresowo stałego oprocentowania na kolejne 60 miesięcy (5 lat). W chwili podpisania umowy nie możemy określić tej wartości.
- Jeśli zdecydujesz się skorzystać z przygotowanej oferty z okresowo stałą stopą procentową, wówczas przygotujemy dla Ciebie aneks.
- Jeżeli nie będziesz mógł skorzystać z tej oferty lub nie będziesz chciał z niej skorzystać, oprocentowanie Twojego kredytu **będzie zmienne** w dalszym okresie obowiązywania umowy kredytu.

Oprocentowanie zmienne

Zmienne oprocentowanie składa się ze wskaźnika referencyjnego WIRON 1M Stopa Składana oraz marży banku – określonej w umowie.

Oprocentowanie kredytu = WIRON 1M Stopa Składana + marża banku

Warto wiedzieć: marża banku nie zmienia się, za wyjątkiem sytuacji braku spełniania przez Ciebie warunków uprawniających do obniżki marży związanych z dobrowolnym skorzystaniem z przez klienta dodatkowych produktów np. konto z pakietem, ubezpieczenie z oferty dostępnej za pośrednictwem banku.



- ✓ WIRON 1M Stopa Składana (nr ISIN: PL9999996595) jest wskaźnikiem referencyjnym stopy procentowej w rozumieniu Rozporządzenia BMR oraz Ustawy o kredycie hipotecznym, którego administratorem jest GPW Benchmark lub każdy inny podmiot opracowujący go w przyszłości.
- ✓ WIRON 1M Stopa Składana publikowany i opracowywany jest przez GPW Benchmark według metody samodzielnie określonej przez GPW Benchmark, pod nadzorem Komisji Nadzoru Finansowego.
- ✓ Opis metody jego opracowywania, zasady dotyczące wprowadzania przez administratora istotnej zmiany metody, kluczowe informacje na temat WIRON 1M Stopa Składana, w tym godziny jego publikacji, informacje o wartości tego wskaźnika referencyjnego oraz procedury dotyczące przyjmowania i rozpatrywania skarg dotyczących procesu jego wyznaczania GPW Benchmark opublikował na stronie internetowej pod adresem: www.gpwbenchmark.pl.
- ✓ Bank stosuje WIRON 1M Stopa Składana na podstawie zawartej z administratorem umowy uprawniającej Bank do jego stosowania.
- ✓ Aktualny adres strony internetowej administratora WIRON 1M Stopa Składana dostępny jest również na naszej stronie www.velobank.pl.

GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Książęca 4, 00-498 Warszawa,
Tel. 22 628 32 32, Email: kontakt@gpwbenchmark.pl.

Adres strony www: <https://gpwbenchmark.pl/>



Administrator wskaźnika referencyjnego WIRON 1M Stopa Składana.

W dniu 16 grudnia 2020 r. KNF wydała zezwolenie na prowadzenie przez GPW Benchmark S.A. działalności jako administratora wskaźników referencyjnych stóp procentowych, w tym kluczowych wskaźników referencyjnych. Wydanie przez KNF zezwolenia dla GPW Benchmark S.A. oznacza, że organ nadzoru finansowego uznał proces wyznaczania przez niego wskaźników referencyjnych za zgodny z wymaganiami nałożonymi przez Rozporządzenie BMR.

GPW Benchmark S.A. opublikował na swojej stronie internetowej oświadczenie dot. rodziny indeksów składanych WIRON, o którym mowa w art. 27 Rozporządzenia BMR (tzw. benchmark statement), zawierające kluczowe informacje o wskaźniku WIRON 1M Stopa Składana.



Rozporządzenie BMR oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (EU) 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 zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014, z późn. Zmianami.

Zmienna stopa procentowa wiąże się z ryzykiem niekorzystnej zmiany wysokości wskaźnika referencyjnego w trakcie trwania umowy kredytu.

Oznacza to, że wysokość oprocentowania kredytu opartego o **wskaźnik referencyjny** zmienia się w zależności od jego aktualnej wysokości.

Zmiana wysokości **wskaźnika referencyjnego** wpływa z kolei na oprocentowanie kredytu, a w następstwie także na wysokość raty oraz w konsekwencji na:

- ➔ koszt odsetek,
- ➔ całkowity koszt kredytu hipotecznego (zobacz tabelę 1), oraz
- ➔ całkowitą kwotę do zapłaty

Zmiana wartości wskaźnika referencyjnego może nastąpić zarówno na Twoją:

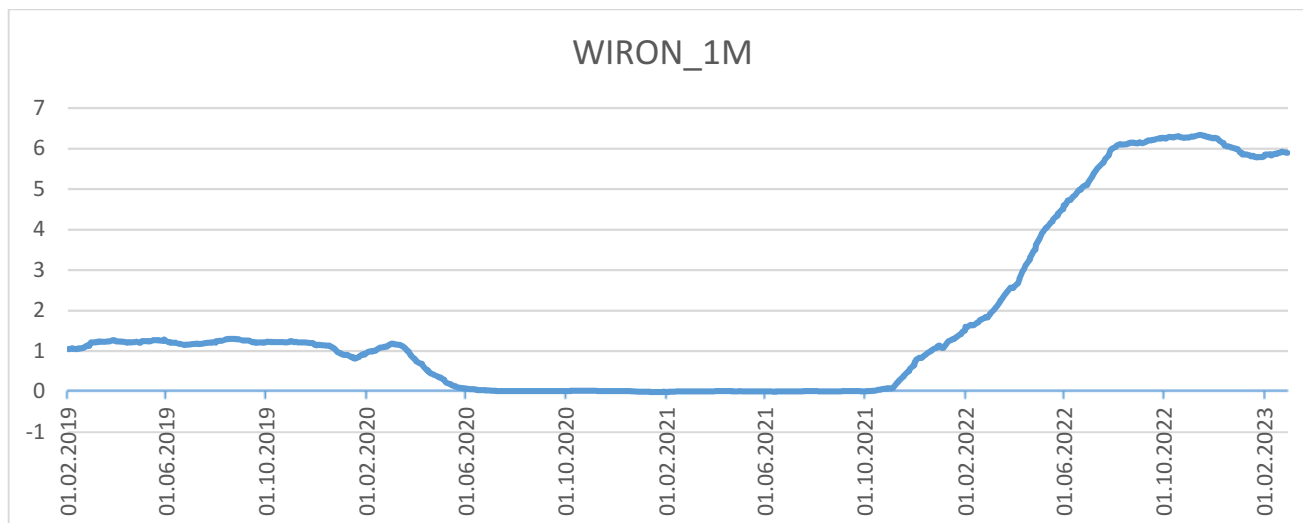
- ✓ **niekorzyść** gdy wartość wskaźnika referencyjnego wzrośnie - powodując zwiększenie obciążeń z tytułu spłaty rat kredytu w wyniku wzrostu wysokości spłacanych rat odsetkowych
- ✓ **korzyść** gdy wartość wskaźnika referencyjnego zmaleje - powodując zmniejszenie obciążeń z tytułu spłaty rat kredytu w wyniku spadku wysokości spłacanych rat odsetkowych,

Możliwe jest także, że wskaźnik pozostanie na niezmiennym poziomie. W takim przypadku część odsetkowa raty kredytu nie zmieni się w porównaniu do poprzedniego okresu.

W chwili zawarcia umowy kredytu nie jest możliwe określenie, jak będzie kształtować się poziom wskaźnika referencyjnego w trakcie całego okresu trwania długoterminowego kredytu, ani też jak często będzie się zmieniać.

Po czasowej stabilizacji wartości wskaźnika referencyjnego na niskim poziomie może wystąpić trend wzrostowy. W skrajnym przypadku może zaistnieć sytuacja nadzwyczajna w postaci gwałtownego wzrostu wartości wskaźnika referencyjnego, a co za tym idzie oprocentowania kredytów opartych na tym wskaźniku referencyjnym.

Na wykresie pokazujemy wysokość wskaźnika referencyjnego WIRON 1M Stopa Składana w okresie luty 2019 – luty 2023



Źródło: Opracowanie własne w oparciu o wartości historyczne WIRON 1M Stopa Składana publikowane przez GPW Benchmark S.A. Odpowiedzialność za dane historyczne dot. wartości WIRON 1M Stopa Składana ponosi GPW Benchmark S.A.

Konsekwencją stosowania wskaźnika referencyjnego jest również ryzyko związane z możliwością jego istotnej zmiany lub wystąpienia sytuacji awaryjnej tj. zaprzestania opracowywania wskaźnika referencyjnego, ogłoszenia braku zezwolenia dla administratora na opracowywanie wskaźnika, utracie reprezentatywności, czasowym braku publikacji wskaźnika, z przyczyn regulacyjnych lub biznesowych.

Można zidentyfikować następujące ogólne ryzyka związane ze stosowaniem wskaźników referencyjnych:

- administrator danego wskaźnika referencyjnego może podjąć decyzję o tymczasowym lub trwałym zaprzestaniu jego opracowywania albo odpowiedni organ może cofnąć administratorowi zezwolenie na opracowywanie danego wskaźnika;
- niektóre wskaźniki referencyjne, w tym ich metodologia, mogą ulec zmianie (w tym istotnej zmianie) przez administratora danego wskaźnika referencyjnego z przyczyn regulacyjnych lub biznesowych;
- wskaźniki referencyjne mogą przestać być publikowane lub opracowywane w całości lub w odniesieniu do konkretnego okresu odsetkowego lub konkretnej waluty, a odpowiednie wskaźniki alternatywne mogą nie zostać wyznaczone;
- wskaźniki referencyjne mogą przestać w sposób adekwatny odzwierciedlać dane realia gospodarcze lub dany rynek, ze względu na zaprzestanie przekazywania danych wejściowych przez podmioty przekazujące takie niezbędne do opracowywania dane lub wskaźnik referencyjny zostanie uznany przez właściwy organ nadzoru za niewiarygodny, przez co nie będzie kwalifikował się do pomiaru danego rynku bazowego.

W rezultacie zarówno zmiany w aktualnej wysokości wskaźnika, jak i zdarzenia istotnej zmiany albo sytuacji awaryjnej dotyczącej wskaźnika mogą wpływać na oprocentowanie kredytu i jego koszt, który może ulec zarówno obniżeniu jak i podwyższeniu. W konsekwencji może to wpłynąć na wartość wzajemnych świadczeń pomiędzy klientem a bankiem wynikających z zawartej umowy.

6. Produkty dodatkowe

Możesz wybrać ofertę kredytu hipotecznego bez produktów dodatkowych, albo wybrać ofertę z produktami:

- Jeśli wybierzesz ofertę z produktami dodatkowymi, to obniżymy oprocentowanie lub marżę.
- Jeśli wybierzesz ofertę z kontem z pakietem i z ubezpieczeniem do kredytu VeloBezpieczny, to obniżymy prowizję za udzielenie kredytu.

1. Konto z pakietem

Konto z pakietem, to:

- rachunek płatniczy VeloKonto lub inny rachunek płatniczy w VeloBanku S.A. na który co miesiąc wpływa min. 3000 zł
- aktywna umowa o kanały zdalne z dostępem do bankowości internetowej
- zgoda na e-korespondencję czyli na to, abyśmy kontaktowali się z Tobą w sprawach dotyczących umowy kredytu hipotecznego z wykorzystaniem kanałów elektronicznych takich jak mejl, sms czy bankowość internetowa.

Aby utrzymać obniżone oprocentowanie lub obniżoną marżę musisz spełniać wszystkie warunki dla Konta z pakietem przez 5 lat od zawarcia umowy kredytu.

2. Ubezpieczenie nieruchomości z oferty dostępnej w banku

Obniżone oprocentowanie lub obniżona marża będzie obowiązywać, jeśli skorzystasz z oferty dostępnej w banku wraz z przelewem praw do świadczenia ubezpieczeniowego z tytułu tego ubezpieczenia naszej oferty ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych „Mój Bezpieczny Dom” i zachowasz ciągłość ochrony przez co najmniej 5 lat.

Ubezpieczenie dostępne jest w naszej bankowości internetowej/mobilnej lub przez Contact Center jeżeli posiadasz rachunek płatniczy w VeloBanku S.A.

Ochronę ubezpieczeniową w ramach ubezpieczenia „Mój bezpieczny dom” świadczy TU Europa S.A. z siedzibą we Wrocławiu.

VeloBank S.A. pełni rolę agenta ubezpieczeniowego wpisanego do rejestru agentów ubezpieczeniowych prowadzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego, pod numerem 11254447/A.

Z ubezpieczenia „Mój bezpieczny dom” będziesz mógł skorzystać jeżeli analiza Twoich potrzeb i wymagań potwierdzi, że jest ono dla Ciebie odpowiednie.

Masz możliwość przedstawienia jako zabezpieczenie kredytu ubezpieczenia nieruchomości spoza oferty dostępnej za pośrednictwem banku – na podstawie umowy ubezpieczenia, zawartej z ubezpieczycielem znajdującym się na liście publikowanej przez Komisję Nadzoru Finansowego.



Warto wiedzieć:

Szczegóły dotyczące ubezpieczenia nieruchomości „Mój Bezpieczny Dom” znajdziesz tu: www.velobank.pl/klienci-indywidualni/ubezpieczenia/ubezpieczenie-nieruchomosci-moj-bezpieczny-dom.html

3. Ubezpieczenie do kredytu hipotecznego VeloBezpieczny

Obniżone oprocentowanie lub obniżona marża będą obowiązywać, jeśli skorzystasz z oferty ubezpieczenia „VeloBezpieczny” dostępnej w banku i zachowasz ciągłość ochrony przez cały okres kredytowania.

Jeśli zrezygnujesz z Ubezpieczenia do kredytu hipotecznego VeloBezpieczny, to podniesiemy oprocentowanie lub marżę kredytu hipotecznego.

Ochronę ubezpieczeniową w ramach ubezpieczenia „VeloBezpieczny” świadczy Towarzystwo Ubezpieczeń na Życie Cardif Polska S.A. Ubezpieczenie obejmuje zgon ubezpieczonego, trwałą i całkowitą niezdolność do pracy, poważne zachorowanie, utratę pracy oraz pobyt w szpitalu.

VeloBank S.A. pełni rolę agenta ubezpieczeniowego wpisanego do rejestru agentów ubezpieczeniowych prowadzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego, pod numerem 11254447/A.

Z ubezpieczenia „VeloBezpieczny” będziesz mógł skorzystać, jeżeli analiza Twoich potrzeb i wymagań potwierdzi, że jest ono dla Ciebie odpowiednie.

7. Przykład reprezentatywny kredytu z okresowo stałą stopą oprocentowania

Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) dla kredytu mieszkaniowego z okresowo stałym oprocentowaniem, w VeloBank S.A. zabezpieczonego hipoteką wynosi 8,12%.

RRSO obliczyliśmy przy następujących założeniach:

- kredyt został wypłacony w całości w jednej transzy,
- okres kredytowania: 285 miesięcy,
- całkowita kwota kredytu (bez kredytowanych kosztów): 400 000 zł,
- LTV (kwota kredytu do wartości zabezpieczenia): 65%,
- oprocentowanie stałe w okresie pierwszych 5 lat: 7,14% w skali roku, w dalszym okresie oprocentowanie zmienne wynosi 7,58372% a WIRON 1M Stopa Składana wynosi 4,88372% (według stanu na dzień 15-12-2023 r.),
- całkowity koszt kredytu 482 928,92 zł w tym: prowizja: 0 zł, odsetki 453 217,12 zł, podatek od czynności cywilnoprawnych (PCC) 19 zł, usługi dodatkowe: „konto z pakietem” – opłata za prowadzenie konta w banku 0 zł, ubezpieczenie nieruchomości dystrybuowane przez bank – koszt ubezpieczenia w całym okresie kredytowania: 7 039,68 zł, ubezpieczenie VeloBezpieczny dystrybuowane przez bank – koszt ubezpieczenia w całym okresie kredytowania 22 653,12 zł; liczba rat: 285 – raty równe (bez okresu karencji w spłacie) w wysokości 2 918,05 zł w okresie pierwszych 5 lat a od 6 roku po 3 013, 94 zł,
- całkowita kwota do zapłaty: 882 928, 92 zł.

W RRSO nie uwzględniliśmy kosztu operatu szacunkowego nieruchomości (koszt nieznany bankowi) – usługa zlecana przez klienta we własnym zakresie, niedostępna za pośrednictwem banku. Jeżeli Twój kredyt będzie wypłacony w transzach, dodatkowo poniesiesz koszty inspekcji nieruchomości w wysokości zgodnej z Tabelą Opłat i Prowizji VeloBank S.A. dla kredytów hipotecznych (liczba inspekcji uzależniona jest od liczby transz). Na dzień sporządzenia tego dokumentu koszt jednej inspekcji wynosi 280 zł.

Stale oprocentowanie kredytu niesie za sobą ryzyko, że wysokość raty może być okresowo wyższa, niż gdyby była ona obliczana na podstawie aktualnego w tym okresie wskaźnika referencyjnego, wykorzystywanego jako indeks w umowie kredytowej (WIRON 1M Stopa Składana).

Wzrost wartości wskaźnika referencyjnego WIRON 1M Stopa Składana w okresie obowiązywania stałej stopy procentowej może prowadzić do wzrostu raty kredytu po zakończeniu tego okresu i przejściu na oprocentowanie zmienne. Po zmianie formuły oprocentowania na oprocentowanie zmienne ponosisz ryzyko zmiennej stopy procentowej, które polega na tym, że w razie wzrostu wartości wskaźnika referencyjnego, wzrośnie oprocentowanie Twojego kredytu, a tym samym wzrośnie wysokość raty oraz łączny całkowity koszt kredytu.

Kalkulację obliczyliśmy na dzień 10.01.2024 r. na reprezentatywnym przykładzie.

Ochronę ubezpieczeniową w ramach ubezpieczenia „Mój bezpieczny dom” świadczy TU Europa S.A. z siedzibą we Wrocławiu. Szczegółowe informacje dotyczące ubezpieczenia „Mój bezpieczny dom” w tym: Ogólne Warunki Ubezpieczenia (OWU), zakres ubezpieczenia, wyłączenia i ograniczenia odpowiedzialności ubezpieczyciela, Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym dostępne są na stronie www.velobank.pl/klienci-indywidualni/ubezpieczenia/ubezpieczenie-nieruchomosci-moj-bezpieczny-dom.html. Masz możliwość przedstawienia jako zabezpieczenie kredytu ubezpieczenia nieruchomości spoza oferty dostępnej za pośrednictwem banku – na podstawie umowy ubezpieczenia, zawartej z ubezpieczycielem znajdującym się na liście publikowanej przez Komisję Nadzoru Finansowego.

Ochronę ubezpieczeniową w ramach ubezpieczenia „VeloBezpieczny” świadczy Towarzystwo Ubezpieczeń na Życie Cardif Polska S.A. Ubezpieczenie obejmuje zgon ubezpieczonego, trwałą i całkowitą niezdolność do pracy, poważne zachorowanie, utratę pracy oraz pobyt w szpitalu.

Z ubezpieczeń „Mój bezpieczny dom” oraz „VeloBezpieczny” będziesz mógł skorzystać, jeżeli analiza Twoich potrzeb i wymagań potwierdzi, że są one dla Ciebie odpowiednie.

VeloBank S.A. pełni rolę agenta ubezpieczeniowego wpisanego do rejestru agentów ubezpieczeniowych prowadzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego, pod numerem 11254447/A.

Udzielenie kredytu i jego wysokość uzależnione są od pozytywnego wyniku analizy zdolności kredytowej.

8. Inne koszty związane z umową nie uwzględniane w całkowitym koszcie kredytu

Dodatkowo będziesz musiał ponieść również koszt opłaty sądowej za ustanowienie jednej hipoteki, która w dniu sporządzenia dokumentu wynosi 200 zł.

Inne opłaty i prowizje wynikające z Tabeli opłat i prowizji VeloBank S.A. dla kredytów hipotecznych lub z Twojej umowy kredytowej:

- Opłata za rozpatrzenie wniosku w sprawie zmiany warunków umowy kredytu i sporządzenie aneksu (zmiana przedmiotu zabezpieczenia/zwolnienia (odłączenia) części zabezpieczenia, zmiana osoby/podmiotu będącej/ego właścicielem zabezpieczenia lub zmiany osób będących kredytobiorcami /poręczycielami) – 500 zł
- Opłata za inspekcję nieruchomości – 280 zł,
- Opłata za operat szacunkowy (opłatę pobierzemy, jeśli w trakcie trwania umowy na naszą prośbę nie dostarczysz operatu szacunkowego pozwalającego nam potwierdzić wartość nieruchomości, która jest zabezpieczeniem kredytu. O dostarczenie operatu możemy poprosić cię nie częściej niż raz w roku:
 - ✓ Lokal mieszkalny – 420 zł
 - ✓ Dom jednorodzinny – 680 zł

9. Rodzaj spłat

Kredyt spłacasz w miesięcznych ratach, na które składają się kapitał oraz odsetki.



Część kapitałowa raty to ułamek nominalnej kwoty pożyczonej od banku uzależniony od okresu kredytowania i wysokości kredytu.

Część odsetkowa raty to cena jaką musisz zapłacić w związku z pożyczaniem kapitału. Koszt ten jest doliczany w odpowiednich proporcjach do comiesięcznych rat Twojego kredytu

Możesz wybrać rodzaj spłaty kredytu:

- spłatę w równych ratach kapitałowo-odsetkowych – spłacasz stałą ratę, na którą składają się odsetki naliczane od kwoty kredytu, która pozostaje do spłaty, a część kapitałowa jest dodawana w takiej wysokości, aby raty były równe w każdym miesiącu. Zmiany wysokości rat przy tym rodzaju spłaty mogą wynikać (przy oprocentowaniu zmiennym), ze zmiany wartości wskaźnika referencyjnego w oparciu, o który ustalane jest oprocentowanie kredytu.

Przy takiej konstrukcji część kapitałowa raty na początkowym etapie spłaty kredytu jest niższa, co oznacza, że kapitał kredytu jest spłacany wolniej a spłacane są głównie odsetki. W kolejnych okresach spłaty rośnie udział raty kapitałowej, a maleje udział raty odsetkowej. Ważne jest, że suma odsetek od kredytu spłacanego w systemie rat równych, a tym samym również całkowity koszt takiego kredytu,

są wyższe w porównaniu do kredytu udzielonego na tych samych warunkach, spłacanego w malejących ratach kapitałowo-odsetkowych.

- spłatę w malejących ratach kapitałowo-odsetkowych – całkowita rata stale maleje. Część kapitałowa raty pozostaje stała przez cały okres kredytowania natomiast udział raty odsetkowej maleje. Przy takiej konstrukcji ze względu na stałą wysokość części kapitałowej, na początku okresu spłaty raty kredytu są najwyższe i maleją wraz ze spłatą kapitału (o ile nie nastąpi wzrost oprocentowania). To powoduje, że początkowo są one wyższe od rat równych. Tempo spłaty kapitału w przypadku rat malejących jest szybsze, a tym samym łączna suma naliczanych odsetek jest niższa niż w przypadku rat równych.

Zastanów się w jakiej formule chcesz spłacać raty.



Od typu rat w jakich będziesz spłacał kredyt zależy ich wysokość w poszczególnych miesiącach. Pamiętaj rata kredytowa składa się z dwóch części: kapitałowej i odsetkowej, a ich proporcje są różne – w zależności od wybranej formuły spłaty raty.

10. Wcześniejsza spłata kredytu

- W każdym czasie możesz złożyć dyspozycję częściowej lub całkowitej spłaty kredytu przed terminem ostatecznej spłaty wynikającej z umowy.
- Za wcześniejszą częściową lub całkowitą spłatę kredytu pobieramy prowizję zgodną z tabelą opłat i prowizji VeloBanku SA dla kredytów hipotecznych. Obecnie prowizja wynosi 0%.
- W przypadku spłaty całości lub części kredytu przed terminem, całkowity koszt kredytu ulegnie obniżeniu o odsetki i inne koszty kredytu przypadające za okres, o który skrócono obowiązywanie umowy, nawet jeśli poniosłeś je przed tą spłatą.
- Przy wcześniejszej częściowej spłacie musisz określić:
 - ✓ czy wcześniejsza spłata ma skrócić okres kredytowania z zachowaniem wysokości miesięcznych rat kapitałowo-odsetkowych,
 - ✓ czy też zmniejszyć wysokość miesięcznych rat kapitałowo-odsetkowych z zachowaniem dotychczasowego okresu kredytowania.
- Jeśli chcesz skrócić okres kredytowania, to ta zmiana będzie wymagać podpisania aneksu. Poniesiesz koszt aneksu zgodnie z tabelą opłat i prowizji VeloBank SA dla kredytów hipotecznych. Koszt aneksu na dzień sporządzenia dokumentu wynosi 200 zł.

11. Wycena nieruchomości

- Jeśli chcesz wziąć kredyt hipoteczny, musimy znać wartości nieruchomości, która będzie stanowiła zabezpieczenie kredytu.
- Wartość nieruchomości poznamy na podstawie wyceny nieruchomości (operatu szacunkowego) sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym.
- Obecnie nie ma możliwości zlecenia wyceny nieruchomości za pośrednictwem banku.
- Operat zlecasz we własnym zakresie i na własny koszt.

12. Konsekwencje związane z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem zobowiązań związanych z umową

- Jeśli nie dotrzymasz warunków udzielenia kredytu hipotecznego, poprzez niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązań i oświadczeń na zasadach oraz w sytuacjach określonych w umowie możemy:
 - ✓ wypowiedzieć umowę z zachowaniem 30-dniowego okresu wypowiedzenia,
 - ✓ naliczyć odsetki za opóźnienie,

- ✓ obniżyć kwotę przyznanego kredytu,
 - ✓ wstrzymać uruchomienie środków z kredytu,
 - ✓ podwyższyć marżę za niezachowanie warunków obniżki,
 - ✓ ustanowić za Ciebie i na Twój koszt stosowne zabezpieczenia w przypadku braku potwierdzenia,
 - ✓ zażądać ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia spłaty kredytu.
-
- Jeśli będziesz miał trudności z terminowym spłacaniem rat kredytu hipotecznego, prosimy o niezwłoczne skontaktowanie się z nami w celu omówienia możliwych rozwiązań jego spłaty.