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

Wrzesień 2026 r.



mFinanse

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.


ALIOR
BANK

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

0%
prowizja 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.

0%
prowizja 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.

0%
prowizja 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/ spółdzielnie 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 osoba 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.

Spłata 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 miesięcy, 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 miesięcy 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 nieujęte 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 jedynego lub wszystkich kredytobiorców,
7) ustalenia przez bank, że informacje podane we wniosku kredytowym lub innych dokumentach i oświadczeniach złożonych w banku przy ubieganiu się udzieleniu 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.


Bank Pekao

Bank Pekao

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 rozwodu 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 taco 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 1m^2 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 m^2, 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 m^2, 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 m^2, 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 przyjmiemy 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 użytkowaniu 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 wariancie: 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 zmiennej 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 oprocentowanie 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 współpracujący 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. Przyjmiemy 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.

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 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 obrachunkowy, 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

<table>
<tr><th colspan="2">PARAMETRY PODSTAWOWE KREDYTU HIPOTECZNEGO</th></tr>
<tr><td>□ RODZAJ PRODUKTU</td><td>Kredyt przeznaczony na zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych kredytobiorcy, docelowo zabezpieczony hipoteką</td></tr>
<tr><td>□ GŁÓWNE CELE KREDYTOWANIA</td><td>- 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</td></tr>
<tr><td>□ DODATKOWE CELE KREDYTOWANIA</td><td>- 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)</td></tr>
<tr><td>□ KWOTA</td><td>- min. 100.000 zł
- max. 4.000.000 zł</td></tr>
<tr><td>□ WALUTA</td><td>□ PLN</td></tr>
<tr><td>□ OKRES KREDYTOWANIA</td><td>□ min. 72 miesięce dla kredytu hipotecznego z 60-miesięczną stałą stopą procentową albo
132 miesięce dla kredytu hipotecznego z 120-miesięczną stałą stopą procentową
□ max. 360 miesięcy
uzależniony od celu kredytowania i przedmiotu zabezpieczenia:
<table>
<tr><th colspan="2">Parametr kredytu</th><th>Maksymalny okres kredytowania</th></tr>
<tr><td rowspan="3">Cel kredytowania</td><td>nabycie działki budowlanej</td><td>240</td></tr>
<tr><td>nabycie niezabudowanego gruntu rolnego</td><td>240</td></tr>
<tr><td>pozostałe cele kredytowania</td><td>360</td></tr>
</table>
□ W przypadku wyboru kilku celów kredytowania z różnym okresem kredytowania, stosuje się dłuższy okres kredytowania.</td></tr>
<tr><td>□ WKŁAD WŁASNY</td><td>□ Min. 20% kosztu nabycia / kosztu budowy</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td>□ LTV</td><td>Max. Ltv - 80%
uzależnione od przedmiotu zabezpieczenia:
<table>
<tr><th colspan="2">Parametr kredytu</th><th>Maksymalne Ltv</th></tr>
<tr><td rowspan="4">Przedmiot zabezpieczenia</td><td>niezabudowane grunty rolne</td><td>75%</td></tr>
<tr><td>działka budowlana</td><td>80%</td></tr>
<tr><td>lokal mieszkalny</td><td>80%</td></tr>
<tr><td>dom jednorodzinny</td><td>80%</td></tr>
</table>
□ W przypadku wyboru kilku przedmiotów zabezpieczenia z różnym wskaźnikiem Ltv , stosuje się wyższy wskaźnik Ltv</td></tr>
<tr><td>□ FORMA WYPŁATA</td><td>□ Jednorazowo / w transzach</td></tr>
<tr><td>□ FORMA SPŁATY</td><td>□ raty równe (kalendarz do naliczania odsetek 30/360)
□ raty malejące (kalendarz do naliczania odsetek faktyczna liczba dni/ 365)</td></tr>
<tr><td>□ KARENCJA W SPŁACIE KREDYTU</td><td>□ Max. 24 miesiące</td></tr>
</table>

REPREZENTATYWNY PRZYKŁAD KREDYTU HIPOTECZNEGO

Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) dla kredytu zabezpieczonego hipoteką wynosi 9,10%, przy następujących założeniach: okres obowiązywania umowy 244 miesięcy; 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 osiąganych dochodów przez posiadacza/współposiadaczy 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, osiągany 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 zdarzenie 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 procenowej 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 zdarzenie 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 procenowej 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 dowolonego 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 stalej 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 / Świdectwa charaterystyki energetycznej potwierdzającego, że wartość wskaźnika rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną EP nie jest wyższa niż 50 kWh/(m2*rok).
PRZEDTERMINOWA SPŁATA CAŁOŚCI / CZĘSCI 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 któregokolwiek 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

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. kogoś 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 indywidulanych 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 dyrektywy 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

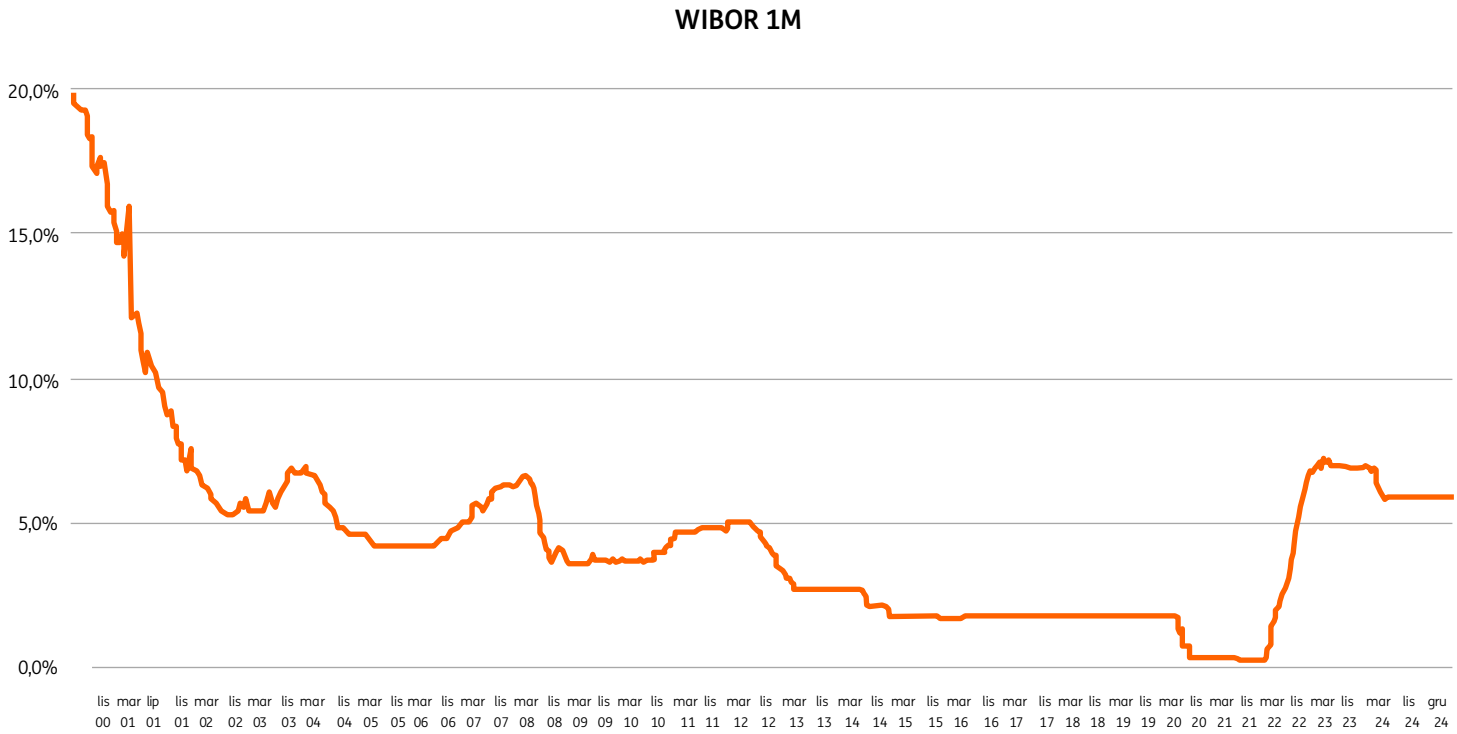
Uwaga, marża banku może ulec zmianie na szczególnych warunkach związanych z dobrowolnym skorzystaniem z dodatkowych produktów/usług (np. ubezpieczenie), jak też w innych sytuacjach określonych w Twojej umowie. Bank aktualizuje oprocentowanie kredytu co miesiąc o aktualną wartość WIBOR 1M z danego dnia.

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/.

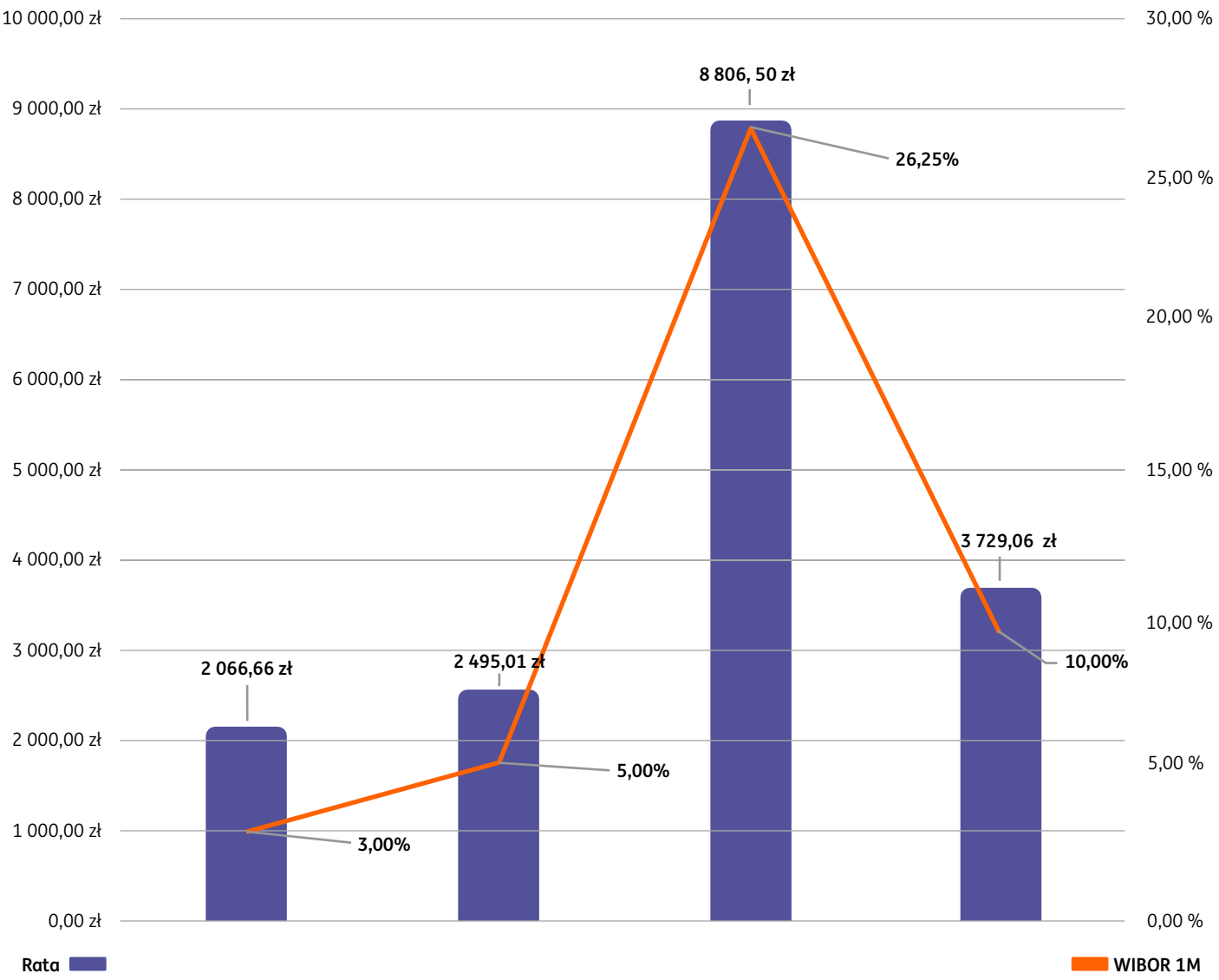
Ryzyko zmiany stopy procentowej w trakcie spłaty kredytu dotyczy wszystkich kredytów w okresie obowiązywania oprocentowania zmiennego.

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 obciążeń, mając na uwadze, że zarówno te pierwsze jak i drugie mogą się zmieniać w czasie.

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 pożyczyłeś) 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 % (zmienne) 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 prowizja banku 0,00 zł	441 601,23 zł w tym: odsetki 426 177,97zł prowizja 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 wariancie podstawowym **0,0096%** kwoty kredytu/pożyczki miesięcznie ▪ w wariancie 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 dyrektywy 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/

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% prowizji 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:
- [x] 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%**

zamawiam 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 stałe przez 5 lat

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 jakiej liczymy Twoje oprocentowanie zmienne. Możesz spłacać kredyt w ratach malejących lub równych.

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

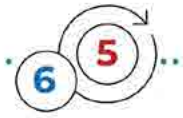
Zobacz na przykładzie jak to działa:



uruchamiamy Twój kredyt hipoteczny



po raz pierwszy sprawdzimy, czy spełniłeś 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 któregokolwiek z kryteriów wybranego segmentu **Twoja marża wzrośnie o 2 p.p.** (do wysokości marży standardowej)



brak spełnienia któregokolwiek 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 przesyłać 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 przelał pieniądze.
- mBank przesyła mi informację, 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	Ubezpieczenie nieruchomości	Sprawdź pozostałe ubezpieczenia
więcej	więcej	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% Kredyt hipoteczny w PLN dla LTV >80%	4,49% 4,99%	2,49% 2,99%	0,00% 0,00%
Pożyczka hipoteczna w PLN	6,90%	4,90%	0,00%
Segment Intensive			
Kredyt hipoteczny w PLN dla LTV <= 80% Kredyt hipoteczny w PLN dla LTV > 80%	3,99% 4,49%	1,99% 2,49%	0,00% 0,00%
Segment Active			
Kredyt hipoteczny w PLN dla LTV <= 80% Kredyt hipoteczny w PLN dla LTV > 80%	4,19% 4,69%	2,19% 2,69%	0,00% 0,00%

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

	KREDYT	POŻYCZKA
Kwota kredytu/pożyczki (netto)	350.000zł	200 000zł
Wysokość raty	1 888,25zł	1505,31zł
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 000zł	420 000zł
Ile kredytobiorca/pożyczkobiorca ma czasu na to, aby ustanowić hipotekę?	6 miesięcy	6 miesięcy
Odsetki od kredytu/pożyczki	136 062,58 zł	122 520,42zł
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 8 792,12zł	0,0450% od salda kredytu czyli kwota 4 995,25zł
Opłata za ocenę nieruchomości	400zł	400zł
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 5 470,25zł. Aby ją obliczyć, założyliśmy, że ubezpieczysz w UNIQA Towarzystwo Ubezpieczeń na Życie S.A mieszkanie o wartości 450 000zł.	Wysokość Twojej składki wyliczymy, gdy przystąpisz do ubezpieczenia (zanim uruchomimy kredyt). Poglądowa wartość to 4 376,25zł. Aby ją obliczyć, założyliśmy, że ubezpieczysz w UNIQA Towarzystwo Ubezpieczeń na Życie S.A mieszkanie o wartości 450 000zł.
Podatek od czynności cywilno-prawnych (PCC) - jednorazowo	19zł	19zł
Całkowity koszt kredytu/pożyczki	150 343,95zł	131 910,87zł
Całkowita kwota do zapłaty	500 343,95zł	331 910,87zł
RRSO	3,17%	5,85%

2. **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**

3. **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.**

4. **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.**

5. **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 oprocentowania należy przemyśleć?

Przydatne dokumenty

- Regulamin promocji "Spełnij marzenia edycja 2" - obowiązuje od 14.10.2021 r. do 17.11.2021 r.
- Regulamin promocji "Wymarzone m z okresowo stałym oprocentowaniem edycja 4" - 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.
- Taryfa prowizji i opłat bankowych 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
- Ramowa umowa cesji ubezpieczenia nieruchomości w budowie
- Nowe wygodne stałe oprocentowanie kredytu hipotecznego

Kredyt ze zmiennym oprocentowaniem

To nie jest oferta. Jeśli pozytywnie oceniny Twoją zdolność kredytową, otrzymasz kredyt w mBanku. Szczegółowe informacje, w tym warunki i opłaty związane z kredytem hipotecznym lub pożyczką hipoteczną w mBanku SA 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/wez-kredyt-hipoteczny/ oraz na: https://www.mbank.pl/indywidualny/kredyty/kredyty-hipoteczne/pozyczka-hipoteczna/

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

Do promocji możesz przystąpić jeśli spełnisz wszystkie te warunki:

- złożysz wniosek kredytowy i zawrzesz umowę kredytową,
- podpiszesz w obecności przedstawiciela mBanku oświadczenie, że przystępujesz do promocji, zapoznałeś się z jej regulaminem i akceptujesz jego postanowienia,
- spełnisz 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.
- korzystaj przez co najmniej 5 lat z rachunku do spłaty kredytu/pożyczki w mBanku i zasilaj je wymaganą kwotą zasilenia; jeśli korzystasz z promocji dla segmentu Intensive, musi to być mKonto Intensive, jeśli korzystasz z promocji dla segmentu Active, możesz wybrać bezpłatne eKonto osobiste lub inne konto z oferty mBanku.
- spełnij 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 wybrałeś segment Intensive, i wnioskujesz o kredyt hipoteczny nie mniejszy niż 100.000 zł lub wybrałeś segment Active i wnioskujesz o kredyt hipoteczny nie mniejszy niż 100.000 zł.

Osoby nie będące Klientem Banku lub Klienci 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 20.000zł. Jeśli spełnisz 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/slowniczek.

Kredyt z okresowo stałym oprocentowaniem

To nie jest oferta. Jeśli pozytywnie oceniny Twoją zdolność kredytową, otrzymasz kredyt w mBanku. Szczegółowe informacje, w tym warunki i opłaty związane z kredytem hipotecznym lub pożyczka hipoteczną w mBanku SA 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/wez-kredyt-hipoteczny/ oraz na: https://www.mbank.pl/indywidualny/kredyty/kredyty-hipoteczne/pozyczka-hipoteczna/

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 spełnisz wszystkie te warunki:

- złożysz wniosek kredytowy i zawrzesz umowę kredytową,
- podpiszesz w obecności przedstawiciela mBanku oświadczenie, że przystępujesz do promocji, zapoznałeś się z jej regulaminem i akceptujesz jego postanowienia,
- spełnisz 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.
- korzystaj przez co najmniej 5 lat z rachunku do spłaty kredytu w mBanku i zasilaj je wymaganą kwotą zasilenia;

jeśli korzystasz z promocji dla segmentu Intensive, musi to być mKonto Intensive, jeśli korzystasz z promocji dla segmentu Active, możesz wybrać bezpłatne eKonto 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 Klienci Banku, którzy nie wybrali segmentu Intensive ani Active

Możesz w promocji wnioskować o kredyt nie mniejszy niż 100.000 zł. Jeśli spełnisz 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/slowniczek.

Kod BIC/SWIFT:
Klienci indywidualni, firmowi i private banking: BREXPLPWMBK
Klienci MSP i korporacje: BREXPLPWXXX
więcej o przelewach zagranicznych



pobierz PDF

Ogólne informacje dotyczące umowy o kredyt hipoteczny w Banku Millennium S.A.



Spis treści

Jak czytać ogólne informacje dotyczące umowy 3

Na jaki cel możesz przeznaczyć kredyt hipoteczny 3

Jakie są okresy kredytowania 4

Na jaką kwotę możemy udzielić kredytu....5

Jakie są zabezpieczenia kredytu....5

Oprocentowanie kredytu....7

Oferta z obniżką oprocentowania (sprzedaż łączona)....8

Wcześniejsza spłata kredytu....10

Wycena nieruchomości 10

Jakie są skutki, jeśli nie wykonasz lub nienależycie wykonasz zobowiązania związane z umową kredytu....11

Przykład reprezentatywny dla kredytu hipotecznego....12

Przykład reprezentatywny dla kredytu konsolidacyjnego 13

Przykład reprezentatywny dla pożyczki hipotecznej....14

Najważniejsze założenia, na podstawie których wyliczyliśmy RRSO 16

Podstawa prawna 16

Słownik 16

Kredyt hipoteczny polega na oddaniu do dyspozycji kredytobiorcy na czas oznaczony, środków pieniężnych z przeznaczeniem na ustalony cel. Kredytobiorca zobowiązany jest do korzystania z pieniędzy na warunkach określonych w umowie o kredyt, zwrotu kwoty wykorzystanego kredytu wraz z odsetkami w oznaczonych terminach spłaty oraz zapłaty prowizji od udzielonego kredytu.

Kredyt hipoteczny jest kredytem długoterminowym zabezpieczonym hipoteką. Udzielamy go tylko w polskich złotych.

Jak czytać ogólne informacje dotyczące umowy

Dodatkowe wyjaśnienia

Gdy piszemy:

„Ty” – mamy na myśli każdą osobę fizyczną, która jest zainteresowana kredytem hipotecznym

„my”, „bank” – mamy na myśli Bank Millennium S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Stanisława Żaryna 2A, 02-593 Warszawa

Niektórych pojęć używamy w określonym znaczeniu. Wyjaśniamy je w słowniku na końcu dokumentu. Pojęcie, którego użyliśmy po raz pierwszy, podkreśliliśmy i dodaliśmy do niego link prowadzący do definicji w słowniku, np.: kredyt (pożyczka).

Informacje, które prezentujemy, mają charakter informacyjny. Oznacza to, że nie możesz podejmować decyzji o wyborze oferty kredytowej jedynie na ich podstawie.

Na jaki cel możesz przeznaczyć kredyt hipoteczny

1. Cel kredytowania ma istotne znaczenie, gdy wybierasz kredyt. Jeśli poprawnie określisz cel, pozwoli nam to właściwie dopasować ofertę do Twoich potrzeb. Pamiętaj, że pieniądze z kredytu możesz przeznaczyć tylko na cel określony w umowie.
2. Kredyt hipoteczny możesz przeznaczyć na następujące cele:
   1) **Cele mieszkaniowe**:
      a) zakup,
      b) budowa, rozbudowa,
      c) remont, modernizacja, wykończenie domu lub mieszkania,
      d) adaptacja budynku lub lokalu na cele mieszkaniowe,
      e) spłata kredytu mieszkaniowego w innym banku,
      f) refinansowanie kosztów poniesionych na cele mieszkaniowe.
   2) **Cele inne niż mieszkaniowe**:
      a) spłata kredytu (innego niż mieszkaniowy),
      b) dowolny cel konsumpcyjny.

Dodatkowa informacja

Kredytem hipotecznym możesz dodatkowo sfinansować inne koszty, takie jak:

- opłaty notarialne związane z zawarciem umowy kupna nieruchomości,
- sądowe i notarialne koszty ustanowienia hipoteki,
- opłatę za wcześniejszą spłatę kredytu/pożyczki w innym banku,

- koszt wykreślenia hipoteki stanowiącej zabezpieczenie kredytu udzielonego przez inny bank, który spłacamy naszym kredytem,
- prowizję dla agencji nieruchomości,
- opłatę za wycenę nieruchomości (operat szacunkowy).

Jakie są okresy kredytowania

3. Okres kredytowania to czas od kiedy udostępnimy środki z kredytu do Twojej dyspozycji do momentu otrzymania przez nas zwrotu całej sumy wraz z należnymi odsetkami zgodnie z zawartą umową.
4. Długość okresu kredytowania zależy od:
   1) rodzaju produktu hipotecznego,
   2) Twojego wieku oraz wieku innych osób, z którymi wspólnie wnioskujesz o kredyt.
5. Ze względu na rodzaj produktu hipotecznego okres kredytowania wynosi:
   1) kredyt hipoteczny – od 6 do 35 lat,
   2) kredyt konsolidacyjny - od 5 do 30 lat,
   3) pożyczka hipoteczna - od 5 do 25 lat.
6. W umowie okres kredytowania podajemy w miesiącach.
7. Aby zawrzeć umowę, musisz mieć ukończone 20 lat. Jeśli któraś z osób wnioskujących o kredyt nie ukończyła 20 lat, a ma pełną zdolność do czynności prawnych, może przystąpić do kredytu, ale wtedy nie uwzględnimy jej dochodu do badania zdolności kredytowej. Okres kredytowania ustalimy na podstawie wieku najstarszej osoby, której dochody wpływają na zdolność kredytową.
8. W szacowanym dniu ostatecznej spłaty kredytu nie możesz mieć ukończonych 75 lat.

Dodatkowa informacja

Wysokość raty zależy nie tylko od kwoty kredytu, ale również od okresu kredytowania.

Możesz zmniejszyć wysokość rat Twojego kredytu, wydłużając okres kredytowania. Dłuższy okres kredytowania to również niższe miesięczne koszty obsługi zadłużenia.

Pamiętaj jednak, że wydłużenie okresu kredytowania spowoduje, że wzrosną łączne odsetki od kredytu, ponieważ dłużej spłacasz pożyczony kapitał. Dłuższy okres kredytowania może również wiązać się z większym ryzykiem, bo trudno jest przewidzieć jak zmieni się Twoja sytuacja finansowa w przyszłości. Trudno jest też przewidzieć jak zmienią się warunki ekonomiczne np. inflacja, poziom wynagrodzeń czy stopy procentowe w dłuższej perspektywie czasowej.

Na jaką kwotę możemy udzielić kredytu

9. Ze względu na rodzaj produktu hipotecznego kwota kredytu może wynosić:
   1) kredyt hipoteczny i konsolidacyjny: od 20 000 zł, maksymalna kwota zależy od Twojej zdolności kredytowej,
   2) pożyczka hipoteczna: od 20 000 zł do 500 000 zł.
10. Maksymalne LTV wynosi:
    1) kredyt hipoteczny: 80%,
    2) kredyt konsolidacyjny: 80%,
    3) pożyczka hipoteczna: 70%.

Dodatkowa informacja

Maksymalna kwota kredytu zależy od Twojej zdolności kredytowej oraz od wartości nieruchomości, która jest zabezpieczeniem.

Jakie są zabezpieczenia kredytu

11. Zabezpieczenie kredytu to sposób, w jaki zabezpieczamy spłatę kredytu, którego Ci udzielamy. Kiedy bierzesz kredyt, chcemy mieć pewność, że spłacisz kredyt razem z odsetkami, prowizjami i innymi kosztami. Jeśli nie spłacisz kredytu w terminie wskazanym w umowie, możemy skorzystać z zabezpieczenia, aby odzyskać swoje należności.
12. Stosujemy następujące zabezpieczenia kredytu:
    1) **Zabezpieczenia docelowe**, które obowiązują przez cały okres kredytowania:
       a) **Hipoteka** na nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia spłaty kredytu, z najwyższym pierwszeństwem na naszą rzecz w wysokości 200% kwoty kredytu jest głównym i obowiązkowym zabezpieczeniem spłaty kredytu. Hipoteka jest ograniczonym prawem rzeczowym na nieruchomości, do jej powstania niezbędne jest wpisanie jej w IV dziale księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości. Hipoteka wygasa, gdy całkowicie spłacisz kredyt wraz z odsetkami i innymi kosztami. Wpis hipoteczny oznacza, że w sytuacji, gdy przestaniesz spłacać kredyt będziemy mogli wszcząć egzekucję w celu sprzedaży Twojej nieruchomości, aby odzyskać należne nam pieniądze.
       b) **Cesja praw z umowy ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych** nieruchomości razem z elementami stałymi na naszą rzecz. Jest to zabezpieczenie spłaty kredytu na wypadek szkód na nieruchomości, która jest przedmiotem zabezpieczenia, które powstały w następstwie różnych zdarzeń losowych, takich jak np. pożar, powódź, zalanie. Suma ubezpieczenia zależy od wartości rynkowej tej nieruchomości. W przypadku domu sumę ubezpieczenia ustalamy na podstawie jego wartości odtworzeniowej czyli kosztu, który trzeba by

ponieść aby go odbudować.
Możesz wybrać ubezpieczenie od ognia i innych zdarzeń losowych nieruchomości spośród ofert różnych ubezpieczycieli. Ważne, aby zakres ubezpieczenia spełniał nasze minimalne wymagania, które określimy w umowie kredytu.
Jeśli zdecydujesz się na zawarcie umowy ubezpieczenia za naszym pośrednictwem w TU Europa S.A., miesięczny koszt w wariancie standardowym to 0,0075% wartości nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie spłaty kredytu.

Przykład

W przypadku ubezpieczenia zawartego za naszym pośrednictwem składka ubezpieczeniowa w wariancie podstawowym wynosi miesięcznie 0,0075% wartości nieruchomości.

Oznacza to, że jeśli na przykład wartość Twojej nieruchomości wynosi 600 000 zł, zapłacisz 45 zł miesięcznie.

c) **Cesja praw z umowy ubezpieczenia na życie** na naszą rzecz. Jest to zabezpieczenie spłaty kredytu na wypadek Twojej niezdolności do pracy lub śmierci.
Suma ubezpieczenia zależy od wysokości kredytu oraz od udziału Twoich dochodów w łącznej sumie dochodów, które uwzględnimy w przy ocenie zdolności kredytowej. Możesz wybrać ubezpieczenie na życie spośród ofert różnych ubezpieczycieli. Ważne, aby zakres ubezpieczenia spełniał nasze minimalne wymagania, które określimy w umowie kredytu.
Jeśli zdecydujesz się na zawarcie umowy ubezpieczenia za naszym pośrednictwem w TU na Życie Europa S.A., miesięczny koszt wyniesie 0,035% sumy ubezpieczenia odpowiadającej kwocie udzielonego kredytu.

Przykład

Składka ubezpieczeniowa wynosi 0,35 zł miesięcznie za każde 1 000 zł sumy ubezpieczenia.

Na przykład, jeśli masz sumę ubezpieczenia w wysokości 600 000 zł, zapłacisz 210 zł miesięcznie.

2) **Zabezpieczenia przejściowe:**
   a) **Poręczenie cywilne** do czasu uprawomocnienia się wpisu hipoteki z najwyższym pierwszeństwem na naszą rzecz.
   To zabezpieczenie stosujemy, jeśli nie wszyscy właściciele nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia spłaty kredytu, podpisują z nami umowę

kredytu lub gdy hipoteka ustanawiana jest na nieruchomości osoby trzeciej. Zabezpieczenie polega na tym, że osoba, która poręcza, zgadza się spłacić kredyt, jeśli Ty nie spłacisz kredytu w określonym terminie.

b) **Ubezpieczenie ryzyka wysokiego LTV.**
To zabezpieczenie stosujemy dla umów zawartych na podstawie wniosku o udzielenie informacji o kredycie złożonych do 31 grudnia 2024 roku, kiedy wysokość wnioskowanego kredytu przekraczała 80% wartości nieruchomości (czyli Twoje LTV było wyższe niż 80%). Jest to dodatkowe zabezpieczenie spłaty kredytu w postaci ubezpieczenia ryzyka wysokiego LTV i stosujemy je do momentu, gdy LTV spadnie do 80%.

c) **Cesja praw z wkładu budowlanego na naszą rzecz.**
Jeśli kupujesz nieruchomość budowaną przez dewelopera, potrzebujemy dodatkowego zabezpieczenia spłaty kredytu. Cesja obejmuje Twoje wpłaty do dewelopera oraz środki na rachunku powierniczym tej inwestycji (jeśli jest prowadzony). Jeżeli zmieni się bank, który prowadzi rachunek powierniczy, zabezpieczenie to obejmie również środki na każdym nowym rachunku, co zostanie potwierdzone oświadczeniem banku, który prowadzi nowy rachunek. Zabezpieczenie wygasa, gdy nabędziesz prawo własności nieruchomości lub całkowicie spłacisz kredyt.

d) **Inne zabezpieczenia.** Możesz też zaproponować inne zabezpieczenia spłaty kredytu. Ocenimy je i zdecydujemy, czy będą odpowiednie.

Oprocentowanie kredytu

13. Oprocentowanie kredytu to podstawowy element, który wpływa na koszt kredytu i jest naszym wynagrodzeniem za udostępnienie Ci środków pieniężnych w ramach kredytu.
14. W naszej ofercie mamy kredyty hipoteczne z oprocentowaniem okresowo stałym.
15. **Oprocentowanie okresowo stałe** oznacza, że będzie ono stałe przez 60 miesięcy od uruchomienia kredytu. Po tym czasie oprocentowanie będzie zmienne, chyba że w aneksie do umowy uzgodnimy nową stałą stopę oprocentowania na kolejny 60-miesięczny okres kredytowania.
16. Z oprocentowaniem okresowo stałym wiążą się określone ryzyka:
    1) w okresie stosowania stałej stopy procentowej występuje ryzyko, że Twoja rata może być wyższa, niż gdybyśmy obliczali ją na podstawie aktualnego oprocentowania zmiennego, którego wysokość zależy od wskaźnika referencyjnego POLSTR 1M Stopa Składana,
    2) gdy będziesz przechodzić na oprocentowanie zmienne, rata Twojego kredytu może istotnie wzrosnąć w związku ze wzrostem wskaźnika referencyjnego POLSTR 1M Stopa Składana. Wzrośnie wtedy również całkowity koszt kredytu.
    3) w okresie stosowania oprocentowania zmiennego:
        a) występuje ryzyko zmian stóp procentowych. Oznacza to, że jeśli wzrośnie wskaźnik referencyjny, wzrośnie także oprocentowanie kredytu. W efekcie zwiększy się wysokość miesięcznej raty kapitałowo-odsetkowej (nawet jeśli

spłacasz kredyt w ratach równych bądź malejących) oraz całkowity koszt kredytu.

b) w przypadku spłaty kredytu w ratach równych wzrost wskaźnika referencyjnego może spowodować, że wzrośnie udział części odsetkowej w racie kredytu, a spadnie udział części kapitałowej. W efekcie kapitał będzie spłacał się wolniej, co spowoduje wzrost całkowitego kosztu kredytu,

c) występuje ryzyko istotnej zmiany wskaźnika referencyjnego POLSTR 1M Stopa Składana lub zaprzestania jego opracowywania. Może to wpłynąć na zmianę części odsetkowej raty kredytu i zwiększyć całkowity koszt kredytu.
Zasady postępowania w takich sytuacjach opisaliśmy szczegółowo w Zasadach BMR, które są załącznikiem do umowy kredytu.

17. W okresie obowiązywania stałej stopy procentowej nie możesz zmienić oprocentowania na zmienną stopę procentową.
18. Oprocentowanie zmienne stanowi sumę:
    1) naszej marży, której wysokość zależy od celu kredytu, kwoty kredytu, LTV i warunków wybranej przez Ciebie oferty,
    2) wskaźnika referencyjnego POLSTR 1M Stopa Składana.
19. Wysokość wskaźnika referencyjnego POLSTR 1M Stopa Składana, w oparciu o który wyliczamy oprocentowanie zmienne, zmienia się co miesiąc w pierwszym dniu każdego okresu odsetkowego. Po aktualizacji wskaźnik przyjmuje wartość z ostatniego dnia roboczego poprzedniego okresu odsetkowego. Oznacza to, że nawet jeśli spłacasz kredyt w ratach równych, wysokość Twojej raty będzie się zmieniać w całym okresie kredytowania.
    Informacja o wysokości wskaźnika referencyjnego jest podawana do publicznej wiadomości, znajdziesz ją na stronie internetowej GPW Benchmark S.A.
20. W okresie obowiązywania zmiennej stopy procentowej możesz złożyć wniosek o zmianę formuły oprocentowania na oprocentowanie według stopy okresowo stałej, jeśli zgodnie z naszą aktualną ofertą przewidujemy możliwość stosowania takiej formuły oprocentowania. Taka zmiana formuły oprocentowania może wiązać się z koniecznością oceny Twojej zdolności kredytowej. Zmiana formuły oprocentowania wymaga zawarcia aneksu do umowy.

Oferta z obniżką oprocentowania (sprzedaż łączona)

21. Możesz skorzystać z obniżki oprocentowania w stosunku do standardowej oferty, jeśli aktywnie korzystasz z oferowanych przez nas dodatkowych produktów lub usług finansowych.
22. Nie musisz wybierać dodatkowych produktów lub usług finansowych, możesz wybrać sam kredyt. Sprzedaż łączona nie jest warunkiem uzyskania kredytu, ale ma wpływ na jego warunki cenowe.
23. Warunki obniżki oprocentowania:
    1) W **Ofercie z kontem osobistym i kartą debetową do konta w Banku Millennium S.A.** możesz otrzymać obniżkę o **0,2 p.p.**

Aby utrzymać obniżkę do końca okresu kredytowania, musisz w każdym z kolejnych 55 miesięcy kalendarzowych następujących po miesiącu, w którym uruchomimy kredyt, spełniać poniższe warunki:

a) posiadać konto osobiste w naszym banku, oraz
b) wykonać płatności kartą debetową do konta na kwotę minimum 500 zł.

Możesz nie spełnić tych warunków w 5 dowolnych miesiącach kalendarzowych i nadal zachować obniżkę.

2) W **Ofercie z kontem osobistym i kartą debetową do konta oraz wpływem wynagrodzenia lub dochodu netto na konto w Banku Millennium S.A.** możesz otrzymać obniżkę o **0,4 p.p.**

Aby utrzymać obniżkę do końca okresu kredytowania, musisz w każdym z kolejnych 55 miesięcy kalendarzowych następujących po miesiącu, w którym uruchomimy kredyt, spełniać poniższe warunki:

a) posiadać konto osobiste w naszym banku, na które będzie wpływało Twoje wynagrodzenie lub inny dochód netto w wysokości, jaką określimy w umowie oraz
b) wykonać płatności kartą debetową do konta na kwotę minimum 500 zł.

Możesz nie spełnić tych warunków w 5 dowolnych miesiącach kalendarzowych i nadal zachować obniżkę.

24. Do każdej z powyższych ofert możesz otrzymać dodatkową obniżkę o **0,2 p.p.** jeśli zawrzesz za naszym pośrednictwem **umowę ubezpieczenia na życie.** Kiedy oferujemy to ubezpieczenie działamy jako agent ubezpieczeniowy Towarzystwa Ubezpieczeń na Życie Europa S.A.

    Aby utrzymać obniżkę do końca okresu kredytowania, musisz przez 36 kolejnych miesięcy kalendarzowych następujących po miesiącu, w którym uruchomimy kredyt kontynuować umowę ubezpieczenia na życie zawartą za naszym pośrednictwem. W przypadku kredytu wspólnego warunek ten dotyczy wszystkich kredytobiorców, którzy są zobowiązani do ustanowienia zabezpieczenia kredytu w postaci cesji praw z umowy ubezpieczenia na życie.

25. Szczegółowe zasady udzielania ochrony ubezpieczeniowej w ramach ubezpieczenia Życie pod ochroną, w tym informacje o wyłączeniach odpowiedzialności ubezpieczyciela opisane są w Ogólnych Warunkach Ubezpieczenia. Podsumowanie najważniejszych cech tego ubezpieczenia znajdziesz w Karcie Produktu – Ubezpieczenie Życie pod ochroną.
    Z warunkami ubezpieczenia Życie pod ochroną możesz zapoznać się:
    1) w naszych placówkach,
    2) na stronie www.bankmillennium.pl (Ubezpieczenia > Ubezpieczenia kredytu hipotecznego > Ubezpieczenie na życie) oraz pod numerem infolinii 801 331 331 lub (+48) 22 598 40 40.
26. **Co jeśli nie spełnisz warunków oferty z obniżką oprocentowania.**
    Jeśli nie spełnisz warunków utrzymania obniżki oprocentowania do końca okresu kredytowania, stracisz prawo do obniżki z danego tytułu. To oznacza, że od 61 miesiąca okresu kredytowania:

1) marża zostanie podwyższona o wartość zastosowanej obniżki, do której utraciłeś/utraciłaś prawo i w tej wysokości będzie obowiązywała do końca okresu kredytowania,
2) nowa stała stopa procentowa (jeśli taką wspólnie uzgodnimy na kolejny 60-miesięczny okres) nie będzie uwzględniała obniżki, do której utraciłeś/utraciłaś prawo.

Wcześniejsza spłata kredytu

27. W każdym czasie możesz wcześniej spłacić kredyt. Możesz to zrobić:
    1) w systemie bankowości elektronicznej Millenet, Aplikacji Mobilnej lub w naszym Centrum Obsługi Telefonicznej,
    2) składając pisemną dyspozycję wcześniejszej spłaty w naszej dowolnej placówce. W pierwszej kolejności pobierzemy odsetki naliczone do dnia realizacji Twojej dyspozycji, a pozostałą część kwoty nadpłaty zaliczymy na spłatę kapitału.
28. Dokonując wcześniejszej spłaty kredytu możesz wybrać, czy chcesz:
    1) zostawić ratę w obecnej wysokości i skrócić okres spłaty kredytu,
    2) zmniejszyć ratę i zostawić obecny okres spłaty kredytu.
29. Jeśli spłacisz całość kredytu przed terminem, obniżymy całkowity koszt kredytu hipotecznego. Zmniejszymy go o odsetki i inne opłaty przypadające za okres, o który skrócono obowiązywanie umowy.
30. Gdy wcześniej spłacasz kredyt, nie musisz zawierać z nami aneksu do umowy.
31. Z tytułu wcześniejszej spłaty kredytu nie pobieramy prowizji.

Wycena nieruchomości

32. Przed udzieleniem kredytu wymagamy przedłożenia operatu szacunkowego z aktualną wyceną nieruchomości, która ma być przedmiotem zabezpieczenia spłaty kredytu.
33. Wycena nieruchomości powinna zostać wykonana przez rzeczoznawcę majątkowego, który ma uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania wartości nieruchomości [1]. Koszt wyceny ponosisz Ty i jest on uzależniony od indywidualnego uzgodnienia z rzeczoznawcą majątkowym.
34. Akceptujemy operat szacunkowy nieruchomości, jeśli w dniu, w którym składasz wniosek o udzielenie informacji o kredycie wycena nie jest starsza niż 12 miesięcy.

Przykład

Sprawdzasz ofertę i wypełniasz w naszej placówce wniosek o udzielenie informacji o kredycie 25 kwietnia 2025 r. Sprzedający nieruchomość, którą chcesz kupić, udostępnił Ci operat szacunkowy tej nieruchomości. Operat był wykonany przez rzeczoznawcę majątkowego 25 października 2024 r.

Wycena była zrobiona 6 miesięcy temu, nie musisz zlecać ponownej wyceny tej nieruchomości.

Jakie są skutki, jeśli nie wykonasz lub nienależycie wykonasz zobowiązania związane z umową kredytu

35. Jeśli nie zapłacisz na czas raty kredytu, możemy obciążyć Cię następującymi kosztami:
    1) odsetkami od zadłużenia przeterminowanego,
    2) kosztami sądowymi i kosztami związanymi z postępowaniem egzekucyjnym[2],
    3) kosztami związanymi z udzielonymi pełnomocnictwami oraz zastępstwem procesowym. Oznacza to, że jeśli nasi pełnomocnicy będą musieli czynnie działać przed sądami oraz organami administracji publicznej, aby odzyskać należności, możesz zostać obciążony kosztami, które się z tym wiążą. Takie koszty są określone w przepisach prawa, które określają wysokość wynagrodzenia dla adwokatów lub radców prawnych w związku ze sprawą, które prowadzą przed sądami i organami administracji publicznej.
36. Jeśli nie wykonasz zobowiązań, które wynikają z umowy we wskazanych terminach, w tym nie dostarczysz potwierdzenia zawarcia umowy ubezpieczenia wraz z cesją na naszą rzecz, poniesiesz miesięczną opłatę zgodnie z cennikiem za każde niewykonane zobowiązanie. Nie pobieramy jednak miesięcznej opłaty za niewykonanie zobowiązania dotyczącego ustanowienia hipoteki oraz gdy podjęliśmy działania w celu wykonania określonego zobowiązania na podstawie pełnomocnictwa, którego nam udzieliłeś. Szczegółowe zasady pobierania opłat za niewykonanie zobowiązania znajdziesz we wzorcu umowy i w cenniku.
37. Jeśli nie dotrzymasz warunków udzielenia kredytu (np. nie będziesz terminowo spłacać rat) lub stracisz zdolność kredytową, możemy obniżyć kwotę udzielonego Tobie kredytu lub wypowiedzieć umowę kredytu. W takiej sytuacji będziemy mogli dochodzić swoich roszczeń na drodze postępowania sądowego i egzekucyjnego. Szczegółowe informacje na ten temat znajdziesz w Regulaminie kredytowania osób fizycznych w ramach usług bankowości hipotecznej w Banku Millennium S.A. i wzorcu umowy.
38. W przypadku wypowiedzenia umowy objętej ubezpieczeniem ryzyka wysokiego LTV, towarzystwo ubezpieczeniowe, z którym współpracujemy, wypłaca nam odszkodowanie. W momencie tej wypłaty roszczenie banku przeciwko kredytobiorcy z mocy prawa przejdzie na towarzystwo ubezpieczeniowe do wysokości wypłaconego odszkodowania (tzw. regres ubezpieczeniowy)[3]. Wypłata odszkodowania przez towarzystwo ubezpieczeniowe powoduje wyłącznie zmianę wierzyciela tego zobowiązania. Oznacza to, że w takim przypadku będziesz musiał zwrócić towarzystwu ubezpieczeniowemu kwotę równą wypłaconemu na naszą rzecz odszkodowaniu, razem z odsetkami ustawowymi za okres od dnia wypłaty odszkodowania do dnia, w którym nastąpi zaspokojenie w całości roszczeń regresowych towarzystwa ubezpieczeniowego. Szczegółowe informacje na ten temat znajdziesz w informacji zawierającej podstawowe informacje o ubezpieczeniu ryzyka wysokiego LTV.

Przykład reprezentatywny dla kredytu hipotecznego

39. **RRSO dla oprocentowania okresowo stałego**
Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) wynosi 6,89% i wyliczyliśmy ją przy założeniach: całkowita kwota kredytu hipotecznego (bez kredytowanych kosztów) wynosi 644 570,00 zł, okres kredytowania 27 lat i 1 miesiąc, rata kredytu 4 041,26 zł, liczba rat 325, oprocentowanie w pierwszym 60-miesięcznym okresie obowiązywania stopy stałej 6,06%, a w dalszym okresie kredytowania oprocentowanie zmienne 5,65055% (suma stałej marży 2,10% oraz wskaźnika referencyjnego POLSTR 1M Stopa Składana, który według stanu na 25.09.2026 r. wynosi 3,55055%), kredyt zabezpieczony jest hipoteką na nowo nabywanej nieruchomości o wartości 1 047 740,00 zł. Marża wynosi 2,10%, 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 742 549,48 zł. W tej kwocie zawiera się: prowizja za udzielenie kredytu 0 zł, odsetki 668 843,14 zł, ubezpieczenie nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych 25 675,00 zł (dostępne za naszym pośrednictwem), ubezpieczenie na życie 47 812,34 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 1 387 119,48 zł.

Obliczenia wykonaliśmy 28.09.2026 r. na reprezentatywnym przykładzie, zakładając, że spełnisz warunki do utrzymania obniżonego oprocentowania.

40. **Dodatkowa RRSO dla oprocentowania okresowo stałego**
Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) wynosi 6,57% i wyliczyliśmy ją przy założeniach: całkowita kwota kredytu hipotecznego (bez kredytowanych kosztów) wynosi 644 570,00 zł, okres kredytowania 27 lat i 1 miesiąc, rata kredytu 4 041,26 zł, liczba rat 325, oprocentowanie w pierwszym 60-miesięcznym okresie obowiązywania stopy stałej 6,06%, po zakończeniu tego okresu pozostający do spłaty kapitał zostanie spłacony, a w dalszym okresie kredytowania oprocentowanie zmienne 5,65055% (suma stałej marży 2,10% oraz wskaźnika referencyjnego POLSTR 1M Stopa Składana, który według stanu na dzień 25.09.2026 r. wynosi 3,55055%), kredyt zabezpieczony jest hipoteką na nowo nabywanej nieruchomości o wartości 1 047 740,00 zł. Marża wynosi 2,10%, 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 205 616,77 zł. W tej kwocie zawiera się: prowizja za udzielenie kredytu 0 zł, odsetki 187 539,06 zł, ubezpieczenie nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych 4 740,00 zł (dostępne za naszym pośrednictwem), ubezpieczenie na życie 13 118,71 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 850 186,77 zł.

Obliczenia wykonaliśmy 28.10.2026 r. na reprezentatywnym przykładzie, zakładając, że spełnisz warunki do utrzymania obniżonego oprocentowania.

Przykład reprezentatywny dla kredytu konsolidacyjnego

41. **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 523 630,00 zł, okres kredytowania 26 lat i 2 miesiące, rata kredytu 3 828,77 zł, liczba rat 314, oprocentowanie w pierwszym 60-miesięcznym okresie obowiązywania stopy stałej 7,55%, a w dalszym okresie kredytowania oprocentowanie zmienne 6,74055% (suma stałej marży 3,19% oraz wskaźnika referencyjnego POLSTR 1M Stopa Składana, który według stanu na 25.09.2026 r. wynosi 3,55055%), kredyt zabezpieczony jest hipoteką na nowo nabywanej nieruchomości o wartości 1 000 240,00 zł. Marża wynosi 3,19%, 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 741 303,82 zł. W tej kwocie zawiera się: prowizja za udzielenie kredytu 0 zł, odsetki 678 608,29 zł, ubezpieczenie nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych 23 553,00 zł (dostępne za naszym pośrednictwem), ubezpieczenie na życie 38 923,53 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 1 264 933,82 zł.

Obliczenia wykonaliśmy 28.09.2026 r. na reprezentatywnym przykładzie, zakładając, że spełnisz warunki do utrzymania obniżonego oprocentowania.

42. **Dodatkowa RRSO dla oprocentowania okresowo stałego**
Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) wynosi 8,15% i wyliczyliśmy ją przy założeniach: całkowita kwota kredytu konsolidacyjnego (bez kredytowanych kosztów) wynosi 523 630,00 zł, okres kredytowania 26 lat i 2 miesiące, rata kredytu 3 828,77 zł, liczba rat 314, oprocentowanie w pierwszym 60-miesięcznym okresie obowiązywania stopy stałej 7,55%, a w dalszym okresie kredytowania oprocentowanie zmienne 6,74055% (suma stałej marży 3,19% oraz wskaźnika referencyjnego POLSTR 1M Stopa Składana, który według stanu na 25.09.2026 r. wynosi 3,55055%), kredyt zabezpieczony jest hipoteką na nowo nabywanej nieruchomości o wartości 1 000 240,00 zł. Marża wynosi 3,19%, 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 206 352,58 zł. W tej kwocie zawiera się: prowizja za udzielenie kredytu 0 zł, odsetki 190 927,19 zł, ubezpieczenie nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych 4 500,00 zł (dostępne za naszym pośrednictwem), ubezpieczenie na życie 10 706,39 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 729 982,58 zł.

Obliczenia wykonaliśmy 28.09.2026 r. na reprezentatywnym przykładzie, zakładając, że spełnisz warunki do utrzymania obniżonego oprocentowania.

Przykład reprezentatywny dla pożyczki hipotecznej

43. **RRSO dla oprocentowania okresowo stałego**
Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) wynosi 9,35% i wyliczyliśmy ją przy założeniach: całkowita kwota pożyczki hipotecznej (bez kredytowanych kosztów) wynosi 357 530,00 zł, okres kredytowania 22 lata i 4 miesiące, rata kredytu 2 938,10 zł, liczba rat 268, oprocentowanie w pierwszym 60-miesięcznym okresie obowiązywania stopy stałej 8,31%, a w dalszym okresie kredytowania oprocentowanie zmienne 7,50055% (suma stałej marży 3,95% oraz wskaźnika referencyjnego POLSTR 1M Stopa Składana, który według stanu na 25.09.2026 r. wynosi 3,55055%), pożyczka zabezpieczona jest hipoteką na nieruchomości o wartości 701 864,00 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 466 822,90 zł. W tej kwocie zawiera się: prowizja za udzielenie pożyczki 0 zł, odsetki 429 883,81 zł, ubezpieczenie nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych 14 205,00 zł (dostępne za naszym pośrednictwem), ubezpieczenie na życie 22 515,09 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 824 352,90 zł.

Obliczenia wykonaliśmy 28.09.2026 r. na reprezentatywnym przykładzie, zakładając, że spełnisz warunki do utrzymania obniżonego oprocentowania.

44. **Dodatkowa RRSO dla oprocentowania okresowo stałego**
Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) wynosi 8,96% i wyliczyliśmy ją przy założeniach: całkowita kwota pożyczki hipotecznej (bez kredytowanych kosztów) wynosi 357 530,00 zł, okres kredytowania 22 lata i 4 miesiące, rata kredytu 2 938,10 zł, liczba rat 268, oprocentowanie w pierwszym 60-miesięcznym okresie obowiązywania stopy stałej 8,31%, po zakończeniu tego okresu pozostający do spłaty kapitał zostanie spłacony, a w dalszym okresie kredytowania oprocentowanie zmienne 7,50055% (suma stałej marży 3,95% oraz wskaźnika referencyjnego POLSTR 1M Stopa Składana, który według stanu na 25.09.2026 r. wynosi 3,55055%), pożyczka zabezpieczona jest hipoteką na nieruchomości o wartości 701 864,00 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 152 702,39 zł. W tej kwocie zawiera się: prowizja za udzielenie kredytu 0 zł, odsetki 142 048,85 zł, ubezpieczenie nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych 3 180,00 zł (dostępne za naszym pośrednictwem), ubezpieczenie na życie 7 254,54 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 510 232,39 zł.

Obliczenia wykonaliśmy 28.10.2026 r. na reprezentatywnym przykładzie, zakładając, że spełnisz warunki do utrzymania obniżonego oprocentowania.

Najważniejsze założenia, na podstawie których wyliczyliśmy RRSO

45. Do wyliczeń wzięliśmy POLSTR 1M Stopa Składana w wysokości 3,55055% według danych z 25.09.2026 r.

Produkt	Kredyt hipoteczny	Kredyt konsolidacyjny	Pożyczka hipoteczna
Kwota kredytu	644 570,00 zł	523 630,00 zł	357 530,00 zł
Oprocentowanie okresowo stałe	6,06%	7,55%	8,31%
Oprocentowanie zmienne po 5 latach	5,65055%	6,74055%	7,50055%
Liczba rat	325	314	268
Rata równa	4 041,26 zł	3 828,77 zł	2 938,10 zł
Pierwsza rata malejąca	5 238,37 zł	4 962,12 zł	3 809,97 zł
RRSO	6,89%	8,51%	9,35%

Podstawa prawna

[1] zgodnie z Ustawą z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami
[2] zgodnie z Ustawą z 28 lutego 2018 r. o kosztach komorniczych oraz Ustawą z 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.
[3] zgodnie z art. 828 § 1 Ustawy z 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny

Słownik

kredyt (pożyczka) – każda transakcja obciążona ryzykiem kredytowym, zabezpieczona hipoteką. Są to: kredyt hipoteczny, kredyt konsolidacyjny, pożyczka hipoteczna, które mamy w ofercie.

Kredytobiorca (Pożyczkobiorca) – osoba fizyczna posiadająca pełną zdolność do czynności prawnych, która zawarła z nami umowę o kredyt hipoteczny.

LTV (Loan to Value) – stosunek kwoty kredytu do zaakceptowanej przez nas wartości nieruchomości, która będzie stanowić zabezpieczenie kredytu.

marża – ustalona przez nas stała wartość, którą podajemy w punktach procentowych.

nieruchomość – nieruchomość gruntowa, budynkowa lub lokalowa położona na terytorium Polski, który może być celem lub zabezpieczeniem kredytu.

okres kredytowania – okres, który określamy w miesiącach i podajemy w umowie kredytu. Liczymy go od uruchomienia kredytu do całkowitej spłaty kredytu.

operat szacunkowy – dokument zawierający wycenę nieruchomości, który jest przygotowywany przez rzeczoznawcę majątkowego.

POLSTR 1M Stopa Składana – 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. Administrator opracowuje wskaźnik POLSTR 1M Stopa Składana według samodzielnie określonej metody. Szczegóły dotyczące POLSTR 1M Stopa Składana, w tym jego wysokości, opis metody jego opracowywania oraz procedury przyjmowania i rozpatrywania skarg do procesu jego wyznaczania administrator udostępnia na swojej stronie internetowej pod adresem: www.gpwbenchmark.pl.

umowa – Umowa o kredyt (pożyczkę).

wycena nieruchomości – oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości oraz wartości odtworzeniowej budynku. Wartość rynkowa nieruchomości pozwala nam sprawdzić, czy wartość nieruchomości jest wystarczająca, aby zabezpieczyć kredyt. Wartość odtworzeniowa budynku jest potrzebna do wyznaczenia sumy, na jaką trzeba ubezpieczyć dom. Wycenę nieruchomości przygotowuje uprawniony rzeczoznawca majątkowy w formie operatu szacunkowego. Po wykonaniu wyceny, uprawniony pracownik banku sprawdza ją pod kątem zawartości merytorycznej i formalno-prawnej.

zdolność kredytowa – zdolność do spłaty kredytu razem z odsetkami, w terminach i wysokości określonych w umowie.



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 ustalanej 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 **7,93%** 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:** 6,57%/rok (do 5. roku z uwzględnieniem obniżenia o 1 p.p.), na które składa się 5-letnia stała stopa bazowa 5,41%/rok z 5.10.2026 r. i marża 1,16%; a następnie oprocentowanie zmienne 7,57%/rok (od 6. roku do końca okresu oprocentowania), na które składa się wskaźnik referencyjny POLSTR 1M Stopa Składana 5,41%/rok (przy założeniu, że wskaźnik referencyjny odpowiada 5-letniej stałej stopie bazowej) i marża 2,16%; całkowity koszt kredytu 503 670,50 zł, w tym prowizja 0%, odsetki 468 087,44 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 27 164,06 zł (za cały okres kredytowania); całkowita kwota do zapłaty 903 670,50 zł, płatna w 300 ratach annuitetowych (równych) miesięcznych, przy czym pierwsze 60 rat wynosi 2 720,16 zł, od 6. roku kolejne raty wynoszą 2 938,07 zł i ostatnia rata 2 679,11 zł. Kalkulacja została dokonana na 5.10.2026 r. na reprezentatywnym przykładzie dla oferty specjalnej ważnej do 7.12.2026 r.

2. Kredytu hipotecznego MIX:
Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) dla wypłaconego jednorazowo kredytu hipotecznego MIX w PKO Banku Polskim zabezpieczonego hipoteką wynosi **7,98%** 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**: 6,6%/rok (do 5. roku

z uwzględnieniem obniżenia o 1 p.p.), na które składa się 5-letnia stała stopa bazowa 5,41%/rok z 5.10.2026 r. oraz marża 1,19%, a następnie oprocentowanie zmienne 7,6%/rok (od 6. roku do końca okresu oprocentowania), na które składa się wskaźnik referencyjny POLSTR 1M Stopa Składana 5,41% (przy założeniu, że wskaźnik referencyjny odpowiada 5-letniej stałej stopie bazowej) oraz marża 2,19%; całkowity koszt kredytu 482 317,15 zł, w tym: prowizja 0%, odsetki 448 082,70 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) 25 895,45 zł, całkowita kwota do zapłaty 863 320,15 zł, płatna w 300 ratach annuitetowych (równych) miesięcznych, przy czym pierwsze 60 rat wynosi 2 598,15 zł, od 6. roku kolejne raty wynoszą 2 806,03 zł i ostatnia rata 2 555,53 zł. Kalkulacja została dokonana na 5.10.2026 r. na reprezentatywnym przykładzie dla oferty specjalnej ważnej do 7.12.2026 r.

3. Pożyczki hipotecznej:
Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) dla wypłaconej jednorazowo pożyczki hipotecznej w PKO Banku Polskim zabezpieczonej hipoteką **9,59%** 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**: 8,17%/rok (do 5. roku z uwzględnieniem obniżenia o 1 p.p.), na które składa się 5-letnia stała stopa bazowa 5,41%/rok z 5.10.2026 r. oraz marża 2,76%, a następnie oprocentowanie zmienne 9,17%/rok (od 6. roku do końca okresu oprocentowania), na które składa się wskaźnik referencyjny POLSTR 1M Stopa Składana 5,41% (przy założeniu, że wskaźnik referencyjny odpowiada 5-letniej stałej stopie bazowej) oraz marża 3,76%; całkowity koszt kredytu 419 259,37 zł, w tym: prowizja 0%, odsetki 394 303,08 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) 18 937,29 zł; całkowita kwota do zapłaty 769 259,37 zł, płatna w 240 ratach annuitetowych (równych) miesięcznych przy czym pierwsze 60 rat wynosi 2 966,64 zł, od 6. roku kolejne raty wynoszą 3 146,96 zł i ostatnia rata 2 998,84 zł. Kalkulacja została dokonana na 5.10.2026 r. na reprezentatywnym przykładzie dla oferty specjalnej ważnej do 7.12.2026 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 **7,93%** 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:** 6,55%/rok (do 5. roku z uwzględnieniem obniżenia o 1 p.p.), na które składa się 5-letnia stała stopa bazowa 5,41%/rok z 5.10.2026 r. i marża 1,14%, a następnie oprocentowanie zmienne 7,55%/rok (od 6. roku do końca okresu oprocentowania), na które składa się wskaźnik referencyjny POLSTR 1M Stopa Składana 5,41%/rok (przy założeniu, że wskaźnik referencyjny odpowiada 5-letniej stałej stopie bazowej) i marża 2,14%; całkowity koszt kredytu 496 393,51 zł, w tym prowizja za udzielenie kredytu 0%, prowizja dla BGK za udzielenie gwarancji 565,62 zł; odsetki 460 699,28 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) 26 809,61 zł; całkowita kwota do zapłaty 891 393,51 zł, płatna w 300 ratach annuitetowych (równych) miesięcznych, przy czym w okresie pierwszych 5. lat raty wyniosą 2 681,20 zł, od 6. roku po 2 896,17 zł i ostatnia rata wyniesie 2 642,65 zł. Kalkulacja została dokonana na 5.10 2026 r. na reprezentatywnym przykładzie dla oferty specjalnej ważnej do 7.12.2026 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 osiąganych 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 (z późniejszymi zmianami).

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 do 5 000 000 zł: 6 770 zł + 0,25% od nadwyżki powyżej 2 000 000 zł,
8) powyżej 5 000 000 zł: 14 270 zł + 0,15% od nadwyżki powyżej 5 000 000 zł, łącznie niewięcej jednak niż 25 000 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 łącznie niewięcej niż 15 000 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.):
   a) z saldem zadłużenia poniżej 80 000 złotych– 300 zł,
   b) 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 ppkt 1 wraz 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 wnioskuje 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 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 spłącany 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 spłacanych 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 spłata 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 informacją 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 ustalanej 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 **7,37%** 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:** 6,34%/rok (do 5. roku z uwzględnieniem obniżenia o 0,8 p.p.), na które składa się 5-letnia stała stopa bazowa 5,25%/rok z 18.09.2026 r. i marża 1,09%; a następnie oprocentowanie zmienne 7,14%/rok (od 6. roku do końca okresu oprocentowania), na które składa się wskaźnik referencyjny POLSTR 1M Stopa Składana 5,25% (przy założeniu, że wskaźnik referencyjny odpowiada 5-letniej stałej stopie bazowej) oraz marża 1,89%; całkowity koszt kredytu 392 407,11 zł, w tym prowizja 0%, odsetki 382 580,53 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 4 504,98 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 732 407,11 zł, płatna w 300 ratach annuitetowych (równych) miesięcznych, przy czym pierwsze 60 rat wynosi 2 263,29 zł, 61 rata wynosi 2 409 zł, kolejne raty wynoszą 2 445,94 zł i ostatnia rata wynosi 2 240,41 zł. Kalkulacja została dokonana na dzień 18.09.2026 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 złotych[1] – 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 osiąganych 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 złotych[2] – 300 zł,
   b) od 80 000 złotych[2] – 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 złotych[2] złotych – 300 zł,
   b) z saldem zadłużenia od 80 000 złotych[2] – 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 Zdrowie
   a 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 Wpływów[3] oraz wymaganej Transakcyjności[4].

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 któregokolwiek 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.

INFORMACJE OGÓLNE DOTYCZĄCE UMOWY O KREDYT HIPOTECZNY*

Bank Hipoteczny

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,

*Dot. kredytów hipotecznych udzielonych od dnia 22 lipca 2017 r.

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) roszczenie Banku o ustanowienie hipoteki na nieruchomości lokalowej jednocześnie z wyodrębnieniem lokalu, wpisane w księdze wieczystej 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 Rzeczpospolitej 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 ustalanej 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 **6,38%** 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 5,64988%/rok, na które składa się wskaźnik referencyjny POLSTR 1M Stopa Składana 3,53988% z 17.09.2026 r. oraz marża 2,11 p.p.; całkowity koszt kredytu 387 893,72 zł, w tym: prowizja 0%, odsetki 352 982,38 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 26 372,34 zł (za cały okres kredytowania dla ubezpieczenia oferowanego za pośrednictwem PKO Banku Polskiego); całkowita kwota do zapłaty 793 893,72 zł, płatna w 300 miesięcznych ratach annuitetowych (równych), po 2 531,18 zł, przy czym ostatnia rata wyniesie 2 070,40 zł.
Kalkulacja została dokonana na dzień 18.09.2026 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 osiąganych dochodów i posiadanych zobowiązań, przedmiotu 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 zdecyduje 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 spłaty kredytu 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-rozliczeniowego,
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 w postaci hipoteki 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, wydanego 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 przekażemy 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 przekażemy 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 § 2^1 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 § 2^1 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 zawnioskować 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 oprocentowania 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 wypowiesz 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 przypadałyby 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. przygotujemy 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 cześć 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§2[1]Kodeksu 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 przesłanym 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 19999 (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 Alianz 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 Alianz TUŻ. Jesteśmy wpisani pod numerem 11135943/A do rejestru pośredników ubezpieczeniowych, który prowadzi KNF.
9. Infolinia 19999 (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


BOŚ
BANK

INFORMACJE OGÓLNE DOTYCZĄCE UMOWY O KREDYT HIPOTECZNY / EKOLOGICZNY KREDYT HIPOTECZNY

Kredytodawca	Bank Ochrony Środowiska S.A. ul. Żelazna 32, 00-832 Warszawa Numer telefonu: 801 335 455 lub (22) 543 34 34 Adres strony internetowej: www.bosbank.pl
Cele, na które może zostać wykorzystany kredyt	**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/komórki lokatorskiej, 2) adaptacji pomieszczenia niemieszkalnego na potrzeby mieszkaniowe, 3) nabycia wybudowanego domu jednorodzinnego lub letniskowego, wybudowanego lokalu mieszkalnego w domu wielorodzinnym, garażu/miejsca postojowego/komórki lokatorskiej, działki budowlanej z przeznaczeniem pod budowę domu jednorodzinnego, działki rekreacyjnej, nieruchomości zagrodowej, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego), 4) wykupu lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, 5) wykupu mieszkania komunalnego lub zakładowego, 6) spłaty kredytu mieszkaniowego w innym banku lub instytucji, 7) spłaty pożyczek i kredytów innych niż mieszkaniowe. Kwota kredytu przeznaczona na cele wymienione w pkt 1 – 6 musi przekraczać 50% całkowitej kwoty kredytu. Kwota kredytu może być podwyższona o: 1) kwotę kredytu na dowolny cel konsumpcyjny nie związany z prowadzeniem działalności gospodarczej, 2) koszty sądowe i opłaty notarialne oraz inne koszty i opłaty urzędowe 3) koszt projektu rozwiązań ekologicznych, koszt audytu energetycznego, koszt projektu rozwiązań ekologicznych Część środków kredytu może zostać przeznaczona na refinansowanie kosztów związanych z inwestycją, jeżeli: – koszty związane z inwestycją zostały poniesione w okresie ostatnich 6 m-cy, – kwota kredytu przeznaczona na refinansowanie stanowi nie więcej niż 10% kwoty kredytu, – w przypadku urządzeń i instalacji ekologicznych - nie upłynęło więcej niż 12 miesięcy od daty wystawienia faktury potwierdzającej wydatkowanie środków – środki kredytu mogą być przeznaczone do wysokości kosztów poniesionych przez Kredytobiorcę ze środków własnych. **Ekologiczny kredyt hipoteczny jest udzielany na sfinansowanie:** 1) budowy, dokończenia budowy, wykończenia, remontu, modernizacji lub rozbudowy domu jednorodzinnego, lokalu mieszkalnego w domu wielorodzinnym, garażu/komórki lokatorskiej, 2) adaptacji pomieszczenia niemieszkalnego na potrzeby mieszkaniowe, 3) nabycia wybudowanego domu jednorodzinnego, wybudowanego lokalu mieszkalnego w domu wielorodzinnym, garażu/miejsca postojowego/komórki lokatorskiej, działki budowlanej z przeznaczeniem pod budowę domu jednorodzinnego, nieruchomości zagrodowej, spółdzielczego własnościowego prawa do wybudowanego lokalu (lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego), 4) wykupu lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, 5) wykupu mieszkania komunalnego lub zakładowego, 6) spłaty kredytu mieszkaniowego w innym banku lub instytucji, 7) spłaty pożyczek i kredytów innych niż mieszkaniowe i jednocześnie dom jednorodzinny lub budynek wielorodzinny, w którym znajduje się/będzie się znajdować lokal mieszkalny/mieszkanie nie jest/nie będzie zasilany węglowym źródłem ciepła i spełnia/będzie spełniać „Kryteria kwalifikacji Produktów Kredytowych przeznaczonych na finansowanie budynków (stosowane również w przypadku refinansowania).” Dotyczy punktów 1-7.

	Kwota kredytu może być podwyższona o: 1) kwotę kredytu na dowolny cel konsumpcyjny niezwiązany z prowadzeniem działalności gospodarczej, 2) koszt projektu rozwiązań ekologicznych, koszt audytu energetycznego, koszt projektu rozwiązań ekologicznych pod warunkiem, że inwestycja zostanie lub została zrealizowana zgodnie z warunkami, określonymi w tych dokumentach, 3) koszty sądowe i opłaty notarialne oraz inne koszty i opłaty urzędowe. Zastosowanie oferty kredytu hipotecznego z oprocentowaniem stałym lub okresowo stałym wyklucza możliwość łączenia celów innych niż mieszkaniowe
Kwota kredytu i udział własny	Maksymalna dostępna kwota kredytu hipotecznego w stosunku do wartości rynkowej nieruchomości wynosi: 80% w przypadku nieruchomości mieszkalnych, 60% w przypadku nieruchomości zagrodowej, 50% w przypadku nieruchomości rekreacyjnych i pozostałych nieruchomości oraz nieruchomości niebędących własnością lub wyłączną własnością klienta. Maksymalną kwotę kredytu wylicza się na podstawie wartości rynkowej nieruchomości zweryfikowanej przez Bank. Wymagany wkład własny: 20% w przypadku nieruchomości mieszkalnych, 40% w przypadku nieruchomości zagrodowej, 50% w przypadku pozostałych nieruchomości. Istnieje możliwość kredytowania z wkładem własnym min. 10%. W przypadku brakującego wkładu własnego do wysokości 20% kredytu: - marża Banku ulega podwyższeniu do dnia, w którym spłata raty kapitałowo-odsetkowej spowoduje wniesienie przez Państwa całości brakującej części wkładu własnego, - ubezpieczenia brakującego wkładu własnego.
Formy zabezpieczenia	**Podstawowym, obligatoryjnym zabezpieczeniem kredytu jest:** 1) hipoteka na nieruchomości (w tym na prawie użytkowania wieczystego kredytowanej nieruchomości, ograniczonym prawie rzeczowym), 2) przelew wierzytelności (cesja) na rzecz Banku z umowy ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych nieruchomości mieszkalnej będącej przedmiotem zabezpieczenia zawierającej zakres ubezpieczenia wymagany przez Bank, 3) przelew wierzytelności (cesja) 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) zawierającej zakres ubezpieczenia wymagany przez Bank, 4) Oświadczenie o poddaniu się wobec Banku egzekucji w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 Kodeksu postępowania cywilnego, w przypadkach zabezpieczenia kredytu hipotecznego na nieruchomości, która nie jest własnością Kredytobiorcy. Zabezpieczenie będzie stosowane wyłącznie w odniesieniu do przypadków, gdy przedmiotem zabezpieczenia będzie nieruchomość zlokalizowana w miejscowości o liczbie mieszkańców poniżej 100 tys., z wyłączeniem sytuacji, gdy łącznie spełnione są poniższe warunki: • kwota kredytu do 400 tys. oraz • LTV wynosi do 50 % LTV włącznie, 5) przelew wierzytelności (cesja) 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. Przy czym umowa ubezpieczenia obejmuje zakres ubezpieczenia wymagany przez Bank. Suma ubezpieczenia musi być równa co najmniej kwocie kredytu, jaka zgodnie z harmonogramem spłat będzie podlegała spłacie po przekroczeniu 70 roku życia Kredytobiorcy z zastrzeżeniem, że 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. W przypadku braku możliwości ustanowienia zabezpieczenia w postaci przelewu wierzytelności (cesja) na rzecz Banku z umowy ubezpieczenia na życie Kredytobiorcy, zabezpieczenie spłaty kredytu może stanowić: • weksel własny in blanco wraz z poręczeniem wekslowym osoby trzeciej lub

	• kaucja w wysokości 110% wnioskowanej kwoty kredytu - gdy waluta pożyczki jest taka sama jak waluta środków pieniężnych objętych kaucją lub 135% wnioskowanego kredytu, gdy waluta pożyczki jest inna niż waluta środków pieniężnych objętych kaucją. **Dodatkowe zabezpieczenie kredytu:** Dodatkowe prawne zabezpieczenie spłaty, dla części ekspozycji przekraczającej poziom LTV mogą stanowić: a) zastaw zwykły lub zastaw rejestrowy na denominowanych w złotych dłużnych papierach wartościowych Skarbu Państwa lub NBP wraz z pełnomocnictwem i blokadą środków na rachunku lub b) blokada środków na rachunku bankowym wraz z pełnomocnictwem do rachunku lub c) przeniesienie określonej kwoty w złotych lub innej walucie na własność Banku, zgodnie z art. 102 ustawy – Prawo bankowe (przy czym w przypadku innej waluty niż waluta kredytu, Bank zakłada jej deprecjację o co najmniej 50%) lub d) zastaw rejestrowy na prawach do rachunku IKE lub IKZE wraz z pełnomocnictwem do rachunku i blokadą środków lub e) ubezpieczenie przez Bank brakującego wkładu własnego Kredytobiorcy w towarzystwie ubezpieczeniowym współpracującym z Bankiem. **Pomostowe zabezpieczenie spłaty kredytu może stanowić:** W przypadku kredytu na budowę lokalu mieszkalnego / domu jednorodzinnego prowadzoną przez inwestora zastępczego dodatkowe pomostowe zabezpieczenie stanowi przelew wierzytelności, jaką Kredytobiorca posiada w stosunku do inwestora zastępczego z tytułu umowy przedwstępnej sprzedaży lub umowy przyrzeczenia sprzedaży lokalu mieszkalnego/ domu jednorodzinnego.
Okres, na jaki może być zawarta umowa o kredyt hipoteczny	Maksymalny okres kredytowania wynosi 35 lat. Preferowany przez Bank okres kredytowania powinien być nie dłuższy niż 25 lat.
Wskaźniki referencyjne stosowane przy ustalaniu oprocentowania (stopa bazowa)	Bank dla określenia stopy bazowej w ramach zmiennej stopy procentowej kredytu stosuje wskaźnik referencyjny WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) dla 6-ciomiesięcznych depozytów międzybankowych w PLN (stawka WIBOR 6M- Wskaźnik referencyjny, dla którego Administratorem jest GPW Benchmark S.A. W razie istotnych zmian sposobu ustalania lub zaprzestania opracowywania powyżej wskazanej stopy bazowej przez jej administratora, Bank zastosuje w miejsce wskazanej powyżej stopy bazowej inny wskaźnik referencyjny na warunkach określonych w Regulaminie stanowiącym integralną część umowy kredytu. Szczegółowe informacje zawarte są w „Informacji dla Kredytobiorców o ryzykach i kosztach kredytu hipotecznego w Banku Ochrony Środowiska S.A.” oraz w Regulaminie, stanowiących załączniki do umowy kredytu. Wysokość oprocentowania stanowi sumę stopy bazowej oraz marży Banku. Wysokość marży bankowej określona jest w umowie kredytu i ustalona w oparciu o Uchwałę Zarządu Banku w sprawie oprocentowania środków pieniężnych, kredytów i pożyczek w Banku.
Rodzaje dostępnej stopy oprocentowania	**Kredyt jest oprocentowany według:** **1) stałej stopy procentowej w okresie 5 – lat od dnia podpisania umowy/ aneksu, a następnie zmiennej stopy procentowej po zakończeniu obowiązywania stałej stopy procentowej** na zasadach określonych w Regulaminie w rozdziale „Jak liczymy oprocentowanie Twojego kredytu”. 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 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. Po zakończeniu obowiązywania stałej stopy procentowej, Bank pobiera odsetki według zmiennej stopy procentowej, w stosunku rocznym, na zasadach określonych w Regulaminie w rozdziale „Jak liczymy oprocentowanie Twojego kredytu”. Wysokość oprocentowania zmiennego po zakończeniu 5-letniego okresu obowiązywania stałej stopy procentowej jest zgodna z Tabelą oprocentowania kredytów i pożyczek w BOŚ S.A według stopy bazowej WIBOR 6M, która będzie obowiązywała w Banku na 2 dni robocze przed końcem poprzedniego okresu. Kredytobiorcy ponoszą ryzyko wzrostu stopy procentowej w związku z zaciągnięciem i wykonywaniem umowy kredytu hipotecznego oprocentowanego zmienną stopą procentową.

	Informacje o tym ryzyku zawarte są w doręczanym i podpisywanym dokumencie „Informacja dla Kredytobiorców o ryzykach i kosztach kredytu hipotecznego w Banku Ochrony Środowiska S.A.”. **2) zmiennej stopy procentowej** 1. Stopa procentowa ulega zmianie w okresach 6-miesięcznych, liczonych od dnia wydania Decyzji kredytowej, przy czym: a) dla ustalenia stopy procentowej na pierwszy okres jako stopę bazową przyjmuje się stawkę WIBOR 6M notowaną na 2 dni robocze przed wydaniem Decyzji kredytowej, a zmiana stopy bazowej następuje po 6-ciu miesiącach od wydania Decyzji kredytowej, ale nie wcześniej niż w dniu spłaty, b) 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. 2. Wysokość marży bankowej określona jest w umowie. 3. Odsetki naliczane są od kwoty wykorzystanego kredytu wyrażonego w walucie określonej w mowie. 4. W przypadku kredytu spłacanego w ratach malejących: a) odsetki naliczane są za rzeczywisty okres wykorzystania kredytu, od daty spłaty poprzedniej raty do dnia poprzedzającego datę spłaty następnej raty, b) przyjmuje się dzielnik 365. 5. W przypadku kredytu spłacanego w ratach równych: a) za okres odsetkowy przyjmuje się miesiąc (30 dni), b) odsetki naliczane są od daty spłaty poprzedniej raty do dnia poprzedzającego datę spłaty następnej raty, c) przyjmuje się dzielnik 360. 6. W okresie karencji w spłacie kredytu oraz w okresie realizacji kredytu (czyli w określonym w umowie kredytu okresie wypłaty kredytu, który liczony jest od dnia postawienia kredytu do dyspozycji Kredytobiorcy do dnia wypłaty ostatniej transzy kredytu) odsetki naliczane są w sposób określony w ust. 3 oraz ust. 4. W przypadku, gdy stopa oprocentowania, o której mowa powyżej, będzie wyższa w okresie kredytowania w stosunku rocznym niż dwukrotność wysokości odsetek ustawowych, ogłaszanych przez Ministra Sprawiedliwości w drodze obwieszczenia w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski" (odsetki maksymalne), Bank pobiera odsetki maksymalne. W razie istotnych zmian sposobu ustalania lub zaprzestania opracowywania wskazanego powyżej wskaźnika referencyjnego przez jego administratora Bank zastosuje inny wskaźnik referencyjny na warunkach określonych w „Regulaminie udzielania kredytów hipotecznych”, stanowiącym integralną część umowy kredytu. **Marża Banku ulega podwyższeniu:** 1) do dnia spłaty raty kapitału, w którym nastąpiła całkowita spłata brakującego wkładu własnego, 2) w przypadku niedostarczenia do Banku w terminie określonym przez Bank potwierdzonej przez sąd kopii wniosku o wykreślenie hipoteki wpisanej do księgi wieczystej nieruchomości, 3) w przypadku wykorzystania kredytu niezgodnie z przeznaczeniem począwszy od dnia następującego po dniu, w którym Bank pozyskał informację o tym fakcie (dotyczy Ekologicznego kredytu hipotecznego), 4) w przypadku nieprzedstawienia przez Kredytobiorcę polisy ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych wraz z dowodem opłacenia kolejnej składki ubezpieczenia w dniu ustania ochrony ubezpieczeniowej na podstawie dotychczasowej umowy ubezpieczenia oraz dowodu przyjęcia do wiadomości przez towarzystwo ubezpieczeniowe faktu dokonania na Bank przelewu wierzytelności z umowy ubezpieczenia Bank podwyższa marżę, do wysokości określonej w umowie kredytu 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, 5) w przypadku, gdy Kredytobiorca nie dokona prawomocnego wpisu hipoteki na rzecz Banku na nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia spłaty kredytu. Podwyższenie marży nastąpi po okresie 12 miesięcy od daty podpisania ostatecznej umowy przeniesienia własności nieruchomości w formie aktu notarialnego. W przypadku kredytu hipotecznego udzielonego na refinansowanie kredytu hipotecznego z innego Banku oraz na budowę domu, podwyższenie marży nastąpi po okresie 12 miesięcy od daty uruchomienia kredytu. Zwrot odsetek na rachunek Kredytobiorcy następuje w ciągu 30 dni od dnia uzyskania prawomocnego wpisu hipoteki w księdze wieczystej.
Waluta kredytu	PLN

Przykład reprezentatywny	Rzeczywista roczna stopa oprocentowania (RRSO) dla kredytu hipotecznego uruchamianego jednorazowo na podstawie przykładu reprezentatywnego dla lokalu mieszkalnego/domu jednorodzinnego na dzień 13.08.2026 r. wynosi 6,39% przy założeniu, że: całkowita kwota kredytu wynosi 500 000 PLN, okres kredytowania wynosi 300 m-cy, spłata w formie równych rat miesięcznych, oprocentowanie zmienne w wysokości 5,82% w skali roku, które składa się z aktualnej stopy bazowej WIBOR 6M (z dnia 12.08.2026 r. wynosi 3,83%) powiększonej o marżę Banku w wysokości 1,99 p.p., LTV 80% . Całkowity koszt kredytu, na który składa się: prowizja przygotowawcza w wysokości 0% od kwoty kredytu tj. 0 PLN, ubezpieczenie nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych (do założeń przyjęto koszt ubezpieczenia nieruchomości zakupionego u Ubezpieczyciela zewnętrznego, ustalony w oparciu o wartość nieruchomości w wysokości 625 000 PLN) w całym okresie kredytowania wyniesie ok. 15 625 PLN, miesięczny koszt prowadzenia ROR w Banku Konto bez Kosztów - 0 PLN (brak wpływu na konto min. 1500 PLN - miesięczna opłata za konto 9 PLN), podatek od czynności cywilnoprawnych (PCC) wynosi 19 PLN. W całkowitym koszcie kredytu Bank nie uwzględnia kosztu wyceny nieruchomości, gdyż przyjęto założenie, że Kredytobiorca nie skorzysta z usługi wyceny nieruchomości przez rzeczoznawców współpracujących z Bankiem. Wysokość raty kapitałowo-odsetkowej przy przyjęciu ww. założeń wynosi 3166,72 PLN. Całkowita kwota do zapłaty przez Kredytobiorcę wynosi 950 015,08 PLN. Ostateczna wysokość raty i ewentualne wymagane dodatkowe zabezpieczenie uzależnione są od indywidualnej oceny wiarygodności kredytowej Klienta, daty wypłaty kredytu oraz daty płatności pierwszej raty. Zgodnie z ustawą z dnia 23 marca 2017 r. o kredycie hipotecznym oraz nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami informujemy, iż istnieje ryzyko zmiany stopy procentowej. Niniejszy materiał nie jest ofertą w rozumieniu art. 66 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny i nie tworzy jakichkolwiek zobowiązań po żadnej ze stron w odniesieniu do zawarcia transakcji, które mogą być opisane w tej prezentacji.
Dodatkowe koszty, które Kredytobiorca może ponieść w związku z umową o kredyt hipoteczny	1. Prowizje i opłaty bankowe: prowizja przygotowawcza (jednorazowa) – zgodnie z obowiązującą Taryfą opłat i prowizji 2. Koszty ustanowienia hipoteki: – opłata za założenie Księgi Wieczystej, – opłata od wniosku o wpis hipoteki do księgi wieczystej, – opłata od wniosku o zmianę wpisu hipoteki, – opłata od wniosku o wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej, 3. Podatek od czynności cywilnoprawnych z tytułu ustanowienia hipoteki – opłaty pobierane zgodnie z ustawą o podatku od czynności cywilnoprawnych z dnia 9 września 2000 r. 4. Koszty jednorazowe: a) dalsze opłaty za inspekcję nieruchomości na zlecenie Banku, b) niezależna wycena (jednorazowo) wykonywania przez rzeczoznawców współpracujących z Bankiem, c) rekompensata za wcześniejszą spłatę – (jednorazowa): w przypadku kredytu o oprocentowaniu zmiennym: sumę odsetek, naliczonych od spłacanej przed terminem całości lub części kredytu w okresie roku od dnia faktycznej spłaty, ale nie więcej niż 3 % spłacanej kwoty kredytu. Rekompensata jest pobierana wyłącznie w okresie 36 miesięcy od dnia zawarcia Umowy kredytowej – koszt nie ujęty w racie kredytu, d) w przypadku kredytu o oprocentowaniu stałym – 5 – letnim okresowo stałym: sumę odsetek, naliczonych od spłacanej przed terminem całości lub części kredytu w okresie roku od dnia faktycznej spłaty. Rekompensata jest pobierana w okresie obowiązywania oprocentowania opartego na stałej stopie, e) za prolongatę spłaty kapitału (jednorazowo od prolongowanej kwoty kredytu), f) za podwyższenie kwoty kredytu (jednorazowo od podwyższanej kwoty), g) za Zawieszenie Rat (jednorazowo za realizację każdej dyspozycji), h) za skrócenie okresu kredytowania/ wydłużenie okresu kredytowania (jednorazowo od każdej zmiany), i) za zmianę innych warunków umowy (jednorazowo od każdej zmiany), j) za wydrukowanie na życzenie Kredytobiorcy duplikatu harmonogramu spłat (bez zmiany harmonogramu) (jednorazowo od każdego dokumentu), k) za sporządzenie kopii lub odpisu umowy o kredyt na życzenie Kredytobiorcy, poręczyciela lub innych osób, których majątek stanowi zabezpieczenie kredytu – (jednorazowo od każdego dokumentu), l) za wydanie na wniosek Kredytobiorcy: zaświadczenia o kredycie do Urzędu Skarbowego, pozostałych zaświadczeń, w tym: stwierdzających wysokość zadłużenia z tytułu kredytu/pożyczki i innych tytułów, zaświadczeń, że Kredytobiorca nie figuruje w ewidencji jako dłużnik lub innych zaświadczeń – (jednorazowo od każdego dokumentu), m) opinii o kliencie/kredycie – (jednorazowo od każdego dokumentu). **Pozostałe koszty:** 1) koszty wyceny nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, 2) koszty ubezpieczenia nieruchomości, 3) koszty ubezpieczenia na życie,

	4) wydanie wypisu i wyrysu z ewidencji gruntów, 5) wydanie wypisu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, 6) koszty weryfikacji projektu budowlanego, testu szczelności budynku i potwierdzenia osiągniecia standardu ekologicznego, 7) inne koszty i opłaty urzędowe. Aktualne opłaty i prowizje Banku określone są w załączonej „Taryfie opłat i prowizji BOŚ S.A. za czynności bankowe w obrocie krajowym i zagranicznych dla Klientów indywidualnych". Taryfa dostępna jest w Placówkach Banku i na stronie internetowej Banku - www.bosbank.pl
Warianty spłaty Kredytu hipotecznego / Ekologicznego kredytu hipotecznego oferowane przez Bank	Spłata kredytu może następować w ratach równych lub malejących. W przypadku spłaty w ratach malejących kapitał może być spłacany: 1) co miesiąc lub 2) co 3 miesiące W przypadku spłaty w ratach równych: 1) kapitał 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. W przypadku zastosowania karencji w spłacie kredytu: 1) raty odsetkowe płatne są miesięcznie począwszy od miesiąca przypadającego po wypłacie kredytu lub pierwszej transzy kredytu terminach określonych w umowie, 2) harmonogram spłat rat kapitałowo – odsetkowych przekazywany jest Kredytobiorcy po zakończeniu okresu karencji.
Warunki wcześniejszej spłaty kredytu	1. Kredytobiorca ma możliwość przedterminowej spłaty kredytu hipotecznego w całości lub w części. 2. Kredytobiorca może dokonać wcześniejszej spłaty całości lub części kredytu pod warunkiem, że najpóźniej na 3 dni robocze 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. 3. Bank dokonuje przeliczenia odsetek zgodnie z faktycznym wykorzystaniem kredytu. 4. Kwota wpłacona przed terminem płatności raty bez powiadomienia Banku, pozostaje na nieoprocentowanym rachunku przejściowym. Zmniejszenie kwoty zadłużenia z tytułu udzielonego kredytu następuje w dniu płatności najbliższej i kolejnych rat. 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. **Opłata za wcześniejsze rozwiązanie umowy o kredyt hipoteczny:** Rekompensata za spłatę kredytu przed terminem wynosi: - w przypadku kredytu o oprocentowaniu zmiennym: sumę odsetek, naliczonych od spłacanej przed terminem całości lub części kredytu w okresie roku od dnia faktycznej spłaty, ale nie więcej niż 3 % spłacanej kwoty kredytu. Rekompensata jest pobierana wyłącznie w okresie 36 miesięcy od dnia zawarcia Umowy kredytowej, - w przypadku kredytu o oprocentowaniu stałym: sumę odsetek, naliczonych od spłacanej przed terminem całości lub części kredytu w okresie roku od dnia faktycznej spłaty. Rekompensata jest pobierana w okresie obowiązywania oprocentowania opartego na stałej stopie.
Wycena nieruchomości	Bank wymaga dostarczenia wyceny nieruchomości sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego, stanowiącej zabezpieczenie kredytu hipotecznego. Wycena nieruchomości może być wykonywana przez rzeczoznawców współpracujących z Bankiem lub poprzez samodzielne zlecenie wykonania operatu szacunkowego przez Kredytobiorcę niezależnemu rzeczoznawcy majątkowemu.
Usługi dodatkowe, które Kredytobiorca jest zobowiązany nabyć, aby uzyskać kredyt na warunkach promocyjnych	Zgodnie z dostępną ofertą kredytową Banku.
Sposób uruchomienia kredytu	1. Bank uruchamia transze kredytu w wysokościach i terminach określonych w harmonogramie wypłaty stanowiącym załącznik do umowy kredytu. Ostateczny termin wykorzystania kredytu

	upływa w planowanym dniu uruchomienia ostatniej transzy. 2. Wypłata kredytu lub pierwszej transzy kredytu następuje najpóźniej w terminie 90 dni od dnia zawarcia umowy kredytu. Uruchomienie środków następuje w ciągu 7 dni od złożenia przez Kredytobiorcę w Banku wniosku o wypłatę, na rachunek wskazany we wniosku, po spełnieniu warunków określonych w umowie kredytu. 3. W przypadku kredytu w transzach, uruchomienie kolejnych transz kredytu następuje, na rachunek wskazany w umowie kredytowej w ciągu 7 dni od daty złożenia przez Kredytobiorcę prawidłowo sporządzonego wniosku o wypłatę transzy kredytu po spełnieniu warunków określonych w umowie kredytu. 4. W przypadku kredytu przeznaczonego na budowę, dokończenie budowy, rozbudowę, modernizację, wykończenie, remont, adaptację pomieszczenia niemieszkalnego na potrzeby mieszkaniowe i wypłacanego w transzach, na rachunek wskazany we wniosku po spełnieniu warunków określonych w umowie kredytu.
Niewykonywanie lub nienależyte wykonywanie zobowiązań Kredytobiorcy związanych z umową o Kredyt hipoteczny / Ekologiczny kredyt hipoteczny	**Rodzaje niewywiązywania się z obowiązków, w tym w szczególności:** 1) wykorzystanie kredytu niezgodnie z przeznaczeniem, 2) utrata zdolności kredytowej przez Kredytobiorcę, 3) celowego odmówienia ujawnienia informacji lub podania nieprawdziwych informacji niezbędnych do przeprowadzenia oceny zdolności kredytowej, 4) zagrożenie 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, 5) nieterminowe regulowanie zobowiązań wobec Banku z tytułu kredytu, z zastrzeżeniem postanowień umowy, 6) niewywiązywanie się z obowiązku kontynuacji ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych, 7) nieregulowanie w terminie składek związanych z ubezpieczeniami, 8) istotne obniżenie się realnej wartości zabezpieczenia spłaty kredytu i nieustanowienie dodatkowego, akceptowanego przez Bank zabezpieczenia spłaty kredytu, 9) stwierdzenie przez Bank, że przedkładane przez Kredytobiorcę dokumenty nie odpowiadają stanowi faktycznemu, 10) wszczęcie egzekucji wobec Kredytobiorcy przez innych wierzycieli, 11) niewywiązywanie się Kredytobiorcy z pozostałych postanowień umowy, 12) rezygnacja z usług dodatkowych lub brak spełnienia warunków dotyczących usług dodatkowych oferowanych wraz z kredytem hipotecznym. **Konsekwencje finansowe lub prawne, w tym w szczególności:** 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 kredytu, poczynając od następnego dnia po terminie płatności wynikającym z umowy. 2) Dodatkowo Bank zastrzega sobie prawo wypowiedzenia umowy z zachowaniem 30 – dniowego okresu wypowiedzenia i żądania spłaty części lub całości kredytu w przypadkach się z obowiązków określonych w umowie kredytu, o których mowa powyżej. 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. Następnego dnia po upływie okresu wypowiedzenia, Kredytobiorca zobowiązany jest do spłaty całości zadłużenia, pod rygorem przystąpienia Banku do dochodzenia swoich wierzytelności z prawnych zabezpieczeń spłaty kredytu i majątku Kredytobiorcy. Szczegółowe informacje dotyczące obowiązków wynikających z umowy kredytu oraz konsekwencji związanych z niewywiązywaniem się z nich zawarte są w treści umowy kredytu oraz w „Regulaminie udzielania kredytów hipotecznych". 3) W przypadku braku aktualnego ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych nieruchomości, stanowiącego przedmiot prawnego zabezpieczenia kredytu/niedostarczeniem przez Kredytobiorcę aktualnej polisy ubezpieczeniowej celem zawarcia umowy przelewu na Bank praw z umowy ubezpieczenia potwierdzonej polisą, Bank podwyższa marżę do dnia dostarczenia do Banku aktualnej polisy potwierdzającej zawarcie umowy ubezpieczenia zgodnie z procedurami Banku. 4) W przypadku wykorzystania kredytu niezgodnie z przeznaczeniem Bank podwyższa marżę kredytu począwszy od dnia następującego po dniu, w którym Bank pozyskał informację o tym fakcie (dotyczy Ekologicznego kredytu hipotecznego). Szczegółowe informacje dotyczące obowiązków wynikających z umowy kredytu oraz konsekwencji związanych z niewywiązywaniem się z nich zawarte są w treści umowy kredytu oraz w „Regulaminie udzielania kredytów hipotecznych".


VE
LO
BANK

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 nieruchomość, 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 kosztu 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 niezmienionym poziomie. W takim przypadku cześć 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 opracowywania 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 całkowita 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.

Stałe 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 całkowita 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 sporządzeniu 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 pożyczeniem 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. Kost 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.