

# 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.

## 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 również 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.

Dodatkowo możesz zabezpieczyć spłatę kredytu dzięki ubezpieczeniom:

- ubezpieczenie nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie
- ubezpieczenie kredytobiorcy na życie

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.

Sprawdź ofertę ubezpieczeń w ING Banku Śląskim na naszej stronie, w zakładce Ubezpieczeń

[www.ing.pl/indywidualni/ubezpieczenia](http://www.ing.pl/indywidualni/ubezpieczenia)

## Ryzyko zmian cen nieruchomości

Jednym z zabezpieczeń kredytu hipotecznego jest hipoteka ustanowiona na nieruchomości. W związku z tym rynkowa wartość takiego zabezpieczenia jest uzależniona wielu czynników w tym m.in. od relacji na lokalnym rynku nieruchomości oraz sytuacji ekonomicznej. Efektem działania tych czynników może być istotny spadek wartości nieruchomości jak również jej wzrost.

Zgodnie z regulacjami wewnętrznymi Banku, przez istotny spadek wartości nieruchomości rozumie się zmniejszenie jej rynkowej wartości, o co najmniej 20 % w stosunku do wartości nieruchomości przyjętej na dzień ustanowienia zabezpieczenia. Wartość tą zobaczysz w swojej umowie kredytowej.

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

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

## Okres kredytowania

Kredyty hipoteczne są z zasady długoterminowe - w ten sposób łatwiej Ci spłacić wysoką kwotę kredytu, w relatywnie niskich ratach.

Standardowe okresy kredytowania w przypadku kredytów hipotecznych wynoszą z reguły do 25 lat. W naszym Banku, tak jak w wielu innych, maksymalnie kredyt może zostać udzielony nawet na 35 lat.

Jeśli interesuje Cię pożyczka hipoteczna – maksymalny okres kredytowania dla tego produktu w naszym banku wynosi 25 lat.

Pamiętaj jednak, że kredyt udzielony na tak długi okres czasu 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 zmiennego

Oprocentowanie kredytu hipotecznego oraz pożyczki hipotecznej jest zmienne i składa się ze **wskaźnika referencyjnego WIBOR 6M<sup>1</sup>** oraz **marży banku**.

WIBOR 6M jest wskaźnikiem referencyjnym stopy procentowej w rozumieniu Rozporządzenia BMR opracowywanym przez Administratora, według metody samodzielnie określonej przez pod nadzorem Komitetu Nadzorczego Wskaźników Referencyjnych Stóp Procentowych

[podstawa prawna: Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniającego dyrektywę 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014].

Szczegóły dotyczące WIBOR 6M, w tym opis kluczowych elementów metody opracowywania WIBOR 6M, 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](http://www.gpwbenchmark.pl).

Kredytów udzielamy tylko w złotych polskich (PLN).

### Oprocentowanie kredytu = stała marża banku + WIBOR 6M

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 6 miesięcy o aktualną wartość WIBOR 6M z danego dnia.

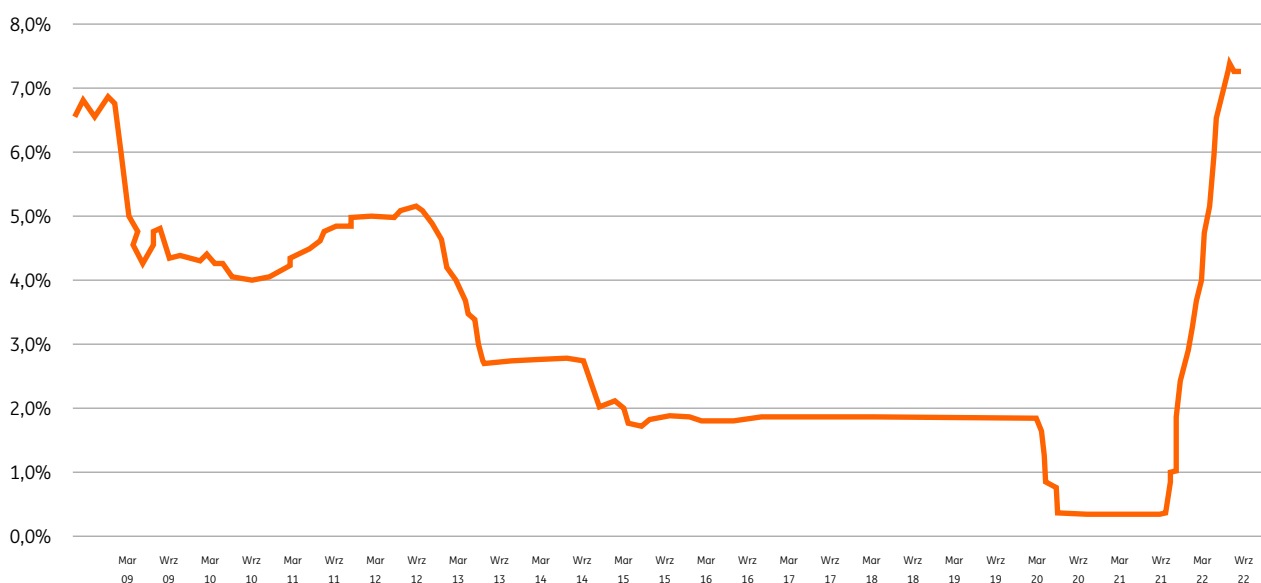
**i** Musisz wiedzieć, że ponosisz ryzyko zmieniającej się stopy oprocentowania kredytu – po każdej aktualizacji stopy kwota raty Twojego kredytu będzie rosła lub malała. **W momencie podpisania umowy nie można określić jak będzie się kształtował wskaźnik referencyjny WIBOR (ang. Warsaw Interbank Offered 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 o zmiennym oprocentowaniu. Ponieważ wysokość wskaźnika referencyjnego WIBOR zależy od wielu czynników (m.in. od wysokości ustalanych przez RPP stóp procentowych), trudno przewidzieć jej długookresowy trend, jednak możemy obserwować historyczne notowania WIBOR.

Poniższy wykres obrazuje wysokość wskaźnika referencyjnego WIBOR 6M w perspektywie ostatnich 15 lat:

### WIBOR 6M

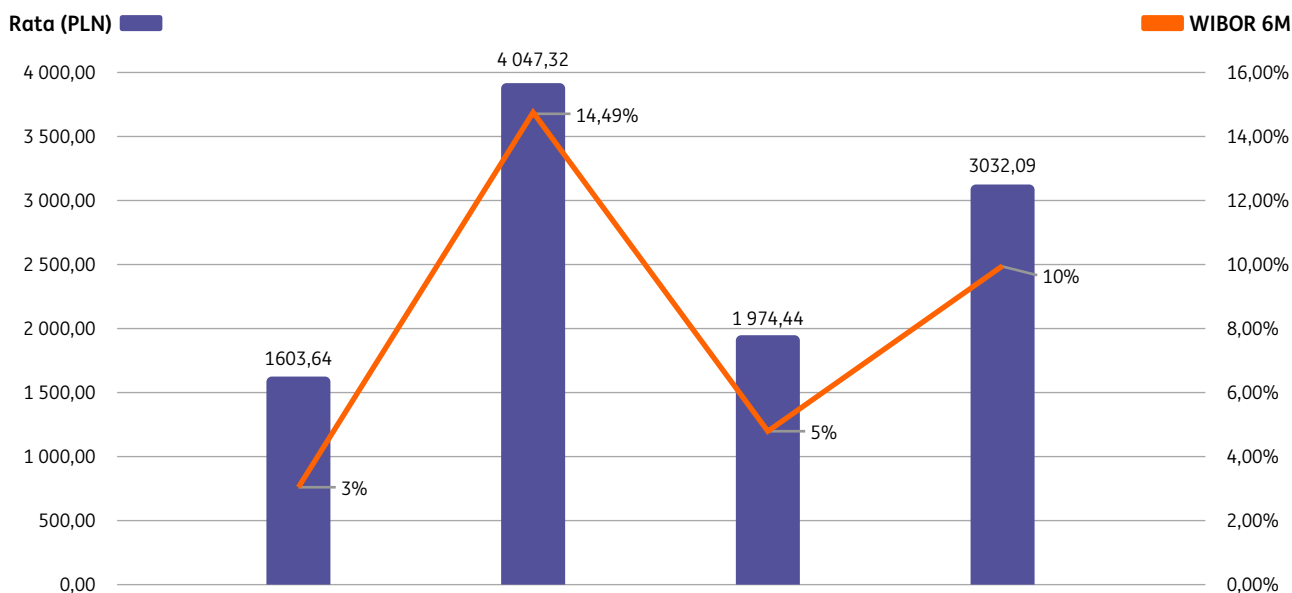
Oprocentowanie (%)



Lata

Historyczne dane pokazują jak kształtował się wskaźnik WIBOR., Należy przyjąć, że wskaźnik WIBOR może podlegać zmianom w kierunku spadkowym, jak i wzrostowym.

Zmiana wskaźnika referencyjnego WIBOR wpływa na oprocentowanie – a w konsekwencji na wysokość miesięcznej raty. Poniższy wykres prezentuje zależność pomiędzy wskaźnikiem WIBOR, a wysokością miesięcznej raty dla kredytu udzielonego na 28 lat i 9 miesięcy, na kwotę 300 000 PLN z oprocentowaniem 8,95 %, na które składa się marża Banku w wysokości 1,64 % (wg oferty obowiązującej na 20.09.2022) oraz WIBOR:



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

**i** Szczegółową symulację prezentującą wpływ zmiany wysokości wskaźnika referencyjnego WIBOR 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 6M

Administrator jako podmiot opracowujący WIBOR 6M, jest uprawniony do wprowadzenia zmiany w metodzie opracowywania WIBOR 6M w trybie określonym w dokumentacji WIBOR 6M opublikowanej przez GPW Benchmark S.A. na jego stronie internetowej pod adresem: [www.gpwbenchmark.pl](http://www.gpwbenchmark.pl).

Podwyższenie lub obniżenie wartości WIBOR 6M 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 6M jest uprawniony do zaprzestania w sposób trwały opracowywania WIBOR 6M w trybie określonym w dokumentacji WIBOR 6M opublikowanej przez Administratora na jego stronie internetowej pod adresem: [www.gpwbenchmark.pl](http://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 6M może być brak możliwości wykorzystania przez ING Bank Śląski S.A. WIBOR 6M do ustalenia wartości wzajemnych świadczeń wynikających z zawartej pomiędzy bankiem a Tobą umowy. W takiej sytuacji zastosowanie znajdują 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](mailto: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 stosuje 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.

## **b) Oprocentowania stałego**

Możesz skorzystać również z kredytu lub pożyczki o oprocentowaniu stałym. Jeśli wybierzesz oprocentowanie stałe to Twój kredyt hipoteczny/pożyczka hipoteczna przez pierwsze 60 miesięcy od dnia jego 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 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.

Podczas obowiązywania stałej stopy procentowej Twoja rata nie ulegnie zmianie w związku ze podwyższeniem lub obniżeniem wskaźnika referencyjnego WIBOR. 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 propozycję nowego stałego oprocentowania na kolejne 60 miesięcy. 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 6M oraz stałej w całym okresie kredytowania marży banku – określonej w umowie. Dlatego też zachęcamy Cię do zapoznania się również z zaprezentowanymi powyżej informacjami dotyczącymi oprocentowania zmiennego.

Nie otrzymasz kolejnej propozycji oprocentowania stałego, jeżeli pozostały okres do spłaty będzie krótszy niż 60 miesięcy. 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](https://www.knf.gov.pl/dla_konsumenta/kampanie_informacyjne/ryzyko_stopy_procentowej).

## Sposób spłacania

Rata kredytu składa się z dwóch składników: części kapitałowej (tu zawiera się kwota, którą pożyczyleś) oraz części odsetkowej (tu spłacasz odsetki od pożyczonego kapitału).

Możesz wybrać, czy chcesz spłacać kredyt w systemie rat równych, albo w systemie rat malejących.

- Jeśli spłacasz kredyt w ratach równych – przez okres obowiązywania danej stawki stopy procentowej będziesz spłacać taką samą wysokość raty: odsetki naliczymy od kwoty kredytu pozostałej do spłaty, zaś część kapitałowa jest dodawana w takiej wysokości, aby raty były równe w każdym miesiącu. Początkowo udział kapitału w racie jest niski, a spłacane są głównie odsetki.
- Jeśli spłacasz kredyt w ratach malejących – całkowita rata nie będzie taka sama w okresie obowiązywania danej stawki procentowej, lecz stale będzie maleć. Wynika to stąd, że część kapitałowa w racie spłaty nie wzrasta, lecz pozostaje na tym samym poziomie, a maleje część odsetkowa.

## 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 oferty obowiązującej na dzień 20.09.2022 r.).

Podane porównanie ułatwi Ci zrozumienie kosztów związanych ze spłatą kredytu.

Oferta specjalna - wariant Łatwy start	Oprocentowane zmienne	Oprocentowane stałe
Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO)	9,63%	9,22%
Okres kredytowania	28 lat i 9 miesięcy (345 miesięcy)	28 lat i 9 miesięcy (345 miesięcy)
Całkowita kwota kredytu zabezpieczonego hipoteką, bez kredytowanych kosztów	300 000,00 zł	300 000,00 zł



<b>Oferta specjalna - wariant Łatwy start</b>	<b>Oprocentowane zmienne</b>	<b>Oprocentowane stałe</b>
Całkowita kwota do zapłaty	853 750,16 zł	825 877,77 zł
Oprocentowanie	8,95 % (zmiennie) w tym: marża 1,64 % WIBOR 6M 7,31 %	8,57 % (stałe przez 5 lat)
333 miesięczne raty kapitałowo-odsetkowe	2 443,43 zł	2 363,21 zł
Podatek od czynności cywilnoprawnych (PCC)	19,00 zł	19,00 zł
Całkowity Koszt Kredytu (CKK)	553 750,16 zł w tym: odsetki: 539 545,12 zł prowizja banku: 0,00 zł	525 877,77 zł w tym: odsetki: 511 674,73 zł prowizja banku: 0,00 zł
Ubezpieczenie nieruchomości za cały okres kredytowania	9 964,80 zł	9 964,80 zł
Opłata za usługę wyceny nieruchomości zlecanej przez bank	462,00 zł dla nieruchomości stanowiącej mieszkanie	462,00 zł dla nieruchomości stanowiącej mieszkanie
Ubezpieczenie spłaty kredytu za pierwsze 3 lata	3 759,24 zł	3 757,24 zł
Rachunek bankowy Konto Direct za cały okres kredytowania	0,00 zł	0,00 zł
Bankowość internetowa Moje ING za cały okres kredytowania	0,00 zł	0,00 zł
Wymagane minimalne zabezpieczenie	450 000 zł	450 000 zł

Kalkulacja kredytu z oprocentowaniem zmiennym i okresowo stałym została dokonana na dzień 20 września 2022 r. na reprezentatywnym przykładzie. Zmienne oprocentowanie niesie ze sobą ryzyko wzrostu wysokości raty, a tym samym wysokości kwoty zadłużenia.

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

provizja za udzielenie kredytu	<b>1,9%</b> udzielonej kwoty kredytu Pamiętaj, że możesz wybrać wariant cenowy bez prowizji.
opłata za aneks do umowy kredytu	<b>200 zł</b>
opłata za inspekcję nieruchomości bez oceny wartości	<b>165 zł</b>

### Koszty i podatki płatne osobom trzecim

wycena nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego w wypadku zlecenia operatu za pośrednictwem Banku	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ lokalu mieszkalnego: <b>462 zł</b></li><li>▪ działka gruntu: <b>462 zł</b></li><li>▪ domu jednorodzinnego: <b>748 zł</b></li><li>▪ nieruchomości nietypowej: <b>1 320 zł</b></li></ul>
ubezpieczenie nieruchomości od zdarzeń losowych	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ w wariantcie podstawowym <b>0,0096%</b> kwoty kredytu/pożyczki miesięcznie</li><li>▪ w wariantcie rozszerzonym <b>0,0228%</b> kwoty kredytu/pożyczki miesięcznie</li></ul>
ubezpieczenie kredytobiorcy na życie	<b>0,0350%</b> lub <b>0,0550%</b> kwoty salda zadłużenia miesięcznie - w zależności od wariantu ubezpieczenia
wpis hipoteki do księgi wieczystej	<b>200 zł</b>
zmiana wpisu hipoteki	<b>150 zł</b>
wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej	<b>100 zł</b>
podatek od czynności cywilno-prawnych	<b>19 zł</b>
taksa notarialna	<b>ustalana indywidualnie z notariuszem</b>



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. Dla umów zawieranych po 22.07.2017 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 w którym zwiąże nas umowa, 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 podlegała 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>.

<sup>1</sup> Podstawa prawna: Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniającego dyrektywę 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014 (dalej: Rozporządzenie).

<sup>2</sup> Podstawa prawna: art. 13 ust. 1 lit. c Rozporządzenia

<sup>3</sup> Podstawa prawna: art. 36 Rozporządzenia

