

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 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.

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.

Efektom działania tych czynników może być istotny spadek wartości nieruchomości jak również jej wzrost. Zgodnie z regulacjami wewnętrznymi banku, przez istotny spadek wartości nieruchomości rozumie się zmniejszenie jej rynkowej wartości, o co najmniej 20 % w stosunku do wartości nieruchomości przyjętej na dzień ustanowienia zabezpieczenia. Wartość tą zobaczysz w swojej umowie kredytowej.

Konsekwencją istotnego spadku wartości może być konieczność ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia spłaty kredytu, w formie hipoteki na innej nieruchomości niż ta która dotychczas stanowi przedmiot zabezpieczenia.

Przy czym wartość dodatkowego zabezpieczenia powinna odpowiadać co najmniej kwocie, o którą spadła wartość nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia tzn. stosunek aktualnego salda zadłużenia (razem z prowizjami i odsetkami) do wartości wszystkich zabezpieczeń nie może być wyższy niż 80%. Jeśli nie będziesz mógł ustanowić takiego zabezpieczenia bank dopuszcza również możliwość ustalenia innego rodzaju dodatkowego zabezpieczenia, nastąpi to w trybie indywidualnych uzgodnień.

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

Okres kredytowania

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

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

Emerytura a spłata kredytu

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

- kredyt udzielony na dłuższy okres jest potencjalnie bardziej ryzykowny z powodu trudnych do przewidzenia

zmian Twojej sytuacji finansowej, w tym przejścia na emeryturę,

- w przypadku pogorszenia Twojej sytuacji finansowej spowodowanej przejściem na emeryturę, możesz wspólnie z bankiem ustalić nowe zasady spłaty, które będą dostosowane do Twoich możliwości,
- w dowolnym momencie możesz skorzystać z częściowej przedterminowej spłaty kredytu. Wystarczy, że zawrzesz bezpłatny aneks, w którym dopasujesz okres kredytowania do bieżącej sytuacji finansowej. W ramach aneksu możesz np. skrócić okres kredytowania czy zmienić wysokość miesięcznej raty.

Wycena nieruchomości

Jeśli chcesz wziąć kredyt hipoteczny, konieczne jest oszacowanie wartości nieruchomości, która będzie stanowiła zabezpieczenie kredytu (wspomniana wyżej hipoteka). Podstawą tego oszacowania będzie wycena nieruchomości sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym. Zlecając operat szacunkowy za pośrednictwem banku, ponosisz jego koszt. Wykonany operat szacunkowy stanowi Twoją własność, dlatego otrzymasz jego oryginał. Pamiętaj, że możesz dostarczyć swój własny operat wraz ze złożeniem wniosku.

Oprocentowanie kredytu

Wykorzystana kwota kredytu/pożyczki może być oprocentowana według:

a) Oprocentowania stałego

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

Dodatkowo w trakcie okresu obowiązywania stałego oprocentowania nie będzie możliwości:

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

zarówno w banku jak i na rynku.

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

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

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

Więcej o Ryzyku stopy procentowej zobowiązań kredytowych znajdziesz na stronie internetowej Komisji Nadzoru Finansowego:

https://www.knf.gov.pl/dla_konsumenta/kampanie_informacyjne/ryzyko_stopy_procentowej.

b) Oprocentowania zmiennego

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

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

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

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/>.

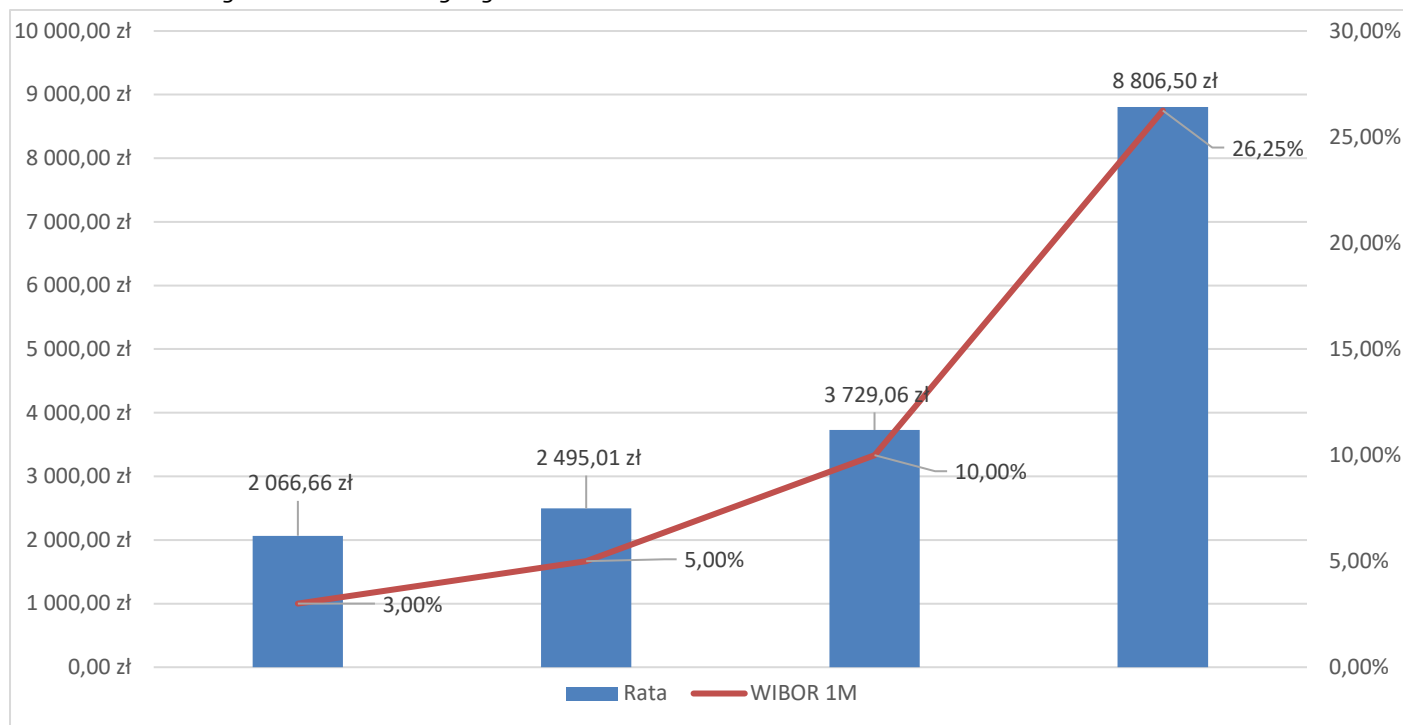
Ryzyko zmiany stopy procentowej w trakcie spłaty kredytu dotyczy wszystkich kredytów w okresie obowiązywania oprocentowania zmiennego.

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:



Wartość wskaźnika WIBOR 1M	Rata
3%	2066,66 zł
5%	2495,01 zł
10%	3729,06 zł
WIBOR 1M powiększoną o różnicę pomiędzy maksymalnym a minimalnym WIBOR 1M od 30.11.2000 r.: 26,25%	8806,50 zł

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

W związku z długoterminowym charakterem zobowiązań hipotecznych oraz ryzykiem zmiennej stopy oprocentowania, w trakcie okresu kredytowania mogą wystąpić takie zdarzenia jak nieprzewidziany spadek dochodów, znaczący wzrost wysokości miesięcznej raty czy inne nieprzewidziane wcześniej wydatki. Badając Twoją zdolność kredytową weźmiemy pod uwagę Twoje dochody oraz zobowiązania jak również możliwość terminowej spłaty kredytu. Zachęcamy jednak, aby zarówno na etapie wnioskowania o kredyt jak i w trakcie jego spłaty zawsze dążyć do zachowania właściwych proporcji pomiędzy poziomem miesięcznych dochodów a miesięcznych obciążeniach, mając na uwadze, że zarówno te pierwsze jak i drugie mogą się zmieniać w czasie.



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 dyrektywę 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 dyrektywę 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014.

[Podstawa prawna: art. 13 ust. 1 lit. c Rozporządzenia]

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.
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	Oprocentowanie zmienne	Oprocentowanie stałe
Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO)	8,21 %	7,90 %
Okres kredytowania	25 lat	25 lat
Całkowita kwota kredytu zabezpieczonego hipoteką, bez kredytowanych kosztów	360 000,00 zł	360 000,00 zł
Całkowita kwota do zapłaty	822 035,76 zł	801 601,23 zł
Oprocentowanie	7,62 % (zmiennie) w tym: marża 1,80% WIBOR 1M 5,82%	7,33 % (stałe przez 5 lat)
299 miesięcznych rat kapitałowo-odsetkowych	2 691,66 zł	2 624,04 zł
Podatek od czynności cywilnoprawnych (PCC)	19,00 zł	19,00 zł
Całkowity Koszt Kredytu (CKK)	462 035,76 zł w tym: odsetki 446 608,67 zł provizja banku 0,00 zł	441 601,23 zł w tym: odsetki 426 177,97zł provizja banku 0,00 zł
Ubezpieczenie nieruchomości za cały okres kredytowania	10 402,56 zł	10 402,56 zł
Opłata za usługę wyceny nieruchomości zlecanej przez bank	560,00 zł dla nieruchomości stanowiącej mieszkanie	560,00 zł dla nieruchomości stanowiącej mieszkanie
Ubezpieczenie spłaty kredytu za pierwsze 3 lata	4445,53 zł	4441,70 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: **1500 zł**

ubezpieczenie nieruchomości od zdarzeń losowych

- w wariantcie podstawowym **0,0096%** kwoty kredytu/pożyczki miesięcznie
- w wariantcie rozszerzonym **0,0228%** kwoty kredytu/pożyczki miesięcznie

ubezpieczenie kredytobiorcy na życie

0,0350% lub **0,0550%** kwoty salda zadłużenia
miesięcznie - w zależności od wariantu ubezpieczenia

wpis hipoteki do księgi wieczystej

200 zł

zmiana wpisu hipoteki

150 zł

wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej

100 zł

podatek od czynności cywilno-prawnych

19 zł

taksa notarialna

ustalana indywidualnie z notariuszem



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

Najczęstsze pytania

▪ Czym są usługi dodatkowe?

Wraz z umową kredytową możesz zawrzeć umowę o dodatkowe produkty lub usługi oferowane przez Bank lub

inny podmiot (np. Towarzystwo Ubezpieczeń). Co więcej, udzielenie kredytu hipotecznego na przewidzianych warunkach może być uzależnione od zawarcia takiej umowy o skorzystaniu ze świadczeń dodatkowych. Typowymi świadczeniami dodatkowymi są np. ubezpieczenie nieruchomości lub ubezpieczenie na życie. Zaciągnięcie kredytu hipotecznego można także połączyć z korzystaniem innych produktów finansowych banku, co także może korzystnie wpłynąć na ostateczne warunki kredytu. Informacje na temat usług dodatkowych oraz wskazanie, czy mogą one zostać zakupione poza ofertą banku, otrzymasz w formularzu informacyjnym i umowie o kredyt hipoteczny.

■ Czy mogę spłacić kredyt hipoteczny wcześniej?

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

■ Co się stanie, jeżeli będę spłacać kredyt nieterminowo?

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



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

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

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

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

Współpracujemy też z firmą, która pomaga naszym klientom w sprzedaży nieruchomości. Jako nasz Klient nie ponosisz żadnych kosztów z tym związanych. Skontaktuj się z nami i dowiedz się więcej o tej możliwości pod linkiem:

<https://www.ing.pl/kontakt/pomoc-dla-kredytobiorcow/sprzedaz-nieruchomosci-wsparcie>

