



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 tej broszury 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?

- **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.
- **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.
- **Pożyczka Hipoteczna** - to zobowiązanie zabezpieczone hipoteką bez sprecyzowanego celu kredytowania. Możesz przeznaczyć pozyskane pieniądze na dowolny, jednak niezwiązany z działalnością gospodarczą.
- **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.

Czym jest zabezpieczenie tymczasowe? Do czasu prawomocnego wpisu hipoteki w księdze wieczystej zastosujemy podwyższenie marży kredytu. Obniżymy ją zaraz po ustanowieniu hipoteki.

Dodatkowo możesz zabezpieczyć spłatę kredytu dzięki ubezpieczeniom:

- Ubezpieczenie kredytowanej nieruchomości
- 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

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.

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

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

Oprocentowanie kredytu hipotecznego oraz pożyczki hipotecznej jest zmienne i składa się **ze stawki rynkowej WIBOR 6M oraz marży banku (stałej w całym okresie kredytowania)**. 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.

WIBOR (ang. Warsaw Interbank Offered Rate) to stopa określająca koszt pozyskania pieniądza przez bank na rynku międzybankowym. Wskaźnik 6M przy stopie WIBOR oznacza częstotliwość jego aktualizacji – tutaj: co 6 miesięcy. Bank aktualizuje oprocentowanie kredytu co 6 miesięcy o aktualną wartość WIBOR 6M 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 kształtowała stawka WIBOR w trakcie całego okresu kredytowania.**

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 kredytu **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.

Reprezentatywny przykład kredytu hipotecznego

Podany przykład ułatwi Ci zrozumienie kosztów związanych ze spłatą kredytu.

Reprezentatywny przykład dla kredytu hipotecznego w ofercie „Mieszkaj bez kompromisów (łatwy start)” zabezpieczonego hipoteką

Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) wynosi **4,45%** przy następujących założeniach:

- okres kredytowania **25 lat**,
- całkowita kwota kredytu (bez kredytowanych kosztów) **237 400,00 zł**,
- całkowita kwota do zapłaty **392 353,61 zł**,
- oprocentowanie zmienne **3,71%**,
 - w tym: stopa referencyjna WIBOR 6M **1,81%** oraz marża **1,90%**.Marża jest podwyższana o 0,3 pp. do czasu uprawomocnienia się wpisu hipoteki umownej przy założeniu, że nastąpi to w terminie 6 miesięcy od zawarcia umowy kredytu.
- całkowity koszt kredytu **154 953,61 zł**
 - w tym:
 - provizja 0 zł, odsetki 132 264,27 zł, podatek od czynności cywilnoprawnych (PCC) i opłata sądowa za wpis hipoteki 219 zł, ubezpieczenie nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych 6 859,79 zł (kwota za cały okres kredytowania przy zabezpieczeniu na jednej nieruchomości), opłata za usługę wyceny nieruchomości zlecaną przez bank 680 zł (dla nieruchomości stanowiącej dom), opłata za prowadzenie konta Direct 0 zł, koszt przelewu przychodzącego i wychodzącego wykonanego w systemie bankowości internetowej w wysokości 0 zł, ubezpieczenia spłaty kredytu "Opcja Życie Plus" 14 930,55 zł.
- **282** miesięczne raty równe po **1 262,62 zł** po ustanowieniu zabezpieczenia,
- zabezpieczenie kredytu w wysokości **minimum 296 750,00 zł**.

Kalkulacja została dokonana na dzień 22 lipca 2017 r. na reprezentatywnym przykładzie.

Zmienne oprocentowanie niesie ze sobą ryzyko zmiany wysokości odsetek przewidzianych do spłaty, a tym samym wysokości kwoty zadłużenia.

Koszty dodatkowe

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

• Koszty płacone bankowi

Prowizja za udzielenie kredytu	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	150 zł
--	---------------

• Koszty i podatki płatne osobom trzecim

Wycena wartości nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego w wypadku zlecenia operatu za pośrednictwem Banku:

lokalu mieszkalnego	420 zł
---------------------	---------------

domu jednorodzinnego	680 zł
----------------------	---------------

nieruchomości nietypowej	1 200 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.**

Pytania i odpowiedzi

• 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 umowy stanowiącej o skorzystaniu ze świadczeń dodatkowych.

Typowymi świadczeniami dodatkowymi są np. ubezpieczenie nieruchomości lub ubezpieczenie na życie. Zaciągnięcie kredytu hipotecznego można także połączyć z korzystaniem z 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 spłacić część lub całość kredytu hipotecznego jeszcze przed terminem wynikającym z umowy kredytowej poprzez złożenie odpowiedniej dyspozycji w Oddziale lub poprzez system bankowości internetowej.

Dla umów zawieranych po 22.07.2017 nie pobieramy prowizji za wcześniejszą spłatę.

Przed podjęciem decyzji o wcześniejszej spłacie kredytu, możesz otrzymać od nas informację o wymaganej do spłaty kwocie.

• Co się stanie, jeżeli będę spłacać kredyt nieterminowo?

Wzięcie kredytu hipotecznego należy prawdopodobnie do najważniejszych finansowych decyzji w Twoim życiu. Jeżeli w okresie, w którym zwiąże nas umowa, zmieni się Twoja sytuacja osobista, powodująca 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