

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

Standardowe zabezpieczenie

- 1) Hipoteka na nieruchomości. Zabezpieczeniem Twojego kredytu jest hipoteka. Możesz ustanowić hipotekę:
 - na kredytowanej nieruchomości, albo
 - na innej nieruchomości - Twojej lub osoby trzeciej.Jeśli chcesz ustanowić hipotekę na nieruchomości osoby trzeciej, musisz spełnić dodatkowe warunki. Zapytaj nas o szczegóły.
- 2) Cesja z umowy ubezpieczenia nieruchomości – cesja jest zabezpieczeniem podstawowym.
- 3) ROR wskazany do obsługi kredytu. Jeśli w umowie wskażesz ROR jako rachunek do obsługi kredytu, udzielasz nam pełnomocnictwa, abyśmy mogli pobierać pieniądze z Twojego konta na spłatę:
 - miesięcznych rat,
 - opłat i prowizji,
 - innych należności, które przewiduje umowa.
- 4) Pełnomocnictwo do pobierania należności. Dodatkowym zabezpieczeniem jest pełnomocnictwo, którego nam udzielasz. Na jego podstawie pobieramy wymagalne należności z tytułu Twojego kredytu z Twoich rachunków prowadzonych u Nas:
 - oszczędnościowo-rozliczeniowego (ROR),
 - oszczędnościowego,
 - terminowego.

Możesz również zabezpieczyć spłatę kredytu dzięki ubezpieczeniom:

Ubezpieczenie spłaty kredytu

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.

Suma ubezpieczenia nie może być mniejsza niż wartość nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia hipotecznego, przy czym:

- w przypadku pierwszej polisy ubezpieczeniowej – suma ubezpieczenia danej nieruchomości nie może być mniejsza niż wartość nieruchomości zweryfikowana przez Bank,
- w przypadku kolejnych polis ubezpieczeniowych – suma ubezpieczenia nie może być mniejsza niż wartość nieruchomości wskazana w przekazanym przez Bank na co najmniej 21 dni przed końcem aktualnej polisy ubezpieczeniowej przypomnieniu o terminie spełnienia warunku umownego.

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 za naszym pośrednictwem. 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.

Umowa przelewu wierzytelności z tytułu umowy z deweloperem

W przypadku gdy kupujesz nieruchomość od dewelopera lub spółdzielni mieszkaniowej do czasu podpisania ostatecznej umowy jej zakupu, dodatkowym zabezpieczeniem kredytu będzie przelew na rzecz banku wierzytelności z umowy deweloperskiej dotyczącej nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia na warunkach opisanych w Umowie przelewu wierzytelności z tytułu umowy z deweloperem, która będzie stanowiła załącznik do umowy kredytu.

Ryzyko zmian cen nieruchomości

Jednym z zabezpieczeń Twojego kredytu hipotecznego jest hipoteka na nieruchomości. Wartość rynkowa tej nieruchomości zmienia się w czasie między innymi wpływa na nią lokalny rynek i sytuacja gospodarcza.

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.

Jeśli dojdzie do istotnego spadku wartości, może być konieczne dodatkowe zabezpieczenie spłaty kredytu - hipoteka na innej nieruchomości niż ta, która jest przedmiotem zabezpieczenia.

Wartość dodatkowego zabezpieczenia powinna pokryć co najmniej spadek wartości dotychczasowego zabezpieczenia. Chodzi o to, aby stosunek: aktualne saldo zadłużenia (razem z prowizjami i odsetkami) do łącznej wartości wszystkich zabezpieczeń nie przekraczał 80%. Jeśli nie możesz ustanowić takiej hipoteki, możemy indywidualnie uzgodnić inny rodzaj dodatkowego zabezpieczenia.

Pamiętaj: odpowiadasz za spłatę kredytu w pełnej wysokości. Jeśli dojdzie do przymusowej sprzedaży nieruchomości (na rynku lub w postępowaniu egzekucyjnym), a uzyskana cena nie wystarczy na całkowitą spłatę kredytu wraz z odsetkami i opłatami, musisz uregulować brakującą kwotę.

Ryzyko fizyczne nieruchomości

Ryzyko fizyczne dotyczy zagrożeń związanych z pogodą i środowiskiem, takich jak powódzie czy gwałtowne zjawiska atmosferyczne. Zdarzenia te mogą bezpośrednio wpływać na nieruchomość stanowiącą lub mającą stanowić zabezpieczenie kredytu.

Oznacza to, że:

- wartość nieruchomości może ulec obniżeniu, co wpłynie na jej atrakcyjność rynkową i możliwość wykorzystania jako zabezpieczenia kredytu,
- mogą wystąpić straty finansowe, na przykład w wyniku uszkodzenia budynku lub utraty mienia,

- koszty ubezpieczenia nieruchomości mogą wzrosnąć lub ubezpieczenie będzie trudniej dostępne, szczególnie na terenach o podwyższonym ryzyku.

Powódź jako przykład ryzyka fizycznego

Powodzie należą do najczęstszych zagrożeń klimatycznych w Polsce. Szczególnie narażone są nieruchomości położone w pobliżu rzek i na terenach zalewowych.

Skutki powodzi mogą obejmować:

- uszkodzenie budynku,
- utratę wyposażenia i mienia,
- trudności w uzyskaniu lub odnowieniu ubezpieczenia,
- spadek wartości nieruchomości.

Warto pamiętać, że nie każda polisa ubezpieczeniowa obejmuje ryzyko powodzi, a w niektórych lokalizacjach koszt ubezpieczenia może być wyższy. Dlatego przed zakupem nieruchomości sprawdź dostępne mapy zagrożenia powodziowego, które pomagają ocenić ryzyko ([wstępna ocena ryzyka powodziowego - Hydroportal - ISOK](#)).

Ryzyko transformacji nieruchomości

Ryzyko transformacji wynika głównie ze zmian regulacyjnych i polityk klimatycznych, które mogą wpływać na wymagania dotyczące efektywności energetycznej budynków. Nowe przepisy mogą nakładać na właścicieli nieruchomości obowiązek modernizacji nieruchomości, co wiąże się z dodatkowymi kosztami.

Może to oznaczać, że:

- konieczna będzie modernizacja budynku, np. wymiana źródła ogrzewania, docieplenie ścian lub montaż instalacji OZE,
- pojawią się dodatkowe koszty, które mogą być trudne do sfinansowania z własnych środków,
- nieruchomości o niskiej efektywności energetycznej mogą tracić na wartości i być mniej atrakcyjne dla kupujących.

Jakie mogą być korzyści

Inwestycje w energooszczędne rozwiązania mogą:

- zwiększyć wartość nieruchomości,
- poprawić jej atrakcyjność na rynku,
- ułatwić dostęp do finansowania bankowego,
- obniżyć koszty eksploatacji.

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, że kredyt z długim okresem spłaty może być bardziej ryzykowny - trudniej przewidzieć zmiany w Twojej sytuacji finansowej. Im dłużej spłacasz, tym więcej odsetek zapłacisz, więc koszt kredytu rośnie. Jeśli wskaźnik miesięcznych obciążeń do Twojego dochodu, który podasz do obliczenia zdolności kredytowej, przekracza 40%, zwiększa to ryzyko kredytowe. Może to negatywnie wpłynąć na niespodziewane wydatki, a także na możliwość oszczędzania w trakcie spłaty kredytu. Dlatego warto 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, musimy oszacować wartość nieruchomości, która będzie przedmiotem zabezpieczenia kredytu (hipoteką). Podstawą tego oszacowania jest wycena przygotowana przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym.

Jeśli skorzystasz z usługi zlecenia operatu przez bank, pokrywasz jego koszt. Gotowy operat jest Twoją własnością, dlatego otrzymasz jego oryginał.

Pamiętaj też, że możesz dostarczyć własny operat razem ze złożeniem wniosku o kredyt.

Oprocentowanie kredytu

Sprawdź, jakie oprocentowanie może mieć Twój kredyt lub pożyczka.

Oprocentowanie stałe przez pierwsze 5 lat

Oprocentowanie stałe oznacza, że Twój kredyt hipoteczny lub pożyczka hipoteczna przez pierwsze 60 miesięcy od dnia uruchomienia będą oprocentowane 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 u nas:

- 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 stałego oprocentowania. 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

Oprocentowanie zmienne

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 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. Aktualizujemy oprocentowanie kredytu co miesiąc o aktualną wartość WIBOR 1M z danego dnia.

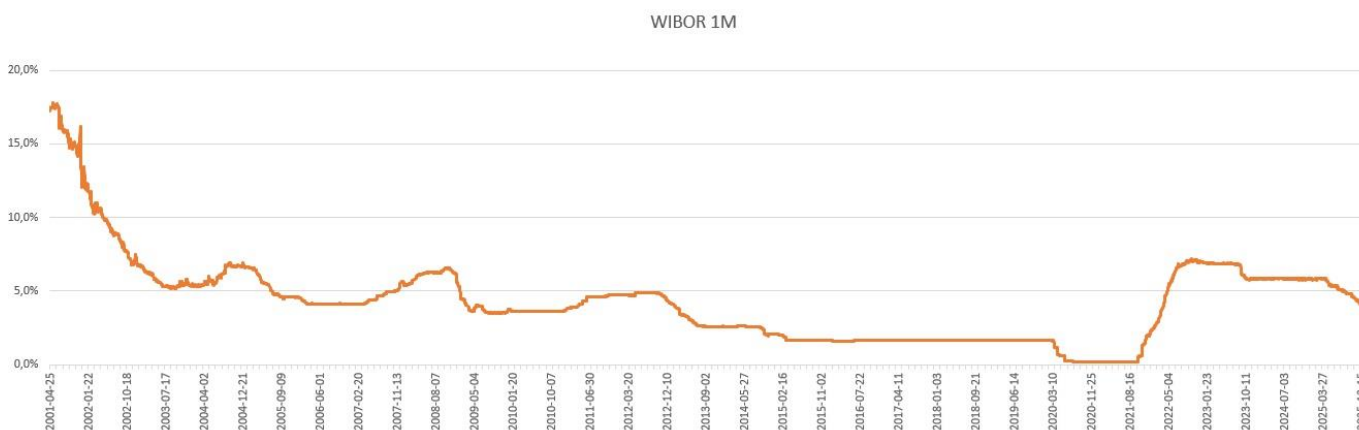
 Musisz wiedzieć, że ponosisz ryzyko zmieniającej się stopy oprocentowania kredytu. Po każdej aktualizacji stopy kwota raty Twojego kredytu będzie rosła lub malała. **Kiedy podpisujesz umowę, nie możemy określić, jak będzie się kształtował wskaźnik referencyjny WIBOR w trakcie całego okresu kredytowania.** 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 na stronie www.gpwbenchmark.pl

Dla wszystkich kredytów, kiedy obowiązuje oprocentowanie zmienne występuje ryzyko zmiany stopy procentowej w trakcie jego spłaty.

Trendy zmian obserwujemy na podstawie danych historycznych notowań tego wskaźnika.

Poniższy wykres przedstawia wysokość wskaźnika referencyjnego WIBOR 1M dla historii notowań od 30.11.2000 r. 30 listopada 2000 roku wskaźnik WIBOR 1M wynosił 19,75% i do 2003 roku miał tendencję spadkową. W latach od 2004 do listopada 2014, wskaźnik wahał się między wartością 6,94% a 1,95%. Od grudnia 2014 do 2021 roku wysokość wskaźnika WIBOR 1M była najniższa.


Od Marca 2015 do marca 2020, wskaźnik wahał się między wartością 1,6% a 1,87% osiągając 28 czerwca 2021 r. wartość 0,17%. Od lipca 2021 do stycznia 2026 wskaźnik wahał się między wartością 4,03% a 0,18%. 08 stycznia 2026 r. wskaźnik WIBOR 1M wyniósł 4,03%.



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.

Zobowiązanie hipoteczne ma charakter długoterminowy. W trakcie okresu kredytowania mogą wystąpić zdarzenia takie jak nieprzewidziany spadek dochodów, znaczący wzrost wysokości miesięcznej raty czy inne nieprzewidziane wcześniej wydatki. Kiedy badamy zdolność kredytową weźmiemy pod uwagę Twoje dochody oraz zobowiązania jak również możliwość terminowej spłaty kredytu.

Pamiętaj, żeby na każdym etapie kredytu zachować proporcję między Twoimi dochodami a obciążeniami uwzględniając możliwe zmiany ich wysokości w czasie. W każdym momencie możesz zawnioskować o zmianę oprocentowania zmiennego na stałe przez 5 lat i w tym celu musisz podpisać aneks do umowy.

 Szczegółową symulację wpływu zmiany wysokości wskaźnika referencyjnego WIBOR 1M na wysokość Twojej raty i całkowity koszt kredytu otrzymasz od nas wraz z symulacją kosztów i wysokością rat.

Stosowanie wskaźnika referencyjnego związane jest z ryzykiem jego istotnej zmiany lub zaprzestania opracowywania.

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

Administratorem wskaźnika WIBOR 1M jest GPW Benchmark S.A – opracowuje go i jest on uprawniony do zmian w metodzie jego opracowywania. Dokumentację znajdziesz pod adresem: www.gpwbenchmark.pl

Zmiany w metodzie jego opracowywania mogą wpłynąć na podwyższenie lub obniżenie wartości wskaźnika, a to może mieć wpływ na wartość wzajemnych świadczeń pomiędzy Tobą a nami na podstawie zawartej umowy.

Ryzyko zaprzestania przez Administratora opracowywania wskaźnika w sposób trwały lub czasowy

Administrator może zaprzestać w sposób trwały opracowywania wskaźnika referencyjnego WIBOR 1M z zastrzeżeniem przewidzianych w tym zakresie uprawnień organów nadzoru.

Sposób ten opisany jest w dokumentacji, którą znajdziesz pod adresem: www.gpwbenchmark.pl

[Podstawa prawna: artykuł 21 oraz 23 Rozporządzenia BMR]

Zaprzestanie opracowywania wskaźnika może być również czasowe.

Konsekwencją trwałego lub czasowego zaprzestania opracowywania wskaźnika może być brak możliwości wykorzystania go do ustalenia wartości wzajemnych świadczeń wynikających z zawartej umowy pomiędzy Tobą a nami. W takiej sytuacji zastosowanie znajdują postanowienia umowy łączącej Ciebie z nami.

Aktualnie stosowane do nowych umów zasady postępowania prezentujemy poniżej.

Wskaźnik – wskaźnik referencyjny WIBOR 1M, kod ISIN PL9999999557, opracowywany zgodnie z regulaminem przyjętym przez administratora.

Administrator – podmiot, który kontroluje opracowywanie Wskaźnika, aktualnie jest nim GPW Benchmark S.A.

Zdarzenie skutkujące zamianą wskaźnika – zdarzenie, które skutkuje zamianą wskaźnika na wskaźnik alternatywny oraz korektę. Takimi zdarzeniami są:

- a. zaprzestanie publikacji wskaźnika – wskaźnik nie jest publikowany, a administrator lub organ nadzoru nad administratorem oświadczył, że brak publikacji jest trwały;
- b. zdarzenie regulacyjne – zdarzenie skutkujące tym, że nie możemy stosować wskaźnika zgodnie z obowiązującym prawem.

Zdarzenie to może polegać na tym, że organ nadzoru nad administratorem lub inny uprawniony podmiot poda do publicznej wiadomości, że administrator nie otrzymał, nie otrzyma, cofnięto mu lub zawieszono wymagane zezwolenie lub rejestrację dla opracowywania wskaźnika lub wyda inne oświadczenie potwierdzające brak możliwości stosowania wskaźnika lub oświadczenie o braku zgodności wskaźnika z Rozporządzeniem BMR i nakazujące powstrzymanie się od stosowania wskaźnika.

Wskaźnik alternatywny – wyznaczony zgodnie z dalszymi postanowieniami wskaźnik, który zastąpi wskaźnik w Umowie.

Korekta – wartość, o którą korygujemy wskaźnik alternatywny, który zastąpi wskaźnik. Celem korekty jest zmniejszenie lub wyeliminowanie ekonomicznych skutków zastąpienia wskaźnika przez wskaźnik alternatywny. Korekta jest wyznaczana zgodnie z dalszymi postanowieniami i może stanowić stałą wartość lub być opisana wzorem lub metodą.

Dzień zamiany wskaźnika – pierwszy dzień, od którego aktualizacje oprocentowania są dokonywane w oparciu o wskaźnik alternatywny oraz korektę, zamiast w oparciu o wskaźnik. Tym dniem jest:

- a. w przypadku zaprzestania publikacji wskaźnika – pierwszy dzień, w którym W]wskaźnik nie jest publikowany w związku z tym zdarzeniem;
- b. w przypadku zdarzenia regulacyjnego – pierwszy dzień w którym nie możemy stosować wskaźnika zgodnie z prawem lub pierwszy dzień, w którym zgodnie z prawem, powinniśmy powstrzymać się od stosowania wskaźnika.

Dzień odczytu wskaźnika – dzień, dla którego zgodnie z Umową odczytujemy wartość wskaźnika aby ustalić oprocentowanie.

Istotna zmiana wskaźnika – zmiana w stosowanej przez Administratora metodzie wyznaczania wskaźnika, którą Administrator uznał za istotną.

Grupa robocza – grupa przygotowująca propozycję zastąpienia wskaźnika. Grupa robocza jest wskazana przez, pracuje pod nadzorem lub z udziałem organu administracji publicznej, organu regulującego rynek lub ich przedstawicieli (np. Komisji Nadzoru Finansowego lub Narodowego Banku Polskiego). Przykładem grupy roboczej jest Narodowa Grupa Robocza ds. reformy wskaźników referencyjnych.

Co zrobimy jeśli wystąpi zdarzenie skutkujące zmianą wskaźnika

1. Jeśli wystąpi zdarzenie skutkujące zmianą wskaźnika, od pierwszego dnia odczytu wskaźnika, który przypada w dniu zamiany wskaźnika lub po tym dniu, zamiast wskaźnika stosujemy wskaźnik alternatywny oraz korektę. Poinformujemy Cię o tym, że zastosujemy tę procedurę, a wtedy masz prawo wypowiedzieć Umowę bez ponoszenia kosztów z tytułu wypowiedzenia.
2. Jeżeli przepis prawa albo podmiot uprawniony na podstawie takiego przepisu wyznaczy zamiennik czyli inny wskaźnik, który ma stanowić zamiennik dla wskaźnika:
 - a. wskaźnikiem alternatywnym jest taki zamiennik;
 - b. do wskaźnika alternatywnego stosujemy Korektę, którą wskazał taki przepis prawa lub uprawniony podmiot;
 - c. do Umowy stosujemy zmiany dostosowawcze, jeżeli takie wskazał przepis prawa lub uprawniony podmiot.
3. Jeżeli nie możemy zastosować wyżej opisanych rozwiązań, a Narodowy Bank Polski wskaże lub rekomenduje zamiennik dla wskaźnika:
 - a. wskaźnikiem alternatywnym jest taki zamiennik;
 - b. do wskaźnika alternatywnego stosujemy korektę, którą wskazał Narodowy Bank Polski;
 - c. w przypadku gdy Narodowy Bank Polski nie wskazał korekty, korektę wyznaczamy zgodnie z punktem 8.
4. Jeżeli nie możemy zastosować wyżej opisanych rozwiązań, a grupa robocza wskaże lub rekomenduje zamiennik dla wskaźnika:
 - a. wskaźnikiem alternatywnym jest taki zamiennik;
 - b. do wskaźnika alternatywnego stosujemy korektę, którą wskazała grupa robocza;
 - c. w przypadku gdy grupa robocza nie wskazała korekty, korektę wyznaczamy zgodnie z punktem 8.
5. Jeżeli nie możemy zastosować wyżej opisanych rozwiązań, a administrator wskaże lub rekomenduje zamiennik dla wskaźnika:
 - a. wskaźnikiem alternatywnym jest taki zamiennik;
 - b. do wskaźnika alternatywnego stosujemy korektę, którą wskazał administrator;
 - c. w przypadku gdy administrator nie wskazał korekty, korektę wyznaczamy zgodnie z punktem 8.
6. Jeżeli nie możemy zastosować wyżej opisanych rozwiązań, a możemy zgodnie z prawem stosować w Umowie stopę referencyjną Narodowego Banku Polskiego:
 - a. wskaźnikiem alternatywnym jest stopa referencyjna Narodowego Banku Polskiego;
 - b. korektę wyznaczamy zgodnie z punktem 8.
7. Jeżeli nie możemy zastosować wyżej opisanych rozwiązań:
 - a. oprocentowanie ustalamy za każdym razem w oparciu o ostatnią opublikowaną wartość wskaźnika;
 - b. nie stosujemy korekty.
8. W sytuacji, w której procedura przewiduje kalkulację korekty zgodnie z tym punktem:
 - a. obliczymy różnicę między wartościami wskaźnika oraz wskaźnika alternatywnego za okres 60 miesięcy poprzedzających dzień zamiany wskaźnika, biorąc pod uwagę każdy dzień w tym okresie, w którym publikowano zarówno wskaźnik jak i wskaźnik alternatywny i ułożymy je w kolejności od najniższej do najwyższej.
 - b. obliczymy medianę (wartość środkową) z tych różnic, która będzie stanowiła korektę, w ten sposób, że:
 - jeśli liczba uzyskanych wyników będzie nieparzysta, to medianą jest środkowy wynik,
 - jeśli liczba uzyskanych wyników będzie parzysta, to medianą jest średnia arytmetyczna dwóch środkowych wyników (są one sumowane i dzielone przez dwa);
 - c. korekta będzie dodawana do wartości wskaźnika alternatywnego przy ustalaniu oprocentowania zgodnie z Umową.
9. Poinformujemy Cię [lub] Was o zastosowaniu wskaźnika alternatywnego oraz korekty i wskażemy uzasadnienie ich wyznaczenia.

10. Raz zastosowany wskaźnik alternatywny, Korektę oraz zmiany dostosowawcze stosujemy trwale, nawet gdyby zdarzenie skutkujące zamianą wskaźnika później ustało. Po zastąpieniu wskaźnika przez wskaźnik alternatywny, postanowienia Umowy oraz tego załącznika odnoszące się do wskaźnika stosuje się odpowiednio do wskaźnika alternatywnego, korekty (o ile ta jest stosowana) oraz zmian dostosowawczych (jeśli zostały zastosowane).

Co zrobimy jeśli Wskaźnik nie został opublikowany ale nie nastąpiło zdarzenie skutkujące zamianą wskaźnika?

Jeśli w dniu odczytu wskaźnika nie został opublikowany wskaźnik ale nie wystąpiło zdarzenie skutkujące zamianą wskaźnika, stosujemy ostatnią wartość wskaźnika opublikowaną przed tym dniem. Po przywróceniu publikacji wskaźnika powracamy do stosowania aktualnej wartości wskaźnika w kolejnych dniach odczytu wskaźnika.

Co zrobimy, jeśli administrator ogłosi zmianę wskaźnika?

1. Jeśli administrator ogłosi zmianę wskaźnika, w tym istotną zmianę Wskaźnika, nie zmieniamy w związku tym wskaźnika na wskaźnik alternatywny ani nie stosujemy Korekty.
2. W zakresie nieopisanym powyżej, do ustalania i aktualizacji oprocentowania kredytu stosujemy postanowienia Umowy.
3. Informacje o zasadach postępowania w przypadku istotnej zmiany wskaźnika lub wystąpienia zdarzenia skutkującego zamianą wskaźnika opublikowaliśmy też na stronie www.ing.pl

Umowy oparte o inne wskaźniki referencyjne

Jeśli Twoja umowa kredytowa jest oparta 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 tych wskaźników referencyjnych jest GPW Benchmark S.A.

Sposób spłacania

Rata kredytu składa się z dwóch składników: części kapitałowej (tu zawiera się kwota, którą pożyczasz) 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 lub pożyczkę w ratach uśrednionych – odsetki naliczymy od kwoty pozostałej do spłaty, a część kapitału dodajemy w takiej wysokości, aby Twoja rata była uśredniona w każdym miesiącu. Początkowo udział kapitału w wysokości raty jest niski. Kiedy płacisz kolejne raty jego udział się zwiększa a spada wysokość odsetek.
- Jeśli spłacasz kredyt lub pożyczkę w ratach ze stałą częścią kapitału, część kapitału w racie jest na tym samym poziomie, a część odsetkowa zmienia się.

Stosowany w umowie wskaźnik WIBOR 1M powoduje, że oprocentowanie Twojego kredytu będzie zmieniało się co miesiąc, dlatego zmieni się też Twoja rata – niezależnie od jej rodzaju.

Porównanie kredytu z oprocentowaniem stałym przez 5 lat 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 08.01.2026 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)	6,21%	6,27%
Okres kredytowania	25 lat	25 lat
Całkowita kwota kredytu zabezpieczonego hipoteką, bez kredytowanych kosztów	340 000,00 zł	340 000,00 zł
Całkowita kwota do zapłaty	655 518,08 zł	659 047,09 zł
Oprocentowanie	5,74% (zmiennie) w tym: marża 1,70%, WIBOR 1M 4,04%	5,80% (stałe przez 5 lat)
300 miesięcznych rat kapitałowo-odsetkowych	2 136,51 zł	2 148,27 zł
Podatek od czynności cywilnoprawnych (PCC)	19,00 zł	19,00 zł
Całkowity Koszt Kredytu (CKK)	315 518,08 zł w tym: odsetki 300 950,10 zł, provizja banku 0,00 zł	319 047,09 zł w tym: odsetki 304 479,17 zł, provizja banku 0,00 zł
Ubezpieczenie nieruchomości za cały okres kredytowania	9 824,64 zł	9 824,64 zł
Opłata za usługę wyceny nieruchomości zlecaną przez bank	560,00 zł dla nieruchomości stanowiącej mieszkanie	560,00 zł dla nieruchomości stanowiącej mieszkanie
Ubezpieczenie spłaty kredytu za pierwsze 3 lata	4 164,34 zł	4 164,28 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	425 000 zł	425 000 zł

Kalkulacja kredytu z oprocentowaniem okresowo stałym została dokonana na dzień 08.01.2026 r. na reprezentatywnym przykładzie.


W przypadku kredytu z oprocentowaniem okresowo stałym występuje ryzyko, że wysokość raty może być okresowo wyższa niż gdyby była ona obliczana na podstawie oprocentowania zmiennego.

Jakie są dodatkowe koszty kredytu **poza odsetkami w całkowitym koszcie kredytu lub pożyczki uwzględnimy (jeśli wystąpią w Twojej umowie):**

1. Prowizję za udzielenie kredytu lub pożyczki, której wysokość jest niezależna od okresu spłaty: 1,9% udzielonej kwoty kredytu
2. Opłatę za usługę wyceny nieruchomości zleconej przez bank: lokal mieszkalny 560 zł, działka gruntu 560 zł, dom jednorodzinny 870 zł oraz nieruchomość nietypową 1500 zł
3. Składkę za ubezpieczenie nieruchomości od zdarzeń losowych: w wariantcie podstawowym **0,0096%** kwoty kredytu/pożyczki miesięcznie lub w wariantcie rozszerzonym **0,0228%** kwoty kredytu/pożyczki miesięcznie
4. Opłata za prowadzenia konta osobistego zgodnie z Tabelą Opłat i Prowizji
5. Koszt planu udostępnionego wraz z rachunkiem osobistym (dotyczy kont otwieranych od 22.04.2026) zgodnie z Tabelą Opłat i Prowizji.
Aby skorzystać z preferencji cenowych wymagamy posiadania, przez czas określony w warunkach danej oferty, konta w naszym banku wskazanego do spłaty kredytu prowadzone w walucie PLN z wyłączeniem Konta w Planie ING Extra, Konta w planie ING Max oraz Konta z Lwem PRP (Podstawowego Rachunku Płatniczego). Informacje o ofercie kont znajdziesz na www.ing.pl/indywidualni/konta-osobiste. Informacje o opłatach dotyczących kont znajdziesz w Tabeli opłat i prowizji (dotyczy punktu 4 i 5)
6. Składka za ubezpieczenie kredytobiorcy na życie: **0,0350%** lub **0,0550%** kwoty salda zadłużenia, miesięcznie - w zależności od wariantu ubezpieczenia
7. Podatek od czynności cywilno-prawnych: 19 zł
8. Świadczenie charakterystyki energetycznej: koszt według stawek stosowanych na rynku

Koszty, których nie uwzględniamy do całkowitego kosztu kredytu:

1. Opłata za inspekcję nieruchomości bez oceny wartości 230 zł (jeśli inspekcja będzie wymagana po zawarciu umowy)
2. Opłata za aneks do umowy kredytowej 200 zł
3. Wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej 100 zł
4. Wpis hipoteki do księgi wieczystej 200zł
5. Zmiana wpisu hipoteki 150 zł
6. Taksa notarialna - **ustalana indywidualnie z notariuszem**

 Wysokość tych kosztów otrzymasz w informacjach zanim podpiszesz umowę, a potem znajdziesz je w Twojej umowie kredytu lub pożyczki oraz w Tabeli Opłat i Prowizji. **Zwróć uwagę, że nie każdy z tych kosztów musi wystąpić w Twoim kredycie lub pożyczce.**

Najczęstsze pytania

Czym są usługi dodatkowe?

Wraz z umową kredytową możesz zawrzeć umowę o dodatkowe produkty lub usługi oferowane przez nas lub inny podmiot (np. Towarzystwo Ubezpieczeń). Co więcej - to, na jakich warunkach udzielimy Ci kredytu hipotecznego, może zależeć od tego, czy masz umowę o skorzystaniu z usług dodatkowych.

Typowymi usługami dodatkowymi są np. ubezpieczenie nieruchomości czy na życie. Kiedy bierzesz kredyt hipoteczny możesz połączyć to z innymi naszymi produktami finansowymi - to również może korzystniej wpłynąć na warunki kredytu.

Informacje na temat usług dodatkowych oraz wskazanie, czy możesz je kupić poza bankiem, otrzymasz w formularzu informacyjnym i umowie o kredyt hipoteczny lub pożyczkę hipoteczną.


Czy mogę spłacić kredyt hipoteczny wcześniej?

Możesz nadpłacać zobowiązanie hipoteczne lub spłacić je w całości przed terminem. Nie pobieramy prowizji za wcześniejszą spłatę. Możesz złożyć odpowiednią dyspozycję:

- w placówce bankowej lub
- przez system bankowości internetowej - jeśli jesteś jego użytkownikiem

Co się stanie, jeżeli będę spłacać kredyt nieterminowo?

Decyzja o zaciągnięciu zobowiązania 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 poinformujesz nas o swojej sytuacji, tym większa szansa na znalezienie wspólnego rozwiązania.**

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

Jeśli nie będziesz spłacać kredytu hipotecznego w terminie, możemy wypowiedzieć umowę i dochodzić spłaty z ustanowionych zabezpieczeń, w tym z nieruchomości.

Jednocześnie zawsze staramy się uniknąć sprzedaży nieruchomości. Jeśli masz trudności ze spłatą, możemy zaproponować rozwiązania, które pomogą zmienić warunki spłaty, czyli przeprowadzić restrukturyzację.

Gdy pojawią się opóźnienia w spłacie:

1. Najpierw wyślemy Ci wezwanie do spłaty.
W tym piśmie poinformujemy Cię, że możesz złożyć wniosek o restrukturyzację w ciągu 14 dni.
2. Rozpatrzymy Twój wniosek, biorąc pod uwagę Twoją sytuację majątkową.
Możemy go zaakceptować, ale możemy też odmówić, jeśli nie będzie podstaw do restrukturyzacji.
3. Jeśli odmówimy restrukturyzacji, będziesz mieć 6 miesięcy na dobrowolną sprzedaż nieruchomości, zanim zaczniemy działania, dzięki którym odzyskamy należności (egzekucja z nieruchomości).

Jeśli nie złożysz wniosku o restrukturyzację, a my wypowiedziemy umowę, również będziesz mieć 6 miesięcy na dobrowolną sprzedaż nieruchomości, zanim rozpoczniemy 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>

