

Informacja ogólna o zasadach udzielania kredytów hipotecznych przez Santander Bank Polska S.A. (My)

wrzesień 2022 r.

- I. Zakres prezentowanych informacji o kredycie hipotecznym
- II. Na jaki cel możesz wykorzystać kredyt hipoteczny
- III. Jaka jest maksymalna dostępna kwota kredytu hipotecznego
- IV. Jaka jest minimalna dostępna kwota kredytu hipotecznego
- V. Na jaki okres możemy zawrzeć umowę kredytu hipotecznego
- VI. Jakie są podstawowe warunki udzielenia kredytu hipotecznego
- VII. Jakie są formy zabezpieczenia kredytu hipotecznego
- VIII. Czy jest wymagana wycena nieruchomości, która jest zabezpieczeniem kredytu hipotecznego
- IX. Jak jest oprocentowanie kredytu hipotecznego
- X. Jakie są warianty spłaty kredytu hipotecznego
- XI. Czy można spłacić kredyt hipoteczny wcześniej
- XII. Informacja o usługach dodatkowych
- XIII. Gdy nie wywiążesz się z warunków umowy o kredyt hipoteczny
- XIV. Jakie są dodatkowe koszty kredytu
- XV. Reprezentatywny przykład kredytu hipotecznego

I. ZAKRES PREZENTOWANYCH INFORMACJI O KREDYCIE HIPOTECZNYM

Udzielamy kredytów hipotecznych (kredytów mieszkaniowych, gwarantowanych kredytów mieszkaniowych (GKM) i pożyczek hipotecznych) w PLN.

Ten dokument zawiera wyłącznie informacje ogólne o kredycie hipotecznym dla konsumentów (Ciebie), które dotyczą:

- celów, na które możesz wykorzystać kredyt hipoteczny,
- form zabezpieczenia kredytu hipotecznego,
- okresu kredytowania, na jaki możemy zawrzeć umowę o kredyt hipoteczny,
- warunków, jakie musisz spełnić w ramach umowy kredytu hipotecznego,
- obowiązków finansowych, które wynikają z faktu, że zaciągasz kredyt hipoteczny,
- możliwych wariantów, które dotyczą spłat kapitału i odsetek kredytu hipotecznego,
- kosztów związanych z faktem, że zaciągasz kredyt hipoteczny.

Zindywidualizowane informacje, które dotyczą kredytu hipotecznego, przekazujemy w formularzu informacyjnym, decyzji kredytowej i w umowie kredytu.

II. NA JAKI CEL MOŻESZ WYKORZYSTAĆ KREDYT HIPOTECZNY

Kredyt mieszkaniowy	Pożyczka hipoteczna
<ul style="list-style-type: none">zakup domu jednorodzinnego na rynku pierwotnym lub wtórnym (także w ramach GKM),zakup lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym na rynku pierwotnym lub wtórnym (także w ramach GKM), w tym zakup mieszkania komunalnego/zakładowego/spółdzielczego własnościowego,budowę domu systemem gospodarczym lub z udziałem generalnego wykonawcy (także w ramach GKM),zakup działki budowlanej,nadbudowę, przebudowę lub rozbudowę domu jednorodzinnego,adaptację pomieszczeń niemieszkalnych na mieszkalne,wykończenie nieruchomości nabywanej na rynku pierwotnym,remont/modernizację/wykończenie nieruchomości,refinansowanie nakładów poniesionych w ciągu ostatnich 12 miesięcy na te cele,splątę kredytów udzielonych przez inne banki na te cele,cel dowolny – w wysokości 30% sumy przeznaczonej na cele wymienione wyżej.	<ul style="list-style-type: none">bieżące potrzeby konsumpcyjne,inny dowolny zadeklarowany cel, w tym na splatę posiadanych zobowiązań kredytowych u nas lub w innych bankach, poza celami związanymi z działalnością gospodarczą i celami spekulacyjnymi. W szczególności nie możemy udzielić pożyczki na zakup bankowych papierów wartościowych, które my emitujemy.

III. JAKA JEST MAKSYMALNA DOSTĘPNA KWOTA KREDYTU HIPOTECZNEGO

Maksymalna kwota kredytu zależy od:

- rodzaju kredytu,
- Twojej zdolności kredytowej,
- wartości nieruchomości, która stanowi zabezpieczenie kredytu,
- poziomu uzyskiwanych dochodów.

Maksymalna kwota kredytu mieszkaniowego to 10.000.000 zł i jednocześnie:

- 80%** wartości nieruchomości, która stanowi zabezpieczenie kredytu,
- 90%** wartości nieruchomości, która stanowi zabezpieczenie kredytu, pod warunkiem, że:
 - kredyt ubezpieczymy na podstawie generalnej umowy ubezpieczenia ryzyka spłaty kredytów hipotecznych, zawartej przez nas z PZU S.A., oraz
 - jesteś naszym **wewnętrznym klientem**:
 - masz u nas konto osobiste (rachunek płatniczy) w PLN co najmniej 4 pełne miesiące,
 - otrzymałeś przelew lub wpłatę dowolnej kwoty w każdym z 3 ostatnich miesięcy, na to konto zanim złożyłeś wniosek o określenie wstępnych warunków kredytu, lub
 - jesteś **klientem zewnętrznym** (czyli nie spełniasz warunków klienta wewnętrznego) i zabezpieczeniem Twojego kredytu jest lokal mieszkalny/dom jednorodzinny z rynku wtórnego lub pierwotnego (poza domami w budowie systemem gospodarczym).

Dla gwarantowanego kredytu mieszkaniowego możliwe kredytowanie do **100%** wartości nieruchomości, która stanowi zabezpieczenie kredytu.

Maksymalna kwota pożyczki hipotecznej to **60%** wartości nieruchomości, która stanowi zabezpieczenie pożyczki i jednocześnie:

Informacja ogólna o zasadach udzielania kredytów hipotecznych

- 500 tys. zł dla osób, które nie prowadzą działalności gospodarczej,
- 250 tys. zł dla osób, które prowadzą działalność gospodarczą.

Środki finansowe, które przeznaczasz na wkład własny, nie mogą pochodzić z kredytu, pożyczki lub dotacji.

IV. JAKA JEST MINIMALNA DOSTĘPNA KWOTA KREDYTU HIPOTECZNEGO

Minimalna kwota to:

- dla kredytu mieszkaniowego oraz GKM – 100.000 zł,
- dla pożyczki hipotecznej – 20.000 zł.

V. NA JAKI OKRES MOŻEMY ZAWRZEĆ UMOWĘ KREDYTU HIPOTECZNEGO

Maksymalny okres kredytowania to:

- dla kredytu mieszkaniowego oraz GKM - 30 lat,
- dla pożyczki hipotecznej - 20 lat.

Minimalny okres kredytowania dla GKM to 15 lat.

VI. JAKIE SĄ PODSTAWOWE WARUNKI UDZIELENIA KREDYTU HIPOTECZNEGO

Udzielimy Ci kredytu hipotecznego, jeśli jesteś osobą fizyczną, która uzyskuje dochody w PLN (lub większość dochodów w PLN w przypadku dochodów uzyskiwanych w kilku walutach) i posiadasz jednocześnie:

- pełną zdolność do czynności prawnych,
- stałe źródło dochodu i zdolność kredytową do spłaty zaciągniętego kredytu wraz z odsetkami w umownych terminach spłaty.

W przypadku GKM, dodatkowe warunki, które musisz spełnić określone są w ustawie z dnia 1 października 2021 r. o gwarantowanym kredycie mieszkaniowym.

Decyzję kredytową prześlemy Ci w 21 dniu od dnia, w którym otrzymamy od Ciebie lub Pośrednika/ Agenta Twój wniosek o udzielenie kredytu hipotecznego. Możemy też zrobić to wcześniej, jeśli się na to zgodzisz. Wniosek musi zawierać komplet dokumentów niezbędnych do oceny zdolności kredytowej i wydania decyzji. Jeśli nie otrzymamy wszystkich wymaganych dokumentów, termin ten zaczniemy liczyć od dnia wpływu do nas ostatniego z potrzebnych dokumentów.

Badamy Twoją zdolność kredytową na podstawie złożonego przez Ciebie wniosku o kredyt hipoteczny wraz z kompletem dokumentów.

Na Twój wniosek prześlemy Ci w formie pisemnej wyjaśnienie, jak oceniliśmy Twoją zdolność kredytową. Wyjaśnimy:

- jakie czynniki miały na nią wpływ,
- że opieramy się wyłącznie na zautomatyzowanym przetwarzaniu danych osobowych,
- że możesz poprosić o ponowne podjęcie decyzji i wyrazić własne stanowisko.

Wyślemy wyjaśnienie do naszej decyzji, jeśli złożysz taką prośbę:

- ustnie – osobiście lub telefonicznie w dowolnej naszej jednostce organizacyjnej, która zajmuje się obsługą klienta,
- pisemnie – na adres naszej siedziby lub dowolnej jednostki organizacyjnej, która zajmuje się obsługą klienta,

- w formie elektronicznej – przez usługę Santander internet lub w aplikacji Santander mobile.

Jeśli otrzymasz negatywną ocenę zdolności kredytowej i odrzucimy Twój wniosek o kredyt hipoteczny, poinformujemy Cię o tym niezwłocznie.

VII. JAKIE SĄ FORMY ZABEZPIECZENIA KREDYTU HIPOTECZNEGO

Obligatoryjnym docelowym zabezpieczeniem kredytu jest hipoteka umowna na nieruchomości, która stanowi przedmiot zabezpieczenia kredytu do sumy 150% kwoty udzielonego kredytu.

Możemy ustanowić hipotekę na:

- prawie własności nieruchomości,
- prawie użytkowania wieczystego,
- spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu,
- udziale w hali garażowej, gdy ten udział nabywasz wraz z lokalem mieszkalnym.

Jakie są formy zabezpieczeń dodatkowych poza hipoteką:

- pełnomocnictwo do dysponowania kontem osobistym kredytobiorcy u nas,
- cesja praw z umowy ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych, z minimalnym zakresem ubezpieczenia obejmującym ryzyko pożaru i zalania,
- cesja praw z umowy ubezpieczenia na życie ubezpieczonego kredytobiorcy, ze wskazaniem nas jako wyłącznego uposażonego, tj. uprawnionego, aby otrzymać sumę ubezpieczenia na wypadek śmierci ubezpieczonego. Minimalny wymagany zakres ubezpieczenia na życie obejmuje ryzyko śmierci ubezpieczonego,
- przelew wierzytelności przyszłych od dewelopera oraz banku, który prowadzi mieszkaniowy rachunek powierniczy,
- przelew wierzytelności przyszłych od dewelopera wraz z porozumieniem o zaliczeniu na poczet spłaty kredytu w przypadku, gdy my prowadzimy rachunek powierniczy,
- przelew wierzytelności, które przysługują od spółdzielni mieszkaniowej albo dewelopera,
- przelew wierzytelności z tytułu zapłaty ceny za zakup nieruchomości nabywanej od gminy albo w postępowaniu egzekucyjnym albo w postępowaniu upadłościowym,
- weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową. Stosujemy to zabezpieczenie w przypadku kredytów od 250.000,00 zł, na zakup nieruchomości na rynku pierwotnym, poza sytuacjami, gdy:
 - deweloper prowadzi inwestycję w oparciu o rachunek powierniczy zamknięty lub
 - współfinansujemy inwestycję w ramach oferty na zakup nieruchomości od dewelopera lub spółdzielni mieszkaniowej skredytowanej kredytem komercyjnym u nas.

Nie stosujemy weksla in blanco w zabezpieczeniu pomostowym, gdy zabezpieczenie hipoteczne ustanawiamy w całości na innej nieruchomości.

- zabezpieczenie pomostowe ma formę podwyższonej marży (dla kredytu z oprocentowaniem zmiennym) lub podwyższonego oprocentowania (dla kredytu z oprocentowaniem stałym). Zabezpieczenie to obowiązuje do momentu, gdy uprawomocni się wpis hipoteki w księdze wieczystej kredytowanej nieruchomości, która stanowi jednocześnie zabezpieczenie kredytu:
 - podwyższone oprocentowanie o 0,50 punktu procentowego stosujemy wyłącznie dla kredytów, które uruchamiane są bez złożonego i opłaconego wniosku o dokonanie wpisu hipoteki,

- o obniżamy oprocentowanie spłacanego kredytu o 0,50 punktu procentowego, nie później niż dnia następnego po dniu uprawomocnienia się wpisu hipoteki na nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu,
- o zwrócimy Ci kwotę odsetek zapłaconych w związku z podwyższeniem oprocentowania o 0,50 punktu procentowego do czasu uprawomocnienia się wpisu hipotek(-i). Zwrot zrealizujemy w terminie nie dłuższym niż 30 dni kalendarzowych, od dnia otrzymania zawiadomienia o dokonaniu wpisu hipoteki na nieruchomości albo w okresie 60 dni w przypadku umów o kredyt hipoteczny zawartych przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 5 sierpnia 2022 r. o zmianie ustawy o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami oraz ustawy o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz niektórych innych ustaw, jeżeli do dnia wejścia w życie ustawy tj. 17 września 2022 r. nie dokonano wpisu hipoteki, która stanowi zabezpieczenie kredytu hipotecznego w księdze wieczystej.

Jeśli zabezpieczeniem naszej wierzytelności jest kilka hipotek lub hipoteka łączna, to zwrócimy Ci kwotę tych odsetek w terminie nie dłuższym niż 30 dni kalendarzowych, od dnia uzyskania zawiadomienia o dokonaniu wpisu hipoteki łącznej lub ostatniej z hipotek.

- o odsetki zwrócimy na Konto osobiste (konto do obsługi kredytu). Jeśli do rozliczeń z tytułu Umowy używamy naszego bezpłatnego rachunku technicznego, to odsetki zwrócimy na konto indywidualnie uzgodnione z Tobą.
- kaucja,
- dla kredytów GKM obligatoryjnym zabezpieczeniem jest również gwarancja spłaty części kredytu udzielona przez Bank Gospodarstwa Krajowego (BGK) w ramach portfelowej linii gwarancyjnej Rządowego Funduszu Mieszkaniowego (gwarancja BGK).

Poszczególne formy zabezpieczeń dodatkowych mogą występować łącznie.

VIII. CZY JEST WYMAGANA WYCENA NIERUCHOMOŚCI, KTÓRA JEST ZABEZPIECZENIEM KREDYTU HIPOTECZNEGO

Gdy składasz wniosek o kredyt hipoteczny, wymagamy wyceny wartości nieruchomości (operatu szacunkowego). Dodatkowo, w zależności od rodzaju kredytu, możemy wymagać fotoinspekcji, aby zweryfikować stan / postępowanie prac budowlanych.

Opłata za wycenę nieruchomości zleconą za naszym pośrednictwem to w przypadku:

- domu – 780 zł,
- mieszkania / działki niezabudowanej – 480 zł.

Opłata za fotoinspekcję to 180 zł.

IX. JAKIE JEST OPROCENTOWANIE KREDYTU HIPOTECZNEGO

Oferujemy kredyty hipoteczne oprocentowane:

- a) Okresowo stałą stopą procentową na 5 lat, a później stopą zmienną lub ponownie okresowo stałą,
- b) Zmienną stopą procentową przez cały okres kredytowania.

a) W przypadku stałej stopy procentowej na 5 lat:

- Wykorzystana kwota kredytu oprocentowana jest w stosunku rocznym według stałej stopy procentowej przez pierwsze 5 lat. W ciągu 5 pierwszych lat, gdy obowiązuje stała stopa procentowa, nie ma ryzyka, że oprocentowanie kredytu wzrośnie, gdy wzrośnie wskaźnik WIBOR 3M. Oprocentowanie może być wyższe o 0,50 punktu procentowego, w sytuacjach które opisujemy w punkcie VII („zabezpieczenie pomostowe”).
- Po zakończeniu okresu stałego oprocentowania kredyt może być oprocentowany według:
 - zmiennej stopy procentowej obliczonej jako suma wskaźnika WIBOR 3M i marży określonej w umowie kredytu. Gdy wzrośnie stawka WIBOR 3M, wzrośnie również rata po 5-letnim okresie, w którym obowiązywała stała stopa procentowa. Wysokość zmiennej stopy procentowej wykorzystanej kwoty kredytu ustalamy raz dla każdego trzymiesięcznego okresu kredytowania, w oparciu o zmieniony wskaźnik WIBOR 3M. Górny limit wysokości odsetek w stosunku rocznym, który wynika z umowy kredytu hipotecznego, to maksymalnie dwukrotność odsetek ustawowych. Są to odsetki maksymalne określone w art. 359 § 2¹ Kodeksu cywilnego lub w przepisie, który go zastąpi; albo
 - okresowo stałej stopy procentowej na kolejne 5 lat (lub na cały pozostały okres kredytowania, jeżeli jest on krótszy niż 5 lat).

Przed zakończeniem okresu stałego oprocentowania przedstawimy Ci informacje o oferowanym przez nas oprocentowaniu zmiennym i okresowo stałym.

1. Jeśli będziesz chciał skorzystać z propozycji stałej stopy na kolejny okres, złóż wniosek i zawrzyj aneks do umowy, albo
2. Możesz nie robić nic – wtedy zgodnie z zapisami umowy kredytowej, po zakończeniu obowiązywania stałej stopy automatycznie zmienimy oprocentowanie kredytu na zmienne.

b) W przypadku zmiennej stopy procentowej:

Wykorzystana kwota kredytu oprocentowana jest w stosunku rocznym według zmiennej stopy procentowej obliczonej jako suma wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M i marży, zgodnie ze wzorem:

$$\text{WIBOR 3M} + \text{Marża} = \text{Oprocentowanie zmienne}$$

Oprocentowanie może być wyższe o 0,50 punktu procentowego, w sytuacjach które opisujemy w punkcie VII („zabezpieczenie pomostowe”).

Wysokość zmiennej stopy procentowej wykorzystanej kwoty kredytu ustalamy raz dla każdego trzymiesięcznego okresu kredytowania. W całym okresie kredytowania oprocentowanie kredytu może wzrosnąć lub spaść – to zależy od zmian wskaźnika WIBOR 3M.

Górny limit wysokości odsetek w stosunku rocznym, który wynika z umowy kredytu hipotecznego, to maksymalnie dwukrotność odsetek ustawowych. Są to odsetki maksymalne określone w art. 359 § 2¹ Kodeksu cywilnego lub w przepisie, który go zastąpi.

Definicja WIBORU

WIBOR – wskaźnik referencyjny stopy procentowej, którego administratorem jest GPW Benchmark S.A. lub każdy inny podmiot, który będzie pełnił tę funkcję w przyszłości. Aktualną wysokość wskaźnika znajdziesz na stronie informacyjnej administratora tego wskaźnika, czyli obecnie GPW Benchmark SA (<https://gpwbenchmark.pl/>). Poziom WIBOR jest związany z wysokością stóp procentowych NBP, które ustala Rada Polityki Pieniężnej (RPP). Niekiedy wzrost lub spadek stawki referencyjnej następuje jeszcze przed zmianą stóp procentowych NBP. Dzieje się tak pod wpływem silnych oczekiwań uczestników rynku międzybankowego co do przyszłych decyzji RPP.

W trakcie okresu kredytowania możesz zawnioskować o zmianę oprocentowania kredytu:

- ze zmiennego na okresowo stałe, lub
- z okresowo stałego na zmienne.

Jeśli zdecydujesz się na taką zmianę, złóż wniosek o zmianę oprocentowania i podpisz aneks.

Za zmianę oprocentowania z okresowo stałego na zmienne pobierzemy prowizję, zgodną z Taryfą opłat i prowizji pobieranych przez Santander Bank Polska S.A. za czynności bankowe dla klientów indywidualnych (Taryfa).

X. JAKIE SĄ WARIANTY SPŁATY KREDYTU HIPOTECZNEGO

Kredyt możesz spłacać w ratach równych lub malejących. Spłatę rozpoczynasz od następnego miesiąca po uruchomieniu kredytu. Kredyty wypłacane w transzach obejmujemy karencją w spłacie kapitału do czasu wypłaty ostatniej transzy. Możesz zawnioskować o karencję w spłacie kapitału kredytu. Jeśli złożysz taki wniosek, możemy objąć Twój kredyt karencją w spłacie kapitału do 6 miesięcy od dnia wypłaty ostatniej transzy. Maksymalny okres karencji to 36 miesięcy od dnia, w którym uruchomimy kredyt/pierwszą transzę kredytu. Karencja nie dotyczy rat odsetkowych - w okresie karencji spłacasz odsetki od wykorzystanych kwot kredytu.

Raty równe	Raty malejące
W systemie rat równych , gdy obowiązuje dana stopa procentowa, płacisz taką samą miesięczną ratę. Odsetki naliczamy od kwoty kredytu, która pozostaje do spłaty, zaś część kapitałową ustalamy w takiej wysokości, aby raty były równe w każdym miesiącu. Zatem początkowo udział kapitału w racie jest niski, a spłacasz głównie odsetki. Oznacza to, że kapitał spłacasz powoli, przez co łączna suma odsetek jest wyższa niż w przypadku spłaty kredytu w ratach malejących.	W systemie rat malejących część kapitałowa raty jest stała w całym okresie spłaty kredytu. Odsetki naliczamy od kapitału, który pozostaje do spłaty. Zatem na początku spłaty kredytu rata jest najwyższa. Z upływem czasu rata będzie maleć, bo wraz ze spadkiem kapitału pozostałego do spłaty odsetki naliczane od niego także będą się zmniejszać. Zatem – mimo początkowo wyższej raty – łączna suma wszystkich odsetek jest niższa w przypadku spłaty kredytu w ratach malejących (w porównaniu do spłaty w ratach równych).

XI. CZY MOŻNA SPŁACIĆ KREDYT HIPOTECZNY WCZEŚNIEJ

Możesz w każdym czasie przedterminowo spłacić kredyt w całości lub w części. Możesz wystąpić do nas z wnioskiem, abyśmy przekazali Ci informacje o kosztach przedterminowej spłaty.

- Przedterminową spłatę kredytu realizujemy na podstawie złożonej przez Ciebie dyspozycji spłaty.
- Możesz złożyć dyspozycję spłaty przez bankowość internetową, telefonicznie lub w oddziale.

Za przedterminową spłatę kredytu pobierzemy prowizję w wysokości określonej w naszej Taryfie lub umowie kredytowej.

Informacja ogólna o zasadach udzielania kredytów hipotecznych

- Prowizję za wcześniejszą spłatę dla kredytów oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej pobierzemy, gdy spłacisz kredyt w ciągu 36 miesięcy od dnia, gdy zawarliśmy umowę.

Wysokość prowizji to:

- 0% – w przypadku pierwszej przedterminowej spłaty części kapitału kredytu, jeśli jej wysokość nie przekroczy 50% kwoty udzielonego kredytu lub,
- 1% – w pozostałych przypadkach częściowej lub całkowitej przedterminowej spłaty kredytu.

Ta prowizja nie może być większa niż:

- wysokość odsetek, które naliczylibyśmy od całości lub części kredytu spłaconej przed terminem przez rok od dnia faktycznej spłaty,
 - 3% spłacanej kwoty kredytu hipotecznego,
 - odsetki, które przypadająby za okres pozostały do końca umowy, jeżeli do końca umowy kredytu pozostało mniej niż rok.
- Nie pobierzemy prowizji za przedterminową spłatę części lub całości kredytu oprocentowanego według stopy stałej na 5 lat.
 - Na Twój wniosek przy przedterminowej spłacie części kapitału kredytu możemy:
 - dla rat malejących – zmniejszyć wysokość rat kapitałowych i zachować umowny okres spłaty lub skrócić umowny okres kredytowania bez zmiany wysokości rat kapitałowych,
 - dla rat równych – skrócić okres umowny spłaty bez zmiany wysokości rat kapitałowo-odsetkowych lub zmniejszyć wysokość rat kapitałowo-odsetkowych z zachowaniem umownego kresu spłaty,
 - Gdy wcześniej spłacisz część kredytu, przygotujemy nowy harmonogram spłat,
 - Gdy wcześniej spłacisz część kredytu, nie musimy podpisywać aneksu do umowy kredytowej.
 - Gdy wcześniej spłacisz całość kredytu, rozliczymy go za okres wykorzystania. Płacisz odsetki wyłącznie do dnia całkowitej spłaty kredytu.

XII. INFORMACJA O USŁUGACH DODATKOWYCH

Oferujemy sprzedaż łączoną z usługami dodatkowymi zarówno w ofercie kredytów i pożyczek hipotecznych z oprocentowaniem zmiennym, jak i stałym na 5 lat.

Jeśli zawrzesz umowę kredytu razem z innymi współkredytobiorcami wystarczy, że warunki opisane poniżej spełni jedno z Was.

Produkty dodatkowe	Obniżka marży o	Okres, przez jaki musisz posiadać produkt od uruchomienia kredytu lub pierwszej transzy kredytu
Dowolne konto osobiste, na które wpływa lub będzie wpływać Twoje wynagrodzenie (dochody) w wysokości określonej w tabeli poniżej	0,20 p.p.	60 miesięcy
Karta kredytowa*, którą wykonasz transakcje gotówkowe lub bezgotówkowe w wysokości min. 500 zł/miesiąc)	0,10 p.p.	60 miesięcy
Ubezpieczenie nieruchomości Locum Comfort	0,10 p.p.	60 miesięcy**

* z oferty nowej karty kredytowej może skorzystać kredytobiorca, który złoży wniosek o kartę kredytową i spełnia wymagane przez nas warunki oceny zdolności kredytowej

** od pierwszej polisy

Wymagamy minimalnych wpływów wynagrodzenia w zależności od kwoty kredytu

Kwota kredytu/segment klienta	Minimalne wpływy wynagrodzenia
poniżej 300 000 zł	2 000 zł
od 300 000 zł, a mniej niż 500 000 zł	3 000 zł
od 500 000 zł włącznie	4 000 zł
Klient Select*	7 500 zł

* Aby klient Select otrzymał obniżoną marżę, musi spełnić jeden z dwóch warunków: zapewnić wpływy na konto lub utrzymywać 150 000 zł salda na rachunkach u nas.

Szczegółowe warunki skorzystania z usług dodatkowych, w tym informacje o opłatach i prowizjach udostępniamy w naszych placówkach i pod numerem 19999 (opcja kredyt hipoteczny – 4) – (opłata za połączenie zgodna z taryfą danego operatora).

Jeśli skorzystasz z ubezpieczenia na życie Spokojna Hipoteka, nie zapłacisz prowizji za udzielenie kredytu. Możesz zrezygnować z tego ubezpieczenia w każdym czasie. Jeśli zrobisz to w ciągu 60 miesięcy od uruchomienia kredytu lub pierwszej transzy kredytu, podwyższymy Ci marżę kredytu o 0,2 p.p.

Jeżeli my lub Towarzystwo Ubezpieczeń jednostronnie wprowadzimy zmiany w umowie, która dotyczy którejkolwiek z Usług dodatkowych, a Ty nie zaakceptujesz tych zmian, to nie podwyższymy marży Twojego kredytu hipotecznego.

Będziemy weryfikować spełnienie przez Ciebie powyższych warunków:

- w dniu uruchomienia kredytu – w zakresie wskazanych w umowie kredytowej produktów dodatkowych,
- w okresach miesięcznych, licząc od następnego miesiąca po uruchomieniu kredytu lub pierwszej transzy.

Jeśli nie spełnisz tych warunków w dniu uruchomienia kredytu lub w kolejnych wymaganych miesiącach, podwyższymy Ci marżę o wskazany poziom obniżki.

XIII. GDY NIE WYWIĄŻESZ SIĘ Z WARUNKÓW UMOWY O KREDYT HIPOTECZNY

Jeżeli:

- nie spłacasz kapitału kredytu, odsetek, opłat i prowizji w terminach, które masz wpisane w umowie i harmonogramie,
- nie ustanowisz hipoteki na nieruchomości, która jest przedmiotem zabezpieczenia,
- nie wypełnisz któregośkolwiek ze swoich pozostałych zobowiązań, które wynikają z umowy i o których przypomnimy Ci w przesłanym piśmie, i/lub
- którekolwiek Twoje oświadczenie okaże się nieprawdziwe,
- kwota kredytu, która pozostaje do spłaty, przewyższa wartość zabezpieczenia,
- utracisz zdolność kredytową,

- wystąpisz z wnioskiem o wszczęcie postępowania upadłościowego lub układowego lub z wnioskiem o ogłoszenie Twojej upadłości wystąpi osoba trzecia, lub Twoje przedsiębiorstwo zostanie postawione w stan likwidacji,

wówczas możemy:

- renegocjować warunki Twojej umowy, lub
- zażądać dodatkowego zabezpieczenia spłaty naszych należności, lub
- wypowiedzieć Ci umowę, zachowamy trzydziestodniowy okres wypowiedzenia. Na wypadek Twojej upadłości w ciągu 7 dni zażądamy spłaty całkowitej kredytu wraz z odsetkami i kosztami, lub
- obniżyć Ci kwotę kredytu, lub
- jeśli nie spłacisz należności w terminie, pobierać ją z jakiegokolwiek Twojego rachunku u nas (w tym z rachunku lokaty terminowej).

Naliczymy Ci od niespłaconej raty kapitałowej określonej w harmonogramie odsetki za opóźnienie. Zastosujemy tu stawkę zmienną w wysokości określonej w art. 481 §2¹ Kodeksu cywilnego lub przepisu, który go zastąpi (odsetki maksymalne za opóźnienie).

Jeśli nie dostarczysz dokumentów, które dotyczą zabezpieczeń, obciążymy Cię kosztami wysyłanych monitów zgodnie z Taryfą.

XIV. JAKIE SĄ DODATKOWE KOSZTY KREDYTU

Koszty, które uwzględniamy w całkowitym koszcie kredytu	Koszty, których nie uwzględniamy w całkowitym koszcie kredytu
<ul style="list-style-type: none">provizję za udzielenie kredytu: maks. 3% (od kwoty kredytu, poza częścią tej kwoty przeznaczoną na opłacenie prowizji za udzielenie kredytu – gdy kredytujemy prowizję),opłatę z tytułu wyceny nieruchomości zleconej za naszym pośrednictwem: 480 zł - mieszkanie/działka, 780 zł – dom,opłatę za fotoinspekcję: 180 zł,koszt ustanowienia zabezpieczenia w postaci hipoteki (opłata sądowa za wpis hipoteki i podatek od ustanowienia hipoteki): 219 zł,składkę z tytułu ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych,składkę z tytułu ubezpieczenia na życie,opłatę za prowadzenie konta osobistego/rachunku płatniczegoopłata za kartę kredytową.Opłata prowizyjna z tytułu udzielenia gwarancji BGK (dotyczy wyłącznie GKM): 1% kwoty gwarancji BGK	<ul style="list-style-type: none">kosztu wyceny nieruchomości zleconej bez naszego udziału,provizję za wcześniejszą spłatę kredytu: 0 – 1%,opłatę za aneks do umowy kredytu: 200 zł,provizję za zmianę stałej stopy procentowej na zmienną (od kwoty pozostałej do spłaty) kredytu mieszkaniowego, o stałej stopie procentowej: 3%,opłatę za wysłanie monitu, w którym prosimy, abyś dostarczył dokumenty do zabezpieczenia: 0 – 6,60 zł,opłatę za weryfikację wartości nieruchomości: 480,00 zł mieszkanie/działka, 780 zł dom (opłata dotyczy zmian warunków umowy w trakcie realizacji umowy, jeżeli wymagamy wyceny nieruchomości).

Wysokość tych kosztów podajemy w umowie kredytu lub w Taryfie.

XV. REPREZENTATYWNY PRZYKŁAD KREDYTU HIPOTECZNEGO

Kredyt mieszkaniowy	Pożyczka hipoteczna
<p>Przykład reprezentatywny dla kredytu mieszkaniowego z oprocentowaniem zmiennym</p> <p>Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) dla kredytu mieszkaniowego ze zmiennym oprocentowaniem, w Santander Bank Polska S.A. (Bank), zabezpieczonego hipoteką wynosi 9,58%, przy następujących założeniach:</p> <ul style="list-style-type: none"> • okres kredytowania 309 miesięcy (jednorazowa wypłata kredytu), • całkowita kwota kredytu (bez kredytowanych kosztów) 346 583,00 zł, • całkowita kwota do zapłaty 894 804,87 zł, oprocentowanie zmienne 9,24% w skali roku, w tym: stopa referencyjna WIBOR 3M: 7,00% z dnia 11.07.2022 r. oraz marża 2,24 p.p. (wskazana marża jest podwyższona o 0,50 p.p. do czasu uprawomocnienia się wpisu hipoteki umownej przy założeniu, że nastąpi to w terminie 1 miesiąca od zawarcia umowy kredytu), • całkowity koszt kredytu 548 221,87 zł (w tym: odsetki 526 297,42 zł), • ubezpieczenie nieruchomości Locum Comfort (przy założeniu, że klient skorzysta z oferty przedstawionej w Banku) 13 351,52 zł za cały okres kredytowania - suma ubezpieczenia nieruchomości 570 581,00 zł, minimalny zakres ubezpieczenia obejmuje ryzyko pożaru i zalania, • podatek od czynności cywilnoprawnych (PCC) 19 zł, • opłata sądowa za ustanowienie hipoteki 200 zł - przy zabezpieczeniu na jednej nieruchomości, • opłata za zlecenie wyceny nieruchomości za naszym pośrednictwem 480 zł (dotyczy mieszkania), • usługi dodatkowe: <ul style="list-style-type: none"> ○ opłata za prowadzenie konta osobistego dla Kredytobiorcy: 360,00 zł, ○ opłata za kartę kredytową 450,00 zł, ○ koszt ubezpieczenia na życie Spokojna Hipoteka 7 063,93 zł, ○ koszt ubezpieczenia nieruchomości Locum Comfort 2 567,60 zł., • 309 miesięczne raty równe (bez okresu karencji w spłacie) w wysokości 2 824,48 zł, ostatnia rata 2 821,06 zł, (wysokość raty w okresie stosowania podwyższonego oprocentowania 2 944,00 zł). <p>Zmienne oprocentowanie niesie ze sobą ryzyko zmiany wysokości rat przewidzianych do spłaty, a tym samym wysokości kwoty zadłużenia. Kalkulacja została dokonana na dzień 13.07.2022 r. na reprezentatywnym przykładzie.</p>	<p>Przykład reprezentatywny dla pożyczki hipotecznej z oprocentowaniem zmiennym</p> <p>Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) dla pożyczki hipotecznej, w Santander Bank Polska S.A. (Bank), zabezpieczonej hipoteką wynosi 11,54%, przy następujących założeniach:</p> <ul style="list-style-type: none"> • okres kredytowania 214 miesięcy (jednorazowa wypłata kredytu), • całkowita kwota kredytu (bez kredytowanych kosztów) 155 307,00 zł, • całkowita kwota do zapłaty 3 zł, • oprocentowanie zmienne 10,59 % w tym: stopa referencyjna WIBOR 3M: 7,00% z dnia 11.07.2022 r. oraz marża 3,59 p.p. (wskazana marża jest podwyższona o 0,50 p.p. do czasu uprawomocnienia się wpisu hipoteki umownej przy założeniu, że nastąpi to w terminie 1 miesiąca od zawarcia umowy kredytu), • całkowity koszt kredytu 194 546,83 zł (w tym: odsetki 180 037,34 zł), • ubezpieczenie nieruchomości Locum Comfort (przy założeniu, że klient skorzysta z oferty przedstawionej w Banku) 9 930,42 zł za cały okres kredytowania - suma ubezpieczenia nieruchomości 612 985,00 zł, minimalny zakres ubezpieczenia obejmuje ryzyko pożaru i zalania, • podatek od czynności cywilnoprawnych (PCC) 19 zł, • opłata sądowa za ustanowienie hipoteki 200 zł - przy zabezpieczeniu na jednej nieruchomości, • opłata za zlecenie wyceny nieruchomości za naszym pośrednictwem 480 zł (dotyczy mieszkania), • usługi dodatkowe: <ul style="list-style-type: none"> ○ opłata za prowadzenie konta osobistego dla Kredytobiorcy: 360 zł, ○ opłata za kartę kredytową: 450,00 zł, ○ koszt ubezpieczenia na życie Spokojna Hipoteka 3 070,07 zł, ○ koszt ubezpieczenia nieruchomości Locum Comfort 2 758,45 zł., • 214 miesięczne raty równe (bez okresu karencji w spłacie) w wysokości 1 567,42 zł, ostatnia rata 1 433,81 zł, (wysokość raty w okresie stosowania podwyższonego oprocentowania 1 617,49 zł). <p>Zmienne oprocentowanie niesie ze sobą ryzyko zmiany wysokości rat przewidzianych do spłaty, a tym samym wysokości kwoty zadłużenia. Kalkulacja została dokonana na dzień 13.07.2022 r. na reprezentatywnym przykładzie.</p>

Przykład reprezentatywny dla kredytu mieszkaniowego z oprocentowaniem stałym przez 5 lat

Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) dla kredytu mieszkaniowego z okresowo stałym oprocentowaniem, w Santander Bank Polska S.A. (Bank), zabezpieczonego hipoteką wynosi 9,42%, przy następujących założeniach:

- okres kredytowania 281 miesięcy (jednorazowa wypłata kredytu),
- całkowita kwota kredytu (bez kredytowanych kosztów) 317 354,00 zł,
- całkowita kwota do zapłaty 760 798,14 zł,
- oprocentowanie okresowo stałe przez okres 5 lat 8,79% w skali roku (wskazane oprocentowanie jest podwyższone o 0,50 p.p. do czasu uprawomocnienia się wpisu hipoteki umownej przy założeniu, że nastąpi to w terminie 1 miesiąca od zawarcia umowy kredytu),
- całkowity koszt kredytu 443 444,14 zł (w tym: odsetki 422 676,40 zł),
- ubezpieczenie nieruchomości Locum Comfort (przy założeniu, że klient skorzysta z oferty przedstawionej w Banku) 12 857,04 zł za cały okres kredytowania – suma ubezpieczenia nieruchomości 595 233 zł, minimalny zakres ubezpieczenia obejmuje ryzyko pożaru i zalania,
- podatek od czynności cywilnoprawnych (PCC) 19 zł,
- opłata sądowa za ustanowienie hipoteki 200 zł - przy zabezpieczeniu na jednej nieruchomości,
- opłata za zlecenie wyceny nieruchomości za naszym pośrednictwem 480 zł (dotyczy mieszkania),
- usługi dodatkowe:
 - opłata za prowadzenie konta osobistego dla Kredytobiorcy: 360,00 zł,
 - opłata za kartę kredytową: 450,00 zł,
 - koszt ubezpieczenia na życie Spokojna Hipoteka 6 401,70 zł,
 - koszt ubezpieczenia nieruchomości Locum Comfort 2 678,55 zł. 281 miesięczne raty równe (bez okresu karencji w spłacie) w wysokości 2 563,07 zł, ostatnia rata 2 496,74 zł, (wysokość raty w okresie stosowania podwyższonego oprocentowania 2 667,93 zł).

W okresie oprocentowania stałego wysokość raty może być wyższa, niż dla oprocentowania zmiennego opartego na wskaźniku referencyjnym WIBOR 3M, gdy spadnie jego wartość. Wzrost wartości wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M w okresie obowiązywania stałej stopy procentowej, może prowadzić do skokowego wzrostu raty kredytu po zakończeniu tego okresu i przejściu na oprocentowanie zmienne. Zmienne oprocentowanie niesie ze sobą ryzyko zmiany wysokości rat przewidzianych do spłaty, a tym samym wysokości kwoty zadłużenia. Kalkulacja została dokonana na dzień 13.07.2022r. na reprezentatywnym przykładzie.

Przykład reprezentatywny dla pożyczki hipotecznej z oprocentowaniem stałym

Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) dla pożyczki hipotecznej z okresowo stałym oprocentowaniem, w Santander Bank Polska S.A. (Bank), zabezpieczonego hipoteką wynosi 11,30%, przy następujących założeniach:

- okres kredytowania 180 miesięcy (jednorazowa wypłata kredytu),
- całkowita kwota kredytu (bez kredytowanych kosztów) 143 948,00 zł,
- całkowita kwota do zapłaty 288 308,68 zł,
- oprocentowanie okresowo stałe przez okres 5 lat 10,09% w skali roku (wskazane oprocentowanie jest podwyższone o 0,50 p.p. do czasu uprawomocnienia się wpisu hipoteki umownej przy założeniu, że nastąpi to w terminie 1 miesiąca od zawarcia umowy kredytu),
- całkowity koszt kredytu 144 360,68 zł (w tym: odsetki 131 916,84 zł),
- ubezpieczenie nieruchomości Locum Comfort (przy założeniu, że klient skorzysta z oferty przedstawionej w Banku) 8 173,95 zł za cały okres kredytowania - suma ubezpieczenia nieruchomości 605 474,00 zł, minimalny zakres ubezpieczenia obejmuje ryzyko pożaru i zalania,
- podatek od czynności cywilnoprawnych (PCC) 19 zł,
- opłata sądowa za ustanowienie hipoteki 200 zł - przy zabezpieczeniu na jednej nieruchomości,
- opłata za zlecenie wyceny nieruchomości za naszym pośrednictwem 480 zł (dotyczy mieszkania),
- usługi dodatkowe:
 - opłata za prowadzenie konta osobistego dla Kredytobiorcy: 360,00 zł,
 - opłata za kartę kredytową: 450,00 zł,
 - koszt ubezpieczenia na życie Spokojna Hipoteka 2 760,89 zł,
 - koszt ubezpieczenia nieruchomości Locum Comfort 2 724,65 zł.
- 180 miesięczne raty równe (bez okresu karencji w spłacie) w wysokości 1 511,38 zł, ostatnia rata 1 476,21 zł, (wysokość raty w okresie stosowania podwyższonego oprocentowania 1 554,99 zł)

W okresie oprocentowania stałego wysokość raty może być wyższa, niż dla oprocentowania zmiennego opartego na wskaźniku referencyjnym WIBOR 3M, gdy spadnie jego wartość. Wzrost wartości wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M w okresie obowiązywania stałej stopy procentowej, może prowadzić do skokowego wzrostu raty kredytu po zakończeniu tego okresu i przejściu na oprocentowanie zmienne. Zmienne oprocentowanie niesie ze sobą ryzyko zmiany wysokości rat przewidzianych do spłaty, a tym samym wysokości kwoty zadłużenia. Kalkulacja została dokonana na dzień 13.07.2022 r. na reprezentatywnym przykładzie.

Ochronę ubezpieczeniową w ramach umowy ubezpieczenia Locum Comfort świadczy Santander Allianz Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. (Santander Allianz TU). W naszych oddziałach i na santander.allianz.pl. udostępniliśmy szczegółowe informacje, w tym Ogólne Warunki Ubezpieczenia Locum Comfort, które określają m.in.:

- zakres ubezpieczenia,
- zasady odstąpienia oraz wypowiedzenia umowy ubezpieczenia,
- wyłączenia lub ograniczenia odpowiedzialności ubezpieczyciela,
- Dokument z informacjami o produkcie ubezpieczeniowym i Informacje dodatkowe, które są łącznie kartą produktu,
- Regulamin Gwarancji Szybkiej Wypłaty.

Informację o wysokości składki ubezpieczeniowej udostępniliśmy w naszych oddziałach i w Santander internet. Jesteśmy agentem ubezpieczeniowym Santander Allianz TU wpisanym do prowadzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego rejestru agentów ubezpieczeniowych pod nr. 11135943/A. Infolinia 1 9999 (lub +48 61 81 1999, dla osób które dzwonią z zagranicy) – opłata zgodna z taryfą danego operatora.

Ochronę ubezpieczeniową dla Umowy ubezpieczenia na życie Spokojna Hipoteka świadczy Santander Allianz Towarzystwo Ubezpieczeń na Życie S.A. (Santander Allianz TUŻ). W naszych placówkach i na santander.pl lub santander.allianz.pl. udostępniliśmy szczegółowe informacje, w tym Ogólne Warunki Ubezpieczenia, które określają m.in.:

- zakres ubezpieczenia,
- zasady odstąpienia oraz wypowiedzenia umowy ubezpieczenia,
- wyłączenia lub ograniczenia odpowiedzialności ubezpieczyciela,
- dokument z informacjami o produkcie ubezpieczeniowym i informacje dodatkowe, które są łącznie kartą produktu.

Informację o wysokości składki ubezpieczeniowej udostępniliśmy w naszych placówkach. Jesteśmy agentem ubezpieczeniowym Santander Allianz TUŻ wpisanym do prowadzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego rejestru agentów ubezpieczeniowych pod nr 11135943/A. Infolinia 1 9999 (lub +48 61 81 1999, dla osób które dzwonią z zagranicy) – opłata zgodna z taryfą danego operatora.

Santander Bank Polska S.A. (wpisany do prowadzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego rejestru agentów ubezpieczeniowych pod nr 11135943/A) oraz agenci prowadzący Placówki Partnerskie Santander Bank Polska S.A. są agentami ubezpieczeniowymi Santander Allianz Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. Infolinia 1 9999 – opłata zgodna z taryfą danego operatora.

Uzależniamy decyzję kredytową od wyniku indywidualnego badania zdolności kredytowej i naszej oceny ryzyka kredytowego. Udostępniamy szczegóły oferty, informacje o opłatach, prowizjach, oprocentowaniu w naszych placówkach, na santander.pl i pod numerem 1 9999 (opłata za połączenie zgodna z taryfą danego operatora).

Stan na 17.09.2022 r.