1 kwietnia 2026 roku

Informacja ogólna o zasadach udzielania kredytów hipotecznych w Santander Bank Polska S.A. (my)

Zakres prezentowanych informacji o kredycie hipotecznym

Udzielamy kredytów hipotecznych w PLN:

1. kredytów mieszkaniowych,
2. rodzinnych kredytów mieszkaniowych (RKM),
3. pożyczek hipotecznych.

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

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

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

Na jaki cel możesz wykorzystać kredyt hipoteczny

Kredyt mieszkaniowy:

1. zakup domu jednorodzinnego na rynku pierwotnym lub wtórnym (także w ramach RKM),
2. zakup lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym na rynku pierwotnym lub wtórnym (także w ramach RKM), w tym zakup mieszkania komunalnego lub zakładowego lub spółdzielczego własnościowego (także w ramach RKM),
3. budowę domu systemem gospodarczym lub z udziałem generalnego wykonawcy (także w ramach RKM),
4. zakup działki budowlanej
5. zakup działki budowlanej i budowę lub dokończenie budowy domu (także w ramach RKM),

6. nadbudowę, przebudowę lub rozbudowę domu jednorodzinnego,
7. adaptację pomieszczeń niemieszkalnych na mieszkalne,
8. wykończenie nieruchomości nabywanej na rynku pierwotnym,
9. remont lub modernizację lub wykończenie nieruchomości,
10. refinansowanie nakładów poniesionych w ciągu ostatnich 12 miesięcy na te cele,
11. spłatę kredytów udzielonych przez inne banki na te cele,
12. cel dowolny – w wysokości 30% sumy przeznaczonej na cele wymienione wyżej.

Pożyczka hipoteczna:

1. bieżące potrzeby konsumpcyjne,
2. inny dowolny zadeklarowany cel, w tym na spłatę posiadanych zobowiązań kredytowych u nas lub w innych bankach. Nie możemy udzielić pożyczki na cele związane z działalnością gospodarczą, cele spekulacyjne ani na zakup bankowych papierów wartościowych, które my emitujemy.

Jaka jest minimalna kwota kredytu hipotecznego

Minimalna kwota to:

1. dla kredytu mieszkaniowego, RKM – 100.000 zł,
2. dla pożyczki hipotecznej – 20.000 zł.

Jaka jest maksymalna kwota kredytu hipotecznego

1. Maksymalna kwota kredytu zależy od:
   a. rodzaju kredytu,
   b. Twojej zdolności do spłaty kredytu wraz z odsetkami (zdolności kredytowej), którą badamy przed udzieleniem kredytu, oraz naszej oceny ryzyka,
   c. wartości nieruchomości, która jest zabezpieczeniem kredytu,
   d. poziomu Twoich uzyskiwanych dochodów i regularnie ponoszonych wydatków,
   e. tego, czy jesteś klientem wewnętrznym czy zewnętrznym.
2. Pieniądze, które przeznaczasz na wkład własny, nie mogą pochodzić z kredytu, pożyczki lub dotacji.

Klient wewnętrzny i zewnętrzny

Jesteś naszym wewnętrznym klientem, jeśli:

1. masz u nas konto osobiste (rachunek płatniczy) w PLN co najmniej 4 pełne miesiące,
2. odnotowaliśmy przelew lub wpłatę dowolnej kwoty w każdym z 3 ostatnich miesięcy, na to konto zanim otrzymaliśmy Twój wniosek o określenie wstępnych warunków kredytu,

Jesteś klientem zewnętrznym, jeśli nie spełniasz warunków klienta wewnętrznego.

Maksymalna kwota kredytu mieszkaniowego

Maksymalna kwota kredytu mieszkaniowego (z wyłączeniem RKM) to 10.000.000 zł i jednocześnie:

1. 80% wartości nieruchomości, która jest zabezpieczeniem kredytu,
2. 90% wartości nieruchomości, która jest zabezpieczeniem kredytu, pod warunkiem, że:
    a. kredyt ubezpieczymy na podstawie generalnej umowy ubezpieczenia ryzyka spłaty kredytów hipotecznych, zawartej przez nas z PZU S.A., oraz
    b. nieruchomość nie jest położona w gminie z prognozowanym spadkiem ludności powyżej 15% (według długoterminowych prognoz GUS), oraz
    c. jesteś naszym wewnętrznym klientem, albo
    d. jesteś klientem zewnętrznym i zabezpieczeniem Twojego kredytu jest lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny z rynku wtórnego lub pierwotnego (poza domami w budowie systemem gospodarczym).

Maksymalna kwota rodzinnego kredytu mieszkaniowego

Dla RKM możemy kredytować do 100% wartości nieruchomości, która jest zabezpieczeniem kredytu. Nieruchomość finansowana musi być również zabezpieczeniem kredytu (nie możesz zabezpieczyć kredytu na innych nieruchomościach).

Maksymalna kwota pożyczki hipotecznej

Maksymalna kwota pożyczki hipotecznej to 60% wartości nieruchomości, która jest zabezpieczeniem pożyczki i jednocześnie:

1. 500 tys. zł dla osób, które nie prowadzą działalności gospodarczej,
2. 250 tys. zł dla osób, które prowadzą działalność gospodarczą.

Na jaki okres możemy zawrzeć umowę kredytu hipotecznego

Minimalny okres kredytowania dla RKM to 15 lat. Maksymalny okres kredytowania dla:

1. kredytu mieszkaniowego to 30 lat,
2. RKM to 30 lat,
3. pożyczki hipotecznej to 20 lat.

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 masz jednocześnie:

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

W przypadku RKM dodatkowe warunki, które musisz spełnić, są w ustawie z 1 października 2021 r. o rodzinnym kredycie mieszkaniowym i bezpiecznym kredycie 2% oraz w Ustawie z 26 maja 2023 r. o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe.

Decyzję kredytową przekażemy Ci w 21. dniu od dnia, w którym otrzymamy od Ciebie 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.

Z decyzją kredytową przekażemy Ci informację na podstawie art. 70a Prawa bankowego, że masz prawo poprosić, abyśmy wyjaśnili, jak oceniliśmy Twoją zdolność kredytową.

Możesz to zrobić w ciągu 12 miesięcy od otrzymania od nas decyzji kredytowej, a my wyślemy Ci wyjaśnienie naszej decyzji. Możesz złożyć taką prośbę:

1. ustnie – osobiście lub telefonicznie w dowolnej naszej jednostce organizacyjnej, która zajmuje się obsługą klienta,
2. pisemnie – na adres naszej siedziby lub dowolnej jednostki organizacyjnej, która zajmuje się obsługą klienta,
3. elektronicznie – w Santander internet lub w Santander mobile.

Jakie jest oprocentowanie kredytu hipotecznego

1. Oferujemy kredyty hipoteczne z oprocentowaniem:
   a. okresowo stałym na 5 lat, a później zmiennym lub ponownie okresowo stałym,
   b. zmiennym przez cały okres kredytowania.
2. Kredyt przeznaczony na spłatę kredytu udzielonego przez inny bank z oprocentowaniem stałym lub okresowo stałym na cele opisane w punkcie „Na jaki cel możesz wykorzystać kredyt hipoteczny”, oferujemy wyłącznie z oprocentowaniem okresowo stałym na co najmniej okres obowiązywania stałej stopy wskazany w umowie spłacanego kredytu.

Oprocentowanie okresowo stałe na 5 lat

1. Kredyt oprocentowany 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.
2. Po zakończeniu okresu stałego oprocentowania możemy zastosować:
   a. oprocentowanie zmienne obliczone jako suma wskaźnika WIBOR 3M i marży określonej w umowie kredytu. Gdy wzrośnie wskaźnik WIBOR 3M, wzrośnie również rata po 5-letnim okresie, w którym obowiązywało oprocentowanie okresowo stałe. Wysokość oprocentowania zmiennego 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 § 2^1 Kodeksu cywilnego lub w przepisie, który go zastąpi; albo
   b. oprocentowanie okresowo stałe 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 zechcesz skorzystać z propozycji oprocentowania okresowo stałego na kolejny okres, złóż wniosek i zawrzyj aneks do umowy, albo
2. Możesz nie robić nic – wtedy zgodnie z zapisami umowy kredytu, po zakończeniu obowiązywania oprocentowania okresowo stałego automatycznie zmienimy oprocentowanie kredytu na zmienne.

Oprocentowanie zmienne

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

zgodnie ze wzorem:

oprocentowanie zmienne = WIBOR 3M + marża

Wysokość zmiennej stopy procentowej 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 § 2^1 Kodeksu cywilnego lub w przepisie, który go zastąpi.

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 S.A. (www.gpwbenchmark.pl).
Poziom WIBOR jest związany z wysokością stóp procentowych NBP, które ustala Rada Polityki Pieniężnej (RPP). Niekiedy wzrost lub spadek wskaźnika referencyjnego 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. Jeśli zdecydujesz się na taką zmianę, złóż wniosek o zmianę oprocentowania i podpisz aneks.

Nie jest możliwa zmiana rodzaju oprocentowania z okresowo stałego na zmienne (w trakcie trwania okresu oprocentowania stałego).

Jakie mamy usługi dodatkowe

Oferujemy nasz kredyt w sprzedaży łączonej.

Jeśli zawrzesz umowę kredytu razem z innymi współkredytobiorcami, wystarczy, że warunki opisane poniżej spełni jeden ze współkredytobiorców.

Tabela 1 – Usługi dodatkowe – warunki

usługi dodatkowe	obniżka oprocentowania lub marży o	okres, przez jaki musisz korzystać z usługi od wypłaty kredytu lub pierwszej transzy
dowolne konto osobiste, na które wpływa lub będzie wpływać Twoje wynagrodzenie (dochody) w wysokości określonej w Tabeli 2. Aby klient Select otrzymał obniżoną marżę, musi spełnić jeden z trzech warunków: 1. zapewnić wpływy na konto, lub 2. utrzymywać 150 000 zł salda na rachunkach u nas, lub 3. utrzymywać w wysokości co najmniej 100 000 zł średni miesięczny stan aktywów inwestycyjnych, tj. produktów inwestycyjnych nabytych u nas lub za naszym pośrednictwem	0,20 p.p.	5 lat
karta kredytowa, którą wykonasz transakcje gotówkowe lub bezgotówkowe w wysokości min. 500 zł na miesiąc. z oferty nowej karty kredytowej może skorzystać kredytobiorca, który złoży wniosek o kartę kredytową i spełnia wymagane przez nas warunki oceny zdolności kredytowej	0,10 p.p.	5 lat
dobrowolne ubezpieczenie domu lub mieszkania Locum Comfort	0,10 p.p.	5 lat od pierwszej polisy

Tabela 2 – Minimalne miesięczne wpływy wynagrodzenia w zależności od kwoty kredytu lub segmentu klienta

kwota kredytu lub 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
dla klienta Select niezależnie od kwoty kredytu	10 000 zł

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

Jeżeli przestanie obowiązywać umowa dla którejkolwiek z usług dodatkowych, z których korzystasz, ponieważ zgłosisz sprzeciw lub wypowiesz umowę z powodu zmian wprowadzonych jednostronnie przez nas lub przez ubezpieczyciela, to nie podwyższymy stałego oprocentowania ani marży dla zmiennego oprocentowania Twojego kredytu hipotecznego.

Będziemy sprawdzać, czy spełniasz te warunki w dniu wypłaty kredytu lub w okresach miesięcznych, licząc od następnego miesiąca po wypłacie kredytu lub pierwszej transzy kredytu. Jeśli nie spełnisz tych warunków w dniu wypłaty kredytu lub w kolejnych wymaganych miesiącach, podwyższymy Ci marżę o wskazany poziom obniżki.

Jeśli skorzystasz z dobrowolnego 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 wypłaty kredytu lub pierwszej transzy kredytu, podwyższymy Ci marżę kredytu o 0,20 punktu procentowego. 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.

Kiedy podwyższymy marżę lub oprocentowanie (hipoteka)

1. Dla kredytów, które uruchamiamy bez złożonego i opłaconego wniosku o wpis hipoteki stosujemy podwyższone oprocentowanie o 0,05 punktu procentowego. Zastosujemy podwyższone oprocentowanie do momentu aż uprawomocni się wpis hipoteki w księdze wieczystej nieruchomości, która jest zabezpieczeniem kredytu. W takiej sytuacji dla kredytu z oprocentowaniem zmiennym podwyższymy marżę, a dla kredytu z oprocentowaniem okresowo stałym podwyższymy oprocentowanie.
2. Obniżamy oprocentowanie spłacanego kredytu o 0,05 punktu procentowego, nie później niż dnia następnego po dniu uprawomocnienia się wpisu hipoteki na nieruchomości, która jest zabezpieczeniem kredytu.
3. Zwrócimy Ci odsetki zapłacone w związku z podwyższeniem oprocentowania o 0,05 punktu procentowego do czasu uprawomocnienia się wpisu hipoteki lub hipotek:
   a. zwrot zrealizujemy w ciągu 30 dni kalendarzowych od dnia otrzymania zawiadomienia o dokonaniu wpisu hipoteki na nieruchomości.
   b. jeśli zabezpieczeniem naszej wierzytelności jest kilka hipotek lub hipoteka łączna, to zwrócimy Ci kwotę tych odsetek w ciągu 30 dni kalendarzowych od dnia uzyskania zawiadomienia o dokonaniu wpisu hipoteki łącznej lub ostatniej z hipotek.

4. Odsetki zwrócimy na Konto osobiste (konto do obsługi kredytu). Jeśli do rozliczeń z tytułu umowy kredytu używamy naszego bezpłatnego rachunku technicznego, to odsetki zwrócimy na konto indywidualnie uzgodnione z Tobą.

Kiedy podwyższymy marżę lub oprocentowanie (ubezpieczenie nieruchomości)

1. Twoje oprocentowanie w okresie stałego oprocentowania lub marżę kredytu dla oprocentowania zmiennego podwyższymy o 0,30 punktu procentowego, jeśli nie dostarczysz nam zgodnej z umową polisy ubezpieczenia nieruchomości.
2. Jeśli podwyższymy w ten sposób Twoje oprocentowanie lub marżę, to obniżymy je o 0,30 punktu procentowego po tym, gdy dostarczysz nam tę polisę.

Jakie są dodatkowe koszty kredytu

1. Koszty, które uwzględniamy w całkowitym koszcie kredytu:
   a. prowizję za udzielenie kredytu: maksymalnie 3% (od kwoty kredytu, poza częścią tej kwoty przeznaczoną na opłacenie prowizji za udzielenie kredytu – gdy kredytujemy prowizję),
   b. opłatę z tytułu wyceny nieruchomości zleconej za naszym pośrednictwem: 560 zł – mieszkanie lub działka, 880 zł – dom,
   c. opłatę za fotoinspekcję zleconą za naszym pośrednictwem: 230 zł,
   d. koszt ustanowienia zabezpieczenia w postaci hipoteki (opłata sądowa za wpis hipoteki i podatek od ustanowienia hipoteki): 219 zł,
   e. składkę z tytułu ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych,
   f. składkę z tytułu ubezpieczenia na życie,
   g. opłatę za prowadzenie konta osobistego,
   h. opłata za kartę kredytową,
   i. opłatę prowizyjną z tytułu udzielenia gwarancji BGK (dotyczy wyłącznie RKM z gwarancją BGK): 1% kwoty gwarancji BGK.
2. Koszty, których nie uwzględniamy w całkowitym koszcie kredytu:
   a. kosztu wyceny nieruchomości zleconej bez naszego udziału,
   b. prowizji za wcześniejszą spłatę kredytu: 0-1%,
   c. opłaty za aneks do umowy kredytu: 200 zł,
   d. opłaty za wysłanie monitu, w którym prosimy Cię o dostarczenie dokumentów do zabezpieczenia: 0-6,60 zł,
   e. opłaty za wycenę wartości nieruchomości: 560 zł mieszkanie lub działka, 880 zł dom (opłata dotyczy zmian warunków umowy w trakcie realizacji umowy, jeżeli wymagamy wyceny nieruchomości).

Wysokość tych kosztów podajemy w umowie kredytu lub w Tabeli opłat i prowizji

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.

1. Przedterminową spłatę kredytu realizujemy na podstawie złożonej przez Ciebie dyspozycji spłaty.
2. Dla kredytu mieszkaniowego i pożyczki hipotecznej możesz złożyć dyspozycję spłaty przez bankowość internetową, telefonicznie lub w oddziale. Dla rodzinnego kredytu mieszkaniowego możesz złożyć dyspozycję spłaty telefonicznie lub w oddziale.

Prowizja za spłatę kredytu przed terminem

1. Pobierzemy prowizję za spłatę kredytu przed terminem w wysokości określonej w naszej Tabeli opłat i prowizji lub umowie kredytowej. Pobierzemy tę prowizję dla kredytów oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej, gdy spłacisz kredyt w ciągu 36 miesięcy od dnia, w którym zawarliśmy umowę. Nie pobierzemy prowizji za spłatę przed terminem części lub całości kredytu oprocentowanego według stopy stałej na 5 lat.
2. Wysokość prowizji to:
   a. 0% – w przypadku pierwszej przedterminowej spłaty części kapitału kredytu, jeśli jej wysokość nie przekroczy 50% kwoty udzielonego kredytu lub,
   b. 1% – w pozostałych przypadkach częściowej lub całkowitej przedterminowej spłaty kredytu.
3. Ta prowizja nie może być większa niż:
   a. wysokość odsetek, które naliczylibyśmy od całości lub części kredytu spłaconej przed terminem przez rok od dnia faktycznej spłaty,
   b. 3% spłacanej kwoty kredytu hipotecznego,
   c. odsetki, które przypadałyby za okres pozostały do końca umowy, jeżeli do końca umowy kredytu pozostało mniej niż rok.
4. Na Twój wniosek przy przedterminowej spłacie części kapitału kredytu możemy:
   a. dla rat malejących – zmniejszyć wysokość rat kapitałowych i zachować okres spłaty z umowy lub skrócić okres kredytowania z umowy bez zmiany wysokości rat kapitałowych,
   b. dla rat równych – skrócić okres spłaty z umowy bez zmiany wysokości rat kapitałowo-odsetkowych lub zmniejszyć wysokość rat kapitałowo-odsetkowych z zachowaniem okresu spłaty z umowy.

5. Gdy spłacisz część kredytu przed terminem:
   a. przygotujemy nowy harmonogram spłat,
   b. nie musimy podpisywać aneksu do umowy kredytowej,
6. Gdy spłacisz całość kredytu przed terminem, rozliczymy go za okres wykorzystania. Płacisz odsetki wyłącznie do dnia całkowitej spłaty kredytu.
7. Dla RKM spłata kredytu przed terminem może wiązać się z utratą prawa do spłaty rodzinnej. Szczegółowe informacje są w Warunkach uzyskania rodzinnego kredytu mieszkaniowego oraz spłaty rodzinnej, na stronie www.santander.pl/hipoteka.

Jakie są warianty spłaty kredytu hipotecznego

Kredyt możesz spłacać w ratach równych lub malejących. Spłatę rozpoczynasz od następnego miesiąca po wypłacie 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 wypłacimy kredyt lub pierwszą transzę kredytu. Karencja nie dotyczy rat odsetkowych – w okresie karencji spłacasz odsetki od wykorzystanego kredytu.

1. Raty równe – 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
   (w sytuacji braku zmiany wskaźnika). 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.
2. Raty malejące – w systemie rat malejących cześć 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 powinna maleć (w sytuacji braku zmiany wskaźnika). Wynika to z tego, że 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).

Jakie są formy zabezpieczenia kredytu hipotecznego

Obligatoryjnym docelowym zabezpieczeniem kredytu jest hipoteka umowna na tej samej nieruchomości, która była przedmiotem zabezpieczenia spłacanego kredytu, do sumy 150% kwoty udzielonego kredytu.

Możemy ustanowić hipotekę na:

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

Możemy zastosować inne formy zabezpieczeń dodatkowych, które mogą występować łącznie. Są to:

1. pełnomocnictwo do dysponowania kontem osobistym kredytobiorcy u nas,
2. cesja praw z umowy ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych, z minimalnym zakresem ubezpieczenia obejmującym ryzyko pożaru, powodzi i zalania. Umowa ubezpieczenia wraz z cesją może być zawarta z dowolnie wybranym towarzystwem ubezpieczeniowym. Masz obowiązek przedstawiania nam aktualnej polisy wraz z cesją do czasu całkowitej spłaty kredytu.
3. 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. Umowa ubezpieczenia może być zawarta z dowolnie wybranym towarzystwem ubezpieczeniowym. Masz obowiązek przedstawiania nam aktualnej polisy wraz z cesją do czasu całkowitej spłaty kredytu.
4. przelew wierzytelności przyszłych od dewelopera oraz banku, który prowadzi mieszkaniowy rachunek powierniczy,
5. przelew wierzytelności przyszłych od dewelopera wraz z porozumieniem o zaliczeniu na poczet spłaty kredytu w przypadku, gdy my prowadzimy rachunek powierniczy,
6. przelew wierzytelności, które przysługują od spółdzielni mieszkaniowej albo dewelopera,
7. przelew wierzytelności z tytułu zapłaty ceny za zakup nieruchomości nabywanej od gminy albo w postępowaniu egzekucyjnym albo w postępowaniu upadłościowym,
8. dla kredytów RKM obligatoryjnym zabezpieczeniem – jeśli wnosisz wkład własny niższy niż 20% nakładów – jest również gwarancja spłaty części kredytu, udzielona przez Bank Gospodarstwa Krajowego (BGK) w ramach portfelowej linii gwarancyjnej Rządowego Funduszu Mieszkaniowego (gwarancja BGK).

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 lub postęp prac budowlanych.

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

1. domu – 880 zł,
2. mieszkania lub działki niezabudowanej – 560 zł.

Opłata za fotoinspekcję to 230 zł.

Jak postąpimy, gdy nie wywiążesz się z warunków umowy kredytu hipotecznego

Naliczymy Ci odsetki za opóźnienie od niespłaconej raty kapitałowej określonej w harmonogramie. Zastosujemy tu stawkę zmienną w wysokości określonej w art. 481 §2[1] 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 Tabelą opłat i prowizji.

Nie wywiązujesz się z warunków umowy kredytu hipotecznego, jeżeli:

1. nie spłacasz kapitału kredytu, odsetek, opłat i prowizji w terminach, które masz wpisane w umowie i harmonogramie,
2. nie ustanowisz hipoteki na nieruchomości, która jest przedmiotem zabezpieczenia,
3. nie wypełnisz któregokolwiek ze swoich pozostałych zobowiązań, które wynikają z umowy
   i o których przypomnimy Ci w przesłanym piśmie, lub
4. którekolwiek Twoje oświadczenie okaże się nieprawdziwe,
5. kwota kredytu, która pozostaje do spłaty, przewyższa wartość zabezpieczenia,
6. utracisz zdolność kredytową,
7. 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.

W tych sytuacjach możemy:

1. renegocjować warunki Twojej umowy, lub
2. zażądać dodatkowego zabezpieczenia spłaty naszych należności, lub
3. 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

4. obniżyć Ci kwotę kredytu, lub
5. jeśli nie spłacisz należności w terminie, pobierać ją z jakiegokolwiek Twojego rachunku u nas (w tym z rachunku lokaty terminowej) lub
6. w przypadku, gdy kwota kredytu, która pozostaje do spłaty, przewyższa wartość zabezpieczenia – dodatkowo wystąpić o:
   a. przedterminową spłatę części kredytu lub
   b. dokumenty niezbędne do oceny ryzyka kredytowego i oceny zabezpieczenia

Reprezentatywne przykłady kredytu hipotecznego

W tej części dokumentu przedstawiamy Ci reprezentatywne przykłady kredytów zabezpieczonych hipoteką, które mamy w naszej ofercie.

Przykład reprezentatywny dla kredytu mieszkaniowego

1. Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) dla kredytu mieszkaniowego u nas, zabezpieczonego hipoteką, wynosi 6,99%, przy tych założeniach:
   a. okres kredytowania 293 miesięcy (jednorazowa wypłata kredytu);
   b. całkowita kwota kredytu (bez kredytowanych kosztów) 485 312,00 zł;
   c. całkowity koszt kredytu 500 120,43 zł;
   d. całkowita kwota do zapłaty 985 432,43 zł;
   e. oprocentowanie okresowo stałe przez 5 lat 6,29% w skali roku;
   f. oprocentowanie zmienne po 5. roku 6,31% w skali roku, w tym: stopa referencyjna WIBOR 3M: 3,86% z 16.02.2026 r. oraz marża 2,45%;
   g. raty równe 3 245,31 zł przez 60 miesięcy, płatne w okresie obowiązywania oprocentowania stałego;
   h. raty równe 3 250,36 zł przez 233 miesiące;
2. Na całkowity koszt kredytu składają się:
   a. odsetki 466 740,66 zł,
   b. ubezpieczenie nieruchomości Locum Comfort (przy założeniu, że klient skorzysta z oferty przedstawionej u nas): 22 081,30 zł za cały okres kredytowania – suma ubezpieczenia nieruchomości 883 252,00 zł, minimalny zakres ubezpieczenia obejmuje ryzyko pożaru, powodzi i zalania,
   c. podatek od czynności cywilnoprawnych (PCC) 19 zł,
   d. opłata sądowa za ustanowienie hipoteki 200 zł – przy zabezpieczeniu na jednej nieruchomości,
   e. opłata za zlecenie wyceny nieruchomości za naszym pośrednictwem 560 zł (dotyczy mieszkania),
   f. usługi dodatkowe:

- opłata za prowadzenie konta osobistego dla kredytobiorcy: 360 zł,
- opłata za kartę kredytową dla kredytobiorcy: 450 zł,
- koszt ubezpieczenia na życie Spokojna Hipoteka 9 709,47 zł,
- koszt ubezpieczenia nieruchomości Locum Comfort 4 416,26 zł.

Przykład reprezentatywny dla rodzinnego kredytu mieszkaniowego

1. Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) dla rodzinnego kredytu mieszkaniowego u nas, zabezpieczonego hipoteką, wynosi 6,97%, przy tych założeniach:
   a. okres kredytowania 330 miesięcy (jednorazowa wypłata kredytu),
   b. całkowita kwota kredytu (bez kredytowanych kosztów) 445 928,00 zł,
   c. całkowity koszt kredytu 527 951,04 zł;
   d. całkowita kwota do zapłaty 973 879,04 zł,
   e. oprocentowanie okresowo stałe przez 5 lat 6,39% w skali roku,
   f. oprocentowanie zmienne po 5 roku 6,41% w skali roku w tym: stopa referencyjna WIBOR 3M: 3,86% z 16.02.2026 r. oraz marża 2,55%.
   g. raty równe 2 872,43 zł przez 60 miesięcy, płatne w okresie obowiązywania oprocentowania stałego;
   h. raty równe 2 877,40 zł przez 270 miesięcy;
2. Na całkowity koszt kredytu składają się:
   a. odsetki 503 315,39 zł,
   b. ubezpieczenie nieruchomości Locum Comfort (przy założeniu, że klient skorzysta z oferty przedstawionej u nas): 14 021,87 zł za cały okres kredytowania – suma ubezpieczenia nieruchomości 500 781,00 zł, minimalny zakres ubezpieczenia obejmuje ryzyko pożaru, powodzi i zalania,
   c. podatek od czynności cywilnoprawnych (PCC) 19 zł,
   d. opłata sądowa za ustanowienie hipoteki 200 zł – przy zabezpieczeniu na jednej nieruchomości,
   e. opłata za zlecenie wyceny nieruchomości za naszym pośrednictwem 560 zł (dotyczy mieszkania),
   f. opłata prowizyjna z tytułu udzielenia gwarancji BGK: 453,03 zł,
   g. usługi dodatkowe:
      - opłata za prowadzenie konta osobistego dla kredytobiorcy: 360 zł,
      - koszt ubezpieczenia na życie Spokojna Hipoteka 9 021,75 zł,
      - koszt ubezpieczenia nieruchomości Locum Comfort 2 503,91 zł.

Przykład reprezentatywny dla pożyczki hipotecznej

1. Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) dla pożyczki hipotecznej u nas, zabezpieczonej hipoteką, wynosi 8,29%, przy tych założeniach:
   a. okres kredytowania 214 miesiące (jednorazowa wypłata kredytu),
   b. całkowita kwota kredytu (bez kredytowanych kosztów) 261 440,00 zł,
   c. całkowity koszt kredytu 225 843,81 zł;
   d. całkowita kwota do zapłaty 487 283,81 zł,
   e. oprocentowanie okresowo stałe przez okres 5 lat 7,17% w skali roku
   f. oprocentowanie zmienne po 5 roku 7,15% w skali roku w tym: stopa referencyjna WIBOR 3M: 3,86% z 16.02.2026 r. oraz marża 3,29%,
   g. gdy szacujemy ratę po zakończeniu okresu oprocentowania stałego, stosujemy oprocentowanie 7,17% w stosunku rocznym, jako wartość wyższą z 2 wartości oprocentowania z dnia przygotowania tego przykładu reprezentatywnego: okresowo stałego i zmiennego,
   h. raty równe 2 168,01 zł przez 214 miesięcy;
2. Na całkowity koszt kredytu składają się:
   a. odsetki 202 513,23 zł,
   b. ubezpieczenie nieruchomości Locum Comfort (przy założeniu, że klient skorzysta z oferty przedstawionej u nas): 17 124,01 zł za cały okres kredytowania – suma ubezpieczenia nieruchomości 951 334,00 zł, minimalny zakres ubezpieczenia obejmuje ryzyko pożaru, powodzi i zalania,
   c. podatek od czynności cywilnoprawnych (PCC) 19 zł,
   d. opłata sądowa za ustanowienie hipoteki 200 zł – przy zabezpieczeniu na jednej nieruchomości,
   e. opłata za zlecenie wyceny nieruchomości za naszym pośrednictwem 560 zł (dotyczy mieszkania),
   f. usługi dodatkowe:
      - opłata za prowadzenie konta osobistego dla kredytobiorcy: 360 zł,
      - koszt ubezpieczenia na życie Spokojna Hipoteka 5 067,57 zł,
      - koszt ubezpieczenia nieruchomości Locum Comfort 4 756,67 zł.

Informacje do przykładów reprezentatywnych

1. Wartość wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M może wzrosnąć lub spaść w okresie obowiązywania stałej stopy procentowej. Jeśli ta wartość spadnie, to rata kredytu w okresie stałego oprocentowania może być wyższa niż dla oprocentowania zmiennego. Jeśli wzrośnie, może to doprowadzić do znaczącego wzrostu raty kredytu po zakończeniu okresu stałego oprocentowania i przejściu na oprocentowanie zmienne.
2. Zmienne oprocentowanie niesie ze sobą ryzyko zmiany wysokości rat do spłaty, a tym samym wysokości kwoty zadłużenia. Kalkulację przygotowaliśmy na 23.02.2026 r. na reprezentatywnym przykładzie.
3. Decyzję kredytową i warunki kredytu uzależniamy od indywidualnej oceny zdolności kredytowej, pozytywnej oceny nieruchomości, która jest zabezpieczeniem, oraz oceny ryzyka kredytowego.
4. Szczegóły oferty, informacje o opłatach, prowizjach, oprocentowaniu dostępne są w naszych placówkach, na santander.pl oraz pod numerem infolinii 1 9999 (opłata za połączenie zgodna z taryfą danego operatora).
5. Ochronę ubezpieczeniową w ramach umowy ubezpieczenia Locum Comfort świadczy Santander Allianz Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. (Santander Allianz TU). Szczegółowe informacje dostępne są w naszych placówkach i na santander.allianz.pl. Znajdziesz tam:
   a. Ogólne Warunki Ubezpieczenia (które określają między innymi zakres ubezpieczenia, zasady odstąpienia i wypowiedzenia umowy ubezpieczenia, wyłączenia lub ograniczenia odpowiedzialności ubezpieczyciela);
   b. dokument, który zawiera informacje o produkcie ubezpieczeniowym;
   c. dokument z informacjami dodatkowymi.
6. Informacja o wysokości należnej składki ubezpieczeniowej dostępna jest po zalogowaniu się do **Santander internet** albo **Santander mobile** oraz w naszych placówkach. Jesteśmy agentem ubezpieczeniowym Santander Allianz TU. Jesteśmy wpisani pod numerem 11135943/A do rejestru pośredników ubezpieczeniowych, który prowadzi KNF.
7. Ochronę ubezpieczeniową w ramach Umowy ubezpieczenia Spokojna Hipoteka świadczy Santander Allianz Towarzystwo Ubezpieczeń na Życie S.A. (Santander Allianz TUŻ). Szczegółowe informacje dostępne są w naszych placówkach i na Santander.allianz.pl. Znajdziesz tam:
   a. Ogólne Warunki Ubezpieczenia (OWU) Spokojna Hipoteka (które określają między innymi zakres ubezpieczenia, zasady odstąpienia oraz wypowiedzenia umowy ubezpieczenia, wyłączenia lub ograniczenia odpowiedzialności ubezpieczyciela);
   b. dokument, który zawiera informacje o produkcie ubezpieczeniowym;
   c. dokument z informacjami dodatkowymi.

8. Informacja o wysokości należnej składki ubezpieczeniowej dostępna jest w naszych placówkach. Jesteśmy agentem ubezpieczeniowym Santander Allianz TUŻ. Jesteśmy wpisani pod numerem 11135943/A do rejestru pośredników ubezpieczeniowych, który prowadzi KNF.
9. Infolinia 1 9999 (lub +48 61 81 1999, dla osób, które dzwonią z zagranicy) – opłata zgodna z taryfą danego operatora.
10. Stan na 23.02.2026 r.

Masz pytania?

Zadzwoń pod 1 9999, z zagranicy +48 61 81 1 9999. Opłata za połączenie zgodna z taryfą operatora.

Napisz do nas: kontakt@santander.pl