

# Ogólne informacje dotyczące umowy o kredyt hipoteczny



# 1. Ogólne informacje

<b>Nazwa i siedziba banku</b>	mBank S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Prosta 18, 00-850
<b>Cel, na który wykorzystasz kredyt hipoteczny</b>	Bank może udzielić kredytu na jeden lub kilka celów, w tym może zrefinansować nakłady, które poniósł Kredytobiorca na wybrane cele. Szczegółowy opis znajduje się w „Regulaminie udzielania kredytów i pożyczek hipotecznych w ramach bankowości detalicznej mBanku S.A.” Regulamin ten dostępny jest na stronie internetowej banku.
<b>Formy zabezpieczenia</b>	Zabezpieczeniem kredytu są: <ol style="list-style-type: none"><li>1) hipoteka wpisana do księgi wieczystej nieruchomości,</li><li>2) cesja z ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych – nie dotyczy zabezpieczenia na niezabudowanej działce,</li><li>3) cesja praw z umowy z deweloperem, cesja środków z rachunku powierniczego – jeśli kupujesz nieruchomość od dewelopera.</li></ol> Zabezpieczenie powinno znajdować się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej
<b>Okres, na jaki może zawrzeć umowę o kredyt hipoteczny</b>	Maksymalny okres kredytowania wynosi: <ol style="list-style-type: none"><li>1) do 35 lat - kredyty na cele mieszkaniowe, zabezpieczone nieruchomością mieszkalną</li><li>2) do 20 lat - kredyty zabezpieczonych lokalem użytkowym, kredyty na cele inne niż mieszkaniowe, zabezpieczone nieruchomością mieszkalną, pożyczki hipoteczne.</li></ol>
<b>Wskaźnik referencyjny</b>	Do ustalenia oprocentowania zmiennego, bank stosuje wskaźnik referencyjny WIBOR.  <b>Nazwa wskaźnika:</b> WIBOR <b>Typ wskaźnika:</b> wskaźnik stopy procentowej <b>Administrator wskaźnika:</b> GPW Benchmark S.A. <b>Strona internetowa:</b> <a href="https://www.gpwbenchmark.pl/">https://www.gpwbenchmark.pl/</a> <b>Metoda ustalenia wskaźnika:</b> <a href="https://gpwbenchmark.pl/pub/BENCHMARK/files/WIBID_WIBOR/new/Regulamin_Stawek_Referencyjnych_WIBID_WIBOR_16.04.21.pdf">https://gpwbenchmark.pl/pub/BENCHMARK/files/WIBID_WIBOR/new/Regulamin Stawek Referencyjnych WIBID WIBOR 16.04.21.pdf</a>  Więcej o wskaźnikach referencyjnych możesz przeczytać na stronie: <a href="https://www.mbank.pl/pomoc/akty-prawne/wskazniki/">https://www.mbank.pl/pomoc/akty-prawne/wskazniki/</a>
<b>Rodzaje dostępnej stopy oprocentowania kredytu hipotecznego</b>	Bank udziela kredytu o zmiennej stopie procentowej oraz okresowo stałej.  Kredyt hipoteczny to zobowiązanie długoterminowe, a wysokość rat może zmieniać się w czasie. Rata miesięczna dla kredytów ze zmienną stopą procentową, jest zależna od oprocentowania, na które składa się: <ol style="list-style-type: none"><li>1) stała marża banku oraz</li><li>2) wskaźnik referencyjny o zmiennej wysokości.</li></ol> Kredyt hipoteczny ze zmienną stopą procentową wiąże się zatem z możliwością wzrostu oprocentowania, co skutkuje wyższą ratą kredytu. Jeśli wzrośnie wysokość wskaźnika referencyjnego, wg którego obliczymy Twoje oprocentowanie zmienne, wzrośnie również comiesięczna rata kredytu i całkowity jego koszt.  Historyczne dane <a href="https://www.mbank.pl/pomoc/wskazniki-referencyjne/">https://www.mbank.pl/pomoc/wskazniki-referencyjne/</a> wskazują, że stopy procentowe oraz wskaźniki referencyjne mają charakter zmienny. W różnych okresach były wyższe, ale również niższe, niż aktualnie.  Kredyt hipoteczny z okresowo stałym oprocentowaniem eliminuje ryzyko wzrostu oprocentowania przez 5 lat. W tym czasie na Twoją ratę nie ma wpływu zmiana wysokości wskaźnika referencyjnego, wysokość raty się nie zmienia. To oznacza, że: <ol style="list-style-type: none"><li>1) jeśli wysokość wskaźnika referencyjnego wzrośnie – oprocentowanie Twojego kredytu oraz wysokość raty nie wzrośnie;</li><li>2) jeśli wysokość wskaźnika referencyjnego spadnie – oprocentowanie Twojego kredytu oraz wysokość raty się nie zmniejszy.</li></ol> To oznacza, że kredyt hipoteczny z okresową stałą stopą: <ol style="list-style-type: none"><li>1) daje przewidywalność raty na najbliższe 5 lat. Kredyt oparty o okresowo stałą stopę dostępny jest na 5 lat. Po tym czasie możesz ponownie umówić się na kolejne 5 lat stałej stopy;</li><li>2) wysokość raty może być jednak okresowo wyższa, niż rata obliczona na podstawie bieżącego wskaźnika referencyjnego z oprocentowaniem zmiennym. Taka sytuacja może wystąpić, jeśli wysokość wskaźnika referencyjnego spadnie.</li></ol>
<b>Przykład reprezentatywny</b>	Przykłady reprezentatywne, w tym całkowity koszt kredytu, całkowita kwota do zapłaty, bank prezentuje na stronie internetowej: <a href="https://www.mbank.pl/indywidualny/kredyty/kredyty-hipoteczne/chce-kredyt-hipoteczny/?kampania=kategoria">https://www.mbank.pl/indywidualny/kredyty/kredyty-hipoteczne/chce-kredyt-hipoteczny/?kampania=kategoria</a>

---

Koszty kredytu ponoszone jednorazowo:

- 1) wpis hipoteki do księgi wieczystej 200 zł
- 2) wpis roszczenia o przeniesienia hipoteki na opróżnione miejsce hipoteczne do księgi wieczystej 150 zł. Wpis dotyczy nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu, która jest obciążona hipoteką umowną,
- 3) prowizja za udzielenie kredytu, płatna przy udzieleniu kredytu, od 0% do 4% - w zależności od rodzaju promocji kredytu,
- 4) podatek od czynności cywilnoprawnych 19 zł
- 5) opłata za ocenę nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu wynosi 400 zł – jeśli zabezpieczeniem kredytu jest lokal mieszkalny, działka budowlana, 700 zł – jeśli zabezpieczeniem kredytu jest dom mieszkalny lub lokal użytkowy,
- 6) wypisów z rejestru gruntów i wyrysów z map ewidencyjnych w wysokości określonej w ustawie prawo geodezyjne i kartograficzne, jeśli nieruchomość stanowiąca zabezpieczenie kredytu to działka budowlana lub dom mieszkalny.

#### Inne koszty kredytu

Koszty kredytu ponoszone okresowo:

- 1) przez cały okres kredytowania należy posiadać ubezpieczenie od ognia i innych zdarzeń losowych dla nieruchomości zabezpieczających kredyt. Gdy zabezpieczeniem jest niezabudowana działka gruntu, bank nie wymaga ubezpieczenia tej nieruchomości. Konsument może ubezpieczyć nieruchomość w dowolnym towarzystwie ubezpieczeniowym działającym na rynku polskim lub skorzystać z ubezpieczenia oferowanego za pośrednictwem banku. Ubezpieczeniem oferowanym za pośrednictwem banku nie są objęte nieruchomości o konstrukcji drewnianej oraz lokale użytkowe.  
Wysokość składki za ubezpieczenie nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych ustala się indywidualnie z momentem przystąpienia do ubezpieczenia (przed udzieleniem kredytu).
- 2) jeśli wybierasz kredyt w ofercie promocyjnej – przez okres 5 lat od udzielenia kredytu, wymagane jest posiadanie przez konsumenta statusu ubezpieczonego w ramach ubezpieczenia na życie oferowanego za pośrednictwem banku. Składkę pobieramy z rachunku konsumenta z ratą kredytu co miesiąc. Wysokość składki określa Formularz Informacyjny.  
mogą wystąpić inne koszty, które są zależne od wyboru wariantu promocji kredytu przez konsumenta.

---

#### Warianty spłaty kredytu

- 1) Kredyt możesz spłacać w ratach równych lub malejących.
- 2) Częstotliwość spłaty: miesięczna

Maksymalna liczba rat oraz wysokość raty, możesz sprawdzić na stronie internetowej banku, przy użyciu kalkulatora kredytu hipotecznego <https://www.mbank.pl/indywidualny/kredyty/kredyty-hipoteczne/>

---

Kredyt możesz spłacić przedterminowo w całości lub w części. Zapewnij odpowiednią wysokość środków (w tym na pokrycie bieżących odsetek naliczonych od dnia spłaty ostatniej raty) na rachunku, który wskazałeś w umowie jako rachunek do spłaty rat kredytu. Możesz zrobić:

- 1) wcześniejszą całkowitą spłatę,
- 2) wcześniejszą częściową spłatę,  
za pośrednictwem serwisu transakcyjnego dostępnego na stronie internetowej [www.mbank.pl](http://www.mbank.pl) lub możesz złożyć dyspozycję wcześniejszej spłaty kredytu za pośrednictwem Biura Obsługi Klienta.

#### Przedterminowa spłata kredytu.

W przypadku kredytu oprocentowanego zmienną stopą procentową, jeśli dokonujesz wcześniejszej całkowitej spłaty w okresie 36 miesięcy od dnia zawarcia umowy o kredyt hipoteczny, opłata za wcześniejszą spłatę wynosi 2% wartości spłacanej wcześniej kwoty kredytu. Wysokość pobranej opłaty, nie może być wyższa niż:

- 1) wysokość odsetek, które byłyby naliczone od spłacanej przed terminem kwoty kredytu hipotecznego w okresie roku od dnia faktycznej spłaty, oraz
- 2) 3% spłacanej kwoty kredytu.

Gdy spłacasz kredyt z okresowo stałym oprocentowaniem, opcję wcześniejszej częściowej spłaty, która powoduje skrócenie okresu spłaty kredytu, możesz wybrać, jeśli nie zmniejszysz liczby rat kredytu naliczonych według okresowo stałego oprocentowania.

W okresie pierwszych 5 lat trwania umowy kredytu oprocentowanego okresowo stałym oprocentowaniem, bank nie pobiera opłaty/ rekompensaty za wcześniejszą częściową lub całkowitą spłatę kredytu. W przypadku zaproponowania przez bank nowej wysokości oprocentowania stałego na kolejny okres 5 letni, bank przedstawi w propozycji koszt rekompensaty za wcześniejszą częściową lub całkowitą spłatę.

---

#### Wycena nieruchomości

Ubiegając się o kredyt hipoteczny, nie musisz posiadać własnej wyceny nieruchomości. Bank dokonuje oceny nieruchomości, w celu ustalenia czy przedstawione przez kredytobiorcę zabezpieczenie kredytu jest wystarczające do udzielenia kredytu. Do oceny nieruchomości, bank wykorzystuje dostępne bazy nieruchomości, a także może zlecić na własne potrzeby wykonanie operatu szacunkowego do firmy zewnętrznej.

Koszt wykonania operatu szacunkowego przez firmę zewnętrzną ponosi bank.

Kredytobiorca ponosi opłatę za dokonanie przez bank oceny każdej nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie, która jest płatna w dniu udzielenia kredytu.

Opłata ta wynosi:

- 1) 400 zł – jeśli zabezpieczeniem kredytu jest lokal mieszkalny, działka budowlana,
- 2) 700 zł – jeśli zabezpieczeniem kredytu jest dom mieszkalny lub lokal użytkowy.

---

#### Dodatkowe usługi

W ramach kredytu hipotecznego, bank nie oferuje dodatkowych usług.

Bank oferuje dodatkowe produkty w tzw. w sprzedaży łączonej, które kredytobiorca może nabyć z kredytem by obniżyć jego koszty. Szczegóły znajdziesz w Regulaminie promocji, który jest dostępny na stronie internetowej banku: <https://www.mbank.pl/indywidualny/kredyty/kredyty-hipoteczne/chce-kredyt-hipoteczny/?kampania=kategoria>

Kredyt hipoteczny jak i produkty dodatkowe są dostępne w banku także oddzielnie.

---

---

**Nienależyte wykonanie zobowiązań.**

Rata kredytu z tytułu umowy, która nie została spłacona w terminie określonym w umowie jest traktowana jako zadłużenie przeterminowane. Niespłacona w terminie rata kapitału jest traktowana jako kapitał przeterminowany. Od dnia powstania zadłużenia przeterminowanego z tytułu niespłaconego kapitału, opłat lub prowizji do dnia poprzedzającego rzeczywistą spłatę zobowiązań wobec banku, bank naliczać będzie odsetki maksymalne za opóźnienie. Jeśli wystąpią trudności z terminowym spłacaniem rat kredytu hipotecznego co miesiąc, skontaktuj się niezwłocznie z bankiem w celu przedyskutowania możliwych rozwiązań. Gdy nie będziesz terminowo spłacać raty kredytu hipotecznego, możesz w ostateczności, zostać pozbawiony praw do nieruchomości w drodze postępowania sądowo – egzekucyjnego. W przypadku podjęcia działań windykacyjnych konsument może być zobowiązany do zwrotu kosztów: sądowych, postępowania egzekucyjnego, zastępstwa procesowego zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa. Jeżeli w trakcie okresu kredytowania konsument nie ubezpieczy nieruchomości zabezpieczającej kredyt od ognia i innych zdarzeń losowych oraz nie przekaże do banku polisy ubezpieczenia wraz z cesją praw na rzecz banku marża kredytu hipotecznego zostaje podniesiona o 1,5 p.p.. W przypadku wyboru kredytu w ofercie promocyjnej jeżeli w trakcie okresu 5 lat od dnia uruchomienia kredytu konsument zaprzestanie spełniać warunki promocji opisane w Regulaminie promocji, do której kredytobiorca przystąpił, oprocentowanie kredytu hipotecznego zostaje podniesione do wysokości oprocentowania określonego w ofercie standardowej.

---