

## KARTA INFORMACYJNA POŻYCZKI HIPOTECZNEJ

### Podmiot publikujący informację

**Krakowska Spółdzielcza Kasa Oszczędnościowo-Kredytowa** ul. Ujastek 3,30 -969 Kraków, wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie Wydział XI Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000074064, NIP 675-10-00-541, adres strony internetowej [www.krakskok.pl](http://www.krakskok.pl)

Zwana dalej Kasą

Ogólne informacje dotyczące pożyczki hipotecznej

<p><b>Cele, na które pożyczka hipoteczna może być wykorzystana:</b></p>	<p>dowolny cel konsumpcyjny nie związany z prowadzoną działalnością gospodarczą</p>
<p><b>Wymaganymi zabezpieczeniami do udzielenia pożyczki mogą być:</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• hipoteka do kwoty stanowiącej 150% kwoty pożyczki. Przedmiot zabezpieczenia musi znajdować się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej</li> <li>• umowa ubezpieczenia nieruchomości obejmująca zabezpieczenie całej wartości rynkowej nieruchomości od ognia oraz innych zdarzeń losowych wraz z cesją wierzytelności na rzecz Kasy, w całym okresie trwania umowy pożyczki</li> <li>• weksel in blanco wystawiony przez Kasę z klauzulą „nie na zlecenie” wraz z deklaracją wekslową</li> <li>• poręczenie wg prawa cywilnego</li> <li>• ubezpieczenie na wypadek utraty pracy</li> <li>• ubezpieczenie na wypadek utraty życia</li> </ul>
<p><b>Okres, na jaki może być zawarta umowa pożyczki hipotecznej</b></p>	<p>Maksymalny okres kredytowania wynosi 25 lat</p>
<p><b>Waluta pożyczki hipotecznej</b></p>	<p>Walutą pożyczki jest złoty polski (PLN)</p>
<p><b>Oprocentowanie</b></p>	<p><b>1) Oprocentowanie okresowo stałe</b>  W okresie pierwszych 5 lat spłaty pożyczki tj. raty 1-60, pożyczka oprocentowana jest według stałej stopy procentowej. Po upływie okresu obowiązywania stałej stopy procentowej tj. od 61 raty, oprocentowanie pożyczki będzie ustalone wg zmiennej stopy procentowej jako suma wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M i marży Kasy. Zmiana oprocentowania pożyczki następuje automatycznie w kwartalnych okresach kalendarzowych w przypadku zmiany stawki WIBOR 3M i będzie obowiązywać od pierwszego dnia miesiąca następującego po upływie każdego kwartału. Do aktualizacji przyjmuje się wysokość stawki WIBOR 3M z przedostatniego dnia roboczego kwartału kalendarzowego poprzedzającego miesiąc o jakim mowa w zdaniu poprzedzającym. Zmiana stopy procentowej pożyczki nastąpi w tym samym kierunku, w którym zmieni się stopa WIBOR 3M (wzrost lub spadek) i o wartość odpowiadającą zmianie stopy WIBOR 3M.</p>

Tym samym po upływie okresu obowiązywania stałej stopy procentowej:

- oprocentowanie pożyczki będzie podlegało ryzyku zmiany stopy procentowej z uwagi na zmienność wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M,

- skumulowany wzrost wartości wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M w okresie obowiązywania stałej stopy procentowej może prowadzić do skokowego wzrostu raty pożyczki hipotecznej.

Ponadto, obniżenie wartości wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M w okresie obowiązywania stałej stopy procentowej nie spowoduje obniżenia raty pożyczki.

W okresie obowiązywania stałej stopy procentowej nie można dokonać zmiany sposobu oprocentowania pożyczki.

W okresie obowiązywania stałej stopy procentowej oraz po upływie tego okresu oprocentowanie jest ustalane w stosunku rocznym.

## **2) oprocentowanie zmienne**

Pożyczka oprocentowana jest według zmiennej stopy procentowej równej zmiennej stawce WIBOR 3M z przedostatniego dnia roboczego kwartału kalendarzowego poprzedzającego miesiąc w którym zostanie zawarta umowa kredytu, powiększonej o marżę stałą w całym okresie kredytowania, szczegółowo określoną w Umowie kredytu.

Zmiana oprocentowania kredytu następuje automatycznie w kwartalnych okresach kalendarzowych w przypadku zmiany stawki WIBOR 3M i obowiązuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po upływie każdego kwartału. Do aktualizacji przyjmuje się wysokość stawki WIBOR 3M z przedostatniego dnia roboczego kwartału kalendarzowego poprzedzającego miesiąc o jakim mowa w zdaniu poprzedzającym. Zmiana stopy procentowej kredytu nastąpi w tym samym kierunku, w którym zmieni się stopa WIBOR 3M (wzrost lub spadek) i o wartość odpowiadającą zmianie stopy WIBOR 3M. Tym samym wysokość oprocentowania kredytu może się zmienić. Oznacza to, że wysokość rat może się zwiększyć lub zmniejszyć.

Wskaźnik referencyjny WIBOR 3M (ang. Warsaw Interbank Offered Rate) określa koszt pozyskania pieniądza przez bank na rynku międzybankowym, wyznaczany jest jako średnia arytmetyczna na podstawie kwotowań uczestników fixingu stawek referencyjnych; stawka WIBOR jest ustalana zgodnie z Regulaminem Stawek Referencyjnych WIBID i WIBOR, o godzinie 11:00 w dni robocze, przez administratora stawek referencyjnych, którym jest GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie i publikowana m.in. na stronie <https://gpwbenchmark.pl/>.

Zmiana stopy procentowej pożyczki nastąpi w tym samym kierunku, w którym zmieni się stopa WIBOR 3M (wzrost lub spadek) i o wartość odpowiadającą zmianie stopy WIBOR 3M. Tym samym wysokość oprocentowania pożyczki może się zmienić. Oznacza to, że wysokość rat może się zwiększyć lub zmniejszyć.

W przypadku zaprzestania opracowywania Wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M stanowiącego podstawę oprocentowania udzielonej pożyczki/kredytu, zastosowanie będzie miała Stawka alternatywna określona przez Administratora, organ nadzoru sprawujący nadzór nad Administratorem Wskaźnika

	<p>referencyjnego WIBOR 3M lub inny podmiot uprawniony do publikacji Stawki alternatywnej. Nowa Stawka alternatywna obowiązywać będzie od 1 -go dnia kwartału następującego po kwartale, w którym ustalona została Stawka alternatywna. Do dnia zastosowania Stawki alternatywnej, zastosowanie będzie miał ostatni dostępny Wskaźnik referencyjny wykorzystywany w umowie pomiędzy Konsumentem a Kasą.</p>
<p><b>Kwota pożyczki</b></p>	<p>Maksymalna kwota pożyczki hipotecznej uzależniona jest od:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-zdolności kredytowej Pożyczkobiorcy</li> <li>-wartości nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie pożyczki hipotecznej</li> <li>-akceptowalnego przez Kasę wskaźnika LtV</li> </ul> <p>Kwota pożyczki hipotecznej nie może przekroczyć 350 000 zł, jednak nie więcej niż 80% wartości nieruchomości zabezpieczającej.</p>
<p><b>Reprezentatywny przykład</b></p>	<p><b>1) dla oprocentowania okresowo stałego</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Całkowita kwota pożyczki 250 000 PLN</b></li> <li>➤ <b>Czas obowiązywania umowy 300 miesięcy (rat)</b></li> <li>➤ <b>Całkowity koszt pożyczki: 222 802,03 PLN</b></li> </ul> <p>W tym:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>odsetki 219 683,03 PLN</b></li> <li>➤ <b>prowizja 2 500 PLN</b></li> <li>➤ <b>opłata przygotowawcza 250 PLN</b></li> <li>➤ <b>podatek od czynności cywilnoprawnych z tytułu ustanowienia hipoteki 19 PLN</b></li> <li>➤ <b>ubezpieczenie od ognia i innych zdarzeń losowych 350,00 PLN</b></li> <li>➤ <b>Całkowita kwota do zapłaty 472 802,03 PLN</b></li> <li>➤ <b>RRSO 5,98 % na dzień 22.01.2026 r.</b></li> </ul> <p>Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) wynosi 5,98%, całkowita kwota pożyczki zabezpieczonej hipoteką (bez kredytowanych kosztów) 250 000,00 zł, całkowita kwota do zapłaty 472 802,03 zł, oprocentowanie nominalne zmienne z okresowo stałą stopą procentową w okresie nie dłuższym niż do dnia spłaty 60 raty pożyczki w wysokości 5,70%, następnie w kolejnych latach oprocentowanie kredytu zmienne (WIBOR 3M na dzień 30 grudzień 2025 r. wynoszący 3,99%, powiększony o stałą marżę Kasy w wysokości 1,71%), całkowity koszt kredytu 222 802,03 zł (w tym: prowizja 2 500,00 zł (1,00%), odsetki 219 683,03 zł, opłata przygotowawcza 250,00 zł, podatek od czynności cywilnoprawnych PCC 19,00 zł, ubezpieczenie nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych za 12 miesięcy wg oferty dostępnej w Kasie 350,00 zł), w 300 miesięcznych ratach, w tym 299 rat równych w wysokości 1 565,60 zł, ostatnia 300 rata 1 568,63 zł.</p> <p>Pożyczka zabezpieczona będzie hipoteką na nieruchomości o wartości 312 500,00 zł.</p> <p>W całkowitym koszcie kredytu SKOK nie uwzględnił kosztu wyceny nieruchomości, gdyż nie jest dawcą tej usługi.</p> <p>W okresie stosowania zmiennej stopy procentowej występuje ryzyko zmian stóp procentowych. Ryzyko zmiany stóp procentowych oznacza, że w przypadku</p>

wzrostu poziomu stopy referencyjnej WIBOR 3M wyższe będzie oprocentowanie pożyczki, wzrośnie wówczas wysokość miesięcznej raty kapitałowo-odsetkowej, a to natomiast powoduje wzrost kosztu odsetek i tym samym wzrost całkowitego kosztu pożyczki hipotecznej. W przypadku gdy stopa referencyjna przyjmie wartość zero lub wartość ujemną oprocentowanie pożyczki w tym okresie będzie równe wysokości marży SKOK.

Kalkulacja została dokonana na dzień 22.01.2026 r. na reprezentatywnym przykładzie.

Powyższa treść nie stanowi oferty w rozumieniu art. 66 Kodeksu Cywilnego. Decyzja kredytowa zależy od indywidualnej oceny zdolności kredytowej

## 2) Dla oprocentowania zmiennego

- **Całkowita kwota pożyczki 150 000 PLN**
- Czas obowiązywania umowy **300 miesięcy** (rat)
- **Całkowity koszt pożyczki 161 863,34 PLN**

W tym:

- odsetki **159 573,34 PLN**
- prowizja **1 500 PLN**
- opłata przygotowawcza **250 PLN**
- podatek od czynności cywilnoprawnych z tytułu ustanowienia hipoteki **19 PLN**
- ubezpieczenie od ognia i innych zdarzeń losowych **221,00 PLN (1 rok)**
- opłata za wycenę nieruchomości dokona przez Kasę **300,00 zł**
- **Całkowita kwota do zapłaty 311 863,34 PLN**
- **RRSO: 7,09%** na dzień 22.01.2026 r.

Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) wynosi 7,09%, całkowita kwota pożyczki zabezpieczonego hipoteką (bez kredytowanych kosztów) 150 000,00 zł, całkowita kwota do zapłaty 311 863,34 zł, oprocentowanie nominalne zmiennie 6,70 % w skali roku w tym: wskaźnik referencyjny WIBOR 3M na dzień 30 grudnia 2025 r. wynoszący 3,99% oraz marża 2,71%, całkowity koszt kredytu 161 863,34 zł (w tym: prowizja 1 500,00 zł( 1,00%), odsetki 159 573,34 zł, opłata przygotowawcza 250,00 zł, podatek od czynności cywilnoprawnych PCC 19,00 zł, ubezpieczenie nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych za 12 miesięcy wg oferty dostępnej w Kasie 221,00 zł, opłata za wycenę nieruchomości dokona przez Kasę 300,00 zł) 300 miesięcznych rat, w tym 299 rat równych w wysokości 1 031,91 zł, ostatnia 300 rata 1 032,25 zł.

Pożyczka zabezpieczona będzie hipoteką na nieruchomości o wartości 187 500,00 zł.

W okresie stosowania zmiennej stopy procentowej występuje ryzyko zmian stóp procentowych. Ryzyko zmiany stóp procentowych oznacza, że w przypadku wzrostu poziomu stopy referencyjnej WIBOR 3M wyższe będzie oprocentowanie pożyczki, wzrośnie wówczas wysokość miesięcznej raty kapitałowo-odsetkowej, a to natomiast powoduje wzrost kosztu odsetek i tym samym wzrost całkowitego kosztu pożyczki hipotecznej. W przypadku gdy stopa referencyjna przyjmie wartość zero lub wartość ujemną oprocentowanie pożyczki w tym okresie będzie równe wysokości marży SKOK.

Kalkulacja została dokonana na dzień 22.01.2026 r. na reprezentatywnym przykładzie.

	<p>Powyższa treść nie stanowi oferty w rozumieniu art. 66 Kodeksu Cywilnego. Decyzja kredytowa zależy od indywidualnej oceny zdolności kredytowej.</p>
<p><b>Możliwe inne koszty nieuwjęte w całkowitym koszcie pożyczki</b></p>	<p>Poniższe koszty nie zostały uwzględnione w całkowitym koszcie pożyczki przyjętym dla wyznaczania reprezentatywnego przykładu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Koszt ubezpieczenia Klienta na życie – koszt nie jest znany Kasie</li> <li>• Koszt sporządzenia operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego – koszt nieznany gdyż Kasa nie jest dawcą tej usługi</li> <li>• Koszty sądowe m.in. za wpis hipoteki w księdze wieczystej</li> <li>• Koszty aktu notarialnego ustanowienia hipoteki – wysokość kosztu nie jest znana Kasie. <i>Wysokość maksymalnych stawek taksy notarialnej określa Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej</i></li> </ul>
<p><b>Warunki bezpośrednio związane z przedterminową spłatą pożyczki hipotecznej</b></p>	<p>Istnieje możliwość przedterminowej spłaty pożyczki w całości lub w części, na następujących warunkach:</p> <p>W przypadku spłaty pożyczki przed terminem określonym w umowie, w braku odmiennej dyspozycji Pożyczkobiorcy dokonane wpłaty zostaną zaliczone na poczet spłaty kapitału w taki sposób, że wpłata zostanie przeznaczona w następującej kolejności na:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) spłatę najbliższej wymagalnej raty w kwocie odpowiadającej jej wysokości pomniejszonej o odsetki za okres od dnia dokonania wcześniejszej spłaty do dnia wymagalności raty,</li> <li>2) spłatę kapitału pożyczki w taki sposób, że czas obowiązywania umowy ulegnie skróceniu; w takim przypadku całkowity koszt pożyczki ulegnie obniżeniu proporcjonalnie do okresu, o który skrócono czas obowiązywania umowy licząc od momentu spłaty pożyczki przed terminem.</li> </ol> <p>Pożyczkobiorca poprzez złożenie oświadczenia, może złożyć odmienną dyspozycję w zakresie wcześniejszej spłaty pożyczki.</p> <p>Kasa nie pobiera rekompensaty za spłatę pożyczki przed terminem.</p> <p>Kasa rozliczy kredyt w terminie 14 dni kalendarzowych od dnia dokonania całkowitej spłaty kredytu.</p>
<p><b>Informacja na temat wyceny nieruchomości</b></p>	<p>Do wydania decyzji kredytowej konieczna jest wycena nieruchomości.</p> <p>W przypadku pożyczek hipotecznych mniejszych lub równych kwocie 150 000 PLN, aktualna wartość nieruchomości ustalana jest w oparciu o tzw. wycenę własną Kasy – koszt wyceny wynosi 300 PLN.</p> <p>W przypadku pożyczek hipotecznych przekraczających kwotę 150 000 PLN aktualna wartość nieruchomości ustalana jest na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego zarejestrowanego w centralnym rejestrze rzeczoznawców majątkowych prowadzonym przez Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa, przy czym koszty te nie są znane Kasie. Data sporządzenia operatu nie może być wcześniejsza niż 12 miesięcy przed złożeniem wniosku o pożyczkę.</p>

<p>Usługi dodatkowe, które należy nabyć aby uzyskać pożyczkę hipoteczną lub uzyskać ją na reklamowanych warunkach</p>	<p>Brak obowiązku skorzystania z usług dodatkowych</p>
<p>Informacje dodatkowe</p>	<p>Kasa informuje, że:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) nie świadczy usług doradczych dotyczących kredytu hipotecznego, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 23 marca 2017 r. o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami (Dz. U. z 2017., poz. 819 z późn. zm.), tj. usług polegających na przedstawianiu rekomendacji konsumentowi w odniesieniu do co najmniej jednej umowy o kredyt hipoteczny, stanowiących usługi odrębne od udzielenia kredytu hipotecznego;</li> <li>2) ocena zdolności kredytowej Pożyczkobiorcy dokonywana jest na podstawie informacji zgromadzonych w bazie danych Kasy oraz w Bazie danych Biura Informacji Kredytowej (BIK).</li> </ol>

### Konsekwencje związane z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem zobowiązań związanych z umową o pożyczkę hipoteczną

Rodzaje niewywiązywania się z obowiązków:

1. nieterminowa spłata pożyczki hipotecznej rozumiana jako opóźnienie w spłacie lub brak spłaty co najmniej jednej raty kapitałowo-odsetkowej lub części raty kapitałowo-odsetkowej.
2. brak ustanowienia lub odnowienia określonych w umowie zabezpieczeń spłaty pożyczki.
3. niespełnienie warunków umownych wypłaty kredytu oraz zobowiązań po wypłacie pożyczki.
4. wykorzystanie pożyczki niezgodnie z jego przeznaczeniem.

#### Ad 1) Nieterminowa spłata kredytu hipotecznego skutkuje:

- **naliczaniem przez Kasę odsetek od wysokości zadłużenia przeterminowanego**, w następującej wysokości:  
wysokość stopy oprocentowania zadłużenia przeterminowanego kredytu jest równa wysokości odsetek maksymalnych za opóźnienie określonej na podstawie przepisów powszechnie obowiązującego prawa, która stanowi dwukrotność sumy: stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego oraz 5,5 punktów procentowych. W przypadku każdorazowej zmiany wysokości odsetek maksymalnych za opóźnienie, wysokość stopy oprocentowania zadłużenia przeterminowanego zmieni się o tyle punktów procentowych, o ile każdorazowo zmieni się wysokość odsetek maksymalnych za opóźnienie.
- **przekazaniem przez Kasę informacji dotyczących opóźnień w spłacie do Biura Informacji Kredytowej S.A.**,
- **podjęciem przez Kasę działań monitorujących**, przy czym na dzień zawarcia umowy kredytowej Kasa stosuje sms-y przypominające o spłacie, monity telefoniczne i listowne oraz wizytę windykatora terenowego. Kasa ponosi koszt podjętych działań. Katalog czynności monitorujących opisany jest w Tabeli opłat i prowizji dla kredytów i pożyczek,
- **wypowiedzeniem przez Kasę umowy kredytowej**, co wiąże się dla Kredytobiorcy z obowiązkiem spłaty całego zadłużenia,
- **wszczeniem postępowania sądowo-egzekucyjnego** zmierzającego do przymusowego odzyskania należności Kasy wobec Kredytobiorcy, poręczycieli oraz dłużników rzeczowych Kasy. Konsument poniesie następujące koszty:
  - a) opłaty określone w ustawie z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, w przypadku ich prawomocnego zasądzenia przez Sąd
  - b) koszty egzekucji określone w ustawie z dnia 28 lutego 2018 r. o kosztach komorniczych, w przypadku podjęcia przez Kasę czynności egzekucyjnych

c) koszty zastępstwa procesowego określone w Rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych lub Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie, w przypadku ich prawomocnego zasądzenia przez Sąd.

- **przejęciem nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie spłaty kredytu na własność Kasy, w ramach postępowania egzekucyjnego**

**Ad 2) Brak ustanowienia lub odnowienia określonych w umowie zabezpieczeń spłaty kredytu skutkuje:** podjęciem przez Kasę czynności mających na celu ustanowienie zabezpieczeń kredytu oraz możliwością obciążenia kredytobiorcy kosztami ustanowienia tych zabezpieczeń.

**Ad 3) Niespełnienie warunków umownych wypłaty kredytu oraz zobowiązań po wypłacie kredytu skutkuje:**

- wypowiedzeniem umowy kredytu w całości lub w części
- żądaniem przez Kasę ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia spłaty kredytu.

**Ad 4) Wykorzystanie kredytu niezgodnie z jego przeznaczeniem skutkuje:**

- wypowiedzeniem umowy kredytu, a w przypadku utraty wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia koniecznością przedstawienia przez Kredytobiorcę dodatkowego zabezpieczenia lub zmiany istniejącego zabezpieczenia.

Ponadto Kasa może wypowiedzieć umowę pożyczki w przypadku:

- utraty przez Pożyczkobiorcę zdolności kredytowej
- zagrożenia upadłością Pożyczkobiorcą
- braku możliwości zastosowania wobec Pożyczkobiorcy środków bezpieczeństwa finansowego wskazanych w ustawie o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu, w tym brak dostarczenia informacji lub dokumentów wymaganych w celu wykonania wskazanych środków bezpieczeństwa finansowego

Jeśli mieliby Państwo trudności z terminowym spłacaniem rat kredytu hipotecznego co miesiąc, prosimy o niezwłoczne skontaktowanie się z nami w celu przedyskutowania możliwych rozwiązań.

W przypadku gdy nie będą Państwo terminowo spłacać rat kredytu hipotecznego, mogą Państwo, w ostateczności, zostać pozbawieni praw do nieruchomości.

Kasa może dochodzić i egzekwować swoje należności na podstawie powszechnie obowiązujących przepisów prawa.