Ogólne informacje dotyczące umowy o kredyt hipoteczny i pożyczkę hipoteczną dla UniCredit z dnia 01.11.2026 r.

Niniejszy dokument zawiera ustawowo wymagane informacje o produktach kredytowych zabezpieczonych hipotecznie, oferowanych przez UniCredit S.p.A. Spółka Akcyjna II Oddział w Polsce.

I. Dane Kredytodawcy

Kredytodawcą jest:

UniCredit S.p.A. Spółka Akcyjna II Oddział w Polsce, ul. Dobra 40, 00-344 Warszawa, wpisany do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0001268305, REGON: 545798898, NIP 1080029991. Kontakt: tel. +48 22 523 46 54 , e-mail: info@unicredit.pl.

II. Dostępne Produkty i Cele Kredytowania

Bank oferuje następujące produkty:

1. **Kredyt Hipoteczny (zakup):** na zakup domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego na rynku wtórnym.
2. **Refinansowanie Kredytu Hipotecznego:** na spłatę kredytu mieszkaniowego w innym banku.
3. **Pożyczka Hipoteczna:** na dowolny cel niezwiązany z działalnością gospodarczą.

Refinansowanie pożyczek: Refinansowanie pożyczek hipotecznych (cel dowolny) z innych banków odbywa się produktem **Pożyczka Hipoteczna** z maksymalnym poziomem LTV wynoszącym **70%**.

III. Waluta Kredytu i Ryzyko Walutowe

Bank udziela kredytów i pożyczek hipotecznych **wyłącznie w walucie polskiej (PLN)**. Bank nie oferuje kredytów w walutach obcych ani kredytów indeksowanych lub denominowanych do walut obcych. Dzięki temu Kredytobiorca nie ponosi ryzyka walutowego związanego ze zmianą kursu złotego wobec innych walut.

IV. Klient i Zdolność Kredytowa

- **Wiek:** Minimum 18 lat. Maksymalnie 75 lat w ostatnim roku spłaty kredytu – dotyczy to tylko kredytobiorców dostarczających dochód do oceny zdolności.
- **Wnioskodawcy:** Maksymalnie 4 osoby. Małżonkowie z ustawową wspólnością majątkową muszą przystąpić do kredytu wspólnie. Wszyscy właściciele nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie muszą również przystąpić do kredytu.
- **Akceptowane dochody:** Dochody w PLN oraz częściowo w walutach obcych (max. 50% przyjętego dochodu w kalkulacji zdolności).

UniCredit

- **Minimalny dochód:** Łączny dochód netto wszystkich wnioskodawców musi wynosić min. 2000 PLN. Minimalny dochód pojedynczego wnioskodawcy brany pod uwagę to 2000 PLN.

V. Oprocentowanie i Wskaźnik Referencyjny

1. **Oprocentowanie zmienne:** stanowi sumę wskaźnika referencyjnego **WIBOR 6M** i marży Banku. Wskaźnik WIBOR 6M jest aktualizowany co 6 miesięcy.
2. **Administrator:** Administratorem wskaźnika WIBOR jest GPW Benchmark S.A..
3. **Oprocentowanie okresowo stałe:** stała stopa procentowa obowiązuje przez pierwsze **5 lat (60 miesięcy)** kredytowania.
4. **Zmiana formuły:** Kredytobiorca może złożyć wniosek o zmianę oprocentowania ze zmiennego na okresowo stałe na ogólnym formularzu wniosku o zmianę warunków kredytu.
5. **Procedura BMR:** W przypadku istotnej zmiany lub zaprzestania publikacji wskaźnika WIBOR, Bank stosuje zasady określone w „Procedurze postępowania w przypadku istotnej zmiany lub zaprzestania opracowywania wskaźnika referencyjnego".

VI. Raty i Harmonogram Spłat

- **Częstotliwość:** Raty kapitałowo-odsetkowe są płatne w cyklu **miesięcznym**.
- **Rodzaj rat:** Spłata następuje w **ratach równych** (annuitetowych).
- **Termin płatności:** Dzień spłaty jest uzgadniany w umowie. Jeśli przypada w dzień wolny, spłata następuje w pierwszym dniu roboczym.

VII. Koszty Kredytowe i Okołokredytowe

Koszty bankowe (zgodnie z TOiP):

- Prowizja za udzielenie kredytu: **0%**.
- Wycena lokalu mieszkalnego/działki przez Bank: **500 PLN**.
- Wycena domu jednorodzinnego przez Bank: **780 PLN**.
- Aneks do umowy kredytu: **200 PLN**.

Koszty okołokredytowe (ponoszone na rzecz podmiotów trzecich): Kredytobiorca jest zobowiązany do poniesienia kosztów niezbędnych do ustanowienia zabezpieczeń i zawarcia umowy, w szczególności:

- Taksy notarialnej za sporządzenie aktu notarialnego zakupu nieruchomości lub oświadczenia o poddaniu się egzekucji.
- Opłat sądowych za wpis hipoteki (200 PLN) oraz wpis roszczenia o przeniesienie hipoteki (150 PLN) w księdze wieczystej.
- Podatku od czynności cywilnoprawnych (PCC) w wysokości 19 PLN od ustanowienia hipoteki.
- Kosztów ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych (składka płatna ubezpieczycielowi).

VIII. Zabezpieczenia i Wycena

- **Główne zabezpieczenie:** Hipoteka na pierwszym miejscu w księdze wieczystej oraz cesja praw z polisy ubezpieczenia nieruchomości.
- **Wycena nieruchomości:**

- **Lokale mieszkalne:** możliwa wycena automatyczna (AVM) dla kredytów poniżej 800 tys. PLN i LTV do 60%.
- **Domy jednorodzinne:** wymagany operat szacunkowy.

- **Operat własny:** Kredytobiorca ma prawo dostarczyć operat szacunkowy sporządzony na własny koszt przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego, o ile spełnia on następujące wymogi formalne Banku:
  - został sporządzony nie wcześniej niż 12 miesięcy przed dniem przedłożenia go w Banku;
  - został wykonany przez rzeczoznawcę majątkowego posiadającego ważne uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości (na dzień publikacji informacji Bank nie posiada zamkniętej listy akceptowanych rzeczoznawców);
  - został sporządzony w celu określenia wartości nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy (Banku) w związku z zawarciem umowy o kredyt hipoteczny lub pożyczkę hipoteczną.

IX. Usługi Dodatkowe (Cross-selling)

Udzielenie kredytu nie jest uzależnione od nabycia innych produktów Banku. Jednakże uzyskanie oferty promocyjnej (np. obniżonej marży) może wymagać posiadania lub otwarcia darmowego rachunku oszczędnościowo-rozliczeniowego w UniCredit S.p.A. przez każdego z Kredytobiorców.

X. Wcześniejsza Spłata

Kredytobiorca ma prawo do wcześniejszej spłaty kredytu w całości lub części w dowolnym momencie. Bank **nie pobiera prowizji ani opłat** za wcześniejszą spłatę kredytu (zarówno dla stopy zmiennej, jak i stałej).

XI. Ostrzeżenie o konsekwencjach niewykonania zobowiązań

Nieterminowa spłata kredytu wiąże się z poważnymi konsekwencjami finansowymi i prawnymi:

1. **Odsetki karne:** W przypadku opóźnienia w spłacie Bank nalicza odsetki karne w wysokości odsetek maksymalnych za opóźnienie (dwukrotność odsetek ustawowych).
2. **Windykacja i koszty:** Bank podejmie działania monitujące (telefoniczne, listowne), których kosztami może zostać obciążony Kredytobiorca zgodnie z TOiP.
3. **Bazy danych:** Informacja o zaległościach zostanie przekazana do Biura Informacji Kredytowej (BIK) oraz biur informacji gospodarczej, co może utrudnić uzyskanie innych kredytów w przyszłości.
4. **Wypowiedzenie umowy:** Bank ma prawo wypowiedzieć umowę kredytu, co spowoduje konieczność natychmiastowej spłaty całego zadłużenia.
5. **Egzekucja z nieruchomości:** W ostateczności Bank może wystąpić na drogę sądową i komorniczą, co prowadzi do przymusowej sprzedaży nieruchomości w drodze licytacji komorniczej w celu zaspokojenia roszczeń Banku.

UniCredit

XII. Przykład Reprezentatywny

Kredyt Hipoteczny (zakup)

Oprocentowanie okresowo stałe (RRSO 6,10%)
Przykład reprezentatywny: Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) wynosi 6,10%, całkowita kwota kredytu (bez kredytowanych kosztów) 500 000 zł, całkowita kwota do zapłaty 952 544,11 zł, oprocentowanie stałe w okresie pierwszych 5 lat wynosi 6,04% w skali roku, a w pozostałym okresie oprocentowanie zmienne 5,74% (marża 1,86% + WIBOR 6M z dnia 16.04.2026 r. 3,88%), całkowity koszt kredytu 452 544,11 zł (w tym: prowizja 0 zł, odsetki 452 325,11 zł, opłata sądowa za wpis hipoteki oraz podatek PCC 219 zł, prowadzenie konta i obsługa kredytu 0 zł), okres kredytowania 300 miesięcy, rata kapitałowo-odsetkowa w wysokości 3 233,74 zł. Kalkulacja została dokonana na dzień 16.04.2026 r. na reprezentatywnym przykładzie.

Oprocentowanie zmienne (RRSO 5,96%)
Przykład reprezentatywny: Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) wynosi 5,96%, całkowita kwota kredytu (bez kredytowanych kosztów) 500 000 zł, całkowita kwota do zapłaty 943 916,92 zł, oprocentowanie zmienne 5,74% w skali roku (wskaźnik referencyjny WIBOR 6M z dnia 16.04.2026 r. 3,88% + marża 1,86%), całkowity koszt kredytu 443 916,92 zł (w tym: prowizja 0 zł, odsetki 443 697,92 zł, opłata sądowa za wpis hipoteki oraz podatek PCC 219 zł, prowadzenie konta i obsługa kredytu 0 zł), okres kredytowania 300 miesięcy, rata kapitałowo-odsetkowa w wysokości 3 142,51 zł. Kalkulacja została dokonana na dzień 16.04.2026 r. na reprezentatywnym przykładzie.

Refinansowanie Kredytu Hipotecznego

Oprocentowanie okresowo stałe (RRSO 6,10%)
Przykład reprezentatywny: Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) wynosi 6,10%, całkowita kwota kredytu (bez kredytowanych kosztów) 500 000 zł, całkowita kwota do zapłaty 952 694,11 zł, oprocentowanie stałe w okresie pierwszych 5 lat wynosi 6,04% w skali roku, a w pozostałym okresie oprocentowanie zmienne 5,74% (marża 1,86% + WIBOR 6M z dnia 16.04.2026 r. 3,88%), całkowity koszt kredytu 452 694,11 zł (w tym: prowizja 0 zł, odsetki 452 325,11 zł, opłata sądowa za wpis hipoteki oraz podatek PCC 369 zł, prowadzenie konta i obsługa kredytu 0 zł), okres kredytowania 300 miesięcy, rata kapitałowo-odsetkowa w wysokości 3 233,74 zł. Kalkulacja została dokonana na dzień 16.04.2026 r. na reprezentatywnym przykładzie.

Oprocentowanie zmienne (RRSO 5,96%)
Przykład reprezentatywny: Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) wynosi 5,96%, całkowita kwota kredytu (bez kredytowanych kosztów) 500 000 zł, całkowita kwota do zapłaty 944 066,92 zł, oprocentowanie zmienne 5,74% w skali roku (wskaźnik referencyjny WIBOR 6M z dnia 16.04.2026 r. 3,88% + marża 1,86%), całkowity koszt kredytu 444 066,92 zł (w tym: prowizja 0 zł, odsetki 443 697,92 zł, opłata sądowa za wpis hipoteki oraz podatek PCC 369 zł, prowadzenie konta i obsługa kredytu 0 zł), okres kredytowania 300 miesięcy, rata kapitałowo-odsetkowa w wysokości 3 142,51 zł. Kalkulacja została dokonana na dzień 16.04.2026 r. na reprezentatywnym przykładzie.

Pożyczka Hipoteczna

Oprocentowanie okresowo stałe (RRSO 7,05%)

Przykład reprezentatywny: Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) wynosi 7,05%, całkowita kwota kredytu (bez kredytowanych kosztów) 500 000 zł, całkowita kwota do zapłaty 795 143,81 zł, oprocentowanie stałe w okresie pierwszych 5 lat wynosi 6,83% w skali roku, a w pozostałym okresie oprocentowanie zmienne 6,58% (marża 2,70% + WIBOR 6M z dnia 16.04.2026 r. 3,88%), całkowity koszt kredytu 295 143,81 zł (w tym: prowizja 0 zł, odsetki 294 924,81 zł, opłaty sądowe i PCC za wpis hipoteki 219 zł, prowadzenie konta i obsługa kredytu 0 zł), okres kredytowania 180 miesięcy, rata kapitałowo-odsetkowa w wysokości 4 446,75 zł. Kalkulacja została dokonana na dzień 16.04.2026 r. na reprezentatywnym przykładzie.

Oprocentowanie zmienne (RRSO 6,89%)

Przykład reprezentatywny: Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) wynosi 6,89%, całkowita kwota kredytu (bez kredytowanych kosztów) 500 000 zł, całkowita kwota do zapłaty 788 671,06 zł, oprocentowanie zmienne 6,58% w skali roku (wskaźnik referencyjny WIBOR 6M z dnia 16.04.2026 r. 3,88% + marża 2,7%), całkowity koszt kredytu 288 671,06 zł (w tym: prowizja 0 zł, odsetki 288 452,06 zł, opłaty sądowe i PCC za wpis hipoteki 219 zł, prowadzenie konta i obsługa kredytu 0 zł), okres kredytowania 180 miesięcy, rata kapitałowo-odsetkowa w wysokości 4 337,56 zł. Kalkulacja została dokonana na dzień 16.04.2026 r. na reprezentatywnym przykładzie.