



**KARTA INFORMACYJNA KREDYTU MIESZKANIOWEGO**

**Podmiot publikujący informację**

**Krakowska Spółdzielcza Kasa Oszczędnościowo-Kredytowa** ul. Ujastek 3,30 -969 Kraków, wpisana do Krajowego Rejestru Sadowego – 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.kraskok.pl](http://www.kraskok.pl)

Zwana dalej Kasą

Ogólne informacje dotyczące kredytu mieszkaniowego

<b>Cele, na które kredyt mieszkaniowy może być wykorzystany:</b>	<p>Cel mieszkaniowy:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• zakup działki budowlanej</li><li>• zakup nieruchomości mieszkalnej</li><li>• dopłata związana z zamianą nieruchomości mieszkalnej</li><li>• dopłata związana z przekształceniem spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego z lokatorskiego na własnościowe</li><li>• spłata zadłużenia z tytułu udzielonych przez inne instytucje finansowe pożyczek/kredytów na cele mieszkaniowe</li><li>• refinansowanie nakładów inwestycyjnych poniesionych na cele mieszkaniowe</li><li>• budowa nieruchomości mieszkalnej</li><li>• wykończenie lokalu mieszkalnego,</li><li>• dokończenie budowy nieruchomości mieszkalnej</li><li>• remont i modernizację domu (mieszkania)</li><li>• wykup mieszkania komunalnego</li></ul> <p>oraz max 20% kwoty udzielonego kredytu może być przeznaczonych na inny cel niż mieszkaniowy.</p>
<b>Wymaganymi zabezpieczeniami do udzielenia kredytu mogą być:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• hipoteka do kwoty stanowiącej 150% kwoty kredytu. Przedmiot zabezpieczenia musi znajdować się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej</li><li>• umowa ubezpieczenia nieruchomości obejmującej zabezpieczenie całej wartości rynkowej nieruchomości od ognia oraz innych zdarzeń losowych wraz z cesją wierzytelności na rzecz Kasy, w całym okresie trwania umowy kredytu</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>
<b>Okres, na jaki może być zawarta umowa pożyczki hipotecznej</b>	Maksymalny okres kredytowania wynosi 25 lat
<b>Waluta kredytu mieszkaniowego</b>	Walutą kredytu jest złoty polski (PLN)
<b>Oprocentowanie</b>	<p><b>1) oprocentowanie okresowo stałe</b></p> <p>W okresie pierwszych 5 lat spłaty kredytu tj. raty 1-60, kredyt oprocentowany jest według stałej stopy procentowej. Po upływie okresu obowiązywania stałej stopy procentowej tj. od 61 raty, oprocentowanie kredyt 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.</p>



	<p>Tym samym po upływie okresu obowiązywania stałej stopy procentowej:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- oprocentowanie kredytu będzie podlegało ryzyku zmiany stopy procentowej z uwagi na zmienność wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M,</li><li>- skumulowany wzrost wartości wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M w okresie obowiązywania stałej stopy procentowej może prowadzić do skokowego wzrostu raty kredytu.</li></ul> <p>Ponadto, obniżenie wartości wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M w okresie obowiązywania stałej stopy procentowej nie spowoduje obniżenia raty kredytu. W okresie obowiązywania stałej stopy procentowej nie można dokonać zmiany sposobu oprocentowania kredytu. W okresie obowiązywania stałej stopy procentowej oraz po upływie tego okresu oprocentowanie jest ustalane w stosunku rocznym.</p> <p><b>2) oprocentowanie zmienne</b></p> <p>Kredyty oprocentowana jest według zmiennej stopy procentowej równej zmiennej stawce WIBOR 3M powiększonej o marżę stałą w całym okresie kredytowania, szczegółowo określonej 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.. Tym samym wysokość oprocentowania kredytu może się zmienić. Oznacza to, że wysokość rat może się zwiększyć lub zmniejszyć.</p> <p>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 <a href="https://gpwbenchmark.pl/">https://gpwbenchmark.pl/</a>.</p> <p>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.</p> <p>W przypadku zaprzestania opracowywania Wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M stanowiącego podstawę oprocentowania udzielonego kredytu, zastosowanie będzie miała Stawka alternatywna określona przez Administratora, organ nadzoru sprawujący nadzór nad Administratorem Wskaźnika 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>
<b>Kwota kredytu</b>	<p>Maksymalna kwota kredytu mieszkaniowego uzależniona jest od:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>-zdolności kredytowej Kredytobiorcy</li><li>-wartości nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu</li><li>-akceptowalnego przez Kasę wskaźnika LtV</li></ul> <p>Kwota kredytu mieszkaniowego nie może przekroczyć 600 000 zł, jednak nie więcej niż 80% wartości nieruchomości zabezpieczającej.</p>
	<p><b>1) dla oprocentowania okresowo stałego</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ <b>Całkowita kwota kredytu 360 000 PLN</b></li><li>➤ <b>Czas obowiązywania umowy 300 miesięcy (rat)</b></li><li>➤ <b>Całkowity koszt pożyczki: 420 896,08 PLN</b></li></ul> <p>W tym:</p>



<p>Reprezentatywny przykład</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ odsetki <b>416 636,08 PLN</b></li><li>➤ prowizja <b>2 500 PLN</b></li><li>➤ opłata przygotowawcza <b>250 PLN</b></li><li>➤ podatek od czynności cywilnoprawnych z tytułu ustanowienia hipoteki <b>19 PLN</b></li><li>➤ ubezpieczenie od ognia i innych zdarzeń losowych <b>143 PLN</b></li><li>➤ Całkowita kwota do zapłaty <b>780 896,08 PLN</b></li><li>➤ <b>RRSO 7,57 %</b> na dzień 17.01.2025 r.</li></ul> <p>Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) wynosi 7,57%, całkowita kwota pożyczki zabezpieczonej hipoteką (bez kredytowanych kosztów) 360 000,00 zł, całkowita kwota do zapłaty 780 896,08 zł, oprocentowanie nominalne zmienne z okresowo stałą stopą procentową w okresie nie dłuższym niż do dnia spłaty 60 raty pożyczki w wysokości 7,19% stanowiącej sumę wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M z przedostatniego dnia roboczego kwartału kalendarzowego poprzedzającego miesiąc w którym została zawarta umowa kredytu: 5,85% i stałej marży Krakowskiej SKOK: 2,14% oraz z uwzględnieniem zastosowanej przez Krakowską SKOK w okresie 5-letniego obowiązywania oprocentowania stałego obniżki oprocentowania o 0,8 p.p., następnie w kolejnych latach oprocentowanie kredytu zmienne wynoszące 7,99% (stanowiącą sumę WIBOR 3M na dzień 30 grudzień 2024 r. wynoszący 5,85%, powiększony o stałą marżę Kasy w wysokości 2,14%), całkowity koszt kredytu 420 896,08 zł (w tym: prowizja 2 500,00 zł (1,00%), odsetki 416 636,08 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 391,00 zł), w 300 miesięcznych ratach, w tym 299 rat równych w wysokości 2 588,80 zł, ostatnia 300 rata 2 584,88 zł.</p> <p>Pożyczka zabezpieczona będzie hipoteką na nieruchomości o wartości 450 000,00 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 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.</p> <p>Kalkulacja została dokonana na dzień 17.01.2025 r. na reprezentatywnym przykładzie. Powyższa treść nie stanowi oferty w rozumieniu art. 66 Kodeksu Cywilnego.</p> <p>Decyzja kredytowa zależy od indywidualnej oceny zdolności kredytowej.</p> <p><b>2) Dla oprocentowania zmiennego</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ Całkowita kwota kredytu : <b>360 000 PLN</b></li><li>➤ Czas obowiązywania umowy: <b>300 miesięcy (rat)</b></li><li>➤ Całkowity koszt pożyczki: <b>441 852,21 PLN</b></li></ul> <p>W tym:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ odsetki: <b>437 592,21 PLN</b></li><li>➤ prowizja: <b>2 500,00 PLN</b></li><li>➤ opłata przygotowawcza: <b>250,00 PLN</b></li><li>➤ podatek od czynności cywilnoprawnych z tytułu ustanowienia hipoteki <b>19,00 PLN</b></li><li>➤ ubezpieczenie od ognia i innych zdarzeń losowych <b>391,00 PLN</b></li><li>➤ Całkowita kwota do zapłaty <b>801 852,21 PLN</b></li><li>➤ <b>RRSO 7,90 %</b> na dzień <b>17.01.2025 r.</b></li></ul>
<p>Reprezentatywny przykład</p>	



## Krakowska Spółdzielcza Kasa Oszczędnościowo-Kredytowa

	<p>Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) wynosi 7,90%, całkowita kwota pożyczki zabezpieczonego hipoteką (bez kredytowanych kosztów) 360 000,00 zł, całkowita kwota do zapłaty 801 852,21 zł, oprocentowanie nominalne zmienne 7,49 % w skali roku w tym: wskaźnik referencyjny WIBOR 3M na dzień 30 grudnia 2024 r. wynoszący 5,85% oraz marża 1,64%, całkowity koszt kredytu 441 852,21 zł (w tym: prowizja 2 500,00 zł( 1,00%), odsetki 437 592,21 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 391,00 zł) 300 miesięcznych rat, w tym 299 rat równych w wysokości 2 658,64 zł, ostatnia 300 rata 2 658,85 zł.</p> <p>Pożyczka zabezpieczona będzie hipoteką na nieruchomości o wartości 450 000,00 zł.</p> <p>W całkowitym koszcie kredytu SKOK nie uwzględnił koszty 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 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.</p> <p>Kalkulacja została dokonana na dzień 17.01.2025 r. na reprezentatywnym przykładzie. Powyższa treść nie stanowi oferty w rozumieniu art. 66 Kodeksu Cywilnego. Decyzja kredytowa zależy od indywidualnej oceny zdolności kredytowej.</p>
<b>Możliwe inne koszty nieujęte w całkowitym koszcie kredytu</b>	<p>Poniższe koszty nie zostały uwzględnione w całkowitym koszcie kredytu 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 nie jest znany Kasie</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>
<b>Warunki bezpośrednio związane z przedterminową spłatą kredytu</b>	<p>Istnieje możliwość przedterminowej spłaty kredytu w całości lub w części, na następujących warunkach:</p> <p>W przypadku spłaty kredytu przed terminem określonym w umowie, w braku odmiennej dyspozycji Kredytobiorcy 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 kredytu w taki sposób, że czas obowiązywania umowy ulegnie skróceniu; w takim przypadku całkowity koszt kredytu ulegnie obniżeniu proporcjonalnie do okresu, o który skrócono czas obowiązywania umowy licząc od momentu spłaty kredytu przed terminem.</li></ol> <p>Kredyt poprzez złożenie oświadczenia, może złożyć odmienną dyspozycję w zakresie wcześniejszej spłaty kredytu.</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>
<b>Informacja na temat wyceny nieruchomości</b>	<p>Aktualna wartość nieruchomości ustalana jest na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego zarejestrowanego w centralnym</p>



	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 kredyt.
<b>Usługi dodatkowe, które należy nabyć aby uzyskać Kredyt lub uzyskać go na reklamowanych warunkach</b>	Brak obowiązku skorzystania z usług dodatkowych
<b>Informacje dodatkowe</b>	Kasa informuje, że: 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; 2) ocena zdolności kredytowej Pożyczkobiorcy dokonywana jest na podstawie informacji zgromadzonych w bazie danych Kasy oraz w Bazie danych Biura Informacji Kredytowej (BIK).

### Konsekwencje związane z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem zobowiązań związanych z umową o kredyt mieszkaniowy

Rodzaje niewywiązywania się z obowiązków:

1. nieterminowa spłata kredytu mieszkaniowego 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 kredytu,
3. niespełnienie warunków umownych wypłaty kredytu oraz zobowiązań po wypłacie kredytu,
4. wykorzystanie kredytu niezgodnie z jego przeznaczeniem,

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

- **naliczaniem przez Kasę odsetek od wysokości zadłużenia przeterminowanego**, w następującej wysokości: Wysokość stopy oprocentowania zadłużenia przeterminowanej pożyczki 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 Kasa stosuje sms-y przypominające o spłacie, monity telefoniczne i listowne oraz wizytę windykatorka terenowego. Kasa ponosi koszt podjętych działań. Katalog czynności monitorujących opisany jest w Tabeli opłat i prowizji dla kredytów i pożyczek,
- **wypowiedzeniem przez Kasę umowy kredytu**, 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 pożyczki skutkuje:**

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

**Ad 4) Wykorzystanie pożyczki 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 kredytu w przypadku:

- utraty przez Kredytobiorcę zdolności kredytowej
- zagrożenia upadłością Kredytobiorcy
- braku możliwości zastosowania wobec Kredytobiorcy 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 miałoby Państwo trudności z terminowym spłacaniem rat kredytu, prosimy o niezwłoczne skontaktowanie się z nami w celu przedyskutowania możliwych rozwiązań.

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

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