Ogólne informacje dotyczące umowy o kredyt hipoteczny w Banku Millennium S.A.



Spis treści

Jak czytać ogólne informacje dotyczące umowy 3

Na jaki cel możesz przeznaczyć kredyt hipoteczny 3

Jakie są okresy kredytowania 4

Na jaką kwotę możemy udzielić kredytu....5

Jakie są zabezpieczenia kredytu....5

Oprocentowanie kredytu....7

Oferta z obniżką oprocentowania (sprzedaż łączona)....8

Wcześniejsza spłata kredytu....10

Wycena nieruchomości 10

Jakie są skutki, jeśli nie wykonasz lub nienależycie wykonasz zobowiązania związane z umową kredytu....11

Przykład reprezentatywny dla kredytu hipotecznego....12

Przykład reprezentatywny dla kredytu konsolidacyjnego 13

Przykład reprezentatywny dla pożyczki hipotecznej....14

Najważniejsze założenia, na podstawie których wyliczyliśmy RRSO 16

Podstawa prawna 16

Słownik 16

Kredyt hipoteczny polega na oddaniu do dyspozycji kredytobiorcy na czas oznaczony, środków pieniężnych z przeznaczeniem na ustalony cel. Kredytobiorca zobowiązany jest do korzystania z pieniędzy na warunkach określonych w umowie o kredyt, zwrotu kwoty wykorzystanego kredytu wraz z odsetkami w oznaczonych terminach spłaty oraz zapłaty prowizji od udzielonego kredytu.

Kredyt hipoteczny jest kredytem długoterminowym zabezpieczonym hipoteką. Udzielamy go tylko w polskich złotych.

Jak czytać ogólne informacje dotyczące umowy

Dodatkowe wyjaśnienia

Gdy piszemy:

„Ty” – mamy na myśli każdą osobę fizyczną, która jest zainteresowana kredytem hipotecznym

„my”, „bank” – mamy na myśli Bank Millennium S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Stanisława Żaryna 2A, 02-593 Warszawa

Niektórych pojęć używamy w określonym znaczeniu. Wyjaśniamy je w słowniku na końcu dokumentu. Pojęcie, którego użyliśmy po raz pierwszy, podkreśliliśmy i dodaliśmy do niego link prowadzący do definicji w słowniku, np.: kredyt (pożyczka).

Informacje, które prezentujemy, mają charakter informacyjny. Oznacza to, że nie możesz podejmować decyzji o wyborze oferty kredytowej jedynie na ich podstawie.

Na jaki cel możesz przeznaczyć kredyt hipoteczny

1. Cel kredytowania ma istotne znaczenie, gdy wybierasz kredyt. Jeśli poprawnie określisz cel, pozwoli nam to właściwie dopasować ofertę do Twoich potrzeb. Pamiętaj, że pieniądze z kredytu możesz przeznaczyć tylko na cel określony w umowie.
2. Kredyt hipoteczny możesz przeznaczyć na następujące cele:
   1) **Cele mieszkaniowe**:
      a) zakup,
      b) budowa, rozbudowa,
      c) remont, modernizacja, wykończenie domu lub mieszkania,
      d) adaptacja budynku lub lokalu na cele mieszkaniowe,
      e) spłata kredytu mieszkaniowego w innym banku,
      f) refinansowanie kosztów poniesionych na cele mieszkaniowe.
   2) **Cele inne niż mieszkaniowe**:
      a) spłata kredytu (innego niż mieszkaniowy),
      b) dowolny cel konsumpcyjny.

Dodatkowa informacja

Kredytem hipotecznym możesz dodatkowo sfinansować inne koszty, takie jak:

- opłaty notarialne związane z zawarciem umowy kupna nieruchomości,
- sądowe i notarialne koszty ustanowienia hipoteki,
- opłatę za wcześniejszą spłatę kredytu/pożyczki w innym banku,

- koszt wykreślenia hipoteki stanowiącej zabezpieczenie kredytu udzielonego przez inny bank, który spłacamy naszym kredytem,
- prowizję dla agencji nieruchomości,
- opłatę za wycenę nieruchomości (operat szacunkowy).

Jakie są okresy kredytowania

3. Okres kredytowania to czas od kiedy udostępnimy środki z kredytu do Twojej dyspozycji do momentu otrzymania przez nas zwrotu całej sumy wraz z należnymi odsetkami zgodnie z zawartą umową.
4. Długość okresu kredytowania zależy od:
   1) rodzaju produktu hipotecznego,
   2) Twojego wieku oraz wieku innych osób, z którymi wspólnie wnioskujesz o kredyt.
5. Ze względu na rodzaj produktu hipotecznego okres kredytowania wynosi:
   1) kredyt hipoteczny – od 6 do 35 lat,
   2) kredyt konsolidacyjny - od 5 do 30 lat,
   3) pożyczka hipoteczna - od 5 do 25 lat.
6. W umowie okres kredytowania podajemy w miesiącach.
7. Aby zawrzeć umowę, musisz mieć ukończone 20 lat. Jeśli któraś z osób wnioskujących o kredyt nie ukończyła 20 lat, a ma pełną zdolność do czynności prawnych, może przystąpić do kredytu, ale wtedy nie uwzględnimy jej dochodu do badania zdolności kredytowej. Okres kredytowania ustalimy na podstawie wieku najstarszej osoby, której dochody wpływają na zdolność kredytową.
8. W szacowanym dniu ostatecznej spłaty kredytu nie możesz mieć ukończonych 75 lat.

Dodatkowa informacja

Wysokość raty zależy nie tylko od kwoty kredytu, ale również od okresu kredytowania.

Możesz zmniejszyć wysokość rat Twojego kredytu, wydłużając okres kredytowania. Dłuższy okres kredytowania to również niższe miesięczne koszty obsługi zadłużenia.

Pamiętaj jednak, że wydłużenie okresu kredytowania spowoduje, że wzrosną łączne odsetki od kredytu, ponieważ dłużej spłacasz pożyczony kapitał. Dłuższy okres kredytowania może również wiązać się z większym ryzykiem, bo trudno jest przewidzieć jak zmieni się Twoja sytuacja finansowa w przyszłości. Trudno jest też przewidzieć jak zmienią się warunki ekonomiczne np. inflacja, poziom wynagrodzeń czy stopy procentowe w dłuższej perspektywie czasowej.

Na jaką kwotę możemy udzielić kredytu

9. Ze względu na rodzaj produktu hipotecznego kwota kredytu może wynosić:
   1) kredyt hipoteczny i konsolidacyjny: od 20 000 zł, maksymalna kwota zależy od Twojej zdolności kredytowej,
   2) pożyczka hipoteczna: od 20 000 zł do 500 000 zł.
10. Maksymalne LTV wynosi:
    1) kredyt hipoteczny: 80%,
    2) kredyt konsolidacyjny: 80%,
    3) pożyczka hipoteczna: 70%.

Dodatkowa informacja

Maksymalna kwota kredytu zależy od Twojej zdolności kredytowej oraz od wartości nieruchomości, która jest zabezpieczeniem.

Jakie są zabezpieczenia kredytu

11. Zabezpieczenie kredytu to sposób, w jaki zabezpieczamy spłatę kredytu, którego Ci udzielamy. Kiedy bierzesz kredyt, chcemy mieć pewność, że spłacisz kredyt razem z odsetkami, prowizjami i innymi kosztami. Jeśli nie spłacisz kredytu w terminie wskazanym w umowie, możemy skorzystać z zabezpieczenia, aby odzyskać swoje należności.
12. Stosujemy następujące zabezpieczenia kredytu:
    1) **Zabezpieczenia docelowe**, które obowiązują przez cały okres kredytowania:
       a) **Hipoteka** na nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia spłaty kredytu, z najwyższym pierwszeństwem na naszą rzecz w wysokości 200% kwoty kredytu jest głównym i obowiązkowym zabezpieczeniem spłaty kredytu. Hipoteka jest ograniczonym prawem rzeczowym na nieruchomości, do jej powstania niezbędne jest wpisanie jej w IV dziale księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości. Hipoteka wygasa, gdy całkowicie spłacisz kredyt wraz z odsetkami i innymi kosztami. Wpis hipoteczny oznacza, że w sytuacji, gdy przestaniesz spłacać kredyt będziemy mogli wszcząć egzekucję w celu sprzedaży Twojej nieruchomości, aby odzyskać należne nam pieniądze.
       b) **Cesja praw z umowy ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych** nieruchomości razem z elementami stałymi na naszą rzecz. Jest to zabezpieczenie spłaty kredytu na wypadek szkód na nieruchomości, która jest przedmiotem zabezpieczenia, które powstały w następstwie różnych zdarzeń losowych, takich jak np. pożar, powódź, zalanie. Suma ubezpieczenia zależy od wartości rynkowej tej nieruchomości. W przypadku domu sumę ubezpieczenia ustalamy na podstawie jego wartości odtworzeniowej czyli kosztu, który trzeba by

ponieść aby go odbudować.
Możesz wybrać ubezpieczenie od ognia i innych zdarzeń losowych nieruchomości spośród ofert różnych ubezpieczycieli. Ważne, aby zakres ubezpieczenia spełniał nasze minimalne wymagania, które określimy w umowie kredytu.
Jeśli zdecydujesz się na zawarcie umowy ubezpieczenia za naszym pośrednictwem w TU Europa S.A., miesięczny koszt w wariancie standardowym to 0,0075% wartości nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie spłaty kredytu.

Przykład

W przypadku ubezpieczenia zawartego za naszym pośrednictwem składka ubezpieczeniowa w wariancie podstawowym wynosi miesięcznie 0,0075% wartości nieruchomości.

Oznacza to, że jeśli na przykład wartość Twojej nieruchomości wynosi 600 000 zł, zapłacisz 45 zł miesięcznie.

c) **Cesja praw z umowy ubezpieczenia na życie** na naszą rzecz. Jest to zabezpieczenie spłaty kredytu na wypadek Twojej niezdolności do pracy lub śmierci.
Suma ubezpieczenia zależy od wysokości kredytu oraz od udziału Twoich dochodów w łącznej sumie dochodów, które uwzględnimy w przy ocenie zdolności kredytowej. Możesz wybrać ubezpieczenie na życie spośród ofert różnych ubezpieczycieli. Ważne, aby zakres ubezpieczenia spełniał nasze minimalne wymagania, które określimy w umowie kredytu.
Jeśli zdecydujesz się na zawarcie umowy ubezpieczenia za naszym pośrednictwem w TU na Życie Europa S.A., miesięczny koszt wyniesie 0,035% sumy ubezpieczenia odpowiadającej kwocie udzielonego kredytu.

Przykład

Składka ubezpieczeniowa wynosi 0,35 zł miesięcznie za każde 1 000 zł sumy ubezpieczenia.

Na przykład, jeśli masz sumę ubezpieczenia w wysokości 600 000 zł, zapłacisz 210 zł miesięcznie.

2) **Zabezpieczenia przejściowe:**
   a) **Poręczenie cywilne** do czasu uprawomocnienia się wpisu hipoteki z najwyższym pierwszeństwem na naszą rzecz.
   To zabezpieczenie stosujemy, jeśli nie wszyscy właściciele nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia spłaty kredytu, podpisują z nami umowę

kredytu lub gdy hipoteka ustanawiana jest na nieruchomości osoby trzeciej. Zabezpieczenie polega na tym, że osoba, która poręcza, zgadza się spłacić kredyt, jeśli Ty nie spłacisz kredytu w określonym terminie.

b) **Ubezpieczenie ryzyka wysokiego LTV.**
To zabezpieczenie stosujemy dla umów zawartych na podstawie wniosku o udzielenie informacji o kredycie złożonych do 31 grudnia 2024 roku, kiedy wysokość wnioskowanego kredytu przekraczała 80% wartości nieruchomości (czyli Twoje LTV było wyższe niż 80%). Jest to dodatkowe zabezpieczenie spłaty kredytu w postaci ubezpieczenia ryzyka wysokiego LTV i stosujemy je do momentu, gdy LTV spadnie do 80%.

c) **Cesja praw z wkładu budowlanego na naszą rzecz.**
Jeśli kupujesz nieruchomość budowaną przez dewelopera, potrzebujemy dodatkowego zabezpieczenia spłaty kredytu. Cesja obejmuje Twoje wpłaty do dewelopera oraz środki na rachunku powierniczym tej inwestycji (jeśli jest prowadzony). Jeżeli zmieni się bank, który prowadzi rachunek powierniczy, zabezpieczenie to obejmie również środki na każdym nowym rachunku, co zostanie potwierdzone oświadczeniem banku, który prowadzi nowy rachunek. Zabezpieczenie wygasa, gdy nabędziesz prawo własności nieruchomości lub całkowicie spłacisz kredyt.

d) **Inne zabezpieczenia.** Możesz też zaproponować inne zabezpieczenia spłaty kredytu. Ocenimy je i zdecydujemy, czy będą odpowiednie.

Oprocentowanie kredytu

13. Oprocentowanie kredytu to podstawowy element, który wpływa na koszt kredytu i jest naszym wynagrodzeniem za udostępnienie Ci środków pieniężnych w ramach kredytu.
14. W naszej ofercie mamy kredyty hipoteczne z oprocentowaniem okresowo stałym.
15. **Oprocentowanie okresowo stałe** oznacza, że będzie ono stałe przez 60 miesięcy od uruchomienia kredytu. Po tym czasie oprocentowanie będzie zmienne, chyba że w aneksie do umowy uzgodnimy nową stałą stopę oprocentowania na kolejny 60-miesięczny okres kredytowania.
16. Z oprocentowaniem okresowo stałym wiążą się określone ryzyka:
    1) w okresie stosowania stałej stopy procentowej występuje ryzyko, że Twoja rata może być wyższa, niż gdybyśmy obliczali ją na podstawie aktualnego oprocentowania zmiennego, którego wysokość zależy od wskaźnika referencyjnego POLSTR 1M Stopa Składana,
    2) gdy będziesz przechodzić na oprocentowanie zmienne, rata Twojego kredytu może istotnie wzrosnąć w związku ze wzrostem wskaźnika referencyjnego POLSTR 1M Stopa Składana. Wzrośnie wtedy również całkowity koszt kredytu.
    3) w okresie stosowania oprocentowania zmiennego:
        a) występuje ryzyko zmian stóp procentowych. Oznacza to, że jeśli wzrośnie wskaźnik referencyjny, wzrośnie także oprocentowanie kredytu. W efekcie zwiększy się wysokość miesięcznej raty kapitałowo-odsetkowej (nawet jeśli

spłacasz kredyt w ratach równych bądź malejących) oraz całkowity koszt kredytu.

b) w przypadku spłaty kredytu w ratach równych wzrost wskaźnika referencyjnego może spowodować, że wzrośnie udział części odsetkowej w racie kredytu, a spadnie udział części kapitałowej. W efekcie kapitał będzie spłacał się wolniej, co spowoduje wzrost całkowitego kosztu kredytu,

c) występuje ryzyko istotnej zmiany wskaźnika referencyjnego POLSTR 1M Stopa Składana lub zaprzestania jego opracowywania. Może to wpłynąć na zmianę części odsetkowej raty kredytu i zwiększyć całkowity koszt kredytu.
Zasady postępowania w takich sytuacjach opisaliśmy szczegółowo w Zasadach BMR, które są załącznikiem do umowy kredytu.

17. W okresie obowiązywania stałej stopy procentowej nie możesz zmienić oprocentowania na zmienną stopę procentową.
18. Oprocentowanie zmienne stanowi sumę:
    1) naszej marży, której wysokość zależy od celu kredytu, kwoty kredytu, LTV i warunków wybranej przez Ciebie oferty,
    2) wskaźnika referencyjnego POLSTR 1M Stopa Składana.
19. Wysokość wskaźnika referencyjnego POLSTR 1M Stopa Składana, w oparciu o który wyliczamy oprocentowanie zmienne, zmienia się co miesiąc w pierwszym dniu każdego okresu odsetkowego. Po aktualizacji wskaźnik przyjmuje wartość z ostatniego dnia roboczego poprzedniego okresu odsetkowego. Oznacza to, że nawet jeśli spłacasz kredyt w ratach równych, wysokość Twojej raty będzie się zmieniać w całym okresie kredytowania.
    Informacja o wysokości wskaźnika referencyjnego jest podawana do publicznej wiadomości, znajdziesz ją na stronie internetowej GPW Benchmark S.A.
20. W okresie obowiązywania zmiennej stopy procentowej możesz złożyć wniosek o zmianę formuły oprocentowania na oprocentowanie według stopy okresowo stałej, jeśli zgodnie z naszą aktualną ofertą przewidujemy możliwość stosowania takiej formuły oprocentowania. Taka zmiana formuły oprocentowania może wiązać się z koniecznością oceny Twojej zdolności kredytowej. Zmiana formuły oprocentowania wymaga zawarcia aneksu do umowy.

Oferta z obniżką oprocentowania (sprzedaż łączona)

21. Możesz skorzystać z obniżki oprocentowania w stosunku do standardowej oferty, jeśli aktywnie korzystasz z oferowanych przez nas dodatkowych produktów lub usług finansowych.
22. Nie musisz wybierać dodatkowych produktów lub usług finansowych, możesz wybrać sam kredyt. Sprzedaż łączona nie jest warunkiem uzyskania kredytu, ale ma wpływ na jego warunki cenowe.
23. Warunki obniżki oprocentowania:
    1) W **Ofercie z kontem osobistym i kartą debetową do konta w Banku Millennium S.A.** możesz otrzymać obniżkę o **0,2 p.p.**

Aby utrzymać obniżkę do końca okresu kredytowania, musisz w każdym z kolejnych 55 miesięcy kalendarzowych następujących po miesiącu, w którym uruchomimy kredyt, spełniać poniższe warunki:

a) posiadać konto osobiste w naszym banku, oraz
b) wykonać płatności kartą debetową do konta na kwotę minimum 500 zł.

Możesz nie spełnić tych warunków w 5 dowolnych miesiącach kalendarzowych i nadal zachować obniżkę.

2) W **Ofercie z kontem osobistym i kartą debetową do konta oraz wpływem wynagrodzenia lub dochodu netto na konto w Banku Millennium S.A.** możesz otrzymać obniżkę o **0,4 p.p.**

Aby utrzymać obniżkę do końca okresu kredytowania, musisz w każdym z kolejnych 55 miesięcy kalendarzowych następujących po miesiącu, w którym uruchomimy kredyt, spełniać poniższe warunki:

a) posiadać konto osobiste w naszym banku, na które będzie wpływało Twoje wynagrodzenie lub inny dochód netto w wysokości, jaką określimy w umowie oraz
b) wykonać płatności kartą debetową do konta na kwotę minimum 500 zł.

Możesz nie spełnić tych warunków w 5 dowolnych miesiącach kalendarzowych i nadal zachować obniżkę.

24. Do każdej z powyższych ofert możesz otrzymać dodatkową obniżkę o **0,2 p.p.** jeśli zawrzesz za naszym pośrednictwem **umowę ubezpieczenia na życie.** Kiedy oferujemy to ubezpieczenie działamy jako agent ubezpieczeniowy Towarzystwa Ubezpieczeń na Życie Europa S.A.

    Aby utrzymać obniżkę do końca okresu kredytowania, musisz przez 36 kolejnych miesięcy kalendarzowych następujących po miesiącu, w którym uruchomimy kredyt kontynuować umowę ubezpieczenia na życie zawartą za naszym pośrednictwem. W przypadku kredytu wspólnego warunek ten dotyczy wszystkich kredytobiorców, którzy są zobowiązani do ustanowienia zabezpieczenia kredytu w postaci cesji praw z umowy ubezpieczenia na życie.

25. Szczegółowe zasady udzielania ochrony ubezpieczeniowej w ramach ubezpieczenia Życie pod ochroną, w tym informacje o wyłączeniach odpowiedzialności ubezpieczyciela opisane są w Ogólnych Warunkach Ubezpieczenia. Podsumowanie najważniejszych cech tego ubezpieczenia znajdziesz w Karcie Produktu – Ubezpieczenie Życie pod ochroną.
    Z warunkami ubezpieczenia Życie pod ochroną możesz zapoznać się:
    1) w naszych placówkach,
    2) na stronie www.bankmillennium.pl (Ubezpieczenia > Ubezpieczenia kredytu hipotecznego > Ubezpieczenie na życie) oraz pod numerem infolinii 801 331 331 lub (+48) 22 598 40 40.
26. **Co jeśli nie spełnisz warunków oferty z obniżką oprocentowania.**
    Jeśli nie spełnisz warunków utrzymania obniżki oprocentowania do końca okresu kredytowania, stracisz prawo do obniżki z danego tytułu. To oznacza, że od 61 miesiąca okresu kredytowania:

1) marża zostanie podwyższona o wartość zastosowanej obniżki, do której utraciłeś/utraciłaś prawo i w tej wysokości będzie obowiązywała do końca okresu kredytowania,
2) nowa stała stopa procentowa (jeśli taką wspólnie uzgodnimy na kolejny 60-miesięczny okres) nie będzie uwzględniała obniżki, do której utraciłeś/utraciłaś prawo.

Wcześniejsza spłata kredytu

27. W każdym czasie możesz wcześniej spłacić kredyt. Możesz to zrobić:
    1) w systemie bankowości elektronicznej Millenet, Aplikacji Mobilnej lub w naszym Centrum Obsługi Telefonicznej,
    2) składając pisemną dyspozycję wcześniejszej spłaty w naszej dowolnej placówce. W pierwszej kolejności pobierzemy odsetki naliczone do dnia realizacji Twojej dyspozycji, a pozostałą część kwoty nadpłaty zaliczymy na spłatę kapitału.
28. Dokonując wcześniejszej spłaty kredytu możesz wybrać, czy chcesz:
    1) zostawić ratę w obecnej wysokości i skrócić okres spłaty kredytu,
    2) zmniejszyć ratę i zostawić obecny okres spłaty kredytu.
29. Jeśli spłacisz całość kredytu przed terminem, obniżymy całkowity koszt kredytu hipotecznego. Zmniejszymy go o odsetki i inne opłaty przypadające za okres, o który skrócono obowiązywanie umowy.
30. Gdy wcześniej spłacasz kredyt, nie musisz zawierać z nami aneksu do umowy.
31. Z tytułu wcześniejszej spłaty kredytu nie pobieramy prowizji.

Wycena nieruchomości

32. Przed udzieleniem kredytu wymagamy przedłożenia operatu szacunkowego z aktualną wyceną nieruchomości, która ma być przedmiotem zabezpieczenia spłaty kredytu.
33. Wycena nieruchomości powinna zostać wykonana przez rzeczoznawcę majątkowego, który ma uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania wartości nieruchomości [1]. Koszt wyceny ponosisz Ty i jest on uzależniony od indywidualnego uzgodnienia z rzeczoznawcą majątkowym.
34. Akceptujemy operat szacunkowy nieruchomości, jeśli w dniu, w którym składasz wniosek o udzielenie informacji o kredycie wycena nie jest starsza niż 12 miesięcy.

Przykład

Sprawdzasz ofertę i wypełniasz w naszej placówce wniosek o udzielenie informacji o kredycie 25 kwietnia 2025 r. Sprzedający nieruchomość, którą chcesz kupić, udostępnił Ci operat szacunkowy tej nieruchomości. Operat był wykonany przez rzeczoznawcę majątkowego 25 października 2024 r.

Wycena była zrobiona 6 miesięcy temu, nie musisz zlecać ponownej wyceny tej nieruchomości.

Jakie są skutki, jeśli nie wykonasz lub nienależycie wykonasz zobowiązania związane z umową kredytu

35. Jeśli nie zapłacisz na czas raty kredytu, możemy obciążyć Cię następującymi kosztami:
    1) odsetkami od zadłużenia przeterminowanego,
    2) kosztami sądowymi i kosztami związanymi z postępowaniem egzekucyjnym[2],
    3) kosztami związanymi z udzielonymi pełnomocnictwami oraz zastępstwem procesowym. Oznacza to, że jeśli nasi pełnomocnicy będą musieli czynnie działać przed sądami oraz organami administracji publicznej, aby odzyskać należności, możesz zostać obciążony kosztami, które się z tym wiążą. Takie koszty są określone w przepisach prawa, które określają wysokość wynagrodzenia dla adwokatów lub radców prawnych w związku ze sprawą, które prowadzą przed sądami i organami administracji publicznej.
36. Jeśli nie wykonasz zobowiązań, które wynikają z umowy we wskazanych terminach, w tym nie dostarczysz potwierdzenia zawarcia umowy ubezpieczenia wraz z cesją na naszą rzecz, poniesiesz miesięczną opłatę zgodnie z cennikiem za każde niewykonane zobowiązanie. Nie pobieramy jednak miesięcznej opłaty za niewykonanie zobowiązania dotyczącego ustanowienia hipoteki oraz gdy podjęliśmy działania w celu wykonania określonego zobowiązania na podstawie pełnomocnictwa, którego nam udzieliłeś. Szczegółowe zasady pobierania opłat za niewykonanie zobowiązania znajdziesz we wzorcu umowy i w cenniku.
37. Jeśli nie dotrzymasz warunków udzielenia kredytu (np. nie będziesz terminowo spłacać rat) lub stracisz zdolność kredytową, możemy obniżyć kwotę udzielonego Tobie kredytu lub wypowiedzieć umowę kredytu. W takiej sytuacji będziemy mogli dochodzić swoich roszczeń na drodze postępowania sądowego i egzekucyjnego. Szczegółowe informacje na ten temat znajdziesz w Regulaminie kredytowania osób fizycznych w ramach usług bankowości hipotecznej w Banku Millennium S.A. i wzorcu umowy.
38. W przypadku wypowiedzenia umowy objętej ubezpieczeniem ryzyka wysokiego LTV, towarzystwo ubezpieczeniowe, z którym współpracujemy, wypłaca nam odszkodowanie. W momencie tej wypłaty roszczenie banku przeciwko kredytobiorcy z mocy prawa przejdzie na towarzystwo ubezpieczeniowe do wysokości wypłaconego odszkodowania (tzw. regres ubezpieczeniowy)[3]. Wypłata odszkodowania przez towarzystwo ubezpieczeniowe powoduje wyłącznie zmianę wierzyciela tego zobowiązania. Oznacza to, że w takim przypadku będziesz musiał zwrócić towarzystwu ubezpieczeniowemu kwotę równą wypłaconemu na naszą rzecz odszkodowaniu, razem z odsetkami ustawowymi za okres od dnia wypłaty odszkodowania do dnia, w którym nastąpi zaspokojenie w całości roszczeń regresowych towarzystwa ubezpieczeniowego. Szczegółowe informacje na ten temat znajdziesz w informacji zawierającej podstawowe informacje o ubezpieczeniu ryzyka wysokiego LTV.

Przykład reprezentatywny dla kredytu hipotecznego

39. **RRSO dla oprocentowania okresowo stałego**
Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) wynosi 6,89% i wyliczyliśmy ją przy założeniach: całkowita kwota kredytu hipotecznego (bez kredytowanych kosztów) wynosi 644 570,00 zł, okres kredytowania 27 lat i 1 miesiąc, rata kredytu 4 041,26 zł, liczba rat 325, oprocentowanie w pierwszym 60-miesięcznym okresie obowiązywania stopy stałej 6,06%, a w dalszym okresie kredytowania oprocentowanie zmienne 5,65055% (suma stałej marży 2,10% oraz wskaźnika referencyjnego POLSTR 1M Stopa Składana, który według stanu na 25.09.2026 r. wynosi 3,55055%), kredyt zabezpieczony jest hipoteką na nowo nabywanej nieruchomości o wartości 1 047 740,00 zł. Marża wynosi 2,10%, przy założeniu, że przez 55 miesięcy kalendarzowych po miesiącu, w którym wypłacimy kredyt masz konto Millennium 360°, na to konto co miesiąc wpływa Twoje wynagrodzenie lub inny dochód netto i wykonasz kartą debetową do tego konta transakcje bezgotówkowe na kwotę min. 500 zł m-cznie oraz przez 36 miesięcy kalendarzowych po miesiącu, w którym wypłacimy kredyt, pozostaniesz stroną umowy ubezpieczenia na życie pod nazwą „Życie pod ochroną”, zawartej za naszym pośrednictwem (działamy jako agent ubezpieczeniowy Towarzystwa Ubezpieczeń na Życie Europa S.A.). Całkowity koszt kredytu hipotecznego wynosi 742 549,48 zł. W tej kwocie zawiera się: prowizja za udzielenie kredytu 0 zł, odsetki 668 843,14 zł, ubezpieczenie nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych 25 675,00 zł (dostępne za naszym pośrednictwem), ubezpieczenie na życie 47 812,34 zł (dostępne za naszym pośrednictwem), PCC 19 zł i opłata sądowa za ustanowienie hipoteki 200 zł. Koszt prowadzenia konta wynosi 0 zł. Opłata za obsługę karty debetowej lub płatności zbliżeniowych BLIK wynosi 0 zł, jeśli w poprzednim miesiącu zapłacisz kartą lub BLIKIEM minimum raz, jeśli masz 18-26 lat lub 5 razy, jeśli masz powyżej 26 lat. Całkowita kwota do zapłaty wynosi 1 387 119,48 zł.

Obliczenia wykonaliśmy 28.09.2026 r. na reprezentatywnym przykładzie, zakładając, że spełnisz warunki do utrzymania obniżonego oprocentowania.

40. **Dodatkowa RRSO dla oprocentowania okresowo stałego**
Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) wynosi 6,57% i wyliczyliśmy ją przy założeniach: całkowita kwota kredytu hipotecznego (bez kredytowanych kosztów) wynosi 644 570,00 zł, okres kredytowania 27 lat i 1 miesiąc, rata kredytu 4 041,26 zł, liczba rat 325, oprocentowanie w pierwszym 60-miesięcznym okresie obowiązywania stopy stałej 6,06%, po zakończeniu tego okresu pozostający do spłaty kapitał zostanie spłacony, a w dalszym okresie kredytowania oprocentowanie zmienne 5,65055% (suma stałej marży 2,10% oraz wskaźnika referencyjnego POLSTR 1M Stopa Składana, który według stanu na dzień 25.09.2026 r. wynosi 3,55055%), kredyt zabezpieczony jest hipoteką na nowo nabywanej nieruchomości o wartości 1 047 740,00 zł. Marża wynosi 2,10%, przy założeniu, że przez 55 miesięcy kalendarzowych po miesiącu, w którym wypłacimy kredyt masz konto Millennium 360°, na to konto co miesiąc wpływa Twoje wynagrodzenie lub inny dochód netto i wykonasz kartą debetową do tego konta transakcje bezgotówkowe na

kwotę min. 500 zł m-cznie oraz przez 36 miesięcy kalendarzowych po miesiącu, w którym wypłacimy kredyt, pozostaniesz stroną umowy ubezpieczenia na życie pod nazwą „Życie pod ochroną”, zawartej za naszym pośrednictwem (działamy jako agent ubezpieczeniowy Towarzystwa Ubezpieczeń na Życie Europa S.A.). Całkowity koszt kredytu hipotecznego wynosi 205 616,77 zł. W tej kwocie zawiera się: prowizja za udzielenie kredytu 0 zł, odsetki 187 539,06 zł, ubezpieczenie nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych 4 740,00 zł (dostępne za naszym pośrednictwem), ubezpieczenie na życie 13 118,71 zł (dostępne za naszym pośrednictwem), PCC 19 zł i opłata sądowa za ustanowienie hipoteki 200 zł. Koszt prowadzenia konta wynosi 0 zł. Opłata za obsługę karty debetowej lub płatności zbliżeniowych BLIK wynosi 0 zł, jeśli w poprzednim miesiącu zapłacisz kartą lub BLIKIEM minimum raz, jeśli masz 18-26 lat lub 5 razy, jeśli masz powyżej 26 lat. Całkowita kwota do zapłaty wynosi 850 186,77 zł.

Obliczenia wykonaliśmy 28.10.2026 r. na reprezentatywnym przykładzie, zakładając, że spełnisz warunki do utrzymania obniżonego oprocentowania.

Przykład reprezentatywny dla kredytu konsolidacyjnego

41. **RRSO dla oprocentowania okresowo stałego**
Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) wynosi 8,51% i wyliczyliśmy ją przy założeniach: całkowita kwota kredytu konsolidacyjnego (bez kredytowanych kosztów) wynosi 523 630,00 zł, okres kredytowania 26 lat i 2 miesiące, rata kredytu 3 828,77 zł, liczba rat 314, oprocentowanie w pierwszym 60-miesięcznym okresie obowiązywania stopy stałej 7,55%, a w dalszym okresie kredytowania oprocentowanie zmienne 6,74055% (suma stałej marży 3,19% oraz wskaźnika referencyjnego POLSTR 1M Stopa Składana, który według stanu na 25.09.2026 r. wynosi 3,55055%), kredyt zabezpieczony jest hipoteką na nowo nabywanej nieruchomości o wartości 1 000 240,00 zł. Marża wynosi 3,19%, przy założeniu, że przez 55 miesięcy kalendarzowych po miesiącu, w którym wypłacimy kredyt masz konto Millennium 360°, na to konto co miesiąc wpływa Twoje wynagrodzenie lub inny dochód netto i wykonasz kartą debetową do tego konta transakcje bezgotówkowe na kwotę min. 500 zł m-cznie oraz przez 36 miesięcy kalendarzowych po miesiącu, w którym wypłacimy kredyt, pozostaniesz stroną umowy ubezpieczenia na życie pod nazwą „Życie pod ochroną”, zawartej za naszym pośrednictwem (działamy jako agent ubezpieczeniowy Towarzystwa Ubezpieczeń na Życie Europa S.A.). Całkowity koszt kredytu konsolidacyjnego wynosi 741 303,82 zł. W tej kwocie zawiera się: prowizja za udzielenie kredytu 0 zł, odsetki 678 608,29 zł, ubezpieczenie nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych 23 553,00 zł (dostępne za naszym pośrednictwem), ubezpieczenie na życie 38 923,53 zł (dostępne za naszym pośrednictwem), PCC 19 zł i opłata sądowa za ustanowienie hipoteki 200 zł. Koszt prowadzenia konta wynosi 0 zł. Opłata za obsługę karty debetowej lub płatności zbliżeniowych BLIK wynosi 0 zł, jeśli w poprzednim miesiącu zapłacisz kartą lub BLIKIEM minimum raz, jeśli masz 18-26 lat lub 5 razy, jeśli masz powyżej 26 lat. Całkowita kwota do zapłaty wynosi 1 264 933,82 zł.

Obliczenia wykonaliśmy 28.09.2026 r. na reprezentatywnym przykładzie, zakładając, że spełnisz warunki do utrzymania obniżonego oprocentowania.

42. **Dodatkowa RRSO dla oprocentowania okresowo stałego**
Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) wynosi 8,15% i wyliczyliśmy ją przy założeniach: całkowita kwota kredytu konsolidacyjnego (bez kredytowanych kosztów) wynosi 523 630,00 zł, okres kredytowania 26 lat i 2 miesiące, rata kredytu 3 828,77 zł, liczba rat 314, oprocentowanie w pierwszym 60-miesięcznym okresie obowiązywania stopy stałej 7,55%, a w dalszym okresie kredytowania oprocentowanie zmienne 6,74055% (suma stałej marży 3,19% oraz wskaźnika referencyjnego POLSTR 1M Stopa Składana, który według stanu na 25.09.2026 r. wynosi 3,55055%), kredyt zabezpieczony jest hipoteką na nowo nabywanej nieruchomości o wartości 1 000 240,00 zł. Marża wynosi 3,19%, przy założeniu, że przez 55 miesięcy kalendarzowych po miesiącu, w którym wypłacimy kredyt masz konto Millennium 360°, na to konto co miesiąc wpływa Twoje wynagrodzenie lub inny dochód netto i wykonasz kartą debetową do tego konta transakcje bezgotówkowe na kwotę min. 500 zł m-cznie oraz przez 36 miesięcy kalendarzowych po miesiącu, w którym wypłacimy kredyt, pozostaniesz stroną umowy ubezpieczenia na życie pod nazwą „Życie pod ochroną", zawartej za naszym pośrednictwem (działamy jako agent ubezpieczeniowy Towarzystwa Ubezpieczeń na Życie Europa S.A.). Całkowity koszt kredytu konsolidacyjnego wynosi 206 352,58 zł. W tej kwocie zawiera się: prowizja za udzielenie kredytu 0 zł, odsetki 190 927,19 zł, ubezpieczenie nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych 4 500,00 zł (dostępne za naszym pośrednictwem), ubezpieczenie na życie 10 706,39 zł (dostępne za naszym pośrednictwem), PCC 19 zł i opłata sądowa za ustanowienie hipoteki 200 zł. Koszt prowadzenia konta wynosi 0 zł. Opłata za obsługę karty debetowej lub płatności zbliżeniowych BLIK wynosi 0 zł, jeśli w poprzednim miesiącu zapłacisz kartą lub BLIKIEM minimum raz, jeśli masz 18-26 lat lub 5 razy, jeśli masz powyżej 26 lat. Całkowita kwota do zapłaty wynosi 729 982,58 zł.

Obliczenia wykonaliśmy 28.09.2026 r. na reprezentatywnym przykładzie, zakładając, że spełnisz warunki do utrzymania obniżonego oprocentowania.

Przykład reprezentatywny dla pożyczki hipotecznej

43. **RRSO dla oprocentowania okresowo stałego**
Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) wynosi 9,35% i wyliczyliśmy ją przy założeniach: całkowita kwota pożyczki hipotecznej (bez kredytowanych kosztów) wynosi 357 530,00 zł, okres kredytowania 22 lata i 4 miesiące, rata kredytu 2 938,10 zł, liczba rat 268, oprocentowanie w pierwszym 60-miesięcznym okresie obowiązywania stopy stałej 8,31%, a w dalszym okresie kredytowania oprocentowanie zmienne 7,50055% (suma stałej marży 3,95% oraz wskaźnika referencyjnego POLSTR 1M Stopa Składana, który według stanu na 25.09.2026 r. wynosi 3,55055%), pożyczka zabezpieczona jest hipoteką na nieruchomości o wartości 701 864,00 zł. Marża wynosi 3,95%, przy założeniu, że przez 55 miesięcy kalendarzowych po miesiącu, w którym wypłacimy pożyczkę masz konto

Millennium 360°, na to konto co miesiąc wpływa Twoje wynagrodzenie lub inny dochód netto i wykonasz kartą debetową do tego konta transakcje bezgotówkowe na kwotę min. 500 zł m-cznie oraz przez 36 miesięcy kalendarzowych po miesiącu, w którym wypłacimy pożyczkę, pozostaniesz stroną umowy ubezpieczenia na życie pod nazwą „Życie pod ochroną", zawartej za naszym pośrednictwem (działamy jako agent ubezpieczeniowy Towarzystwa Ubezpieczeń na Życie Europa S.A.). Całkowity koszt pożyczki hipotecznej wynosi 466 822,90 zł. W tej kwocie zawiera się: prowizja za udzielenie pożyczki 0 zł, odsetki 429 883,81 zł, ubezpieczenie nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych 14 205,00 zł (dostępne za naszym pośrednictwem), ubezpieczenie na życie 22 515,09 zł (dostępne za naszym pośrednictwem), PCC 19 zł i opłata sądowa za ustanowienie hipoteki 200 zł. Koszt prowadzenia konta wynosi 0 zł. Opłata za obsługę karty debetowej lub płatności zbliżeniowych BLIK wynosi 0 zł, jeśli w poprzednim miesiącu zapłacisz kartą lub BLIKIEM minimum raz, jeśli masz 18-26 lat lub 5 razy, jeśli masz powyżej 26 lat. Całkowita kwota do zapłaty wynosi 824 352,90 zł.

Obliczenia wykonaliśmy 28.09.2026 r. na reprezentatywnym przykładzie, zakładając, że spełnisz warunki do utrzymania obniżonego oprocentowania.

44. **Dodatkowa RRSO dla oprocentowania okresowo stałego**
Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) wynosi 8,96% i wyliczyliśmy ją przy założeniach: całkowita kwota pożyczki hipotecznej (bez kredytowanych kosztów) wynosi 357 530,00 zł, okres kredytowania 22 lata i 4 miesiące, rata kredytu 2 938,10 zł, liczba rat 268, oprocentowanie w pierwszym 60-miesięcznym okresie obowiązywania stopy stałej 8,31%, po zakończeniu tego okresu pozostający do spłaty kapitał zostanie spłacony, a w dalszym okresie kredytowania oprocentowanie zmienne 7,50055% (suma stałej marży 3,95% oraz wskaźnika referencyjnego POLSTR 1M Stopa Składana, który według stanu na 25.09.2026 r. wynosi 3,55055%), pożyczka zabezpieczona jest hipoteką na nieruchomości o wartości 701 864,00 zł. Marża wynosi 3,95%, przy założeniu, że przez 55 miesięcy kalendarzowych po miesiącu, w którym wypłacimy pożyczkę masz konto Millennium 360°, na to konto co miesiąc wpływa Twoje wynagrodzenie lub inny dochód netto i wykonasz kartą debetową do tego konta transakcje bezgotówkowe na kwotę min. 500 zł m-cznie oraz przez 36 miesięcy kalendarzowych po miesiącu, w którym wypłacimy pożyczkę, pozostaniesz stroną umowy ubezpieczenia na życie pod nazwą „Życie pod ochroną", zawartej za naszym pośrednictwem (działamy jako agent ubezpieczeniowy Towarzystwa Ubezpieczeń na Życie Europa S.A.). Całkowity koszt pożyczki hipotecznej wynosi 152 702,39 zł. W tej kwocie zawiera się: prowizja za udzielenie kredytu 0 zł, odsetki 142 048,85 zł, ubezpieczenie nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych 3 180,00 zł (dostępne za naszym pośrednictwem), ubezpieczenie na życie 7 254,54 zł (dostępne za naszym pośrednictwem), PCC 19 zł i opłata sądowa za ustanowienie hipoteki 200 zł. Koszt prowadzenia konta wynosi 0 zł. Opłata za obsługę karty debetowej lub płatności zbliżeniowych BLIK wynosi 0 zł, jeśli w poprzednim miesiącu zapłacisz kartą lub BLIKIEM minimum raz, jeśli masz 18-26 lat lub 5 razy, jeśli masz powyżej 26 lat. Całkowita kwota do zapłaty wynosi 510 232,39 zł.

Obliczenia wykonaliśmy 28.10.2026 r. na reprezentatywnym przykładzie, zakładając, że spełnisz warunki do utrzymania obniżonego oprocentowania.

Najważniejsze założenia, na podstawie których wyliczyliśmy RRSO

45. Do wyliczeń wzięliśmy POLSTR 1M Stopa Składana w wysokości 3,55055% według danych z 25.09.2026 r.

Produkt	Kredyt hipoteczny	Kredyt konsolidacyjny	Pożyczka hipoteczna
Kwota kredytu	644 570,00 zł	523 630,00 zł	357 530,00 zł
Oprocentowanie okresowo stałe	6,06%	7,55%	8,31%
Oprocentowanie zmienne po 5 latach	5,65055%	6,74055%	7,50055%
Liczba rat	325	314	268
Rata równa	4 041,26 zł	3 828,77 zł	2 938,10 zł
Pierwsza rata malejąca	5 238,37 zł	4 962,12 zł	3 809,97 zł
RRSO	6,89%	8,51%	9,35%

Podstawa prawna

[1] zgodnie z Ustawą z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami
[2] zgodnie z Ustawą z 28 lutego 2018 r. o kosztach komorniczych oraz Ustawą z 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.
[3] zgodnie z art. 828 § 1 Ustawy z 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny

Słownik

kredyt (pożyczka) – każda transakcja obciążona ryzykiem kredytowym, zabezpieczona hipoteką. Są to: kredyt hipoteczny, kredyt konsolidacyjny, pożyczka hipoteczna, które mamy w ofercie.

Kredytobiorca (Pożyczkobiorca) – osoba fizyczna posiadająca pełną zdolność do czynności prawnych, która zawarła z nami umowę o kredyt hipoteczny.

LTV (Loan to Value) – stosunek kwoty kredytu do zaakceptowanej przez nas wartości nieruchomości, która będzie stanowić zabezpieczenie kredytu.

marża – ustalona przez nas stała wartość, którą podajemy w punktach procentowych.

nieruchomość – nieruchomość gruntowa, budynkowa lub lokalowa położona na terytorium Polski, który może być celem lub zabezpieczeniem kredytu.

okres kredytowania – okres, który określamy w miesiącach i podajemy w umowie kredytu. Liczymy go od uruchomienia kredytu do całkowitej spłaty kredytu.

operat szacunkowy – dokument zawierający wycenę nieruchomości, który jest przygotowywany przez rzeczoznawcę majątkowego.

POLSTR 1M Stopa Składana – wskaźnik referencyjny w rozumieniu ustawy z dnia 23 marca 2017 r. o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami, opracowywany przez administratora, tj. GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie. Administrator opracowuje wskaźnik POLSTR 1M Stopa Składana według samodzielnie określonej metody. Szczegóły dotyczące POLSTR 1M Stopa Składana, w tym jego wysokości, opis metody jego opracowywania oraz procedury przyjmowania i rozpatrywania skarg do procesu jego wyznaczania administrator udostępnia na swojej stronie internetowej pod adresem: www.gpwbenchmark.pl.

umowa – Umowa o kredyt (pożyczkę).

wycena nieruchomości – oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości oraz wartości odtworzeniowej budynku. Wartość rynkowa nieruchomości pozwala nam sprawdzić, czy wartość nieruchomości jest wystarczająca, aby zabezpieczyć kredyt. Wartość odtworzeniowa budynku jest potrzebna do wyznaczenia sumy, na jaką trzeba ubezpieczyć dom. Wycenę nieruchomości przygotowuje uprawniony rzeczoznawca majątkowy w formie operatu szacunkowego. Po wykonaniu wyceny, uprawniony pracownik banku sprawdza ją pod kątem zawartości merytorycznej i formalno-prawnej.

zdolność kredytowa – zdolność do spłaty kredytu razem z odsetkami, w terminach i wysokości określonych w umowie.