Informacje ogólne o kredycie hipotecznym w VeloBanku S.A.

Wskazówki na początek
W tym dokumencie znajdziesz ogólne informacje o kredycie hipotecznym.

Jeśli piszemy w formie **Ty**, mamy na myśli każdą osobę, która jest zainteresowana kredytem hipotecznym w VeloBanku S.A.

Jeśli piszemy w formie **my** lub **bank**, mamy na myśli VeloBank S.A. z siedzibą w Warszawie, pod adresem Rondo Ignacego Daszyńskiego 2 C, 00-843 Warszawa

1. Na jaki cel możesz przeznaczyć kredyt hipoteczny?

Kredyt hipoteczny możesz przeznaczyć na cel mieszkaniowy, możesz też połączyć różne cele:

- zakup lokalu mieszkalnego na rynku wtórnym,
- zakup budynku mieszkalnego jednorodzinnego na rynku wtórnym,
- zakup budynku mieszkalnego jednorodzinnego na rynku pierwotnym,
- zakup lokalu mieszkalnego na rynku pierwotnym,
- wykup lokalu mieszkalnego komunalnego lub zakładowego,
- budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego systemem gospodarczym,
- przeniesienie własności lokalu na członka spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- zakup działki z rozpoczętą budową budynku mieszkalnego jednorodzinnego i dokończenie tej budowy,
- refinansowanie kredytu mieszkaniowego,
- nadbudowa / przebudowa / rozbudowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
- wykończenie/remont/modernizacja budynku mieszkalnego jednorodzinnego/lokalu mieszkalnego.

Warto wiedzieć:
15% kwoty kredytu możesz przeznaczyć na dowolny cel. Możesz ją przeznaczyć na:

- opłaty notarialne związane z zawarciem umowy kupna nieruchomości,
- sądowe i notarialne koszty związane z ustanowieniem hipoteki,
- prowizję dla agencji nieruchomości.

2. Zabezpieczenie kredytu

Obowiązkowym zabezpieczeniem kredytu hipotecznego w naszym banku jest hipoteka ustanowiona na rzecz banku, wpisana na pierwszym miejscu w IV dziale księgi wieczystej nieruchomości.

Wymagamy również ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych wraz z cesją praw z umowy ubezpieczenia na rzecz banku, które będzie dodatkowym zabezpieczeniem kredytu. Masz możliwość przedstawienia jako zabezpieczenie kredytu dowolnego ubezpieczenia nieruchomości – z oferty dostępnej w banku albo spoza tej oferty. Ubezpieczyciel powinien znajdować się na liście publikowanej przez Komisję Nadzoru Finansowego.

Dla kredytów powyżej 2 mln PLN wymagamy oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji - oświadczenie w formie aktu notarialnego o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w trybie art. 777§1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego.

3. Waluta kredytu

Udzielamy kredytów w złotych polskich (PLN).

4. Okres kredytowania

Kredyt hipoteczny to zobowiązanie długoterminowe.
Kredyt hipoteczny udzielamy na co najmniej 6 lat, jednak nie dłużej niż 35 lat.

Pamiętaj jednak, że im dłuższy okres spłaty kredytu, tym droższy kredyt. Naszym klientom rekomendujemy maksymalny okres spłaty na 25 lat.

5. Oprocentowanie kredytu

W Velobanku S.A. udzielamy kredytów hipotecznych oprocentowanych okresowo stałą stopą lub zmienną stopą procentową. Rodzaj oprocentowania wybierasz w momencie składania wniosku o udzielenie kredytu.

Oprocentowanie okresowo stałą stopą

Oprocentowanie kredytu okresowo stałą stopą oznacza, że jest ono stałe w okresie 60 miesięcy (5 lat) od momentu, w którym uruchomimy kredyt. W tym okresie wysokość Twojej raty nie będzie reagować na zmianę (wzrost lub spadek) wskaźnika referencyjnego POLSTR 1M Stopa Składana.

Oprocentowanie stałe niesie za sobą jednak ryzyko, że w okresie stosowania stałej stopy procentowej wysokość raty może być okresowo wyższa, niż gdyby była ona obliczana na podstawie aktualnego wskaźnika referencyjnego POLSTR 1M Stopa Składana, wykorzystywanego w kalkulacji wysokości oprocentowania zmiennego (w przypadku kredytu opartego o zmiennej stopie procentowej).

W okresie obowiązywania okresowo stałej stopy nie masz możliwości zmiany oprocentowania na oprocentowanie zmienne.

Do oprocentowania kredytu możemy zastosować obniżki. Obniżki przysługują jeśli skorzystasz z produktów dodatkowych – informacje znajdziesz w pkt 6 Produkty dodatkowe.

Obniżymy oprocentowanie lub marżę, jeśli nieruchomość, która jest zabezpieczeniem kredytu spełnia założenia dla kredytu zielona hipoteka, czyli wskaźnik EP:

1) dla nieruchomości wybudowanych sprzed 31.12.2020 wskaźnik EP nie jest wyższy niż:
   a) 83,91 kWh/ m2*rok dla domów jednorodzinnych,
   b) 81,86 kWh/m2*rok dla lokali mieszkalnych położonych w budynkach wielorodzinnych.
2) dla nieruchomości wybudowanych po 31.12.2020 wskaźnik EP nie jest wyższy niż:
   a) 63,00 kWh/ m2*rok dla domów jednorodzinnych,
   b) 58,50 kWh/ m2*rok dla lokali mieszkalnych położonych w budynkach wielorodzinnych.

Wskaźnik EP: wskaźnik rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną określony w Świadectwie Charakterystyki Energetycznej lub Projektowanej Charakterystyce Energetycznej wyrażony w kWh/m2*rok.

Jak zmieni się oprocentowanie po zakończeniu okresowo stałej stopy

- Nie później niż na dwa miesiące przed upływem okresu obowiązywania okresowo stałej stopy procentowej poinformujemy Cię o możliwym oprocentowaniu Twojego kredytu według wszystkich oferowanych przez bank formuł oprocentowania, w tym o nowej stawce okresowo stałego oprocentowania na kolejne 60 miesięcy (5 lat). W chwili podpisania umowy nie możemy określić tej wartości.
- Jeśli zdecydujesz się skorzystać z przygotowanej oferty z okresowo stałą stopą procentową, wówczas przygotujemy dla Ciebie aneks.
- Jeżeli nie będziesz chciał z niej skorzystać, oprocentowanie Twojego kredytu będzie zmienne w dalszym okresie obowiązywania umowy kredytu.

Oprocentowanie zmienne

Zmienne oprocentowanie składa się ze wskaźnika referencyjnego POLSTR 1M Stopa Składana oraz marży banku – określonej w umowie.

Oprocentowanie kredytu = POLSTR 1M Stopa Składana + marża banku

Warto wiedzieć: marża banku nie zmienia się, za wyjątkiem sytuacji braku spełniania przez Ciebie warunków uprawniających do obniżki marży związanych z dobrowolnym skorzystaniem przez Ciebie z dodatkowych produktów np. konto z pakietem, ubezpieczenie z oferty dostępnej za pośrednictwem banku.

- POLSTR 1M Stopa Składana (nr ISIN: /PL9999996413) jest wskaźnikiem referencyjnym stopy procentowej w rozumieniu Rozporządzenia BMR oraz Ustawy o kredycie hipotecznym, którego administratorem jest GPW Benchmark S.A. lub każdy inny podmiot opracowujący go w przyszłości.
- POLSTR 1M Stopa Składana publikowany i opracowywany jest przez GPW Benchmark S.A. według metody samodzielnie określonej przez GPW Benchmark S.A..
- Opis metody jego opracowywania, zasady dotyczące wprowadzania przez administratora istotnej zmiany metody, kluczowe informacje na temat POLSTR 1M Stopa Składana, w tym godziny jego publikacji, informacje o wartości tego wskaźnika referencyjnego GPW Benchmark S.A. opublikował na stronie internetowej pod adresem: www.gpwbenchmark.pl w zakładce POLSTR i WIRON> Dokumentacja.
- Procedury dotyczące przyjmowania i rozpatrywania skarg dotyczących między innymi procesu wyznaczania tego wskaźnika referencyjnego GPW Benchmark S.A. opublikował na stronie internetowej pod adresem: www.gpwbenchmark.pl w zakładce Indeksy giełdowe i obligacji > Dokumentacja.
- Bank stosuje POLSTR 1M Stopa Składana na podstawie zawartej z administratorem umowy uprawniającej Bank do jego stosowania.

Adres i dane kontaktowe administratora wskaźnika referencyjnego POLSTR 1M Stopa Składana (aktualne na dzień sporządzenia dokumentu)::
GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie,
ul. Książęca 4, 00-498 Warszawa,
Tel. 22 628 17 54 (Centrala GPW), Email: kontakt@gpwbenchmark.pl.
Adres strony internetowej: www: https://gpwbenchmark.pl/

Rozporządzenie BMR oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (EU) 2016 /1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014, z późn. zmianami.

Zmienna stopa procentowa wiąże się z ryzykiem niekorzystnej zmiany wysokości wskaźnika referencyjnego w trakcie trwania umowy kredytu.

Oznacza to, że wysokość oprocentowania kredytu opartego o wskaźnik referencyjny zmienia się w zależności od jego aktualnej wysokości.

Zmiana wysokości wskaźnika referencyjnego wpływa na oprocentowanie kredytu, a w następstwie także na wysokość raty oraz w konsekwencji na:

- koszt odsetek,
- całkowity kosztu kredytu hipotecznego,
- całkowitą kwotę do zapłaty.

Zmiana wartości wskaźnika referencyjnego może nastąpić zarówno na Twoją:

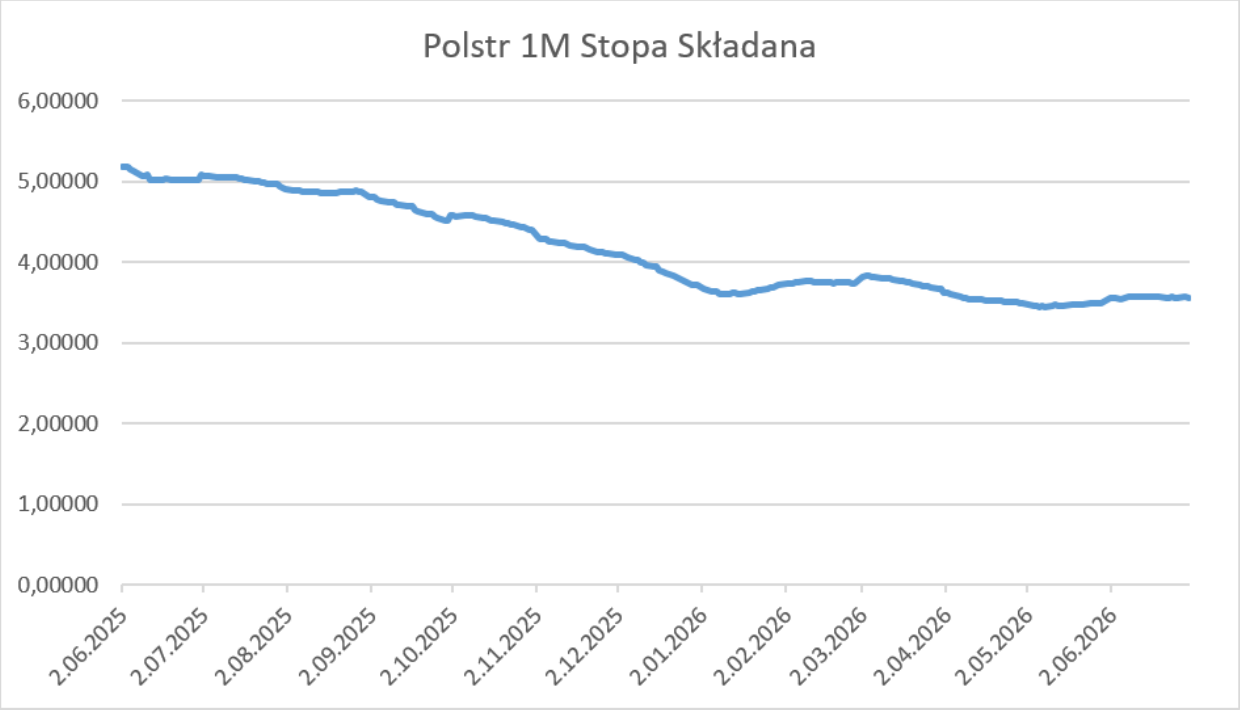
- niekorzyść, gdy wartość wskaźnika referencyjnego wzrośnie - powodując zwiększenie obciążeń z tytułu spłaty rat kredytu w wyniku wzrostu wysokości spłacanych rat odsetkowych
- korzyść, gdy wartość wskaźnika referencyjnego zmaleje - powodując zmniejszenie obciążeń z tytułu spłaty rat kredytu w wyniku spadku wysokości spłacanych rat odsetkowych.

Możliwe jest także, że wskaźnik referencyjny pozostanie na niezmienionym poziomie. W takim przypadku cześć odsetkowa raty kredytu nie zmieni się w porównaniu do poprzedniego okresu.

W chwili zawarcia umowy kredytu nie jest możliwe określenie, jak będzie kształtować się poziom wskaźnika referencyjnego w trakcie całego okresu trwania długoterminowego kredytu, ani też jak często będzie się zmieniać.

Po czasowej stabilizacji wartości wskaźnika referencyjnego na niskim poziomie może wystąpić trend wzrostowy. W skrajnym przypadku może zaistnieć sytuacja nadzwyczajna w postaci gwałtownego wzrostu wartości wskaźnika referencyjnego, a co za tym idzie oprocentowania kredytów opartych na tym wskaźniku referencyjnym.

Na wykresie pokazujemy wysokość wskaźnika referencyjnego POLSTR 1M Stopa Składana w latach 2025-2026 (pierwsza publikacja tego wskaźnika miała miejsce 2 czerwca 2025 r.)



Źródło: Opracowanie własne w oparciu o wartości historyczne **POLSTR 1M Stopa Składana**

Konsekwencją stosowania wskaźnika referencyjnego jest również ryzyko związane z możliwością jego istotnej zmiany, wystąpienia zdarzenia regulacyjnego albo czasowego braku publikacji wskaźnika.
Można zidentyfikować następujące ogólne ryzyka związane ze stosowaniem wskaźników referencyjnych:

- administrator może podjąć decyzję o tymczasowym lub trwałym zaprzestaniu opracowywania wskaźnika;
- odpowiedni organ może cofnąć administratorowi zezwolenie na opracowywania danego wskaźnika lub może ogłosić, że dany wskaźnik istotny jest niezgodny z rozporządzeniem BMR;
- administrator może zmienić metodę opracowywania wskaźnika referencyjnego (w tym dokonać jej istotnej zmiany) z przyczyn regulacyjnych lub biznesowych;
- wskaźniki referencyjne mogą przestać być publikowane lub opracowywane w całości lub w odniesieniu do konkretnego okresu odsetkowego lub konkretnej waluty, a odpowiednie wskaźniki alternatywne mogą nie zostać wyznaczone;
- wskaźniki referencyjne mogą przestać w sposób adekwatny odzwierciedlać dane realia gospodarcze lub dany rynek, ze względu na zaprzestanie przekazywania danych wejściowych przez podmioty przekazujące takie niezbędne do opracowywania dane lub wskaźnik referencyjny zostanie uznany przez właściwy organ nadzoru za niewiarygodny, przez co nie będzie kwalifikował się do pomiaru danego rynku bazowego. Może to prowadzić do zaprzestania jego opracowywania przez administratora.

W rezultacie zarówno zmiany w aktualnej wysokości wskaźnika, jak i wystąpienie istotnej zmiany, zdarzenia regulacyjnego, albo czasowego braku publikacji wskaźnika, mogą więc wpływać na oprocentowanie kredytu, a w następstwie także na wysokość raty kapitałowo – odsetkowej, całkowity koszt kredytu oraz całkowitą kwotę do zapłaty. Zmiana może nastąpić zarówno na Twoją korzyść - gdy wartość wskaźnika zmaleje - powodując zmniejszenie obciążeń z tytułu spłaty rat kredytu w wyniku spadku wysokości spłacanych rat odsetkowych, jak również na Twoją niekorzyść - gdy wartość wskaźnika wzrośnie - powodując zwiększenie obciążeń z tytułu spłaty rat kredytu w wyniku wzrostu wysokości spłacanych rat odsetkowych.

6. Produkty dodatkowe

Możesz wybrać ofertę kredytu hipotecznego bez produktów dodatkowych, albo wybrać ofertę z produktami:

- jeśli wybierzesz ofertę z produktami dodatkowymi, to obniżymy oprocentowanie lub marżę.
- jeśli wybierzesz ofertę z kontem z pakietem i z ubezpieczeniem do kredytu VeloBezpieczny, to obniżymy prowizję za udzielenie kredytu.

Konto z pakietem

Konto z pakietem, to:

- rachunek płatniczy VeloKonto lub inny rachunek płatniczy w VeloBanku S.A. na który co miesiąc wpływa min. 3000 zł,
- aktywna umowa o kanały zdalne z dostępem do bankowości internetowej,
- zgoda na e-korespondencję czyli na to, abyśmy kontaktowali się z Tobą w sprawach dotyczących umowy kredytu hipotecznego z wykorzystaniem kanałów elektronicznych takich jak mejl, sms czy bankowość internetowa.

Aby utrzymać obniżone oprocentowanie lub obniżoną marżę musisz spełniać wszystkie warunki dla Konta z pakietem przez 5 lat od zawarcia umowy kredytu.

Ubezpieczenie do kredytu hipotecznego VeloBezpieczny

Obniżone oprocentowanie lub obniżona marża będą obowiązywać, jeśli skorzystasz z oferty ubezpieczenia „VeloBezpieczny” dostępnej w banku i zachowasz ciągłość ochrony przez co najmniej 5 pierwszych lat okresu kredytowania.

Ochronę ubezpieczeniową w ramach ubezpieczenia „VeloBezpieczny” świadczy Towarzystwo Ubezpieczeń na Życie Cardif Polska S.A. Ubezpieczenie obejmuje zgon ubezpieczonego, trwałą i całkowita niezdolność do pracy, poważne zachorowanie, utratę pracy oraz pobyt w szpitalu.

VeloBank S.A. pełni rolę agenta ubezpieczeniowego wpisanego do rejestru agentów ubezpieczeniowych prowadzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego, pod numerem 11254447/A.

Z ubezpieczenia „VeloBezpieczny” będziesz mógł skorzystać, jeżeli analiza Twoich potrzeb i wymagań potwierdzi, że jest ono dla Ciebie odpowiednie.

7. Rodzaj spłat

Kredyt spłacasz w miesięcznych ratach, na które składają się kapitał oraz odsetki.

Część kapitałowa raty to ułamek nominalnej kwoty pożyczonej od banku uzależniony od okresu kredytowania i wysokości kredytu.

Część odsetkowa raty to cena jaką musisz zapłacić w związku z pożyczeniem kapitału. Koszt ten jest doliczany w odpowiednich proporcjach do comiesięcznych rat Twojego kredytu

Możesz wybrać rodzaj spłaty kredytu:

Spłata w równych ratach kapitałowo-odsetkowych – spłacasz stałą ratę, na którą składają się odsetki naliczane od kwoty kredytu, która pozostaje do spłaty, a część kapitałowa jest dodawana w takiej wysokości, aby raty były równe w każdym miesiącu. Zmiany wysokości rat przy tym rodzaju spłaty mogą wynikać (przy oprocentowaniu zmiennym), ze zmiany wartości wskaźnika referencyjnego w oparciu, o który ustalane jest oprocentowanie kredytu.

Przy takiej konstrukcji część kapitałowa raty na początkowym etapie spłaty kredytu jest niższa, co oznacza, że kapitał kredytu jest spłacany wolniej a spłacane są głównie odsetki. W kolejnych okresach spłaty rośnie udział raty kapitałowej, a maleje udział raty odsetkowej. Ważne jest, że suma odsetek od kredytu spłacanego w systemie rat równych, a tym samym również całkowity koszt takiego kredytu, są wyższe w porównaniu do kredytu udzielonego na tych samych warunkach, spłacanego w malejących ratach kapitałowo-odsetkowych.

Spłata w malejących ratach kapitałowo-odsetkowych – całkowita rata stale maleje. Część kapitałowa raty pozostaje stała przez cały okres kredytowania natomiast udział raty odsetkowej maleje. Przy takiej konstrukcji ze względu na stałą wysokość części kapitałowej, na początku okresu spłaty raty kredytu są najwyższe i maleją wraz ze spłatą kapitału (o ile nie nastąpi wzrost oprocentowania). To powoduje, że początkowo są one wyższe od rat równych .Tempo spłaty kapitału w przypadku rat malejących jest szybsze, a tym samym łączna suma naliczanych odsetek jest niższa niż w przypadku rat równych.

Zastanów się w jakiej formule chcesz spłacać raty.

Od typu rat w jakich będziesz spłacał kredyt zależy ich wysokość w poszczególnych miesiącach. Pamiętaj rata kredytowa składa się z dwóch części: kapitałowej i odsetkowej, a ich proporcje są różne – w zależności od wybranej formuły spłaty raty.

8. Wcześniejsza spłata kredytu

W każdym czasie możesz złożyć dyspozycję częściowej lub całkowitej spłaty kredytu przed terminem ostatecznej spłaty wynikającej z umowy.

Za wcześniejszą częściową lub całkowitą spłatę kredytu nie pobieramy prowizji.

W przypadku spłaty całości lub części kredytu przed terminem, całkowity koszt kredytu ulegnie obniżeniu o odsetki i inne koszty kredytu przypadające za okres, o który skrócono obowiązywanie umowy, a które zależne były od okresu jej obowiązywania, nawet jeśli poniosłeś je przed tą spłatą.

Przy wcześniejszej częściowej spłacie musisz określić:

- czy wcześniejsza spłata ma skrócić okres kredytowania z zachowaniem wysokości miesięcznych rat kapitałowo-odsetkowych,
- czy też zmniejszyć wysokość miesięcznych rat kapitałowo-odsetkowych z zachowaniem dotychczasowego okresu kredytowania.

9. Wycena nieruchomości

Jeśli chcesz wziąć kredyt hipoteczny, musimy znać wartości nieruchomości, która będzie stanowiła zabezpieczenie kredytu.

Wartość nieruchomości szacujemy na podstawie wyceny nieruchomości sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym. Operat zlecasz we własnym zakresie i na własny koszt.

10. Konsekwencje związane z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem zobowiązań związanych z umową

Jeśli nie dotrzymasz warunków udzielenia kredytu hipotecznego, poprzez niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązań i oświadczeń na zasadach oraz w sytuacjach określonych w umowie możemy:

- wypowiedzieć umowę z zachowaniem 30-dniowego okresu wypowiedzenia,
- naliczyć odsetki za opóźnienie,
- obniżyć kwotę przyznanego kredytu,
- wstrzymać uruchomienie środków z kredytu,
- podwyższyć marżę za niezachowanie warunków obniżki,
- ustanowić za Ciebie i na Twój koszt stosowne zabezpieczenia w przypadku braku potwierdzenia ustanowienia ich przez Ciebie,
- zażądać ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia spłaty kredytu.

Jeśli będziesz miał trudności z terminowym spłacaniem rat kredytu hipotecznego, prosimy o niezwłoczne skontaktowanie się z nami w celu omówienia możliwych rozwiązań jego spłaty.

11. Przykład reprezentatywny kredytu z okresowo stałą stopą oprocentowania

Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) dla kredytu mieszkaniowego z okresowo stałym oprocentowaniem w VeloBank S.A. zabezpieczonego hipoteką wynosi 7,31%.

RRSO obliczyliśmy przy następujących założeniach: kredyt został wypłacony w całości w jednej transzy, okres kredytowania: 300 miesięcy, całkowita kwota kredytu (bez kredytowanych kosztów): 538 000 zł, LTV (kwota kredytu do wartości zabezpieczenia): 74,72%, oprocentowanie stałe w okresie pierwszych 5 lat: 6,92% w skali roku, w dalszym okresie oprocentowanie zmienne wynosi 5,54055%, a POLSTR 1M Stopa Składana wynosi 3,55055% (według stanu na dzień 25.09.2026r.), całkowity koszt kredytu 603 938,73 zł (w tym: prowizja: 0 zł, odsetki: 594 517,85 zł, podatek od czynności cywilnoprawnych (PCC): 19 zł, usługi dodatkowe: „konto z pakietem” [tj. rachunek płatniczy w VeloBanku SA z wpływem min. 3000 zł/miesięcznie, dostępem do bankowości internetowej i zgodą na e-korespondencję – sms i mail] – opłata za prowadzenie konta w banku 0 zł, opłata za dostęp do bankowości internetowej 0 zł, ubezpieczenie VeloBezpieczny dystrybuowane przez bank – koszt ubezpieczenia składka łączna za 5 lat 9 401,88 zł), całkowita kwota do zapłaty: 1 141 938,73 zł, liczba rat: 300, sposób spłaty: raty równe (bez okresu karencji w spłacie) w wysokości 3 775,06 zł w okresie pierwszych 5 lat, a od 6 roku 3 381,51 zł.

Kalkulację obliczyliśmy na dzień 2.10.2026 r. na reprezentatywnym przykładzie. Udzielenie kredytu i jego wysokość uzależnione są od pozytywnego wyniku analizy Twojej zdolności kredytowej.

W RRSO nie uwzględniliśmy kosztu operatu szacunkowego nieruchomości (koszt nieznany bankowi) – usługa zlecana przez klienta we własnym zakresie.

Nie uwzględniliśmy również kosztu ubezpieczenia nieruchomości, która stanowi zabezpieczenie kredytu. Koszt ubezpieczenia nie jest nam znany. Masz możliwość przedstawienia jako zabezpieczenie kredytu ubezpieczenia nieruchomości spoza oferty dostępnej za pośrednictwem banku – na podstawie umowy ubezpieczenia, zawartej z ubezpieczycielem znajdującym się na liście publikowanej przez Komisję Nadzoru Finansowego.

Jeżeli Twój kredyt będzie wypłacony w transzach, dodatkowo poniesiesz koszty inspekcji nieruchomości w wysokości zgodnej z Tabelą Opłat i Prowizji VeloBank S.A. dla kredytów hipotecznych (liczba inspekcji uzależniona jest od liczby transz). Na dzień sporządzenia tego dokumentu koszt jednej inspekcji wynosi 280 zł.

Stałe oprocentowanie kredytu niesie za sobą ryzyko, że wysokość raty może być okresowo wyższa, niż gdyby była ona obliczana na podstawie aktualnego w tym okresie wskaźnika referencyjnego, wykorzystywanego jako indeks w umowie kredytowej (POLSTR 1M Stopa Składana).

Wzrost wartości wskaźnika referencyjnego POLSTR 1M Stopa Składana w okresie obowiązywania stałej stopy procentowej może prowadzić do wzrostu raty kredytu po zakończeniu tego okresu i przejściu na oprocentowanie zmienne. Po zmianie formuły oprocentowania na oprocentowanie zmienne ponosisz ryzyko zmiennej stopy procentowej, które polega na tym, że w razie wzrostu wartości wskaźnika referencyjnego, wzrośnie oprocentowanie Twojego kredytu, a tym samym wzrośnie wysokość raty oraz łączny całkowity koszt kredytu.

Ochronę ubezpieczeniową w ramach ubezpieczenia „VeloBezpieczny" świadczy Towarzystwo Ubezpieczeń na Życie Cardif Polska S.A. Ubezpieczenie obejmuje zgon ubezpieczonego, trwałą i całkowita niezdolność do pracy, poważne zachorowanie, utratę pracy oraz pobyt w szpitalu. Z ubezpieczenia będziesz mógł skorzystać, jeżeli analiza Twoich potrzeb i wymagań potwierdzi, że są one dla Ciebie odpowiednie. Przed zakupem ubezpieczenia koniecznie przeczytaj Ogólne Warunki Ubezpieczenia – w dokumencie znajdziesz szczegółowy zakres ochrony, ograniczenia oraz wyłączenia odpowiedzialności. OWU oraz pozostałe dokumenty dostępne są na www.velobank.pl lub w placówkach banku. VeloBank S.A. pełni rolę agenta ubezpieczeniowego wpisanego do rejestru agentów ubezpieczeniowych prowadzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego, pod numerem 11254447/A.

Dodatkowo będziesz musiał ponieść również koszt opłaty sądowej za ustanowienie jednej hipoteki, która w dniu sporządzeniu dokumentu wynosi 200 zł.

Inne opłaty i prowizje wynikające z Tabeli opłat i prowizji VeloBank S.A. dla kredytów hipotecznych lub z Twojej umowy kredytowej:

- opłata za rozpatrzenie wniosku w sprawie zmiany warunków umowy kredytu i sporządzenie aneksu (zmiana przedmiotu zabezpieczenia/zwolnienia (odłączenia) części zabezpieczenia, zmiana osoby/podmiotu będącej/ego właścicielem zabezpieczenia lub zmiany osób będących kredytobiorcami /poręczycielami) – 500 zł
- opłata za inspekcję nieruchomości – 280 zł,
- opłata za operat szacunkowy (opłatę pobierzemy, jeśli w trakcie trwania umowy na naszą prośbę nie dostarczysz operatu szacunkowego pozwalającego nam potwierdzić wartość nieruchomości, która jest zabezpieczeniem kredytu. O dostarczenie operatu możemy poprosić cię nie częściej niż raz w roku:
  - ✓ Lokal mieszkalny – 470 zł
  - ✓ Dom jednorodzinny – 770 zł

12. Przykład reprezentatywny kredytu ze zmiennym oprocentowaniem

Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) dla kredytu mieszkaniowego ze zmiennym oprocentowaniem w VeloBank S.A. zabezpieczonego hipoteką wynosi 5,85%.

RRSO obliczyliśmy przy następujących założeniach: kredyt został wypłacony w całości w jednej transzy, okres kredytowania: 300 miesięcy, całkowita kwota kredytu (bez kredytowanych kosztów): 538 000 zł, LTV (kwota kredytu do wartości zabezpieczenia): 74,72%, oprocentowanie zmienne: 5,54055% w skali roku, a POLSTR 1M Stopa Składana wynosi 3,55055% (według stanu na dzień 25.09.2026r.), całkowity koszt kredytu 466 402,40 zł (w tym: prowizja: 0 zł, odsetki: 457 050,04 zł, podatek od czynności cywilnoprawnych (PCC): 19 zł, usługi dodatkowe: „konto z pakietem"[tj. rachunek płatniczy w VeloBanku SA z wpływem min. 3000 zł/miesięcznie, dostępem do bankowości internetowej i zgodą na e-korespondencję - sms i mail] – opłata za prowadzenie konta w banku 0 zł, opłata za dostęp do bankowości internetowej 0 zł, ubezpieczenie VeloBezpieczny dystrybuowane przez bank – koszt ubezpieczenia składka łączna za 5 lat 9 333,36 zł), całkowita kwota do zapłaty: 1 004 402,40 zł, liczba rat: 300, sposób spłaty: raty równe (bez okresu karencji w spłacie) w wysokości 3 316,83 zł.

Kalkulację obliczyliśmy na dzień 2.10.2026 r. na reprezentatywnym przykładzie. Udzielenie kredytu i jego wysokość uzależnione są od pozytywnego wyniku analizy Twojej zdolności kredytowej.

W RRSO nie uwzględniliśmy kosztu operatu szacunkowego nieruchomości (koszt nieznany bankowi) – usługa zlecana przez klienta we własnym zakresie.

Nie uwzględniliśmy również kosztu ubezpieczenia nieruchomości, która stanowi zabezpieczenie kredytu. Koszt ubezpieczenia nie jest nam znany. Masz możliwość przedstawienia jako zabezpieczenie kredytu ubezpieczenia nieruchomości spoza oferty dostępnej za pośrednictwem banku – na podstawie umowy ubezpieczenia, zawartej z ubezpieczycielem znajdującym się na liście publikowanej przez Komisję Nadzoru Finansowego.

Jeżeli Twój kredyt będzie wypłacony w transzach, dodatkowo poniesiesz koszty inspekcji nieruchomości w wysokości zgodnej z Tabelą Opłat i Prowizji VeloBank S.A. dla kredytów hipotecznych (liczba inspekcji uzależniona jest od liczby transz). Na dzień sporządzenia tego dokumentu koszt jednej inspekcji wynosi 280 zł.

Ponosisz ryzyko zmiennej stopy procentowej, które polega na tym, że w razie wzrostu wartości wskaźnika referencyjnego POLSTR 1M Stopa Składana, wzrośnie oprocentowanie Twojego kredytu, a tym samym wzrośnie wysokość raty oraz łączny całkowity koszt kredytu.

Ochronę ubezpieczeniową w ramach ubezpieczenia „VeloBezpieczny" świadczy Towarzystwo Ubezpieczeń na Życie Cardif Polska S.A. Ubezpieczenie obejmuje zgon ubezpieczonego, trwałą i całkowita niezdolność do pracy, poważne zachorowanie, utratę pracy oraz pobyt w szpitalu. Z ubezpieczenia będziesz mógł skorzystać, jeżeli analiza Twoich potrzeb i wymagań potwierdzi, że są one dla Ciebie odpowiednie. Przed zakupem ubezpieczenia koniecznie przeczytaj Ogólne Warunki Ubezpieczenia – w dokumencie znajdziesz szczegółowy zakres ochrony, ograniczenia oraz wyłączenia odpowiedzialności. OWU oraz pozostałe dokumenty dostępne są na www.velobank.pl lub w placówkach banku. VeloBank S.A. pełni rolę agenta ubezpieczeniowego wpisanego do rejestru agentów ubezpieczeniowych prowadzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego, pod numerem 11254447/A.

Dodatkowo będziesz musiał ponieść również koszt opłaty sądowej za ustanowienie jednej hipoteki, która w dniu sporządzeniu dokumentu wynosi 200 zł.

Inne opłaty i prowizje wynikające z Tabeli opłat i prowizji VeloBank S.A. dla kredytów hipotecznych lub z Twojej umowy kredytowej:

- opłata za rozpatrzenie wniosku w sprawie zmiany warunków umowy kredytu i sporządzenie aneksu (zmiana przedmiotu zabezpieczenia/zwolnienia (odłączenia) części zabezpieczenia, zmiana osoby/podmiotu będącej/ego właścicielem zabezpieczenia lub zmiany osób będących kredytobiorcami /poręczycielami) – 500 zł
- opłata za inspekcję nieruchomości – 280 zł,
- opłata za operat szacunkowy (opłatę pobierzemy, jeśli w trakcie trwania umowy na naszą prośbę nie dostarczysz operatu szacunkowego pozwalającego nam potwierdzić wartość nieruchomości, która jest zabezpieczeniem kredytu. O dostarczenie operatu możemy poprosić cię nie częściej niż raz w roku:
  - ✓ Lokal mieszkalny – 470 zł
  - ✓ Dom jednorodzinny – 770 zł