Warszawski Bank Spółdzielczy
Grupa BPS

Ogólne informacje dotyczące umowy kredytu hipotecznego

1. Firma (nazwa), siedziba (miejsce zamieszkania) i adres podmiotu publikującego informację

Warszawski Bank Spółdzielczy
ul. Fieldorfa 5a
03-984 Warszawa

2. Cele, na które możesz wykorzystać kredyt:

Kredyt mieszkaniowy możesz przeznaczyć na:

1) zakup działki budowlanej;
2) zakup lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego;
3) nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego;
4) nabycie własnościowego prawa do domu jednorodzinnego (wybudowanego) w spółdzielni mieszkaniowej;
5) przekształcenie lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności;
6) wykup mieszkania komunalnego lub zakładowego;
7) inwestycje mieszkaniowe realizowane przez Kredytobiorcę sposobem gospodarczym:
   a) budowa, dokończenie budowy, rozbudowa, przebudowa, wykończenie domu jednorodzinnego,
   b) wykończenie, generalny remont i modernizacja domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego, z wyjątkiem bieżących konserwacji i remontów,
   c) zakup działki gruntu z rozpoczętą budową;
8) wykończenie mieszkania zakupionego na rynku pierwotnym będącego elementem transakcji finansowanej w ramach Kredytu Mieszkaniowego;
9) remont mieszkania zakupionego na rynku wtórnym będącego elementem transakcji finansowanej w ramach Kredytu Mieszkaniowego;
10) inwestycje mieszkaniowe realizowane dla Kredytobiorcy przez inwestora zastępczego:
   a) budowa, dokończenie budowy, rozbudowa, przebudowa, wykończenie domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego,
   b) generalny remont i modernizacja domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego, z wyjątkiem bieżących konserwacji i remontów;
11) zakup domu, budowę i dokończenie budowy domu w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku (inwestycje mieszkaniowe realizowane przez inwestora zastępczego jak również sposobem gospodarczym przez Kredytobiorcę, w tym również lokali niemieszkalnych lub budynków niemieszkalnych funkcjonalnie związanych z realizowaną inwestycją mieszkaniową).
12) zakup pomieszczenia przynależnego, miejsca parkingowego lub garażu będącego elementem transakcji finansowanej w ramach Kredytu Mieszkaniowego;
13) spłatę zadłużenia z tytułu innego kredytu mieszkaniowego z innego banku, pod warunkiem, iż kredyt udzielony był na cele, o których mowa powyżej, z zastrzeżeniem, że kredyt o zmiennym oprocentowaniu nie może być przeznaczony na refinansowanie kredytów o okresowo – stałym oprocentowaniu;
14) refinansowanie kosztów poniesionych na cele mieszkaniowe o których mowa w pkt. 1 – 9, w szczególności kosztów prowizji agencji nieruchomości, notariusza oraz opłat sądowych, wpłat dokonanych z tytułu umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego/domu jednorodzinnego lub aktu przenoszącego własność na Kredytobiorcę, jeżeli zostały one poniesione przez Kredytobiorcę maksymalnie do 12 miesięcy od daty złożenia wniosku;
15) dowolny cel konsumpcyjny, o ile stanowi więcej niż 15% kwoty udzielanego kredytu;
16) dopuszcza się w ramach celu określonego w pkt. 1 udzielenie kredytu na działkę rolną z warunkami zabudowy, której powierzchnia nie przekracza 30 arów.

W przypadku Kredytów z oprocentowaniem okresowo–stałym kredyt może być przeznaczony na finansowanie tych, z celów wymienionych powyżej, które uruchamiane są jednorazowo

3. Formy zabezpieczenia, w tym wskazanie możliwości, że przedmiot zabezpieczenia może znajdować się w innym niż Rzeczpospolita Polska państwie członkowskim, o ile taka możliwość jest przewidziana

Prawne zabezpieczenie kredytu jakich wymagamy:

1) weksel własny in blanco wystawiony przez Kredytobiorcę na rzecz Banku z klauzulą „nie na zlecenie" wraz z deklaracją wekslową;
2) hipoteka ustanawiana na rzecz Banku w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, stanowiącej przedmiot zabezpieczenia spłaty kredytu. Przedmiot zabezpieczenia spłaty kredytu musi stanowić nieruchomość, na zakup lub zabudowę, której Bank udziela kredytu położonej na terenie Rzeczypospolitej Polskiej;
3) cesja praw na rzecz Banku z umowy ubezpieczenia nieruchomości Zakładu Ubezpieczeń z oferty dostępnej Banku lub spoza oferty Banku stanowiącej przedmiot zabezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych;
4) wskazanie Banku jako głównego uposażonego do otrzymania świadczenia z polisy ubezpieczenia na życie Kredytobiorcy z Zakładu Ubezpieczeń z oferty dostępnej w Banku lub spoza oferty Banku, do wysokości zadłużenia wynikającego z zawartej Umowy kredytu;
5) cesja wierzytelności na rzecz Banku z umowy zobowiązującej do ustanowienia przeniesienia własności lokalu mieszkalnego/domu jednorodzinnego (w przypadku, gdy w transakcji nie funkcjonuje umowa deweloperska lub w przypadku, gdy przeniesienie własności następuje po dacie wypłaty kredytu);
6) cesja praw na rzecz Banku z umowy deweloperskiej (w przypadku, gdy w transakcji funkcjonuje umowa deweloperska lub w przypadku, gdy przeniesienie własności następuje po dacie wypłaty kredytu);
7) cesja praw na rzecz Banku z rachunku powierniczego prowadzonego dla inwestycji, (w przypadku transakcji, dla których umowa przewiduje płatności poprzez rachunek powierniczy);
8) cesja praw na rzecz Banku z gwarancji bankowej lub gwarancji ubezpieczeniowej w przypadku, gdy inwestor zastępczy zapewnił Kredytobiorcy jedną z tych gwarancji;
9) pełnomocnictwo do dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na wszystkich rachunkach bankowych otwartych i prowadzonych przez Bank dla Kredytobiorcy, włączając rachunki pomocnicze oraz subkonta związane z nimi, na podstawie zawartej Umowy ramowej o prowadzenie rachunku oszczędnościowo-rozliczeniowego, w tym na wszystkich rachunkach przyszłych, w szczególności rachunkach lokat, oszczędnościowych , o ile Kredytobiorca wskaże we wniosku o kredyt, że spłata kredytu oraz pobieranie opłat i prowizji związanych z postanowieniami umowy kredytowej będzie odbywać się z w/w rachunku.

4. Okres, na jaki może być zawarta umowa o kredyt hipoteczny

Okres kredytowania wynosi:

1) od 1 roku do 15 lat – w przypadku, gdy celem kredytowania jest zakup działki budowlanej;
2) od 5 do 25 lat – w przypadku pozostałych celów kredytowania. Na wniosek Wnioskodawcy okres kredytowania może zostać wydłużony do maksymalnie 30 lat.

5. Kwota kredytu

1) Minimalna kwota kredytu nie może być niższa niż 10 000 zł;
2) Maksymalna kwota kredytu nie może przekroczyć:
   a) w przypadku kredytu na zakup działki - 80% wartości nieruchomości przyjętej przez Bank (LTV ≤ 80%),
   b) w przypadku kredytu zabezpieczonego na nieruchomości komercyjnej przychodowej - 70 % wartości nieruchomości (LTV ≤ 70%),
   c) w przypadku kredytu zabezpieczonego na nieruchomości mieszkalnej - 80% (LTV≤ 80 %) wartości nieruchomości przyjętej przez Bank lub kosztu realizacji przedsięwzięcia,
   d) kwoty:
      - 4 mln zł. dla wskaźnika LTV w przedziale 50%-80%,
      - 7 mln zł. dla wskaźnika LTV poniżej 50%.

6. Wskaźnik referencyjny

W przypadku umów o kredyt hipoteczny, w których stosuje się odniesienia do wskaźników referencyjnych i ich administratorów, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 6 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 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 zmieniającego dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014, oraz informację o potencjalnych konsekwencjach dla konsumenta:

Oprocentowanie zmienne kredytu hipotecznego ustalamy jako sumę marży (wartość stała) oraz wskaźnika referencyjnego (wartość zmienna).

Wskaźnik referencyjny to razem z marżą podstawa, przy pomocy której określamy ratę Państwa kredytu.

Najpowszechniejszym wskaźnikiem referencyjnym, który banki stosują w umowach kredytowych w złotych polskich jest WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate). Jest to średnia stopa procentowa rynku międzybankowego, po jakiej banki w Polsce są skłonne udzielić innym bankom pożyczek w złotych polskich, na ustalony okres. WIBOR aktualizowany jest codziennie, a jego wartość możecie Państwo sprawdzić na stronie administratora wskaźnika referencyjnego: GPW Benchmark S.A.

Wartość wskaźnika referencyjnego zmienia się w zależności od przyjętej przez administratora wskaźnika metodologii jego opracowywania. Metodologię opracowywania wskaźnika referencyjnego wyznacza administrator wskaźnika referencyjnego w oparciu o przepisy Rozporządzenia BMR. Administrator wskaźnika referencyjnego jest podmiotem od nas niezależnym i działa na podstawie specjalnego zezwolenia. Zadaniem administratora wskaźnika jest opracowywanie wskaźnika referencyjnego, wyznaczanie metodologii jego opracowywania oraz jego publikacja.
Administrator wskaźnika może zmienić metodę opracowywania wskaźnika referencyjnego. Metodologia ta jest opublikowana na stronie internetowej administratora. Administrator wskaźnika może też zaprzestać opracowywania wskaźnika referencyjnego w sposób trwały lub czasowy w trybie, który jest określonym w dokumentacji wskaźnika referencyjnego.

Na wypadek wystąpienia tego typu zdarzeń, Rozporządzenie BMR nałożyło na banki obowiązek opracowania planu awaryjnego. Plan awaryjny określa sposób postępowania banku w sytuacji, gdy nastąpi istotna zmiana wskaźnika referencyjnego, z którego Bank korzysta, albo zaprzestania opracowywania wskaźnika referencyjnego.

Po każdej aktualizacji stopy kwota raty Państwa kredytu będzie rosła lub malała. W momencie podpisania umowy nie można określić jak będzie się kształtowała stawka WIBOR w trakcie całego okresu kredytowania.

7. Rodzaje dostępnej stopy oprocentowania kredytu hipotecznego ze wskazaniem, czy jest to stała stopa oprocentowania kredytu hipotecznego, zmienna, czy stanowiąca połączenie obu rodzajów oprocentowania, wraz z krótką charakterystyką stałej stopy oprocentowania kredytu hipotecznego i stopy zmiennej, w tym informacją o związanych z tym konsekwencjach dla konsumenta

Oferujemy Kredyty oprocentowane według następujących formuł oprocentowania:

1) Oprocentowanie okresowo-stałe:

Okresowo-stała stopa procentowa – stopa, według której oprocentowany jest kredyt, wyrażona jako stała wartość procentowa w określonym w Umowie kredytu przedziale czasu. Zasady ustalania oprocentowania okresowo – stałego kredytu oraz dokonywania zmian oprocentowania kredytu są określone w Umowie kredytu z zastrzeżeniem, że Bank podwyższa oprocentowanie kredytu dodatkowo w przypadkach określonych w Umowie kredytu.

Stała stopa procentowa, która jest określona w umowie kredytu/aneksie do umowy kredytu obowiązuje w okresie 60 miesięcy od dnia uruchomienia kredytu/ od pierwszego dnia okresu odsetkowego następującego po dniu wejścia w życie aneksu zmieniającego formułę oprocentowania do Umowy kredytu.

Jeżeli pierwszy dzień okresu odsetkowego następującego po dniu wejścia w życie niniejszego aneksu przypada w dniu wolnym od pracy okres obowiązywania oprocentowania stałego rozpoczyna się w pierwszym dniu roboczym po tym dniu.

W dalszym okresie kredytowania obowiązuje zmienna stopa procentowa, która stanowi sumę marży określonej w umowie kredytu i wskaźnika referencyjnego WIBOR.
W miesiącu odsetkowym, w którym ma nastąpić zmiana formuły oprocentowania Kredytobiorca nie ma możliwości dokonywania zmian mających wpływ na zmianę harmonogramu Umowy kredytu, takich jak:

a) skorzystanie z wakacji kredytowych;
b) zmiana terminu daty spłat rat kredytu w danym miesiącu kalendarzowym;
c) zmiana metody spłat rat kredytu:
   - z rat stałych (annuitetowych) na raty malejące,

- z rat malejących na raty stałe – annuitetowe.

Bank, nie później niż 60 dni przed terminem zmiany formuły oprocentowania, przedstawi Kredytobiorcy, na trwałym nośniku lub w postaci elektronicznej, informacje o oprocentowaniu kredytu według wszystkich oferowanych przez Bank formuł oprocentowania.

Po upływie 60 miesięcy od daty uruchomienia Kredytu/wejścia w życie aneksu do Umowy kredytu, Kredyt oprocentowany będzie według zmiennej stopy procentowej, stanowiącej sumę stopy referencyjnej i indywidualnie ustalonej marży Banku.

2) Oprocentowanie zmienne:

Kredyt oprocentowany jest według zmiennej stopy procentowej, stanowiącej sumę wskaźnika referencyjnego i indywidualnie ustalonej marży.

Wskaźnikiem referencyjnym jest WIBOR 3M, którego wysokość określana jest w przedostatnim dniu roboczym kwartału poprzedzającego zawarcie umowy kredytu.

Wskaźnik referencyjny jest ustalany na okresy 3-miesięczne odpowiadające kwartałom kalendarzowym.

Oprocentowanie kredytu zmienia się wraz ze zmianą wskaźnika referencyjnego. Marżę Banku określa Umowa kredytu z zastrzeżeniem, że Bank podwyższa marżę kredytu dodatkowo w przypadkach określonych w Umowie kredytu:

Aktualna Tabela oprocentowania oraz informacje na temat wskaźników referencyjnych dostępne są dla Państwa na stronie internetowej Banku (www.bank-wbs.pl).

Kredytobiorca zaciągający kredyt hipoteczny narażony jest na ponoszenie określonych ryzyk.

Każdy kredyt hipoteczny o zmiennym oprocentowaniu jest obciążony ryzykiem stopy procentowej oraz ryzykiem zmiany cen rynkowych nieruchomości.

Ważne:

Zmiany stopy procentowej będą powodować zmiany wysokości raty kredytu oprocentowanego według zmiennej stopy procentowej. Z tego względu, przy podejmowaniu decyzji, szczególnie dotyczących wieloletniego kredytu hipotecznego, Kredytobiorca powinien brać pod uwagę długoterminowy trend na rynku, a nie tylko krótkotrwałe wahania stopy procentowej.

Przed zawarciem umowy Bank informuje Klientów o kosztach i ryzykach związanych z kredytem. Ryzyko podjęcia decyzji i jej konsekwencji spoczywa na Kredytobiorcy, pozostanie związany umową, zgodnie z którą przez kilka, kilkanaście albo kilkadziesiąt lat będzie spłacał raty kredytu.

8. Reprezentatywny przykład całkowitej kwoty kredytu hipotecznego, całkowitego kosztu kredytu hipotecznego, całkowitej kwoty do zapłaty przez konsumenta oraz rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania

Dla oprocentowania okresowo-stałego:
Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) wynosi: 6,86% dla następujących założeń:
Całkowita kwota kredytu: 400 000 zł.
Okres kredytowania: 300 miesięcy.
Wkład własny: 20% wartości nieruchomości.
Oprocentowanie okresowo - stałe kredytu w okresie pierwszych 60 miesięcy: 6,60% w skali roku, a następnie oprocentowanie zmienne 6,25% w skali roku – wyliczone jako suma aktualnej stopy bazowej kredytu (stopa zmienna WIBOR 3M: 3,85%) i indywidualnie ustalonej marży w wysokości 2,40%.
Spłata kredytu następuje w 300 miesięcznych równych rat kapitałowo-odsetkowych w tym 60 pierwszych rat każda po 2 727,46 zł, kolejne 239 rat każda po 2 652,82 zł i ostatnia rat wyrównująca wyniesie 2 654,59 zł. Całkowity koszt kredytu 409 345,19 zł, w tym:

- suma odsetek w całym okresie kredytowania: 400 326,19 zł,
- prowizja niekredytowana za udzielenie kredytu: 1,80% kwoty udzielonego kredytu wynosząca: 7 200,00 zł,
- suma opłat miesięcznych za prowadzenie rachunku Konto Platynowe w całym okresie kredytowania wynosi 1 800,00 zł (przy spełnieniu warunku zasilania konta zgodnie z Taryfą prowizji i opłat bankowych dla klientów indywidualnych suma opłat za prowadzenie rachunku Konto Platynowe wyniesie 0 zł),
- podatek od czynności cywilno-prawnych (PCC-3): 19,00 zł.

W całkowitym koszcie kredytu Bank nie uwzględnia następujących kosztów: kosztu ubezpieczenia kredytowanej nieruchomości oraz kosztu wyceny nieruchomości, gdyż nie jest dostawcą tych usług dodatkowych dla konsumenta.
Całkowita kwota do zapłaty wynosi: 809 345,19 zł.
Oprocentowanie kredytu jest stałe w okresie pierwszych 60 miesięcy, a następnie zmienne. W okresie obowiązywania wg formuły zmiennej oprocentowanie umowy kredytu może ulec zmianie w związku ze zmianą stopy referencyjnej WIBOR 3M, która może spowodować, że koszty obsługi kredytu mogą wzrosnąć lub zmaleć. Zmienne oprocentowanie niesie za sobą ryzyko wzrostu wysokości raty, a tym samym całkowitej kwoty do zapłaty.

Kalkulacja została dokonana na dzień 25.05.2026 r. na reprezentatywnym przykładzie.

Dla oprocentowania zmiennego – oferta standardowa:
Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) wynosi: 6,69% dla następujących założeń:
Całkowita kwota kredytu: 400 000 zł.
Okres kredytowania: 300 miesięcy.
Wkład własny: 20% wartości nieruchomości.
Oprocentowanie kredytu: 6,25% w skali roku – wyliczone jako suma aktualnej stopy bazowej kredytu (stopa zmienna WIBOR 3M: 3,85%) i marży Banku: 2,40%.
Spłata kredytu następuję w 300 miesięcznych równych rat kapitałowo-odsetkowych, przy czym 299 rat wyniesie po 2 640,14 zł a ostatnia rata wyrównująca 2 643,62 zł.
Całkowity koszt kredytu 401 064,48 zł, w tym:
- suma odsetek w całym okresie kredytowania 392 045,48 zł,
- prowizja niekredytowana za udzielenie kredytu 1,80% kwoty udzielonego kredytu wynosząca 7 200,00 zł,
- suma opłat miesięcznych za prowadzenie rachunku Konto Platynowe w całym okresie kredytowania wynosi 1 800,00 zł (przy spełnieniu warunku zasilania konta zgodnie z Taryfą prowizji i opłat bankowych dla klientów indywidualnych suma opłat za prowadzenie rachunku Konto Platynowe wyniesie 0 zł),
- podatek od czynności cywilno-prawnych (PCC-3): 19,00 zł.

W całkowitym koszcie kredytu Bank nie uwzględnia kosztu wyceny nieruchomości, gdyż nie jest dostawcą tej usługi dodatkowej dla konsumenta.
Całkowita kwota do zapłaty wynosi: 801 064,48 zł.
Oprocentowanie kredytu jest zmienne i w okresie obowiązywania umowy kredytu może ulec podwyższeniu w związku ze wzrostem stopy referencyjnej WIBOR 3M, co spowoduje podwyższenie kwoty spłacanej raty kredytu.

Kalkulacja została dokonana na dzień 25.05.2026 r. na reprezentatywnym przykładzie.

Dla oprocentowania zmiennego – oferta promocyjna dla wybranych grup zawodowych:
Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) wynosi: 5,40% dla następujących założeń:
Całkowita kwota kredytu: 400 000,00 zł.
Okres kredytowania: 300 miesięcy.
Wkład własny: 20% wartości nieruchomości.
Oprocentowanie zmienne kredytu: 4,98% w skali roku – wyliczone jako suma aktualnej stopy bazowej kredytu (stopa zmienna WIBOR 3M: 3,99%) i marży Banku w wysokości 0,99%.
Spłata kredytu następuję w 300 miesięcznych równych rat kapitałowo-odsetkowych, przy czym 299 rat wyniesie po 2 334,23 zł i ostatnia rata wyrównująca 2 333,49 zł.
Całkowity koszt kredytu 311 472,26 zł, w tym:
- suma odsetek w całym okresie kredytowania 300 268,26 zł,
- prowizja niekredytowana za udzielenie kredytu 0% kwoty udzielonego kredytu wynosząca 0,00 zł,
- suma opłat miesięcznych za prowadzenie rachunku Konto Platynowe w całym okresie kredytowania wynosi 1 800,00 zł zgodnie z obowiązującą „Taryfą prowizji i opłat bankowych dla klientów indywidualnych w Warszawskim Banku Spółdzielczym" (przy spełnieniu warunku zasilania konta zgodnie z „Taryfą prowizji i opłat bankowych dla klientów indywidualnych w Warszawskim Banku Spółdzielczym", suma opłat miesięcznych za prowadzenie rachunku Konto Platynowe w całym okresie kredytowania wynosi 0 zł),
- koszt ubezpieczenia na życie za cały okres 5 lat kredytowania wynosi 3 060,00 zł,
- roczna stawka za ubezpieczenie kredytowanej nieruchomości od ognia i zdarzeń losowych wynosi 253,00 zł (6 325,00 zł za cały okres kredytowania),
- podatek od czynności cywilno-prawnych (PCC): 19,00 zł,

W całkowitym koszcie kredytu Bank nie uwzględnia kosztu wyceny nieruchomości, gdyż nie jest dostawcą tej usługi dodatkowej dla konsumenta.
Całkowita kwota do zapłaty wynosi: 711 472,26 zł.
Oprocentowanie kredytu jest zmienne i w okresie obowiązywania umowy kredytu może ulec zmianie w związku ze zmianą stopy referencyjnej WIBOR 3M, co spowoduje podwyższenie kwoty spłacanej raty kredytu.

Kalkulacja została dokonana na dzień 20.03.2026 r. na reprezentatywnym przykładzie.

Dla oprocentowania zmiennego – Kredyt mieszkaniowy Mój Dom
Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) wynosi: 5,89% dla następujących założeń:
Całkowita kwota kredytu: 400 000 zł.
Okres kredytowania: 300 miesięcy.
Wkład własny: 20% wartości nieruchomości.
Oprocentowanie kredytu: 5,74% w skali roku – wyliczone jako suma aktualnej stopy bazowej kredytu (stopa zmienna WIBOR 3M: 3,85%) i marży Banku: 1,89%.
Spłata kredytu następuję w 300 miesięcznych równych rat kapitałowo-odsetkowych, przy czym 299 rat wyniesie 2 515,11 zł a ostatnia rata wyrównująca 2 505,80 zł.
Całkowity koszt kredytu 354 542,69 zł, w tym:
- suma odsetek w całym okresie kredytowania 354 523,69 zł,
- prowizja za udzielenie kredytu 0,00% kwoty udzielonego kredytu wynosząca 0,00 zł,
- podatek od czynności cywilno-prawnych (PCC-3): 19,00 zł.

W całkowitym koszcie kredytu Bank nie uwzględnia: kosztu ubezpieczenia kredytowanej nieruchomości oraz kosztu wyceny nieruchomości, gdyż nie jest dostawcą tej usługi dodatkowej dla konsumenta.
Całkowita kwota do zapłaty wynosi: 754 542,69 zł.
Oprocentowanie kredytu jest zmienne i w okresie obowiązywania umowy kredytu może ulec podwyższeniu w związku ze wzrostem stopy referencyjnej WIBOR 3M, co spowoduje podwyższenie kwoty spłacanej raty kredytu.

Kalkulacja została dokonana na dzień 23.06.2026 r. na reprezentatywnym przykładzie.

Dla oprocentowania zmiennego – Kredyt mieszkaniowy Mój Dom (z ubezpieczeniem i Kontem Platynowym)
Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) wynosi: 5,67% dla następujących założeń:
Całkowita kwota kredytu: 400 000 zł.
Okres kredytowania: 300 miesięcy.
Wkład własny: 20% wartości nieruchomości.
Oprocentowanie kredytu: 5,24% w skali roku – wyliczone jako suma aktualnej stopy bazowej kredytu (stopa zmienna WIBOR 3M: 3,85%) i marży Banku: 1,39%.
Spłata kredytu następuję w 300 miesięcznych równych rat kapitałowo-odsetkowych, przy czym 299 rat wyniesie 2 395,61 zł a ostatnia rata wyrównująca 2 388,17 zł.
Całkowity koszt kredytu 329 879,56 zł, w tym:
- suma odsetek w całym okresie kredytowania 318 675,56 zł,
- prowizja za udzielenie kredytu 0,00% kwoty udzielonego kredytu wynosząca 0,00 zł,
- suma opłat miesięcznych za prowadzenie rachunku Konto Platynowe w całym okresie kredytowania wynosi 1 800,00 zł zgodnie z obowiązującą „Taryfą prowizji i opłat bankowych dla klientów indywidualnych w Warszawskim Banku Spółdzielczym" (przy spełnieniu warunku zasilania konta zgodnie z „Taryfą prowizji i opłat bankowych dla klientów indywidualnych w Warszawskim Banku Spółdzielczym", suma opłat miesięcznych za prowadzenie rachunku Konto Platynowe w całym okresie kredytowania wynosi 0 zł),
- koszt ubezpieczenia na życie za okres pierwszych 5-ciu lat kredytowania wynosi 3 060,00 zł,
- roczna stawka za ubezpieczenie kredytowanej nieruchomości od ognia i zdarzeń losowych wynosi 253,00 zł (6 325,00 zł za cały okres kredytowania),
- podatek od czynności cywilno-prawnych (PCC-3): 19,00 zł.

W całkowitym koszcie kredytu Bank nie uwzględnia: kosztu wyceny nieruchomości, gdyż nie jest dostawcą tej usługi dodatkowej dla konsumenta.
Całkowita kwota do zapłaty wynosi: 729 879,56 zł.

Oprocentowanie kredytu jest zmienne i w okresie obowiązywania umowy kredytu może ulec podwyższeniu w związku ze wzrostem stopy referencyjnej WIBOR 3M, co spowoduje podwyższenie kwoty spłacanej raty kredytu.

Kalkulacja została dokonana na dzień 23.06.2026 r. na reprezentatywnym przykładzie

9. Wskazanie możliwych innych kosztów nieujętych w całkowitym koszcie kredytu hipotecznego, które konsument może ponieść w związku z umową o kredyt hipoteczny, i prognozowaną maksymalną wysokością tych kosztów

Następujące koszty nie są znane kredytodawcy i dlatego nie są ujęte w RRSO:

1) koszt wyceny nieruchomości – Warszawski Bank Spółdzielczy nie jest dostawcą tej usługi dodatkowej dla konsumenta;
2) koszt ubezpieczenia na życie Kredytobiorcy spoza oferty Banku – koszt nieznany Bankowi;
3) koszt ubezpieczenia nieruchomości spoza oferty Banku – koszt nieznany Bankowi.

Będą Państwo musieli ponieść koszty ustanowienia hipoteki.
Proszę się upewnić, że mają Państwo świadomość wszystkich innych opłat i kosztów związanych z Państwa kredytem hipotecznym.

10. Poszczególne warianty spłaty kredytu hipotecznego oferowane przez Warszawski Bank Spółdzielczy, w tym liczbę, częstotliwość i wysokość regularnie spłacanych rat

Bank umożliwia spłatę rat kredytów w:

1) równych ratach kapitałowo-odsetkowych;
2) malejących ratach kapitałowo-odsetkowych.

Dla oprocentowania okresowo – stałego:
Raty kredytu spłacane są w częstotliwości miesięcznej Równa rata miesięczna:
2 727,46 zł (pierwsze 60 rat), 2 652,82 zł (następne raty), 2 654,59 zł (ostatnia rata wyrównująca)
Przy założeniu z przykładu reprezentatywnego, że:

- całkowita kwota kredytu: 400 000 zł (bez kredytowanych kosztów);
- okres kredytowania: 300 miesięcy;
- wkład własny: 20% wartości nieruchomości;
- oprocentowanie kredytu stałe w okresie pierwszych 60 miesięcy: 6,60% w skali roku następnie oprocentowanie zmienne kredytu 6,25% w skali roku – wyliczone jako suma aktualnej stopy bazowej kredytu (stopa zmienna WIBOR 3M: 3,85%) i marży Banku w wysokości 2,40%;

Wyliczenia na dzień 25.05.2026 r.

Dla oprocentowania zmiennego – oferta standardowa:
Raty kredytu spłacane są w częstotliwości miesięcznej Równa rata miesięczna:
2 640,14 zł (pierwsze 299 rat), 2 643,62 zł (ostatnia rata wyrównująca)
Przy założeniu z przykładu reprezentatywnego, że:

- całkowita kwota kredytu: 400 000 zł (bez kredytowanych kosztów);
- okres kredytowania: 300 miesięcy;
- wkład własny: 20% wartości nieruchomości;
- oprocentowanie kredytu: 6,25% % w skali roku – wyliczone jako suma aktualnej stopy bazowej kredytu (stopa zmienna WIBOR 3M: 3,85%) i marży Banku w wysokości 2,40%

Wyliczenia na dzień 25.05.2026 r.

Dla oprocentowania zmiennego – oferta promocyjna dla wybranych grup zawodowych:
Raty kredytu spłacane są w częstotliwości miesięcznej Równa rata miesięczna:
2 334,23 zł (pierwsze 299 rat), 2 333,49 zł (ostatnia rata wyrównująca)
Przy założeniu z przykładu reprezentatywnego, że:

- całkowita kwota kredytu: 400 000 zł (bez kredytowanych kosztów);
- okres kredytowania: 300 miesięcy;
- wkład własny: 20% wartości nieruchomości;

- oprocentowanie kredytu: 4,98% w skali roku – wyliczone jako suma aktualnej stopy bazowej kredytu (stopa zmienna WIBOR 3M: 3,99%) i marży Banku w wysokości 0,99%

Wyliczenia na dzień 20.03.2026 r.

Dla oprocentowania zmiennego – Kredyt mieszkaniowy Mój Dom
Raty kredytu spłacane są w częstotliwości miesięcznej Równa rata miesięczna:
2 515,11 zł (pierwsze 299 rat), 2 505,80 zł (ostatnia rata wyrównująca)
Przy założeniu z przykładu reprezentatywnego, że:
- całkowita kwota kredytu: 400 000 zł (bez kredytowanych kosztów);
- okres kredytowania: 300 miesięcy;
- wkład własny: 20% wartości nieruchomości;
- oprocentowanie kredytu: 5,74% w skali roku – wyliczone jako suma aktualnej stopy bazowej kredytu (stopa zmienna WIBOR 3M: 3,99%) i marży Banku w wysokości 1,89%.

Wyliczenia na dzień 23.06.2026 r.

Dla oprocentowania zmiennego – Kredyt mieszkaniowy Mój Dom (z ubezpieczeniem i Kontem Platynowym)
Raty kredytu spłacane są w częstotliwości miesięcznej Równa rata miesięczna:
2 395,61 zł (pierwsze 299 rat), 2 388,17 zł (ostatnia rata wyrównująca)
Przy założeniu z przykładu reprezentatywnego, że:
- całkowita kwota kredytu: 400 000 zł (bez kredytowanych kosztów);
- okres kredytowania: 300 miesięcy;
- wkład własny: 20% wartości nieruchomości;
- oprocentowanie kredytu: 5,24% w skali roku – wyliczone jako suma aktualnej stopy bazowej kredytu (stopa zmienna WIBOR 3M: 3,99%) i marży Banku w wysokości 1,39%.

Wyliczenia na dzień 23.06.2026 r.

11. Opis warunków bezpośrednio związanych z przedterminową spłatą kredytu hipotecznego

Mają Państwo możliwość przedterminowej spłaty tego kredytu hipotecznego w całości lub w części. W przypadku, wcześniejszej spłaty części kredytu mogą Państwo wystąpić do Banku z wnioskiem o przekazanie informacji o kosztach spłaty całości lub części kredytu hipotecznego przed terminem określonym w Umowie o kredyt.
Przekażemy Państwu, na trwałym nośniku, informację, o której mowa powyżej, wraz z założeniami przyjętymi do jej ustalenia, w terminie 7 dni roboczych od dnia otrzymania od Państwa wniosku o przekazanie powyższych informacji.
W przypadku wcześniejszej spłaty części kredytu składają Państwo dyspozycję wcześniejszej spłaty kredytu hipotecznego, gdzie wskazują Państwo czy:
1) dokonana spłata ma skutkować zmniejszeniem wysokości kolejnych miesięcznych rat kapitałowo-odsetkowych z zachowaniem okresu spłaty kredytu czy też
2) skróceniem okresu spłaty kredytu z zachowaniem lub zmniejszeniem wysokości kolejnych miesięcznych rat kapitałowo – odsetkowych (z zastrzeżeniem, że skrócenie okresu kredytu z zachowaniem lub zmniejszeniem miesięcznych rat kapitałowo-odsetkowych jest możliwe, gdy wysokość spłaty jest równa wysokości raty lub wielokrotności rat kapitałowo-odsetkowych określonych w obowiązującym na dzień dokonania spłaty harmonogramie spłaty).

Brak takiego wskazania spowoduje odpowiednie zmniejszenie rat kapitałowo-odsetkowych z zachowaniem okresu spłaty kredytu.
Zmiana warunków Umowy kredytu, o której mowa powyżej nie wymaga podpisania aneksu.
Nowy harmonogram spłat wynikający z tej zmiany jest przesyłany na trwałym nośniku do Kredytobiorcy oraz innych osób będących dłużnikami Banku z tytułu zabezpieczenia kredytu.

Opłata za wcześniejsze rozwiązanie umowy o kredyt hipoteczny:

W przypadku wcześniejszej spłaty kredytu oprocentowanego wg formuły oprocentowania zmiennego pobieramy prowizję w wysokości określonej w obowiązujące Taryfie prowizji i opłat:
1) spłata całości lub części kredytu przed terminem do 3 lat trwania Umowy kredytu (jednorazowo od kwoty wcześniejszej spłaty) – max. 2% ale nie więcej niż wysokość odsetek, które byłyby naliczone od spłacanej przed terminem całości lub części kredytu hipotecznego w okresie roku od dnia faktycznej spłaty*.
2) spłata całości lub części kredytu przed terminem powyżej 3 lat trwania Umowy kredytu (jednorazowo od kwoty wcześniejszej spłaty) – 0%.

*Do wyliczenia wysokości odsetek przyjmujemy oprocentowanie z dnia faktycznej spłaty kredytu hipotecznego.
Prowizji nie pobiera się, jeżeli:

- kwota wcześniejszej spłaty nie przekracza 10 000 zł;
- wcześniejsza częściowa spłata kapitału kredytu następuje ze względu na wypłatę dodatkowego finansowego wsparcia w przypadku Kredytu Mieszkanie Dla Młodych lub zwrotu całości lub części środków z rachunku inwestora zastępczego.

W przypadku wcześniejszej spłaty kredytu oprocentowanego wg formuły oprocentowania okresowo-stałego nie pobieramy rekompensaty

12. Wskazanie, czy jest konieczna wycena nieruchomości (operat szacunkowy) i czy wiąże się to z kosztami dla konsumenta, a jeżeli tak, to w jakiej wysokości, oraz wskazanie, kto odpowiada za zapewnienie dokonania wyceny nieruchomości

Od osoby, która ubiega się o kredyt zabezpieczony hipotecznie zgodnie z poniższymi założeniami wymagamy:

1) wycena musi być aktualna tj. nie starsza niż 12 miesięcy.
   Wycena wartości nieruchomości wykonana przez rzeczoznawcę wpisanego w dniu wyceny na listę Centralnego Rejestru Rzeczoznawców Majątkowych prowadzoną przez Ministra Infrastruktury i Rozwoju lub potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego wraz z pierwotnym operatem szacunkowym (przy czym operat nie może być starszy niż 24 miesiące).
   W uzasadnionych przypadkach Bank może wymagać od Wnioskodawcy aktualizacji lub nowej wyceny nieruchomości.
2) Wycena nie jest konieczna w przypadku:
   a) nabywania nieruchomości budowanej przez inwestora zastępczego (rynek pierwotny) – pod warunkiem zawarcia w umowie pomiędzy Wnioskodawcą a tymże inwestorem dokładnego opisu kredytowanej nieruchomości oraz dołączenia harmonogramu realizacji inwestycji z tytułu tej umowy; (dotyczy również celu dodatkowego na wykończenie lokalu mieszkalnego/domu jednorodzinnego na rynku pierwotnym);
   b) nabywania lokalu mieszkalnego od gminy, gdzie wszelkie informacje zawarte są w dokumencie potwierdzającym prawo do nabycia lokalu przez Wnioskodawcę, gdy wartość kredytu nie przekracza 500 000 zł;
   c) kredytu przeznaczonego na spłatę zadłużenia z tytułu innego kredytu mieszkaniowego z innego banku lub zakup nieruchomości na rynku wtórnym lub kredytu na remont, którego kwota wraz z udzielonymi przez Bank transakcjami kredytowymi zabezpieczonymi na nieruchomości łącznie nie przekracza 500 000 zł. i nieruchomość została zweryfikowana przez Bank. (Każdorazowo wymagany jest dokument z powierzchnią użytkową o ile nie wskazano w KW np. akt notarialny, umowa nabycia, projekt budowlany);

Koszt wyceny nie jest znany Bankowi i zależy od wybranego indywidualnie przez Klienta Rzeczoznawcy Majątkowego.

13. Wskazanie usług dodatkowych, które konsument jest zobowiązany nabyć, aby uzyskać kredyt hipoteczny lub uzyskać go na reklamowanych warunkach, oraz w stosownych przypadkach, wyjaśnienie, że usługi dodatkowe mogą być nabywane u usługodawcy innego niż kredytodawca, za zapewnienie dokonania wyceny nieruchomości*

Kredyt mieszkaniowy w ofercie standardowej oferowany jest w Warszawskim Banku Spółdzielczym bez usług dodatkowych.
Kredyt mieszkaniowy w ofercie promocyjnej oferowany jest w Warszawskim Banku Spółdzielczym na zasadach określonych w „Regulaminie kredytu mieszkaniowego o zmiennej stopie procentowej w promocji dla wybranych grup zawodowych w Warszawskim Banku Spółdzielczym".
Kredyt mieszkaniowy Mój Dom oferowany jest w Warszawskim Banku Spółdzielczym na zasadach określonych w „Regulaminie kredytu mieszkaniowego Mój Dom w Warszawskim Banku Spółdzielczym".

14. Ostrzeżenie dotyczące możliwych konsekwencji niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań związanych z umową o kredyt hipoteczny

Możemy wstrzymać wypłaty kolejnych transz kredytu do czasu wykonania tych obowiązków w przypadku, gdy:

1) nie przedstawią Państwo dokumentów (faktur lub rachunków) uzasadniających prawidłowość wykorzystania dotychczas uruchomionych środków kredytu lub wykorzystania kredytu niezgodnie z przeznaczeniem;
2) nie spłacą Państwo w terminie określonym w Umowie kredytu bieżącej pełnej raty odsetkowej;

3) nie dopełnią Państwo zobowiązań określonych w Umowie kredytu dotyczących ustanowienia prawnych form spłaty kredytu hipotecznego;
4) nie dopełnią Państwo zobowiązań do terminowego realizowania postanowień Umowy kredytu oraz posiadania ważnych polis z tytułu ubezpieczenia nieruchomości lub ubezpieczenia na życie, stanowiących zabezpieczenie kredytu;

Możemy wstrzymać wypłaty kolejnych transz kredytu do czasu złożenia przez Państwa wyjaśnień dotyczących zaistniałej sytuacji i zaakceptowania ich przez nas i/lub wypowiedzieć Umowę kredytu w przypadku, gdy:
1) złożą Państwo fałszywe dokumenty lub podadzą nieprawdziwe dane stanowiące podstawę udzielenia kredytu;
2) złożą Państwo niezgodne z prawdą oświadczenia, w tym dotyczące prawnego zabezpieczenia i bycia stroną umowy innego kredytu; lub
3) kredyt został udzielony wskutek innych działań sprzecznych z prawem innych niż określone w pkt 1 i 2, dokonanych przez Państwa oraz inne osoby będące dłużnikami z tytułu zabezpieczenia wierzytelności wynikającej z udzielonego kredytu.

W przypadku:
1) przekroczenia poziomu LTV 80%;
2) zwiększenia, o co najmniej 10% w porównaniu do relacji ustalonej na dzień zawarcia Umowy kredytu, stosunku salda zadłużenia kredytu do wartości ustanowionych prawnie zabezpieczeń, w szczególności wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia hipotecznego kredytu lub;
3) obniżenia, o co najmniej 20% wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia kredytu w stosunku do jej wartości ustalonej na podstawie ostatniej posiadanej przez nas wyceny lub;
4) braku zabezpieczenia spłaty kredytu określonego w Umowie kredytu;

Zobowiązani są Państwo ustanowić dodatkowe zabezpieczenie o wartości adekwatnej do obniżonej wartości zabezpieczenia nie później niż 30 dni kalendarzowych od otrzymania odpowiedniego wezwania od Banku pod rygorem wypowiedzenia Umowy kredytu.

W przypadku gdy utracicie Państwo zdolność kredytową, możemy zobowiązać Państwa do ustanowienia zabezpieczenia w formie poręczenia spłaty kredytu w terminie 30 dni kalendarzowych od dnia otrzymania odpowiedniego wezwania od nas pod rygorem wypowiedzenia Umowy kredytu.

Nieprzestrzeganie warunków umowy kredytu zabezpieczanego hipoteką i rezygnacja z usług dodatkowych w ramach sprzedaży łączonej w ramach promocji kredytów hipotecznych w Warszawskim Banku Spółdzielczym niesie dla Konsumenta konsekwencje finansowe. Proszę zwrócić uwagę na ewentualne skutki rezygnacji w późniejszym terminie z którejkolwiek z usług dodatkowych, które określa „Regulamin kredytu mieszkaniowego o zmiennej stopie procentowej w promocji dla wybranych grup zawodowych w Warszawskim Banku Spółdzielczym”.