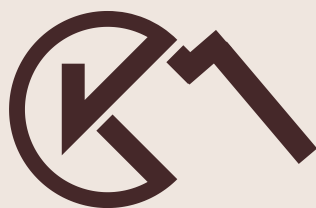


# KOSZTY OKOŁOKREDYTOWE



# O MNIE

---



Nazywam się Karolina Marcińczyk i od kilkunastu lat pomagam klientom bezpiecznie i świadomie przechodzić przez proces kredytowy. Jako właścicielka marki KM-Kredyty oraz ekspertka w dziedzinie finansowania nieruchomości, wiem, jak ważna jest rzetelna wiedza na temat wszystkich opłat i kosztów związanych z kredytem hipotecznym. To właśnie z myślą o Tobie — przyszłym kredytobiorcy — powstał ten eBook.

Ten przewodnik został stworzony po to, byś mógł uniknąć nieprzyjemnych niespodzianek i podejmować decyzje z pełną świadomością finansową.

Jeśli chcesz kupić nieruchomość na kredyt i zależy Ci na dobrze przemyślanej inwestycji, ten eBook jest dla Ciebie nieocenionym narzędziem. Pozwoli Ci lepiej zaplanować budżet, zrozumieć wymagania banków i przygotować się na wszystkie etapy procesu kredytowego.



Zapraszam do lektury!  
Karolina Marcińczyk  
Km - Kredyty



# KOSZTY OKOŁOKREDYTOWE



## Kredyt hipoteczny, dodatkowe koszty, które musisz pokryć ze środków własnych

Klienci, którzy decydują się na zakup nieruchomości z pomocą kredytu hipotecznego, najczęściej skupiają się na: oprocentowaniu, marży, wysokości miesięcznej raty kapitałowo – odsetkowej. Są to bardzo ważne parametry na które należy zwrócić uwagę, natomiast również kluczowe jest poznanie i zaakceptowanie kosztów dodatkowych, tych które trzeba pokryć ze środków własnych, a także te które często pojawiają się w trakcie spłacania kredytu hipotecznego.

Jednym z podstawowych zadań w mojej pracy jest uświadamianie Klientów „jaki jest koszt wejścia w kredyt”, z czego wynikają konkretne opłaty oraz jakie dodatkowe opłaty mogą się pojawić w całym okresie kredytowania.

### W tym artykule przybliżę:

1. **Koszty, które trzeba ponieść z własnej kieszeni** w momencie zawierania transakcji (zakupu nieruchomości i uruchamiania kredytu).
2. **Koszty obligatoryjne i fakultatywne**, które bank może wymagać jako warunek udzielenia kredytu.
3. **Opłaty, które mogą pojawić się w trakcie spłaty kredytu** - zarówno standardowe, jak i ukryte lub rzadziej stosowane.
4. **Podsumowanie**



## 1. KOSZTY Z WŁASNYCH ŚRODKÓW - „NA STARCIE”, PRZED URUCHOMIENIEM KREDYTU

Przed udostępnieniem środków z kredytu hipotecznego na zakup nieruchomości, bank wymaga pokrycia szeregu kosztów własnych. Obejmują one opłaty wynikające z przepisów prawa (np. notarialne), koszty związane z procedurami bankowymi, a także ewentualne wymagania sprzedawcy lub dewelopera.

### 1.1 Wkład własny, wysokość udziału własny

To najczęściej pierwsza pozycja, którą klient musi zabezpieczyć ze swojego kapitału. W Polsce standardowy poziom wkładu własnego to minimum 10 - 20% wartości nieruchomości, choć w wielu ofertach banków preferowany próg to 20%. Jeżeli nie masz pełnego wymaganego wkładu własnego, musisz liczyć się z koniecznością wykupienia ubezpieczenia niskiego wkładu (o tym dalej).

W przypadku zakupu nieruchomości, która zostanie zakwalifikowana, jako nietypowa np. z powodu dużej powierzchni, Analityk bankowy może poprosić o wniesienie wyższego wkładu własnego tj. 30%

Istnieje możliwość zakupu nieruchomości w programie rządowym Rodzinny Kredyt Mieszkaniowy, który pozwala na finansowanie zakupu nieruchomości bez wnoszenia środków własnych. By skorzystać z RKM należy spełnić wiele warunków wynikających z ustawy.

#### Jak obliczyć wkład własny?



##### **Niski wkład własny 10%**

500 000 PLN (cena) x 10% = 50 000 PLN – minimalna wysokość wkładu własnego

##### **Standardowy wkład własny 20%**

500 000 PLN (cena nieruchomości) x 20% = 100 000 PLN – wysokość wkładu własnego.



## 1.2 Wycena nieruchomości - Operat szacunkowy

Operat szacunkowy to dokument sporządzony przez Rzeczoznawcę Majątkowego, który określa faktyczną wartość kupowanej nieruchomości.

Dokument ten zawiera m. in.

- dane nieruchomości (adres, stan prawny, powierzchnia, przeznaczenie,
- analizę rynku lokalnego,
- metodykę wyceny,
- oszacowaną wartość nieruchomości na dzień wyceny.



### Jaki jest koszt operatu szacunkowego?

Rozpatrując koszt operatu szacunkowego, rynek kredytów hipotecznych musimy podzielić na dwie grupy:

#### 1) Banki akceptujące zewnętrzny operat szacunkowy

Większość banków akceptuje operat sporządzony przez zewnętrznego Rzeczoznawcę Majątkowego (takiego, który nie pracuje w banku). Zaletą takiego rozwiązania jest przygotowanie jednego dokumentu i przekazanie go wraz z wnioskami o kredyt do kilku banków (standardowo wnioski są składane do 3 banków).

Koszt jest uzależniony m.in. od lokalizacji czy typu nieruchomości. Dla lokalu mieszkalnego jest to kwota ~ **500 – 600 PLN**, natomiast w przypadku domu jednorodzinnego czy segmentu koszt jest wyższy ~ **800 – 1200 PLN**.

#### 2) Banki, w których operat szacunkowy wykonuje Rzeczoznawca bankowy

Część banków nie akceptuje operatów zewnętrznych, dokument jest sporządzany przez Rzeczoznawcę Majątkowego pracującego dla banku. Z perspektywy klienta jest to dodatkowy koszt.



### 1.3 Prowizja za udzielenie kredytu (opłata przygotowawcza)

Prowizja jest jednorazowym kosztem pobieranym przez banki za udzielenie kredytu.

Wysokość prowizji jest uzależniona od oferty bankowej, zwykle mieści się w przedziale **0% - 2%**.

Jest to koszt, który zwykle klienci pokrywają ze środków własnych. Niektóre banki dają możliwość kredytowania prowizji, czyli powiększenia salda kredytu o jej stawkę.

Banki udzielające kredytu hipotecznego oferują tzw. warunki promocyjne, w których prowizja dla banku wynosi 0%, są to oferty z których najczęściej korzystają moi klienci.

#### Przykład wysokości prowizji:

Kwota kredytu x % prowizji = kwota prowizji

**500 000 x 1% = 5 000 PLN** – taką kwotę Klient musi wnieść do banku „na start”.

### 1.4 Koszty notarialne i opłaty związane z aktem notarialnym

Koszty notarialne różnią się ze względu na rynek pierwotny lub wtórny nabywanej

- **Rynek pierwotny:** zakup od dewelopera, inwestora. Najczęściej w trakcie budowy, często w trzech etapach – najpierw zawierana jest umowa rezerwacyjna następnie deweloperska, potem umowa przenosząca własność.
- **Rynek wtórny:** zakup od osoby fizycznej (lub firmy), zazwyczaj występują dwie umowy: umowa przedwstępna oraz umowa przenosząca własność (sprzedaży).



## Rynek pierwotny:

### **Umowa Rezerwacyjna**

- Forma: najczęściej cywilnoprawna, nie wymaga formy aktu notarialnego,
- Koszty notarialne: brak, o ile umowa nie jest podpisywana u notariusza (co rzadko się zdarza),
- Opłata rezerwacyjna: zwykle 1–5% ceny lokalu, ale to nie jest koszt notarialny. Opłata rezerwacyjna zwykle jest formą zadatku/zaliczki, które w przypadku zakupu nieruchomości są częścią wkładu własnego.

### **Umowa deweloperska**

- Forma: obowiązkowo akt notarialny (na podstawie Ustawy Deweloperskiej).
- Koszty notarialne: taksa notarialna.

### **Umowa deweloperska zobowiązuje:**

- dewelopera do wybudowania nieruchomości i przeniesienia jej własności na nabywcę po spełnieniu określonych warunków,
- nabywcę (klienta) do zapłaty ustalonej ceny (często w transzach, zgodnie z harmonogramem inwestycji).

### **Umowa przenosząca własność**

- Forma: obowiązkowo akt notarialny
- Koszty notarialne (dla klienta kupującego):
  - Brak podatku PCC (bo deweloper jest podatnikiem VAT),
  - Taksa notarialna: płaćna przez klienta w całości (przy przeniesieniu własności),
  - Opłaty sądowe (opisane w dalszej części artykułu),
  - Koszty wypisów (opisane w dalszej części artykułu).



## Rynek wtórny:

### Umowa przedwstępna

- Forma: może być zawarta w formie zwykłej pisemnej lub w formie aktu notarialnego.
- Koszty notarialne (jeśli akt notarialny):

Notariusz pobiera takse notarialną, której maksymalna wysokość zależy od wartości nieruchomości:

Wartość nieruchomości	Maksymalna taksa notariusza
do 3.000 zł	100 zł
3.001 - 10.000 zł	100 zł + 3% od nadwyżki
10.001 zł - 30.000 zł	310 zł + 2% od nadwyżki
30.001 zł - 60.000 zł	710 zł + 1% od nadwyżki
60.001 zł - 1.000.000 zł	1.010 zł + 0,4% od nadwyżki

itd. - stawki ustawowe



### Jak obliczyć takse?

Jeżeli kupujesz mieszkanie za 400 000 zł, to wysokość taksy będzie wynosić: 1010 zł + 0,4% z nadwyżki powyżej 60 000 zł.

Obliczamy: **400 000 zł – 60 000 zł = 340 000 zł.**  
**0,4% z 340 000 zł to 1 360 zł.**

**Dodajemy tę kwotę do 1 010 zł: 1 010 zł + 1 360 zł = 2 370 zł.**  
**W kolejnym kroku dodajemy do tej kwoty 23% VAT**



- Opłaty dodatkowe:
  - VAT 23% od taksy notarialnej,
  - Koszty odpisów aktu notarialnego: ok. 6–20 zł za stronę.

Banki nie narzucają obowiązku zawierania umowy przedwstępnej w formie Aktu Notarialnego. Klienci mogą podpisać umowę cywilno – prawną i w ten sposób zaoszczędzić. Warto pamiętać, że forma notarialna chroni zarówno kupującego, jak i zbywcę.

- Podatek PCC (podatek od czynności cywilnoprawnych): 2% wartości rynkowej nieruchomości,
- Opłaty sądowe:

### **Umowa przenosząca własność**

- Forma: obowiązkowo akt notarialny,
- Koszty notarialne (dla klienta kupującego):
  - Taksa notarialna: według wartości nieruchomości (jak tabela powyżej),
    - Wpis własności do KW: 200 zł
    - Wpis hipoteki (jeśli kredyt): 200 zł
  - Koszty wypisów: zwykle 100–300 zł

### **1.5 Podatek PCC (podatek od czynności cywilnoprawnych), dotyczy wyłącznie rynku wtórny**

PCC, czyli Podatek od Czynności Cywilnoprawnych, to jednorazowy podatek, który należy zapłacić przy zawarciu określonych umów cywilnoprawnych - przy zakupie nieruchomości na rynku wtórnym.

Stawka PCC przy zakupie nieruchomości wynosi: 2% od wartości rynkowej nieruchomości.



## KTO JEST ZWOLNIONY Z PODATKU PCC PRZY ZAKUPIE NIERUCHOMOŚCI?

Nie wszyscy muszą płacić ten podatek. Poniżej lista najważniejszych zwolnień:

### Zakup pierwszego mieszkania na rynku wtórnym - zwolnienie PCC od 31.08.2023 r.

Nowelizacja ustawy wprowadziła zwolnienie z PCC dla osób kupujących swoje pierwsze mieszkanie/dom.

Warunki zwolnienia:

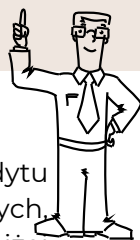
- Dotyczy pierwszego nabycia prawa własności lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego,
- Nabywca nie może być właścicielem innej nieruchomości mieszkalnej (ani obecnie, ani w przeszłości, z wyjątkiem współwłasności odziedziczonej),
- Zwolnienie dotyczy tylko osób fizycznych (nie firm),
- Dotyczy zakupów od 31 sierpnia 2023 roku.

Podstawa prawna:

Art. 9 pkt 16 lit. a ustawy o PCC (znowelizowanej w sierpniu 2023 r.)

#### Przykład:

Kupujesz swoje pierwsze mieszkanie od osoby prywatnej (rynek wtórny) - nie płacisz 2% PCC.



### 1.6 Opłaty sądowe

Przy zakupie nieruchomości z pomocą kredytu hipotecznego, ponosisz kilka różnych opłat sądowych, głównie związanych z wpisami do księgi wieczystej. Poniżej przedstawiam szczegółowy podział:

Opłata za wpis prawa własności do księgi wieczystej:

- Wysokość: 200 zł (opłata stała),

Opis: wnosi ją kupujący, aby formalnie wpisać się jako właściciel nieruchomości (w II Dziale Księgi Wieczystej),



## Opłata za wpis hipoteki do księgi wieczystej:

- Wysokość: 200 zł (opłata stała),
- Opis: Dotyczy zabezpieczenia kredytu na rzecz banku (hipoteka umowna). Tę opłatę również ponosi kupujący.

+ Ewentualnie opłata za wykreślenie hipoteki, jeżeli nabywamy nieruchomość z kredytem Zbywców. Opłata ta wynosi 150 PLN.

## 1.7 Ubezpieczenie nieruchomości

Zwykle warunkiem do uruchomienia kredytu hipotecznego jest warunek posiadania polisy ubezpieczenia nieruchomości wraz z cesją przenoszącą prawa na bank. Wyjątek stanowią nieruchomości w budowie, wypłata kredytu hipotecznego odbywa się w transzach i dopiero po Akcie przenoszącym własność bank stawia taki warunek.

Bank stawia konkretne ryzyka, które muszą zostać uwzględnione w polisie, zwykle to podstawowe ubezpieczenie murów od ognia i sytuacji losowych. Warto natomiast rozszerzyć polisę o dodatkowe ryzyka np. OC. Podczas remontu nieruchomości czasami dochodzi do nieprzyjemnych sytuacji np. zalanie sąsiada. Koszt OC jest stosunkowo tani, dla przykładu do kwoty 100 000 PLN, koszt roczny to około 40 PLN.

### Co warto dodatkowo ubezpieczyć?



- Stałe elementy nieruchomości np. podłogi, zabudowy kuchenne, armatura łazienkowa,
- Ruchomości domowe np. meble, sprzęt RTV i AGD, laptopy, telefony, wartościowe przedmioty,



- Odpowiedzialność cywilna w życiu prywatnym (OC), szczególnie przydatna, gdy np. zalejesz mieszkanie sąsiada lub Twoje dziecko uszkodzi czyjąś własność,
- Home Assistance np. pomoc hydraulika, elektryka czy ślusarza w nagłych sytuacjach.

Polisa ubezpieczenia nieruchomości jest płatna raz w roku, **dla przykładu:**

Suma ubezpieczenia **1 000 000 PLN** (polisa rozszerzona o OC i ruchomości), koszt około **800 PLN**.

W większości banków są akceptowane polisy zewnętrzne tzn. od multiagentów niewspółpracujących z bankiem. Takie polisy zwykle są tańsze i mają szerszy zakres.

## 1.8 Koszty pośrednika nieruchomości (jeśli korzystasz z agencji – koszt ewentualny)

Jeśli kupujesz nieruchomość przez pośrednika nieruchomości, zapłacisz prowizję - opłatę za jego pracę. Prowizja często jest dzielona na obie strony transakcji tj. sprzedający i kupujący.

Wysokość prowizji dla Agenta Nieruchomości to zwykle 2 – 3% od ceny transakcyjnej nieruchomości, do prowizji należy doliczyć 23% VAT.

Na rynku nieruchomości zdarzają się agenci, których prowizja jest pokrywana wyłącznie przez stronę sprzedającą, co jest rzadkością.

### Przykład

Cena nieruchomości **600 000 PLN x 2%** prowizji (+VAT) = **14 760 PLN** – kwota prowizji dla agenta nieruchomości



## 2. KOSZTY OBLIGATORYJNE PRZEZ BANK (WARUNKI KREDYTU) I KOSZTY WPISANE W OFERTE

Poza kosztami wejścia w kredyt opisanymi powyżej, banki wymagają od kredytobiorców spełnienia warunków wynikających z ofert promocyjnych oraz wynikających z obsługi kredytu hipotecznego.

### 2.1 Ubezpieczenie nieruchomości

W poprzedniej części artykułu ubezpieczenie nieruchomości już zostało już opisane. Natomiast należy pamiętać, że obowiązkiem Kredytobiorcy jest przedstawienie aktualnej polisy, co roku przez cały okres kredytowania.

Brak dostarczenia aktualnej polisy może skutkować:



- Podwyższeniem oprocentowania do momentu dostarczenia dokumentu, oprocentowanie może zostać podwyższone o 1 – 1,5 p.p.,
- Ubezpieczeniem nieruchomości przez bank, koszt pokrycia polisy jest po stronie Kredytobiorcy. Na podstawie umowy kredytowej bank ma możliwość zawarcia polisy ubezpieczenia w imieniu kredytobiorcy, nie jest to atrakcyjna ścieżka dla naszego portfela, ponieważ taka polisa jest droższa oraz posiada wąski zakres ochrony.

Korzystniej jest dostarczyć polisę zakupioną u agenta zewnętrznego, większość banków pozwala by polisa została wskanowana do aplikacji mobilnej wraz z potwierdzeniem zapłacenia składki.



## 2.2 Ubezpieczenie życia

Ubezpieczenie na życie przy kredycie hipotecznym jest jednym z dodatkowych zabezpieczeń kredytu hipotecznego. Polisa chroni bank oraz bliskich kredytobiorcy na wypadek jego śmierci.

- dla banku – dodatkowe zabezpieczenie, w razie śmierci kredytobiorcy, ubezpieczyciel spłaca część lub całość kredytu,
- dla bliskich – zwalnia rodzinę z obowiązku spłacania kredytu hipotecznego,

Zgodnie z ustawą o kredycie hipotecznym, ubezpieczenie na życie nie jest obowiązkowe, ale banki uzależniają warunki kredytu, więc zakup jest opłacalny:

- w niektórych bankach zakup polisy wiąże się z brakiem prowizji za udzielenie kredytu,
- są lepsze warunki np. niższa marża, niższe oprocentowanie.

Koszt takiej polisy bywa określany jako procent salda kredytu (np. 0,03–0,05% miesięcznie) lub jako składka jednorazowa. W zależności od oferty bankowej polisa jest wymagana przez okres: pierwszych 3 – 5 lat, lub przez cały okres kredytowania.

### Przykład:

Saldo kredytu: **600 000 PLN x 0,03% = 210 PLN** – miesięczna składka,

Saldo kredytu: **600 000 PLN x 0,05% = 300 PLN** – miesięczna składka.



## 2.3 Opłata za przygotowanie umowy kredytu hipotecznego

Prowizja za udzielenie kredytu hipotecznego, to jednorazowa opłata pobierana przez bank za samo udzielenie kredytu hipotecznego, czyli za rozpoczęcie



współpracy z bankiem -przygotowanie umowy kredytowej.

Koszt prowizji jest uzależniony od oferty banku. Wynosi zwykle 0 – 2,99% od kwoty udzielonego kredytu.

- prowizja może być płatna ze środków własnych,
- prowizja może być doliczona do salda kredytu i spłacana wraz z ratą kredytu hipotecznego.

Prowizja jest kosztem ewentualnym, ponieważ rynek kredytów hipotecznych jest bardzo zróżnicowany i często ta opcja nie jest opłacalna dla Klienta. Banki często oferują inne produkty zamiennie tzn. brak prowizji (0%), ale dodatkowe ubezpieczenie na życie.

## **2.4 Koszt prowadzenia rachunku (ROR)**

Banki stosują tzw. ofertę promocyjną, która jest bardziej opłacalna od standardowej opcji kredytu hipotecznego.

Oferta promocyjna zakłada obowiązek posiadania konta - rachunek oszczędnościowo -rozliczeniowy, z którego w każdym miesiącu wysokość raty będzie pobierana automatycznie.

Opłata za prowadzenie rachunku zwykle jest niewielka 20 - 50 PLN miesięcznie, natomiast banki stosują promocję do ROR i miesięczne wpływy na rachunek w określonej kwocie (np. wpływ wynagrodzenia), powodują, że rachunek jest bezpłatny.

## **2.5 Karty, produkty cross-sellingowe i powiązane usługi**

Wyżej wspominałam o ofertach promocyjnych przy kredycie hipotecznym, poza prowadzeniem ROR banki często wymagają posiadania innych produktów, lub zobowiązują Klienta do wykonywania określonych w umowie kredytowej czynności. Posiadania tych produktów umożliwia Klientowi skorzystanie z oferty korzystniejszej – tańszej.



Lista dodatkowych produktów, które mogą być wymagane przez bank:

- karta kredytowa z obowiązkiem dokonywania transakcji na określoną kwotę,
- karta debetowa z obowiązkiem dokonywania transakcji na określoną kwotę,
- wpływ konkretnej kwoty na rachunek (często w umowie kredytowej jest zapis, że musi być to wynagrodzenie,
- bankowość mobilna.

W umowie kredytowej mogą znaleźć się zapisy o obowiązkach kredytobiorcy (np. transakcje kartą debetową), niewypełnienie obowiązków może skutkować podwyższeniem oprocentowania.

Powyższe produkty/usługi mogą być dodatkowo płatne (np. roczna opłata za kartę). Koszty te wynikają z Taryfy Opłat i Prowizji (TOiP), danego banku.

### **3. KOSZTY W CZASIE SPŁATY KREDYTU - CO MOŻE CIĘ ZASKOCZYĆ?**

Nawet po uruchomieniu kredytu, w trakcie wieloletniego okresu mogą pojawiać się dodatkowe opłaty. Część z nich jest przewidziana w umowie kredytowej, część może wynikać z działań kredytobiorcy (aneks, zmiana warunków).

#### **3.1 Opłata za wcześniejszą częściową lub całkowitą spłatę**

Opłaty za wcześniejszą częściową lub całkowitą spłatę kredytu hipotecznego, są tzw. **opłatami ewentualnymi**. Oznacza to, że nie są pobierane w każdym banku, bądź są pobierane ale w określonych w umowie kredytowej warunkach.

- Częściowa wcześniejsza spłata kredytu tzw. nadpłata kredytu – spłata wyłącznie kapitału, skutkuje niższą ratą bądź skróceniem okresu kredytowania,



- Całkowita spłata kredytu hipotecznego – spłata kapitału + odsetek bieżących (naliczonych do dnia spłaty), skutkuje zamknięciem zobowiązania.

### Oprocentowanie stałe

W większości banków brak jest dodatkowej rekompensaty za wcześniejszą częściową lub całkowitą spłatę kredytu hipotecznego.

Pojawiają się wyłącznie opłaty aneksowe np. po nadpłacie kredytu hipotecznego ze skróceniem okresu kredytowania. Bank musi dokonać zmian w umowie i w harmonogramie, koszt to zwykle **~200 PLN**.

### Oprocentowanie zmienne

W przypadku oprocentowania zmiennego sytuacja jest bardziej złożona. Na rynku wyróżniamy:

- banki, które nie pobierają opłaty za wcześniejszą częściową lub całkowitą spłatę kredytu,
- banki, które pobierają opłaty wyłącznie za wcześniejszą częściową spłatę kredytu, nie pobierają opłaty za całkowitą spłatę,
- banki, które pobierają opłaty w obu przypadkach.

W umowach kredytowych znajdują się zapisy, przez jaki okres opłata – rekompensata na rzecz banku jest pobierana. Zwykle bank pobiera rekompensatę przez **1 – 3 lata**, w wysokości od **0,5% do 3%** od kwoty nadpłaty. W przypadku skrócenia okresu kredytowania mogą pojawić się również opłaty aneksowe.

Po tym okresie zazwyczaj nadpłata jest bezpłatna.

### 3.2 Opłata za aneks do umowy/zmiana warunków

Jeśli chcesz zmienić harmonogram spłat, przesunąć termin raty, zmienić okres kredytowania czy dokonać zmian innych warunków, bank może wymagać opłaty aneksowej.



Zwykle rzędu kilkudziesięciu do kilkuset złotych (np. 50 - 200 zł), opłaty są zapisane w Taryfie Opłat i Prowizji danego banku.

### **3.3 Odsetki karne/opłaty za opóźnienia**

Jeśli spóźnisz się ze spłatą raty, bank może naliczyć odsetki karne lub dodatkowe opłaty monitowe. Czasem w umowie znajdują się zapisy o określonych kwotach za wezwania do zapłaty, opóźnienia lub są one opisane w TOiP.

## **4. PODSUMOWANIE: CAŁOŚCIOWE SPOJRZENIE OPŁACA SIĘ NAJBARDZIEJ**

Zakup nieruchomości „na kredyt” to nie tylko rata i oprocentowanie, to cały łańcuch kosztów, które klient musi przewidzieć. Jeśli zignorujesz choć jedną kategorię opłat, możesz zostać zaskoczony dodatkowymi wydatkami sięgającymi kilku czy kilkunastu tysięcy złotych.

Z mojego doświadczenia jako ekspertki kredytowej przy marce KM Kredyty – najczęstsze błędy klientów to:

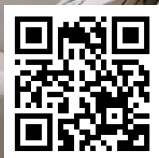
- brak rezerwy na koszty „okołotransakcyjne”,
- nieczytanie tabeli opłat, nadmierny pesymizm wobec promocji bankowych,
- przyjmowanie polisy bankowej bez porównania z rynkową,
- brak negocjacji ze Sprzedającym/Deweloperem, czy Agentem Nieruchomości



Jeśli planujesz zakup nieruchomości z kredytem hipotecznym, zrób to mądrze, zaplanuj odpowiednio budżet i skontaktuj się z osobą z doświadczeniem.

**KM- Kredyty Karolina Marcińczyk**





ul. Słomińskiego 17/29, 00-195 Warszawa



[karolina.marcinczyk@km-kredyty.pl](mailto:karolina.marcinczyk@km-kredyty.pl)



+48 797 089 650



[www.km-kredyty.pl](http://www.km-kredyty.pl)