



**REGULAMIN
MIESZKANIOWY KREDYT HIPOTECZNY
DLA OSÓB FIZYCZNYCH**

Rozdział 1 POSTANOWIENIA OGÓLNE

- § 1. „Regulamin mieszkaniowy kredyt hipoteczny dla osób fizycznych” zwany dalej „Regulaminem” określa obowiązujące w Banku Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna warunki udzielania i spłaty mieszkaniowego kredytu hipotecznego dla konsumentów, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Umowa kredytu może uregulować prawa i obowiązki Stron odmiennie niż są uregulowane w Regulaminie. W takim przypadku Strony są związane umową kredytu.

§ 2. Dla potrzeb Regulaminu użyte w nim określenia oznaczają:

Bank - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna; Bank posługuje się także skrótem firmy: “Bank Pekao S.A.”,

całkowita kwota do zapłaty przez Kredytobiorcę – suma całkowitego kosztu kredytu i całkowitej kwoty kredytu,

całkowita kwota kredytu – suma wszystkich środków pieniężnych, nieobejmujących kredytowanych kosztów kredytu tj. opłaty za przygotowanie i zawarcie umowy kredytu i składki ubezpieczeniowej CPI, które Bank udostępnia Kredytobiorcy na podstawie umowy kredytu,

całkowity koszt kredytu – wszelkie koszty, które Kredytobiorca obowiązany jest ponieść w związku z umową kredytu, w szczególności:

- 1) odsetki, opłaty, prowizje, podatki i marże,
 - 2) koszty usług dodatkowych, w tym ubezpieczeń, w przypadku, gdy ich poniesienie jest niezbędne do uzyskania kredytu lub uzyskania go na oferowanych warunkach
- z wyjątkiem kosztów opłat notarialnych i opłat sądowych ponoszonych przez Kredytobiorcę,

dom jednorodzinny - budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, 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,

dzień roboczy – każdy dzień z wyłączeniem dni uznanych ustawowo za wolne od pracy oraz sobót,

Konsument – osoba fizyczna, która zawiera umowę z Bankiem w celu bezpośrednio niezwiązanym z działalnością gospodarczą lub zawodową,

kredyt – mieszkaniowy kredyt hipoteczny udzielany na warunkach określonych w Regulaminie,

kredyt indeksowany – kredyt udzielony i wypłacony w złotych (PLN), który stanowi zgodnie z umową kredytu równowartość waluty obcej tj. EUR, SEK, NOK, ewidencjonowany na rachunku kredytowym i spłacany w walucie, do której kredyt jest indeksowany,

kredyt złotowy – kredyt udzielony, wypłacony i spłacany w złotych,

Kredytobiorca – Konsument lub Konsumentki, z którym/którymi Bank zawarł umowę o mieszkaniowy kredyt hipoteczny, przy czym co najmniej jeden z tych Konsumentów, po dokonaniu transakcji zakupu, stanie się właścicielem przedmiotu kredytowania,

kurs średni NBP – ogłaszany przez Narodowy Bank Polski bieżący kurs średni dla waluty obcej, do której indeksowany jest kredyt, dostępny na stronach internetowych www.nbp.pl;

lokal mieszkalny - wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych; do lokalu mogą przynależeć, jako jego części składowe, pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż, zwane „pomieszczeniami przynależnymi”,

LtV (loan to value ratio) - współczynnik wartości kwoty kredytu do wycenionej wartości przedmiotu zabezpieczenia,

powstanie zabezpieczenia/ powstanie hipoteki umownej – wpis hipoteki umownej do księgi wieczystej przedmiotu zabezpieczenia,

prawne zabezpieczenie spłaty kredytu - prawna forma zabezpieczenia wierzytelności Banku z tytułu udzielonego kredytu,

przedmiot kredytowania:

- nieruchomość gruntowa, zabudowana domem jednorodzinnym trwale z tą nieruchomością związanym, oddanym do użytkowania,
- grunt oddany w użytkowanie wieczyste, zabudowany oddanym do użytkowania domem jednorodzinnym trwale związanym z tym gruntem,
- lokal mieszkalny stanowiący przedmiot odrębnej własności/ lokal niewyodrębniony, oddany do użytkowania,
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- udział w domu jednorodzinnym/ lokalu mieszkalnym/ spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu,
- garaż lub wyodrębnione miejsce postojowe, stanowiący/ stanowiące przedmiot odrębnej własności lub własnościowego prawa spółdzielczego, oddany/ oddane do użytkowania,
- nieruchomość gruntowa (również oddana w użytkowanie wieczyste) o podstawowym przeznaczeniu terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, o powierzchni nieprzekraczającej 0,5 ha.

przedmiot zabezpieczenia:

- nieruchomość gruntowa, zabudowana domem jednorodzinnym trwale z tą nieruchomością związanym, oddanym do użytkowania,
- użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej, zabudowane domem jednorodzinnym trwale związanym z tą nieruchomością, oddanym do użytkowania,
- lokal mieszkalny mający stanowić/ stanowiący przedmiot odrębnej własności, oddany do użytkowania,
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- nieruchomość gruntowa, stanowiąca przedmiot własności, o podstawowym przeznaczeniu terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, o powierzchni nieprzekraczającej 0,5 ha.

Określenie „przedmiot zabezpieczenia” odnosi się również do przedmiotu zabezpieczenia przyjmowanego zarówno jako zabezpieczenie dodatkowe.

rachunek kredytowy – prowadzony przez Bank rachunek, na którym ewidencjonowany jest kredyt,

ryzyko kursowe – ryzyko występujące przy kredytach indeksowanych, ponoszone przez Kredytobiorcę w związku z możliwością wystąpienia zmiany kursu waluty, w której został zaciągnięty kredyt,

rzeczoznawca majątkowy – osoba fizyczna posiadająca uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości, wpisana do centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych, dostępnego na stronie internetowej Ministerstwa Inwestycji i Rozwoju.

Z dniem wpisu do centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych osoba ta nabywa prawo wykonywania zawodu oraz używania tytułu zawodowego „rzeczoznawca majątkowy”,

spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu – ograniczone prawo rzeczowe, którego przedmiotem jest lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny w spółdzielni mieszkaniowej lub garaż, o ile spółdzielnia mieszkaniowej przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym znajduje się budynek mieszkalny,

spread walutowy - różnica między kursem sprzedaży waluty a kursem jej zakupu,

transza - część kwoty kredytu, stawiana do dyspozycji Kredytobiorcy na warunkach i w terminie określonych w umowie kredytu,

umowa kredytu - umowa mieszkaniowego kredytu hipotecznego dla osób fizycznych,

usługa bankowości elektronicznej i telefonicznej - zgodnie ze znaczeniem nadanym przez rozporządzenie Ministra Rozwoju i Finansów z 14.07.2017 r. w sprawie wykazu usług reprezentatywnych powiązanych z rachunkiem płatniczym:

- usługa bankowości elektronicznej - usługa polegająca na dostępie do rachunku płatniczego przez Internet, umożliwiającą sprawdzenie salda rachunku płatniczego, zmianę limitów dla płatności bezgotówkowych i transakcji dokonywanych przy użyciu karty debetowej lub złożenie innego rodzaju dyspozycji do rachunku;
- usługa bankowości telefonicznej - usługa polegająca na dostępie do rachunku płatniczego przez telefon za pośrednictwem infolinii dostawcy, umożliwiającą w szczególności sprawdzenie salda rachunku płatniczego lub złożenie innego rodzaju dyspozycji do rachunku,

waluta kredytu – złoty (PLN) albo waluta obca, do której **indeksowany** jest kredyt tj. EUR, SEK, NOK, określona w umowie kredytu,

wartość rynkowa przedmiotu zabezpieczenia - szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość/ inny przedmiot hipoteki w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej,

Wnioskodawca – Konsument lub Konsumentki, ubiegający się o mieszkaniowy kredyt hipoteczny, przy czym co najmniej jeden z tych Konsumentów, po dokonaniu transakcji zakupu, stanie się właścicielem przedmiotu kredytowania,

wniosko-polisa - dokument ubezpieczenia potwierdzający zawarcie umowy ubezpieczenia,

wskaźnik LtV - stosunek kwoty udzielonego kredytu do wartości nieruchomości, stanowiącej przedmiot zabezpieczenia kredytu, ustalony na dzień zawarcia umowy kredytu,

wysoki wskaźnik LtV - wskaźnik LtV przekraczający 80%,

zadłużenie przeterminowane – niespłacona Bankowi przez Kredytobiorcę w ustalonym terminie część lub całość należności z tytułu udzielonego kredytu, tj. kapitału, odsetek, prowizji i innych należności,

Zakład Ubezpieczeń – zakład ubezpieczeń znajdujący się na liście dostępnej na stronie internetowej Banku i w Oddziałach Banku. W indywidualnych przypadkach Bank może przyjąć zabezpieczenia w formie polisy wystawionej przez zakład ubezpieczeń niewymieniony na liście,

Zbywca - osoba fizyczna, prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, sprzedająca przedmiot kredytowania,

zdolność kredytowa - zdolność do spłaty zaciągniętego kredytu wraz z odsetkami w terminach określonych w umowie kredytu.

2. W przypadku, gdy przedmiot kredytowania/przedmiot zabezpieczenia kredytu nie jest własnością, ale objęty jest użytkowaniem wieczystym lub spółdzielczym własnościowym prawem obowiązkowi lub prawu ustalone wobec właściciela w umowie kredytu lub Regulaminie odnoszą się w takim przypadku do użytkownika wieczystego lub uprawnionego do spółdzielczego własnościowego prawa.

Rozdział 2 PODSTAWOWE ZASADY UDZIELANIA MIESZKANIOWEGO KREDYTU HIPOTECZNEGO

§ 3. 1. Kredyt może być udzielony z przeznaczeniem na:

- 1) zakup domu jednorodzinnego, lokalu mieszkalnego, domu letniskowego o przeznaczeniu całorocznym (wyposażonego w instalację elektryczną, wodociągową, ciepłą itp. umożliwiające zamieszkiwanie tego domu przez cały rok) na działce rekreacyjnej,
- 2) nabycie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego w spółdzielni mieszkaniowej (na rynku pierwotnym) lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu/ prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego na rynku wtórnym,
- 3) przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielni mieszkaniowej w prawo odrębnej własności,
- 4) wykup mieszkania komunalnego lub zakładowego (gdy cena wykupu nie przekracza 50% wartości mieszkania, będącego przedmiotem wykupu),
- 5) zakup domu jednorodzinnego z częścią usługową z zastrzeżeniem, że całkowita powierzchnia usługowa nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej tego domu,
- 6) zakup domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego wraz z garażem/ wyodrębnionym miejscem postojowym stanowiącym przedmiot odrębnej własności/ miejscem postojowym, nabywanym w ramach udziału przez Wnioskodawcę wraz z prawami i obowiązkami wynikającymi z tzw. umowy *quoad usum* uprawniającej współwłaścicieli do współposiadania rzeczy wspólnej poprzez wydzielenie współwłaścicielowi (współwłaścicielom) części nieruchomości do wyłącznego użytku, z zastrzeżeniem, że finansowanie garażu/ wyodrębnionego miejsca postojowego/ miejsca postojowego ze środków pochodzących z kredytu nie przekroczy 15% ceny domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego, stanowiącego podstawowy cel kredytowania;
- 7) zakup garażu lub wyodrębnionego miejsca postojowego, z zastrzeżeniem postanowień ust. 4,
- 8) zakup nieruchomości gruntowej lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, o powierzchni nieprzekraczającej 0,5 ha,
- 9) zakup udziału w domu jednorodzinnym/ lokalu mieszkalnym/ spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu/ nieruchomości gruntowej, w wyniku którego Kredytobiorca stanie się wyłącznym właścicielem tego domu jednorodzinnego/ lokalu mieszkalnego/ spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu/ nieruchomości gruntowej (np. w przypadku spłaty zobowiązania wynikającego z podziału majątku pomiędzy współmałżonkami/ spłaty zobowiązania wynikającego z podziału majątku w wyniku postępowania spadkowego),

- 10) zakup udziału w domu jednorodzinnym/ lokalu mieszkalnym/ spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu, w wyniku którego Kredytobiorcy przysługiwał będzie jedynie ten udział; warunkiem udzielenia kredytu jest ustanowienie hipoteki umownej na przedmiocie zabezpieczenia oraz udokumentowanie wniesienia - przed wypłatą kredytu - środków własnych, w wysokości odpowiadającej całości ceny zapłaty za udział przez pozostałych współudziałowców nie przystępujących do kredytu,
 - 11) spłatę w wysokości aktualnego zadłużenia kredytu przeznaczonego i wykorzystanego na cele mieszkaniowe (w przypadku gdy kredyt w innym banku udzielony był na budowę - budowa powinna być zakończona, a przedmiot kredytowania tym kredytem oddany do użytkowania) zaciągniętego przez Wnioskodawcę w innym banku lub instytucji finansowej i terminowo spłacanego, z zastrzeżeniem postanowień ust. 3,
 - 12) nabycie od osoby fizycznej praw wynikających z umowy o wybudowanie domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego, zawartej z deweloperem/spółdzielnią mieszkaniową, wraz z garażem/ wydzielonym miejscem postojowym stanowiącym przedmiot odrębnej własności/ miejscem postojowym, nabywanym w ramach udziału przez Wnioskodawcę wraz z prawami i obowiązkami wynikającymi z tzw. umowy *quoad usum* uprawniającej współwłaścicieli do współposiadania rzeczy wspólnej poprzez wydzielenie współwłaścicielowi (współwłaścicielom) części nieruchomości do wyłącznego użytku, przy założeniu, że kwota kredytu na rzecz osoby fizycznej nie może przekroczyć ceny zakupu, określonej w umowie z deweloperem/spółdzielnią mieszkaniową, oraz dodatkowo w przypadku kredytu złotowego cel konsumpcyjny, niezwiązany z działalnością gospodarczą.
2. Przy udzielaniu kredytu na cel wymieniony w ust. 1 pkt 1 – 10 oraz 12 możliwe jest włączenie do kwoty kredytu refinansowania poniesionych przez Klienta kosztów zadatku/ zaliczki wpłaconego/ wpłaconej Zbywcy, w wysokości nie wyższej niż 10% ceny zakupu z zastrzeżeniem, że od momentu wpłacenia zadatku/ zaliczki nie upłynął okres dłuższy niż 3 miesiące; refinansowaniu podlegają wyłącznie poniesione koszty, które zostały udokumentowane np. poprzez odpowiednie zapisy w umowie sprzedaży sporządzonej w formie aktu notarialnego, potwierdzenia wpłat wystawione przez banki lub inne dokumenty potwierdzające dokonanie płatności.
 3. Kredyt przeznaczony na spłatę kredytu, o którym mowa w ust.1 pkt 11, może być udzielony w walucie, w której Wnioskodawca uzyskuje najwyższe trwałe dochody, przyjęte do oceny zdolności kredytowej, o ile zgodnie z aktualną ofertą Bank udziela kredytów mieszkaniowych w tej walucie.
 4. Udzielenie kredytu na cel określony w ust. 1 pkt 7 uzależniony jest od ustanowienia przez Kredytobiorcę prawnego zabezpieczenia spłaty kredytu w formie hipoteki umownej na przedmiocie zabezpieczenia, stanowiącym własność Kredytobiorcy, dopuszczonym do użytkowania, z wyłączeniem nieruchomości gruntowej.
 5. Kredyt nie może być przeznaczony na finansowanie działalności gospodarczej.

§ 4.1. Kredyt może być udzielony osobie fizycznej posiadającej:

- 1) pełną zdolność do czynności prawnych,
 - 2) dokument potwierdzający tożsamość,
 - 3) udokumentowane dochody osiągnięte w walucie kredytu, z zastrzeżeniem ust. 3,
 - 4) zdolność kredytową.
2. W przypadku wystąpienia o kredyt przez osobę fizyczną pozostającą w związku małżeńskim umowę kredytu zawiera się z obojgiem małżonków, chyba że pomiędzy małżonkami istnieje rozdzielność majątkowa (udokumentowana aktem notarialnym lub odpisem prawomocnego orzeczenia sądu w tej sprawie) lub separacja (udokumentowana odpisem prawomocnego orzeczenia sądu w tej sprawie).
 3. Kredyty złote oferowane są wyłącznie Wnioskodawcom, osiągającym dochody w złotych, a w przypadku Wnioskodawców uzyskujących dochody jednocześnie w złotych oraz w walutach obcych – Wnioskodawcom, których dochody w złotych są najwyższymi z przyjmowanych do oceny zdolności kredytowej.

§ 5. Bank udziela kredytu na okres:

- 1) w przypadku kredytu złotowego – do 30 lat,
 - 2) w przypadku kredytu indeksowanego do waluty obcej – do 20 lat
- z zastrzeżeniem, że w przypadku kredytu oprocentowanego według stałej stopy procentowej w początkowym okresie kredytowania oraz zmiennej stopy procentowej w dalszym okresie kredytowania, okres kredytowania musi być dłuższy niż 5 lat (tj. 60 miesięcznych rat kredytu).

§ 6.1. Kredyt może być udzielony do wysokości 80% (przy kredycie złotowym) lub 70% (przy kredycie indeksowanym) wartości przedmiotu kredytowania, z zastrzeżeniem postanowień ust. 2 oraz Rozdziału 9.

2. W przypadku kredytu udzielanego wyłącznie na:

- 1) zakup garażu lub wyodrębnionego miejsca postojowego maksymalna wysokość kredytu nie może przekroczyć 60% (przy kredycie złotowym) lub 50% (przy kredycie indeksowanym) wartości rynkowej przedmiotu zabezpieczenia i nie może być wyższa niż 90 % ceny zakupu przedmiotu kredytowania
- 2) zakup nieruchomości gruntowej maksymalna wysokość kredytu nie może przekroczyć:
 - a) 80% wartości rynkowej przedmiotu kredytowania (przy kredycie złotowym) w przypadku nieruchomości gruntowej, stanowiącej przedmiot własności, o powierzchni do 0,3 ha włącznie lub
 - b) 70% wartości rynkowej przedmiotu kredytowania (przy kredycie złotowym) w przypadku nieruchomości gruntowej, stanowiącej przedmiot własności, o powierzchni powyżej 0,3 ha do 0,5 ha włącznie lub
 - c) 50% wartości rynkowej przedmiotu kredytowania (przy kredycie indeksowanym) w przypadku nieruchomości gruntowej, stanowiącej przedmiot własności, o powierzchni nieprzekraczającej 0,5 ha lub
 - d) 80% wartości rynkowej przedmiotu zabezpieczenia (przy kredycie złotowym) lub 50% wartości przedmiotu zabezpieczenia (przy kredycie indeksowanym) – w przypadku, gdy zabezpieczenie kredytu stanowi inna nieruchomość mieszkalna (lokal mieszkalny/ dom), oddana do użytkowania i stanowiąca własność Kredytobiorcy,i nie może być wyższa niż 90 % ceny zakupu przedmiotu kredytowania dla kredytu złotowego lub 70% dla kredytu indeksowanego do 180 rat kredytu włącznie albo 60% dla kredytu indeksowanego powyżej 180 rat kredytu.

3. W przypadku prawnego zabezpieczenia spłaty kredytu w postaci hipoteki umownej na przedmiocie kredytowania, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 lit. a – c, wymagana jest wycena przedmiotu kredytowania w formie operatu szacunkowego, określająca wartość rynkową, sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego, nie starsza niż 12 miesięcy od daty jej sporządzenia.

§ 7. 1. Wnioskodawca zobowiązany jest do pokrycia:

- 1) kosztu kontroli przedmiotu kredytowania/ przedmiotu zabezpieczenia,
 - 2) kosztu wyceny wartości przedmiotu zabezpieczenia, sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego (wycena sporządzana przez rzeczoznawcę majątkowego wymagana jest jednorazowo, przed rozpatrzeniem przez Bank wniosku o udzielenie kredytu),
 - 3) opłat notarialnych, opłat sądowych oraz podatku od czynności cywilno-prawnych (PCC),
 - 4) składki z tytułu ubezpieczenia przedmiotu zabezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych,
 - 5) składki z tytułu ubezpieczenia na życie Kredytobiorcy (w przypadkach, w których takie ubezpieczenie jest wymagane przez Bank),
 - 6) opłaty za przygotowanie i zawarcie umowy kredytu.
2. W kredycie złotowym na pisemną prośbę Wnioskodawcy koszt opłaty za przygotowanie i zawarcie umowy kredytu może zostać skredytowany przez Bank.
3. Kwota kredytu, powiększona o koszt, o którym mowa w ust. 2, nie może przekroczyć wartości, o których mowa w § 6.

- § 8. 1. Bank udziela kredytów w złotych oraz kredytów w złotych, indeksowanych do waluty obcej tj. EUR, SEK, NOK.
2. **Odsetki** naliczane **są** od kwoty kredytu, pozostałej do spłaty, zgodnie z treścią umowy kredytu:
- 1) według zmiennej stopy procentowej w całym okresie kredytowania albo
 - 2) według stałej stopy procentowej w początkowym okresie kredytowania (tj. 60 miesięcznych rat kredytu), a następnie według zmiennej stopy procentowej w dalszym okresie kredytowania (począwszy od momentu zakończenia okresu obowiązywania stałej stopy procentowej określonego w umowie kredytu do całkowitej spłaty kredytu).
3. Wysokość zmiennej stopy procentowej jest ustalana przez Bank jako suma:
- 1) stopy bazowej kredytu mieszkaniowego 6M (SBKM 6M) – stosowanej w przypadku kredytów złotych albo
 - 2) stopy bazowej kredytu mieszkaniowego (SBKM) – stosowanej w przypadku kredytów indeksowanych oraz marży Banku.
- Wysokość marży Banku jest zróżnicowana w zależności od wysokości wskaźnika LtV (dla wskaźnika LtV nieprzekraczającego 80 % oraz dla wysokiego wskaźnika LtV).
4. Stopa bazowa kredytu mieszkaniowego jest wyliczana w ostatnim dniu roboczym każdego miesiąca kalendarzowego jako średnia arytmetyczna ze wszystkich dziennych **publikacji wskaźnika referencyjnego**:
- 1) EURIBOR 3M - dla kredytów w EUR (euro),
 - 2) STIBOR 3M – dla kredytów w SEK (koronach szwedzkich),
 - 3) NIBOR 3M – dla kredytów w NOK (koronach norweskich),
- z ostatniego miesiąca kalendarzowego poprzedzającego okres obrachunkowy, dla którego jest ustalana, z zastrzeżeniem ust. 5, ust. 8 pkt 1 i 2, ust. 9 pkt 1 i 2 oraz ust. 10 pkt 1.
5. Stopa bazowa kredytu mieszkaniowego dla danej umowy kredytu, wyliczona zgodnie z zasadami opisanymi w ust. 4, obowiązuje włącznie do ostatniego dnia 3-miesięcznego okresu obrachunkowego, rozumianego jako okres kolejnych 3 miesięcy kalendarzowych.
6. Stopa bazowa kredytu mieszkaniowego 6M jest wyliczana w ostatnim dniu roboczym każdego miesiąca kalendarzowego jako średnia arytmetyczna ze wszystkich dziennych **publikacji wskaźnika referencyjnego** WIBOR 6M z ostatniego miesiąca kalendarzowego poprzedzającego okres obrachunkowy dla którego jest ustalana, z zastrzeżeniem ust. 7, ust. 8 pkt 2 i 3, ust. 9 pkt 1 i 2 oraz ust. 10 pkt 2.
7. Stopa bazowa kredytu mieszkaniowego 6M dla danej umowy kredytu, wyliczona zgodnie z zasadami opisanymi w ust. 6, obowiązuje włącznie do ostatniego dnia 6-miesięcznego okresu obrachunkowego, rozumianego jako okres kolejnych 6 miesięcy kalendarzowych.
8. Pierwszy okres obrachunkowy liczony jest:
- 1) w przypadku kredytów indeksowanych oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej - od dnia otwarcia rachunku kredytowego do ostatniego dnia 3-go miesiąca kalendarzowego, a miesiąc kalendarzowy, w którym otwarty został rachunek kredytowy jest jednocześnie traktowany jako pierwszy miesiąc kalendarzowy tego okresu obrachunkowego,
 - 2) w przypadku stałej stopy procentowej w początkowym okresie kredytowania (tj. 60 miesięcznych rat kredytu) - począwszy od pierwszego dnia następującego po upływie okresu obowiązywania stałej stopy procentowej, **do ostatniego dnia 3-go miesiąca kalendarzowego (w przypadku kredytu indeksowanego) albo do ostatniego dnia 6-go miesiąca kalendarzowego (w przypadku kredytu złotowego)**, a miesiąc kalendarzowy, w którym nastąpiła zmiana rodzaju stopy procentowej ze stałej na zmienną traktowany jest jako pierwszy miesiąc kalendarzowy tego okresu obrachunkowego,
 - 3) w przypadku kredytów złotych oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej w całym okresie kredytowania - od dnia otwarcia rachunku kredytowego do ostatniego dnia 6-go miesiąca kalendarzowego, a miesiąc kalendarzowy, w którym otwarty został rachunek kredytowy jest jednocześnie traktowany jako pierwszy miesiąc kalendarzowy tego okresu obrachunkowego.
9. Zmiana wysokości oprocentowania kredytu następuje:

- 1) w przypadku zmiany wysokości stopy bazowej kredytu mieszkaniowego albo stopy bazowej kredytu mieszkaniowego 6M ustalonej dla kolejnego okresu obrachunkowego w porównaniu z dotychczas obowiązującą, przy czym wysokość oprocentowania kredytu zmienia się o tyle punktów procentowych o ile zmieni się ta stopa, a zmiana wysokości oprocentowania kredytu obowiązuje od 1-go dnia kolejnego okresu obrachunkowego,
 - 2) w przypadku kredytu oprocentowanego zgodnie z treścią umowy kredytu według stałej stopy procentowej w początkowym okresie kredytowania (tj. 60 miesięcznych rat kredytu) - wraz z upływem tego okresu:
 - a) w przypadku oprocentowania kredytu w dalszym okresie kredytowania również według stałej stopy procentowej i jednocześnie zmiany wysokości stałej stopy procentowej w porównaniu z wysokością dotychczas obowiązującą albo
 - b) przy zmianie oprocentowania kredytu na oprocentowanie według zmiennej stopy procentowej w dalszym okresie kredytowania.
10. W przypadku zmiany - w trakcie okresu obrachunkowego - wysokości marży Banku, wynikającej z postanowień umowy kredytu, bieżący okres obrachunkowy zostaje skrócony do dnia poprzedzającego dzień zmiany marży Banku. Następny okres obrachunkowy liczony jest od dnia zmiany wysokości marży Banku i kończy się w ostatnim dniu:
- 1) drugiego pełnego miesiąca kalendarzowego, następującego po miesiącu, w którym nastąpiła zmiana marży Banku, a wysokość stopy bazowej kredytu mieszkaniowego do końca trwania okresu obrachunkowego przyjmuje wartość obowiązującą w dniu tej zmiany marży. Kolejne okresy obrachunkowe obejmują pełne trzy miesiące kalendarzowe albo
 - 2) piątego pełnego miesiąca kalendarzowego, następującego po miesiącu, w którym nastąpiła zmiana marży Banku, a wysokość stopy bazowej kredytu mieszkaniowego 6M do końca trwania okresu obrachunkowego przyjmuje wartość obowiązującą w dniu tej zmiany marży. Kolejne okresy obrachunkowe obejmują pełne sześć miesięcy.

§ 9. Bank uzależnia udzielenie kredytu od:

- 1) przedłożenia dokumentów i udzielenia przez Wnioskodawcę informacji niezbędnych do dokonania oceny jego zdolności kredytowej,
- 2) posiadania przez Wnioskodawcę zdolności kredytowej,
- 3) zaakceptowania przez Bank zaproponowanego przez Wnioskodawcę prawnego zabezpieczenia spłaty kredytu,
- 4) udokumentowania przez Wnioskodawcę wniesienia wkładu własnego w wysokości co najmniej:
 - a) przy kredycie złotowym:
 - 10% ceny zakupu przedmiotu kredytowania,
 - b) przy kredycie indeksowanym:
 - 30% ceny zakupu przedmiotu kredytowania – w przypadku wnioskowania o kredyt do 15 lat,
 - 40 % ceny zakupu przedmiotu kredytowania – w przypadku wnioskowania o kredyt powyżej 15 lat.

§ 10.1. Przed podjęciem decyzji o udzieleniu kredytu Bank przeprowadza, na koszt Wnioskodawcy, kontrolę przedmiotu kredytowania/ przedmiotu zabezpieczenia, w terminie uzgodnionym uprzednio z Wnioskodawcą.

2. Po złożeniu wniosku o udzielenie kredytu mieszkaniowego Bank weryfikuje wniosek oraz bada zdolność kredytową Wnioskodawcy. Po pozytywnym zweryfikowaniu zdolności kredytowej Bank podejmuje decyzję kredytową w sprawie udzielenia kredytu mieszkaniowego.
3. Przed zawarciem umowy kredytu, po otrzymaniu od Wnioskodawcy informacji o jego potrzebach, sytuacji finansowej i osobistej, preferencjach oraz celach mieszkaniowych, nie później jednak niż przed złożeniem przez Wnioskodawcę wniosku o udzielenie kredytu mieszkaniowego, Bank przekazuje Wnioskodawcy, w formie pisemnej, Formularz Informacyjny dotyczący kredytu hipotecznego.

Rozdział 3
TRYB UDZIELANIA KREDYTU

- § 11. Przy ubieganiu się o kredyt Wnioskodawca okazuje dokument potwierdzający tożsamość oraz składa w Banku:
- 1) wniosek o udzielenie kredytu mieszkaniowego wraz z kartą informacyjną,
 - 2) dokumenty stwierdzające źródło i wysokość przychodów/ dochodów Wnioskodawcy oraz ewentualnych poręczycieli,
 - 3) dokumenty dotyczące przedmiotu kredytowania (oraz przedmiotu zabezpieczenia, o ile nie jest on tożsamy z przedmiotem kredytowania), zgodnie z wykazem niezbędnych dokumentów, przekazanych przez Bank,
 - 4) dokumenty potwierdzające wniesienie wkładu własnego - wkład własny nie może pochodzić z kredytu, pożyczki lub dotacji.
- § 12.1. Bank przekazuje Wnioskodawcy decyzję kredytową, w formie pisemnej, w dwudziestym pierwszym dniu od dnia złożenia wniosku o udzielenie kredytu mieszkaniowego.
2. Na prośbę Wnioskodawcy, zgodnie z oświadczeniem złożonym we wniosku o udzielenie kredytu mieszkaniowego, Wnioskodawca ma prawo otrzymania decyzji kredytowej, w terminie wcześniejszym, niż określony w ust. 1.
 3. Decyzja kredytowa, o której mowa w ust. 1, stanowi ofertę w rozumieniu art. 66 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny.
 4. Decyzja kredytowa wraz z Formularzem Informacyjnym jest wiążąca dla Banku przez okres 30 dni od dnia jej wystawienia. W przypadku, gdy decyzja kredytowa została przekazana przed dwudziestym pierwszym dniem, okres jej obowiązywania ulega wydłużeniu o okres, o jaki został skrócony 21-dniowy termin.
 5. Wnioskodawca jest uprawniony do otrzymania łącznie z decyzją kredytową projektu umowy kredytu, sporządzonego zgodnie z warunkami określonymi w decyzji kredytowej.
- § 13.1. Po uzyskaniu informacji o podjęciu przez Bank pozytywnej decyzji odnośnie możliwości udzielenia kredytu i zawarciu umowy kredytu Kredytobiorca składa w Banku dokumenty będące dowodem nabycia przedmiotu kredytowania.
2. W sytuacji, gdy warunkiem zawarcia aktu notarialnego umowy sprzedaży przedmiotu kredytowania jest wpłacenie na rachunek Zbywcy całości środków wynikających z ceny zakupu przedmiotu kredytowania (dot. zakupu domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego od dewelopera/syndyka, nabycia prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, zakupu nieruchomości lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze przetargu lub licytacji komorniczej wykupu/ zakupu lokalu komunalnego lub zakładowego), Bank może podjąć decyzję o wypłacie kredytu na podstawie przedłożonego przez Kredytobiorcę oświadczenia Zbywcy (oświadczenie nie jest wymagane w przypadku licytacji komorniczej).
W takim przypadku Kredytobiorca zobowiązany jest do przedłożenia w Banku umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego niezwłocznie po jej sporządzeniu.
 3. W przypadku transakcji zawieranych na rynku wtórnym dokumentem będącym dowodem nabycia przedmiotu kredytowania jest umowa sprzedaży zawarta w formie aktu notarialnego. W takim przypadku Kredytobiorca – po zawarciu umowy kredytu – zobowiązany jest do przedstawienia notariuszowi, przygotowującemu przedmiotowy akt notarialny, egzemplarza umowy kredytu z zawartymi w niej postanowieniami warunkującymi wypłatę kredytu.
Zapisy aktu notarialnego powinny zawierać między innymi:
 - 1) potwierdzenie stanu prawnego przedmiotu kredytowania, wolnego od jakichkolwiek obciążeń,
 - 2) potwierdzenie praw przysługujących Zbywcy do przedmiotu kredytowania tj. własności nieruchomości lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu do dysponowania nią/ nim oraz do jej/ jego zbycia.

4. Wypis sporządzonego aktu notarialnego po podpisaniu aktu przez strony, powinien zostać bez zbędnej zwłoki przedstawiony w Banku – jako podstawa do wypłaty kredytu.

Rozdział 4 PRAWNE ZABEZPIECZENIE SPŁATY KREDYTU

§ 14.1. Prawne zabezpieczenie spłaty kredytu stanowi:

- 1) hipoteka umowna na przedmiocie zabezpieczenia, ustanowiona na zabezpieczenie wierzytelności Banku, obejmujących kapitał, odsetki kapitałowe, odsetki za opóźnienie w spłacie kredytu, prowizje i opłaty od kredytu przewidziane i określone w umowie kredytu, wpisana na pierwszym miejscu w księdze wieczystej,
 - 2) przelew na rzecz Banku praw z umowy ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych przedmiotu zabezpieczenia, obciążonego hipoteką umowną określoną w pkt 1, z zastrzeżeniem, że ubezpieczenie nie jest wymagane w przypadku przyjęcia zabezpieczenia na niezabudowanej nieruchomości gruntowej,
 - 3) umowa ubezpieczenia na życie/ umowa grupowego ubezpieczenia na życie Kredytobiorcy ze wskazaniem Banku jako uposażonego – w następujących przypadkach:
 - a) suma wieku Kredytobiorcy (liczonego w latach od daty urodzenia Kredytobiorcy do daty jego ostatnich urodzin poprzedzających dzień złożenia wniosku o udzielenie kredytu) i okresu kredytowania przekracza 65 lat,
 - b) o udzielenie kredytu wnioskuje wyłącznie jeden Wnioskodawca,
 - c) o udzielenie kredytu wnioskuje kilku Wnioskodawców, z których tylko jeden osiąga dochód uwzględniany w ocenie zdolności do spłaty,
 - d) o udzielenie kredytu wnioskuje kilku Wnioskodawców, przy czym jeden z nich osiąga dochód stanowiący co najmniej 80% sumy dochodów wszystkich Wnioskodawców, uwzględnianych w ocenie zdolności kredytowej,
 - 4) pełnomocnictwo do prowadzonego w Banku dla Kredytobiorcy rachunku oszczędnościowo-rozliczeniowego.
2. Kredytobiorca zobowiązany jest do złożenia w sądzie rejonowym wniosku o wpis hipoteki umownej, określonej w ust. 1 pkt 1, wraz z oświadczeniem Banku, będącym podstawą wpisu tej hipoteki umownej do księgi wieczystej.
3. Wymagana minimalna suma ubezpieczenia określona w umowie ubezpieczenia, o której mowa w ust. 1 pkt 2, musi być, w całym okresie kredytowania, co najmniej równa kwocie udzielonego kredytu.
Bank jest upoważniony do monitorowania opłacania przez Kredytobiorcę składek ubezpieczenia przedmiotu zabezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych.
4. W przypadku, gdy ważność umowy ubezpieczenia, o której mowa w ust. 1 pkt 2, wygaśnie w okresie obowiązywania umowy kredytu, Kredytobiorca zobowiązany jest do ponownego zawarcia umowy ubezpieczenia przedmiotu zabezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych oraz każdorazowego przelania na rzecz Banku praw z umowy ubezpieczenia, aż do całkowitej spłaty kredytu wraz z odsetkami.
5. W przypadkach określonych w ust. 1 pkt 3, Kredytobiorca jest zobowiązany do posiadania ważnej umowy ubezpieczenia na życie w całym okresie kredytowania oraz wskazania Banku jako uposażonego.
Wymagana minimalna suma ubezpieczenia (wysokość świadczenia w przypadku umowy grupowego ubezpieczenia na życie) określona w umowie ubezpieczenia na życie musi stanowić co najmniej 25% kwoty udzielonego kredytu, z zastrzeżeniem, że każda z osób, określonych w ust. 1 pkt 3 ppkt a, której dochody przyjęto do oceny zdolności do spłaty, powinna być ubezpieczona na kwotę równą co najmniej 25% kwoty udzielonego kredytu pomnożonej przez udział dochodów danej osoby w dochodach ogółem, wziętych pod uwagę przy ocenie zdolności do spłaty kredytu. W przypadku, gdy wysokość zadłużenia z tytułu kredytu osiągnie poziom niższy niż 25% kwoty udzielonego kredytu, wymagana minimalna suma ubezpieczenia (wysokość świadczenia), o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, równa będzie

aktualnej wysokości zadłużenia z tytułu kredytu, z uwzględnieniem postanowień ust. 8. Powyższa zmiana nie wymaga zawarcia aneksu do umowy kredytu.

Bank jest upoważniony do monitorowania opłacania przez Kredytobiorcę składek ubezpieczenia na życie.

Kredytobiorca nie może dokonać przekształcenia umowy ubezpieczenia na życie w ubezpieczenie bezskładkowe dopóki wartość wykupu nie osiągnie co najmniej 25% kwoty udzielonego kredytu.

6. Umowa ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych przedmiotu zabezpieczenia oraz umowa ubezpieczenia na życie musi być zawarta z Zakładem Ubezpieczeń.
7. Bank ma prawo do odmowy akceptacji umowy ubezpieczenia, w przypadku, gdy umowa ubezpieczenia nie spełnia wymogów określonych w ust. 3 lub 5 lub nie została zawarta z Zakładem Ubezpieczeń, przedstawiając Kredytobiorcy pisemną odmowę wraz z uzasadnieniem.
8. W przypadku wystąpienia zdarzenia ubezpieczeniowego z umów, o których mowa w ust. 6, Bank jest uprawniony do otrzymania odszkodowania/ świadczenia odpowiadającego swojej wysokością kwocie zadłużenia wynikającego z zawartej umowy kredytu, o ile wcześniej Kredytobiorca wskazał Bank, jako uprawnionego do odbioru odszkodowania/ świadczenia.

§ 15.1. W zależności od postanowień umowy kredytu Bank może wypłacić kredyt przed powstaniem zabezpieczenia, o którym mowa w § 14 ust. 1 pkt 1, pod warunkiem spełnienia warunków określonych w ust. 2:

2. Wypłaty kredytu, o której mowa w ust. 1, Bank dokonuje po spełnieniu przez Kredytobiorcę – z zastrzeżeniem postanowień ust. 3 – następujących warunków:

1) w przypadku transakcji dokonywanych na rynku pierwotnym:

przedstawieniu w Banku wypisu aktu notarialnego, zawierającego w swej treści oświadczenie Kredytobiorcy jako właściciela przedmiotu kredytowania o ustanowieniu hipoteki umownej o której mowa w § 14 ust. 1 pkt 1 wraz z żądaniem, aby notariusz złożył wniosek o wpisanie Kredytobiorcy do księgi wieczystej jako właściciela przedmiotu kredytowania i o wpisanie hipoteki umownej, o której mowa powyżej, a jeżeli księga wieczysta nie jest prowadzona – także wniosku o założenie księgi wieczystej,

albo

złożeniu w sądzie rejonowym pisemnego wniosku o wpis hipoteki umownej wraz z oświadczeniem Kredytobiorcy (lub osoby trzeciej) o ustanowieniu hipoteki umownej, oświadczeniem Banku w sprawie ustanowienia hipoteki umownej, złożonych na podstawie art. 95 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe oraz oświadczeniem Banku o poparciu wniosku o wpis hipoteki umownej i przedstawieniu w Banku kserokopii tegoż wniosku opatrzonej prezentatą sądu – w terminie 14 dni po dokonaniu wpisu Kredytobiorcy do księgi wieczystej jako właściciela przedmiotu kredytowania (jeżeli akt notarialny umowy sprzedaży albo odrębny akt notarialny nie zawiera oświadczenia o ustanowieniu hipoteki umownej i nie został złożony przez notariusza wniosek o jej wpis do księgi wieczystej),

w przypadku transakcji dokonywanych na rynku wtórnym:

- a) złożeniu w sądzie rejonowym pisemnego wniosku o wpis hipoteki umownej wraz z oświadczeniem Kredytobiorcy (lub osoby trzeciej) o ustanowieniu hipoteki umownej, oświadczeniem Banku w sprawie ustanowienia hipoteki umownej, złożonych na podstawie art. 95 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe oraz oświadczeniem Banku o poparciu wniosku o wpis hipoteki umownej – w terminie 14 dni:

- po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego - umowy sprzedaży przedmiotu kredytowania i po uprzednim sprawdzeniu, że wniosek o wpisanie Kredytobiorcy jako właściciela przedmiotu kredytowania wpłynął do sądu właściwego dla prowadzenia księgi wieczystej – w przypadku, gdy odrębna własność lokalu jest prawem związanym z udziałem we współwłasności nieruchomości albo

- po dokonaniu wpisu Kredytobiorcy do księgi wieczystej jako właściciela przedmiotu kredytowania – w przypadku, gdy odrębna własność lokalu jest prawem związanym z udziałem we współużytkowaniu wieczystym oraz
 - b) przedstawieniu w Banku kserokopii wniosku, o którym mowa w ppkt a), opatrzonego prezentatą sądu, albo
 - c) przedstawieniu w Banku wypisu aktu notarialnego, zawierającego w swej treści oświadczenie Kredytobiorcy jako właściciela przedmiotu kredytowania o ustanowieniu hipoteki umownej wraz z żądaniem, aby notariusz złożył wniosek o wpisanie Kredytobiorcy do księgi wieczystej jako właściciela przedmiotu kredytowania oraz o wpisanie tej hipoteki umownej, a jeżeli księga wieczysta nie jest prowadzona – także wniosku o założenie księgi wieczystej,
- 2) zawarcia umowy ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych, o której mowa w § 14 ust. 1 pkt 2) oraz przelania na Bank praw wynikających z tej umowy.
3. W przypadkach opisanych w § 13 ust. 2, Bank może dokonać wypłaty kredytu przed powstaniem zabezpieczenia, o którym mowa w § 14 ust. 1 pkt 1, po zobowiązaniu się Kredytobiorcy do spełnienia następujących warunków:
- 1) złożenia w sądzie rejonowym pisemnego wniosku o wpis hipoteki umownej wraz z oświadczeniem Kredytobiorcy (lub osoby trzeciej) o ustanowieniu hipoteki umownej, oświadczeniem Banku w sprawie ustanowienia hipoteki umownej, złożonych na podstawie art. 95 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe oraz oświadczeniem Banku o poparciu wniosku o wpis hipoteki umownej – w terminie 14 dni po dokonaniu wpisu Kredytobiorcy do księgi wieczystej jako właściciela przedmiotu kredytowania (jeżeli akt notarialny umowy sprzedaży albo odrębny akt notarialny nie zawiera oświadczenia o ustanowieniu hipoteki umownej i nie został złożony przez notariusza wniosek o jej wpis do księgi wieczystej),
 - 2) zawarcia umowy ubezpieczenia przedmiotu kredytowania od ognia i innych zdarzeń losowych oraz przelania na Bank praw wynikających z tej umowy w terminie 14 dni od dnia nabycia prawa własności.

§ 16. Jako dodatkowe prawne zabezpieczenie spłaty kredytu Bank preferuje następujące formy zabezpieczenia:

- 1) hipotekę umowną na dodatkowym przedmiocie zabezpieczenia, stanowiącym własność Kredytobiorcy lub osoby trzeciej, wraz z przelewem na rzecz Banku praw z umowy ubezpieczenia tego przedmiotu od ognia i zdarzeń losowych
- 2) jedną lub kilka z form prawnego zabezpieczenia spłaty kredytu, określonych jako płynne:
 - a) zastaw rejestrowy na:
 - obligacjach skarbowych,
 - bonach skarbowych,
 - wierzytelności z rachunku bankowego wraz z odpowiednim pełnomocnictwem dla Banku do dysponowania nimi (dotyczy sprzedaży, wykupu lub likwidacji)
 - b) cesja wierzytelności z rachunku bankowego,
 - c) przeniesienie określonej kwoty środków pieniężnych na własność Banku zgodnie art. 102 Ustawy Prawo bankowe,
 - d) blokada środków pieniężnych wraz z zastawem zwykłym (z datą pewną) oraz pełnomocnictwem do dysponowania środkami zgromadzonymi na prowadzonych przez Bank rachunkach lokat terminowych, oszczędnościowych oraz oszczędnościowo-kredytowych, prowadzonych przez Kasę Mieszkaniową,
 - e) zastaw zwykły (z datą pewną) wraz z pełnomocnictwem do przedstawienia do odkupu jednostek uczestnictwa w określonych funduszach inwestycyjnych Pekao.

Dopuszcza się ustanowienie zabezpieczenia płynnego w jednej z form, wymienionych w ppkt a – e, przez osobę trzecią.

§ 17. Warunkiem przyjęcia przez Bank dodatkowego prawnego zabezpieczenia spłaty kredytu w postaci hipoteki umownej na przedmiocie zabezpieczenia jest złożenie przez właściciela przedmiotu zabezpieczenia następujących dokumentów:

- 1) aktualnej wyceny nieruchomości (operatu szacunkowego) określającej wartość rynkową przedmiotu zabezpieczenia, sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego, jednak nie starszej niż 12 miesięcy od daty jej sporządzenia. Ponadto, właściciel przedmiotu zabezpieczenia zobowiązany jest do podania numeru księgi wieczystej prowadzonej dla ww. nieruchomości, w celu sporządzenia przez pracownika Banku wydruku ze wszystkich działów tej księgi,
- 2) oświadczenia, w którym:
 - a) zobowiązuje się on do informowania Banku o wszelkich działaniach i zdarzeniach powodujących zmianę stanu prawnego i technicznego przedmiotu zabezpieczenia,
 - b) wyraża zgodę na kontrolę przez pracowników Banku stanu technicznego i prawnego przedmiotu zabezpieczenia.

§ 18. Hipoteka umowna stanowiąca prawne zabezpieczenie spłaty kredytu, udzielonego na zasadach określonych w Regulaminie, nie może być ustanowiona na ułamkowej części przedmiotu zabezpieczenia.

Rozdział 5 WYPŁATA KREDYTU

§ 19.1. Wypłata kredytu następuje, z zastrzeżeniem postanowień § 20, po:

- 1) zawarciu umowy kredytu,
 - 2) uiszczeniu opłaty za przygotowanie i zawarcie umowy kredytu w wysokości określonej w „Taryfie prowizji i opłat bankowych dla klientów detalicznych”,
 - 3) pokryciu przez Kredytobiorcę kosztów związanych z kontrolą i wyceną przedmiotu kredytowania lub przedmiotu zabezpieczenia,
 - 4) złożeniu przez Kredytobiorcę w Banku dokumentów będących dowodem nabycia przedmiotu kredytowania lub potwierdzających ustanowienie prawa odrębnej własności, zgodnie z postanowieniami § 13,
 - 5) ustanowieniu prawnego zabezpieczenia spłaty kredytu określonego w umowie kredytu.
2. Wypłata kredytu następuje w formie bezgotówkowej, zgodnie z pisemną dyspozycją Kredytobiorcy, złożoną w Banku.

Wypłata kredytu nastąpi w terminie wskazanym przez Kredytobiorcę we wniosku o wypłatę kredytu, o ile wniosek wraz z dokumentami potwierdzającymi spełnienie warunków koniecznych do wypłaty środków z kredytu, określonych w umowie kredytu, zostanie złożony nie później niż na 7 dni robocze przed wskazanym przez Kredytobiorcę terminem wypłaty środków.

W przypadku niezłożenia przez Kredytobiorcę wniosku o wypłatę kredytu w terminie określonym powyżej, Bank wypłaci kredyt nie później niż w terminie 7 dni roboczych od dnia złożenia wniosku o wypłatę kredytu przez Kredytobiorcę. W tym przypadku wypłata kredytu nie wymaga zmiany wniosku o wypłatę kredytu.

Zasady określone powyżej dotyczą zarówno kredytu wypłacanego jednorazowo jak i w transzach.

Nie dopuszcza się wypłaty kredytu osobie niezwiązanej z kredytowaną transakcją.

3. Kredytobiorca zobowiązany jest do spełnienia warunków określonych w ust. 1 pkt 2 - 5 oraz wykorzystania kredytu w terminie określonym w umowie kredytu.
4. W przypadku niedotrzymania terminu, określonego w umowie, o którym mowa w ust. 3 lub wystąpienia przesłanek określonych w umowie kredytu, Bank ma prawo odstąpić od umowy kredytu.

§ 20.1. W przypadku, gdy – w trakcie rozpatrywania przez Bank wniosku o udzielenie kredytu - umarł jeden z małżonków pozostających we wspólności majątkowej, Bank jest zobowiązany, na życzenie drugiego z małżonków, do rozpatrzenia nowego wniosku o udzielenie kredytu.

2. W przypadku śmierci – przed wypłatą kredytu - jedyne Kredytobiorcy umowa kredytu wygasa.
3. W przypadku śmierci jedyne Kredytobiorcy – po wypłacie kredytu – niezależnie od rodzaju prawnego zabezpieczenia spłaty kredytu, umowa kredytu wygasa, a zobowiązanie staje się w całości wymagalne.

Bank dochodzi zaspokojenia swoich należności z tytułu umowy kredytu z przyjętych prawnych zabezpieczeń spłaty kredytu lub od osób odpowiedzialnych za długi spadkowe.

4. W przypadku śmierci jednego z Kredytobiorców - po wypłacie kredytu, umowa kredytu jest kontynuowana, a wszelkie prawa i obowiązki z niej wynikające przechodzą na pozostałych Kredytobiorców.

Rozdział 6 SPŁATA KREDYTU

§ 21.1. Spłata należności z tytułu udzielonego kredytu (spłata rat odsetkowych/ kapitałowo-odsetkowych) należnych od Kredytobiorcy następować będzie, z zastrzeżeniem postanowień Rozdziału 8, zgodnie z wyborem Kredytobiorcy:

- 1) w ciężar prowadzonego w Banku dla Kredytobiorcy rachunku oszczędnościowo-rozliczeniowego, na podstawie udzielonego przez Kredytobiorcę na rzecz Banku odrębnego pełnomocnictwa albo
- 2) przez wpłaty na rachunek do spłat wskazany przez Bank.

Środki na spłatę pobierane są w terminach płatności raty, ustalonych w umowie kredytu, w wysokości określonej w ostatnim otrzymanym przez Kredytobiorcę zawiadomieniu o wysokości raty spłaty kredytu (w przypadku kredytu spłacanego w równych ratach kapitałowo-odsetkowych) lub zawiadomieniu o najbliższej spłacie kredytu (w przypadku kredytu spłacanego w malejących ratach kapitałowo-odsetkowych), aż do całkowitej spłaty kredytu, z uwzględnieniem postanowień ust. 2.

2. Kredytobiorca zobowiązany jest zapewnić na rachunku, z którego realizowane są spłaty, środki wystarczające na spłatę zobowiązań z tytułu kredytu w wysokości określonej w zawiadomieniu, o którym mowa w ust. 1, do godz. 15-tej dnia określonego w tym zawiadomieniu, a w przypadku wypowiedzenia umowy kredytu najpóźniej do końca ostatniego dnia okresu wypowiedzenia.

W przypadku nieotrzymania przed terminem spłaty zawiadomienia o najbliższej spłacie kredytu, Kredytobiorca skontaktuje się z Oddziałem Banku w celu otrzymania informacji o wysokości kwoty należnej do spłaty.

3. Jeżeli termin spłaty przypada na dzień uznany ustawowo za wolny od pracy lub sobotę, Kredytobiorca zapewnia środki w wysokości należnej raty na rachunku, z którego realizowane są spłaty, w pierwszym dniu roboczym, który wypada po terminie spłaty.

§ 22. Kredyt jest spłacany w miesięcznych ratach kapitałowo odsetkowych - w następujących wariantach spłaty, w zależności od decyzji Kredytobiorcy:

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

§ 23.1. Kredytobiorca może dokonać wcześniejszej spłaty całości lub części kredytu.

2. Z tytułu wcześniejszej spłaty części lub całości kredytu Bank pobiera od Kredytobiorcy rekompensatę w wysokości i na zasadach określonych w umowie kredytu oraz „Taryfie prowizji i opłat bankowych dla klientów detalicznych”.

§ 24. W przypadku, gdy oprocentowanie kredytu zmieni się:

- 1) przed przygotowaniem i wysłaniem zawiadomienia o spłacie – wysokość zmienionej raty odsetkowej/ kapitałowo-odsetkowej będzie uwzględniona w najbliższym zawiadomieniu o spłacie,
- 2) po przygotowaniu i wysłaniu zawiadomienia o spłacie – Kredytobiorcę obowiązuje dotychczasowa rata, a wysokość zmienionej raty odsetkowej/ kapitałowo-odsetkowej będzie uwzględniona w kolejnym zawiadomieniu o spłacie.

Rozdział 7 PROLONGATA

- § 25.1. W uzasadnionych przypadkach losowych, na pisemny wniosek Kredytobiorcy, złożony co najmniej 7 dni przed terminem płatności raty, kredyt może być prolongowany.
2. Prolongata jest dokonywana w terminie płatności najbliższej raty kredytu.
 3. Okres kredytowania po dokonaniu prolongaty nie może przekroczyć:
 - 1) w przypadku kredytu złotowego 30 lat,
 - 2) w przypadku kredytu indeksowanego 20 lat.
 4. Za udzielenie prolongaty Bank pobiera od Kredytobiorcy prowizję w wysokości określonej w „Taryfie prowizji i opłat bankowych dla klientów detalicznych”.
 5. Prolongata wymaga zawarcia aneksu do umowy kredytu.

Rozdział 8 WALUTA MIESZKANIOWEGO KREDYTU HIPOTECZNEGO

- § 26.1. Bank udziela kredytów w złotych oraz kredytów w złotych, indeksowanych do waluty obcej: EUR (euro), SEK (koronach szwedzkich) albo NOK (koronach norweskich), wypłacanych w złotych.
2. Kredyty indeksowane oferowane są wyłącznie Wnioskodawcom osiągającym trwałe dochody w walucie obcej, w której ma być udzielony kredyt. W przypadku Wnioskodawców uzyskujących trwałe dochody jednocześnie w kilku walutach (wliczając dochody w złotych), waluta kredytu powinna być zgodna z walutą, w której Wnioskodawca uzyskuje najwyższe trwałe dochody z przyjmowanych do oceny zdolności kredytowej.
 3. Przedstawienie przez Bank danemu Wnioskodawcy oferty kredytu indeksowanego jest możliwe wyłącznie w przypadku złożenia przez Wnioskodawcę pisemnego oświadczenia potwierdzającego, że dokonał on wyboru mając pełną świadomość:
 - 1) ryzyka walutowego, związanego z możliwością wystąpienia zmiany kursu waluty, w której został zaciągnięty kredyt oraz
 - 2) ryzyka stopy procentowej, związanego ze zmianą stopy bazowej kredytu mieszkaniowego, stosowanej dla waluty, w której będzie ewidencjonowany kredyt,
 - 3) ryzyka zmiany cen rynkowych zabezpieczeń.Oświadczenie jest zawarte we wniosku o udzielenie kredytu mieszkaniowego.
- § 27.1. Kredyt indeksowany wypłacany jest w złotych, natomiast ewidencjonowany na walutowym rachunku prowadzonym przez Bank w walucie kredytu (walucie, do której indeksowany jest kredyt).
2. Kwota kredytu indeksowanego, wyrażona w złotych, zostaje przez Bank przeliczona na walutę kredytu po kursie średnim NBP tej waluty, ogłoszonym w dniu poprzedzającym dzień wypłaty kredytu pomniejszonym o stawkę określoną w umowie kredytu i postawiona do dyspozycji Kredytobiorcy w złotych.
 3. Tabela kursowa Banku Pekao S.A. dla kredytów mieszkaniowych jest dostępna na stronie internetowej Banku.
- § 28.1. W przypadku kredytu wypłacanego w transzach, wypłata każdej transzy następuje w złotych. Kwota każdej transzy kredytu, wyrażona w złotych, zostaje przez Bank przeliczona na walutę po kursie średnim NBP, ogłoszonym w dniu poprzedzającym dzień wypłaty danej transzy pomniejszonym o stawkę określoną w umowie kredytu.
2. Ostateczna kwota kredytu indeksowanego uruchamianego w transzach, ewidencjonowana na rachunku kredytowym i stanowiąca podstawę do naliczania należnych Bankowi odsetek od kredytu, określona zostanie – z chwilą wypłaty ostatniej transzy kredytu – jako suma wszystkich transz kredytu, wyrażonych w walucie kredytu, z zastrzeżeniem ust. 3.
 3. W przypadku kredytu wypłacanego w transzach, kwota kredytu wyrażona w umowie kredytu w walucie kredytu może ulec zmianie z mocy samej umowy kredytu (bez konieczności zawierania aneksu do umowy kredytu), jeżeli kurs średni NBP pomniejszony o stawkę określoną w umowie kredytu przyjęty do wypłaty poszczególnych transz kredytu nie będzie równy kursowi średniemu NBP pomniejszonemu

o stawkę określoną w umowie kredytu przyjętemu dla potrzeb informacyjnych w terminie zawarcia umowy kredytu.

§ 29.1. Wypłata kredytu następuje zgodnie z postanowieniami umowy kredytu.

2. Opłata za przygotowanie i zawarcie umowy kredytu wnoszona jest w dniu zawarcia umowy kredytu. Opłata za przygotowanie i zawarcie umowy kredytu naliczana jest w walucie kredytu, natomiast jej pobranie następuje – w zależności od decyzji Kredytobiorcy – w walucie kredytu indeksowanego lub w złotych, z zastrzeżeniem ust. 3.
3. Jeżeli Kredytobiorca decyduje o uiszczeniu opłaty za przygotowanie i zawarcie umowy kredytu w złotych, dla wyliczenia kwoty należnej opłaty stosuje się kurs średni NBP ogłoszony w dniu poprzedzającym dzień pobierania tej opłaty pomniejszony o stawkę określoną w umowie kredytu.
4. Należne Bankowi odsetki naliczane są w walucie kredytu od aktualnego salda zadłużenia, wyrażonego w danej walucie.

§ 30.1. Spłata kapitału następuje w ratach miesięcznych, począwszy od następnego miesiąca po wypłacie kredytu, według jednego z następujących wariantów spłaty:

- 1) malejących ratach kapitałowo-odsetkowych,
- 2) równych ratach kapitałowo-odsetkowych.
2. Wysokość każdej raty kapitałowo-odsetkowej określona jest w walucie kredytu, natomiast jej spłata dokonywana jest zgodnie z wyborem Kredytobiorcy:
 - 1) w ciężar prowadzonego w Banku dla Kredytobiorcy rachunku oszczędnościowo-rozliczeniowego w walucie kredytu, na podstawie udzielonego przez Kredytobiorcę na rzecz Banku odrębnego pełnomocnictwa albo
 - 2) z prowadzonego w walucie kredytu rachunku do spłat.
3. Spłata rat kapitałowo-odsetkowych wyłącznie w walucie kredytu wynika z:
 - 1) warunku osiągnięcia przez Kredytobiorcę trwałych dochodów w walucie kredytu i braku uzasadnienia do dokonywania spłat w złotych (płatność w złotych wymagałaby przeliczenia wysokości każdej raty kapitałowo-odsetkowej z waluty na złote),
 - 2) eliminacji wpływu spreadu walutowego na wysokość obciążenia Kredytobiorcy z tytułu spłaty kredytu.

§ 31.1. W przypadku zaprzestania osiągnięcia przez Kredytobiorcę dochodów w walucie kredytu, zmiana waluty kredytu na inną walutę nastąpi pod warunkiem posiadania przez Kredytobiorcę zdolności kredytowej do spłaty kredytu po jego przewalutowaniu oraz zawarciu aneksu do umowy kredytu.

2. Przeliczenie kredytu nastąpi po kursie średnim NBP ogłoszonym przez NBP w dniu złożenia przez Kredytobiorcę wniosku o zmianę waluty. Wraz ze zmianą waluty kredytu Bank może zażądać zmiany kwoty wpisu lub rodzaju waluty hipoteki umownej stanowiącej prawne zabezpieczenie spłaty kredytu.
3. Na zmianę umowy kredytu wymagana jest uprzednia pisemna zgoda ewentualnych poręczycieli oraz innych osób, będących dłużnikami Banku z tytułu zabezpieczenia wierzytelności Banku, wynikających z udzielenia kredytu, a także ich współmałżonków pozostających w majątkowej wspólnocie ustawowej.
4. Z tytułu zmiany waluty kredytu, Bank pobiera od Kredytobiorcy prowizję w wysokościach określonych w „Taryfie prowizji i opłat bankowych dla klientów detalicznych”.

§ 32. 1. Wykaz walut, w jakich udzielane są kredyty indeksowane, podawany jest do publicznej wiadomości w lokalach jednostek Banku.

2. Tabela kursów średnich walut obcych aktualizowana jest na stronie internetowej Narodowego Banku Polskiego w każdy dzień roboczy, pomiędzy godziną 11:45 a godziną 12:15.
3. W sprawach nieuregulowanych w Rozdziale 8 mają zastosowanie przepisy Rozdziałów 1 – 7 i 10 Regulaminu.

Rozdział 9

DODATKOWE ZABEZPIECZENIE CZĘŚCI KWOTY KREDYTU ZŁOTOWEGO

- § 33. 1. Maksymalna możliwa do udzielenia przez Bank kwota kredytu złotowego nie może przekroczyć 90% wartości przedmiotu zabezpieczenia oraz 90% ceny zakupu powiększonej ewentualnie o opłatę za przygotowanie i zawarcie umowy kredytu/ składkę ubezpieczeniową CPI/ kwotę przeznaczoną na finansowanie celu konsumpcyjnego.
2. Jeżeli cena zakupu nieruchomości, przewidzianej do sfinansowania wnioskowanym kredytem, przekracza 90% wartości przedmiotu zabezpieczenia, różnica pomiędzy ceną zakupu a maksymalną możliwą do udzielenia kwotą kredytu musi zostać sfinansowana ze środków własnych Klienta.
- § 34.1. W przypadku, gdy wnioskowana kwota kredytu przekracza 80% wartości przedmiotu zabezpieczenia konieczne jest ustanowienie dodatkowego zabezpieczenia części kwoty kredytu, stanowiącej różnicę pomiędzy wysokością udzielonego kredytu a kwotą stanowiącą 80% wartości przedmiotu zabezpieczenia (wyłącznie w przypadku, gdy $LtV > 80\%$).
2. Zabezpieczenie, o którym mowa w ust. 1, może być przyjęte wyłącznie w formie:
- 1) ubezpieczenia przez Bank, na rzecz i koszt Banku ryzyka spłaty części kwoty kredytu, wynikającego z wysokiego wskaźnika LtV , z zastrzeżeniem ust. 3 lub
 - 2) blokady środków wraz z zastawem zwykłym (z datą pewną) oraz pełnomocnictwem do dysponowania prowadzonymi przez Bank rachunkami lokat terminowych lub
 - 3) zastawu rejestrowego na denominowanych w złotych obligacjach skarbowych lub bonach skarbowych wraz z odpowiednim pełnomocnictwem do dysponowania nimi (dotyczy sprzedaży, wykupu lub likwidacji).
4. W przypadku przyjęcia zabezpieczenia w formie blokady lub zastawu, o których mowa w ust. 2 pkt 2 i 3:
- 1) wysokość środków stanowiących zabezpieczenie nie może być niższa niż 110% części kwoty kredytu podlegającej zabezpieczeniu – gdy walutą zabezpieczenia są złote,
 - 2) równowartość w złotych środków stanowiących zabezpieczenie nie może być niższa niż 120 % części kwoty kredytu podlegającej zabezpieczeniu – gdy waluta zabezpieczenia jest inna niż złote.
5. Prawnym zabezpieczeniem spłaty kredytu, udzielanego na zasadach opisanych w niniejszym Rozdziale jest hipoteka umowna ustanawiana na przedmiocie kredytowania.

Rozdział 10 POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- § 35. Przedkładając umowę kredytu do podpisu Kredytobiorcy, Bank zobowiązany jest do zapewnienia Kredytobiorcy czasu niezbędnego do zapoznania się z jej treścią oraz przeanalizowania zaproponowanych w niej warunków, tak aby umożliwić Kredytobiorcy świadome podjęcie decyzji o zawarciu umowy kredytu, przy pełnej znajomości zawartych w niej warunków, po dostarczeniu przez Bank niezbędnych informacji i wyjaśnień.
- § 36. Za wykonanie czynności związanych z udzieleniem i obsługą kredytu Bank pobiera prowizje i opłaty określone w „Taryfie prowizji i opłat bankowych dla klientów detalicznych”.
- § 37.1. W ramach kredytu złotowego Kredytobiorca ma możliwość skorzystania z dobrowolnych ubezpieczeń oferowanych przez Bank jako agenta ubezpieczeniowego. Zakres ubezpieczeń oraz okres trwania ochrony ubezpieczeniowej są określone w ogólnych warunkach poszczególnych ubezpieczeń.
2. W przypadku skorzystania przez Kredytobiorcę z ubezpieczenia CPI (Credit Protection Insurance), czyli ubezpieczenia kredytobiorców kredytów mieszkaniowych udzielanych przez Bank Pekao S.A.:
- 1) ubezpieczenie jest oferowane przez Bank działający jako agent ubezpieczeniowy,
 - 2) zakres ubezpieczenia oraz okres trwania ochrony ubezpieczeniowej jest określony w „Ogólnych warunkach ubezpieczenia kredytobiorców kredytów mieszkaniowych udzielanych przez Bank Pekao S.A.”,
 - 3) umowa ubezpieczenia może zostać zawarta tylko w dniu zawarcia umowy kredytu,

- 4) Kredytobiorca w umowie kredytu składa dyspozycję wykonania przez Bank przelewu składki ubezpieczeniowej z tytułu ubezpieczenia kredytobiorców kredytów mieszkaniowych udzielanych przez Bank Pekao S.A. (CPI) na rachunek bankowy wskazany przez Ubezpieczyciela.

§ 38.1. Zmiana Regulaminu jest możliwa jeżeli wystąpi przynajmniej jedna z poniższych przyczyn:

- 1) wprowadzenie nowych lub zmiana dotychczas obowiązujących przepisów prawa, regulujących sektor bankowy lub finansowy w zakresie w jakim spowoduje to konieczność dostosowania postanowień Regulaminu do rozwiązań wynikających z tych przepisów,
 - 2) zmiana wykładni przepisów prawa, będąca skutkiem orzeczeń sądów, uchwał, decyzji, rekomendacji lub innych aktów wydawanych przez Komisję Nadzoru Finansowego, Narodowy Bank Polski lub inne właściwe urzędy lub organy, w zakresie, w jakim spowoduje to konieczność dostosowania postanowień Regulaminu do rozwiązań będących konsekwencją tych regulacji.
2. Bank doręcza Kredytobiorcy informację o zmianie Regulaminu w trybie wynikającym z postanowień art. 384¹ ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks Cywilny. Zmienione postanowienia Regulaminu wiążą strony, jeżeli Kredytobiorca nie wypowie umowy kredytu w terminie 14 dni od dnia otrzymania informacji.

§ 39. Zasady składania i rozpatrywania reklamacji oraz uprawnienia dotyczące zaskarżeń decyzji Banku wynikających z rozpatrzenia reklamacji określa „Regulamin składania i rozpatrywania reklamacji Klientów Banku Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna będących konsumentami”.

Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna