



**REGULAMIN  
MIESZKANIOWY KREDYT BUDOWLANO-HIPOTECZNY  
DLA OSÓB FIZYCZNYCH**

## **Rozdział 1** **POSTANOWIENIA OGÓLNE**

- § 1. „Regulamin mieszkaniowy kredyt budowlano-hipoteczny dla osób fizycznych”, zwany dalej „Regulaminem” określa obowiązujące w Banku Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna warunki udzielania i spłaty mieszkaniowego kredytu budowlano-hipotecznego dla konsumentów, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.
2. Warunki udzielania mieszkaniowego kredytu budowlano-hipotecznego na sfinansowanie celu, do którego ma zastosowanie ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, określone zostały w Rozdziale 13 Regulaminu.
3. Umowa kredytu może uregulować prawa i obowiązki Stron odmiennie niż są uregulowane w Regulaminie. W takim przypadku Strony są związane umową kredytu.

§ 2.1. 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:

- a) odsetki, opłaty, prowizje, podatki i marże,
  - b) 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,

część budowlana kredytu - część mieszkaniowego kredytu budowlano-hipotecznego, obowiązująca w okresie realizacji inwestycji,

część hipoteczna kredytu – część mieszkaniowego kredytu budowlano-hipotecznego, obowiązująca po potwierdzeniu przez Bank zakończenia realizacji inwestycji,

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 zakończenia inwestycji - wyznaczony przez Bank i oznaczony w umowie kredytu dzień, w którym nastąpi zmiana warunków kredytowania części budowlanej kredytu na warunki kredytowania części hipotecznej kredytu, z zastrzeżeniem spełnienia wymogów określonych w Regulaminie,

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

inspekcja przedmiotu kredytowania – kontrola przedmiotu kredytowania, o której mowa w § 27 Regulaminu, przeprowadzana na zlecenie Banku przez podmiot zewnętrzny, współpracujący z Bankiem,

inwestor zastępczy:

- spółdzielnia mieszkaniowa budująca lokale mieszkalne lub domy jednorodzinne w celu ostatecznego przeniesienia ich własności na członków lub ustanowienia na ich rzecz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- osoba fizyczna, prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, budująca lokale mieszkalne lub domy jednorodzinne w celu ich sprzedaży,

karencja - okres zawieszenia spłaty kapitału w początkowym okresie kredytowania rozpoczynający się od dnia wypłaty całości kredytu/ pierwszej transzy kredytu do terminu oznaczonego w umowie kredytu,

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

kredyt – mieszkaniowy kredyt budowlano-hipoteczny, składający się z części budowlanej i hipotecznej, 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 kredytu, przy czym co najmniej jeden z tych Konsumentów stanie się, po zakończeniu procesu inwestycyjnego, właścicielem przedmiotu kredytowania,

kurs średni NBP – ogłaszany przez Narodowy Bank Polski bieżący kurs średni dla waluty obcej, do której indeksowany jest kredyt w walucie obcej, dostępny na stronach internetowych [www.nbp.pl](http://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/ przedmiot zabezpieczenia:

- nieruchomość gruntowa, zabudowana domem jednorodzinnym trwale z tą nieruchomością związanym,

- grunt oddany w użytkowanie wieczyste, zabudowany domem jednorodzinnym trwale związanym z tym gruntem,
- lokal mieszkalny stanowiący przedmiot odrębnej własności/ lokal niewyodrębniony,
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;

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

rachunek afiliowany – rachunek oszczędnościowo-rozliczeniowy/ rachunek do spłat, prowadzony przez Bank, z którego realizowana jest spłata kredytu,

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,

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

Z dniem wpisu do centralnego rejestru rzeczników majątkowych osoba ta nabywa prawo wykonywania zawodu oraz używania tytułu zawodowego „rzecznik 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 mieszkaniowa 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 w wysokości i w terminie określonych w umowie kredytu,

umowa kredytu - umowa mieszkaniowego kredytu budowlano-hipotecznego,

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 Konsumentci, ubiegający się o mieszkaniowy kredyt budowlano-hipoteczny, przy czym co najmniej jedno z tych Konsumentów stanie się, po zakończeniu procesu inwestycyjnego, właścicielem przedmiotu kredytowania,

wniosko-polisa - dokument ubezpieczenia potwierdzający zawarcie umowy ubezpieczania,

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,

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 obowiązki lub prawa ustalone wobec właściciela w umowie kredytu lub Regulaminie odnoszą się w takim przypadku do użytkownika wieczystego lub uprawnionego do spółdzielczego własnościowego prawa.

## **Rozdział 2**

### **WARUNKI KREDYTOWANIA**

§ 3.1. Kredyt udzielany na podstawie Regulaminu składa się z dwóch części, w których obowiązują różne warunki kredytowania:

- 1) części budowlanej kredytu - od dnia zawarcia umowy kredytu do dnia potwierdzenia zakończenia inwestycji przez Bank,
- 2) części hipotecznej kredytu - od dnia następnego po dniu zakończenia części budowlanej kredytu do dnia ostatecznej spłaty kredytu.

2. Zmiana warunków kredytowania następuje po spełnieniu warunków potwierdzających zakończenie inwestycji określonych w § 29 ust. 1.

§ 4.1. Kredyt może być udzielony z przeznaczeniem na:

- 1) budowę domu jednorodzinnego na działce gruntu przeznaczonej pod budownictwo mieszkaniowe,
- 2) budowę domu letniskowego o przeznaczeniu całorocznym (wyposażonego w instalację elektryczną, wodociągową, ciepłą itp. umożliwiające zamieszkiwanie tego domu przez cały rok) na działce rekreacyjnej,
- 3) zakup nieruchomości z rozpoczętą budową i dokończenie tej budowy,
- 4) zakup lokalu mieszkalnego (spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu/ prawa odrębnej własności lokalu)/ udziału w nieruchomości/ spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu lub nieruchomości o charakterze mieszkalnym i przeprowadzenie prac remontowo-modernizacyjnych/ prac wykończeniowych,
- 5) wykup mieszkalnego lokalu komunalnego lub zakładowego i przeprowadzenie prac remontowo-modernizacyjnych,

- 6) przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielni mieszkaniowej w prawo odrębnej własności i przeprowadzenie prac remontowo-modernizacyjnych,
  - 7) nadbudowę, rozbudowę, przebudowę, modernizację, remont domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego,
  - 8) adaptację pomieszczenia niemieszkalnego na cele mieszkalne,
  - 9) budowę domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego, realizowaną przez inwestora zastępczego (spółdzielnię mieszkaniową, firmę deweloperską, inny podmiot działający na rynku budownictwa mieszkaniowego) lub przeprowadzenie prac wykończeniowych tzw. systemem gospodarczym, w ramach prac wykończeniowych możliwe jest również finansowanie zabudowy kuchni (wraz z elementami wyposażenia trwale związanymi z podłożem), zabudowy wnęk, prac związanych z zakupem materiałów i zagospodarowaniem terenu,
  - 10) budowę domu jednorodzinnego z częścią usługową z zastrzeżeniem, że całkowita powierzchnia usługowa nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej tego domu,
  - 11) budowę domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego, o której mowa w pkt 9) 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 uprawniające współwłaścicieli do współposiadania rzeczy wspólnej poprzez wydzielenie współwłaścicielowi (współwłaścicielom) części nieruchomości do wyłącznego użytku lub przeprowadzenie prac wykończeniowych tzw. systemem gospodarczym, 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,
  - 12) spłatę, w wysokości aktualnego zadłużenia, kredytu przeznaczonego i wykorzystanego na cele mieszkaniowe, zaciągniętego przez Wnioskodawcę w innym banku lub instytucji finansowej i terminowo spłacanego, o ile budowa została zakończona i przedmiot kredytowania został oddany do użytkowania, oraz przeprowadzenie prac wykończeniowo-modernizacyjnych, z zastrzeżeniem postanowień ust. 3,
  - 13) nabycie od osoby fizycznej praw wynikających z umowy o wybudowanie domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego, zawartej z deweloperem/spółdzielnią mieszkaniową, 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 uprawniające współwłaścicieli do współposiadania rzeczy wspólnej poprzez wydzielenie współwłaścicielowi (współwłaścicielom) części nieruchomości do wyłącznego użytku lub przeprowadzenie prac wykończeniowych, 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 3 – 6 oraz 9, 11 i 13 możliwe jest włączenie do kwoty kredytu refinansowania poniesionych przez Klienta kosztów zadatku/ zaliczki wpłaconego/ wpłaconej w związku z realizacją inwestycji mieszkaniowej, stanowiącej przedmiot kredytowania, w wysokości nie wyższej niż 10% całkowitych kosztów inwestycji 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 12, 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. Kredyt nie może być przeznaczony na finansowanie działalności gospodarczej.

§ 5.1. Bank może udzielić kredytu pod warunkiem, że:

- 1) Wnioskodawca posiada prawo własności lub prawo wieczystego użytkowania terenu, na którym realizowana jest inwestycja (w przypadku inwestycji realizowanej systemem gospodarczym),
  - 2) inwestycja, zgodnie z przedstawioną przez Wnioskodawcę dokumentacją projektową i harmonogramem realizacyjnym (lub zgodnie z przedstawionym przez Wnioskodawcę oświadczeniem inwestora zastępczego i umową pomiędzy Wnioskodawcą i inwestorem zastępczym – w przypadku inwestycji realizowanej przez inwestora zastępczego), doprowadzona zostanie do etapu pozwalającego na przystąpienie do użytkowania,
  - 3) finansowany okres realizacji inwestycji nie przekracza 24 miesięcy (w przypadku inwestycji realizowanej przez inwestora zastępczego/dewelopera – 36 miesięcy),
  - 4) Wnioskodawca udokumentuje wniesione środki własne w wysokości co najmniej:
    - a) przy kredycie złotowym – 10% całkowitych kosztów inwestycji,
    - b) przy kredycie indeksowanym:
      - 30% całkowitych kosztów budowy lub modernizacji/ remontu wymagających pozwolenia na budowę – w przypadku wnioskowania o kredyt do 15 lat,
      - 40% całkowitych kosztów budowy lub modernizacji/ remontu wymagających pozwolenia na budowę – w przypadku wnioskowania o kredyt powyżej 15 lat,
      - 10% całkowitych kosztów remontu/ modernizacji niewymagających pozwolenia na budowę (niezależnie od okresu kredytowania),
    - c) w przypadku kredytu udzielanego na cele określone w § 4 ust. 1 pkt 4, 5, 6 (zawierające elementy finansowane kredytem hipotecznym, takie jak zakup, wykup, przekształcenie) wysokość minimalnego wkładu własnego określa się jako sumę kwoty wkładu własnego wymaganego przy kredycie hipotecznym i kwoty wkładu własnego, o którym mowa w pkt a lub b tiret 1 albo 2,
  - 5) Wnioskodawca uiszcza – po podjęciu decyzji o udzieleniu kredytu – opłatę za rozpatrzenie wniosku kredytowego (jeżeli jest wymagana).
2. Do środków własnych Wnioskodawcy zalicza się:
- 1) w przypadku inwestycji realizowanej systemem gospodarczym:
    - a) wartość nieruchomości gruntowej zabudowanej lub niezabudowanej (o ile nie jest obciążona kredytem) z przeznaczeniem pod jednorodzinne budownictwo mieszkaniowe. Jeżeli nieruchomość obciążona jest hipoteką - jako wkład własny przyjmuje się wartość nieruchomości, pomniejszoną o kwotę aktualnego zadłużenia,
    - b) koszt wykonanej i zatwierdzonej dokumentacji projektowej (projekt techniczny budowy, plan realizacyjny zagospodarowania przestrzennego działki, itp.),
    - c) koszt zakupu materiałów budowlanych, przewidzianych do zużycia lub zużytych w procesie inwestycyjnym,
    - d) koszt wykonanych robót budowlanych,
    - e) wartość domu jednorodzinnego przed rozbudową – w przypadku finansowania rozbudowy,
  - 2) w przypadku inwestycji realizowanej przez inwestora zastępczego - wartość wkładu budowlanego w spółdzielni mieszkaniowej lub koszt zakupu przedmiotu kredytowania od inwestora zastępczego,
  - 3) inne koszty ponoszone przez Wnioskodawcę, związane z realizowaną inwestycją (do całkowitego kosztu inwestycji nie zalicza się kosztu wyceny wartości przedmiotu zabezpieczenia i opłat sądowych, prowizji, opłat bankowych itp.),
  - 4) posiadany przez Wnioskodawcę udział w nieruchomości/ spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu – w przypadku finansowania zakupu udziału.

§ 6.1. Kredyt może być udzielony Wnioskodawcy posiadającemu:

- 1) pełną zdolność do czynności prawnych,
- 2) dokument potwierdzający tożsamość,
- 3) udokumentowane dochody, osiągane 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 złotowe 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.

### **Rozdział 3**

#### **OKRES KREDYTOWANIA, OKRES SPŁATY I WYSOKOŚĆ KREDYTU**

§ 7.1. Bank udziela kredytu na okres:

- 1) do 30 lat - w przypadku kredytu złotowego lub
- 2) do 20 lat - w przypadku kredytu indeksowanego do waluty obcej,  
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), przy czym część budowlana kredytu (zarówno w jednym, jak i w drugim przypadku) nie może przekroczyć 24 miesięcy (w przypadku inwestycji realizowanej przez inwestora zastępczego/dewelопера – 36 miesięcy),
2. Przez okres kredytowania rozumie się łączny okres części budowlanej i hipotecznej kredytu, przy czym za okres części budowlanej kredytu przyjmuje się określony w umowie kredytu okres finansowania realizacji inwestycji, wydłużony o uzgodniony z Kredytobiorcą i określony w umowie kredytu okres przeznaczony na spełnienie warunków niezbędnych do potwierdzenia zakończenia inwestycji.

§ 8. Przez okres spłaty kredytu rozumie się okres obowiązywania warunków części hipotecznej kredytu.

§ 9.1. Kwota kredytu, z zastrzeżeniem Rozdziału 15, nie może przekroczyć:

- 1) przy kredycie złotowym:
  - a) 80% docelowej wartości rynkowej przedmiotu kredytowania - w przypadku budowy, przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, adaptacji oraz modernizacji lub remontu oraz zakupu przedmiotu kredytowania o charakterze mieszkaniowym i przeprowadzenia prac remontowych,
  - b) 80% docelowej wartości rynkowej przedmiotu kredytowania (liczonej wraz z kwotą pozostałego do spłaty kredytu hipotecznego udzielonego przez Bank lub Kasę Mieszkaniową Banku) - w przypadku, gdy z przedmiotem kredytowania związana jest istniejąca transakcja w ramach mieszkaniowego kredytu hipotecznego,
  - c) 80% docelowej wartości rynkowej przedmiotu kredytowania (łącznie na zakup/ wykup/ przekształcenie i przeprowadzenie prac remontowo-modernizacyjnych) - w przypadku, gdy przedmiotem kredytowania jest cel wskazany w § 4 ust. 1 pkt 4, 5, 6,
  - d) 80% docelowej wartości rynkowej przedmiotu kredytowania (łącznie na spłatę i przeprowadzenie prac wykończeniowo-modernizacyjnych) - w przypadku, gdy przedmiotem kredytowania jest cel wskazany w § 4 ust. 1 pkt 12,
- 2) przy kredycie indeksowanym:
  - a) 70% docelowej wartości rynkowej przedmiotu kredytowania - w przypadku budowy/ modernizacji/ remontu wymagających pozwolenia na budowę, oraz zakupu nieruchomości o charakterze mieszkaniowym i przeprowadzenia prac remontowych,
  - b) 90% całkowitych kosztów modernizacji lub remontu niewymagających pozwolenia na budowę, jednak nie więcej niż 70% docelowej wartości rynkowej przedmiotu kredytowania,
  - c) 70% docelowej wartości rynkowej przedmiotu kredytowania (liczonej wraz z kwotą pozostałego do spłaty kredytu hipotecznego udzielonego przez Bank lub Kasę Mieszkaniową Banku) - w



- przypadku, gdy z przedmiotem kredytowania związana jest istniejąca transakcja w ramach mieszkaniowego kredytu hipotecznego,
- d) 70% docelowej wartości rynkowej przedmiotu kredytowania (łącznie na zakup/ wykup/ przekształcenie i przeprowadzenie prac remontowo-modernizacyjnych) - w przypadku, gdy przedmiotem kredytowania jest cel wskazany w § 4 ust. 1 pkt 4, 5, 6,
  - e) 70% docelowej wartości rynkowej przedmiotu kredytowania (łącznie na spłatę i przeprowadzenie prac wykończeniowo-modernizacyjnych) - w przypadku, gdy przedmiotem kredytowania jest cel wskazany w § 4 ust. 1 pkt 12.
2. Kwota kredytu plus środki własne Kredytobiorcy, już wniesione i planowane do wniesienia w trakcie okresu kredytowania, muszą być wystarczające do ukończenia realizacji inwestycji w planowanym terminie, zgodnie z kosztorysem i aktualnym stanem zaawansowania inwestycji, potwierdzonym przez inspekcję przedmiotu kredytowania.

## **Rozdział 4**

### **PODSTAWOWE ZASADY UDZIELANIA KREDYTU**

#### **§ 10.1. Wnioskodawca zobowiązany jest do pokrycia:**

- 1) kosztu kontroli przedmiotu kredytowania/ przedmiotu zabezpieczenia,
  - 2) kosztu wyceny wartości przedmiotu kredytowania/ przedmiotu zabezpieczenia, sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego (wycena wartości przedmiotu zabezpieczenia sporządzana przez rzeczoznawcę majątkowego wymagana jest jednorazowo, przed rozpatrzeniem przez Bank wniosku o udzielenie kredytu),
  - 3) opłat notarialnych, opłat sądowych oraz podatku od czynności cywilnoprawnych (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 § 9.

#### **§ 11.1. 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 umową 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 zmieni 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.

§ 12.1. Na okres obowiązywania warunków części budowlanej kredytu Bank ustala obligatoryjną karencję w spłacie rat kapitałowych kredytu.

2. Ustalenie karencji w spłacie rat kapitałowych kredytu nie powoduje zawieszenia spłaty rat odsetkowych.
3. W okresie karencji odsetki naliczane są od faktycznego zadłużenia.

§ 13.1. 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.
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 przez złożeniem przez Wnioskodawcę wniosku o udzielenie kredytu mieszkaniowego, Bank przekazuje Wnioskodawcy, w formie pisemnej, Formularz Informacyjny dotyczący kredytu hipotecznego.

## **Rozdział 5**

### **TRYB UDZIELANIA KREDYTU**

§ 14. Przy ubieganiu się o kredyt Wnioskodawca okazuje dokument potwierdzający tożsamość oraz składa w Banku:

- 1) wniosek o udzielenie kredytu wraz z kartą informacyjną,
- 2) dokumenty stwierdzające źródło i wysokość przychodów/dochodów Wnioskodawcy,
- 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.

§ 15.1. 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.

## **Rozdział 6**

### **PRAWNE ZABEZPIECZENIE SPŁATY KREDYTU**

§ 16.1. Prawne zabezpieczenie spłaty kredytu, z zastrzeżeniem postanowień Rozdziału 14, 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:
    - a) w okresie obowiązywania warunków części budowlanej kredytu – przedmiotu zabezpieczenia w stadium budowy, obciążonego hipoteką umowną określoną w pkt 1,
    - b) w okresie obowiązywania warunków części hipotecznej kredytu - przedmiotu zabezpieczenia obciążonego hipoteką umowną określoną w pkt 1,
  - 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, równa co najmniej kwocie udzielonego kredytu.
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 niezwłocznego ponownego zawarcia umowy ubezpieczenia oraz każdorazowego przelania praw z tej umowy na Bank, aż do całkowitej spłaty kredytu wraz z należnymi Bankowi odsetkami.
- Bank jest upoważniony do monitorowania opłacania przez Kredytobiorcę składek ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych.
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.

§ 17.1. W zależności od postanowień umowy kredytu Bank może wypłacić kredyt przed powstaniem zabezpieczenia, o którym mowa w § 16 ust. 1 pkt 1, pod warunkiem pod warunkiem spełnienia 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 § 16 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)

2) 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 lub oświadczenia, 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,
  - 3) zawarciu umowy ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych, o której mowa w § 16 ust 1 pkt 2 oraz przelania na Bank praw wynikających z tej umowy.
2. W przypadku inwestycji realizowanej przez inwestora zastępczego oraz w sytuacji, gdy warunkiem zawarcia umowy sprzedaży przedmiotu kredytowania w formie aktu notarialnego jest wpłacenie na rachunek Zbywcy całości środków wynikających z ceny zakupu, Bank może dokonać wypłaty kredytu przed powstaniem prawnego zabezpieczenia spłaty kredytu, o którym mowa w § 16 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 rzecz Banku praw wynikających z takiej umowy w terminie 14 dni od dnia nabycia prawa własności.

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

- 1) hipotekę umowną na przedmiocie zabezpieczenia, stanowiącym własność Kredytobiorcy lub osoby trzeciej, o charakterze mieszkalnym, dopuszczonym do użytkowania wraz z przelewem na rzecz Banku praw z umowy ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych,
  - 2) jedną lub kilka z form prawnego zabezpieczenia, 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.

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

- 1) aktualnej wyceny przedmiotu zabezpieczenia (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 przedmiotu zabezpieczenia, 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.

§ 20. Hipoteka umowna stanowiąca prawne zabezpieczenie spłaty kredytu, udzielonego na zasadach określonych w Regulaminie, nie może być ustanowiona na ułamkowej części przedmiotu zabezpieczenia, z wyjątkiem ułamkowej części nieruchomości stanowiącej drogę lub miejsce postojowe w garażu podziemnej (hali garażowej).

## **Rozdział 7 WYPŁATA KREDYTU**

§ 21. 1. Wypłata pierwszej transzy kredytu następuje, z zastrzeżeniem § 23, 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 wartości przedmiotu kredytowania lub przedmiotu zabezpieczenia,
  - 4) ustanowieniu prawnego zabezpieczenia spłaty kredytu określonego w umowie kredytu.
2. Kredytobiorca zobowiązany jest do spełnienia warunków określonych w ust. 1 pkt 2 - 4 oraz wykorzystania pierwszej transzy kredytu w terminie określonym w umowie kredytu.
3. W przypadku niedotrzymania terminu, określonego w umowie, o którym mowa w ust. 2 lub wystąpienia przesłanek określonych w umowie kredytu, Bank ma prawo odstąpić od umowy kredytu.

§ 22.1. 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 go Kredytobiorcy umowa kredytu wygasa.
3. W przypadku śmierci jedyne go 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.

§ 23.1. Wypłata kredytu, z zastrzeżeniem postanowień Rozdziału 14, następuje w transzach, w terminach i wysokościach oraz zasadach określonych w umowie kredytu.

2. Wysokość i terminy wypłaty poszczególnych transz kredytu ustalane są:

- 1) w przypadku inwestycji realizowanej przez inwestora zastępczego - na podstawie postanowień umowy zawartej pomiędzy Wnioskodawcą a inwestorem zastępczym, określających wysokości oraz terminy kolejnych przedpłat (rat) wpłacanych na rzecz inwestora zastępczego,

- 2) w przypadku inwestycji realizowanej przez Wnioskodawcę (systemem gospodarczym lub systemem generalnego wykonawstwa) - na podstawie kosztorysu i harmonogramu realizacji inwestycji oraz postanowień umowy z generalnym wykonawcą (jeżeli taka umowa została zawarta),  
i odpowiadają przewidywanym kosztom oraz terminom realizacji etapu finansowanego daną transzą. Podział realizacji inwestycji na etapy określa wyznaczona przez Bank osoba z uprawnieniami budowlanymi, w porozumieniu z Kredytobiorcą.
3. Wypłata transzy kredytu może być zrealizowana:
  - 1) w formie bezgotówkowej - w przypadku inwestycji realizowanej systemem gospodarczym i częściowego wykonawstwa, na rachunek wskazany przez Kredytobiorcę,
  - 2) w formie bezgotówkowej - w przypadku inwestycji realizowanej przez inwestora zastępczego lub systemem generalnego wykonawstwa, na rachunek wskazany przez inwestora zastępczego lub generalnego wykonawcę.
4. Bank wypłaci kredyt / transzę kredytu na podstawie pisemnego wniosku po spełnieniu warunków wynikających z umowy kredytu.  
Wypłata kredytu / transzy kredytu nastąpi w terminie wskazanym przez Kredytobiorcę we wniosku o wypłatę kredytu / transzy 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 roboczych przed wskazanym we wniosku terminem wypłaty środków.  
W przypadku niezłożenia przez Kredytobiorcę wniosku o wypłatę kredytu / transzy kredytu w terminie określonym powyżej, Bank wypłaci kredyt/transzę kredytu nie później niż w terminie 7 dni roboczych od dnia złożenia wniosku o wypłatę kredytu / transzy kredytu przez Kredytobiorcę. W tym przypadku wypłata kredytu / transzy kredytu nie wymaga zmiany wniosku o wypłatę kredytu/transzy. Termin wskazany we wniosku nie może przekroczyć terminu zakończenia inwestycji ustalonego w umowie kredytu.  
Kredytobiorca jest zobowiązany do zapewnienia środków pieniężnych na rachunku bankowym / rachunku do spłat na pokrycie opłaty za wypłatę transzy kredytu, w wysokości określonej w „Taryfie prowizji i opłat bankowych dla klientów detalicznych”.

- § 24.1. Okres wykorzystania przyznanej kwoty kredytu nie może przekroczyć planowanego terminu zakończenia inwestycji.
2. Kredytobiorca zobowiązany jest do wykorzystania poszczególnych transz kredytu nie później niż w terminach i na zasadach określonych w umowie kredytu, z zastrzeżeniem ust. 3 i 6.
  3. Na wniosek Kredytobiorcy złożony nie później niż na 7 dni roboczych – przed ostatecznym terminem wykorzystania transzy kredytu, Bank zmniejsza kwotę środków przyznanych w ramach danej transzy kredytu oraz całą kwotę udzielonego kredytu, po sporządzeniu stosownego aneksu do umowy kredytu.  
W przypadku inwestycji realizowanej przez inwestora zastępczego Kredytobiorca powinien udokumentować wpłatę na rzecz inwestora zastępczego w wysokości powstałej różnicy lub przedstawić wystawiony przez inwestora zastępczego dokument, stwierdzający fakt zmniejszenia wysokości należnej wpłaty.
  4. Niewykorzystanie przez Kredytobiorcę części środków przyznanych w ramach jednej transzy kredytu nie powoduje powiększenia kwoty środków dostępnych w ramach kolejnych transz.
  5. Kredytobiorca zobowiązany jest do realizacji etapów inwestycji nie później niż w terminach oznaczonych w umowie kredytu (nie dotyczy inwestycji realizowanych przez inwestora zastępczego), z zastrzeżeniem ust. 7 i 8.
  6. W przypadku inwestycji realizowanej przez inwestora zastępczego Kredytobiorca jest zobowiązany do niezwłocznego powiadomienia Banku o zmianie terminu płatności lub wysokości przedpłaty/raty określonej w umowie z inwestorem zastępczym oraz przedstawienia dokumentów wystawionych przez inwestora zastępczego, określających nowy termin płatności lub wysokość przedpłaty/raty.  
Jeżeli zmiana terminu płatności lub wysokości przedpłaty/raty:



- 1) nie powoduje wydłużenia okresu części budowlanej kredytu lub podwyższenia całkowitego kosztu inwestycji, to zmiana wysokości transzy wraz z ewentualną zmianą terminu jej wypłaty może być dokonana po sporządzeniu aneksu do umowy kredytu,
- 2) powoduje wydłużenie okresu części budowlanej kredytu (wraz z wydłużeniem okresu karencji) lub podwyższenie całkowitego kosztu inwestycji, to Kredytobiorca zobowiązany jest do:
  - a) w przypadku zmiany wysokości przedpłaty/raty:
    - wystąpienia do Banku o podwyższenie kwoty kredytu
    - lub
    - przedstawienia w Banku udokumentowanej wpłaty na rzecz inwestora zastępczego środków własnych w wysokości różnicy między kwotą przedpłaty/raty przed i po dokonanej zmianie,
  - b) w przypadku zmiany terminu płatności przedpłaty/raty:
    - wystąpienia do Banku o prolongowanie kredytu.
7. W szczególnych przypadkach Bank może na wniosek Kredytobiorcy złożony nie później niż na 7 dni roboczych przed upływem terminu realizacji bieżącego etapu inwestycji zaakceptować wydłużenie terminu realizacji tego etapu i wykorzystania transzy pod warunkiem, że nie powoduje to wydłużenia okresu części budowlanej kredytu.

Wydłużenie terminu realizacji etapu inwestycji następuje przez sporządzenie aneksu do umowy kredytu.
8. W przypadku określonym w ust. 7, gdy wydłużenie terminu realizacji etapu powoduje wydłużenie okresu części budowlanej kredytu (wraz z wydłużeniem okresu karencji), Kredytobiorca może wystąpić o prolongowanie kredytu.

- § 25.1. W przypadku kredytu przeznaczonego na realizację inwestycji systemem gospodarczym, wypłata każdej transzy kredytu następuje "z góry", na zasadzie zaliczki - przy czym Kredytobiorca zobowiązany jest do rozliczenia pobranych środków przed wypłatą kolejnej transzy.
2. Wysokość sumy wypłaconych transz kredytu nie może przekroczyć łącznej wartości przedmiotów zabezpieczenia uwzględniającej stan zaawansowania prac budowlanych aktualny na dzień wypłaty środków danej transzy.
  3. Wypłata drugiej i każdej następnej transzy kredytu może nastąpić po całkowitym rozliczeniu przez Kredytobiorcę środków pobranych przez niego w ramach poprzedniej transzy.

- § 26. W przypadku inwestycji realizowanej przez inwestora zastępczego, w sytuacji stwierdzenia przez inspekcję przedmiotu kredytowania opóźnień w realizacji inwestycji w odniesieniu do harmonogramu realizacji inwestycji, Bank wzywa Kredytobiorcę do wyjaśnienia powstałej sytuacji i złożenia stosownego oświadczenia przez inwestora zastępczego.

- § 27.1. W okresie obowiązywania części budowlanej kredytu Bank ma prawo do kontroli zaawansowania robót budowlanych nie rzadziej niż w terminach zakończenia poszczególnych etapów budowy, określonych w umowie kredytu lub – w przypadku inwestycji realizowanej przez inwestora zastępczego – w harmonogramie realizacji inwestycji.
2. Wyniki kontroli zaawansowania robót budowlanych podlegają odnotowaniu w Raporcie z kontroli budowy.

## **Rozdział 8**

### **ZAKOŃCZENIE INWESTYCJI**

- § 28.1. Zakończenie inwestycji oznacza zmianę warunków kredytowania części budowlanej kredytu na warunki kredytowania części hipotecznego kredytu i jest potwierdzane przez Bank z chwilą rozliczenia przez Kredytobiorcę ostatniej transzy kredytu oraz po spełnieniu warunków określonych w § 31 ust. 1.
2. Potwierdzenie zakończenia inwestycji powoduje:

- 1) rozpoczęcie spłaty rat kapitałowo-odsetkowych kredytu,
- 2) zmianę prawnego zabezpieczenia spłaty kredytu.

- § 29.1. W celu potwierdzenia przez Bank zakończenia inwestycji Kredytobiorca zobowiązany jest do przedstawienia w Banku dokumentów potwierdzających zakończenie kredytowanej inwestycji, określonych w umowie kredytu, nie później niż w ciągu 30 dni od dnia zakończenia inwestycji.
2. Termin zakończenia inwestycji określa umowa kredytu, z zastrzeżeniem ust. 3.
  3. Na wniosek Kredytobiorcy Bank może potwierdzić zakończenie inwestycji w terminie wcześniejszym, niż określony w ust. 2, po sporządzeniu aneksu do umowy kredytu.
  4. Odsetki należne za okres od ostatniej raty odsetkowej obowiązującej w części budowlanej kredytu do dnia zakończenia inwestycji, zostaną pobrane w terminie płatności najbliższej raty odsetkowej lub kapitałowo-odsetkowej, określonej dla części hipotecznej kredytu.
  5. W przypadku, gdy Kredytobiorca nie wykorzystał wszystkich środków przyznanych w ramach ostatniej transzy kredytu, potwierdzenie zakończenia inwestycji jest dokonywane po sporządzeniu na wniosek Kredytobiorcy aneksu do umowy kredytu dotyczącego zmiany kwoty kredytu.

## **Rozdział 9**

### **SPŁATA KAPITAŁU I ODSETEK**

- § 30.1. W okresie obowiązywania warunków części budowlanej kredytu Bank ustala obligatoryjną karencję w spłacie kapitału kredytu.
2. Ustalenie karencji w spłacie kapitału kredytu nie powoduje zawieszenia spłaty rat odsetkowych.
  3. W okresie karencji odsetki naliczane są od faktycznego zadłużenia.
- § 31.1. Spłata należności z tytułu udzielonego kredytu (spłata rat odsetkowych/ kapitałowo-odsetkowych) należnych od Kredytobiorcy następować będzie, z zastrzeżeniem postanowień Rozdziału 12, 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.
2. Środki na spłatę pobierane są w terminach płatności ustalonych w umowie kredytu, w wysokości określonej w ostatnim otrzymanym przez Kredytobiorcę zawiadomieniu o wysokości raty spłaty kredytu (w przypadku kredytu spłacanego w ratach annuitetowych) lub zawiadomieniu o najbliższej spłacie kredytu (w przypadku kredytu spłacanego w malejących ratach kapitałowo-odsetkowych), aż do całkowitej spłaty kredytu, z uwzględnieniem postanowień ust. 3.
  3. 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. 2, 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.
  4. 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.
- § 32. Kredyt może być spłacany w miesięcznych ratach kapitałowo odsetkowych - w następujących wariantach spłaty:
- 1) malejących ratach kapitałowo-odsetkowych,
  - 2) równych ratach kapitałowo-odsetkowych (ratach annuitetowych).

- § 33.1. Kapitał kredytu jest spłacany co miesiąc począwszy od następnego miesiąca po zakończeniu okresu obligatoryjnej karencji w spłacie kapitału (ustalonej dla części budowlanej kredytu).
2. Odsetki płatne są miesięcznie począwszy od następnego miesiąca po wypłacie pierwszej transzy kredytu.
- § 34. W dniu zakończenia inwestycji Bank ustala wysokość rat kapitałowo-odsetkowych obowiązujących w części hipotecznej kredytu.
- § 35.1. Kredytobiorca może dokonać wcześniejszej spłaty części lub całości 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”.
- § 36.1. W przypadku zmiany wysokości oprocentowania kredytu Bank ustala nową wysokość rat kapitałowo-odsetkowych, przy czym 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.
2. Ostateczne rozliczenie Kredytobiorcy z tytułu kredytu, odsetek i innych kosztów oraz zwolnienie zabezpieczenia nastąpi po całkowitej spłacie kredytu.

## **Rozdział 10 PROLONGATA**

- § 37. W przypadkach losowych kredyt może być prolongowany, na pisemny wniosek Kredytobiorcy złożony co najmniej na:
- 1) 7 dni przed terminem zakończenia inwestycji określonym w umowie kredytu - w okresie obowiązywania części budowlanej kredytu,
  - 2) 7 dni przed terminem płatności raty kapitałowo-odsetkowej lub odsetkowej - w okresie obowiązywania części hipotecznej kredytu.
- § 38.1. Prolongata polega na:
- 1) w przypadku części budowlanej kredytu - wydłużeniu okresu części budowlanej poza termin określony w umowie kredytu, wraz z wydłużeniem okresu karencji w spłacie kapitału kredytu oraz określeniu nowych terminów realizacji etapów inwestycji i wykorzystania transz kredytu, z zastrzeżeniem ust. 2,
  - 2) w przypadku części hipotecznej kredytu:
    - a) zawieszeniu spłaty kapitału kredytu i określeniu nowej liczby i wysokości rat, bez wydłużania okresu kredytowania albo
    - b) zawieszeniu spłaty kapitału kredytu i wydłużeniu okresu kredytowania, bez określania nowej liczby i wysokości rat albo
    - c) zawieszeniu spłaty kapitału kredytu i określeniu nowej liczby i wysokości rat wraz z wydłużeniem okresu kredytowania.
2. Kredyt może być prolongowany pod warunkiem, że:
- 1) okres obowiązywania warunków części budowlanej kredytu po prolongowaniu nie przekroczy 24 miesięcy (36 miesięcy dla inwestycji realizowanej przez inwestora zastępczego/dewelопера),
  - 2) łączny okres kredytowania po prolongowaniu nie przekroczy:
    - a) w przypadku kredytu złotowego - 30 lat,
    - b) w przypadku kredytu w indeksowanym – 20 lat.

3. Za udzielenie prolongaty Bank pobiera od Kredytobiorcy prowizję w wysokości określonej w „Taryfie prowizji i opłat bankowych dla klientów detalicznych”.
4. Prolongata wymaga zawarcia aneksu do umowy kredytu.

## **Rozdział 11**

### **PODWYŻSZENIE KWOTY KREDYTU**

- § 39.1. W okresie obowiązywania warunków części budowlanej kredytu, na wniosek Kredytobiorcy złożony co najmniej na 14 dni przed terminem zakończenia inwestycji określonym w umowie kredytu, Bank może podwyższyć kwotę przyznanego kredytu, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Kwota kredytu po podwyższeniu nie może przekraczać parametrów określonych w § 9 ust. 1.
- § 40.1. Podwyższenie kwoty kredytu odbywa się po sporządzeniu aneksu do umowy kredytu.
2. Podjęcie decyzji o podwyższeniu kwoty kredytu musi być poprzedzone ponowną oceną zdolności kredytowej Kredytobiorcy.
  3. W przypadku podwyższenia kwoty kredytu Bank ustala nową wysokość rat kapitałowo-odsetkowych.
  4. Na podwyższenie kwoty kredytu wymagana jest uprzednia pisemna zgoda poręczycieli oraz osób trzecich, będących dłużnikami Banku z tytułu zabezpieczenia wierzytelności Banku, wynikających z udzielenia kredytu, a także ich współmałżonków, pozostających w majątkowej wspólności ustawowej.
  5. W przypadku, gdy istniejące prawne zabezpieczenie spłaty kredytu po podwyższeniu kwoty kredytu jest niewystarczające, Bank przyjmuje dodatkowe prawne zabezpieczenie, zgodnie z § 18.
  6. Podwyższenie kwoty kredytu nie jest możliwe w części hipotecznej kredytu (po dokonaniu zakończenia inwestycji).
- § 41. Za podwyższenie kwoty kredytu Bank pobiera prowizję w wysokości określonej w „Taryfie prowizji i opłat bankowych dla klientów detalicznych”.

## **Rozdział 12**

### **WALUTA MIESZKANIOWEGO KREDYTU BUDOWLANO-HIPOTECZNEGO**

- § 42.1. 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 trwale dochody w walucie obcej, w której ma być udzielony kredyt. W przypadku Wnioskodawców uzyskujących trwale dochody jednocześnie w kilku walutach (wliczając dochody w złotych), waluta kredytu powinna być zgodna z walutą, w której Wnioskodawca uzyskuje najwyższe trwale 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 oferty w walucie obcej, 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 oraz
    - 3) ryzyka zmiany cen rynkowych zabezpieczeń.Oświadczenie jest zawarte we wniosku o udzielenie kredytu mieszkaniowego.
- § 43.1. 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, 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.

§ 44.1. 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 wypłacanego w transzach, ewidencjonowana na rachunku walutowym 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 indeksowanego wypłacanego w transzach, kwota kredytu wyrażona w umowie kredytu w walucie kredytu, w której ewidencjonowany jest kredyt, 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 danej waluty przyjętemu dla potrzeb informacyjnych w terminie zawarcia umowy kredytu.

§ 45.1. Wypłata kredytu następuje w transzach, których wysokości (określone w złotych) i terminy wypłaty określone są w umowie kredytu.

2. Wypłata każdej transzy następuje w złotych. Kwota każdej transzy kredytu indeksowanego zostaje przeliczona na walutę kredytu, po kursie średnim NBP, ogłoszonym w dniu poprzedzającym dzień wypłaty danej transzy pomniejszonym o stawkę określoną w umowie kredytu. Ostateczna kwota kredytu indeksowanego, ewidencjonowana na rachunku kredytowym i stanowiąca podstawę do naliczania odsetek, określana jest – z chwilą wypłaty ostatniej transzy kredytu – jako suma wyrażonych w walucie kredytu wszystkich transz kredytu.
3. 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.4.
4. Jeżeli Kredytobiorca decyduje o uiszczeniu opłaty za przygotowanie i zawarcie umowy kredytu w złotych, dla wyliczenia kwoty należnej opłaty stosuje się kurs średni NBP danej waluty, ogłoszony w dniu poprzedzającym dzień pobierania tej opłaty pomniejszony o stawkę określoną w umowie kredytu
5. Należne Bankowi odsetki naliczane są w walucie kredytu od aktualnego salda zadłużenia, wyrażonego w danej walucie.

§ 46.1. Kapitał kredytu jest spłacany co miesiąc począwszy od następnego miesiąca po zakończeniu okresu obowiązkowej karencji w spłacie kapitału (ustalanej dla części budowlanej kredytu) według jednego z następujących wariantów spłaty:

- 1) malejące raty kapitałowo-odsetkowe,
- 2) równe raty kapitałowo-odsetkowe (raty annuitetowe).
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 za złote),
- 2) eliminacji wpływu spreadu walutowego na wysokość obciążenia Kredytobiorcy z tytułu spłaty kredytu.

§ 47. W przypadku zmiany oprocentowania Kredytobiorca informowany jest o zmianie oprocentowania i zmianie wysokości raty kapitałowo-odsetkowej zgodnie z § 45.

§ 48.1. 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 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 wspólności ustawowej.
4. Z tytułu zmiany waluty kredytu, Bank pobiera od Kredytobiorcy prowizję w wysokościach określonych w „Taryfie prowizji i opłat bankowych dla klientów detalicznych”.

§ 49. W sprawach nieuregulowanych w Rozdziale 12, mają zastosowanie postanowienia zawarte w Rozdziałach 1-11 i 13 oraz 15 Regulaminu.

### **Rozdział 13**

#### **POSTANOWIENIA DOTYCZĄCE USTAWY DEWELOPERSKIEJ**

§ 50.1. Postanowienia niniejszego Rozdziału mają zastosowanie do kredytów, udzielanych na sfinansowanie celów wskazanych w § 4 ust. 1 pkt 9 – 11, na podstawie umów deweloperskich zawartych pomiędzy Wnioskodawcą a deweloperem.

2. Dla potrzeb niniejszego Rozdziału użyte w nim określenia oznaczają:

- 1) deweloper – przedsiębiorcę w rozumieniu ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny, który w ramach prowadzonej działalności gospodarczej na podstawie umowy deweloperskiej zobowiązuje się do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu na nabywcę albo do przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość powyższa definicja odnosi się również do Spółdzielni Mieszkaniowej, jeżeli Spółdzielnia Mieszkaniowa oświadczy, że jest deweloperem i prowadzi działalność gospodarczą w rozumieniu ustawy deweloperskiej
- 2) dom jednorodzinny – dom mieszkalny, jak również samodzielną część domu bliźniaczego lub szeregowego przeznaczoną przede wszystkim do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych,
- 3) lokal mieszkalny – samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, z wyłączeniem lokali o innym przeznaczeniu,
- 4) mieszkaniowy rachunek powierniczy – należący do dewelopera rachunek powierniczy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe, służący gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez nabywcę na cele określone w umowie deweloperskiej,
- 5) otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy – rachunek powierniczy, z którego wypłata zdeponowanych środków następuje zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w umowie deweloperskiej,

- 6) zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy – rachunek powierniczy, z którego wypłata zdeponowanych środków następuje jednorazowo, po przeniesieniu na nabywcę własności lokalu mieszkalnego albo własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinnym lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość,
- 7) nabywca – osobę fizyczną, która na podstawie umowy deweloperskiej uprawniona jest, po ustanowieniu przez dewelopera odrębnej własności lokalu mieszkalnego, do przeniesienia na nią własności tego lokalu lub własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość,
- 8) prospekt informacyjny – dokument sporządzony przez dewelopera według wzoru stanowiącego załącznik do ustawy deweloperskiej, zawierający informacje dotyczące danego przedsięwzięcia deweloperskiego oraz dewelopera,
- 9) przedsięwzięcie deweloperskie – proces, w wyniku realizacji którego na rzecz nabywcy zostanie ustanowiona i przeniesiona na niego odrębna własność lokalu mieszkalnego albo zostanie przeniesiona na nabywcę własność nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinnym lub użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej i własność domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość, obejmujący budowę w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane oraz czynności faktyczne i prawne niezbędne do rozpoczęcia budowy oraz oddania obiektu budowlanego do użytkowania, a w szczególności nabycie praw do nieruchomości, na której realizowana ma być budowa, przygotowanie projektu budowlanego lub nabycie praw do projektu budowlanego, nabycie materiałów budowlanych i uzyskanie wymaganych zezwoleń administracyjnych określonych odrębnymi przepisami; częścią przedsięwzięcia deweloperskiego może być zadanie inwestycyjne dotyczące jednego lub większej liczby budynków, jeżeli budynki te, zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego, mają zostać oddane do użytku w tym samym czasie i tworzą całość architektoniczno-budowlaną,
- 10) rozpoczęcie sprzedaży – podanie przez dewelopera do publicznej wiadomości informacji na temat rozpoczęcia procesu oferowania lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach określonego przedsięwzięcia deweloperskiego,
- 11) umowa deweloperska – umowa, na podstawie której deweloper zobowiązuje się do ustanowienia lub przeniesienia na nabywcę po zakończeniu przedsięwzięcia deweloperskiego własności lokalu mieszkalnego lub własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość, a nabywca zobowiązuje się do spełnienia świadczenia pieniężnego na rzecz dewelopera na poczet ceny nabycia tego prawa,
- 12) ustawa deweloperska – ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

§ 51.1. Umowa deweloperska, o której mowa w § 50 ust. 2 pkt 11, musi być zawarta w formie aktu notarialnego.

2. Zgodnie z ustawą dewelerską umowa deweloperska musi zawierać w szczególności:

- 1) określenie stron, miejsca i daty podpisania umowy deweloperskiej,
- 2) cenę nabycia własności lokalu mieszkalnego lub własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość,
- 3) informację o nieruchomości, na której przeprowadzone ma być przedsięwzięcie deweloperskie obejmującą informację o powierzchni działki, stanie prawnym nieruchomości, w szczególności oznaczenie właściciela lub użytkownika wieczystego, istniejących na niej obciążeniach hipotecznych i służebnościach,

- 4) określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego, będącego przedmiotem umowy deweloperskiej lub budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem tej umowy,
  - 5) określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku,
  - 6) określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper,
  - 7) termin przeniesienia na nabywcę własności lokalu mieszkalnego lub własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość,
  - 8) wysokość i terminy lub warunki spełniania świadczeń pieniężnych przez nabywcę na rzecz dewelopera,
  - 9) informacje dotyczące:
    - a) mieszkaniowego rachunku powierniczego, a w szczególności numer rachunku, zasady dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na rachunku oraz informację o kosztach prowadzenia rachunku,
    - b) gwarancji bankowej, a w szczególności nazwę banku, gwarantowaną kwotę oraz termin obowiązywania gwarancji albo
    - c) gwarancji ubezpieczeniowej, a w szczególności nazwę ubezpieczyciela, gwarantowaną kwotę oraz termin obowiązywania gwarancji,
  - 10) numer pozwolenia na budowę oraz oznaczenie organu, który je wydał oraz informację, czy jest ono ostateczne lub czy jest zaskarżone,
  - 11) termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych danego przedsięwzięcia deweloperskiego,
  - 12) określenie warunków odstąpienia od umowy deweloperskiej, a także warunków zwrotu środków pieniężnych wpłaconych przez nabywcę w razie skorzystania z tego prawa,
  - 13) określenie wysokości odsetek i kar umownych dla stron umowy deweloperskiej,
  - 14) wskazanie sposobu pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego,
  - 15) oświadczenie nabywcy o odbiorze prospektu informacyjnego wraz z załącznikami i zapoznaniu się przez nabywcę z ich treścią, w tym poinformowaniu nabywcy przez dewelopera o możliwości zapoznania się w siedzibie dewelopera z następującymi dokumentami:
    - a) aktualnym odpisem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości,
    - b) kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego, jeśli deweloper podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego lub aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej,
    - c) kopią pozwolenia na budowę,
    - d) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej,
    - e) projektem architektoniczno-budowlanym,
  - 16) termin i sposób zawiadomienia nabywcy o odbiorze lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego,
  - 17) informację o zgodzie banku na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę, jeżeli takie obciążenie istnieje,
  - 18) zobowiązanie dewelopera do wybudowania budynku, wyodrębnienia lokalu mieszkalnego i przeniesienia prawa własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu na nabywcę albo przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienia ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych.
3. Forma aktu notarialnego wymagana jest również dla umowy, na podstawie której deweloper zobowiązuje się do zawarcia umowy deweloperskiej (umowa przedwstępna).



4. Forma aktu notarialnego nie jest wymagana w odniesieniu do jednostronnego oświadczenia woli dewelopera oraz umowy rezerwacyjnej, jak również innej umowy o podobnym charakterze.

§ 52.1. Deweloper, który rozpoczyna sprzedaż, zobowiązany jest do sporządzenia prospektu informacyjnego dotyczącego danego przedsięwzięcia deweloperskiego oraz na żądanie osoby zainteresowanej zawarciem umowy deweloperskiej doręczenia jej prospektu informacyjnego wraz z załącznikami.

2. Deweloper zobowiązany jest do nieodpłatnego doręczenia nabywcy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami na trwałym nośniku informacji.

3. Prospekt informacyjny wraz z załącznikami stanowi integralną część umowy deweloperskiej.

§ 53.1. Dla przedsięwzięć deweloperskich, w odniesieniu do których rozpoczęcie sprzedaży nastąpiło od dnia wejścia w życie ustawy deweloperskiej, deweloper zobowiązany jest zapewnić nabywcy co najmniej jeden z następujących środków ochrony:

- 1) zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy,
- 2) otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy i gwarancję ubezpieczeniową,
- 3) otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy i gwarancję bankową,
- 4) otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy.
2. Wpłaty na wskazany przez dewelopera mieszkaniowy rachunek powierniczy i wypłaty z tego rachunku ewidencjonowane są odrębnie dla każdego nabywcy.
3. Na żądanie nabywcy bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy zobowiązany jest do udzielania mu informacji o dokonanych wpłatach i wypłatach.

§ 54.1. Wypłata kredytu następuje w transzach, w terminach i wysokościach określonych w umowie kredytu.

2. Wysokość i terminy wypłaty poszczególnych transz kredytu ustalane są na podstawie postanowień umowy deweloperskiej – wypłata jest realizowana w formie bezgotówkowej na rachunek wskazany w treści umowy deweloperskiej.

§ 55.1. Jako dodatkowe prawne zabezpieczenie spłaty kredytu stosuje się:

- 1) przelew na rzecz Banku przyszłej wierzytelności z umowy deweloperskiej o zwrot środków pieniężnych wpłaconych deweloperowi,
- 2) przelew na rzecz Banku przyszłej wierzytelności z mieszkaniowego rachunku powierniczego, prowadzonego dla dewelopera,
- 3) przelew na rzecz Banku wierzytelności z gwarancji deweloperskiej, o ile gwarancja została udzielona.
2. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia, jeżeli:
  - 1) umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w § 51 ust. 2,
  - 2) informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach do tego prospektu,
  - 3) deweloper nie dostarczył nabywcy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami,
  - 4) zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach do tego prospektu informacje, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania umowy deweloperskiej,
  - 5) prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do ustawy deweloperskiej.
3. Nabywca ma również prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku nieprzeniesienia na niego własności lokalu mieszkalnego lub własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość, w terminie określonym w umowie deweloperskiej.

- § 56.1. W przypadku ogłoszenia upadłości dewelopera, środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym, prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, na której realizowane jest przedsięwzięcie deweloperskie stanowią osobną masę upadłości, która służy zaspokojeniu w pierwszej kolejności nabywców lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, objętych tym przedsięwzięciem.
2. Nabywca zobowiązany jest do poinformowania Banku o podjętej przez zgromadzenie nabywców uchwale dotyczącej dalszych losów przedsięwzięcia deweloperskiego. W oparciu o przedstawione informacje Bank uzgadnia z Kredytobiorcą dalszy tryb kredytowania danego przedsięwzięcia.
- § 57. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym Rozdziale, mają zastosowanie pozostałe postanowienia Regulaminu.

## **Rozdział 14**

### **DODATKOWE ZABEZPIECZENIE CZĘŚCI KWOTY KREDYTU ZŁOTOWEGO**

- § 58. 1. Maksymalna możliwa do udzielenia przez Bank kwota kredytu złotowego nie może przekroczyć 90% wartości rynkowej przedmiotu zabezpieczenia oraz 90% całkowitego kosztu inwestycji powiększonego ewentualnie o opłatę za przygotowanie i zawarcie umowy kredytu/ składkę ubezpieczeniową CPI/ kwotę przeznaczoną na finansowanie celu konsumpcyjnego.
2. Jeżeli całkowity koszt inwestycji, przewidziany do sfinansowania wnioskowanym kredytem, przekracza 90% wartości rynkowej przedmiotu zabezpieczenia, różnica pomiędzy całkowitym kosztem inwestycji a maksymalną możliwą do udzielenia kwotą kredytu musi zostać sfinansowana ze środków własnych Klienta.
- § 59.1. W przypadku, gdy wnioskowana kwota kredytu przekracza 80% wartości rynkowej przedmiotu zabezpieczenia konieczne jest ustanowienie dodatkowego zabezpieczenia części kwoty kredytu, stanowiącej różnicę pomiędzy wysokością udzielonego kredytu a kwotą, stanowiącą 80% wartości rynkowej 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).
3. 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 walutą zabezpieczenia jest inna niż złote.
4. Prawnym zabezpieczeniem spłaty kredytu, udzielanego na zasadach opisanych w niniejszym Rozdziale jest hipoteka umowna ustanawiana na przedmiocie kredytowania.

## **Rozdział 15**

### **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

- § 60. 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.

§ 61. Za wykonanie czynności związanych z udzieleniem i obsługą kredytu Bank pobiera prowizję i opłaty określone w „Taryfie prowizji i opłat bankowych dla klientów detalicznych”.

§ 62.1. 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.

§ 63.1. 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. 384<sup>1</sup> ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny. Zmienione postanowienia Regulaminu wiążą strony, jeżeli Kredytobiorca nie wypowie umowy kredytu w terminie 14 dni od dnia otrzymania informacji.

§ 64. 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**