

REGULAMIN UDZIELANIA I OBSŁUGI KREDYTÓW ZABEZPIECZONYCH NA NIERUCHOMOŚCI MEGAHIPOTEKA

(wersja regulaminu dla umów o kredyt zabezpieczonych na nieruchomości Megahipoteka zawartych od dnia 2 października 2025 roku)

1 Część – co musisz wiedzieć na początek

1. W tym dokumencie zwracamy się do Ciebie bezpośrednio – per Ty (np. Ciebie, Twój), jako do Kredytobiorcy i Konsumenta.
2. O sobie piszemy per my (np. nas, nam), jako o banku – mamy na myśli Alior Bank Spółkę Akcyjną z siedzibą w Warszawie, przy ul. Chmielna 69, wpisaną pod numerem KRS 0000305178 do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego; NIP 1070010731; wysokość kapitału zakładowego i kapitału wpłaconego: 1 305 539 910 zł.
3. Niektórych słów i sformułowań używamy w konkretnym znaczeniu (np. Kredyt i Nieruchomość). Wyjaśniamy je w części 2. Regulaminu.
4. W tym Regulaminie ustalamy zasady i warunki, na jakich udzielamy Ci (jako Konsumentowi i Kredytobiorcy) kredytu zabezpieczonego na nieruchomości Megahipoteka.
5. Dodatkowe informacje i przykłady umieściliśmy w ramkach, które nie są częścią tego Regulaminu. Mamy nadzieję, że pozwolą Ci one lepiej zrozumieć jego treść.

2 Część – jak definiujemy pojęcia w tym regulaminie

1. **Cel kredytowania** – cel, na który masz obowiązek wykorzystać Kredyt. Cel kredytowania ustalamy z Tobą i jest on określony w Umowie.
2. **Dłużnik rzeczowy** – właściciel lub współwłaściciel Nieruchomości, która jest zabezpieczeniem spłaty Kredytu. Dłużnik rzeczowy nie jest Kredytobiorcą.
3. **Dopuszczalna wartość wskaźnika LtV** – maksymalna akceptowalna przez nas wartość wskaźnika LtV, który wyraża stosunek kwoty Kredytu do Wartości nieruchomości. Tę wartość określamy w Umowie.
4. **EURIBOR 3M** - (ang. Euro InterBank Offered Rate) Wskaźnik referencyjny, który stosujemy, gdy obliczamy Oprocentowanie zmienne dla waluty EUR. Administratorem tego wskaźnika jest European Money Markets Institute (EMMI) lub inny podmiot, który będzie pełnił tę funkcję w przyszłości.
5. **Formularz informacyjny** – dokument, w którym przedstawimy Ci indywidualne warunki Kredytu w naszym Banku i który umożliwi Ci porównanie kredytów na rynku. To, jakie informacje ma zawierać Formularz informacyjny, określa Ustawa.
6. **Hipoteka** – ograniczone prawo rzeczowe na Nieruchomości, które jest zabezpieczeniem naszej wierzytelności z Umowy. Zgodnie z Umową Hipoteka na naszą rzecz powinna być ustanowiona na pierwszym miejscu. Na podstawie tego wpisu możemy dochodzić zaspokojenia naszych wierzytelności z tej Nieruchomości – bez względu na to, czyją jest własnością i w pierwszej kolejności przed wierzycielami osobistymi właściciela Nieruchomości.
7. **Karencja** – okres, w którym nie płacisz kapitału Kredytu – spłacasz jedynie odsetki od aktualnie wypłaconej kwoty Kredytu. Długość Karencji określa Umowa.
8. **Konsument** – osoba fizyczna, która wykonuje z nami czynności prawne niezwiązane z jej pracą zawodową lub działalnością gospodarczą – zgodnie z 221 Kodeksu cywilnego.
9. **Kredyt** – ten kredyt zabezpieczony na nieruchomości Megahipoteka.
 - 1) W ramach Kredytu oddajemy Ci (jako Kredytobiorcy) do dyspozycji określoną kwotę na określony Cel kredytowania, którą masz obowiązek spłacić w określonym czasie.
 - 2) Warunki, na jakich udzielamy Ci Kredytu, określają Umowa i Regulamin.
10. **Kredyt indeksowany do waluty** – Kredyt, który wypłacamy w złotych, ale saldo zadłużenia i kapitałową część rat Kredytu przeliczamy w walucie indeksacji – zgodnie z Umową. Na tej podstawie naliczamy odsetki w walucie indeksacji.



Załącznik nr 1 do Decyzji nr 019-2025 Dyrektora Działu Kredytów Hipotecznych z dnia 12.09.2025 roku

11. **Marża** – nasze wynagrodzenie z tytułu Umowy, które jest częścią oprocentowania Kredytu i jest wyrażone w punktach procentowych. Marża jest stała – może się zmienić tylko w wyjątkowych sytuacjach, które określamy w Umowie.
12. **my (Bank)** – Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie.
13. **Nieruchomość** – nieruchomość, która jest zabezpieczeniem spłaty Kredytu (czyli została objęta Hipoteką), lub jest przedmiotem naszego finansowania (czyli nieruchomością, na którą bierzesz Kredyt). Wyróżniamy Nieruchomość:
 - 1) mieszkálną, czyli Nieruchomość przeznaczoną na cele mieszkaniowe (w której mieszkasz lub zamierzasz mieszkać), lub którą przeznaczasz na wynajem, ale **nie w ramach działalności gospodarczej**. Nieruchomością mieszkálną mogą być:
 - a) dom lub lokal mieszkalny wraz z pomieszczeniami pomocniczymi w granicach nieruchomości gruntowej. Pomieszczeniami pomocniczymi mogą być piwnica, strych, komórka, garaż,
 - b) działka budowlana lub jej część, jeśli jest przeznaczona na budowę domu jednorodzinnego lub budynku mieszkalnego – oraz
 - 2) komercyjną, czyli Nieruchomość, która przynosi lub ma w przyszłości przynosić dochód w postaci czynszu lub zysków z jej sprzedaży i która służy między innymi działalności gospodarczej. Nieruchomość komercyjna **nie może** być Nieruchomością mieszkálną.
14. **Ocena zdolności kredytowej** – nasze działanie, które polega na ocenie, czy jesteś w stanie spłacać Kredyt wraz z odsetkami w terminach, które określa Umowa. Bierzemy pod uwagę wyniki:
 - 1) analizy ilościowej – ustalamy w niej wysokość Twoich dochodów i stabilność źródeł spłaty Kredytu,
 - 2) analizy jakościowej – oceniamy w niej Twoje cechy, które mają wpływ na prawdopodobieństwo spłaty Kredytu w terminie – np. wiek, stan cywilny, staż pracy, liczba osób na utrzymaniu, historia kredytowa.
15. **Okres kredytowania** – czas, na który udzielamy Ci Kredytu i który znajduje się w Umowie.
16. **Okres obrotowy** – okres, dla którego ustalamy na nowo Oprocentowania kredytu na podstawie aktualnego Wskaźnika Referencyjnego:
 - 1) dla Oprocentowania zmiennego jest to trzymiesięczny okres,
 - 2) dla Oprocentowania okresowo stałego jest to okres 60 miesięcy (5 lat).
17. **Okres wykorzystania** – okres określony w Umowie:
 - 1) który trwa od dnia jej zawarcia do dnia wypłaty przez nas Kredytu jednorazowo lub jego ostatniej Transzy oraz
 - 2) w którym obowiązuje Karencja.
18. **Rata malejąca** – rata Kredytu, na którą składają się stała kwota kapitału i odsetki.
19. **Rata równa** – rata Kredytu, której wysokość **nie zmienia się** przez cały Okres obrotowy i na którą składają się: zmieniająca się kwota kapitału i odsetki.
20. **Regulamin** – ten dokument, czyli „Regulamin udzielania i obsługi kredytów zabezpieczonych na nieruchomości Megahipoteka.
21. **Sprzedaż łączona** – oferta Kredytu połączonego z innymi produktami i usługami, które udostępnimy Ci wraz z Umową. Jeśli nie wybierzesz Sprzedaży łączonej, możesz zawrzeć z nami Umowę na innych warunkach i bez tych produktów i usług.

Jeśli zdecydujesz się na ofertę np. z ubezpieczeniem na życie lub/ i kontem osobistym z operacjami na rachunku (wpływy, płatność kartą), to proponujemy Ci korzystniejsze warunki cenowe Kredytu.

22. **Oprocentowanie Kredytu** – oprocentowania Kredytu może być stałe lub zmienne.
 - 1) Oprocentowanie okresowo stałe – Oprocentowanie Kredytu, które jest stałe przez 60 miesięcy. Mamy je jednak prawo zmienić, jeśli nie dotrzymasz warunków Umowy.
 - 2) Oprocentowanie zmienne – Oprocentowanie Kredytu, które zmienia się na warunkach określonych w Umowie. Na Oprocentowanie zmienne składa się Marża i Wskaźnik referencyjny.
23. **Transza** – część kwoty Kredytu, którą wypłacamy w terminie i pod warunkami określonymi w Umowie.

24. **Trwały nośnik** – materiał lub urządzenie, które służy do przechowywania i odczytywania informacji w niezmienionej postaci przez okres odpowiedni do celów, jakim te informacje służą. Na Trwałym nośniku przekazujemy Ci informacje w związku z Umową.
25. **Ty (Kredytobiorca)** – Konsument, który zawiera z nami Umowę.
26. **Ubezpieczenie NWW** – rodzaj naszego zabezpieczenia, które stosujemy, gdy nie masz wkładu własnego. Ubezpieczamy tę kwotę Kredytu, która wynosi tyle, ile Twój brakujący wkład własny. Z Ubezpieczeniem NWW wiąże się nasza wyższa Marża.
27. **Umowa** – „Umowa kredytu zabezpieczonego nieruchomości Megahipoteka”, którą zawieramy z Tobą jako Kredytobiorcą.
28. **Ustawa** – ustawa z dnia 23 marca 2017 r. o kredycie hipotecznym oraz nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami.
29. **Wartość Nieruchomości** – szacunkowa kwota jaką można uzyskać ze sprzedaży Nieruchomości przy założeniu, że sprzedaż następuje w dniu jej wyceny, a umowa sprzedaży jest zawierana na warunkach rynkowych i pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy:
 - 1) stanowczo zamierzają zawrzeć umowę sprzedaży,
 - 2) działają z rozeznaniem i postępują rozważnie,
 - 3) nie znajdują się w sytuacji przymusowej,
 - 4) są od siebie niezależni.
30. **WIBOR 3M** – (ang. Warsaw InterBank Offered Rate) Wskaźnik referencyjny, który stosujemy, gdy obliczamy Oprocentowanie zmienne dla waluty PLN. Administratorem tego wskaźnika jest GPW Benchmark S.A. lub inny podmiot, który będzie pełnił tę funkcję w przyszłości.
31. **Wkład własny** – Twój (jako Kredytobiorcy) udział w finansowaniu kredytowanej Nieruchomości, który nie pochodzi z kredytu, pożyczki ani dotacji.
32. **Wskaźnik referencyjny** – indeks, na podstawie którego określamy Oprocentowanie zmienne Kredytu. Rodzaj Wskaźnika referencyjnego określa Umowa.

Podstawa prawna

To, czym jest Wskaźnik referencyjny, definiuje art. 3 ust. 1 pkt 3 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniającego dyrektywę 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014 (Dz. Urz. UE L 171 z 29.06.2016, str. 1)

33. **Zapytanie o ofertę** – formularz, który Ci udostępniamy i który wypełniasz jako Konsument. Na jego podstawie przygotowujemy dla Ciebie zindywidualizowaną informację o Twoim przyszłym Kredycie.

3 Część – na jakich warunkach udzielamy Kredytu

1. Udzielamy Ci Kredytu zabezpieczonego Hipoteką. Jest to Kredyt w złotych lub Kredyt indeksowany do waluty. Warunki Kredytu określają Umowa i ten Regulamin.
2. Jeśli oferujemy Ci Kredyt w ramach Sprzedaży łączonej, możesz go nie wybrać i zawrzeć z nami Umowę na innych warunkach i bez dodatkowych produktów i usług.
3. Kwota Kredytu i Okres kredytowania znajdują się w Umowie. Ustalamy je na podstawie:
 - 1) Celu kredytowania,
 - 2) Wartości Nieruchomości,
 - 3) Oceny zdolności kredytowej.
4. Udzielimy Ci Kredytu indeksowanego do waluty pod warunkiem, że uzyskujesz dochody w walucie indeksacji.
5. Mamy prawo ustalać:
 - 1) jaka może być maksymalna i minimalna kwota Kredytu,
 - 2) jakie źródła Twojego dochodu zaakceptujemy w procesie Oceny zdolności kredytowej,
 - 3) jakie mogą być maksymalne i minimalne długości Okresu kredytowania, Karencji,

- 4) jakie udostępniamy waluty indeksacji, Stopy oprocentowania Kredytu i Cele kredytowania. Możliwe Cele kredytowania określa Ustawa.

Możemy korzystać z tych praw w następujących sytuacjach:

- a) zanim udostępnimy Ci Formularz informacyjny (dokument, w którym przedstawimy Ci indywidualne warunki Kredytu w naszym Banku i który umożliwi Ci porównanie kredytów na rynku),
 - b) kiedy upłynie termin ważności Formularza informacyjnego,
 - c) kiedy zawrzemy z Tobą Umowę i złożysz nam wniosek o zmianę warunków Umowy.
6. Finansujemy zakup Nieruchomości komercyjnej lub ustanowienie hipoteki na Nieruchomości komercyjnej pod warunkiem, że w Okresie kredytowania Nieruchomość komercyjna **nie będzie** miejscem wykonywania Twojej działalności gospodarczej.
7. Udzielimy Ci Kredytu, jeśli:
- 1) jesteś Konsumentem i masz pełną zdolność do czynności prawnych,
 - 2) mieszkasz w Polsce – czyli masz meldunek na pobyt stały lub czasowy,
 - 3) jesteś obywatelem polskim,
 - 4) jesteś cudzoziemcem, pod warunkiem, że uzyskujesz dochody w Polsce,
 - 5) wydamy pozytywną decyzję kredytową na podstawie Oceny zdolności Kredytowej,
 - 6) ustanowisz zabezpieczenie spłaty Kredytu, którego wymagamy.
8. Możemy udzielić Kredytu, którego zabezpieczeniem będzie Hipoteka na Nieruchomości należącej do Dłużnika rzeczowego.
9. Udzielimy Ci Kredytu bez Wkładu własnego pod warunkiem, że ustanowimy dodatkowe zabezpieczenie Kredytu, czyli Ubezpieczenie NWW. Nie dotyczy to rodzinnego kredytu mieszkaniowego z gwarancją Banku Gospodarstwa Krajowego, którego udzielamy zgodnie z zasadami Ustawy z dnia 1 października 2021 r. o rodzinnym kredycie mieszkaniowym i bezpiecznym kredycie 2%. W tym kredycie nie możemy zastosować Ubezpieczenia ryzyka NWW.
10. Mamy prawo:
- 1) zaoferować Ci Kredyt w innej kwocie niż ta, o którą otrzymaliśmy od Ciebie wniosek,
 - 2) uzależnić swoją decyzję o udzieleniu Ci Kredytu od tego, czy spełnisz dodatkowe warunki,
 - 3) odmówić Ci udzielenia Kredytu na podstawie:
 - a) negatywnej Oceny zdolności kredytowej lub
 - b) informacji zawartych w bazie danych lub innym naszym zbiorze danych.
11. Jeśli odmówimy Ci udzielenia Kredytu, jak najszybciej poinformujemy Cię, że odrzuciliśmy wniosek o Kredyt.
- 1) Jeśli nasza odmowa wynika z analizy informacji w bazie danych lub zbiorze danych naszego banku – wskażemy źródło, z którego pozyskaliśmy te informacje i
 - 2) bezpłatnie prześlemy Ci wyniki tego sprawdzenia.

4 Część – jak ubiegać się o Kredyt

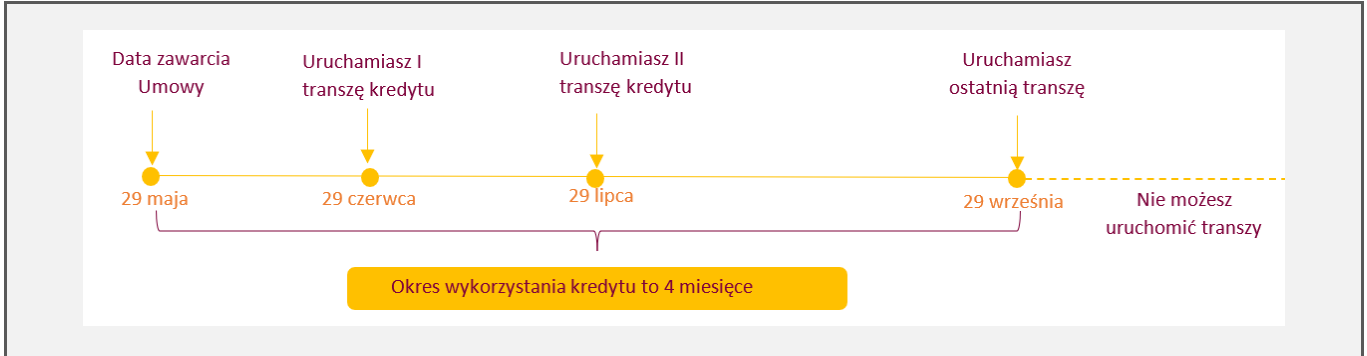
1. Zanim złożysz wniosek o Kredyt, jako Konsument złóż nam Zapytanie o ofertę, w którym udzielisz nam informacji potrzebnych do podjęcia decyzji o udzieleniu Ci Kredytu.
2. Zapytanie o ofertę może złożyć w Twoim imieniu pośrednik kredytu hipotecznego.
3. W Zapytaniu o ofertę poprosimy Cię o następujące informacje:
 - 1) jakie są Twoje potrzeby w związku z Kredytem,
 - 2) jaka jest Twoja sytuacja finansowa i osobista,
 - 3) w jakim celu chcesz wziąć Kredyt,
 - 4) jakie warunki Kredytu byłyby dla Ciebie odpowiednie.
4. Kiedy otrzymamy od Ciebie Zapytanie o ofertę, prześlemy Ci na Trwałym nośniku Formularz informacyjny. Jeśli Zapytanie o ofertę złoży w Twoim imieniu pośrednik kredytu hipotecznego, prześlemy Formularz informacyjny temu pośrednikowi.

5. Jeśli otrzymamy od Ciebie Zapytanie o ofertę i zaoferujemy Ci Sprzedaż łączoną – prześlemy Ci na Trwałym nośniku Formularz informacyjny, który będzie dotyczył zarówno Kredytu w Sprzedaży łączonej, jak i Kredytu bez Sprzedaży łączonej.
6. Kiedy otrzymasz od nas Formularz informacyjny, masz prawo złożyć nam wniosek o Kredyt.
7. Kiedy otrzymamy od Ciebie wniosek o Kredyt, rozpoczniemy Ocenę zdolności kredytowej. Masz obowiązek przekazać nam we wskazanym przez nas terminie wszystkie informacje i dokumenty, których zażądamy w związku z Oceną zdolności kredytowej.
8. Kiedy zakończymy Ocenę zdolności kredytowej, możemy przekazać Ci w formie pisemnej jej wyjaśnienie. Zrobimy to na Twój wniosek.
Wniosek możesz złożyć w ciągu roku od dnia, w którym otrzymasz od nas decyzję kredytową. Wyjaśnienie Oceny zdolności kredytowej mamy obowiązek Ci przekazać w ciągu 30 dni od dnia, w którym otrzymamy Twój wniosek.
9. W ramach Oceny zdolności kredytowej możemy wymagać wyceny Nieruchomości. Taka wycena musi:
 - 1) spełniać wymagania, które określa ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
 - 2) być przeprowadzona przez rzeczoznawcę majątkowego, którego wskażemy w porozumieniu z Tobą. To, kim jest rzeczoznawca majątkowy, definiuje ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
10. Jeśli nie przekażesz nam informacji lub dokumentów, których wymagamy w związku z Oceną zdolności kredytowej – mamy prawo odmówić Ci udzielenia Kredytu.
11. My lub pośrednik kredytu hipotecznego mamy obowiązek przekazać Ci decyzję kredytową – czyli decyzję w sprawie udzielenia Ci Kredytu – na Trwałym nośniku i najpóźniej w 21. dniu od dnia złożenia wniosku o Kredyt. Możemy przekazać Ci decyzję kredytową szybciej, jeśli się na to zgodzisz.
12. Kiedy otrzymamy od Ciebie wniosek o Kredyt oraz wszystkie dokumenty i informacje potrzebne do wykonania Oceny zdolności kredytowej – jak najszybciej poinformujemy Cię, do kiedy prześlemy Ci decyzję kredytową. Informację tę prześlemy Ci SMS-em na numer telefonu, który wpiszesz we wniosku o Kredyt.
13. Jeśli w trakcie Oceny zdolności kredytowej zażądamy od Ciebie dodatkowych dokumentów i informacji, termin podjęcia przez nas decyzji kredytowej może się zmienić. Jeśli ten termin się zmieni, poinformujemy Cię o zmianie SMS-em na numer telefonu, który wpiszesz we wniosku o Kredyt.
14. Decyzja kredytowa jest ofertą w rozumieniu art. 66 § 1 Kodeksu cywilnego.
15. Decyzja kredytowa będzie ważna przez co najmniej 14 dni od dnia, w którym Ci ją prześlemy. Jeśli prześlemy Ci decyzję kredytową szybciej niż w ciągu 21 dni od złożenia wniosku o Kredyt – decyzja kredytowa będzie ważna dłużej odpowiednio o czas, który pozostał do końca tego 21-dniowego terminu.

5 Część – kiedy i na jakich zasadach wypłacamy Kredyt

1. Kredyt lub jego pierwszą Transzę możemy wypłacić w ciągu 3 miesięcy od dnia, w którym zawrzemy z Tobą Umowę. Możemy opóźnić ten termin, jeśli złożysz wniosek w tej sprawie.
2. Abyśmy mogli wypłacić Ci Kredyt lub pierwszą Transzę, musisz złożyć dyspozycję w tej sprawie i spełnić warunki do uruchomienia Kredytu. Warunki te znajdują się w Umowie.
3. Masz prawo złożyć wniosek o opóźnienie terminu wypłaty Kredytu, jeśli potrzebujesz więcej czasu, aby spełnić warunki do jego uruchomienia.
 - 1) Wniosek w tej sprawie należy złożyć, zanim miną 3 miesiące od dnia zawarcia Umowy.
 - 2) Opóźnimy termin wypłaty Kredytu lub jego pierwszej Transzy, jeśli zawrzesz z nami aneks do Umowy w ciągu 3 miesięcy od zawarcia Umowy.
4. Dzień wypłaty Kredytu to dzień, w którym wypłacimy Ci Kredyt lub jego pierwszą Transzę.
5. Kiedy przekażesz nam dokumenty, które potwierdzają, że spełniasz warunki do wypłaty Kredytu – sprawdzimy i potwierdzimy to w ciągu 5 dni roboczych od dnia otrzymania tych dokumentów.
6. Wypłacimy Kredyt w ciągu 3 dni roboczych od dnia, w którym potwierdzimy, że spełniasz warunki do wypłaty Kredytu.
7. Jeśli stwierdzimy, że nie spełniasz warunków do wypłaty Kredytu – poinformujemy Cię o tym jak najszybciej.

8. Kredyt możemy wypłacić jednorazowo (w całości) lub w Transzach (w częściach). Jeśli wypłacamy Ci Kredyt w Transzach, wszystkie wypłaty Transz muszą nastąpić w Okresie wykorzystania. Długość Okresu wykorzystania określa Umowa.



9. Masz prawo złożyć nam wniosek o wydłużenie Okresu wykorzystania.
- 1) Wniosek w tej sprawie należy złożyć najpóźniej 30 dni przed końcem Okresu wykorzystania.
 - 2) Kiedy otrzymamy wniosek w tej sprawie, rozpatrzmy go przed końcem Okresu wykorzystania.
10. Kiedy złożysz nam wniosek o wydłużenie Okresu wykorzystania – poprosimy Cię o przekazanie nam Twojej aktualnej dokumentacji finansowej. Na jej podstawie wykonamy Ocenę zdolności kredytowej i rozpatrzmy Twój wniosek.
11. Jeśli pozytywnie rozpatrzmy Twój wniosek o wydłużenie Okresu wykorzystania – zawrzemy z Tobą aneks do Umowy.
12. Jeśli w Umowie przyznamy Ci Karencję, masz prawo złożyć wniosek o wykorzystanie Karencji i wydłużyć w ten sposób Okres wykorzystania.
- 1) Wniosek w tej sprawie złóż najpóźniej 30 dni przed końcem Okresu wykorzystania.
 - 2) Wydłużymy Okres wykorzystania o Karencję, jeśli zawrzesz z nami aneks do Umowy w ciągu 30 dni od dnia złożenia wniosku o wykorzystanie Karencji.

6 Część – jak naliczamy odsetki

1. Odsetki naliczamy od kwoty wypłaconego Kredytu i za każdy dzień Okresu kredytowania. Odsetki masz obowiązek spłacać w dniu płatności raty Kredytu – to znaczy, że w tym dniu odsetki stają się wymagalne do spłaty.
2. Wysokość odsetek zależy od:
 - 1) Stopy oprocentowania Kredytu,
 - 2) salda kapitału Kredytu,
 - 3) rzeczywistej liczby dni kalendarzowych, które przypadają między kolejnymi płatnościami rat. Kolejne płatności rat wynikają z harmonogramu spłat,
 - 4) wysokości Raty równej.
3. Jeśli naliczymy odsetki zgodnie z punktami 1-2 i będą one wyższe od Raty równej – będziemy wymagać od Ciebie spłaty odsetek do wysokości Raty równej. Pozostałą kwotę odsetek zapłacisz w dniu płatności kolejnej raty Kredytu. Ta pozostała kwota odsetek pomniejszy część kapitałową kolejnej raty.
4. Należności z tytułu niespłaconego Kredytu będziemy pobierać w następującej kolejności:
 - 1) koszty sądowe, koszty egzekucyjne, koszty upomnień oraz należne nam opłaty i prowizje,
 - 2) odsetki od zadłużenia nieprzeterminowanego,
 - 3) kwota niespłaconego kapitału,
 - 4) odsetki od zadłużenia przeterminowanego,
 - 5) koszty ubezpieczenia, jeśli za naszym pośrednictwem zawrzesz umowę ubezpieczenia.
5. Poniższe płatności z tytułu niespłaconego Kredytu będziemy pobierać w kolejności od tych, które są najdłużej wymagalne (najstarsze). Są to:
 - 1) koszty sądowe, koszty egzekucyjne, koszty upomnień oraz należne nam opłaty i prowizje,
 - 2) odsetki od zadłużenia nieprzeterminowanego,

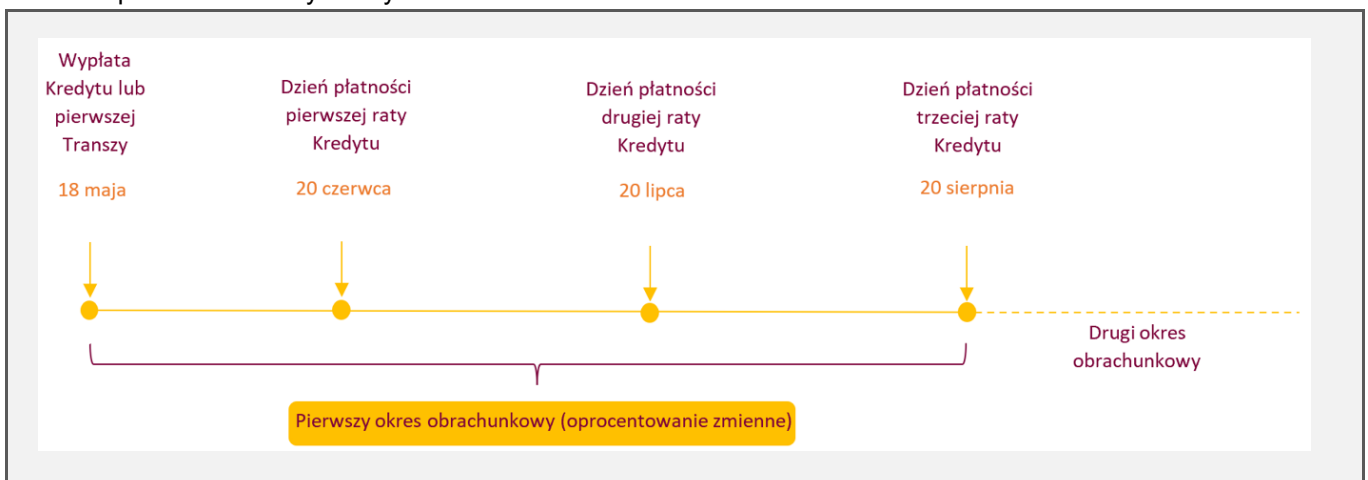
- 3) kwota niespłaconego kapitału.

7 Część – kiedy i jak spłacać Kredyt

1. Kredyt możesz spłacać w Ratach równych lub Ratach malejących. Rodzaj rat określa Umowa.
2. Masz obowiązek spłacać Kredyt co miesiąc i do dnia płatności raty Kredytu. Dni płatności rat i wysokość rat określa aktualny harmonogram spłat, który jest załącznikiem do Umowy.
3. Uznamy wpłatę z tytułu Kredytu za zrealizowaną, kiedy zostanie ona zaksięgowana na rachunku Kredytu.
4. Wpłata na rachunek Kredytu musi pokrywać Twoje zobowiązania wobec nas w następującej kolejności:
 - 1) koszty sądowe, koszty egzekucyjne, koszty upomnień oraz należne nam opłaty i prowizje,
 - 2) odsetki od zadłużenia nieprzeterminowanego,
 - 3) kwota niespłaconego kapitału,
 - 4) odsetki od zadłużenia przeterminowanego,
 - 5) koszty ubezpieczenia, jeśli za naszym pośrednictwem zawrzesz umowę ubezpieczenia.
5. Jeśli się zgodzisz, będziemy automatycznie pobierać płatności z tytułu Kredytu. Płatności będziemy pobierać z Twojego rachunku w naszym banku. W takim przypadku będziemy księgować środki na rachunku Kredytu w następujący sposób:
 - 1) jeśli spłata jest w terminie – na koniec dnia, w którym płatność jest wymagalna,
 - 2) jeśli spłata jest po terminie – w dniu, w którym wpłyną środki na Twój rachunek w naszym banku.
6. Jeśli samodzielnie wpłacisz środki na rachunek Kredytu, zaksięgujemy środki w dniu wpłaty na rachunek Kredytu. Dotyczy to wpłat, które wykonasz:
 - 1) gotówkową w naszej placówce,
 - 2) przelewem wewnętrznym – czyli z innego rachunku w naszym banku,
 - 3) przelewem zewnętrznym – czyli z rachunku, który prowadzi inny bank.
7. Możemy zmienić dzień płatności raty Kredytu, jeśli złożysz nam w tej sprawie dyspozycję. Zrobimy to, jeśli spełnisz poniższe warunki:
 - 1) na rachunku Kredytu nie będzie żadnych zaległości w spłacie,
 - 2) pierwsza rata Kredytu została zapłacona,
 - 3) złożysz dyspozycję w sprawie zmiany dnia płatności raty Kredytu najpóźniej 3 dni robocze przed dotychczasowym dniem płatności raty Kredytu – ten zapis obowiązuje, jeśli nie postanowimy inaczej, wyjaśniamy to poniżej w punkcie 8,
 - 4) nowy dzień płatności raty Kredytu, który wskażesz w dyspozycji, będzie w przedziale od 1. do 27. dnia miesiąca,
 - 5) zmiana dnia płatności raty Kredytu nie sprawi, że w którymś miesiącu kalendarzowym nie nastąpi dzień płatności raty Kredytu.
8. Jeśli wypłacamy Ci Kredyt w Transzach, rata Kredytu zawiera:
 - 1) jeśli spłacasz tylko odsetki – odsetki, które uwzględniają aktualne i przyszłe saldo zadłużenia. Bierzemy pod uwagę kolejne planowane wypłaty Transz,
 - 2) jeśli spłacasz kapitał i odsetki – kapitał i odsetki, które uwzględniają aktualne i przyszłe saldo zadłużenia. Bierzemy pod uwagę kolejne planowane wypłaty Transz.
9. Jeśli nie wypłacisz Transzy w terminie, który przewiduje Umowa, naliczymy odsetki tylko od kwoty już wypłaconego Kredytu. Tak naliczone odsetki staną się wymagalne w dniu płatności raty Kredytu.
10. Jeśli nie wypłacisz Transzy w terminie, który przewiduje Umowa, i zakończy się Okres wykorzystania – obliczymy nową ratę Kredytu.
 - 1) Nowa rata Kredytu będzie zawierać kapitał i odsetki od salda faktycznego zadłużenia. To znaczy, że nie uwzględnimy tych Transz, których nie wypłacisz.
 - 2) Tak obliczona rata Kredytu stanie się wymagalna w dniu płatności raty Kredytu.
11. Jeśli udzielamy Ci Kredytu indeksowanego do waluty i wpłacisz na rachunek Kredytu:
 - 1) kwotę w złotych – przewalutujemy tę wpłatę na walutę indeksacji. Zasady przewalutowania określa Umowa,
 - 2) kwotę w walucie indeksacji – zaksięgujemy wpłatę w walucie indeksacji.

8 Część – jak obliczamy oprocentowanie Kredytu

1. Oprocentowanie Kredytu obliczamy na nowo dla każdego Okresu obrachunkowego.
2. Pierwszy Okres obrachunkowy zaczyna się w dniu wypłaty Kredytu lub pierwszej Transzy.
3. Długość pierwszego Okresu obrachunkowego zależy od tego, kiedy wypłacimy Kredyt lub pierwszą Transzę i kiedy przypadnie pierwszy dzień płatności raty Kredytu.
4. Jeśli Twój kredyt jest z Oprocentowaniem zmiennym i
 - 1) wypłacimy Kredyt lub pierwszą Transzę najpóźniej w dniu, który Umowa określa jako dzień płatności raty – pierwszy Okres obrachunkowy zakończy się dniem płatności 3. raty Kredytu,
 - 2) Jeśli wypłacimy Kredyt lub pierwszą Transzę po dniu, który Umowa określa jako dzień płatności raty – pierwszy Okres obrachunkowy zakończy się w dniu płatności 2. raty Kredytu.
5. Jeśli Twój kredyt jest z Oprocentowaniem okresowo stałym – pierwszy Okres obrachunkowy zakończy się dniem płatności 60. raty Kredytu.



6. Długość kolejnych Okresów obrachunkowych może się zmienić, jeśli zmienisz dzień płatności raty Kredytu.
7. Kiedy obliczamy Oprocentowanie zmienne Kredytu dla kolejnych Okresów obrachunkowych, stosujemy Wskaźnik referencyjny aktualny w przedostatnim dniu roboczym przed dniem płatności raty Kredytu, który kończy poprzedni Okres obrachunkowy.
8. Odsetki **nie mogą** być wyższe niż maksymalne odsetki, które określa art. 359 § 2(1) Kodeksu cywilnego. Jeśli odsetki, które wynikają z Umowy, będą wyższe od odsetek maksymalnych – pobierzemy odsetki maksymalne.

9 Część – na jakich zasadach zabezpieczamy spłatę Kredytu

1. To, jak zabezpieczamy spłatę Kredytu, określa Umowa.
2. W całym Okresie kredytowania będziemy monitorować Wartość Nieruchomości w stosunku do Nieruchomości, która jest zabezpieczeniem spłaty Kredytu.
3. Jeśli Dopuszczalna wartość wskaźnika LTV została przekroczona, masz obowiązek:
 - 1) spłacić kwotę Kredytu, która powoduje przekroczenie Dopuszczalnej wartości wskaźnika LTV lub
 - 2) ustanowić dodatkowe zabezpieczenie spłaty Kredytu.

10 Część – jak złożyć reklamację

1. Masz prawo złożyć reklamację na nasze usługi w związku z Kredytem. Możesz to zrobić:
 - 1) osobiście w placówce banku,
 - 2) telefonicznie pod numerem 12 370 70 00,
 - 3) w bankowości internetowej lub bankowości mobilnej – jeśli masz do nich dostęp,
 - 4) na adres do doręczeń elektronicznych: AE:PL-18375-10021-DTBRC-21,
 - 5) listownie (na piśmie) – na nasz adres korespondencyjny.
2. Kiedy otrzymamy reklamację, odpowiemy na nią jak najszybciej – w ciągu 30 dni od jej otrzymania.



Załącznik nr 1 do Decyzji nr 019-2025 Dyrektora Działu Kredytów Hipotecznych z dnia 12.09.2025 roku

3. Odpowiemy na reklamację listownie na Twój adres korespondencyjny i dodatkowo w bankowości internetowej i bankowości mobilnej – jeśli masz do nich dostęp. Kiedy wyślemy odpowiedź na reklamację, poinformujemy Cię o tym SMS-em.
Na Twój wniosek odpowiedź możemy Ci wysłać innym kanałem niż pismo – na e-mail. Zrobimy to, jeśli został nam przez Ciebie podany ten adres i masz aktywną bankowość internetową lub mobilną.
4. Jeśli sprawa będzie skomplikowana i będziemy potrzebować więcej czasu na udzielenie odpowiedzi na reklamację:
 - 1) poinformujemy Cię o tym,
 - 2) wyjaśnimy przyczynę opóźnienia,
 - 3) wskażemy, jakie jeszcze okoliczności musimy wyjaśnić, aby rozpatrzyć reklamację,
 - 4) określimy termin, w którym rozpatrzymy reklamację i odpowiemy na nią – termin ten nie może być dłuższy niż 60 dni od otrzymania reklamacji.
5. Kiedy złożysz reklamację, masz obowiązek przekazać nam wszystkie informacje i dokumenty, których zażądamy w związku z reklamacją. Na ich podstawie rozpatrzymy reklamację.
6. Kiedy złożysz reklamację, masz nadal obowiązek w terminie wypełniać swoje zobowiązania z tytułu Umowy.
7. Jeśli rozpatrzymy Twoją reklamację negatywnie, masz prawo:
 - 1) złożyć nową reklamację,
 - 2) odwołać się do naszego rzecznika klienta – pismo z dopiskiem „Rzecznik Klienta Alior Banku” możesz złożyć:
 - a) osobiście w placówce banku lub
 - b) listownie na nasz adres korespondencyjny
8. Szczegółowe informacje, jak odwołać się do naszego rzecznika klienta, znajdziesz na stronie: www.aliorbank.pl/dodatkowe-informacje/informacje/reklamacje.html
9. Jeśli rozpatrzymy Twoją reklamację negatywnie, masz prawo skierować sprawę:
 - 1) do Arbitra Bankowego – szczegóły znajdziesz na naszej stronie internetowej, w rejestrze podmiotów uprawnionych prowadzonym przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów oraz na stronie internetowej www.zbp.pl
 - 2) do Rzecznika Finansowego – szczegóły znajdziesz na stronie: <https://rf.gov.pl/>

Dodatkowe informacje

Masz obowiązek zapłacić za złożenie wniosku. Jeśli nie zapłacisz za wniosek, Arbiter Bankowy lub Rzecznik Finansowy odmówią rozpatrzenia sporu.

Jeśli kierujesz sprawę do Rzecznika Finansowego, w wyjątkowych sytuacjach możesz uzyskać zwolnienie z opłaty za wniosek.

Arbiter ma prawo odmówić rozpatrzenia sporu, jeśli wartość przedmiotu sporu przekracza pewną kwotę.

Gdy otrzymamy wezwanie od którejś z tych instytucji, weźmiemy udział w postępowaniu.

- 3) pozwać Alior Bank SA do Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie/ Sądu Okręgowego w Warszawie lub sądu właściwego dla Twojego miejsca zamieszkania lub miejsca wykonania umowy.