

R E G U L A M I N
MIESZKANIOWY KREDYT BUDOWLANO-HIPOTECZNY
DLA OSÓB FIZYCZNYCH

Rozdział 1
POSTANOWIENIA OGÓLNE

- § 1. „Regulamin mieszkaniowy kredyt budowlano-hipoteczny dla osób fizycznych” zwany dalej „Regulaminem” określa warunki udzielania i spłaty mieszkaniowego kredytu budowlano-hipotecznego dla osób fizycznych, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Warunki udzielania mieszkaniowego kredytu budowlano-hipotecznego na sfinansowanie celu, do którego ma zastosowanie ustawa z dnia 16 września 2011r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, określone zostały w Rozdziale 14 Regulaminu.

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

Bank - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna,

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, przeznaczona na finansowanie inwestycji w okresie jej realizacji,

część hipoteczna kredytu – część mieszkaniowego kredytu budowlano-hipotecznego, przeznaczona na spłatę zadłużenia powstałego w okresie finansowania inwestycji,

dom jednorodzinny - budynek mieszkalny wolnostojący lub w zabudowie szeregowej wraz z pomieszczeniami przynależnymi (garaż, piwnica itp.), stanowiącymi jego części składowe,

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 § 29 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,

istotna zmiana wskaźnika referencyjnego – zdefiniowana przez administratora danego wskaźnika referencyjnego, lub podmiot opracowujący dany wskaźnik referencyjny, istotna zmiana kluczowych elementów metody stosowanej do obliczania i opracowywania danego wskaźnika referencyjnego, zgodnie z art. 13 ust. 1 lit. c) Rozporządzenia,

karencja - okres od dnia wypłaty pierwszej transzy/zaliczki transzy kredytu do oznaczonego w umowie kredytu terminu spłaty pierwszej raty kapitałowej 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 polskich (PLN), który stanowi zgodnie z umową kredytu równowartość waluty obcej tj. EUR, USD, GBP, SEK, NOK, ewidencjonowany na rachunku kredytowym i spłacany w walucie, do której kredyt jest indeksowany,

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

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;

lokal mieszkalny - mieszkanie w budynku wielorodzinnym, wraz z pomieszczeniami przynależnymi (garaż, piwnica itp.), stanowiącymi jego części składowe,

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

okres przejściowy – okres od dnia wypłaty kredytu lub jego pierwszej transzy do dnia uprawomocnienia się wpisu hipoteki umownej w księdze wieczystej,

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, akceptowana i przyjmowana przez Bank,

przedmiot kredytowania / przedmiot zabezpieczenia:

- nieruchomości gruntowa, zabudowana domem jednorodzinym trwale z tą nieruchomością związanym,
- grunt oddany w użytkowanie wieczyste, zabudowany domem jednorodzinym 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 na okres przejściowy i 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,

Rozporządzenie – Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/21011 z dnia 8 czerwca 2016r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014 (Dz. Urz. UE L 171 z dnia 29 czerwca 2016r.),

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

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

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

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

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

umowa kredytu - umowa mieszkaniowego kredytu budowlano-hipotecznego,

ubezpieczenie CPI (Credit Protection Insurance) – ubezpieczenie, o którym mowa w § 65 Regulaminu,

Ubezpieczony – Kredytobiorca objęty ochroną ubezpieczeniową w ramach umowy ubezpieczenia na życie,

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

wartość rynkowa przedmiotu zabezpieczenia - najbardziej prawdopodobna cena przedmiotu zabezpieczenia, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

- 1) strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy
- 2) upłynął czas niezbędny do wyeksponowania przedmiotu zabezpieczenia na rynku i do wynegocjowania warunków umowy,

Warunki ubezpieczenia CPI - Warunki ubezpieczenia na wypadek utraty dochodu oraz zgonu w następstwie nieszczęśliwego wypadku dla Kredytobiorców kredytów mieszkaniowych udzielonych przez Bank Pekao S.A." lub inny dokument określający warunki ubezpieczenia CPI.

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

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

wskaźnik referencyjny – wskaźnik, o którym mowa w art. 3 ust. 1 pkt 3 Rozporządzenia; dla konkretnej umowy kredytu wskaźnikiem referencyjnym jest odpowiednio WIBOR 3M / EURIBOR 3M / LIBOR USD 3M / LIBOR GBP 3M / STIBOR 3M / OIBOR 3M, stanowiący podstawę ustalenia wysokości stopy bazowej kredytu mieszkaniowego,

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 podjąć decyzję o przyjęciu 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..

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 zakończenia inwestycji,
- 2) części hipotecznej kredytu - od dnia następnego po dniu zakończenia inwestycji do dnia ostatecznej spłaty kredytu.

2. Zmiana warunków kredytowania następuje po spełnieniu warunków potwierdzających zakończenie inwestycji określonych w § 31 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 przez Wnioskodawcę w ramach podziału nieruchomości wspólnej do wyłącznego korzystania - tzw. podziału quoad usum 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, do 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 przez Wnioskodawcę w ramach podziału nieruchomości wspólnej do wyłącznego korzystania - tzw. podziału quoad usum 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,
 - 5) Wnioskodawca uści – 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 działki budowlanej (o ile nie jest obciążona kredytem) określoną w formie wyceny wewnętrznej lub w formie operatu szacunkowego (w przypadku, gdy Wnioskodawca jest współwłaścicielem działki budowlanej, wartość rynkową zalicza się jedynie w wysokości wynikającej z udziału Wnioskodawcy we współwłasności działki) – w przypadku, gdy przedmiotem kredytowania jest budowa domu jednorodzinnego na tej działce,
 - b) koszt wykonanej i zatwierdzonej dokumentacji projektowej (projekt techniczny budowy, plan realizacyjny zagospodarowania przestrzennego działki, itp.),
 - c) koszt zakupu materiałów budowlanych, przewidzianych do zużycia i / lub zużytych w procesie inwestycyjnym,
 - d) koszt wykonanych robót budowlanych,

- 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.).

§ 6.1. Kredyt może być udzielony Wnioskodawcy posiadającemu:

- 1) pełną zdolność do czynności prawnych,
 - 2) dokument potwierdzający tożsamość,
 - 3) udokumentowane dochody, osiągnane 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 do 30 lat (w przypadku kredytu złotowego) lub do 20 lat (w przypadku kredytu indeksowanego), 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/dewelopera – 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, modernizacji, remontu, wymagających pozwolenia na budowę, oraz zakupu przedmiotu kredytowania o charakterze mieszkaniowym i przeprowadzenia prac remontowych,
 - b) 90% całkowitych kosztów modernizacji lub remontu, niewymagających pozwolenia na budowę, jednak nie więcej niż 80% docelowej wartości rynkowej przedmiotu kredytowania,
 - c) 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,

- d) 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,
 - e) 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,
 - 7) kosztu wynikającego z podwyższenia marży Banku na okres przejściowy (w przypadkach, w których takie podwyższenie jest stosowane).
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, USD, GBP, SEK, NOK.

2. Zarówno w przypadku kredytu złotowego, jak i kredytu indeksowanego oprocentowanie, według zmiennej stopy procentowej w całym okresie kredytowania naliczane jest od kwoty kredytu, pozostałej do spłaty.

3. Wysokość zmiennej stopy procentowej jest ustalana przez Bank jako suma stopy bazowej kredytu mieszkaniowego oraz marży Banku. Wysokość marży Banku jest zróżnicowana w zależności od wysokości wskaźnika LtV (dla wskaźnika LtV nieprzekraczającego 80 % oraz dla wysokiego wskaźnika LtV). W przypadku, gdy dla danego okresu obrachunkowego suma stopy bazowej kredytu mieszkaniowego oraz marży Banku osiągnie poziom 0 (zera) lub poniżej 0 (zera), oprocentowanie kredytu w tym okresie, zgodnie z postanowieniami umowy kredytu, przyjmuje wartość równą 0 (zeru).

4. Stopa bazowa kredytu mieszkaniowego jest wyliczana w ostatnim dniu roboczym każdego miesiąca kalendarzowego jako średnia arytmetyczna ze wszystkich dziennych notowań stawki:

- 1) WIBOR 3M (tj. oprocentowania 3-miesięcznych złotych pożyczek na polskim rynku międzybankowym) – dla kredytów złotych,
- 2) EURIBOR 3M - dla kredytów w EUR (euro),
- 3) LIBOR USD 3M - dla kredytów w USD (dolarach amerykańskich),
- 4) LIBOR GBP 3M – dla kredytów w GBP (funtach brytyjskich),
- 5) STIBOR 3M – dla kredytów w SEK (koronach szwedzkich),
- 6) OIBOR 3M – dla kredytów w NOK (koronach norweskich),

z ostatniego miesiąca kalendarzowego poprzedzającego okres obrachunkowy dla którego jest ustalana, z zastrzeżeniem ust. 5 i 6.

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-ch miesięcy kalendarzowych. Pierwszy okres obrachunkowy liczony jest 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.

6. Zmiana wysokości oprocentowania kredytu następuje w przypadku zmiany wysokości stopy bazowej kredytu mieszkaniowego ustalonej dla kolejnego okresu obrachunkowego w porównaniu z dotychczas obowiązującą.

Wysokość oprocentowania kredytu zmieni się o tyle punktów procentowych o ile zmieni się stopa bazowa kredytu mieszkaniowego.

Zmiana wysokości oprocentowania kredytu obowiązuje od 1-go dnia kolejnego okresu obrachunkowego.

§ 12.1. Na okres obowiązywania warunków części budowlanej kredytu Bank ustala obowiązkową 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 składa w Banku:
- 1) dokument potwierdzający tożsamość,
 - 2) wniosek o udzielenie kredytu wraz z kartą informacyjną,
 - 3) dokumenty stwierdzające źródło i wysokość przychodów/dochodów Wnioskodawcy,
 - 4) dokumenty dotyczące przedmiotu kredytowania oraz przedmiotu zabezpieczenia (o ile nie jest on tożsamy z przedmiotem kredytowania), zgodnie z wykazem niezbędnych dokumentów, przekazanych przez Bank,
 - 5) dokumenty potwierdzające wniesienie wkładu własnego.
- § 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,
 - 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 wnioskują wyłącznie jeden Wnioskodawca,
 - c) o udzielenie kredytu wnioskują kilku Wnioskodawców, z których tylko jeden osiąga dochód uwzględniany w ocenie zdolności do spłaty,
 - d) o udzielenie kredytu wnioskują 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 swoją 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 podwyższenia marży Banku na okres przejściowy albo przyjęcia zabezpieczenia na okres przejściowy oraz po:

1) w przypadku transakcji dokonywanych na rynku pierwotnym:

wpływie do sądu rejonowego (właściwego dla prowadzenia księgi wieczystej dla przedmiotu zabezpieczenia) złożonego przez notariusza wniosku o wpisanie Kredytobiorcy do księgi wieczystej jako właściciela przedmiotu kredytowania i o wpis hipoteki umownej o której mowa w § 16 ust. 1 pkt 1, 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 o ustanowieniu hipoteki umownej na rzecz Banku w trybie art. 95 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. Prawo bankowe 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 o ustanowieniu hipoteki umownej na rzecz Banku w trybie art. 95 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. Prawo bankowe – 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, opatrzonej prezentatą sądu.

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, pod warunkiem podwyższenia marży Banku na okres przejściowy albo przyjęcia prawnego zabezpieczenia spłaty kredytu na okres przejściowy oraz po zobowiązaniu się Kredytobiorcy do spełnienia następujących warunków:

- 1) złożenia w sądzie rejonowym pisemnego wniosku o wpis hipoteki umownej wraz z oświadczeniem o ustanowieniu hipoteki umownej na rzecz Banku w trybie art. 95 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. Prawo Bankowe – 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. Prawnym zabezpieczeniem spłaty udzielonego kredytu na okres przejściowy może być jedna lub kilka z niżej wymienionych form zabezpieczeń:

- 1) hipoteka umowna na przedmiocie zabezpieczenia o charakterze mieszkalnym, dopuszczonym do użytkowania, nie będącym przedmiotem kredytowania, stanowiącym własność Kredytobiorcy, wraz z przelewem na rzecz Banku praw z umowy ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych,
- 2) poręczenie według prawa cywilnego,
- 3) jedna z form prawnego zabezpieczenia spłaty kredytu określanego 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,

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 wykupu 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. Obniżenie marży Banku na okres przejściowy albo zwolnienie prawnego zabezpieczenia spłaty kredytu ustanowionego na okres przejściowy, następuje po uprawomocnieniu się wpisu do księgi wieczystej hipoteki umownej, o której mowa w § 16 ust. 1 pkt 1, na zasadach określonych w umowie kredytu.

§ 20. 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 w § 18 pkt 3.

§ 21. Warunkiem przyjęcia przez Bank prawnego zabezpieczenia spłaty kredytu na okres przejściowy lub 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, celem 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.

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

Rozdział 7 WYPŁATA KREDYTU

§ 23. Wypłata pierwszej transzy kredytu następuje, z zastrzeżeniem § 25, 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.

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

2. W przypadku śmierci – przed wypłatą kredytu - jedyne Kredytobiorcy umowa kredytu wygasa.
3. W przypadku śmierci jedyne Kredytobiorcy – po wypłacie kredytu - 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.

§ 25.1. Wypłata kredytu, z zastrzeżeniem postanowień Rozdziału 14, następuje w transzach, w terminach i wysokościach określonych w Załączniku nr 1 do umowy kredytu, stanowiącym jej integralną część.

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 lub gotówkowej - w przypadku inwestycji realizowanej systemem gospodarczym i częściowego wykonawstwa,
 - 2) wyłącznie w formie bezgotówkowej - w przypadku inwestycji realizowanej przez inwestora zastępczego lub systemem generalnego wykonawstwa, na rachunek wskazany przez inwestora zastępczego lub generalnego wykonawcę.
4. Jednorazowa wypłata kwoty środków dostępnych w ramach danej transzy kredytu jest dokonywana przez Bank w terminie do 10 dni roboczych, licząc od daty złożenia przez Kredytobiorcę wniosku o wypłatę transzy. Kredytobiorca jest zobowiązany do złożenia wniosku nie później niż na 10 dni roboczych (termin nie dotyczy I transzy kredytu) przed upływem terminu wykorzystania transzy, oznaczonym w Załączniku nr 1 do umowy kredytu, o którym mowa w ust. 1 oraz zapewnienia na rachunku afiliowanym środków na pokrycie opłaty za uruchomienie kolejnej transzy kredytu, w wysokości określonej w „Taryfie prowizji i opłat bankowych dla klientów detalicznych”.

§ 26.1. 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 określonych w Załączniku nr 1 do umowy kredytu, z zastrzeżeniem ust. 3 i 6.
3. Na wniosek Kredytobiorcy złożony nie później niż na 7 dni roboczych lub 3 dni robocze – w przypadku inwestycji realizowanej przez inwestora zastępczego – przed ostatecznym terminem wykorzystania transzy kredytu, Bank zmniejsza kwotę środków przyznaczonych 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 przyznaczonych 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 Załączniku nr 1 do umowy 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 lub terminu wypłaty transzy kredytu 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.

§ 27.1. 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 każdej transzy kredytu nie może przekroczyć 50% rynkowej wartości przedmiotu kredytowania, aktualnej 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.

Transzę uważa się za całkowicie rozliczoną, jeżeli:

- 1) inwestycja została doprowadzona do stanu zaawansowania odpowiadającego etapowi inwestycji oznaczonemu w Załączniku nr 1 do umowy kredytu, o którym mowa w § 25 ust. 1,
- 2) wykonanie robót budowlanych związanych z określonym etapem inwestycji, a także wykorzystanie materiałów budowlanych jest zgodne z dokumentacją projektową, zostanie potwierdzone przez kierownika budowy i wykonawcę, a stan zaawansowania prac budowlanych zostanie pozytywnie oceniony przez inspekcję przedmiotu kredytowania,
- 3) finansową podstawę rozliczenia transzy stanowi kosztorys powykonawczy, sporządzony przez osobę z uprawnieniami budowlanymi i zaakceptowany przez Kredytobiorcę (ewentualnie uzupełniony o rachunki lub faktury).

§ 28. 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.

- § 29.1. 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 Załączniku nr 1 do umowy 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

- § 30.1. Zakończenie inwestycji oznacza zmianę warunków kredytowania części budowlanej kredytu na warunki kredytowania części hipotecznej 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 kapitałowych kredytu,
 - 2) zmianę prawnego zabezpieczenia spłaty kredytu.
- § 31.1. 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

- § 32.1. W okresie obowiązywania warunków części budowlanej kredytu Bank ustala obowiązkową 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.
- § 33.1. 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) poprzez wpłaty na rachunek do spłat wskazany przez Bank.
2. Po wypłacie środków pierwszej transzy kredytu Bank doręczy Kredytobiorcy, w sposób uzgodniony z nim przy zawarciu umowy kredytu, harmonogram spłat informujący o prognozowanej wysokości rat.
3. 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. 4.
4. 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. 3, 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.
5. W przypadku, gdy termin spłaty przypada na dzień uznany ustawowo za wolny od pracy lub sobotę, Kredytobiorca zobowiązany jest zapewnić środki na spłatę w dniu roboczym poprzedzającym termin spłaty, przy czym jeżeli termin spłaty przypada w niedzielę, środki należy zapewnić w sobotę.

§ 34. 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).

§ 35.1. 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.

§ 36. W dniu zakończenia inwestycji Bank ustala wysokość rat kapitałowo-odsetkowych obowiązujących w części hipotecznej kredytu.

§ 37.1. 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”.

§ 38.1. 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

§ 39. 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.

§ 40.1. 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

§ 41.1. 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.

§ 42.1. 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 § 20.
6. Podwyższenie kwoty kredytu nie jest możliwe w części hipotecznej kredytu (po dokonaniu zakończenia inwestycji).

§ 43. 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

- § 44.1. Bank udziela kredytów złotych oraz kredytów w złotych, indeksowanych do waluty obcej: EUR (euro), USD (dolarach amerykańskich), GBP (funtach brytyjskich), SEK (koronach szwedzkich) albo NOK (koronach norweskich) wypłacanych w złotych.
2. Kredyty indeksowane oferowane są wyłącznie Wnioskodawcom osiągającym trwałe dochody w walucie obcej, w której ma być udzielony kredyt. W przypadku Wnioskodawców uzyskujących trwałe dochody jednocześnie w kilku walutach (wliczając dochody w złotych), waluta kredytu powinna być zgodna z walutą, w której Wnioskodawca uzyskuje najwyższe trwałe dochody z przyjmowanych do oceny zdolności kredytowej.
 3. Przedstawienie przez Bank danemu Wnioskodawcy oferty kredytu indeksowanego jest możliwe wyłącznie w przypadku złożenia przez Wnioskodawcę pisemnego oświadczenia potwierdzającego, że dokonał on wyboru oferty w walucie obcej, mając pełną świadomość:
 - a) ryzyka walutowego, związanego z możliwością wystąpienia zmiany kursu waluty, w której został zaciągnięty kredyt oraz
 - b) ryzyka stopy procentowej, związanego ze zmianą stopy bazowej kredytu mieszkaniowego, stosowanej dla waluty, w której będzie ewidencjonowany kredyt oraz
 - c) ryzyka zmiany cen rynkowych zabezpieczeń.Oświadczenie jest zawarte we wniosku o udzielenie kredytu mieszkaniowego.

- § 45.1. 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 i postawiona do dyspozycji Kredytobiorcy w złotych.

- § 46.1. W przypadku kredytu wypłacanego w transzach, wypłata każdej transzy następuje w złotych (z wyłączeniem sytuacji określonej w postanowieniach § 47 ust. 2). 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.
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 przyjęty do wypłaty poszczególnych transz kredytu nie będzie równy kursowi średniemu NBP danej waluty przyjętemu dla potrzeb informacyjnych w terminie zawarcia umowy kredytu.

§ 47.1. Wypłata kredytu następuje w transzach, których wysokości (określone w złotych) i terminy wypłaty określone są w Załączniku nr 1 do umowy kredytu, stanowiącym jej integralną część.

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. 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.
5. Należne Bankowi odsetki naliczane są w walucie kredytu od aktualnego salda zadłużenia, wyrażonego w danej walucie.

§ 48.1. 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.

§ 49. W przypadku zmiany oprocentowania Kredytobiorca informowany jest o zmianie oprocentowania i zmianie wysokości raty kapitałowo-odsetkowej zgodnie z § 38.

- § 50.1. 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 prowizje w wysokościach określonych w „Taryfie prowizji i opłat bankowych dla klientów detalicznych”.
- § 51.1. Wykaz walut, w jakich udzielane są kredyty indeksowane, podawany jest do publicznej wiadomości w lokalach jednostek Banku.
2. Tabela kursów średnich walut obcych aktualizowana jest na stronie internetowej Narodowego Banku Polskiego w każdy dzień roboczy, pomiędzy godziną 11:45 a godziną 12:15.
 3. W sprawach nieuregulowanych w Rozdziale 12, mają zastosowanie postanowienia zawarte w Rozdziałach 1-11 i 13 oraz 15 Regulaminu.

Rozdział 13

POSTANOWIENIA DOTYCZĄCE USTAWY DEWELOPERSKIEJ

- § 52.1. 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 począwszy od dnia 29 kwietnia 2012r.
2. Dla potrzeb niniejszego Rozdziału użyte w nim określenia oznaczają:
 - 1) deweloper – przedsiębiorcę w rozumieniu ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. – 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 użytkownika 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 samodzielny 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 1994r. 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 1997r. – 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 jednorodzinny 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 jednorodzinny 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 jednorodzinny lub użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej i własność domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość, obejmujący budowę w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – 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 jednorodzinny 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, zawierana od dnia 29 kwietnia 2012r.,
- 12) ustawa deweloperska – Ustawa z dnia 16 września 2011r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

§ 53.1. Umowa deweloperska, o której mowa w § 52 ust. 2 pkt 11, musi być zawarta w formie aktu notarialnego.

2. Zgodnie z art. 22 ust. 1 ustawy deweloperskiej 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 jednorodzinny lub użytkownika 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 jednorodzinny lub użytkownika 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 jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinny 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.

§ 54.1. 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.

§ 55.1. Dla przedsięwzięć deweloperskich, w odniesieniu do których rozpoczęcie sprzedaży nastąpiło od dnia wejścia w życie ustawy deweloperskiej (tj. od 29 kwietnia 2012r.), 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.

§ 56.1. Wypłata kredytu następuje w transzach, w terminach i wysokościach określonych w Załączniku nr 1 do umowy kredytu, stanowiącym jej integralną część.

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.

§ 57.1. 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 § 53 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.

§ 58.1. 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.

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.

§ 59. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym Rozdziale, mają zastosowanie pozostałe postanowienia Regulaminu.

Rozdział 14

DODATKOWE ZABEZPIECZENIE CZĘŚCI KWOTY KREDYTU ZŁOTOWEGO

§ 60. 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.

§ 61.1. 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 rachunkami oszczędnościowo-kredytowymi, prowadzonymi przez Kasę Mieszkaniową 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 waluta 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

- § 62. 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.
- § 63. Za wykonanie czynności związanych z udzieleniem i obsługą kredytu Bank pobiera prowizje i opłaty określone w „Taryfie prowizji i opłat bankowych dla klientów detalicznych”.
- § 64.1. W ramach kredytu złotowego Kredytobiorca ma możliwość skorzystania z opcji zawieszenia spłaty rat kapitałowo-odsetkowych, według następujących zasad:
- 1) prawo do skorzystania z opcji zawieszenia spłaty rat kapitałowo-odsetkowych Kredytobiorca nabywa po roku terminowej spłaty rat kapitałowo-odsetkowych
Jako terminową spłatę przyjmuje się kredyt spełniający wszystkie poniższe warunki:
 - a) brak należności przeterminowanych na dzień złożenia wniosku o zawieszenie spłaty,
 - b) brak opóźnień w spłacie przekraczających 30 dni w okresie ostatnich 12 miesięcy od dnia złożenia wniosku o zawieszenia spłaty,
 - c) wystąpienie nie więcej niż jednego opóźnienia w spłacie do 30 dni w okresie ostatnich 12 miesięcy od dnia złożenia wniosku o zawieszenie spłaty
 - 2) skorzystanie z opcji zawieszenia możliwe jest raz na 5 lat, nie więcej niż 2 razy w ciągu całego okresu kredytowania,
 - 3) każdorazowo okres zawieszenia spłat nie może być krótszy niż 1 miesiąc i dłuższy niż 6 miesięcy,

- 4) maksymalny okres kredytowania, łącznie z okresem zawieszenia spłaty rat kapitałowo-odsetkowych, nie może być dłuższy niż 30 lat.
2. Możliwość zawieszenia spłaty rat kapitałowo-odsetkowych dotyczy zarówno kredytów spłacanych w ratach malejących, jak i kredytów spłacanych w ratach równych (annuitetowych).
3. W okresie zawieszenia spłaty rat odsetki są naliczane, ale nie są wymagalne. Po ustaniu okresu zawieszenia spłat, naliczone odsetki są dopisywane do kwoty kapitału, co skutkuje:
 - 1) określeniem nowej liczby i wysokości rat, bez wydłużania okresu kredytowania lub
 - 2) określeniem nowej liczby i wysokości rat, z wydłużeniem okresu kredytowania, z zastrzeżeniem postanowień ust. 1 pkt 4.

§ 65.1. W ramach kredytu złotowego Kredytobiorca ma możliwość skorzystania z ubezpieczenia CPI (Credit Protection Insurance), czyli ochrony ubezpieczeniowej Kredytobiorcy na wypadek:

- 1) utraty dochodu,
- 2) zgonu w następstwie nieszczęśliwego wypadku.

Ubezpieczenie CPI jest oferowane przez Bank działający jako agent ubezpieczeniowy.

Zakres ubezpieczenia oraz okres trwania ochrony ubezpieczeniowej jest określony w Warunkach ubezpieczenia CPI. Umowa ubezpieczenia CPI może zostać zawarta tylko w dniu zawarcia umowy kredytu.

2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, Kredytobiorca w umowie kredytu składa dyspozycję wykonania przez Bank przelewu składki ubezpieczeniowej CPI na rachunek bankowy wskazany przez Ubezpieczyciela.

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

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

§ 67. 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”.