

# REGULAMIN KREDYTOWANIA OSÓB FIZYCZNYCH W RAMACH USŁUG BANKOWOŚCI HIPOTECZNEJ W BANKU MILLENNIUM S.A.

## Spis treści

|   |   |
|---|---|
| Rozdział 1 - Postanowienia ogólne .....                                       | 2 |
| Rozdział 2 - Ogólne zasady udzielenia kredytu .....                           | 2 |
| Rozdział 3 - Uruchomienie kredytu.....  | 2 |
| Rozdział 4 - Koszty kredytu .....   | 3 |
| Rozdział 5 - Spłata kredytu.....  | 3 |
| Rozdział 6 - Wcześniejsza spłata kredytu .....                                | 4 |
| Rozdział 7 - Zabezpieczenie kredytu.....                                      | 4 |
| Rozdział 8 - Ubezpieczenie ryzyka wysokiego LTV. Regres ubezpieczeniowy ..... | 5 |
| Rozdział 9 - Reklamacje .....   | 5 |
| Rozdział 10 - Inne postanowienia.....   | 5 |

## Rozdział 1 - Postanowienia ogólne

### § 1.

Regulamin kredytowania osób fizycznych w ramach usług bankowości hipotecznej w Banku Millennium S.A., zwany dalej "Regulaminem", określa zasady i warunki udzielania, osobom fizycznym przez Bank Millennium S.A., zwany dalej "Bankiem", kredytów i pożyczek hipotecznych, w których nieruchomości stanowi cel lub zabezpieczenie wierzytelności Banku Millennium S.A.

### § 2.

- Użyte określenia w Regulaminie oznaczają:
  - Bank** - Bank Millennium S.A.,
  - Cennik** - Cennik Kredyt Hipoteczny/ Pożyczka Hipoteczna,
  - karencja** - okres, podczas którego Kredytobiorca spłaca wyłącznie raty odsetkowe naliczane od salda kredytu,
  - kontrola inwestycji** - opinia o przedmiocie kredytowania, wykonana w związku z wydawaniem certyfikatu/ rekomendacji lub na etapie uruchamiania kredytu przez upoważnionego przez Bank pracownika lub rzeczoznawcę majątkowego lub firmę współpracującą z Bankiem w celu weryfikacji kosztów przedsięwzięcia, stopnia zaawansowania realizacji prac budowlanych, wniesienia wymaganego wkładu własnego Kredytobiorcy oraz zgodności z przepisami prawa budowlanego,
  - kredyt (pożyczka)** - Kredyt Hipoteczny, Kredyt Konsolidacyjny, Pożyczka Hipoteczna, znajdujące się w ofercie bankowości hipotecznej,
  - Kredyt Hipoteczny** - kredyt udzielany na podstawie umowy o kredyt hipoteczny,
  - Kredyt Konsolidacyjny** - kredyt udzielany na podstawie umowy o kredyt konsolidacyjny,
  - Kredytobiorca (Pożyczkobiorca)** - osoba fizyczna, posiadająca pełną zdolność do czynności prawnych, która zawarła z Bankiem umowę,
  - LTV (Loan to Value)** - stosunek kwoty kredytu do wartości nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu, określony w umowie,
  - marża** - wskazana w umowie wartość wyrażona w punktach procentowych, stanowiąca część oprocentowania,
  - okres kredytowania** - okres wskazany w umowie w miesiącach,
  - Pożyczka Hipoteczna** - pożyczka udzielana na podstawie umowy o pożyczkę hipoteczną,
  - przedsięwzięcie** - cel, przeznaczenie kredytu określone w umowie,
  - rachunek** - wskazany w umowie rachunek przeznaczony do spłaty kredytu lub pobierania opłat i prowizji,
  - reklamacja** - wystąpienie skierowane do Banku przez Kredytobiorcę, w którym zgłasza zastrzeżenia dotyczące usług świadczonych przez Bank,
  - rata** - łączna kwota raty kapitałowej i odsetkowej przypadająca do spłaty za okres rozliczeniowy wskazany w umowie lub rata odsetkowa przypadająca do spłaty za okres rozliczeniowy wskazany w umowie w okresie karencji,
  - transza** - część przyznanej kwoty kredytu stawiana do dyspozycji Kredytobiorcy w terminie i wysokości zgodnej z dyspozycją Kredytobiorcy, po jej zatwierdzeniu przez Bank,
  - umowa** - umowa o kredyt hipoteczny lub umowa o kredyt konsolidacyjny lub umowa o pożyczkę hipoteczną zawarta pomiędzy Kredytobiorcą a Bankiem,
  - wkład własny** - udział klienta w finansowaniu kredytowanej nieruchomości,
  - Wnioskodawca** - osoba lub osoby fizyczne posiadające pełną zdolność do czynności prawnych ubiegające się o kredyt lub o zmianę warunków kredytu,
  - wycena nieruchomości** - oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia kredytu oraz oszacowanie wartości odtworzeniowej dla potrzeb określenia sumy ubezpieczenia nieruchomości mieszkalnej, wykonane przez rzeczoznawcę majątkowego, wycena nieruchomości podlega weryfikacji co do jej zawartości merytorycznej i formalno-prawnej przez Bank,
  - zdolność kredytowa** - zdolność do spłaty zaciągniętego kredytu wraz z odsetkami, w terminach i wysokości określonych w umowie,
- Określenia napisane wielką literą użyte w Regulaminie, a nie zdefiniowane w ust. 1, mają znaczenie nadane im w Regulaminie

ogólnym świadczenia usług bankowych dla osób fizycznych w Banku Millennium S.A.

## Rozdział 2 - Ogólne zasady udzielenia kredytu

### § 3.

- Kredyt udzielony jest w PLN.
- Kredyt udzielony jest na okres kredytowania wskazany w umowie.
- Zasady ustalania oprocentowania kredytu oraz dokonywania zmian oprocentowania kredytu są określone w umowie.
- O kredyt może ubiegać się łącznie nie więcej niż czterech Wnioskodawców.
- W przypadku Wnioskodawcy ubiegającego się o kredyt, będącego w związku małżeńskim, w którym istnieje małżeńska wspólność majątkowa - oboje małżonkowie są obligatoryjnie Kredytobiorcami.
- Maksymalna kwota kredytu uzależniona jest od zdolności kredytowej Wnioskodawcy, celu kredytowania i kosztu przedsięwzięcia oraz wartości zabezpieczenia określonej na podstawie wartości rynkowej nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia.
- Nieruchomość, na której ma zostać ustanowiona hipoteka tytułem zabezpieczenia kredytu, musi być położona na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.
- Bank może udzielić kredytu Wnioskodawcy, który spełnia łącznie następujące warunki:
  - posiada pełną zdolność do czynności prawnych,
  - posiada na podstawie oceny Banku zdolność kredytową,
  - złoży poprawnie wypełnione wymagane przez Bank dokumenty,
  - posiada rachunek z którego dokonywana będzie obsługa udzielonego kredytu,
  - numer PESEL nie jest zastrzeżony w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL. .
- Dokumenty w języku obcym dostarczone do Banku muszą być przetłumaczone na język polski przez tłumacza przysięgłego.
- Bank może odmówić zawarcia umowy lub zmiany umowy gdy:
  - numer PESEL Wnioskodawcy lub Kredytobiorcy jest zastrzeżony lub Bank nie będzie mógł tego sprawdzić np. z powodu niedostępności systemu teleinformatycznego, w którym prowadzony jest rejestr zastrzeżonych numerów PESEL,
  - nie może zastosować środków bezpieczeństwa finansowego, zgodnie z obowiązkami Banku, które wynikają z ustawy o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu.

## Rozdział 3 - Uruchomienie kredytu

### § 4.

- Wyplata kredytu następuje jednorazowo lub w transzach.
- Wkład własny powinien być wniesiony najpóźniej przed wyplatą kredytu lub jego pierwszej transzy, o ile umowa nie stanowi inaczej.
- W celu uruchomienia kredytu lub transzy Kredytobiorca jest zobowiązany do złożenia pisemnej dyspozycji w Banku. W przypadku zawarcia Umowy przez dwóch lub więcej Kredytobiorców dyspozycja może zostać złożona samodzielnie przez każdego z Kredytobiorców ze skutkiem dla pozostałych Kredytobiorców. Termin złożenia dyspozycji oraz kwota transzy określone są w umowie.
- Uruchomienie kolejnych transz kredytu zostanie dokonane po potwierdzeniu przez Bank zaangażowania w przedsięwzięcie środków z poprzedniej transzy na podstawie wyników kontroli inwestycji dokonanej w oparciu o dokumentację, o której mowa w ust. 5. Dodatkowo Bank ma prawo zlecić wykonanie kontroli inwestycji przed wyplatą każdej transzy, z zastrzeżeniem ust. 6-7.
- Kontrola inwestycji dokonywana jest w oparciu o zaakceptowany przez Kredytobiorcę oraz rzeczoznawcę majątkowego kosztorys stanowiący podstawę podjęcia przez Bank decyzji o możliwości udzielenia kredytu, dziennik budowy, oraz następującą dokumentację fotograficzną dostarczoną przez Kredytobiorcę albo upoważnioną firmę współpracującą z Bankiem:
  - zdjęcie budynku z zewnątrz, klatki schodowej oraz wszystkich pomieszczeń wewnątrz lokalu - w przypadku kredytu na remont, modernizację, wykończenie lub rozbudowę lokalu,
  - zdjęcia wszystkich elewacji, pomieszczeń wewnętrznych - w przypadku kredytu na budowę domu systemem gospodarczym.
- Kredytobiorca zobowiązany jest zapewnić wgląd do dokumentacji budowy, w tym: pozwolenia na budowę, dziennika budowy, dokumentacji technicznej, kosztorysu, chyba, że zapewnienie wglądu do dokumentacji przez Kredytobiorcę jest z przyczyn niezależnych od Kredytobiorcy niemożliwe lub istotnie utrudnione.

7. W przypadku wyniku kontroli inwestycji wskazującego na brak spełnienia warunków wskazanych w umowie w części dotyczącej wypłaty kredytu lub transzy, a także w przypadku niedostępności do wglądu dokumentacji budowy, z zastrzeżeniem ust. 6, wnioskowana transza kredytu nie zostanie wypłacona do momentu spełnienia warunków koniecznych do wypłaty. Środki z kredytu nie zostaną uruchomione, jeżeli Kredytobiorca nie zapewni środków na rachunku na:
  - 1) opłacenie prowizji od udzielenia kredytu,
  - 2) opłacenie składek na ubezpieczenie nieruchomości (wraz z elementami stałymi), w przypadku gdy Kredytobiorca/y zawarł/li umowę ubezpieczenia za pośrednictwem Banku,
  - 3) opłacenie składek ubezpieczenia na życie Kredytobiorcy/ów, w przypadku gdy zawarł/li umowę ubezpieczenia za pośrednictwem Banku,
4. Odsetki są płatne razem z miesięcznymi spłatami raty kapitału kredytu, z zastrzeżeniem postanowień ust. 5-7.
5. Bank stosuje karencję w przypadku kredytu wypłaconego w transzach i przeznaczanego na:
  - 1) nabycie prawa własności do lokalu mieszkalnego lub budynku jednorodzinnego będącego w trakcie budowy,
  - 2) na budowę domu lub na remont, rozbudowę, modernizację, wykończenie domu/lokalu mieszkalnego,
 odpowiednio do momentu uruchomienia ostatniej transzy kredytu oraz czasu realizacji budowy, wynikającego z harmonogramu budowy/remontu przedstawionego przez Kredytobiorcę lub umowy zawartej między Kredytobiorcą a inwestorem, przy zastrzeżeniu ust. 6.
6. Okres realizacji przedsięwzięcia nie może przekroczyć 36 miesięcy od dnia uruchomienia kredytu do dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie albo upływu terminu do wniesienia sprzeciwu przez właściwy organ na zawiadomienie o zakończeniu budowy (techniczny odbiór), o ile umowa nie stanowi inaczej. Bank może wyrazić zgodę na wydłużenie wskazanego wyżej terminu na wniosek kredytobiorcy, w przypadku, gdy realizacja przedsięwzięcia we wskazanym terminie jest niemożliwa z przyczyn niezależnych od Kredytobiorcy.

#### **Rozdział 4 - Koszty kredytu**

##### **§ 5.**

1. Kredytobiorca zobowiązuje się zapłacić wszelkie opłaty i prowizje należne Bankowi w związku z zawarciem umowy, w wysokości określonej w Cenniku.
2. W przypadku sporządzenia kontroli inwestycji, zgodnie z par. 4 pkt. 4, przed uruchomieniem kredytu/ transzy kredytu, Bank pobierze opłatę w wysokości określonej w Cenniku obowiązującym w dniu złożenia dyspozycji uruchomienia kredytu/transzy.
3. Bank informuje Kredytobiorcę o wysokości aktualnego oprocentowania, wysokości stopy referencyjnej, wysokości raty spłaty i operacjach na rachunku kredytowym w wyciągu miesięcznym oraz poprzez udostępnienie Cennika w placówkach Banku oraz Kanałach Bankowości Elektronicznej z wyłączeniem Kanału bankomatowego.
4. Bank informuje poręczyciela o każdej zmianie oprocentowania kredytu poprzez udostępnienie Cennika w placówkach Banku oraz na stronie internetowej Banku.
5. Bank nie informuje innych, aniżeli poręczyciel, osób będących dłużnikami Banku z tytułu zabezpieczenia kredytu, o każdej zmianie oprocentowania kredytów.
6. O opóźnieniu w spłacie kredytu przez Kredytobiorcę Bank :
  - 1) powiadamia poręczyciela (osoba fizyczna, która zobowiązuje się do spłacenia kredytu za Kredytobiorcę, w przypadku gdy ten nie mógł regulować swoich zobowiązań osobiście),
  - 2) może powiadomić dawcę zabezpieczenia (osoba fizyczna, która proponuje swoją nieruchomość na zabezpieczenie cudzego kredytu, inna niż Kredytobiorca).
7. Kredytobiorca w całym okresie kredytowania ponosi koszty ustanawiania, utrzymywania oraz odnawiania zabezpieczeń, o których mowa w § 9 i § 10.
8. Bank pobiera należności w następującej kolejności:
  - 1) koszty sądowe poniesione przez Bank,
  - 2) prowizje i opłaty Banku,
  - 3) odsetki od zadłużenia przeterminowanego,
  - 4) odsetki umowne,
  - 5) rata kapitałowa,
  - 6) składki z tytułu umów ubezpieczenia na życie oraz ubezpieczenia nieruchomości i/lub budowy, zawartych za pośrednictwem Banku, należne towarzystwu ubezpieczeń, inne koszty, przy czym, należności, o których mowa w pkt. 3) - 5), są pobierane w kolejności od najstarszej wymagalnej raty spłaty.
9. O dotrzymaniu terminu spłaty kredytu decyduje data wpływu środków na rachunek, o którym mowa w ust. 2.
10. Z zastrzeżeniem postanowień ust. 11-14, raz w każdym roku kalendarzowym obowiązywania umowy, Kredytobiorca ma prawo do niezapłacenia jednej raty kredytu tzw. wakacje kredytowe. W takim przypadku okres spłaty kredytu pozostaje bez zmian, a wysokość kolejnych rat ulegnie odpowiedniemu zwiększeniu o niespłaconą ratę, w tym odsetki (w zakresie odsetek nastąpi kapitalizacja). Harmonogram spłaty kredytu jest przeliczany z uwzględnieniem wakacji, a nie spłacona w ramach wakacji rata ulega podziałowi na wszystkie kolejne raty. Skorzystanie z wakacji kredytowych nie wymaga aneksu do umowy.
11. O zamiarze skorzystania z wakacji kredytowych Kredytobiorca zobowiązany jest poinformować Bank co najmniej 3 dni przed terminem płatności kolejnej raty.
12. Skorzystanie z wakacji kredytowych jest możliwe dopiero po zapłaceniu 12 kolejnych kapitałowo-odsetkowych rat kredytu i uruchomieniu całej przyznanej kwoty kredytu oraz pod warunkiem terminowej spłaty kredytu.
13. Skorzystanie z wakacji kredytowych możliwe jest po złożeniu wniosku przez Kredytobiorcę. W przypadku zawarcia Umowy przez dwóch lub więcej Kredytobiorców wniosek może zostać złożony samodzielnie przez każdego z Kredytobiorców ze skutkiem dla pozostałych Kredytobiorców.
14. W przypadku odbywania przez Kredytobiorcę/Pożyczkobiorcę czynnej służby wojskowej (na podstawie art. 131 ust. 1 pkt 2b ustawy z dnia 21 listopada 1967 r. o powszechnym obowiązku obrony Rzeczypospolitej Polskiej) spłata kredytu/pożyczki nie ulega zawieszeniu na okres odbywania służby.

#### **Rozdział 5 - Spłata kredytu**

##### **§ 6.**

1. Kredytobiorca zobowiązany jest do zapewnienia środków na rachunku w wysokości wystarczającej do pobrania przez Bank, w terminach płatności, należnych mu kwot z tytułu rat spłaty kredytu, składek na ubezpieczenia zawartych za pośrednictwem Banku związane z kredytem oraz opłat i prowizji, z zastrzeżeniem ust. 8.
2. Kredyt jest spłacany w terminie określonym w umowie poprzez obciążanie rachunku wskazanego w umowie, z zastrzeżeniem, że w przypadku, gdy termin spłaty kredytu przypada w niedzielę lub święto, obciążenie rachunku następuje w następnym dniu nie będącym dniem wolnym od pracy. Obciążenie rachunku kwotą raty spłaty nie może powodować powstania debetowego salda w wysokości przekraczającej dopuszczalne zadłużenie na rachunku.
3. Odsetki są naliczane za każdy dzień od salda zadłużenia, przy założeniu, że rok ma 360 dni, a każdy miesiąc 30 dni.

##### **§ 7.**

1. W przypadku nie spłacenia przez Kredytobiorcę w terminie spłaty raty (kapitałowej, kapitałowo-odsetkowej lub odsetkowej) wynikającej z umowy, niespłacona kwota staje się zadłużeniem przeterminowanym, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. W przypadku przeterminowania raty odsetkowej Bank ma prawo naliczać odsetki od chwili wytoczenia o nie powództwa.
3. W przypadku wystąpienia na Kredycie zadłużenia przeterminowanego Bank:
  - 1) podejmuje czynności monitorujące, określone w Umowie,
  - 2) ma prawo pobrać należność bez odrębnej dyspozycji Kredytobiorcy, z jakiegokolwiek rachunku prowadzonego w Banku, którego posiadaczem jest Kredytobiorca, przed wszystkimi innymi płatnościami, z wyjątkiem tytułów

wykonawczych realizowanych w trybie egzekucji sądowej lub administracyjnej,

- 3) ma prawo wstrzymać wypłatę transzy kredytu w przypadku kredytu wypłacanego w transzach,
  - 4) jest upoważniony do podjęcia dopuszczalnych przepisami prawa działań zmierzających do uzyskania tytułu wykonawczego na podstawie którego będzie prowadzone postępowanie egzekucyjne.
4. Po rozwiązaniu umowy Kredytobiorca zobowiązany jest do niezwłocznej spłaty kredytu wraz z odsetkami i innymi należnymi Bankowi opłatami, która to kwota stanowi zadłużenie przeterminowane.

## **Rozdział 6 - Wcześniejsza spłata kredytu**

### **§ 8.**

1. Wcześniejsza całkowita lub częściowa spłata kredytu jest realizowana zgodnie z datą wskazaną przez Kredytobiorcę w dyspozycji o dokonanie wcześniejszej spłaty, pod warunkiem, iż zapewnił środki na wskazanym w dyspozycji rachunku.
2. Wskazana przez Kredytobiorcę data do realizacji dyspozycji nie może być wcześniejsza od daty złożenia dyspozycji w Banku.
3. Wcześniejsza całkowita lub częściowa spłata dokonywana jest z zachowaniem zasady, iż Bank pobierze w pierwszej kolejności odsetki naliczone do dnia realizacji dyspozycji, a pozostałą część kwoty nadpłaty zaliczy na poczet spłaty kapitału.
4. Z tytułu wcześniejszej spłaty całości lub części kredytu Bank nie pobiera od Kredytobiorcy prowizji.  
Dyspozycja wcześniejszej spłaty może być złożona przez Kredytobiorcę w Placówce Banku, za pośrednictwem Millenet lub Centrum Obsługi Telefonicznej Banku. W przypadku zawarcia Umowy przez dwóch lub więcej Kredytobiorców dyspozycja może zostać złożona samodzielnie przez każdego z Kredytobiorców ze skutkiem dla pozostałych Kredytobiorców.

## **Rozdział 7 - Zabezpieczenie kredytu**

### **§ 9.**

1. Kredytobiorca ustanawia prawne zabezpieczenia określone w umowie, a w przypadku zabezpieczenia na nieruchomości, której właścicielem jest osoba inna niż Kredytobiorca, zabezpieczenia określone w umowie ustanawia poręczyciel (dawca zabezpieczenia).
2. Zabezpieczenia przejściowe zostaną zwolnione w terminie 14 dni od dnia otrzymania przez Bank informacji o ustanowieniu zabezpieczeń docelowych, w tym informacji o prawidłowym numerze KW nieruchomości lub odpisu z księgi wieczystej prowadzonej dla spółdzielczego własnościowego prawa albo nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia z prawomocnym wpisem hipoteki mającej najwyższe pierwszeństwo ustanowionej na rzecz Banku na nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie.
3. Właściciel nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu jest zobowiązany do opłacenia podatku od czynności cywilnoprawnych z tytułu ustanowienia hipoteki oraz wypełnienia stosownej deklaracji podatkowej i złożenia jej we właściwym urzędzie skarbowym.
4. Kredytobiorca jest zobowiązany złożyć w Banku informację o prawidłowym numerze KW nieruchomości lub odpisu z księgi wieczystej prowadzonej dla spółdzielczego własnościowego prawa albo dla nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia, z prawomocnym wpisem hipoteki mającej najwyższe pierwszeństwo ustanowionej na rzecz Banku w terminie do 12 miesięcy od dnia wypłaty środków z kredytu lub jego pierwszej transzy w przypadku kredytu wypłacanego w transzach, z zastrzeżeniem ust. 5 o ile umowa nie stanowi inaczej. Jeśli złożenie w Banku informacji o prawidłowym numerze KW nieruchomości lub odpisu z księgi wieczystej prowadzonej dla spółdzielczego własnościowego prawa albo dla nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia, z prawomocnym wpisem hipoteki mającej najwyższe pierwszeństwo ustanowionej na rzecz Banku przez Kredytobiorcę w wyżej wskazanym terminie jest niemożliwe z przyczyn niezależnych od Kredytobiorcy, Kredytobiorca zobowiązany jest złożyć w Banku przedmiotową informację o prawidłowym numerze KW nieruchomości lub odpis niezwłocznie po tym jak stanie się to możliwe.
5. Jeżeli w dniu zawarcia umowy spółdzielcze własnościowe prawo albo nieruchomości, o których mowa w ust. 4, nie mają założonej księgi wieczystej, Kredytobiorca ma obowiązek przedłożyć w Banku informację o prawidłowym numerze KW nieruchomości lub odpis z księgi wieczystej z prawomocnym wpisem hipoteki mającej najwyższe pierwszeństwo ustanowionej na rzecz Banku w terminie do

48 miesięcy od dnia wypłaty środków z kredytu lub jego pierwszej transzy w przypadku kredytu wypłacanego w transzach, o ile umowa nie stanowi inaczej. Jeśli złożenie w Banku informacji o prawidłowym numerze KW nieruchomości lub odpisu z księgi wieczystej prowadzonej dla spółdzielczego własnościowego prawa albo dla nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia, z prawomocnym wpisem hipoteki mającej najwyższe pierwszeństwo ustanowionej na rzecz Banku przez Kredytobiorcę w wyżej wskazanym terminie jest niemożliwe z przyczyn niezależnych od Kredytobiorcy, Kredytobiorca zobowiązany jest złożyć w Banku przedmiotową informację o prawidłowym numerze KW nieruchomości lub odpis niezwłocznie po tym jak stanie się to możliwe.

6. W przypadku kredytu przeznaczonego na budowę domu lub lokalu mieszkalnego przez dewelopera lub spółdzielnię mieszkaniową, Kredytobiorca ma obowiązek przedłożyć w Banku informację o prawidłowym numerze KW nieruchomości lub odpis z księgi wieczystej z prawomocnym wpisem hipoteki mającej najwyższe pierwszeństwo ustanowionej na rzecz Banku w terminie do 48 miesięcy od dnia wypłaty środków z kredytu lub jego pierwszej transzy w przypadku kredytu wypłacanego w transzach, o ile umowa nie stanowi inaczej. Jeśli złożenie w Banku informacji o prawidłowym numerze KW nieruchomości lub odpisu z księgi wieczystej prowadzonej dla spółdzielczego własnościowego prawa albo dla nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia, z prawomocnym wpisem hipoteki mającej najwyższe pierwszeństwo ustanowionej na rzecz Banku przez Kredytobiorcę w wyżej wskazanym terminie jest niemożliwe z przyczyn niezależnych od Kredytobiorcy, Kredytobiorca zobowiązany jest złożyć w Banku przedmiotową informację o prawidłowym numerze KW nieruchomości lub odpis niezwłocznie po tym jak stanie się to możliwe.
7. Kredytobiorca jest zobowiązany niezwłocznie po dokonaniu przez sąd wpisu w zakresie zmiany treści hipoteki w związku ze zmianą jej wysokości, złożyć informację o prawidłowym numerze KW nieruchomości lub aktualny odpis z księgi wieczystej.

### **§ 10.**

1. W przypadku ubezpieczenia nieruchomości (wraz z elementami stałymi), stanowiącej przedmiot zabezpieczenia kredytu, za wyjątkiem lokali mieszkalnych, suma ubezpieczenia powinna być równa wartości wskazanej w umowie. W pozostałych przypadkach suma ubezpieczenia powinna być równa wartości rynkowej nieruchomości albo spółdzielczego własnościowego prawa.
2. W przypadku kredytu przeznaczonego na budowę domu, do dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie, przyjmuje się za sumę ubezpieczenia nieruchomości (wraz z elementami stałymi) w trakcie budowy, stanowiącej przedmiot zabezpieczenia kredytu, docelowy koszt budowy potwierdzony przez rzeczoznawcę, a po tym okresie przyjmuje się wartość odtworzeniową budynku/budynków lub w przypadku braku informacji o wartości odtworzeniowej budynku/budynków w opinii dotyczącej zabezpieczenia kredytu wartość kosztorysową.
3. Suma ubezpieczenia na życie Kredytobiorcy nie może być niższa od kwoty kredytu określonej w umowie z zastrzeżeniem, że w trakcie okresu kredytowania suma ubezpieczenia na życie może ulec zmianie, jednak nie może być niższa niż aktualne saldo zadłużenia z tytułu udzielonego kredytu.
4. W przypadku, w którym kredyt został udzielony jednocześnie kilku osobom, osoby te podlegają obowiązkowemu ubezpieczeniu na życie na sumę proporcjonalną do uzyskiwanych przez nich dochodów przyjętych do oceny zdolności kredytowej, przy zachowaniu warunków, o których mowa w ust. 3, o ile umowa nie stanowi inaczej.
5. Kredytobiorca jest zobowiązany w okresie kredytowania wskazać w umowie ubezpieczenia Bank jako uposażonego na pierwszym miejscu z tytułu odszkodowania na wypadek śmierci do wysokości aktualnego zadłużenia Kredytobiorcy z tytułu umowy wraz ze wszelkimi prowizjami, opłatami i innymi kosztami. Kredytobiorca zobowiązuje się, iż nie dokona zmiany Banku, jako uposażonego na pierwszym miejscu, przed całkowitą spłatą kredytu. Kwota odszkodowania pozostała po całkowitym zaspokojeniu Banku z tytułu kredytu przysługuje uposażonym wskazanym przez Kredytobiorcę w umowie ubezpieczenia na kolejnych miejscach za Bankiem, a w przypadku, gdy Kredytobiorca nie wskazał uposażonych, osobom wskazanym w Ogólnych Warunkach Ubezpieczenia.
6. Kredytobiorca jest zobowiązany do utrzymywania ważności wszystkich ubezpieczeń wskazanych w umowie oraz każdorazowego cedowania praw z tych umów na rzecz Banku oraz podpisywania z

Bankiem umowy cesji praw z ubezpieczenia, aż do całkowitej spłaty wszystkich zobowiązań wynikających z umowy.

7. W przypadku, w którym Kredytobiorca nie przystąpił za pośrednictwem Banku do ubezpieczenia, o którym mowa w ust. 1-3, zobowiązany jest przedkładać dowody opłacenia składek oraz umowy ubezpieczenia na kolejne okresy ubezpieczenia, z zakresem obejmującym co najmniej:
- 1) w przypadku ubezpieczenia nieruchomości (wraz z elementami stałymi) - szkody wywołane ogniem i innymi zdarzeniami losowymi,
  - 2) w przypadku ubezpieczenia na życie - śmierć ubezpieczonego.

#### **Rozdział 8 - Ubezpieczenie ryzyka wysokiego LTV. Regres ubezpieczeniowy**

##### **§ 11.**

1. Bank może udzielić kredyt bez zabezpieczenia w postaci ubezpieczenia ryzyka wysokiego LTV do maksymalnej wysokości odpowiadającej 80% wartości nieruchomości proponowanej jako przedmiot zabezpieczenia kredytu (wskaźnik LTV na poziomie nie większym niż 80%). Większa kwota kredytu możliwa jest do uzyskania wyłącznie przy zastosowaniu ww. ubezpieczenia, z zastrzeżeniem, że nie może ona jednak przekroczyć 90% wartości nieruchomości.
2. W przypadku tych kredytów, które zostaną udzielone w kwocie wyższej niż 80% wartości nieruchomości przyjętej jako zabezpieczenie kredytu stosowane będzie ubezpieczenie ryzyka wysokiego LTV na podstawie umowy ubezpieczenia zawartej przez Bank z towarzystwem ubezpieczeniowym (TU) współpracującym z Bankiem w tym zakresie.
3. Koszty ubezpieczenia w całości pokrywa Bank. Kredytobiorca nie zostanie obciążony żadnymi opłatami w związku z zawarciem przez Bank ww. umowy ubezpieczenia.
4. Podmiotem uprawnionym do otrzymania odszkodowania z ww. umowy ubezpieczenia jest Bank. Klient nie jest beneficjentem ochrony ubezpieczeniowej z tytułu umowy ubezpieczenia ryzyka wysokiego LTV.
5. Z dniem wypłaty przez TU odszkodowania na rzecz Banku, roszczenie Banku przysługujące na mocy zawartej umowy wobec Kredytobiorcy przechodzi z mocy prawa na TU do wysokości wypłaconego odszkodowania. Spełnienie świadczenia przez TU powoduje wyłącznie zmianę wierzyciela i nie zwalnia Kredytobiorcy z obowiązku świadczenia w zakresie zapłaty dokonanej przez TU. Powyższe oznacza w praktyce, że w przypadku wypłaty przez TU na rzecz Banku odszkodowania, TU będzie uprawnione do dochodzenia od Kredytobiorcy zwrotu kwoty wypłaconego odszkodowania, zaś Bank będzie dochodził od Kredytobiorcy zwrotu kwoty kredytu pozostałej do spłaty po wypłacie świadczenia z tytułu ubezpieczenia z TU na rzecz Banku, wraz z należnymi odsetkami i kosztami.

#### **Rozdział 9 - Reklamacje**

##### **§ 12.**

1. Kredytobiorca ma prawo do składania reklamacji w zakresie świadczonych przez Bank usług i obsługi kredytu.
2. Rekomendowane jest, aby reklamacja zawierała dane umożliwiające identyfikację Kredytobiorcy oraz oczekiwany przez Kredytobiorcę sposób jej rozpatrzenia,
3. Rekomendowane jest złożenie reklamacji niezwłocznie po zaistnieniu okoliczności budzących zastrzeżenia. Reklamacje mogą być składane:
  - 1) w formie pisemnej:
    - a) osobiście w dowolnej placówce Banku,
    - b) listownie na adres siedziby Banku lub dowolnej placówki Banku, z dopiskiem Reklamacje,
    - c) za pośrednictwem Millenet lub Aplikacji Mobilnej,
  - 2) w formie ustnej podczas wizyty w placówce Banku lub za pośrednictwem Centrum Obsługi Telefonicznej Banku. Bank na podstawie reklamacji złożonej w placówce sporządza protokół.
4. Po rozpatrzeniu reklamacji Bank udziela odpowiedzi w formie papierowej lub za pomocą innego trwałego nośnika niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia wpływu reklamacji do Banku, z zastrzeżeniem ust. 4. Na wniosek Kredytobiorcy odpowiedź może być wysłana za pośrednictwem poczty elektronicznej lub SMS.
5. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, gdy rozpatrzenie reklamacji nie jest możliwe w ciągu 30 dni termin rozpatrzenia reklamacji może ulec wydłużeniu nie więcej niż do 60 dni. Bank powiadomi Kredytobiorcę o wydłużeniu okresu rozpatrzenia, ze wskazaniem:

- 1) przewidywanego terminu udzielenia odpowiedzi,
  - 2) przyczyny opóźnienia,
  - 3) okoliczności, które muszą być ustalone.
6. W zakresie zarządzania reklamacjami Bank podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.
7. Kredytobiorca ma możliwość złożenia reklamacji bezpośrednio do Banku bądź skierowania sprawy do:
- 1) Bankowego Arbitrażu Konsumentckiego ([www.zbp.pl/dla-konsumentow/arbitrer-bankowy/dzialalnosc](http://www.zbp.pl/dla-konsumentow/arbitrer-bankowy/dzialalnosc)), który działa przy Związku Banków Polskich i został powołany w celu rozstrzygania sporów pomiędzy klientami banków a bankami,
  - 2) Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumentów,
  - 3) Rzecznika Finansowego ([www.rf.gov.pl](http://www.rf.gov.pl)),
  - 4) sądu powszechnego.

#### **Rozdział 10 - Inne postanowienia**

##### **§ 13.**

1. W okresie obowiązywania umowy Bank ma prawo do badania sytuacji ekonomiczno - finansowej Kredytobiorcy, a w przypadku stwierdzenia zaległości w spłacie zobowiązań do zlecenia zbadania stanu prawnego i technicznego oraz określenia wartości rynkowej nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia na koszt Banku, chyba że umowa stanowi inaczej.
2. Kredytobiorca/właściciel nieruchomości będącej zabezpieczeniem kredytu (pożyczki) zobowiązany jest terminowo opłacać wszelkie należne podatki i opłaty związane z nieruchomością, która stanowi przedmiot zabezpieczenia, składki z tytułu ubezpieczeń, z których cesja stanowi zabezpieczenie kredytu oraz wszelkie inne zobowiązania publiczno-prawne.
3. Kredytobiorca/właściciel nieruchomości będącej zabezpieczeniem kredytu (pożyczki) na żądanie Banku zobowiązany jest okazać dowody wpłaty należności, o których mowa w ust. 2.
4. Kredytobiorca jest zobowiązany do kontrolowania postępu robót budowlanych oraz do informowania Banku o wszelkich zmianach mających wpływ na stan prawny i faktyczny nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia.
5. Kredytobiorca jest zobowiązany informować Bank o każdej zmianie swoich danych osobowych lub poręczyciela, o zmianie stanu cywilnego, adresu oraz innych informacji podanych w umowie .
6. Kredytobiorca ma obowiązek poinformować Bank o zamiarze przeniesienia prawa własności do nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia.
7. Bank zastrzega sobie prawo do dokonywania kontroli inwestycji na miejscu realizacji inwestycji, w celu oceny postępu i jakości wykonanych robót budowlanych. Sposób i częstotliwość wykonania inspekcji zostały określone w umowie. Kredytobiorca zobowiązany jest do podjęcia niezbędnych działań w celu uzyskania w razie potrzeby zgody inwestora na przeprowadzenie inspekcji na miejscu realizacji inwestycji.
8. Dokumenty wystawiane przez urzędy administracji publicznej, banki, inne instytucje oraz dokumenty, na podstawie których Bank może dochodzić swoich zabezpieczeń, muszą być złożone w Banku w oryginalne lub odpisie równorzędnym z oryginałem.
9. Dyspozycje i wnioski związane z kredytem muszą być składane w Banku przez wszystkich Kredytobiorców, z zastrzeżeniem przypadków, gdzie określono inaczej.
10. Bank zobowiązany jest do stosowania środków bezpieczeństwa finansowego zgodnie z ustawą o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu, w tym zapewniania, że posiadane przez Bank informacje o kliencie i stosunkach gospodarczych są aktualne.
11. W przypadku niedostarczenia informacji lub danych, Bank może:
  - 1) ograniczyć zakres świadczonych przez Bank produktów lub usług na podstawie zawartych umów,
  - 2) odmówić udostępnienia nowych produktów lub usług,
12. W przypadkach przewidzianych przepisami prawa powszechnie obowiązującego, w tym w trybie i na zasadach określonych w ustawie o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu, Bank może:
  - 1) dokonać blokady środków,
  - 2) dokonać zamrożenia lub nieudostępniania wartości majątkowych,
  - 3) odmówić udostępnienia nowych produktów lub usług.
13. Bank stosuje zakazy lub nakazy sankcyjne wynikające z przepisów prawa powszechnie obowiązującego oraz może również zastosować regulacje sankcyjne wydane przez organy w innych państwach np. Zjednoczonym Królestwie Wielkiej Brytanii poprzez OFSI (Office of

#### § 14.

1. W trakcie trwania umowy Kredytu Bank jest uprawniony do zmiany Regulaminu, jeżeli wystąpi przynajmniej jedna z niżej wymienionych ważnych przyczyn:

- 1) wprowadzenie, zmiana lub uchylenie:
  - a) powszechnie obowiązujących przepisów prawa, w tym regulujących sektor bankowy, lub
  - b) rekomendacji, zaleceń lub stanowisk dotyczących Banku przez uprawnione organy nadzorujące działalność Banku lub europejskie organy nadzoru, z którymi wiąże się obowiązek lub uprawnienie Banku do zmiany treści stosunku prawnego z konsumentem,
- 2) zmiana zakresu lub sposobu świadczenia usług, do których stosują się postanowienia Regulaminu, polegająca na:
  - a) wprowadzeniu nowych produktów lub usług, bądź
  - b) wycofaniu lub zmianie cech dotychczasowych produktów lub usług - w przypadku, gdy zmiana wynika z rozwoju oferty Banku, a jednocześnie inne dostępne funkcjonalności zapewniają należyte wykonanie umowy zgodnie z jej podstawowym celem,
- 3) zmiany w systemie informatycznym Banku wpływające na wzajemne prawa i obowiązki Stron umowy wynikające z:
  - a) rozwoju technologicznego lub
  - b) zmian dostawców rozwiązań informatycznych, które wpływają na usługi świadczone przez Bank lub zasady korzystania z tych usług przez Kredytobiorcę,

przy czym każda zmiana nastąpi w zakresie wynikającym z zaistniałej przyczyny.

2. W trybie zmiany Regulaminu nie mogą zostać zmienione postanowienia dotyczące istotnych elementów umowy, przez które rozumie się postanowienia indywidualnie negocjowane oraz postanowienia określające kwotę kredytu, okres kredytowania, terminy i zasady spłaty kredytu oraz formy zabezpieczenia spłaty kredytu, w zakresie, w jakim są one uregulowane w Umowie.
3. W przypadku zmiany Regulaminu polegającej na dodaniu nowych produktów lub usług lub zmianie cech dotychczasowych produktów lub usług, skutkującej zmianą Cennika usług, Kredytobiorca nie będzie zobowiązany do korzystania z takich produktów lub usług i ponoszenia kosztów z tym związanych, chyba że wyrazi wolę korzystania z nich - w takim przypadku przejawem woli Kredytobiorcy będzie rozpoczęcie korzystania z danego produktu lub usługi.
4. Bank, zachowując należyłą staranność, jest uprawniony do wprowadzania zmian porządkowych i redakcyjnych Regulaminu oraz korygowania oczywistych błędów (np. językowych), o ile zmiany te nie wpływają na warunki umowy.
5. Zmiany Regulaminu nie mogą powodować zastąpienia postanowień Regulaminu uznanych w prawomocnej decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wydanej w sprawie Banku za niedozwolone postanowienia umowne, o których mowa w art. 385<sup>1</sup> § 1 Kodeksu cywilnego, innymi postanowieniami, chyba że z decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wynika inaczej.
6. Zmieniony Regulamin wiąże Bank oraz Kredytobiorcę, chyba że w terminie 30 dni od dnia doręczenia tekstu zmian Kredytobiorca złoży pisemne oświadczenie o wypowiedzeniu umowy z zachowaniem trzydziestodniowego okresu wypowiedzenia. Po upływie okresu wypowiedzenia umowa ulega rozwiązaniu, natomiast wszystkie należności powinny zostać spłacone najpóźniej w dniu rozwiązania umowy.
7. W przypadku wypowiedzenia umowy w trybie, o którym mowa w ust. 6 do upływu okresu wypowiedzenia umowy obowiązują zapisy dotychczasowego Regulaminu.

#### § 15.

1. W trakcie trwania umowy kredytu Bank jest uprawniony do zmiany Cennika, jeśli wystąpi przynajmniej jedna z poniższych ważnych przyczyn:

- 1) zmiana zakresu lub sposobu świadczenia usług, do których stosują się postanowienia Cennika usług, polegająca na:
  - a) wprowadzeniu nowych produktów lub usług, bądź
  - b) zmianie zakresu lub cech dotychczasowych produktów lub usług - z zastrzeżeniem, że w oparciu o tę przesłankę nie może zostać zmieniona wysokość opłaty lub prowizji, chyba że taka konieczność wynika ze zmiany tych produktów lub

usług przez zewnętrznego dostawcę Banku, jeśli Bank z przyczyn od niego niezależnych nie jest w stanie zapewnić produktu lub usługi w dotychczasowej formie lub na dotychczasowych warunkach,

- przy czym Kredytobiorca nie będzie zobowiązany do korzystania z takich produktów lub usług i ponoszenia kosztów z tym związanych, chyba że wyrazi wolę korzystania z nich - w takim przypadku przejawem woli Kredytobiorcy będzie rozpoczęcie korzystania z danego produktu lub usługi;
- 2) zmiana wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłoszanego przez Główny Urząd Statystyczny (GUS) za dany miesiąc, o co najmniej 2,5 punkty procentowe w stosunku do analogicznego miesiąca poprzedniego roku lub co najmniej 5 punktów procentowych od czasu wprowadzenia albo ostatniej zmiany danej opłaty lub prowizji;
- 3) zmiana jednej ze stóp procentowych ogłaszanych przez Narodowy Bank Polski (stopa procentowa kredytu lombardowego, stopa redyskonta weksli, stopa referencyjna, stopa oprocentowania środków rezerwy obowiązkowej banków) o co najmniej 0,1 punktu procentowego, w stosunku do poprzednio ogłoszonej przez NBP wartości.
- 4) zmiana jednego ze wskaźników referencyjnych WIBOR, LIBOR lub EURIBOR o co najmniej 0,1 punktu procentowego wobec średniej wartości danego wskaźnika z poprzednich 6 miesięcy kalendarzowych (średnia arytmetyczna), z zastrzeżeniem ust. 2.
2. W przypadku zaprzestania opracowywania któregośkolwiek ze wskaźników referencyjnych wymienionych w ust. 1 pkt 4, w miejsce tego wskaźnika zostanie zastosowany zamiennik wyznaczony przez właściwy organ uprawniony do wyznaczenia zamiennika wskaźnika referencyjnego na mocy obowiązujących przepisów, o ile organ ten wskaże tylko jeden zamiennik. Zasadę opisaną w zdaniu poprzedzającym stosuje się odpowiednio w przypadku zaprzestania opracowywania kolejnych wskaźników referencyjnych wyznaczonych jako zamienniki.
3. Zmiana Cennika usług, o której mowa ust. 1 odbywa się z zastosowaniem zasady, że:
  - 1) wzrost lub spadek wskaźnika wymienionego w ust. 1 pkt 2 może powodować zgodne z kierunkiem zmiany tego wskaźnika podwyższenie lub obniżenie poszczególnych pozycji Cennika usług,
  - 2) wzrost lub spadek wskaźnika wymienionego w ust. 1 pkt 3 i 4 może powodować przeciwne do kierunku zmiany tego wskaźnika obniżenie lub podwyższenie poszczególnych pozycji Cennika usług.
4. Zmiana może nastąpić w okresie nie późniejszym niż 6 miesięcy od zaistnienia przesłanki ją warunkującej i nie może być wyższa niż 200% w stosunku do dotychczasowej wysokości. Zmiana danej opłaty/prowizji zawartej w Cenniku usług może być dokonywana nie częściej niż raz na 24 miesiące.
5. Ograniczenie zmiany do 200% w stosunku do dotychczasowej wysokości nie dotyczy przypadków, gdy do Cennika usług wprowadzane są nowe pozycje w związku z nowymi usługami. Bank ustala wysokość nowej opłaty/prowizji z uwzględnieniem poziomu ponoszonych kosztów, stopnia pracochłonności oraz poziomu opłat pobieranych za daną czynność przez inne banki.
6. Bank, zachowując należyłą staranność, jest uprawniony do wprowadzania zmian porządkowych i redakcyjnych Cennika oraz korygowania oczywistych błędów (np. językowych), o ile zmiany te nie wpływają na warunki umowy.
7. Niezależnie od okoliczności wymienionych w ust. 1, w każdym czasie możliwa jest zmiana Cennika usług polegająca na obniżeniu opłat i prowizji, zmianie warunków ich pobierania na korzystniejsze dla Kredytobiorcy lub zaprzestaniu ich pobierania. W takim przypadku nie stosuje się trybu zmiany Cennika usług.
8. Zmiany Cennika nie mogą powodować zastąpienia postanowień Cennika uznanych w prawomocnej decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wydanej w sprawie Banku za niedozwolone postanowienia umowne, o których mowa w art. 385<sup>1</sup> § 1 Kodeksu cywilnego, innymi postanowieniami, chyba że z decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wynika inaczej.
9. Zmiana Cennika w zakresie opłat i prowizji jest dokonywana w trybie właściwym dla zmiany Regulaminu. Postanowienia § 14 ust. 6 i 7 stosuje się odpowiednio.

#### § 16.

W sprawach nieuregulowanych w Regulaminie mają zastosowanie:

- 1) Powszechnie obowiązujące przepisy prawa, w tym:

- a) ustawa z dnia 29.08.1997r. Prawo Bankowe,
  - b) ustawa z dnia 23.04.1964r. Kodeks cywilny,
  - c) ustawa z dnia 23.03.2017r. o Kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami.
- 2) Postanowienia Regulaminu ogólnego świadczenia usług bankowych dla osób fizycznych w Banku Millennium S.A.
  - 3) Niniejszy regulamin obowiązuje dla umów zawartych od dnia 1 lipca 2024 roku.