

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

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 nieruchomość stanowi cel lub zabezpieczenie wierzytelności Banku Millennium S.A.

§ 2.

Użyte określenia w Regulaminie oznaczają:

- 1) kredyt - każda transakcja obciążona ryzykiem kredytowym, tj.: kredyt mieszkaniowy, Kredyt Hipoteczny, pożyczka hipoteczna, Pożyczka Hipoteczna, kredyt konsolidacyjny, Kredyt Konsolidacyjny, Kredyt Hipoteczny Biznes,
- 2) umowa kredytu - każda umowa, na podstawie której zostaje udzielony kredyt, tj.: umowa kredytu mieszkaniowego, Kredyt Hipoteczny, umowa pożyczki hipotecznej, Pożyczka Hipoteczna, umowa kredytu konsolidacyjnego, Kredyt Konsolidacyjny, umowa kredytu hipotecznego, Kredyt Hipoteczny Biznes,
- 3) inny kredyt - kredyt/ pożyczka zaciągnięta przez Kredytobiorcę w innym banku,
- 4) Wnioskodawca - osoba fizyczna, posiadająca pełną zdolność do czynności prawnych, ubiegająca się o kredyt,
- 5) Kredytobiorca - osoba fizyczna, posiadająca pełną zdolność do czynności prawnych, która zawarła z Bankiem umowę kredytu,
- 6) niski wkład własny - udział środków własnych klienta (rozumiany jako różnica pomiędzy wartością nieruchomości stanowiącej/stanowiących zabezpieczenie, a kwotą kredytu/ pożyczki w stosunku do wartości nieruchomości) poniżej wymaganego standardowego poziomu wynoszącego 20% wartości wyżej wskazanej/wskazanych nieruchomości,
- 7) zmienna stopa procentowa - stopa, według której oprocentowany jest kredyt, ustalana jako suma odpowiedniej dla danej waluty stopy referencyjnej i marży Banku,
- 8) stopa referencyjna - stawka WIBOR(3M) - (Warsaw Interbank Offered Rate), stopa procentowa podawana przez Reuters o godzinie 11.00, na podstawie średniej arytmetycznej kwotowań 3-miesięcznych, po której banki gotowe są sprzedawać swoje nadwyżki finansowe na rynku międzybankowym, w przypadku kredytu w PLN,
- 9) marża - stała wartość wyrażona w punktach procentowych, ustalona przez Bank,
- 10) cennik - „Cennik Kredyt Hipoteczny/ Pożyczka Hipoteczna”,
- 11) rata spłaty - łączna kwota raty kapitałowej i odsetkowej przypadająca do spłaty za dany okres rozliczeniowy lub rata odsetkowa przypadająca do spłaty za dany okres rozliczeniowy w okresie karencji,
- 12) karencja - okres, podczas którego Kredytobiorca spłaca miesięcznie

- wyłącznie raty odsetkowe od wykorzystanego kapitału kredytu,
- 13) rachunek - wskazany w umowie kredytu rachunek przeznaczony do spłaty kredytu prowadzony w Banku Millennium S.A.
 - 14) Reklamacja - wystąpienie skierowane do Banku przez Kredytobiorcę, w którym zgłasza zastrzeżenia dotyczące usług świadczonych przez Bank. Reklamacja powinna zawierać dane umożliwiające identyfikację Kredytobiorcy oraz oczekiwany przez Kredytobiorcę sposób jej rozpatrzenia,
 - 15) przedsięwzięcie - przeznaczenie kredytu określone w umowie kredytu, a w szczególności: zakup nieruchomości/spółdzielczego własnościowego prawa lub udziału w ww. prawie, budowa/rozbudowa/remont/modernizacja/wykończenie lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego,
 - 16) okres kredytowania - okres wskazany przez Bank w umowie kredytu w miesiącach, liczony od uruchomienia kredytu lub pierwszej jego transzy do całkowitej spłaty kredytu przez Kredytobiorcę.
 - 17) opinia dotycząca zabezpieczenia kredytu - dokument, który został sporządzony w wyniku wyceny nieruchomości,
 - 18) wycena nieruchomości - oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia kredytu, przy zastosowaniu właściwej metody oraz oszacowanie wartości odtworzeniowej dla potrzeb określenia sumy ubezpieczenia domu, wykonane przez rzeczoznawcę majątkowego wpisanego na listę Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych,
 - 19) weryfikacja przedsięwzięcia - opinia dotycząca przedmiotu kredytu wykonana przed podjęciem decyzji o udzieleniu (podwyższeniu) kredytu/pożyczki, wykonana przez upoważnionego pracownika Banku lub rzeczoznawcę majątkowego,
 - 20) kontrola inwestycji - opinia o przedmiocie kredytowania wykonana na etapie uruchamiania kredytu/pożyczki przez pracownika Banku lub firmę działającą na zlecenie Banku,

Rozdział 2

Ogólne zasady udzielenia kredytu

§ 3.

1. Kredyt udzielony jest w PLN.
2. W przypadku, gdy waluta, w której udzielono kredytu przestanie być prawnym środkiem płatniczym, a będzie nim waluta euro, wszelkie zobowiązania Kredytobiorcy wobec Banku, wynikające z umowy kredytu, zostaną przeliczone na walutę euro, według stałego kursu wymiany waluty kredytu w stosunku do waluty euro.
3. Jeżeli na skutek zmiany, o której mowa w ust. 2, nastąpią zmiany wpływające na formułę oprocentowania kredytu, oprocentowanie kredytu zostanie ustalone w oparciu o stopę procentową, wynikającą z tych zmian.

4. Kredyt udzielany jest na okres kredytowania wskazany w umowie kredytu.
5. O kredyt może ubiegać się łącznie nie więcej niż czterech Wnioskodawców.
6. W przypadku Wnioskodawcy ubiegającego się o kredyt, będącego w związku małżeńskim, w którym istnieje małżeńska wspólność majątkowa - oboje małżonkowie są obligatoryjnie Kredytobiorcami.
7. Maksymalna kwota kredytu uzależniona jest od zdolności kredytowej Wnioskodawcy i wartości rynkowej nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia.
8. Bank może udzielić kredytu na sfinansowanie do 100% kosztu przedsięwzięcia a także, na wniosek Wnioskodawcy, wydatków związanych z udzieleniem kredytu, w szczególności prowizji od udzielenia kredytu, z zastrzeżeniem ust. 7.
9. Nieruchomość, na której ma zostać ustanowiona hipoteka tytułem zabezpieczenia kredytu, musi być położona na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.
10. Kwota wnioskowanego kredytu nie może być niższa niż 20.000 PLN w przypadku Kredytu Hipotecznego, Pożyczki Hipotecznej, Kredytu Konsolidacyjnego i 50.000 PLN w przypadku Kredytu Hipotecznego Biznes.

§ 4.

1. Bank może udzielić kredytu Wnioskodawcy, który spełnia łącznie następujące warunki:
 - 1) jest osobą, która ukończyła 20 lat i przed terminem spłaty ostatniej raty kredytu nie ukończy 75 lat, przy czym w przypadku, w którym co najmniej jeden ze współkredytobiorców, którego dochody uwzględniane są przy wyliczaniu zdolności kredytowej na dzień składania wniosku kredytowego ma ukończone 50 lat, zgodnie z dokładną datą urodzenia w dniu ostatecznej spłaty kredytu wiek najstarszego z nich nie może przekroczyć 70 lat,
 - 2) prawidłowo obsługuje przyznane pożyczki i kredyty w Banku oraz sektorze finansowym,
 - 3) posiada wymagany przez Bank okres zatrudnienia lub prowadzenia działalności zawodowej lub gospodarczej,
 - 4) posiada na podstawie oceny Banku zdolność kredytową, rozumianą jako zdolność do spłaty kredytu (kapitału i odsetek) w terminach określonych w umowie kredytu,
 - 5) złoży poprawnie wypełniony wniosek oraz wymagane przez Bank dokumenty,
 - 6) posiada rachunek, z którego dokonywana będzie obsługa udzielonego kredytu.
2. Bank udziela kredytu na podstawie złożonego przez Wnioskodawcę wniosku o udzielenie kredytu wraz z dokumentami wymaganymi przez Bank.
3. Bank zastrzega sobie prawo zmiany decyzji kredytowej w przypadku uzyskania informacji, która w ocenie Banku wpływa na wzrost ryzyka Banku.
4. Dokumenty w języku obcym załączone do wniosku muszą być przetłumaczone na język

- polski przez tłumacza przysięgłego na koszt Wnioskodawcy.
5. Przyjęcie wniosku wraz z wymaganymi dokumentami, o których mowa w ust. 2, nie oznacza zgody Banku na udzielenie kredytu. Bank może odmówić udzielenia kredytu bez podania przyczyn.
 6. Jeżeli rzeczoznawca, działający na zlecenie Banku, sporządza opinię dotyczącą zabezpieczenia kredytu, Bank może za zgodą Wnioskodawcy zlecić na koszt Wnioskodawcy badanie stanu prawnego nieruchomości.
 7. W przypadku odbywania przez Kredytobiorcę/Pożyczkobiorcę zasadniczej służby wojskowej (na podstawie art. 131 ust. 1 pkt 2b Ustawy z dnia 21 listopada 1967r. o powszechnym obowiązku ochrony Rzeczypospolitej Polskiej Dz. U. Z 2002 Nr 21 poz. 25 z późn. zm.) spłata kredytu/pożyczki nie ulega zawieszeniu na okres odbywania służby.
 8. Umowa kredytu zawierana jest najpóźniej w terminie 60 dni od dnia podjęcia przez Bank decyzji o udzieleniu kredytu. Jeżeli umowa kredytu nie zostanie zawarta w ww. terminie z powodu okoliczności za które ponosi odpowiedzialność wnioskodawca, decyzja kredytowa traci ważność, co oznacza, że po stronie Wnioskodawcy nie istnieje wobec Banku roszczenie o zawarcie umowy kredytu na warunkach określonych w decyzji kredytowej, a poniesione koszty nie podlegają zwrotowi.
- § 5.
1. Kredyt Hipoteczny, Kredyt Konsolidacyjny oraz Kredyt Hipoteczny Biznes przeznaczone są wyłącznie na finansowanie celów przewidzianych w umowie kredytu, a środki z kredytu uruchamiane są po wniesieniu przez Kredytobiorcę wymaganego przez Bank wkładu własnego.
 2. Wkład własny winien być wniesiony najpóźniej przed wypłatą kredytu lub jego pierwszej transzy, o ile umowa kredytu nie stanowi inaczej.
 3. Uruchomienie kolejnych transz kredytu może być dokonane po ustaleniu przez Bank zaangażowania w przedsięwzięcie środków z poprzedniej transzy na podstawie wyników kontroli inwestycji dokonanej w oparciu o dokumentację, o której mowa w ust. 4. Dodatkowo Bank ma prawo zlecić wykonanie kontroli inwestycji przed wypłatą każdej transzy, z zastrzeżeniem ust. 5-6.
 4. Kontrola inwestycji dokonywana jest w oparciu o zaakceptowany przez Kredytobiorcę oraz rzeczoznawcę majątkowego Kosztorys (przyjęty do podjęcia decyzji kredytowej), dziennik budowy, zapłacone faktury za materiały i wykonane prace oraz następującą dokumentację fotograficzną dostarczoną przez Kredytobiorcę:
 - 1) zdjęcie budynku z zewnątrz, klatki schodowej oraz wszystkich pomieszczeń wewnątrz lokalu – w przypadku kredytu na remont, modernizację, wykończenie lub rozbudowę lokalu,
 - 2) zdjęcia wszystkich elewacji, pomieszczeń wewnętrznych – w przypadku kredytu na budowę domu systemem gospodarczym.
 5. Kredytobiorca zobowiązany jest zapewnić wgląd do dokumentacji budowy, w szczególności: pozwolenia na budowę, dziennika budowy, dokumentacji technicznej, kosztorysu, a w przypadku remontu, modernizacji lub wykończenia przedstawić dodatkowo posiadane przez Kredytobiorcę faktury za materiały i wykonane prace.
 6. W przypadku negatywnego w ocenie Banku wyniku kontroli inwestycji, a także w przypadku nieudostępnienia do wglądu dokumentacji budowy, wnioskowana transza kredytu nie zostanie wypłacona do momentu uzyskania pozytywnych wyników następczej kontroli inwestycji zleconej na koszt Kredytobiorcy oraz spełnienia pozostałych warunków koniecznych do wypłaty kredytu/transzy.
 7. Środki z kredytu nie zostaną uruchomione, jeżeli:
 - 1) Kredytobiorca nie zapewni środków na rachunku na:
 - a) opłacenie prowizji od udzielenia kredytu,
 - b) pokrycie opłat związanych z ubezpieczeniem niskiego wkładu własnego Kredytobiorcy, o których mowa w § 7 ust. 5,
 - c) opłacenie składek na ubezpieczenie nieruchomości, w przypadku gdy Kredytobiorca/y przystąpił/li do ubezpieczenia w zakładzie ubezpieczeniowym za pośrednictwem Banku,
 - d) opłacenie składek ubezpieczenia na życie Kredytobiorcy/ów, w przypadku gdy przystąpił/li do ubezpieczenia w zakładzie ubezpieczeniowym za pośrednictwem Banku,
 - e) opłacenie składki ubezpieczenia od utraty stałego źródła dochodu,
 - f) opłacenie kosztów opinii dotyczącej zabezpieczenia kredytu, w przypadku gdy opinia ta była zlecona przez Bank,
 - g) opłacenie prowizji za podwyższone ryzyko, w sytuacji gdy nie ustanowiono przejściowego zabezpieczenia spłaty kredytu, o którym mowa w § 12 ust. 2,
 - 2) Kredytobiorca nie spełnił warunków określonych w umowie kredytu,
 - 3) po zawarciu umowy kredytu Bank uzyskał informację, że została wszczęta egzekucja lub został złożony wniosek o ogłoszenie upadłości wobec:
 - a) Kredytobiorcy i/lub jego małżonka, działających jako jednoosobowy przedsiębiorca lub wspólnik spółki osobowej lub jako osoba fizyczna,
 - b) Poręczyciela i/lub jego małżonka, działających jako jednoosobowy przedsiębiorca lub wspólnik spółki osobowej, lub jako osoba fizyczna.
 8. W celu uruchomienia kredytu lub transzy, Kredytobiorca składa w Banku pisemną dyspozycję:
 - 1) uruchomienie kredytu lub transzy nastąpi w terminie wskazanym przez Kredytobiorcę w dyspozycji wypłaty, o ile dyspozycja wraz z dokumentami potwierdzającymi spełnienie warunków koniecznych do uruchomienia środków z kredytu, określonych w umowie kredytu i Regulaminie, zostanie złożona na 3 dni robocze, a w przypadku konieczności zlecenia przez Bank kontroli inwestycji na 10 dni roboczych przed planowaną datą uruchomienia środków, z zastrzeżeniem ust. 4)
 - 2) w przypadku niezłożenia przez Kredytobiorcę dyspozycji wypłaty w terminie określonym w pkt 1) Bank zastrzega sobie prawo do uruchomienia środków w terminie późniejszym niż wskazany w dyspozycji nie później jednak niż w przeciągu 3 dni roboczych, a w przypadku konieczności zlecenia przez Bank kontroli inwestycji 10 dni roboczych od dnia złożenia dyspozycji wypłaty przez Kredytobiorcę. W tym przypadku data dyspozycji nie wymaga zmiany,
 - 3) termin uruchomienia nie może być dłuższy niż 60 dni od dnia sporządzenia umowy kredytu dla kredytów wypłacanych jednorazowo i dla pierwszej transzy kredytów wypłacanych w transzach,
 - 4) termin uruchomienia ostatniej transzy nie może przekroczyć 24 miesięcy od dnia wypłaty kredytu dla kredytów wypłacanych w transzach,
 - 5) w przypadku karencji w spłacie kapitału całkowita wypłata kredytu powinna nastąpić w okresie karencji
 - 6) po upływie terminu, o którym mowa w ust. 8 pkt 3)–5), Kredytobiorcy nie przysługuje roszczenie o wypłatę środków z kredytu/pożyczki.
 9. Wypłata Kredytu Hipotecznego i Kredytu Hipotecznego Biznes realizowana jest formie bezgotówkowej na rachunek bankowy wskazany:
 - 1) w akcie notarialnym umowy sprzedaży nieruchomości/spółdzielczego własnościowego prawa lub w odrębnym dokumencie wystawionym przez zbywcę, w przypadku kredytu na zakup nieruchomości, lub
 - 2) przez bank, w przypadku kredytu na spłatę innego kredytu, lub
 - 3) w fakturach lub dokumentach wystawionych przez wykonawcę – w przypadku kredytu na budowę domu lub na remont, rozbudowę, modernizację, wykończenie domu/lokalu mieszkalnego, jeśli inwestycje realizowane są przez Kredytobiorcę przy udziale wykonawcy lub podwykonawcy, lub
 - 4) przez Kredytobiorcę - w przypadku kredytu na budowę domu na remont, rozbudowę, wykończenie, modernizację domu/lokalu mieszkalnego i gdy inwestycje realizowane są przez Kredytobiorcę we własnym zakresie - systemem gospodarczym, a także w przypadku kwoty na dowolny cel konsumpcyjny lub
 - 5) przez inwestora - w przypadku kredytu na nabycie prawa własności lub spółdzielczego własnościowego prawa do domu/lokalu budowanego przez dewelopera lub spółdzielnię mieszkaniową.
 10. Wypłata Kredytu Konsolidacyjnego oraz Pożyczki Hipotecznej realizowana jest w formie bezgotówkowej na rachunek bankowy Kredytobiorcy:
 - 1) prowadzony w Banku, lub
 - 2) prowadzony przez inny bank lub Bank, w przypadku spłaty innego kredytu.
 11. Wypłata Kredytu Konsolidacyjnego realizowana jest w następującym trybie:
 - 1) kwota kredytu przeznaczona na spłatę uporządkowanych rosnąco zobowiązań Kredytobiorcy do wysokości 20.000 PLN łącznie, z wyjątkiem kwoty przeznaczonej na spłatę innego zobowiązania zabezpieczonego hipoteką na nieruchomości zaproponowanej jako zabezpieczenie kredytu konsolidacyjnego, jest wypłacana na rachunek bankowy Kredytobiorcy. Bank ma prawo zażądać od Kredytobiorcy niezwłocznego dostarczenia zaświadczeń o uregulowaniu zobowiązań. Nie wywiązanie się przez Kredytobiorcę z tego zobowiązania uznaje się za niedotrzymanie warunków udzielenia kredytu,

- 2) kwota kredytu przeznaczona na spłatę kolejnych zobowiązań, jak również zobowiązania zabezpieczone hipoteką na nieruchomości zaproponowanej jako zabezpieczenie kredytu konsolidacyjnego jest wypłacana na rachunek, o którym mowa w ust. 10 pkt 2).
12. Kredytobiorca zobowiązany jest złożyć w Banku dyspozycję uruchomienia środków z umowy:
- 1) Kredytu Hipotecznego, Kredytu Konsolidacyjnego, Kredytu Hipotecznego Biznes w wysokości co najmniej 10.000 PLN, w terminie 60 dni od dnia sporządzenia umowy kredytu, chyba że Bank wyrazi zgodę na uruchomienie niższej kwoty,
 - 2) Pożyczki Hipotecznej:
 - a) w wysokości co najmniej 20% przyznanej kwoty i nie mniej niż 10.000 PLN - w terminie 60 dni od dnia sporządzenia umowy pożyczki,
 - b) pozostałą kwotę – w okresie karencji określonym w umowie kredytu.
13. W przypadku nie złożenia dyspozycji uruchomienia w terminie określonym w ust. 12, Bank zastrzega sobie prawo odmowy jej realizacji.
14. W przypadku, w którym Kredytobiorca korzysta z możliwości sfinansowania kredytem wydatków związanych z udzieleniem kredytu:
- 1) prowizja od udzielenia kredytu w Banku płatna jest w dniu uruchomienia kredytu ze środków z udzielonego kredytu, powiększając saldo uruchomionego kredytu,
 - 2) w części dotyczącej pokrycia kosztu ubezpieczenia od utraty stałego źródła dochodu składka ubezpieczenia płatna jest w dniu uruchomienia kredytu ze środków z udzielonego kredytu, powiększając saldo uruchomionego kredytu,
 - 3) w części dotyczącej spłaty innego kredytu i prowizji z tytułu wcześniejszej spłaty innego kredytu wypłata jest realizowana na rachunek, o którym mowa w ust. 10 pkt 2),
 - 4) w części przeznaczonej na sfinansowanie pozostałych wydatków związanych z udzieleniem kredytu na spłatę innego kredytu, wypłata realizowana jest w dniu wypłaty kredytu na rachunek Kredytobiorcy w Banku, Bank może ustanowić blokadę środków pieniężnych z ww. tytułu,
 - 5) zwolnienie blokady, o której mowa w pkt 4), następuje pod warunkiem przedstawienia opłat sądowych z tytułu ustanowienia hipoteki w terminie nie dłuższym niż 90 dni od dnia zawarcia umowy kredytu. Bank zastrzega, iż po bezskutecznym upływie 90 dni, przysługuje mu prawo do pobrania kwoty w wysokości odpowiadającej zablokowanym środkom z przeznaczeniem na wcześniejszą spłatę udzielonego kredytu (bez pobrania prowizji).
15. W przypadku stwierdzenia, iż uruchomienie kredytu lub kolejnej jego transzy może wpłynąć na zwiększenie ryzyka Banku związanego z obsługą kredytu, posiadanymi lub ustanawianymi zabezpieczeniami albo realizacją inwestycji, Bank zastrzega sobie prawo do wstrzymania uruchomienia kredytu lub jego transzy.

Rozdział 3 Oprocentowanie kredytu

§ 6.

1. Kredyt oprocentowany jest według zmiennej stopy procentowej, na podstawie stopy

referencyjnej powiększonej o marżę zgodnie z umową kredytu. Odsetki są naliczane za każdy dzień od salda zadłużenia, przy założeniu, że rok ma 360 dni, a każdy miesiąc 30 dni

2. W przypadku zmiennej stopy procentowej zmiana oprocentowania kredytu następuje według zasad określonych w umowie kredytu. W przypadku braku notowań stopy referencyjnej wymienionej w § 2 pkt 8), stanowiącej podstawę oprocentowania udzielonego kredytu, Bank, po uzyskaniu pisemnej zgody Kredytobiorcy, zastosuje inną stopę referencyjną, notowaną na międzynarodowym rynku finansowym.
3. W indywidualnych przypadkach Bank zastrzega sobie prawo do zmiany wysokości marży przy podejmowaniu decyzji kredytowej.
4. Odsetki są płatne razem z miesięcznymi spłatami raty kapitału kredytu, z zastrzeżeniem postanowień ust. 5-7.
5. Bank stosuje karencję w przypadku kredytu wypłacanego w transzach i przeznaczonego 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 inwestycji nie może przekroczyć 24 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).
7. Bank może, na wniosek Kredytobiorcy, wyrazić zgodę na:
 - 1) karencję, która nie może przekraczać 24 miesięcy, w przypadku Kredytu Hipotecznego, Kredytu Konsolidacyjnego, Kredytu Hipotecznego Biznes.
 - 2) dodatkowy okres karencji w przypadku, o którym mowa w ust. 5, pod warunkiem iż łączny okres karencji (tj. po doliczeniu do okresu karencji niezbędnej na uruchomienie transz kredytu dodatkowego okresu karencji) nie przekroczy 24 miesięcy,
 - 3) karencję, która nie może przekroczyć 6 miesięcy w przypadku Pożyczki Hipotecznej, wypłacanej w transzach.

Rozdział 4 Koszty kredytu

§ 7.

1. Kredytobiorca zobowiązuje się zapłacić wszelkie opłaty i prowizje należne Bankowi w związku z zawarciem umowy kredytu, określone w cenniku.
2. Kredytobiorca zobowiązuje się zwrócić wszelkie koszty, poniesione przez Bank w związku z realizacją umowy kredytu, łącznie z kosztami związanymi z ustanowieniem prawnych zabezpieczeń kredytu, w tym również udzielenia Bankowi pełnomocnictwa.
3. Składki z tytułu umów ubezpieczenia na życie oraz ubezpieczenia nieruchomości i/lub budowy, należne zakładowi ubezpieczeń, z którym Bank zawarł umowę o współpracy,

Bank pobiera co miesiąc, przy czym pierwsza składka pobierana jest w dniu wypłaty kredytu lub pierwszej jego transzy, a kolejne składki 5 dnia każdego miesiąca, poprzez automatyczne obciążenie rachunku w PLN Kredytobiorcy, chyba że ogólne warunki ubezpieczenia stanowią inaczej.

4. Prowizja od udzielenia kredytu płatna jest w dniu uruchomienia środków z kredytu na podstawie cennika obowiązującego w dniu złożenia wniosku, z zastrzeżeniem § 5 ust. 14 pkt 1).
5. Opłata z tytułu refinansowania kosztów ubezpieczenia niskiego wkładu własnego określona jest w cenniku obowiązującym w dniu zawarcia umowy kredytu. Podstawa wyliczenia opłaty określana jest zgodnie ze wzorem, z zastrzeżeniem ust. 6, 8 i 9:

Podstawa wyliczenia opłaty = kwota kredytu w PLN – 80% wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia kredytu

6. W przypadku udzielenia kolejnego kredytu zabezpieczonego na tej samej nieruchomości lub podwyższenia kwoty kredytu, opłata dotycząca kosztów ubezpieczenia niskiego wkładu wyliczana jest zgodnie ze wzorem, o którym mowa w ust. 5, przy czym za kwotę kredytu w PLN uznaje się łączne zadłużenie obciążające nieruchomość z tytułu udzielonych wcześniej kredytów lub kwoty udzielonych kredytów, jeśli nie zostały one uruchomione w całości, powiększone o kwotę udzielonego kolejnego kredytu.
7. Opłata z tytułu refinansowania kosztów ubezpieczenia niskiego wkładu w przypadku, o którym mowa w ust. 6, płatna jest za 36-miesięczny okres ubezpieczenia, za wyjątkiem sytuacji, gdy wcześniej udzielony kredyt obciążający już nieruchomość jest objęty ubezpieczeniem niskiego wkładu własnego. Wówczas opłata liczona jest do końca rozpoczętego już 36-miesięcznego okresu ubezpieczenia. W sytuacji tej Kredytobiorca zobowiązany jest dopłacić różnicę między opłatą należną, a zapłaconą.
8. Bank pobiera opłatę, wynikającą z tytułu kosztu ubezpieczenia niskiego wkładu, poprzez automatyczne obciążenie rachunku w PLN Kredytobiorcy w dniu uruchomienia środków z kredytu za pierwszych 36 miesięcy obowiązywania umowy kredytowej, przy czym pierwszy 36-miesięczny okres ubezpieczenia rozpoczyna się od następnego pełnego miesiąca po miesiącu, w którym został uruchomiony kredyt/ pierwsza transza kredytu.
9. Jeżeli w ciągu 36 miesięcy ochrony ubezpieczeniowej stosunek kwoty/ kredytów/ pozostających/ych do spłaty do wartości nieruchomości nie stanie się równy bądź niższy niż 80% wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia, wówczas Bank pobiera opłatę za kolejny 36-o miesięczny okres. Podstawa wyliczenia opłaty określana jest zgodnie ze wzorem:

Podstawa wyliczenia opłaty po 36 m-cach trwania ochrony ubezpieczeniowej = łączne saldo zadłużenia w PLN – 80% wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia kredytu

10. Opłata z tytułu refinansowania kosztów ubezpieczenia niskiego wkładu własnego za kolejny 36 miesięczny okres ubezpieczenia pobierana jest w ostatnim dniu roboczym pierwszego miesiąca tego okresu ubezpieczenia, na podstawie łącznego salda kredytu/ów z ostatniego dnia roboczego miesiąca kończącego się okresu ubezpieczenia.

11. Jeżeli w trakcie okresu wskazanego w ust. 8 i 9 stosunek kwoty kredytu pozostającej do spłaty do wartości nieruchomości stanie się niższy niż 80% Bank dokona zwrotu proporcjonalnej części opłaty na rachunek Kredytobiorcy, za pełne miesiące kalendarzowe pozostające do końca okresu ubezpieczenia, za który opłata została uiszczona po otrzymaniu zwrotu od Towarzystwa Ubezpieczeń współpracującego z Bankiem.
 12. Opłata dotycząca refinansowania kosztów ubezpieczenia kredytu do czasu ustanowienia hipoteki określona jest w cenniku obowiązującym w dniu zawarcia umowy kredytu.
 13. Bank pobiera opłatę, wynikającą z refinansowania kosztu ubezpieczenia kredytu do czasu ustanowienia hipoteki z dołu poprzez automatyczne obciążenie rachunku w PLN Kredytobiorcy co miesiąc, przy czym pierwsza opłata pobierana jest za miesiąc następujący po miesiącu, w którym został uruchomiony kredyt lub jego pierwsza transza.
 14. Ostatnia opłata z tytułu refinansowania kosztów ubezpieczenia kredytu do czasu ustanowienia hipoteki pobierana jest za miesiąc, w którym Bank otrzyma odpis z prawomocnym wpisem mającej najwyższe pierwszeństwo hipoteki na rzecz Banku prowadzonej dla nieruchomości/spółdzielczego własnościowego prawa stanowiącego zabezpieczenie kredytu.
 15. Po dostarczeniu odpisu, o którym mowa w ust. 13, Bank zwróci kredytobiorcy opłatę z tytułu refinansowania kosztów ubezpieczenia kredytu do czasu ustanowienia hipoteki poczynszy od dnia dokonania wpisu hipoteki na rzecz Banku do ostatniego dnia miesiąca, w którym Kredytobiorca dostarczy do Banku odpis z Księgi wieczystej z prawomocnym wpisem mającej najwyższe pierwszeństwo hipoteki na rzecz Banku, po otrzymaniu zwrotu od Towarzystwa Ubezpieczeń współpracującego z Bankiem.
 16. W przypadku braku możliwości ubezpieczenia kredytu do czasu ustanowienia hipoteki, Bank pobiera prowizję za podwyższone ryzyko. Wysokość prowizji za podwyższone ryzyko określona jest w cenniku obowiązującym w dniu zawarcia umowy kredytu.
 17. Bank pobiera prowizję za podwyższone ryzyko poprzez automatyczne obciążenie rachunku w PLN Kredytobiorcy co miesiąc, poczynszy od miesiąca następującego po miesiącu w którym został uruchomiony kredyt lub jego pierwsza transza.
 18. Prowizja za podwyższone ryzyko jest pobierana do miesiąca, w którym Bank otrzyma odpis z prawomocnym wpisem mającej najwyższe pierwszeństwo hipoteki na rzecz Banku w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości/spółdzielczego własnościowego prawa stanowiącego zabezpieczenie kredytu, pod warunkiem, że odpis o którym mowa powyżej zostanie dostarczony do Banku na 14 dni przed przypadającym terminem płatności prowizji za podwyższone ryzyko.
 19. Po dostarczeniu odpisu z księgi wieczystej, o którym mowa w ust. 18, Bank dokona zwrotu prowizji za podwyższone ryzyko od dnia dokonania wpisu hipoteki na rzecz Banku do ostatniego dnia miesiąca, w którym Kredytobiorca dostarczy do Banku odpis z Księgi wieczystej z prawomocnym wpisem mającej najwyższe pierwszeństwo hipoteki na rzecz Banku
 20. Bank pobiera opłatę za sporządzenie opinii dotyczącej zabezpieczenia kredytu lub przeprowadzenie weryfikacji przedsięwzięcia w wysokości określonej w cenniku obowiązującym w dniu złożenia wniosku o kredyt przy wnioskowaniu o nowy kredyt lub wniosku o zmianę warunków umowy kredytu/pożyczki przy wnioskowaniu o zmianę w udzielonym kredycie.
 21. W przypadku konieczności sporządzenia kontroli inwestycji przed uruchomieniem kredytu/ transzy kredytu Bank pobierze opłatę w wysokości określonej w cenniku obowiązującym w dniu złożenia dyspozycji uruchomienia kredytu.
 22. Bank pobiera opłatę za badanie stanu prawnego nieruchomości w wysokości określonej w cenniku obowiązującym w dniu złożenia wniosku, jeżeli osoba ubiegająca się o kredyt składa nieaktualny odpis z księgi wieczystej (termin ważności - 3 miesiące od daty jego wydania przez sąd). Na wniosek osoby ubiegającej się o kredyt badania dokonuje rzeczoznawca działający na zlecenie Banku, dokonujący opinii dotyczącej zabezpieczenia kredytu lub kontroli inwestycji przedmiotu kredytowania.
 23. Pobrane opłaty, o których mowa w ust. 20-22, nie podlegają zwrotowi w żadnym przypadku.
 24. Bank informuje Kredytobiorcę o wysokości aktualnej stopy procentowej, wysokości raty kapitałowo - odsetkowej i operacjach na rachunku kredytowym w wyciągu miesięcznym oraz poprzez udostępnienie cennika w placówkach Banku oraz Kanalach Bankowości Elektronicznej.
 25. Bank informuje Poręczyciela o każdej zmianie stopy oprocentowania kredytów poprzez udostępnienie cennika w placówkach Banku oraz Kanalach Bankowości Elektronicznej.
 26. Bank nie informuje innych, aniżeli Poręczyciel osób, będących dłużnikami Banku z tytułu zabezpieczenia kredytu, o każdej zmianie stopy oprocentowania kredytów.
 27. O opóźnieniu w spłacie kredytu przez Kredytobiorcę Bank ma prawo powiadomić osoby będące dłużnikami Banku z tytułu zabezpieczenia kredytu, a w przypadku opóźnienia przekraczającego 60 dni bank powiadomi te osoby listem poleconym.
 28. Kredytobiorca w całym okresie kredytowania ponosi koszty ustanawiania, utrzymywania oraz odnawiania zabezpieczeń, o których mowa w § 12-13.
 29. Bank pobiera należności w następującej kolejności:
 - 1) odsetki przeterminowane,
 - 2) odsetki zwykłe,
 - 3) rata kapitałowa,
 - 4) opłata z tytułu refinansowania kosztów ubezpieczenia kredytu do czasu ustanowienia hipoteki lub prowizja za podwyższone ryzyko,
 - 5) składka z tytułu umów ubezpieczenia na życie oraz ubezpieczenia nieruchomości i/lub budowy, należne zakładowi ubezpieczeniowemu, z którym Bank zawarł umowę o współpracy,
 - 6) inne koszty.
- terminach płatności, należnych mu kwot z tytułu rat spłaty kredytu, składek na ubezpieczenia związane z kredytem oraz opłat i prowizji, z zastrzeżeniem ust. 3
2. Kredyt jest spłacany w terminie określonym w umowie kredytu poprzez obciążanie rachunku wskazanego w umowie kredytu, z zastrzeżeniem, że w przypadku, gdy termin spłaty kredytu przypada w niedzielę lub święto, obciążenie rachunku następuje w następnym dniu roboczym. Obciążenie rachunku kwotą raty spłaty nie może powodować powstania debetowego salda w wysokości przekraczającej dopuszczalne zadłużenie na rachunku.
 3. Bank dokonuje blokady środków na poczet spłaty raty kredytu na 3 dni robocze przed przypadającym terminem płatności raty.
 4. O dotrzymaniu terminu spłaty kredytu decyduje data wpływu środków na rachunek, o którym mowa w ust. 2.
 5. Z zastrzeżeniem postanowień ust. 6-8, raz w każdym roku kalendarzowym obowiązywania umowy kredytu, Kredytobiorca ma prawo do niezapłacenia jednej raty spłaty 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). Skorzystanie z wakacji kredytowych nie powoduje wydłużenia okresu spłaty kredytu oraz nie wymaga aneksu do umowy.
 6. O zamiarze skorzystania z wakacji kredytowych Kredytobiorca zobowiązany jest poinformować Bank co najmniej 14 dni przed terminem płatności kolejnej raty spłaty.
 7. Skorzystanie z wakacji kredytowych jest możliwe dopiero po zaplaceniu 12 kolejnych kapitałowo-odsetkowych rat kredytu i uruchomieniu całej przyznanej kwoty kredytu oraz pod warunkiem terminowej obsługi kredytu.
 8. Bank po otrzymaniu informacji, o której mowa w ust. 6 podejmuje weryfikuje możliwość przyznania wakacji kredytowych.
 - § 9.
 1. W przypadku nie spłacenia przez Kredytobiorcę w terminie raty spłaty wynikającej z umowy kredytu, 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. Bank nalicza od wymagalnego kapitału odsetki według stopy określonej w aktualnym cenniku dla zadłużenia przeterminowanego.

Rozdział 6 Wcześniejsza spłata kredytu

§ 10.

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 rachunku z zastrzeżeniem, że w okresie karencji może być realizowana tylko dyspozycja całkowitej spłaty kredytu.
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

Rozdział 5 Spłata kredytu

§ 8.

1. Kredytobiorca zobowiązany jest do zapewnienia środków na rachunku służącym do obsługi kredytu w wysokości wystarczającej do pobrania przez Bank, w

pozostałą część kwoty nadpłaty zaliczy na poczet spłaty kapitału.

4. W przypadku, gdy data realizacji dyspozycji przypada w terminie do 3 dni przed planowaną w harmonogramie datą spłaty kredytu, najbliższa planowa rata kredytu ustalona będzie w oparciu o kapitał kredytu przed dokonaniem częściowej spłaty, a nadpłacona kwota odsetek zostanie rozliczona w następnej racie.
5. W okresie karencji może być zrealizowana jedynie dyspozycja całkowitej spłaty kredytu.
6. Z tytułu wcześniejszej spłaty całości lub części kredytu Bank pobiera od Kredytobiorcy prowizję, określoną w cenniku, obowiązującym w dniu złożenia dyspozycji o dokonanie wcześniejszej spłaty chyba, że umowa kredytu stanowi inaczej.
7. Prowizja za wcześniejszą spłatę pobierana jest od kwot/-y wcześniejszej spłaty.
8. Przy dokonaniu wcześniejszej częściowej spłaty kredytu Kredytobiorca może ubiegać się o dokonanie przeliczenia rat spłaty kredytu przy zachowaniu dotychczasowego okresu spłaty kredytu lub o skrócenie okresu kredytowania z zachowaniem dotychczasowej wysokości raty spłaty kredytu. Zmiana taka nie wymaga zawarcia aneksu do umowy.
9. Dyspozycja wcześniejszej spłaty musi być złożona w Placówce Banku przez wszystkich Kredytobiorców osobiście lub przez ich Pełnomocników, z zastrzeżeniem ust. 10.
10. Możliwe jest dokonanie wcześniejszej spłaty kredytu poprzez system Bankowości elektronicznej Millenet.

Rozdział 7

Podwyższenie kwoty kredytu

§ 11.

1. Bank może na wniosek Kredytobiorcy dokonać podwyższenia kwoty kredytu, minimalna kwota podwyższenia wynosi 5.000 PLN.
2. Z tytułu podwyższenia kwoty kredytu Bank pobiera od Kredytobiorcy prowizję, określoną w cenniku, obowiązującym w dniu złożenia wniosku o podwyższenie.
3. Przed podjęciem decyzji o podwyższeniu kwoty kredytu Bank zastrzega sobie prawo do dokonania weryfikacji:
 - 1) zdolności kredytowej Kredytobiorcy oraz żądania aktualnych dokumentów dotyczących jego dochodów,
 - 2) wartości ustanowionych zabezpieczeń.
4. Realizacja podwyższenia kwoty kredytu następuje w szczególności, pod warunkiem:
 - 1) zapewnienia w dniu zawarcia aneksu na rachunku środków na pokrycie prowizji za podwyższenie kwoty kredytu,
 - 2) złożenia w Banku kopii wniosku o zmianę treści hipoteki w zakresie zmiany kwoty zabezpieczenia z poświadczeniem uiszczenia opłaty sądowej oraz przyjęcia przez właściwy Sąd Rejonowy prowadzący Księgi Wieczyste.
5. W indywidualnych przypadkach Bank zastrzega sobie prawo do zmiany wysokości marży przy podejmowaniu decyzji kredytowej związanych z wnioskiem o zmianę warunków umowy kredytu/ pożyczki.

Rozdział 8

Zabezpieczenie kredytu

§ 12.

1. Kredytobiorca lub w przypadku zabezpieczenia na nieruchomości, której Właścicielem jest osoba inna niż

Kredytobiorca - Poręczyciel ustanawia prawne zabezpieczenia określone w umowie kredytu.

2. Zabezpieczenia przejściowe zostaną zwolnione w terminie 14 dni od dnia otrzymania przez Bank informacji o ustanowieniu zabezpieczeń docelowych, w tym 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, z zastrzeżeniem § 7 ust. 13, 18.
3. Kredytobiorca jest zobowiązany do opłacenia podatku od czynności cywilnoprawnych z tytułu ustanowienia hipoteki oraz wypełnienia stosownej deklaracji podatkowej i złożenia jej w Urzędzie Skarbowym właściwym ze względu na miejsce zamieszkania Kredytobiorcy.
4. Kredytobiorca jest zobowiązany złożyć w Banku odpis 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 kredytowa nie stanowi inaczej.
5. Jeżeli w dniu zawarcia umowy kredytu spółdzielcze własnościowe prawo albo nieruchomość, o których mowa w ust. 4, nie mają założonej księgi wieczystej, Kredytobiorca ma obowiązek przedłożyć w Banku odpis z księgi wieczystej z prawomocnym wpisem hipoteki mającej najwyższe pierwszeństwo ustanowionej na rzecz Banku w terminie do 24 miesięcy od dnia wypłaty środków z kredytu lub jego pierwszej transzy w przypadku kredytu wypłacanego w transzach.
6. W przypadku kredytów przeznaczonych na budowę domu/lokalu mieszkalnego przez dewelopera lub spółdzielnię mieszkaniową, Kredytobiorca ma obowiązek przedłożyć w Banku odpis z księgi wieczystej z prawomocnym wpisem hipoteki mającej najwyższe pierwszeństwo ustanowionej na rzecz Banku w terminie do 24 miesięcy od dnia wypłaty środków z kredytu lub jego pierwszej transzy w przypadku kredytu wypłacanego w transzach.
7. Kredytobiorca jest zobowiązany niezwłocznie po dokonaniu przez sąd wpisu w zakresie zmiany treści hipoteki w związku ze zmianą jej wysokości i/lub waluty kredytu, złożyć aktualny odpis z księgi wieczystej.

§ 13.

1. W przypadku zabezpieczenia nieruchomości, stanowiącej przedmiot zabezpieczenia kredytu, za wyjątkiem lokali mieszkalnych, suma ubezpieczenia powinna być równa wartości odtworzeniowej nieruchomości. W pozostałych przypadkach suma ubezpieczenia powinna być równa wartości rynkowej nieruchomości albo spółdzielczego własnościowego prawa.
2. W przypadku kredytu przeznaczanego na budowę domu, do dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie, przyjmuje się za sumę ubezpieczenia nieruchomości w trakcie budowy, stanowiącej przedmiot zabezpieczenia kredytu, docelowy koszt budowy potwierdzony przez rzeczoznawcę

współpracującego z Bankiem, a po tym okresie przyjmuje się wartość odtworzeniową nieruchomości lub w przypadku braku informacji o wartości odtworzeniowej nieruchomości w opinii dotyczącej zabezpieczenia kredytu wartość kosztorysową.

3. Suma ubezpieczenia na życie Kredytobiorcy nie może być niższa od kwoty kredytu określonej w umowie kredytu 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, przy zachowaniu warunków, o których mowa w ust. 3, o ile umowa kredytu nie stanowi inaczej.
5. Kredytobiorca jest zobowiązany w okresie kredytowania wskazać w umowie ubezpieczenia Bank jako uposażonego na pierwszym miejscu do wysokości aktualnego zadłużenia Kredytobiorcy z tytułu umowy kredytu 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 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 kredytu 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 kredytu, z wyłączeniem ubezpieczenia od utraty stałego źródła dochodu.
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 za kolejne okresy ubezpieczenia, zawarte z zakładem ubezpieczeniowym zaakceptowanym przez Bank.
8. W przypadku braku udokumentowania przez Kredytobiorcę odnowy ubezpieczeń, o których mowa w ust. 1-2 i nie opłacenia składki w terminie 14 dni roboczych przed terminem wygaśnięcia ubezpieczenia, Bank ma prawo zawrzeć na koszt Kredytobiorcy (w formie potrącenia z rachunku wskazanego w umowie jako rachunku do obsługi kredytu) umowę ubezpieczenia z wybranym przez siebie zakładem ubezpieczeniowym na kolejny okres, na sumę nie niższą niż określona w poprzedniej umowie ubezpieczenia oraz dokonać cesji wierzytelności z tej umowy na rzecz Banku.

Rozdział 9

Reklamacje

§ 14.

1. Kredytobiorca ma prawo do składania reklamacji w zakresie świadczonych przez Bank usług i obsługi kredytu.

2. Kredytobiorca powinien złożyć reklamację 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, z dopiskiem Reklamacje,
- c) za pośrednictwem Millenet,

Millenet zapewnia Kredytobiorcy dostęp do doręczonych przez Bank informacji przez okres odpowiedni do celów sporządzenia tych informacji, a ich sposób zapisania pozwala na ich odtworzenie w niezmienionej postaci. Kredytobiorca może informacje i komunikaty zapisać i przechowywać na własnym trwałym nośniku danych.

2) w formie ustnej podczas wizyty w placówce Banku lub za pośrednictwem TeleMillennium pod numerem 801 331 331, „Linie Prestige” pod numerem 801 127 000, „Linie Bankowości Prywatnej” pod numerem 801 115 115. Bank na podstawie reklamacji złożonej w placówce sporządza protokół.

3. Bank rozpatruje reklamację złożoną przez Kredytobiorcę udzielając 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 Kredytobiorcę odpowiedź może być wysłana za pośrednictwem poczty elektronicznej lub SMS.

4. W szczególnie skomplikowanym przypadku termin rozpatrzenia reklamacji może ulec wydłużeniu nie więcej niż do 60 dni, gdy rozpatrzenie reklamacji i udzielenie odpowiedzi nie jest możliwe w terminie 30 dni.

5. Bank powiadamia 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 Konsumenckiego, który działa przy Związku Banków Polskich i został powołany w celu rozstrzygnięcia sporów pomiędzy klientami banków a bankami,
- 2) Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumentów,
- 3) Rzecznika Finansowego,
- 4) sądu powszechnego.

Rozdział 10 Inne postanowienia

§ 15.

1. W okresie obowiązywania umowy kredytu 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 kredytu stanowi inaczej.

2. Bank może:

- 1) renegotjować warunki umowy kredytu, i/lub

2) zażądać ustanowienia dodatkowego prawnego zabezpieczenia kredytu i/lub

3) zlecić na koszt Kredytobiorcy zbadanie stanu prawnego i technicznego oraz określenia wartości rynkowej nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia, a Kredytobiorca zobowiązuje się udostępnić osobie upoważnionej przez Bank przedmiot zabezpieczenia w celu wykonania ww. czynności

w przypadku, gdy w okresie obowiązywania umowy kredytu:

- a) zwiększeniu, o co najmniej 10% w porównaniu do wysokości ustalonej na dzień zawarcia umowy kredytu, ulegnie poziom LTV, o którym mowa w umowie kredytu, rozumiany jako stosunek salda zadłużenia kredytu wyrażonego w PLN do wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia hipotecznego kredytu i/lub,
- b) nastąpi pogorszenie się sytuacji finansowej Kredytobiorcy w stosunku do wartości dotychczasowej obniżające jego zdolność kredytową w wyniku utraty lub zmniejszenia się o co najmniej 10% dochodów stanowiących źródło spłaty udzielonego kredytu lub w wyniku zwiększenia się obciążeń finansowych Kredytobiorcy z tytułu posiadanych zobowiązań o co najmniej 4%,
- c) nastąpi zagrożenie terminowej spłaty kredytu w ten sposób, że Kredytobiorca opóźnia się z zapłatą co najmniej dwóch wymagalnych płatności i/lub
- d) wystąpiły szkody spowodowane żywiołami (np. powódź, huragan itp.) na obszarze, na którym zlokalizowana jest nieruchomość stanowiąca przedmiot zabezpieczenia, obniżające wartość rynkową tych nieruchomości o co najmniej 10% w stosunku do wartości przyjętej tytułem zabezpieczenia.

3. Za zlecenie, o którym mowa w ust. 2, Bank pobiera opłatę w wysokości określonej w cenniku obowiązującym w dniu złożenia zlecenia.

§ 16.

1. Kredytobiorca zobowiązany jest terminowo płacić wszelkie należne podatki i opłaty związane z nieruchomością, składki z tytułu ubezpieczenia wymienione w umowie kredytu oraz wszelkie inne zobowiązania publicznoprawne.

2. Kredytobiorca na żądanie Banku zobowiązany jest okazać oryginały dowodów wpłaty należności, o których mowa w ust. 1.

3. 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. Bank nie odpowiada na żadnym etapie prowadzonej inwestycji za stan prawny i faktyczny nieruchomości.

§ 17.

1. Kredytobiorca jest zobowiązany informować Bank o każdej zmianie swoich danych osobowych lub Poręczyciela, o zmianie stanu cywilnego, adresu oraz innych informacji podanych w umowie kredytu.

2. Aktualizacja danych, o których mowa w ust. 1, nie wymaga zawarcia aneksu do umowy.

3. Kredytobiorca jest zobowiązany na każde żądanie Banku, w całym okresie kredytowania

do przedstawiania dokumentów i informacji niezbędnych do oceny jego sytuacji finansowej, wymaganych przy ubieganiu się o kredyt oraz mogących mieć wpływ na zabezpieczenia ustanowione w ramach umowy kredytu.

4. Kredytobiorca jest zobowiązany każdorazowo pisemnie informować Bank w przypadku, gdy w trakcie obowiązywania umowy kredytu:

- 1) Kredytobiorca lub jego małżonek,
- 2) Poręczyciel lub jego małżonek,

zostanie jednoosobowym przedsiębiorcą i/lub współnikiem spółki osobowej oraz gdy wystąpią jakiegokolwiek zmiany w dokumentach rejestrowych dotyczących działalności gospodarczej i/lub zawodowej.

5. Kredytobiorca ma obowiązek poinformować Bank o zamiarze przeniesienia prawa własności do nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia. Dodatkowo w przypadku zbycia nieruchomości Kredytobiorca zobowiązany jest do niezwłocznej spłaty kredytu.

6. Bank zastrzega sobie prawo do dokonywania inspekcji na miejscu realizacji inwestycji, w celu oceny postępu i jakości wykonanych robót budowlanych. Kredytobiorca zobowiązany jest do uzyskania w razie potrzeby zgody inwestora na przeprowadzenie inspekcji na miejscu realizacji inwestycji.

7. 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 oryginale lub odpisie równorzędnym z oryginałem.

§ 18.

1. Wszelkie zmiany Umowy wymagają zawarcia aneksu do Umowy pod rygorem nieważności, za wyjątkiem:

- 1) zmiany oprocentowania kredytu w przypadku zmiany stopy referencyjnej, na warunkach określonych w Umowie,
- 2) zmiany oprocentowania karnego w przypadku zmiany stopy lombardowej, na warunkach określonych w Umowie,
- 3) zmiany Regulaminu,
- 4) zmiany długości okresu kredytowania, wynikającej z przedterminowej częściowej spłaty kredytu,
- 5) zmiany Cennika,
- 6) zmiany dnia spłaty w miesiącu kalendarzowym,
- 7) skrócenia okresu karencji,
- 8) aktualizacji danych osobowych,
- 9) zmiany rachunku do spłaty kredytu/ pożyczki,
- 10) zmiany terminu dostarczenia dokumentów.

2. Wszelkie zmiany warunków umowy kredytu, o które wnioskuję Kredytobiorca, wymagają złożenia przez Kredytobiorcę pisemnej dyspozycji lub wniosku.

3. Wszelkie dyspozycje związane z kredytem muszą być składane w Placówce Banku przez wszystkich Kredytobiorców osobiście lub przez ich Pełnomocników, z zastrzeżeniem ust. 4.

4. Dopuszcza się, aby dyspozycje dotyczące kredytu, m.in. wniosek o wakacje kredytowe, skrócenie okresu karencji i inne dyspozycje dostępne w systemie były składane z wykorzystaniem bankowości internetowej Millenet.

§ 19.

1. W przypadku niedotrzymania przez Kredytobiorcę warunków udzielenia kredytu albo w razie utraty przez Kredytobiorcę zdolności kredytowej lub w innych przypadkach zgodnie z przepisami prawa Bank może:

- 1) obniżyć kwotę przyznanego kredytu,
- 2) wstrzymać uruchomienie kredytu (transzy kredytu),
- 3) zażądać dodatkowego zabezpieczenia spłaty wierzytelności,
- 4) wypowiedzieć umowę kredytu z zachowaniem 30 dniowego terminu wypowiedzenia, po czym dochodzić zaspokojenia swoich roszczeń w drodze postępowania egzekucyjnego, w szczególności z nieruchomości wskazanej w umowie kredytu jako zabezpieczenie spłaty kredytu.

2. W przypadku niespełnienia przez Kredytobiorcę w terminie warunków zawartych w umowie kredytowej Bank upoważniony jest do wysłania monitu wzywającego do spełnienia danego/-ych warunku/-ów. W przypadku niespełnienia warunku/-ów w terminie określonym w przesłanym monicie Bank upoważniony jest do wysłania drugiego monitu, nie wcześniej jednak niż po upływie 30 dni licząc od daty wysłania pierwszego monitu.

3. Za wysłanie monitu, o którym mowa w ust. 2 Bank nalicza opłatę określoną w Cenniku Kredyt Hipoteczny/Pożyczka Hipoteczna.

4. Umowa może zostać rozwiązana za porozumieniem stron lub wypowiedziana w formie pisemnej przez każdą ze stron z zachowaniem 30 dniowego okresu wypowiedzenia.

5. Bank ma prawo wypowiedzieć umowę kredytu będącą kredytem konsumenckim w rozumieniu ustawy z dnia 20 lipca 2001 r. o kredycie konsumenckim również w przypadku, jeżeli Kredytobiorca nie zapłaci w terminach określonych w umowie kredytu pełnych rat kredytu, za co najmniej dwa okresy płatności, w terminie 7 dni od otrzymania przez Kredytobiorcę wezwania do zapłaty zaległych rat lub ich części pod rygorem wypowiedzenia umowy. Koszt pisemnego wezwania w wysokości określonej w cenniku pokrywa Kredytobiorca.

6. Wypowiedzenie umowy kredytu staje się skuteczne z chwilą otrzymania przez Kredytobiorcę wypowiedzenia listem poleconym lub doręczenia go bezpośrednio Kredytobiorcy.

7. W przypadku wystąpienia zadłużenia przeterminowanego Bank:

- 1) 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,
- 2) ma prawo wstrzymać wypłatę transzy kredytu w przypadku kredytu wypłacanego w transzach,
- 3) jest upoważniony do skierowania sprawy na drogę postępowania egzekucyjnego.

8. Za niedotrzymanie warunków udzielenia kredytu uznaje się:

1) ujawnienie rozbieżności pomiędzy danymi podanymi we wniosku o udzielenie kredytu oraz dokumentami i informacjami podanymi w związku z rozpatrywaniem wniosku o udzielenie kredytu, jak również w trakcie obowiązywania umowy kredytu a stanem faktycznym,

2) wykorzystanie środków z kredytu na inny cel niż określony w umowie kredytu,

3) nieustanowienie zabezpieczeń w terminie przewidzianym w umowie kredytu,

4) zmniejszenie wartości zabezpieczeń spowodowane zwinionymi działaniami lub zaniechaniami Kredytobiorcy lub dłużnika z tytułu zabezpieczenia wierzytelności Banku.

9. Wypowiedzenie przez Kredytobiorcę umowy rachunku bankowego przeznaczonego do obsługi kredytu jest równoznaczne z wyrażeniem umowy kredytu z zastrzeżeniem ust. 10.

10. Postanowienia ust. 9 nie stosuje się w przypadku zamiany dotychczasowego rachunku na inny oferowany przez Bank oraz jednoczesnego wskazania przez Kredytobiorcę aktualnego rachunku do obsługi udzielonego kredytu na podstawie aneksu do umowy kredytu.

11. Po upływie okresu wypowiedzenia umowy kredytu Kredytobiorca zobowiązany jest do niezwłocznego zwrotu wykorzystanego kredytu wraz z odsetkami i innymi należnymi Bankowi opłatami.

§ 20.

1. Jeżeli w ocenie Banku istnieje konieczność podjęcia czynności mających na celu windykację należności Banku, jak również w trakcie trwania takich czynności, Bank w celu dochodzenia wymagalnych należności może korzystać z pośrednictwa wyspecjalizowanych firm windykacyjnych, które mogą podejmować wszelkie prawem dopuszczalne działania służące zaspokojeniu roszczeń Banku, w szczególności: ustalać sytuację majątkową, prowadzić negocjacje w zakresie warunków dobrowolnej spłaty zadłużenia, dokonywać przejęcia przedmiotu zabezpieczenia, jego wyceny i sprzedaży. W takim przypadku podmiotom tym zostaną przekazane wszelkie niezbędne informacje związane z należnościami dochodzonymi przez Bank.

2. Aktualna lista podmiotów, o których mowa w ust. 1, dostępna jest w placówkach Banku.

§ 21.

1. Bank zastrzega sobie prawo do zmiany Regulaminu, jeżeli wystąpi przynajmniej jedna z przyczyn:

1) zmiana przepisów prawa regulujących sektor bankowy i/lub finansowy lub zmiana rekomendacji lub dobrych praktyk przez instytucje nadzorujące lub związane z sektorem bankowym wpływająca na wzajemne prawa i obowiązki stron umowy kredytu,

2) zmiana środków technologicznych wykorzystywanych do świadczenia usług objętych Regulaminem;

3) zmiana zakresu i/lub sposobu świadczenia usług, do których stosują się zapisy Regulaminu, poprzez wprowadzenie nowych produktów albo wycofanie lub zmianę cech dotychczasowych usług, a także wprowadzenie lub zmiana nazwy handlowej.

2. W przypadku zmiany Regulaminu, Bank przesyła Kredytobiorcy tekst zmian. W razie nie zaakceptowania zmian w Regulaminie Kredytobiorca ma prawo w terminie 14 dni od dnia doręczenia tekstu zmian, wypowiedzieć umowę kredytu zgodnie z trybem określonym w § 19 ust. 4 Regulaminu.

3. W przypadku wypowiedzenia umowy kredytu z przyczyn wskazanych w ust. 2, Kredytobiorcę obowiązują postanowienia dotychczasowego Regulaminu do upływu okresu wypowiedzenia.

§ 22.

1. Bank zastrzega sobie prawo do zmiany cennika w trakcie trwania umowy kredytu, jeżeli wystąpi przynajmniej jedna z poniższych przyczyn:

1) zmiana w stawce WIBOR, LIBOR, EURIBOR lub WIBID, o co najmniej 0,001 punktu procentowego, przy czym zmiana którejkolwiek pozycji z cennika w takim przypadku nie może być wyższa niż 200% w stosunku do dotychczasowej wysokości;

2) zmiana stopy rezerwy obowiązkowej od depozytów ustalonej przez Radę Polityki Pieniężnej, o co najmniej 0,001 punktu procentowego, przy czym zmiana którejkolwiek pozycji z cennika w takim przypadku nie może być wyższa niż 200% w stosunku do dotychczasowej wysokości;

3) zmiana którejkolwiek z podstawowych stóp procentowych ustalanych przez NBP, o co najmniej 0,001 punktu procentowego, przy czym zmiana którejkolwiek pozycji z cennika w takim przypadku nie może być wyższa niż 200% w stosunku do dotychczasowej wysokości;

4) zmiana Regulaminu, zaakceptowana przez Kredytobiorcę;

5) zmiana wysokości kosztów operacji i usług ponoszonych przez Bank związanych z obsługą kredytu i powiązanych z nim usług, do których stosują się zapisy Regulaminu, przy czym zmiana którejkolwiek pozycji z cennika w takim przypadku nie może być wyższa niż 200% w stosunku do dotychczasowej wysokości;

6) zmiana przepisów podatkowych lub rachunkowych wpływająca na wzajemne prawa i obowiązki stron umowy kredytu;

7) zmiana poziomu inflacji o co najmniej 0,001 punktu procentowego w stosunku do poprzedniego miesiąca, przy czym zmiana którejkolwiek pozycji z cennika w takim przypadku nie może być wyższa niż 200% w stosunku do dotychczasowej wysokości.

2. Aktualny cennik dostępny jest w placówkach Banku oraz Kanałach Bankowości Elektronicznej.

§ 23.

1. W sprawach nieuregulowanych w Regulaminie mają zastosowanie postanowienia regulaminu dotyczącego rachunku Kredytobiorcy „Regulamin ogólny otwierania i prowadzenia rachunków bankowych dla osób fizycznych w Banku Millennium SA”.

2. Postanowienia regulaminu lub ogólnych warunków, o którym mowa w ust. 1 oraz cennika obowiązują, o ile postanowienia szczegółowe umowy kredytu nie stanowią inaczej.