

**Regulamin udzielania osobom fizycznym
kredytów zabezpieczonych na nieruchomości „Megahipoteka”**

§1.

Postanowienia ogólne

1. Regulamin określa warunki, zasady udzielania oraz obsługi kredytów zabezpieczonych na nieruchomości udzielonych osobom fizycznym w Alior Bank S.A.
2. Przez użyte w niniejszym regulaminie określenia należy rozumieć:
 - 1) **Bank** – Alior Bank S.A.
 - 2) **Indywidualnie istotna ekspozycja kredytowa** – ekspozycja kredytowa, w przypadku której zmiana wartości może mieć istotny wpływ na wynik finansowy Banku, tzn. ekspozycje, których wartość przekracza równowartość 3 mln Euro obliczonej według średniego kursu NBP obowiązującego w ostatnim dniu miesiąca poprzedzającego dzień aktualizacji wartości nieruchomości lub stanowią one więcej niż 5% funduszy własnych Banku.
 - 3) **Inwestycja** – nabycie, budowa, remont, modernizacja lub adaptacja nieruchomości.
 - 4) **Karencja indywidualna** – indywidualnie przyznany przez Bank okres karencji w spłacie kapitału kredytu w wysokości maksymalnie 60 miesięcy. Karencja indywidualna może zostać wykorzystana przez Kredytobiorcę w dowolnym momencie spłaty kredytu z zachowaniem warunków, że w ciągu 12 miesięcy jednorazowo nie przekroczy okresu 6 miesięcy i nie będzie obejmować ostatnich 6 miesięcy kredytowania. Po upływie 6 miesięcznej karencji Kredytobiorca spłaca ratę kapitałowo-odsetkową. Karencja indywidualna przyznawana jest na podstawie oceny zdolności kredytowej i w przypadku przyznania jej na okres krótszy niż 60 miesięcy, Kredytobiorca może w trakcie spłaty kredytu wnioskować o jej wydłużenie.
 - 5) **Karencja w spłacie kapitału kredytu** – okres, w którym Kredytobiorca spłaca w terminach określonych w harmonogramie spłat, odsetki naliczane od aktualnego salda zadłużenia. W okresie karencji Kredytobiorca nie spłaca kapitału kredytu.
 - 6) **Kredyt** – przekazanie przez Bank do dyspozycji Kredytobiorcy środków finansowych na ustalonych umową warunkach.
 - 7) **Kredytobiorca** – osoba fizyczna, która zawarła z Bankiem Umowę kredytu.
 - 8) **LIBOR** – rynkowa stopa procentowa po jakiej banki są skłonne udzielić pożyczek w danej walucie innym bankom, przyjęta w Banku stopa referencyjna dla potrzeb ustalania oprocentowania kredytów w walutach wymienialnych CHF i EUR.
 - 9) **LTV** – wskaźnik procentowy określający stosunek wartości kredytu do wartości nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu.
 - 10) **Marża Banku** – stała wartość zysku Banku ponad rynkową stopę procentową (LIBOR, WIBOR) wyrażona w punktach procentowych, ustalona przez Bank. Jest składnikiem oprocentowania kredytu, który nie zmienia się w trakcie całego okresu spłaty.
 - 11) **Nieruchomość** – nieruchomość będąca przedmiotem zabezpieczenia Kredytu i/lub przedmiotem finansowania przez Bank.
 - 12) **Przekroczony wskaźnik LTV** – różnica pomiędzy wartością nieruchomości a aktualnym saldem zadłużenia z tytułu udzielonego Kredytu w części przekraczającej minimalne wartości określone przez Bank.
 - 13) **Niski wkład własny** – różnica pomiędzy minimalnym, wymaganym przez Bank udziałem Kredytobiorcy w kosztach inwestycji a udziałem własnym wniesionym przez Kredytobiorcę przed uruchomieniem Kredytu lub jego pierwszej transzy.
 - 14) **Koszty Inwestycji** – na koszty inwestycji składają się w szczególności:

- a. cena nabycia nieruchomości lub wartość działki,
 - b. koszt zaopatrzenia działki w media,
 - c. koszt materiałów budowlanych i wykonanych robót budowlanych,
 - d. koszty przygotowania dokumentacji projektowej i kosztorysowej,
 - e. koszt prac wykończeniowych realizowanych w ramach inwestycji ,
 - f. koszty transakcji m.in. koszty notarialne, sądowe, podatkowe, prowizja pośredników sprzedaży nieruchomości, koszt wyceny,
 - g. koszty uzyskania kredytu m.in. prowizja bankowa
- 15) **Odpis z KW** – odpis z księgi wieczystej nieruchomości prowadzonej przez właściwy Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego.
- 16) **Okres kredytowania** – okres od dnia wypłaty kredytu lub pierwszej transzy kredytu do dnia spłaty kredytu włącznie.
- 17) **Polisa ubezpieczeniowa** – wydawany przez Towarzystwo Ubezpieczeniowe dokument potwierdzający zawarcie umowy ubezpieczenia.
- 18) **Rachunek** – wskazany w Umowie rachunek prowadzony w Banku, z którego Bank będzie pobierał środki na spłatę Kredytu.
- 19) **Regulamin** – Regulamin udzielania osobom fizycznym kredytów zabezpieczonych na nieruchomości „Megahipoteka.”
- 20) **Koszty windykacji** – zryczałtowane opłaty za dochodzenie przez Bank należności, w szczególności: monity, opłaty związane z pozyskaniem danych uwzględnione w Taryfie Opłat i Prowizji Alior Banku S.A.;
- 21) **Taryfa Opłat i Prowizji** – Taryfa Opłat i Prowizji Alior Bank S.A. dla Klientów Indywidualnych.
- 22) **Umowa** – umowa kredytu zabezpieczonego na nieruchomości.
- 23) **WIBOR** – rynkowa stopa procentowa po jakiej banki są skłonne udzielić pożyczek w złotych innym bankom, przyjęta w Banku stopa referencyjna do ustalania oprocentowania kredytów w złotych.
- 24) **Wkład własny** – środki finansowe lub rzeczowe wniesione przez Kredytobiorcę przed uruchomieniem Kredytu z przeznaczeniem na finansowanie inwestycji.
- 25) **Zdolność kredytowa** – zdolność do spłaty udzielonego Kredytu wraz z odsetkami w terminach określonych w Umowie i harmonogramie.
- 26) **Spread walutowy** – różnica pomiędzy kursem sprzedaży a kursem zakupu waluty obcej ogłaszanym przez Bank w tabeli kursów walut.
- 27) **Okres obrachunkowy** - okres obowiązywania stopy zmiennej, zgodnie z postanowieniami umowy, dla którego ustalana jest każdorazowo stopa procentowa.

§2.

Warunki udzielenia kredytu zabezpieczonego na nieruchomości

1. Bank udziela kredytów zabezpieczonych na nieruchomości w PLN lub indeksowanych walutą CHF lub EUR w formie bezgotówkowej na warunkach określonych w Regulaminie oraz Umowie.
2. Wysokość kwoty Kredytu i okres kredytowania są określone w Umowie i zależą od zdolności kredytowej Kredytobiorcy.
3. Bank zastrzega sobie prawo do ustalania maksymalnej i minimalnej kwoty kredytu.
4. Kredytobiorca może przeznaczyć kwotę Kredytu zabezpieczonego na nieruchomości na cel mieszkaniowy, spłatę zobowiązań w innym banku lub inny cel konsumpcyjny, nie związany z prowadzoną przez Kredytobiorcę działalnością gospodarczą na zasadach określonych przez Bank.
5. Bank udziela Kredytów Kredytobiorcom, którzy:
 - 1) posiadają pełną zdolność do czynności prawnych,

- 2) posiadają miejsce zamieszkania w Polsce (tj. zameldowani są na pobyt stały lub pobyt czasowy),
 - 3) posiadają źródło dochodu, które w ocenie Banku może stanowić źródło spłaty Kredytu,
 - 4) ustanowią zabezpieczenie spłaty Kredytu wymagane przez Bank,
 - 5) są obywatelami polskimi, lub
 - 6) są cudzoziemcami o statusie rezydenta lub nierezydenta uzyskującymi dochody na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.
6. W przypadku kredytu zabezpieczonego na nieruchomości przeznaczonego na realizację celu mieszkaniowego i/lub mieszkalno-komercyjnego i/lub zakupem działki budowlanej i/lub zakupem działki rekreacyjnej warunkiem finansowania przez Bank jest pokrycie całości kosztów inwestycji kwotą kredytu i wniesionymi i/lub deklarowanymi środkami własnymi Kredytobiorcy
 7. Warunkiem udzielenia kredytu przez Bank w kwocie powyżej minimalnego wymaganego udziału własnego jest ubezpieczenie niskiego udziału własnego.
 8. Bank może udzielić kredytu w przypadku Przekroczenia wskaźnika LTV pod warunkiem ustanowienia zabezpieczenia w postaci ubezpieczenia Przekroczenia wskaźnika LTV.
 9. Bank może udzielić inną niż wnioskowana kwotę Kredytu lub uzależnić jej udzielenie od spełnienia przez Kredytobiorcę dodatkowych warunków lub odmówić udzielenia Kredytu bez podania przyczyn.
 10. Bank nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne koszty poniesione przez Klienta w związku z odmową udzielenia Kredytu.

§3.

Oprocentowanie

1. W przypadku jeżeli termin spłaty pierwszej raty pożyczki/kredytu zostanie przesunięty z najbliższego terminu spłaty (zgodnie z wybraną częstotliwością spłat) na kolejny termin zgodny z częstotliwością spłat to zmiana oprocentowania w pierwszym okresie obrachunkowym dokonana zostanie po dokonaniu spłaty dwóch pierwszych rat.
2. Wysokość oprocentowania nie może przekroczyć maksymalnej wysokości odsetek określonych w art. 359 § 2 Kodeksu cywilnego (odsetki maksymalne). Jeżeli wysokość odsetek wynikających z Umowy przekroczy wysokość odsetek maksymalnych, Bank pobierze odsetki maksymalne.

§4.

Zabezpieczenia

1. Kredytobiorca zobowiązany jest do ustanowienia zabezpieczenia udzielonego Kredytu.
2. Warunki i rodzaj zabezpieczenia określone są w Umowie.
3. Koszty związane z ustanowieniem, utrzymaniem, zmianą lub wygaśnięciem zabezpieczenia ponosi Kredytobiorca.
4. W przypadku zaistnienia przesłanek świadczących o obniżeniu wartości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia, Bank może zażądać od Kredytobiorcy przedłożenia jej aktualnej wyceny.
5. Kredytobiorca na żądanie Banku ustanowi dodatkowe – poza wynikającym z Umowy – zabezpieczenie, w przypadku:
 - 1) gdy Kredytobiorca nie wywiąże się z warunków Umowy,
 - 2) pogorszenia stanu finansów Kredytobiorcy rzutującego na terminową spłatę Kredytu,
 - 3) gdy wartość ustanowionych zabezpieczeń zmniejszyła się lub gdy grozi zmniejszenie ich wartości,
 - 4) gdy kwota Kredytu w odniesieniu do wartości zabezpieczenia przekroczy akceptowalny w danym momencie przez Bank poziom.

§5.

Uruchomienie Kredytu

1. Kredyt zabezpieczony na nieruchomości może być wypłacony jednorazowo lub w transzach. W przypadku wypłaty Kredytu w transzach Kredytobiorca nie może przekroczyć daty wykorzystania Kredytu, ustalonej w Umowie, chyba że złożył wniosek o jego wydłużenie, który został zaakceptowany przez Bank.
2. Uruchomienie Kredytu następuje zgodnie z dyspozycją Kredytobiorcy określoną w Umowie po spełnieniu przez Kredytobiorcę umownych warunków.
3. Za datę uruchomienia kredytu uznaje się datę obciążenia rachunku Banku kwotą Kredytu/ pierwszej transzy Kredytu.
4. Kredyt indeksowany walutą CHF/EUR będzie wypłacany wg kursu kupna waluty CHF/EUR ogłoszonym w siedzibie Banku w dniu dokonywania wypłaty Kredytu lub jego transzy.
5. W przypadku kredytu wypłacanego w transzach na rachunek Kredytobiorcy, przed wypłatą kolejnej transzy Kredytobiorca zobowiązany jest do rozliczenia wykorzystania środków z poprzedniej transzy.
6. W przypadku kredytu wypłacanego na rachunek Kredytobiorcy, przeznaczonego na remont, modernizację, adaptację lub wykończenie, Kredytobiorca zobowiązany jest do rozliczenia wykorzystania środków na ten cel.
7. Rozliczenie o którym mowa w ust. 5 i 6 odbywa poprzez:
 - 1) przedstawienie rozliczenia min. 50 % kwoty transzy, poprzez przedłożenie, faktur, rachunków, kosztorysu powykonawczego, umów podpisanych z wykonawcami, dowodów wpłat, oraz
 - 2) złożenie pisemnego oświadczenia o wykorzystaniu pozostałych środków a nieudokumentowanych w sposób opisany w pkt 1
8. Oświadczenie Kredytobiorcy, o którym mowa w ust. 7 pkt 2 będzie zweryfikowane przez Bank poprzez inspekcję nieruchomości będącej przedmiotem finansowania oraz wgląd do dziennika budowy, jeżeli prawo budowlane przewiduje jego prowadzenie.

§6.

Opłaty i prowizje

1. Za czynności wykonywane na zlecenie Kredytobiorcy Bank pobiera opłaty wskazane w Taryfie Opłat i Prowizji obowiązującej w dniu dokonania czynności.
2. O każdej zmianie opłat i prowizji Bank powiadomi Kredytobiorcę za pośrednictwem poczty lub pocztą elektroniczną doręczając mu treść zmian.
3. Zmiany opłat i prowizji mogą nastąpić w przypadku wystąpienia przynajmniej jednego z poniższych warunków:
 - 1) zmiana poziomu inflacji ogłaszanej przez GUS;
 - 2) zmiana cen energii, połączeń telekomunikacyjnych, usług pocztowych i rozliczeń międzybankowych;
 - 3) zmiana cen usług, z których Bank korzysta przy wykonywaniu poszczególnych czynności bankowych i nie bankowych;
 - 4) zmiana przepisów prawa, zakresu i/lub formy świadczonych usług, w zakresie w jakim ta zmiana wpływa na realizację postanowień Umowy;
 - 5) zmiana wewnętrznych kosztów obsługi Kredytu.
4. Bank pobierać będzie opłaty i prowizje w nowej wysokości po upływie 30 dni po doręczeniu Taryfy Opłat i Prowizji, z wprowadzonymi zmianami pod warunkiem, że Kredytobiorca nie rozwiąże umowy z upływem ww. terminu na skutek wypowiedzenia.
5. Aktualna Taryfa Opłat i Prowizji dostępna jest także na stronach internetowych Banku.
6. W przypadku przeprowadzenia przez Bank inspekcji nieruchomości, Kredytobiorca zobowiązuje się do pokrycia kosztów inspekcji najpóźniej w dniu uruchomienia najbliższej transzy Kredytu.

7. W trakcie trwania Umowy opłaty i prowizje mogą ulegać zmianie. Warunki zmiany Taryfy Opłat i Prowizji regulują jej postanowienia ogólne

§7.

Ewidencja spłat Kredytu

1. Kredytobiorca zobowiązany jest do spłaty Kredytu w ratach miesięcznych w terminach i wysokości określonej w aktualnym harmonogramie spłat.
2. Odsetki są naliczane od kwoty uruchomionego Kredytu za każdy dzień okresu kredytowania.
3. Spłaty rat Kredytu oraz odsetek dokonywane będą w tym samym dniu miesiąca w którym nastąpiła wypłata Kredytu lub pierwszej transzy Kredytu, lub w innym ustalonym w Umowie terminie płatności raty.
4. Jeśli dzień spłaty przypada na dzień wolny od pracy, spłata dokonywana jest w pierwszym dniu roboczym następującym po dniu wolnym, a jeżeli dzień spłaty przypada na dzień, którego nie ma w danym miesiącu, spłata dokonywana jest w ostatnim dniu miesiąca.
5. Zadłużenie Kredytobiorcy wobec Banku z tytułu niespłaconego Kredytu zaspokajane jest w następującej kolejności:
 - 1) koszty sądowe, koszty egzekucyjne, koszty upomnień oraz należne opłaty i prowizje;
 - 2) odsetki od zadłużenia przeterminowanego;
 - 3) koszty z tytułu przystąpienia przez Kredytobiorcę do ubezpieczenia grupowego w ofercie Banku;
 - 4) odsetki od zadłużenia nieprzeterminowanego;
 - 5) kwota niespłaconego kapitału.Należności w ramach pkt 2) - 4) zalicza się na poczet najdawniej wymagalnych.
6. Bank może ustalić odmienną kolejność zaspokajania, o czym powiadamia Kredytobiorcę.
7. Kredytobiorca może dokonać wcześniejszej całkowitej lub częściowej spłaty Kredytu pod warunkiem pisemnego poinformowania Banku na minimum 3 dni przed dniem planowanej spłaty.
8. Każda wpłata raty przed terminem wymagalności lub wpłata w kwocie wyższej, niż wymagana zgodnie z harmonogramem spłat, powoduje zaliczenie nadwyżki na poczet spłaty najbliższej wymagalnej raty kredytu. Do tego czasu nadpłata nie będzie oprocentowana.
9. Zmieniony harmonogram spłat wiąże obie strony nie powodując zmiany warunków Umowy.
10. Na wniosek Kredytobiorcy Bank może dokonać zmiany ustalonych terminów płatności.
11. Za datę spełnienia świadczenia z tytułu spłaty Kredytu uznaje się dzień wpływu środków na Rachunek Banku wskazany w Umowie. Wysokość środków musi zaspokajać zobowiązanie Kredytobiorcy wobec Banku zgodnie z kolejnością określoną w ust. 5.
12. Kredytobiorca zobowiązuje się:
 - 1) do niezbywania nieruchomości,
 - 2) że osoba trzecia nie zbędzie nieruchomości,będącej przedmiotem zabezpieczenia, bez uprzedniej zgody Banku.

§8.

Obowiązki Kredytobiorcy

1. Kredytobiorca zobowiązany jest do:
 - 1) podania adresu korespondencyjnego, na który Bank będzie przysyłał korespondencję związaną z zawartą Umową oraz niezwłocznego poinformowania o jego zmianach pod rygorem pozostawienia pisma ze skutkiem doręczenia w dokumentacji Banku,
 - 2) powiadamiania Banku o każdej zmianie danych osobowych (w tym miejsca zatrudnienia), które zostały podane w związku z zawartą Umową,
 - 3) informowania Banku o podejmowanych decyzjach i faktach, które mogą mieć wpływ na sytuację prawną, ekonomiczną i finansową, w tym o kredytach zaciąganych w

innych bankach, udzielanych poręczeniach i gwarancjach, ustanawianiu hipoteki, zastawu lub przewłaszczeniu.

2. Bank zastrzega sobie prawo odmowy ustanowienia adresu korespondencyjnego Kredytobiorcy na skrytkę pocztową lub adres placówki Banku lub adres poza granicami Polski.
3. Bank zapewnia ochronę danych osobowych Kredytobiorcy, uzyskanych od Niego i przechowywanych w bazie danych Klientów Banku, zgodnie z przepisami Ustawy o ochronie danych osobowych (Dz.U. z 2002r. Nr 101 poz. 926 ze zm.) oraz Ustawy Prawo bankowe (Dz.U. z 2002r. Nr 72 poz. 665 ze zm.).

§9.

Zmiana Umowy

1. Bank może na podstawie zgłoszonej pisemnie przez Klienta dyspozycji dokonać zmian w Umowie w zakresie dopuszczalnym przez Bank.
2. Za wprowadzenie zgłoszonych przez Kredytobiorcę zmian warunków Umowy Bank pobierze prowizję zgodnie z Taryfą Opłat i Prowizji.
3. Każda zmiana warunków Umowy wymaga pisemnej formy aneksu, o ile Umowa lub Regulamin nie stanowi inaczej.

§10.

Korespondencja

1. Bank wysyła na adres Kredytobiorcy znajdujący się w dokumentacji Banku, określony w Umowie lub zawiadomieniu o zmianie adresu:
 - 1) zawiadomienie o istnieniu zadłużenia przeterminowanego na Rachunku Kredytowym stanowiącego podstawę wypowiedzenia Umowy – listem poleconym,
 - 2) wypowiedzenie Umowy - listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.
2. Skutek doręczenia wywołuje doręczenie pisma w taki sposób, że Kredytobiorca mógł zapoznać się z jego treścią. W szczególności doręczenie może wywołać powyższy skutek w przypadku odmowy przyjęcia pisma przez Kredytobiorcę, dwukrotna adnotacja poczty "nie podjęto w terminie" (awizo) oraz doręczenie pisma dorosłemu domownikowi.
3. Pismo uznaje się za doręczone w sytuacji, gdy Kredytobiorca nie zawiadomi Banku o zmianie swojego adresu lub nazwiska, a wysłane pismo wróci z adnotacją: "adresat nieznan" lub podobną.
4. Bank wysyła listami zwykłymi pisma inne niż wymienione w ust. 1.
5. Korespondencja może zostać uznana za doręczoną w rozumieniu ust 2 po upływie 14 dni od daty wysłania. Dotyczy to także korespondencji wysłanej na podany przez Kredytobiorcę adres e-mail

§11.

Koszty

Koszty poniesione przez Bank (z wyłączeniem harmonogramów spłat) , a powstałe z przyczyn leżących po stronie Kredytobiorcy, w tym koszty powiadomień, windykacji, obciążają Kredytobiorcę.

§12.

Postanowienia końcowe

1. Bank ma prawo do zmiany Regulaminu.
2. W przypadku zmiany zapisów niniejszego Regulaminu, Bank doręczy Kredytobiorcy zmieniony Regulamin lub wykaz zmian za pośrednictwem poczty lub, jeżeli Kredytobiorca wyraził zgodę, w formie elektronicznej na podany przez Kredytobiorcę adres mailowy.
3. Zmieniony Regulamin obowiązuje Kredytobiorcę po upływie 30 dni od jego doręczenia, chyba, że w tym okresie Umowa zostanie wypowiedziana na podstawie zapisów określonych w Umowie.

4. Aktualna Taryfa Opłat i Prowizji jest dostępna na stronie internetowej Banku, w każdej placówce Banku oraz poprzez Infolinie Banku.
5. Bank ma prawo do zmiany zasad ustalania spreadu walutowego.
6. W przypadku zmiany zasad ustalania spreadu walutowego, Bank doręczy Kredytobiorcy zmienione zasady za pośrednictwem poczty lub, jeżeli Kredytobiorca wyraził zgodę, w formie elektronicznej na podany przez Kredytobiorcę adres mailowy.