

Regulamin Kredytu Mieszkaniowego i Pożyczki Hipotecznej w Banku Handlowym w Warszawie S.A.

§ 1 Postanowienia ogólne i definicje

1. Regulamin Kredytu Mieszkaniowego i Pożyczki Hipotecznej (zwany dalej „Regulaminem”), określa zasady, tryb udzielania i spłaty kredytów na cele mieszkaniowe, w tym kredytów preferencyjnych „Rodzina na swoim” i/lub kredytów/pożyczek zabezpieczonych na nieruchomości udzielanych osobom fizycznym.
2. **Określenia użyte w niniejszym Regulaminie oznaczają:**
 - 1) **Administracja kredytowa i monitoring** - dla potrzeb niniejszego Regulaminu oznacza czynności związane z weryfikacją aktualności i oceną wartości zabezpieczeń udzielonego kredytu/pożyczki oraz oceną i weryfikacją zdolności Kredytobiorcy do spłaty udzielonego kredytu/pożyczki, podejmowane po wypłacie kredytu/pożyczki aż do ostatecznej jego/jej spłaty na mocy postanowień zawartej Umowy, Regulaminu i innych powszechnie obowiązujących przepisów prawa, w szczególności ustawy Prawo Bankowe,
 - 2) **Bank** - Bank Handlowy w Warszawie Spółka Akcyjna;
 - 3) **CitiPhone** - Telefoniczne Biuro Obsługi Klienta;
 - 4) **Decyzja kredytowa** - decyzję Banku dotyczącą możliwości udzielenia Kredytu/Pożyczki Wnioskodawcy na określonych przez Bank warunkach;
 - 5) **Dom jednorodzinny** - budynek mieszkalny jednorodzinny, służący zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący budynek wolnostojący lub w zabudowie szeregowej lub bliźniaczej wraz z garażem;
 - 6) **Główny adres poczty elektronicznej/Główny adres e-mail** - podstawowy adres poczty elektronicznej wskazany przez Klienta do kontaktu z Bankiem, który wykorzystywany jest min. do wysyłania powiadomień o wystawieniu Wyciągu oraz również do świadczenia usług dodatkowych, o ile przesłanie Wyciągu i świadczenie usług jest przewidziane dla danego produktu Banku,
 - 7) **Główny numer telefonu komórkowego/Główny telefon komórkowy** - podstawowy numer telefonu komórkowego wskazany przez Klienta/Użytkownika do kontaktu z Bankiem, który wykorzystywany jest również przy świadczeniu usług dodatkowych, o ile są przewidziane dla danego produktu Banku,
 - 8) **Hipoteka** - hipotekę lub hipotekę łączną ustanowioną na nieruchomości stanowiącej odrębną własność lub będącą w użytkowaniu wieczystym lub na Spółdzielczym, własnościowym prawie do lokalu na rzecz Banku Handlowego w Warszawie S.A. na zabezpieczenie wiarytelności;
 - 9) **Koszt Nabycia** - cenę nabycia nieruchomości/Spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu/przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub na odrębną własność wraz z opłatami związanymi z nabyciem;
 - 10) **Kredyt Mieszkaniowy/Kredyt** - kredyt udzielany osobom fizycznym na cele mieszkaniowe na warunkach określonych w Umowie Kredytu Mieszkaniowego oraz niniejszego Regulaminu;
 - 11) **Kredyt preferencyjny „Rodzina na swoim”** - rodzaj Kredytu Mieszkaniowego, podlegający wymogom ustawy z dnia 08 września 2006 roku o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania (Dz.U. z 2006 r., Nr 183, poz. 1354 ze zm.). **Cel oraz ogólne zasady udzielania tego kredytu określa ww ustawa.**
 - 12) **Kredytobiorca/Pożyczkobiorca** - Wnioskodawcę/Wnioskodawców, który/którzy zawarł/zawarli Umowę odpowiednio Kredytu/ Pożyczki na warunkach wskazanych w Regulaminie;
 - 13) **Lokal Mieszkalny/Lokal** - będące przedmiotem odrębnego prawa własności mieszkanie w budynku wielorodzinnym, wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz udziałem w nieruchomości wspólnej, wraz z garażem i/lub miejscem postojowym;
 - 14) **LTV (loan to value)** - stosunek kwoty Kredytu/Pożyczki do wartości nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie Kredytu/Pożyczki, wyrażony procentowo;
 - 15) **Nieruchomość** - położone na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej: Dom Jednorodzinny, Lokal Mieszkalny;
 - 16) **Okres kredytowania** - okres, na jaki został udzielony Kredyt/Pożyczka;
 - 17) **Pożyczka Hipoteczna/Pożyczka** - pożyczka udzielana osobom fizycznym, na warunkach określonych w Umowie Pożyczki Hipotecznej oraz niniejszym Regulaminie, zabezpieczona na nieruchomości;
 - 18) **Prawo do nieruchomości** - własność, użytkowanie wieczyste, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 19) **Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu** - ograniczone prawo rzeczowe powstające z chwilą zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, wraz z garażem i/lub miejscem postojowym;
 - 20) **Tabela Opłat i Prowizji** - Tabelę wskazującą w szczególności wysokość opłat lub prowizji pobieranych od Klienta za wykonanie przez Bank określonych dyspozycji bankowych oraz wskazującą wysokość kosztów, jakie Klient jest zobowiązany ponieść w związku z udzieleniem Kredytu/Pożyczki oraz jego obsługą w okresie obowiązywania Umowy, stanowiącą załącznik do Umowy;
 - 21) **Umowa** - umowę Kredytu Mieszkaniowego/ Kredytu Preferencyjnego „Rodzina na swoim”/Pożyczki Hipotecznej w Banku Handlowym w Warszawie S.A.;
 - 22) **Wartość Nieruchomości** - wartość rynkową przedmiotu zabezpieczenia Kredytu/Pożyczki tj. nieruchomości/lokalu, do którego przysługuje Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ustaloną przez Rzeczoznawcę Majątkowego współpracującego z Bankiem oraz zweryfikowaną przez Bank;
 - 23) **Wniosek** - wniosek o udzielenie Kredytu/Pożyczki;
 - 24) **Wnioskodawca** - osobę fizyczną/osoby fizyczne ubiegającą się/ubiegające się o przyznanie Kredytu/Pożyczki w Banku;
 - 25) **Wycena nieruchomości** - określenie przez Rzeczoznawcę Majątkowego współpracującego z Bankiem, wartości nieruchomości mającej stanowić zabezpieczenie Kredytu/Pożyczki;
 - 26) **Zdolność kredytowa** - zdolność Kredytobiorcy/Pożyczkobiorcy do spłaty odpowiednio Kredytu/Pożyczki wraz z odsetkami w terminach określonych w Umowie.

§ 2 Cele Kredytu/Pożyczki

1. Kredyt Mieszkaniowy może zostać udzielony na:
 - 1) nabycie Nieruchomości,
 - 2) nabycie Spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - 3) przekształcenie Spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub na odrębną własność,
 - 4) spłatę kredytu mieszkaniowego udzielonego przez inny bank,
 - 5) wykończenie nieruchomości będącej zabezpieczeniem Kredytu,
 - 6) wydatki związane z nabyciem nieruchomości np. opłaty notarialne, prowizja agencji nieruchomości w oparciu o stosowne dokumenty,
 - 7) remont nabywanej nieruchomości na podstawie kosztorysu prac sporządzonego przez Wykonawcę i zweryfikowanego przez Bank.
2. Pożyczka Hipoteczna może zostać udzielona na:
 - 1) spłatę zobowiązań Wnioskodawcy nie związanych bezpośrednio z prowadzoną przez niego działalnością gospodarczą, z tytułu umów kredytu, umów pożyczki i umów o kartę kredytową, zawartych z Bankiem lub innym bankiem,
 - 2) dowolny cel konsumpcyjny,
 - 3) inny cel związany np. z refinansowaniem środków własnych Pożyczkobiorcy wydatkowanych na cele mieszkaniowe w ciągu ostatnich 12 miesięcy, remont lokalu mieszkalnego/domu jednorodzinne.
3. W przypadku Kredytu Mieszkaniowego oraz Pożyczki Hipotecznej do kwoty Kredytu/Pożyczki doliczane są opłaty związane z udzieleniem Kredytu/Pożyczki oraz opłaty związane z ustanowieniem zabezpieczeń i/lub wyceną nieruchomości.
4. W przypadku Kredytu preferencyjnego „Rodzina na swoim” opłaty związane z ustanowieniem zabezpieczeń i/lub wyceną nieruchomości doliczane są do pierwszej raty.

§ 3 Ogólne zasady udzielania Kredytu/Pożyczki

1. Z Kredytu/Pożyczki może korzystać osoba fizyczna, która w szczególności:
 - 1) na dzień złożenia wniosku ukończyła 21 lat lub ukończyła 18 lat pod warunkiem, że ubiega się o kredyt/ pożyczkę wspólnie z osobą, która ukończyła 21 lat,
 - 2) posiada pełną zdolność do czynności prawnych,
 - 3) posiada w ocenie Banku Zdolność Kredytową,
2. Maksymalna liczba osób ubiegających się o Kredyt/Pożyczkę wynosi 2 osoby.
3. Kredyt/Pożyczka udzielane są na okres wskazany w Umowie.
4. Osoby pozostające w związku małżeńskim występują wspólnie jako Wnioskodawcy, chyba że pomiędzy małżonkami istnieje rozdzielność majątkowa.
5. Wnioskodawca zobowiązany jest do złożenia w Banku Wniosku wraz z wymaganą przez Bank dokumentacją niezbędną do przeprowadzenia analizy kredytowej, w szczególności dokumentacją dotyczącą:
 - a) Nieruchomości/Spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stanowiącej/ego zabezpieczenie Kredytu/Pożyczki;
 - b) wysokości dochodu/przychodu oraz źródeł jego uzyskiwania;
 - c) posiadanych zobowiązań;
 - d) posiadanego majątku.
6. Decyzja kredytowa podejmowana jest na podstawie złożonego przez Wnioskodawcę w Banku kompletnie wypełnionego Wniosku podpisanego przez wszystkich Wnioskodawców wraz ze wszystkimi wymaganymi dokumentami. Lista wymaganych dokumentów dostępna jest w placówkach Banku.
7. Bank zastrzega sobie prawo do zażądania dodatkowych dokumentów w celu oceny zdolności oraz wiarygodności kredytowej Wnioskodawcy, a także stanu technicznego i prawnego nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie Kredytu/Pożyczki.
8. Bank uzależnia przyznanie Kredytu/Pożyczki od:
 - a) udokumentowania źródeł uzyskiwania dochodu;
 - b) pozytywnej oceny zdolności i wiarygodności kredytowej Wnioskodawcy;
 - c) wartości nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie spłaty Kredytu/Pożyczki;
 - d) udokumentowania posiadania lub wniesienia wymaganego wkładu własnego,
 - e) innych kryteriów istotnych z punktu widzenia Banku związanych z udzieleniem Kredytu/Pożyczki.
9. Bank zastrzega sobie prawo do podejmowania działań celem potwierdzenia prawdziwości danych podanych przez Wnioskodawcę w szczególności we Wniosku oraz złożonych przez Wnioskodawcę dokumentach w Banku.
10. Bank nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne koszty lub straty Wnioskodawcy w przypadku odmowy udzielenia Kredytu/Pożyczki przez Bank.
11. Datą złożenia Wniosku jest data dostarczenia do Banku poprawnie wypełnionego Wniosku wraz z podpisami wszystkich Wnioskodawców oraz kompletem wymaganych dokumentów.
12. Wszystkie dokumenty sporządzone na formularzach oraz drukach Banku oraz dokumentacja, której sporządzenie zostało zlecone przez Bank, nie podlegają zwrotowi.
13. Oryginały dokumentacji (o ile nie są na formularzach lub drukach Banku lub nie zostały sporządzone na zlecenie Banku) złożone w Banku podlegają zwrotowi na żądanie Wnioskodawcy, wyłącznie w przypadku odmowy przez Bank udzielenia Kredytu/Pożyczki lub rezygnacji Wnioskodawcy z ubiegania się o Kredyt/Pożyczkę w Banku.
14. Bank zastrzega sobie prawo do odmowy udzielenia Kredytu/Pożyczki bez podawania przyczyny.

§ 4 Wysokość Kredytu/Pożyczki

Maksymalna wysokość Kredytu/Pożyczki uzależniona jest w szczególności od:

- a) Wartości Nieruchomości/Spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stanowiącej/ego przedmiot zabezpieczenia Kredytu/Pożyczki;
- b) Kosztu Nabycia w przypadku Kredytu Mieszkaniowego;
- c) Zdolności Kredytowej Wnioskodawcy.

§ 5 Waluta, prowizje, opłaty i oprocentowanie Kredytu/Pożyczki

1. Kredyt/Pożyczka udzielane są w złotych polskich.
2. Oprocentowanie Kredytu/Pożyczki jest zmienne w okresie kredytowania i ustalane jest jako suma stopy referencyjnej WIBOR 3M oraz marży Banku.
3. W sytuacji, gdy Rzeczpospolita Polska wejdzie do strefy EURO, Bank zastąpi stawkę referencyjną dla Kredytów/Pożyczek udzielonych w złotych polskich - WIBOR, stawką referencyjną EURIBOR.
4. Wysokość naliczanych i pobieranych opłat i prowizji przez Bank określona jest w Tabeli Opłat i Prowizji.
5. W przypadku braku spłaty raty w wymaganym terminie Bank może podejmować czynności windykacyjne. Czynności windykacyjne obejmują w szczególności: monity telefoniczne, monity listowne oraz inne czynności wykonywane zarówno przez Bank jaki i przez podmioty którym Bank zleca prowadzenie czynności windykacyjnych. Za każdą z podjętych czynności windykacyjnych, wskazanych w Tabeli Opłat. Bank może naliczać opłaty. Wykonanie jednej z czynności windykacyjnej nie ogranicza prawa Banku do zastosowania innej, w szczególności wysłanie monitu listowego nie ogranicza możliwości stosowania monitów telefonicznych. Naliczone opłaty za czynności windykacyjne są należne wraz z ratą wymagalną po podjęciu czynności windykacyjnych. Bank ustala limit dzienny i miesięczny wysokości opłat, określony w Tabeli Opłat. Bank nie dokonuje naliczenia opłaty za monit telefoniczny/listowny przez okres co najmniej ośmiu dni roboczych w przypadku obciążenia uprzednio opłatą za monit listowny, oraz przez okres co najmniej trzech dni roboczych w przypadku obciążenia przednio opłatą za monit telefoniczny.
6. Opłaty i prowizje zapłacone przez Wnioskodawcę/Kredytobiorcę/Pożyczkobiorcę nie są zwracane, jeżeli dyspozycja/czynność, do której Bank zobowiązał się została wykonana, o ile przepisy prawa nie stanowią inaczej.
7. Aktualna Tabela Opłat i Prowizji dostępna jest w placówkach i na stronach internetowych Banku.

§ 6 Wkład Własny

1. Wnioskodawca zobowiązany jest do udokumentowania wkładu własnego zainwestowanego lub wymaganego przez Bank do zainwestowania w transakcję będącą przedmiotem finansowania.
2. Wkład własny Wnioskodawcy nie może pochodzić ze źródeł zwrotnych takich jak kredyty, pożyczki, limity w saldach debetowych oraz deklarowanych w przyszłości darowizn.
3. Kredytobiorca zobowiązany jest wnieść wymagany wkład własny w terminie wskazanym w Umowie Kredytu.
4. Wysokość wkładu własnego Wnioskodawcy oraz kwota Kredytu Mieszkaniowego powinny być wystarczające do sfinansowania całkowitego Kosztu Nabycia.

§ 7 Zabezpieczenie Kredytu/Pożyczki

1. Obowiązkowymi zabezpieczeniami udzielonego Kredytu/Pożyczki są:
 - 1) Hipoteka/hipoteki wpisana/wpisane w księdze wieczystej Nieruchomości/Spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stanowiącej/ego zabezpieczenie Kredytu/Pożyczki,
 - 2) Cesja praw z polisy ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych Nieruchomości/ nieruchomości, obejmująca co najmniej mury i elementy stałe zabudowy / lokalu, do której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu stanowiącej/ego zabezpieczenie Kredytu/Pożyczki. Zakres ubezpieczenia nieruchomości może być zweryfikowany przez Bank pod kątem zgodności z zakresem ubezpieczenia oferowanego przez towarzystwo współpracujące z Bankiem. Zakres ubezpieczenia nieruchomości powinien spełniać minimalne warunki ubezpieczenia oferowanego przez towarzystwo ubezpieczeniowe współpracujące z bankiem, określone w SWU TU Generali dostępnych w oddziale lub na stronie internetowej Banku .
2. Do momentu uprawomocnienia się wpisu hipoteki/hipotek w księdze wieczystej Nieruchomości/Spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stanowiącej/ego zabezpieczenie Kredytu/Pożyczki, Bank stosuje zabezpieczenie tymczasowe w postaci ubezpieczenia spłaty Kredytu/Pożyczki (Ubezpieczenie Pomostowe w imieniu i na rachunek Banku) albo kaucji bankowej.
3. Bank może wystąpić do Kredytobiorcy / Pożyczkobiorcy o ustanowienie dodatkowych zabezpieczeń Kredytu/ Pożyczki także w okresie jego / jej spłaty, jeśli w wyniku prowadzonych przez Bank działań administracji kredytowej i monitoringu zająd przesłanki, o których mowa w Umowie.

§ 8 Wypłata Kredytu/Pożyczki

1. Wypłata Kredytu/Pożyczki następuje na pisemny wniosek Kredytobiorcy/Pożyczkobiorcy stanowiący załącznik do Umowy, złożony w placówce Banku, w terminie uzgodnionym z Kredytobiorcą/Pożyczkobiorcą, pod warunkiem spełnienia warunków wypłaty Kredytu/ Pożyczki określonych w Umowie (jeśli występują).
2. Wypłata Kredytu/Pożyczki następuje w formie bezgotówkowej.
3. Kredyt/Pożyczka wypłacany jest w złotych, jednorazowo na rachunek/rachunki wskazane we Wniosku o Wypłatę Kredytu/Pożyczki stanowiącego załącznik do Umowy, w sposób zapewniający realizację celów kredytowania.
4. Bank nie ma wpływu na datę zaksięgowania środków z Kredytu/Pożyczki na rachunku Kredytobiorcy lub osoby wskazanej przez Kredytobiorcę w przypadku, gdy mają one zostać przekazane na rachunek bankowy prowadzony przez inny bank.

§ 9 Zmiana warunków Umowy

1. Umowa może być zmieniona na wniosek każdej ze stron.
2. Każda zmiana warunków kredytowania określonych w Umowie wymaga złożenia przez Kredytobiorcę/Pożyczkobiorcę pisemnego wniosku w placówce Banku.
3. Bank zastrzega sobie prawo do weryfikacji Zdolności Kredytowej oraz zażądania dokumentacji finansowej lub/oraz dotyczącej przedmiotu zabezpieczenia Kredytu/Pożyczki w przypadku, gdy będzie ona niezbędna z punktu widzenia Banku do przeprowadzenia analizy możliwości dokonania zmiany warunków Umowy na pisemny wniosek Kredytobiorcy/Pożyczkobiorcy. Bank zastrzega sobie prawo do odmowy wykonania dyspozycji bez podania przyczyny.

4. Zmiana warunków określonych w Umowie następuje za zgodą stron w formie pisemnego aneksu do Umowy.
5. Jeśli zmiana warunków Umowy następuje na wniosek Kredytobiorcy/Pożyczkobiorcy, Kredytobiorca/Pożyczkobiorca jest zobowiązany do poniesienia kosztów związanych z wykonaniem jego dyspozycji oraz związanych z podpisaniem aneksu do Umowy. Wysokość opłat/prowizji związanych ze zmianą warunków Umowy regulowana jest przez obowiązującą na dzień dokonania zmiany Umowy Tabelę Opłat i Prowizji.
6. Zmiana warunków Umowy może dotyczyć w szczególności wydłużenia/skrócenia okresu kredytowania. Wydłużenie/skrócenie okresu kredytowania nie może przekroczyć maksymalnego/minimalnego okresu kredytowania obowiązującego w Banku dla Kredytu/Pożyczki. Bank ma prawo odmówić wydłużenia/skrócenia okresu kredytowania w przypadku gdy zmiana okresu kredytowania wywołałoby w ocenie Banku wysokie ryzyko kredytowe.
7. W przypadku zmian Umowy, które wymagają zmiany wpisów hipoteki/hipotek w księdze wieczystej Nieruchomości/Spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stanowiącej/-ego zabezpieczenie Kredytu/Pożyczki, wszelkie koszty związane ze zmianą zabezpieczeń Kredytu/Pożyczki ponosi Kredytobiorca/Pożyczkobiorca.
8. W przypadku zmiany warunków Umowy na pisemny wniosek Kredytobiorcy/Pożyczkobiorcy, a wymagającej w ocenie Banku wykonania wyceny nieruchomości, Bank może zlecić rzeczoznawcy majątkowemu współpracującemu z Bankiem wykonanie wyceny nieruchomości. Koszt sporządzenia wyceny ponosi Kredytobiorca/Pożyczkobiorca.

§ 10 Postanowienia końcowe

1. W ramach prowadzonych przez Bank działań administracji kredytowej i monitoringu, Bank zastrzega sobie możliwość przeprowadzenia, na koszt Banku, kontroli stanu prawnego oraz technicznego Nieruchomości/ Spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stanowiącej/-ego zabezpieczenie Kredytu/Pożyczki w całym okresie kredytowania, jak również po wypowiedzeniu przez Bank Umowy.
2. Korespondencja dotycząca Kredytu/Pożyczki wysyłana jest przez Bank na ostatni znany Bankowi adres korespondencyjny Kredytobiorcy/Pożyczkobiorcy.
3. Wszelkie zapytania i reklamacje w tym dotyczące ubezpieczeń Klient może składać w CitiPhone, w Oddziale Banku oraz korespondencyjnie. Bank rozpatruje reklamacje bez zbędnej zwłoki po ich otrzymaniu.
4. Bank zastrzega sobie możliwość zmiany niniejszego Regulaminu z następujących przyczyn:
 - a) zmiany bądź wprowadzenia nowych przepisów prawa lub wytycznych organów nadzoru regulujących działania Banku, które nakładają na Bank obowiązek wprowadzenia ich w swoich regulacjach;
 - b) wprowadzania korzystnych dla Kredytobiorcy/Pożyczkobiorcy zmian co do zakresu lub formy usług świadczonych w związku z wykonywaniem Umowy.
5. O zakresie zmian wprowadzonych w Regulaminie Bank pisemnie zawiadamia Kredytobiorcę/Pożyczkobiorcę.
6. Nie złożenie przez Kredytobiorcę/Pożyczkobiorcę oświadczenia o odmowie przyjęcia zmian w terminie określonym przez Bank w zawiadomieniu, o którym mowa w ust. 5, jest równoznaczne z ich akceptacją.
7. Złożenie przez Kredytobiorcę/Pożyczkobiorcę oświadczenia, o którym mowa w ust. 6, powoduje rozwiązanie Umowy wskutek wypowiedzenia przez Kredytobiorcę/Pożyczkobiorcę w terminie 30 dni od dnia wpływu tego oświadczenia do placówki Banku.
8. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem zastosowanie będą miały przepisy prawa bankowego, przepisy kodeksu cywilnego oraz inne przepisy prawa polskiego.