



Regulamin udzielania kredytów hipotecznych

Obowiązuje od 18 lipca 2025 r.

Załącznik nr 1 do Umowy kredytu hipotecznego.

Co znajdziesz w tym dokumencie?	4
Jaką nieruchomość możesz kredytować?	4
Na jaki cel możesz wziąć kredyt?.....	5
Pozostałe podstawowe informacje o kredycie	5
Jakie są wymagane zabezpieczenia spłaty kredytu?.....	6
Wpis hipoteki do księgi wieczystej.....	7
Ubezpieczenia wymagane przy kredycie	8
Inne koszty, które ponosisz.....	11
W jaki sposób i kiedy wypłacimy środki z kredytu (uruchomienie)?.....	11
Jak rozliczasz wypłacony kredyt?	13
Zmiana warunków umowy	13
Jak liczymy oprocentowanie Twojego kredytu?	13
Spłacanie rat kredytu	17
Wcześniejsza spłata kredytu (raty malejące)	18
Wcześniejsza spłata kredytu (raty równe).....	19
Twoje podstawowe obowiązki jako Kredytobiorcy	20
Kredyt w walucie obcej (informacje dodatkowe).....	22
Zmiana waluty kredytu (przewalutowanie).....	22
Kontrola wykorzystania kredytu	23
Zawieszenie spłaty rat.....	23
Gdzie i jak możesz złożyć reklamację?	25

Prowizje i opłaty	25
Zmiana regulaminu	26
Przepisy o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy, finansowaniu terroryzmu i innym przestępstwom gospodarczym	27
Postanowienia końcowe	27
Informacja o dostępności usług	28
Słownik	28

Co znajdziesz w tym dokumencie?

Ten dokument to Regulamin udzielania kredytów hipotecznych (dalej zwany: „regulamin”). Jest on częścią Twojej umowy kredytu hipotecznego zawartej z nami (Bankiem Ochrony Środowiska S.A.). Wyjaśniamy tu ważne zasady dotyczące Twojego kredytu. Piszemy prosto, abyś wszystko dobrze zrozumiał(a). W tym dokumencie używamy specjalistycznych słów. Ich wyjaśnienia znajdują się w słowniku, na końcu dokumentu.

Gdy w regulaminie piszemy:

- „**Ty**” (np. Twój, Twoich, Ciebie) - mamy na myśli każdą osobę indywidualną, która może skorzystać z tej pożyczki,
- „**my**” - mamy na myśli Bank Ochrony Środowiska S.A.

Jaką nieruchomość możesz kredytować?

1. Możesz wziąć u nas kredyt na:
 - 1) nieruchomość mieszkalną: dom jednorodzinny lub lokal mieszkalny (mieszkanie),
 - 2) nieruchomość rekreacyjną: dom letniskowy lub działkę rekreacyjną,
 - 3) działkę budowlaną: pod budowę domu jednorodzinnego,
 - 4) nieruchomość zagrodową lub przeznaczoną pod budowę zagrodową,
 - 5) garaż lub miejsce postojowe: tylko jeśli kredytujesz je razem z nieruchomością mieszkalną lub jeśli zabezpieczeniem kredytu jest nieruchomość mieszkalna,
 - 6) udział w drodze dojazdowej: jeśli jest to jedyny dojazd do drogi publicznej i kredytujesz go razem z nieruchomością (domem, mieszkaniem, działką).
2. Nieruchomość rolna nie może być przedmiotem kredytowania ani zabezpieczeniem spłaty kredytu, chyba że spełnia specjalne warunki prawne:
 - 1) stanowią ją grunty rolne zabudowane o powierzchni nie przekraczającej 2 hektary które w dniu wejścia w życie „Ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw” (czyli 30 kwietnia 2016 r.) zajęte były pod budynki mieszkalne oraz budynki, budowle i urządzenia niewykorzystywane obecnie do produkcji rolniczej, wraz z gruntami do nich przyległymi umożliwiającymi ich właściwe wykorzystanie oraz zajętymi na urządzenie ogródka przydomowego – jeżeli grunty te tworzą zorganizowaną całość gospodarczą oraz nie zostały wyłączone z produkcji rolnej (nie dotyczy zmiany kierunków produkcji rolniczej i przerwy w użytkowaniu z tym związanej nie dłużej niż 5 lat), lub
 - 2) na dzień wejścia w życie „Ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw” (czyli 30 kwietnia 2016 r.) w ostatecznych decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nieruchomości były przeznaczone na cele inne niż rolne, lub

- 3) zabezpieczeniem kredytu jest inna nieruchomość, o której mowa w punkt 1 podpunkt 1) do 6) i nie jest to nieruchomość rolna.

Na jaki cel możesz wziąć kredyt?

3. Kredyt hipoteczny możesz przeznaczyć na:
- 1) budowę, dokończenie budowy, wykończenie, remont, modernizację lub rozbudowę domu, mieszkania, domu letniskowego lub garażu,
 - 2) adaptację (przerobienie) pomieszczenia niemieszkalnego na cele mieszkalne,
 - 3) kupno domu (jednorodzinnego lub letniskowego), mieszkania, garażu, miejsca postojowego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - 4) kupno działki budowlanej (pod budowę domu jednorodzinnego), działki rekreacyjnej, nieruchomości zagrodowej lub przeznaczonej pod zabudowę zagrodową nieprzekraczającej 2 hektary,
 - 5) przekształcenie lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielcze własnościowe prawo lub prawo odrębnej własności, albo spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności,
 - 6) wykup mieszkania komunalnego lub zakładowego,
 - 7) spłatę innego kredytu mieszkaniowego (w innym banku),
 - 8) spłatę kredytów innych niż mieszkaniowe.
4. Kwota kredytu może być powiększona o:
- 1) środki na dowolny cel konsumpcyjny (niezwiązany z działalnością gospodarczą),
 - 2) koszty sądowe, notarialne i inne opłaty urzędowe związane z kredytem,
 - 3) koszt pierwszej składki ubezpieczenia nieruchomości kupionego za naszym pośrednictwem,
 - 4) naszą prowizję przygotowawczą oraz opłaty dla pośredników (jeśli korzystasz z ich usług).
5. Jeśli umowa na to pozwala, część kredytu możesz przeznaczyć na zwrot kosztów, które już poniosłeś(aś) na cele wymienione w punkcie 3 podpunktach 1) do 6).
6. Musisz wykorzystać kredyt tylko na cel określony w umowie. Jeśli tego nie zrobisz, możemy wypowiedzieć umowę.

Pozostałe podstawowe informacje o kredycie

7. W Twojej umowie jest m.in. okres, na jaki udzielamy kredytu, okres karencji (jeśli jest) oraz czas na realizację inwestycji.
8. Aby udzielić Ci kredytu, wymagamy odpowiednich zabezpieczeń jego spłaty.
9. Wysokość kredytu i okres spłaty zależą od:
- 1) Twojej zdolności kredytowej (czy stać Cię na spłatę oceniamy m.in. na podstawie Twoich dochodów w PLN),

- 2) wartości ustanowionych zabezpieczeń spłaty kredytu,
 - 3) wysokości Twoich środków własnych (wkładu własnego).
10. Szczegółowe warunki spłaty kredytu, Twoje prawa i obowiązki oraz nasze prawa i obowiązki znajdziesz w umowie oraz w regulaminie.
11. Kredytów hipotecznych udzielamy tylko w polskich złotych (PLN). Umowa kredytu lub aneksu nie może być zawarta jeśli posiadasz zastrzeżony numer PESEL.
12. Warunkiem udzielenia kredytu jest posiadanie przez Ciebie zdolności kredytowej ocenionej na podstawie Twoich dochodów w PLN.
13. Jeśli Twój kredyt w przyszłości uzyska status kredytu hipotecznego w walucie obcej (np. jeśli przeprowadzisz się za granicę i zaczniesz zarabiać w innej walucie), możesz złożyć wniosek o zmianę waluty umowy zgodnie z zasadami opisanymi w sekcji „Zmiana waluty kredytu (przewalutowanie)”.

Jakie są wymagane zabezpieczenia spłaty kredytu?

14. Twoja umowa określa zabezpieczenia spłaty kredytu. Podstawowe wymagane zabezpieczenia to:
- 1) weksel własny in blanco: to rodzaj papieru wartościowego, który nie jest wypełniony. Popisujesz go, a w razie problemów ze spłatą, możemy wpisać na nim kwotę Twojego zadłużenia i inne elementy. Do weksla dołączona jest deklaracja wekslowa, która określa warunki jego wypełnienia,
 - 2) hipoteka na nieruchomości: to ograniczone prawo rzeczowe na Twojej nieruchomości lub nieruchomości innej osoby, która się na to zgodzi. Hipoteka jest wpisywana do księgi wieczystej. Daje nam prawo do zaspokojenia roszczeń z tej nieruchomości, jeśli nie będziesz spłacać kredytu,
 - 3) przelew praw (cesja) z umowy ubezpieczenia nieruchomości: musisz ubezpieczyć nieruchomość (która jest zabezpieczeniem kredytu) od ognia i innych zdarzeń losowych (np. powodzi, huraganu). Musisz też dokonać cesji praw z tej polisy na naszą rzecz. Oznacza to, że w razie szkody, odszkodowanie trafi najpierw do nas na pokrycie ewentualnych zaległości. Wymagany zakres tego ubezpieczenia opisany jest na naszej stronie www.bosbank.pl,
 - 4) przelew praw (cesja) z umowy ubezpieczenia domu w budowie: jeśli kredyt jest na budowę domu, musisz go ubezpieczyć od ognia i innych zdarzeń losowych na czas budowy i dokonać cesji praw z polisy na naszą rzecz. Zakres tego ubezpieczenia opisany jest na naszej stronie www.bosbank.pl,
 - 5) przelew praw (cesja) z umowy ubezpieczenia na życie: wymagamy go, jeśli suma Twojego wieku i okresu kredytowania przekracza 70 lat (dotyczy to osób, których dochody braliśmy pod uwagę przy ocenie zdolności kredytowej). Musisz wskazać nas jako uposażonego (odbiorcę świadczenia w razie Twojej śmierci). Zakres tego ubezpieczenia jest opisany na naszej stronie www.bosbank.pl.
15. Możemy zażądać od Ciebie dodatkowego zabezpieczenia lub spłaty części kredytu, jeśli:

- 1) wskaźnik LTV wzrośnie o co najmniej 10% w porównaniu do dnia zawarcia umowy, lub
 - 2) opóźniasz się ze spłatą co najmniej dwóch rat, lub
 - 3) pogorszy się Twoja sytuacja finansowa (np. stracisz pracę, Twoje dochody spadną o min. 10% lub obciążenia wzrosną o min. 5%) w porównaniu do dnia zawarcia umowy co zagraża terminowej spłacie kredytu.
16. Jeśli nie zgodzisz się na dodatkowe zabezpieczenie, możemy wypowiedzieć umowę.
17. Jeśli uznamy, że Twój wkład własny jest niewystarczający, możemy zażądać dodatkowego zabezpieczenia lub podwyższyć marżę kredytu na okres wskazany w umowie.
18. Wszystkie koszty związane z ustanowieniem, zmianą i zwolnieniem zabezpieczeń ponosisz Ty.

Wpis hipoteki do księgi wieczystej

19. Jeśli nieruchomość ma już księgę wieczystą albo Ty (lub inna osoba dająca zabezpieczenie) masz prawo, dla którego można tę księgę założyć:
- 1) przed wypłatą kredytu musisz złożyć w sądzie wniosek o wpis hipoteki na naszą rzecz (albo wniosek o założenie księgi wieczystej i wpis hipoteki),
 - 2) musisz wskazać nas jako uczestnika postępowania w tym wniosku,
 - 3) musisz dostarczyć nam potwierdzenie złożenia i opłacenia tego wniosku.
20. Jeśli nieruchomość kupujesz od dewelopera, to w ciągu 14 dni od podpisania aktu notarialnego, w którym deweloper przenosi na Ciebie własność mieszkania/domu jednorodzinnego musisz:
- 1) złożyć w sądzie wniosek o wpis hipoteki na naszą rzecz (jeśli nie został zawarty w akcie notarialnym),
 - 2) wskazać nas jako uczestnika postępowania w tym wniosku,
 - 3) dostarczyć nam potwierdzenie złożenia i opłacenia tego wniosku.
21. Przygotujemy dla Ciebie oświadczenia konieczne do wpisu hipoteki.
22. Jeśli Twoja nieruchomość powstaje przez wydzielenie z innej nieruchomości, która była już obciążona hipoteką, potrzebujesz pisemnej zgody tamtego wierzyciela na bezciężarowe wyodrębnienie Twojej nieruchomości (czyli bez przenoszenia na nią tamtego obciążenia).
23. Jeśli nieruchomość ma już księgę wieczystą (lub złożono wniosek o jej założenie), a Ty nie złożysz wniosku o wpis hipoteki w terminie:
- 1) my złożymy i opłacimy ten wniosek. Poinformujemy Cię o tym,
 - 2) będziesz musiał(a) zwrócić nam poniesione koszty.
24. Jeśli dałeś(aś) nam pełnomocnictwo, pobierzemy te koszty z Twojego konta.
25. Nie akceptujemy jako zabezpieczenia hipoteki:
- 1) na ułamkowej części nieruchomości (chyba że są to szczególne przypadki opisane w punkcie 26 poniżej),
 - 2) na nieruchomości obciążonej prawami innych osób (np. służebnością mieszkania, prawem dożywocia), z wyjątkiem służebności dla dostawców mediów (prąd, woda, gaz),
 - 3) na nieruchomości, którą nie możesz swobodnie dysponować.

26. Wyjątkowo możemy zgodzić się na hipotekę na Twoim udziale we współwłasności, gdy:

1) kredytujesz lub zabezpieczasz kredyt miejscem postojowym, które nie ma osobnej księgi wieczystej. Muszą być spełnione dodatkowe warunki:

- a) hipoteka obciąża cały Twój udział w nieruchomości,
- b) masz umowę z innymi współwłaścicielami, która przyznaje Ci to miejsce do wyłącznego korzystania,
- c) Twoje prawo do korzystania z tego miejsca jest ujawnione w dziale III księgi wieczystej nieruchomości wspólnej,

2) kredytujesz lub zabezpieczasz kredyt udziałem w drodze dojazdowej, jeśli jest to jedyny dojazd do drogi publicznej. Hipoteka musi obciążać cały Twój udział.

27. Jeśli nieruchomość, która ma być zabezpieczeniem, nie należy tylko do Ciebie, to:

1) właściciel (lub wszyscy współwłaściciele) muszą podpisać weksel in blanco i deklarację wekslową oraz oświadczenie o poddaniu się wobec nas egzekucji w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego. Zabezpieczenia w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego wymagamy, gdy przedmiotem zabezpieczenia będzie nieruchomość znajdująca się w miejscowości o liczbie mieszkańców poniżej 100 tys., chyba że łącznie spełnione są następujące warunki: kwota kredytu do 400 tys. PLN i LTV wynosi do 50% łącznie,

2) jeśli właściciel jest w związku małżeńskim (i nie ma rozdzielności majątkowej), jego małżonek musi wyrazić zgodę na wystawienie weksla podpisując ją na deklaracji wekslowej. Zgoda nie jest potrzebna, jeśli oboje małżonkowie są współwłaścicielami i oboje podpisują weksel.

28. Do czasu wpisu hipoteki do księgi wieczystej ponosisz dodatkowy koszt w postaci podwyższonej marży (tzw. Ubezpieczenie pomostowe). Koszt ten:

1) dla umów zawartych od 17 września 2022 r. i umów zawartych przed 17 września 2022 r., jeśli do tego dnia hipoteka nie została wpisana – zostanie zaliczony na spłatę kapitału Twojego kredytu, bez zmiany okresu kredytowania:

- a) dla umów od 17 września 2022 r. – zaliczenie nastąpi na warunkach z umowy,
- b) dla umów przed 17 września 2022 r. – zaliczenie nastąpi w ciągu 60 dni od dnia wpisu hipoteki.

29. Przed uruchomieniem kredytu (lub przed zwolnieniem zabezpieczeń pomostowych) musisz dostarczyć nam odpis z księgi wieczystej z prawomocnym wpisem hipoteki na naszą rzecz. Musisz nam udowodnić, kiedy postanowienie sądu o wpisie hipoteki stało się prawomocne.

Ubezpieczenia wymagane przy kredycie

30. Musisz wybrać towarzystwo ubezpieczeniowe, które akceptujemy. Listę akceptowanych firm znajdziesz w naszych placówkach lub dzwoniąc na Call Center.

31. Zakres ubezpieczenia musi być zgodny z naszymi wymaganiami (szczegóły na www.bosbank.pl).

32. W umowie ubezpieczenia Ty jesteś ubezpieczającym i ubezpieczonym.

33. Twoja nieruchomość (wraz ze stałymi elementami) musi być ubezpieczona co najmniej od szkód spowodowanych przez: pożar, uderzenie pioruna, eksplozję, implozję, upadek samolotu, zalanie, huragan, powódź, grad, osunięcie lub zapadanie się ziemi, lawinę, upadek drzewa lub jego części, uderzenie pojazdu, deszcz nawalny.
34. Dokonujesz na naszą rzecz cesji (przelewu) praw do odszkodowania z umowy ubezpieczenia nieruchomości oraz z umowy ubezpieczenia na życie (jeśli jest wymagana). Cesja obejmuje też przyszłe umowy ubezpieczenia. Cesja wygasa automatycznie, gdy spłacisz cały kredyt.
35. Aby cesja z umowy ubezpieczenia nieruchomości była skuteczna, musisz:
- 1) podpisać z nami umowę przelewu wierzytelności (praw) z polisy,
 - 2) dostarczyć nam polisę z adnotacją towarzystwa ubezpieczeniowego o dokonanej cesji na naszą rzecz,
 - 3) dostarczyć dowód opłacenia składki,
 - 4) dostarczyć nam zawiadomienie o cesji potwierdzone przez ubezpieczyciela (na naszym druku), jeśli na polisie nie ma adnotacji o cesji (składasz raz po podpisaniu umowy cesji oraz za każdym razem, gdy zmieniasz ubezpieczyciela),
 - 5) podpisać nową umowę cesji przy zmianie ubezpieczyciela, jeśli umowa cesji nie obejmuje przyszłych polis.
36. Suma ubezpieczenia (kwota, na jaką ubezpieczasz nieruchomość) musi być równa co najmniej:
- 1) wartości nieruchomości lub
 - 2) 1,5-krotności kwoty kredytu (dla kredytu w PLN) albo 2-krotności kwoty kredytu (dla kredytu w walucie obcej) – jeśli ta kwota jest niższa od wartości nieruchomości. W takim przypadku musisz złożyć oświadczenie, że rozumiesz skutki ubezpieczenia nieruchomości poniżej wartości rynkowej,
 - 3) dla nieruchomości w budowie, suma ubezpieczenia musi odpowiadać wartości kosztorysowej inwestycji na ostatni dzień ochrony. Po zakończeniu budowy musisz zawrzeć nową polisę na gotową nieruchomość i dokonać cesji.
37. Jeśli wymagamy ubezpieczenia na życie (patrz punkt 14 podpunkt 5):
- 1) suma ubezpieczenia musi być równa co najmniej kwocie kredytu, która pozostanie do spłaty po przekroczeniu przez Ciebie 70-go roku życia,
 - 2) jeśli ubezpieczeniem objętych jest kilka osób, suma ubezpieczenia dla każdej z nich nie może być niższa niż suma ubezpieczenia opisana w podpunkcie 1) podzielona przez liczbę ubezpieczonych osób.
38. Zanim wypłacimy Ci kredyt (lub pierwszą transzę), musisz:
- 1) zawrzeć wymaganą umowę ubezpieczenia nieruchomości (i na życie, jeśli jest wymagane),
 - 2) podpisać z nami umowę cesji praw z polisy,
 - 3) dostarczyć nam dowód, że ubezpieczyciel przyjął do wiadomości cesję (np. potwierdzenie na naszym druku lub adnotacja na polisie),
 - 4) dostarczyć dowód opłacenia składki.

39. Wszystkie dokumenty (umowę cesji, polisę, potwierdzenie cesji, potwierdzenie opłaty składki) możesz dostarczyć nam osobiście lub wysłać listem poleconym. Jeśli zawierasz polisę elektronicznie, akceptujemy jej przesłanie na podany przez nas adres e-mail.
40. Jeśli opłacasz składkę ubezpieczeniową w ratach, musisz za każdym razem dostarczyć nam dowód zapłaty raty w terminie płatności.
41. Składkę za ubezpieczenie pomostowe (do czasu wpisu hipoteki) i ubezpieczenie niskiego wkładu własnego (jeśli występuje) opłacamy my.
42. Składkę za ubezpieczenie nieruchomości (również to kupione za naszym pośrednictwem) opłacasz Ty, zgodnie z umową ubezpieczenia.
43. Jeśli nie opłacisz w terminie składki za ubezpieczenie kupione za naszym pośrednictwem:
- 1) możemy zapłacić ją za Ciebie (kwotę tą będziesz musiał(a) nam zwrócić),
 - 2) kwotę, którą za Ciebie zapłaciliśmy, pobierzemy z pierwszych środków, jakie wpłyną na Twoje konto do spłaty kredytu (niezależnie od tego, na co były przeznaczone),
 - 3) możemy podjąć kroki opisane w umowie w paragrafie 13 (np. wypowiedzieć umowę).
44. Przez cały okres kredytowania musisz:
- 1) utrzymywać ciągłość ubezpieczenia nieruchomości (i na życie, jeśli jest wymagane),
 - 2) zawrzeć nową umowę z akceptowanym przez nas towarzystwem i na wymaganych warunkach przed wygaśnięciem starej polisy,
 - 3) poinformować nowego ubezpieczyciela o cesji praw na naszą rzecz,
 - 4) dostarczyć nam nową polisę (lub potwierdzenie jej zawarcia) z adnotacją o cesji (lub osobne potwierdzenie cesji od ubezpieczyciela) oraz dowód opłaty składki – najpóźniej w dniu wygaśnięcia poprzedniej polisy. Dokumenty możesz przesłać mailem (skan/zdjęcie) lub przez formularz znajdujący się na naszej stronie internetowej www.bosbank.pl.
45. Jeśli nie zachowasz ciągłości ubezpieczenia lub nie dostarczysz nam na czas wymaganych dokumentów (polisy, potwierdzenia cesji, dowodu opłaty):
- 1) podwyższymy marżę Twojego kredytu o wartość określoną w umowie,
 - 2) marża pozostanie podwyższona do dnia, w którym dostarczysz nam wszystkie wymagane dokumenty,
- 3) ponowne obniżenie marży możliwe jest po spełnieniu wszystkich warunków opisanych w punkcie 38.
46. Jeśli powstanie szkoda na nieruchomości:
- 1) musisz nas niezwłocznie poinformować o każdym zdarzeniu, które może być podstawą do wypłaty odszkodowania (np. pożar, zalanie),
 - 2) możemy zażądać, aby odszkodowanie wypłacone przez ubezpieczyciela zostało przekazane na nasze konto (np. na pokrycie zaległości lub naprawę szkody),
 - 3) w przypadku gdy wypłata odszkodowania zmniejszyła sumę ubezpieczenia, musisz doubezpieczyć nieruchomość, aby suma znów spełniała nasze wymagania.

Inne koszty, które ponosisz

47. Oprócz spłaty odsetek od kredytu, ponosisz również inne koszty, takie jak:

- 1) koszt wyceny nieruchomości, która jest zabezpieczeniem spłaty kredytu,
- 2) opłaty notarialne i sądowe (np. za wpis hipoteki),
- 3) inne opłaty urzędowe,
- 4) koszty ustanowienia, zmiany lub zwolnienia zabezpieczeń spłaty kredytu,
- 5) koszt inspekcji nieruchomości lub oceny postępu prac budowlanych, jeśli zlecimy ją rzeczoznawcy lub innej firmie.

W jaki sposób i kiedy wypłacimy środki z kredytu (uruchomienie)?

48. Szczegółowe warunki uruchomienia kredytu znajdziesz w Twojej umowie.

49. Kredyt wypłacamy jednorazowo lub w częściach (transzach).

50. Jeśli kredyt jest na spłatę innego kredytu zabezpieczonego hipoteką:

- 1) musisz złożyć wniosek o wpis hipoteki na naszą rzecz wraz z roszczeniem o przeniesienie naszej hipoteki na opróżnione miejsce hipoteczne,
- 2) musisz nam dostarczyć oświadczenie tamtego banku, że jego hipoteka wygaśnie po spłacie,
- 3) przelejemy środki na konto tamtego banku, którego kredyt spłacasz,
- 4) musisz złożyć wniosek do sądu o przeniesienie naszej hipoteki na zwolnione miejsce.

51. Przed wypłatą kredytu na zakup gotowej nieruchomości lub działki, musisz przedstawić nam akt notarialny potwierdzający, że jesteś jej właścicielem.

52. Środki na cel konsumpcyjny wypłacimy dopiero po wypłacie i rozliczeniu środków na główny cel mieszkaniowy, o którym mowa w punkcie 3 podpunkt 1) i 2).

53. W przypadku zakupu nieruchomości / budowy przez dewelopera pieniądze wypłacamy bezpośrednio na konto sprzedawcy (zbywcy) lub dewelopera/spółdzielni (inwestora zastępczego).

54. Wypłata (całości kredytu lub pierwszej transzy) nastąpi najpóźniej 90 dni od dnia podpisania umowy.

55. Wypłata nastąpi w ciągu 7 dni od złożenia przez Ciebie wniosku o wypłatę, pod warunkiem, że spełnisz wszystkie warunki określone w umowie, w tym:

- 1) podpiszesz umowę,
- 2) ustanowisz wymagane w umowie zabezpieczenia prawne,
- 3) zapłacisz naszą prowizję przygotowawczą,
- 4) przedstawiś dowody wniesienia wymaganego wkładu własnego, spełnisz inne warunki z umowy do wypłaty kredytu.

56. Kolejne transze (jeśli kredyt jest wypłacana w częściach) wypłacimy w ciągu 7 dni od złożenia przez Ciebie wniosku o wypłatę transzy, pod warunkiem, że:

- 1) jeśli poprzednia transza była na spłatę innego kredytu – dostarczysz zaświadczenie o jego całkowitej spłacie i kopię wniosku do sądu o wykreślenie hipoteki, która zabezpieczała ten kredyt,
 - 2) wykorzystasz wszystkie środki z poprzedniej transzy (z pewnymi wyjątkami, patrz w punktach 61 do 64),
 - 3) zrealizujesz etap prac budowlanych finansowany poprzednią transzą, zgodnie z harmonogramem,
 - 4) postęp prac i wykorzystanie materiałów będą zgodne z projektem i potwierdzone (np. przez inspektora nadzoru, wykonawcę lub naszą inspekcję),
 - 5) przedstawiś dokumenty potwierdzające poniesione wydatki lub konieczność ich poniesienia,
 - 6) nie wystąpiło zagrożenie terminowej spłaty kredytu,
 - 7) spełnisz inne warunki wypłaty transzy określone w umowie.
57. Jeśli budujesz lub remontujesz dom/mieszkanie sam(a) (metodą gospodarczą), możemy wypłacić transzę (lub jej część) jako zaliczkę na:
- 1) zakup materiałów,
 - 2) opłaty sądowe i notarialne,
 - 3) zapłatę za roboty budowlano-remontowe (z zastrzeżeniami punktu 58).
58. Musisz rozliczyć się z tej zaliczki (przedstawić dokumenty potwierdzające wydatki) w terminie określonym w umowie (nie dłuższym niż 3 miesiące i przed wypłatą kolejnej transzy). Sposób rozliczenia opisany jest w punktach 67 do 70.
59. Transze wypłacamy w kwotach i terminach zgodnych z harmonogramem (załącznik do umowy), przelewem na konto wskazane we wniosku o wypłatę.
60. Musisz nas natychmiast poinformować o zmianie terminu płatności lub wysokości przedpłaty w umowie z deweloperem/spółdzielnią. Musisz też przedstawić dokument potwierdzający zmianę i/ albo złożyć wniosek o zwiększenie kredytu, albo udokumentować wpłatę różnicy z własnych środków.
61. Jeśli kredyt jest przeznaczony na budowę, remont, modernizację itp. i wypłacany w transzach:
- 1) przed wypłatą każdej transzy przeprowadzimy inspekcję nieruchomości. Sprawdzimy postęp prac i ich zgodność z harmonogramem oraz ocenimy aktualną wartość nieruchomości,
 - 2) osoba przeprowadzająca inspekcję zrobi zdjęcia i może sprawdzić wpisy w dzienniku budowy (jeśli jest wymagany),
 - 3) inspekcja odbywa się w dzień roboczy, w terminie uzgodnionym z Tobą,
 - 4) jeśli stwierdzimy niezgodności, możemy wstrzymać wypłatę kolejnych transz do czasu ich usunięcia,
 - 5) za inspekcję pobieramy opłatę zgodną z taryfą.
62. Musisz wykorzystać transze w terminach określonych w harmonogramie.
63. Wnioskowana kwota wypłaty nie może być wyższa niż kwota kredytu lub transzy w harmonogramie.

64. Możesz zawnieść o wypłatę niższej kwoty transzy, jeśli:
- 1) opłacisz różnicę z własnych środków, lub
 - 2) udokumentujesz, że masz środki na pokrycie zobowiązań, lub
 - 3) koszt inwestycji się obniżył.
65. Zmniejszenie kwoty transzy oznacza rezygnację z tej części kredytu.
66. Niewykorzystana część jednej transzy nie zwiększa kwoty kolejnych transz.

Jak rozliczasz wypłacony kredyt?

67. Jeśli kredyt przeznaczony jest na spłatę kredytu w innym banku:
- 1) masz 14 dni od wypłaty kredytu na spłatę kredytu w innym banku, aby dostarczyć nam zaświadczenie z tamtego banku o całkowitej spłacie (chyba że umowa z tamtym bankiem przewiduje dłuższy termin na wydanie zaświadczenia),
 - 2) jeśli spłacany kredyt był zabezpieczony hipoteką, musisz w terminie określonym w umowie dostarczyć nam kopię opłaconego i zarejestrowanego wniosku do sądu o wykreślenie tamtej hipoteki.
68. Jeśli budujesz/remontujesz sam(a):
- 1) musisz przedstawić dokumenty potwierdzające wydatki (np. faktury, rachunki, kosztorys powykonawczy), lub
 - 2) możesz złożyć oświadczenie o zakresie i koszcie wykonanych prac i poniesionych wydatków. W takim przypadku zgadzasz się pokrywać koszty oceny postępu prac, jeśli zlecimy ją firmie zewnętrznej,
 - 3) musisz też okazać nam dziennik budowy (jeśli jest wymagany).
69. Możemy w umowie określić krótszy termin na dostarczenie dokumentów rozliczeniowych niż standardowe 3 miesiące.
70. Możemy poprosić Cię o inne dokumenty potrzebne do rozliczenia wypłaty kredytu.

Zmiana warunków umowy

71. Wszelkie zmiany, uzupełnienia lub rozwiązanie umowy za zgodą obu stron (Twoją i naszą) muszą mieć formę pisemnego aneksu. Inaczej są nieważne. Nie dotyczy to zmiany regulaminu, którego warunki zmiany opisujemy w dalszej części oraz wyjątków, które wymieniliśmy w treści umowy.
72. Przed zmianą postanowień umowy prześlemy Ci:
- 1) opis proponowanych zmian, w tym zmian wymagających uzyskania Twojej zgody lub zmian wprowadzonych z mocy prawa, wraz z harmonogramem ich wdrożenia,
 - 2) informację o możliwości złożenia reklamacji.

Jak liczymy oprocentowanie Twojego kredytu?

73. Twój kredyt może mieć oprocentowanie:

1) stałe przez 5 lat, a potem zmienne:

- a) przez pierwsze 5 lat od podpisania umowy (lub aneksu zmieniającego oprocentowanie) obowiązuje Cię stała stopa procentowa. Jej wysokość ustalamy w dniu rozpoczęcia tego okresu, zgodnie z naszą wewnętrzną uchwałą,
- b) po upływie 5 lat oprocentowanie zmienia się na zmienne.

2) zmienne przez cały okres:

- a) oprocentowanie jest sumą stopy bazowej (czyli wskaźnika referencyjnego WIBOR 6M) i naszej marży.

74. WIBOR 6M to wskaźnik dla 6-miesięcznych depozytów na rynku międzybankowym w Polsce.

75. Wskaźnik referencyjny opracowuje Administrator wskaźnika.

76. Administrator opracowuje Wskaźnik referencyjny według przyjętej przez niego metody, zatwierdzonej przez właściwe organy nadzoru.

77. Administrator jest uprawniony:

- 1) na podstawie posiadanego zezwolenia do wprowadzenia istotnej zmiany metody opracowywania Wskaźnika referencyjnego w trybie określonym w dokumentacji tego wskaźnika, która została opublikowana na jego stronie internetowej.

Zmiana metody opracowywania Wskaźnika referencyjnego jest poprzedzona procesem konsultacji publicznych prowadzonych przez Administratora, w trakcie których Administrator określa zakres proponowanych zmian oraz uzasadnienie ich wprowadzenia. Umieścimy informację o rozpoczętych konsultacjach prowadzonych przez Administratora, na naszej stronie internetowej, w zakładce dotyczącej Wskaźników referencyjnych,

- 2) do zaprzestania opracowywania Wskaźnika referencyjnego w sposób trwały lub czasowy. Administrator może podjąć decyzję o zaprzestaniu opracowywania Wskaźnika referencyjnego z powodów rynkowych (w szczególności, gdy: dane wykorzystywane do opracowywania Wskaźnika referencyjnego przestały być reprezentatywne dla rynku lub realiów gospodarczych, których pomiar jest celem Wskaźnika referencyjnego; lub Administrator zakończył działalność polegającą na opracowywaniu danego Wskaźnika referencyjnego).

Zaprzestanie opracowywania Wskaźnika referencyjnego jest poprzedzone procesem konsultacji publicznych prowadzonych przez Administratora, w trakcie których Administrator określa datę, od której zamierza zaprzestać opracowywanie Wskaźnika referencyjnego. Umieścimy informację o rozpoczętych konsultacjach oraz o możliwości zaprzestania opracowywania Wskaźnika referencyjnego przez Administratora na naszej stronie internetowej, w zakładce dotyczącej Wskaźników referencyjnych.

78. Wysokość naszej marży jest określona w Twojej umowie.

79. Zmienna stopa procentowa zmienia się co 6 miesięcy, licząc od dnia wydania decyzji kredytowej, przy czym:

- 1) w pierwszym okresie stopę bazową (WIBOR 6M) bierzemy z notowania na 2 dni robocze przed wydaniem decyzji. Pierwsza zmiana następuje po 6 miesiącach (ale nie wcześniej niż w dniu spłaty raty),
 - 2) W kolejnych okresach stopę bazową (WIBOR 6M) bierzemy z notowania na 2 dni robocze przed końcem poprzedniego 6-miesięcznego okresu.
80. O każdej zmianie oprocentowania zawiadomimy Ciebie, ewentualnych poręczycieli listem zwykłym, przesyłając nowy harmonogram spłat. Możesz go też odebrać osobiście w placówce Banku.
81. Masz 14 dni od otrzymania zawiadomienia na wypowiedzenie umowy, jeśli nie zgadzasz się na zmianę oprocentowania.
82. W przypadku gdy aktualne wartości Wskaźnika referencyjnego są niedostępne w źródle informacji o Wskaźniku referencyjnym wskazanym przez Administratora przez okres nie dłuższy niż 30 dni, zastosujemy ostatnią dostępną wartość tego Wskaźnika referencyjnego, która została opublikowana przez Administratora.
83. W przypadku wystąpienia Istotnej zmiany Wskaźnika referencyjnego:
- 1) prześlemy Ci niezwłocznie, najpóźniej z nowym harmonogramem spłaty rat kredytu, informację o zaistnieniu Istotnej zmiany w stosunku do Wskaźnika referencyjnego stosowanego w umowie, w tym w regulaminie,
 - 2) zastosujemy od następnego dnia roboczego po dniu wystąpienia Istotnej zmiany Wskaźnik referencyjny z uwzględnieniem Istotnej zmiany,;
 - 3) umożliwimy Ci wcześniejszą spłatę całości zadłużenia wynikającego z umowy lub - jeżeli złożysz taki wniosek – zawarcie aneksu do umowy przewidującego oprocentowanie kredytu na warunkach, na jakich oferujemy w danej chwili kredyt, przy czym w obydwu przypadkach odstąpimy od obciążenia Ciebie kosztami prowizji i opłat bankowych za te czynności, gdyby takie wynikały z umowy, w tym z regulaminu.
84. W przypadku wystąpienia Zdarzenia regulacyjnego względem Wskaźnika referencyjnego oraz braku wskazania Wskaźnika alternatywnego w umowie, w tym w regulaminie:
- 1) zastosujemy Wskaźnik alternatywny oraz Korektę wskazane przez Podmiot Wyznaczający pod warunkiem, że wskazanie dotyczy takiego rodzaju klientów, do których należysz, oraz takiego rodzaju stosunku umownego, któremu odpowiada umowa. Jeśli Podmiot Wyznaczający nie wskaże Korekty (ani nie wskaże, że Korekta nie ma być stosowana), Korekta zostanie wyznaczona przez nas w sposób opisany w punkcie 90; albo
 - 2) jeżeli zastosowanie rozwiązania opisanego w podpunkcie 1) nie będzie możliwe, zastosujemy Wskaźnik alternatywny oraz Korektę wskazane przez Bank Centralny, pod warunkiem, że wskazanie dotyczy takiego rodzaju klientów, do których należysz oraz takiego rodzaju stosunku umownego, któremu odpowiada umowa. Jeśli Bank

Centralny nie wskaże Korekty (ani nie wskaże, że Korekta nie ma być stosowana), Korekta zostanie wyznaczona przez nas w sposób opisany w punkcie 90; albo

- 3) jeżeli zastosowanie rozwiązań opisanych w podpunkcie 1) i 2) nie będzie możliwe, zastosujemy Wskaźnik alternatywny oraz Korektę wskazane przez Grupę Roboczą, pod warunkiem, że wskazanie dotyczy takiego rodzaju klientów, do których należysz oraz takiego rodzaju stosunku umownego, któremu odpowiada umowa. Jeśli Grupa Robocza nie wskaże Korekty (ani nie wskaże, że Korekta nie ma być stosowana), Korekta zostanie wyznaczona przez nas w sposób opisany w punkcie 90; albo
- 4) jeżeli zastosowanie rozwiązań opisanych w podpunkcie 1) do 3) nie jest możliwe, zastosujemy Stopę Referencyjną, która stanowi w takiej sytuacji Stopę Bazową oraz Korektę. Korekta zostanie wyznaczona przez nas w sposób opisany w punkcie 91. W przypadku takiego rozwiązania, postanowienia w punkcie 86 oraz w punkcie 88 stosuje się odpowiednio.

85. Wskaźnik alternatywny będzie stosowany na zasadach oraz dla okresów analogicznych jak w przypadku zastępowanego Wskaźnika referencyjnego.

86. Zastosujemy Wskaźnik alternatywny od następnego dnia roboczego po dniu wystąpienia Zdarzenia regulacyjnego, przy czym w przypadku wystąpienia:

- 1) Ogłoszenia Zaprzestania Publikacji - Wskaźnik alternatywny stosuje się od pierwszego dnia aktualizacji Stopy Bazowej, który przypada po dniu zaprzestania opracowywania Wskaźnika referencyjnego,
- 2) Ogłoszenia Braku Zezwolenia - Wskaźnik alternatywny stosuje się od pierwszego dnia aktualizacji Stopy Bazowej, w którym zgodnie z prawem nie możemy stosować Wskaźnika referencyjnego.

87. W przypadku stosowania Wskaźnika alternatywnego, stosujemy Korektę wyznaczoną zgodnie z punkcie 84, punkcie 90 lub punkcie 91.

88. W przypadku zastosowania rozwiązań opisanych punkcie 84, prześlemy Ci niezwłocznie, najpóźniej z nowym harmonogramem spłaty rat kredytu informację o zastosowaniu Wskaźnika alternatywnego lub Stopy Referencyjnej pełniącej rolę Stopy Bazowej.

89. W przypadku wystąpienia Zdarzenia regulacyjnego, umożliwimy Ci wcześniejszą spłatę całości zadłużenia wynikającego z Umowy lub – jeżeli złożysz taki wniosek – zawarcie aneksu do Umowy przewidującego oprocentowanie kredytu na warunkach, na jakich oferujemy w danej chwili kredyt, przy czym w obydwu przypadkach odstąpimy od obciążenia Ciebie kosztami prowizji i opłat bankowych za te czynności, gdyby takie wynikały z umowy, w tym z regulaminu.

90. W przypadku zastosowania Wskaźnika alternatywnego, wyznaczymy Korektę w następujący sposób:

- 1) Jeśli Podmiot Wyznaczający, Bank Centralny lub Grupa Robocza poda formułę lub wartość, w oparciu o którą możliwe jest wyliczenie przez nas Korekty – zastosujemy Korektę wyliczoną na tej podstawie,

- 2) Jeśli Podmiot Wyznaczający, Bank Centralny lub Grupa Robocza nie poda formuły wyliczania ani wartości Korekty, wyliczymy Korektę jako średnią arytmetyczną z różnic pomiędzy wartościami zastępowanego Wskaźnika referencyjnego, a wartościami Wskaźnika alternatywnego w okresie ostatnich 12 miesięcy przed wystąpieniem Zdarzenia Regulacyjnego wymuszającego zmianę Wskaźnika referencyjnego.

91. Wyznaczymy Korektę dla Stopy Referencyjnej stosowanej jako Stopa Bazowa jako wyliczoną przez nas średnią arytmetyczną z różnic pomiędzy wartościami zastępowanego Wskaźnika Referencyjnego, a wartościami Stopy Referencyjnej właściwego Banku Centralnego, w okresie ostatnich 12 miesięcy przed wystąpieniem Zdarzenia Regulacyjnego wymuszającego zmianę Wskaźnika referencyjnego.

92. Zmiana wysokości oprocentowania na skutek zmiany wartości stosowanych Wskaźników referencyjnych, jak również zmiana stosowanego Wskaźnika referencyjnego na Wskaźnik alternatywny lub zmiana polegająca na zastąpieniu Wskaźnika referencyjnego Stopą Referencyjną (stanowiącą w tej sytuacji Stopę Bazową) zgodnie punkcie 82, punkcie 83 lub punkcie 84, nie stanowi zmiany umowy i nie wymaga zmiany umowy, w tym regulaminu.

93. Odsetki naliczamy od kwoty kredytu, która pozostała do spłaty (czyli salda zadłużenia), w walucie kredytu określonej w umowie.

94. W przypadku spłaty kredytu w ratach malejących:

- 1) naliczamy odsetki za rzeczywisty okres od ostatniej spłaty do dnia przed kolejną spłatą,
- 2) przyjmujemy, że rok ma 365 dni (dzielnik 365).

95. W przypadku spłaty kredytu w ratach równych:

- 1) naliczamy odsetki za okres od ostatniej spłaty do dnia przed kolejną spłatą,
- 2) za okres odsetkowy przyjmujemy miesiąc (30 dni),
- 3) przyjmujemy, że rok ma 360 dni (dzielnik 360).

96. W okresie karencji odsetki naliczamy tak jak dla rat malejących.

Splacanie rat kredytu

97. Splacasz kredyt zgodnie z harmonogramem spłat, który jest załącznikiem do umowy.

98. W dniu podpisania umowy dostajesz wstępny harmonogram. Ostateczny otrzymasz po uruchomieniu kredytu (lub po okresie karencji/realizacji inwestycji).

99. Pieniądze na spłatę raty musisz zapewnić najpóźniej na koniec dnia poprzedzającego dzień spłaty.

100. W przypadku spłaty kredytu w ratach malejących kapitał splacasz w równych częściach (co miesiąc lub co 3 miesiące), a odsetki są coraz niższe (bo naliczane od malejącego salda kapitału).

101. W przypadku spłaty kredytu w ratach równych (annuitetowych):

- 1) splacasz co miesiąc taką samą łączną kwotę raty (kapitał + odsetki),
- 2) część kapitałowa raty wynika z różnicy pomiędzy wysokością całej raty kapitałowo-odsetkowej i odsetkami,

- 3) ostatnia rata może być nieco inna (rata wyrównująca).
102. Pierwszą ratę (kapitałowo-odsetkową lub tylko odsetkową w okresie karencji) płacisz w miesiącu następującym po uruchomieniu kredytu (lub jego pierwszej transzy).
103. Raty odsetkowe (w okresie karencji) płacisz co miesiąc.
104. Dokładny dzień spłaty w miesiącu jest określony w umowie.
105. Jeśli termin płatności wypada w dniu, którego nie ma w danym miesiącu (np. 31 kwietnia), płacisz w ostatnim dniu tego miesiąca.
106. Jeśli termin płatności wypada w dzień wolny od pracy (sobotę, niedzielę, święto), płacisz w następnym dniu roboczym.
107. Możesz spłacać kredyt poprzez:
- 1) wpłatę gotówki w naszej placówce,
 - 2) pobranie środków z Twojego konta prowadzonego u nas (jeśli nas do tego upoważnisz w umowie),
 - 3) przelew środków.
108. Za termin spłaty uznajemy dzień, w którym pieniądze wpłyną na Twój rachunek kredytowy u nas.

Wcześniejsza spłata kredytu (raty malejące)

109. Możesz spłacić część lub całość kredytu przed terminem wskazanym w harmonogramie (za wyjątkiem okresu zawieszenia rat). Żeby to zrobić:
- 1) musisz nas pisemnie powiadomić na naszym formularzu co najmniej 3 dni robocze przed planowaną spłatą;
 - 2) w powiadomieniu podaj:
 - a) termin wcześniejszej spłaty,
 - b) kwotę, którą chcesz wpłacić,
 - c) jak chcesz, aby ta spłata wpłynęła na dalszy okres kredytowania i raty kredytu w przypadku częściowej spłaty (patrz punkt 110);
 - 3) jeśli wpłacisz pieniądze bez powiadomienia, trafią one na odrębne, nieoprocentowane konto i zostaną zaliczone na poczet najbliższych rat dopiero w dniu ich wymagalności. Możemy odstąpić od tej zasady w uzasadnionych przypadkach.
110. Możesz wybrać jedną z opcji wcześniejszej spłaty kredytu:
- 1) zachowanie okresu kredytowania i wysokości rat kapitałowych – pobierzemy pieniądze na spłatę odsetek naliczonych na dzień sprzed wcześniejszej spłaty, następnie spłacimy najbliższe raty kapitałowe. W tych miesiącach płacisz tylko odsetki (lub odsetki i resztę raty kapitałowej, jeśli wpłata nie pokryła jej w całości),
 - 2) skrócenie okresu kredytowania - pobierzemy pieniądze na spłatę odsetek naliczonych na dzień sprzed wcześniejszej spłaty, następnie spłacimy część kredytu. Przygotujemy i wyślemy do Ciebie nowy harmonogram spłat lub możesz go odebrać osobiście w placówce. W przypadku

spląty całości kredytu przed terminem określonym w umowie, umowa zostanie rozwiązana z dniem tej spląty,

3) zachowanie okresu kredytowania ze zmianą wysokości rat kapitałowych - obniżymy wysokość Twoich przyszłych rat kapitałowych, a okres spląty pozostanie bez zmian. Pobierzemy pieniądze na splątę odsetek naliczonych na dzień sprzed wcześniejszej spląty, następnie splącimy część kredytu. Przygotujemy i wyślemy do Ciebie nowy harmonogram spląt.

111. Aby splącić wcześnie całość kredytu:

- 1) musisz nas pisemnie powiadomić na naszym formularzu co najmniej 3 dni robocze przed planowaną splątą,
- 2) musisz zapewnić na koncie środki na splątę całego pozostałego kapitału, naliczonych odsetek oraz ewentualnej rekompensaty za wcześniejszą splątę (jeśli jest należna zgodnie z taryfą),
- 3) przeliczymy odsetki zgodnie z rzeczywistym okresem wykorzystania kredytu,
- 4) jeśli wpłacisz środki bez powiadomienia, potraktujemy je jak w punkcie 109 podpunkt 3).

112. Jeśli splącisz całość kredytu przed terminem lub część kredytu ze skróceniem okresu kredytowania:

- 1) całkowity koszt kredytu (odsetki, prowizje, inne koszty) zostanie obniżony proporcjonalnie do okresu, o który skrócono okres obowiązywania umowy (licząc w dniach). Dotyczy to również kosztów poniesionych przed splątą (np. prowizji przygotowawczej),
- 2) rozliczymy się z Tobą w ciągu 14 dni od dnia spląty. Wydamy Ci też pismo o całkowitej splącie i zgodę na zwolnienie zabezpieczeń.

113. W przypadku spląty całości kredytu przed terminem określonym w umowie, umowa zostanie rozwiązana z dniem tej spląty.

Wcześniejsza spląta kredytu (raty równe)

114. Możesz splącić część lub całość kredytu przed terminem (za wyjątkiem okresu zawieszenia rat).

115. Możesz dokonać wcześniejszej spląty części kredytu w terminie płatności raty wynikającym z harmonogramu. Żeby to zrobić:

- 1) musisz nas pisemnie powiadomić na naszym formularzu co najmniej 3 dni robocze przed tym terminem,
- 2) w powiadomieniu podaj:
 - a) kwotę, którą chcesz wpłacić (oprócz regularnej raty),
 - b) czy chcesz zachować dotychczasowy okres kredytowania (wtedy Twoje przyszłe raty będą niższe), czy skrócić okres kredytowania (wtedy raty pozostaną na podobnym poziomie, ale będziesz splącać krócej).

116. W uzasadnionych przypadkach możemy przyjąć splątę bez zachowania tych warunków.

117. Po dokonaniu wcześniejszej spłaty przygotujemy dla Ciebie nowy harmonogram spłat i prześlemy go listem zwykłym (możesz też odebrać go osobiście).
118. Aby spłacić wcześniej całość kredytu:
- 1) musisz nas pisemnie powiadomić na naszym formularzu co najmniej 3 dni robocze przed planowanym terminem spłaty,
 - 2) musisz zapewnić na koncie środki na spłatę całego pozostałego kapitału, naliczonych odsetek oraz ewentualnej rekompensaty za wcześniejszą spłatę (jeśli jest należna zgodnie z taryfą),
 - 3) Przeliczymy odsetki zgodnie z rzeczywistym okresem wykorzystania kredytu.
119. Jeśli wpłacisz środki bez powiadomienia, trafią one na specjalne, nieoprocentowane konto i zostaną zaliczone na poczet najbliższych rat dopiero w dniu ich wymagalności.
120. Jeśli spłacisz całość kredytu przed terminem lub część kredytu ze skróceniem okresu kredytowania:
- 1) całkowity koszt kredytu (odsetki, prowizje, inne koszty) zostanie obniżony proporcjonalnie do okresu, o który skrócono umowę (licząc w dniach). Dotyczy to również kosztów poniesionych przed spłatą (np. prowizji przygotowawczej),
 - 2) rozliczymy się z Tobą w ciągu 14 dni od dnia spłaty. Wydamy Ci też pismo o całkowitej spłacie i zgodę na zwolnienie zabezpieczeń.
121. W przypadku spłaty całości kredytu wraz z odsetkami przed terminem określonym w umowie, umowa zostanie rozwiązana z dniem tej spłaty.

Twoje podstawowe obowiązki jako Kredytobiorcy

122. Przez cały okres kredytowania jesteś zobowiązany(a) do:
- 1) wykorzystania kredytu zgodnie z celem określonym w umowie,
 - 2) prowadzenia inwestycji (np. budowy) zgodnie z prawem budowlanym,
 - 3) umożliwienia nam (lub osobom przez nas upoważnionym) w każdym czasie:
 - a) kontroli, czy kredyt jest wykorzystywany zgodnie z celem,
 - b) kontroli stanu prawnego i technicznego nieruchomości, która jest zabezpieczeniem kredytu (w tym inspekcji tej nieruchomości),
 - c) wstępu na teren nieruchomości, aby skontrolować postęp inwestycji i związane z nią dokumenty,
 - 4) terminowej spłaty rat kredytu wraz z odsetkami i innymi należnościami.
123. Musisz również:
- 1) uzyskać naszą pisemną zgodę na zaciągnięcie innych kredytów, pożyczek, udzielenie poręczeń lub przyjęcie odpowiedzialności za długi innych osób. Zgoda nie jest wymagana, jeśli kwota nowego zobowiązania jest mniejsza niż 5 000 PLN,
 - 2) nie dokonywać zmian w dokumentacji projektowo-kosztorysowej inwestycji bez naszej pisemnej zgody.,

- 3) prowadzić inwestycję zgodnie z harmonogramem,
 - 4) poinformować nas pisemnie w ciągu 7 dni o:
 - a) zaciągnięciu innych kredytów lub pożyczek (podaj kwoty, terminy spłaty zabezpieczenia),
 - b) zmianie nazwiska, adresu zamieszkania, miejsca pracy, numeru dowodu osobistego. Ty ponosisz skutki tego, że nie poinformujesz nas o zmianie adresu zamieszkania,
 - c) wszystkich zdarzeniach, które zmieniają stan prawny lub techniczny nieruchomości będącej zabezpieczeniem,
 - d) innych faktach potrzebnych do oceny Twojej sytuacji finansowej lub kontroli kredytu, na naszą prośbę.
 - 5) przedstawić nam:
 - a) dokument potwierdzający rozliczenie z deweloperem/spółdzielnią – w ciągu 14 dni od rozliczenia,
 - b) przydział lokalu lub umowę przeniesienia własności nieruchomości wraz ze świadectwem charakterystyki energetycznej – w ciągu 14 dni od ich otrzymania. Jeśli nie przedstawisz tych dokumentów, możemy podwyższyć marżę kredytu,
 - c) pozwolenie na użytkowanie budynku (lub zawiadomienie o zakończeniu budowy, jeśli pozwolenie nie jest wymagane) wraz ze świadectwem charakterystyki energetycznej – w ciągu 4 miesięcy od rozliczenia ostatniej transzy. Jeśli nie przedstawisz tych dokumentów, możemy podwyższyć marżę kredytu.
 - 6) ustanowić dodatkowe zabezpieczenia spłaty kredytu, jeśli zażądamy tego z powodów określonych w punkt 15,
 - 7) zapewnić środki na koncie do spłaty kredytu w wysokości wystarczającej na pokrycie rat i innych należności (jeśli upoważniłeś/aś nas do ich pobierania),
 - 8) dostarczyć aktualny odpis z księgi wieczystej niezwłocznie po wpisaniu hipoteki na naszą rzecz,
 - 9) na naszą prośbę – dostarczyć aktualne dokumenty potwierdzające Twoje dochody,
 - 10) na naszą prośbę (nie częściej niż raz na 12 miesięcy lub gdy dowiemy się o obciążeniu nieruchomości) – dostarczyć aktualny (z ostatnich 3 miesięcy) odpis z księgi wieczystej nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie,
 - 11) dbać o nieruchomość stanowiącą zabezpieczenie – wykonywać niezbędne naprawy i remonty, aby jej stan się nie pogarszał,
 - 12) terminowo płacić podatki i opłaty dotyczące tej nieruchomości i na naszą prośbę okazywać dowody ich zapłaty,
 - 13) korzystać z nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem i dbać, by jej stan nie uległ pogorszeniu ponad normalne zużycie.
124. Jeśli kredyt bierze kilka osób (współkredytobiorcy), odpowiadacie za jej spłatę solidarnie. Oznacza to, że możemy żądać spłaty całości lub części zadłużenia od dowolnej z tych osób lub od wszystkich razem.

Kredyt w walucie obcej (informacje dodatkowe)

125. Obecnie udzielamy kredytów hipotecznych wyłącznie w PLN.
126. Poniższe zasady dotyczą sytuacji, gdyby Twój kredyt uzyskał status kredytu hipotecznego w walucie obcej zgodnie z ustawą o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami (np. w wyniku zmiany waluty dochodów i miejsca zamieszkania).
127. Kredyt w walucie obcej może być udzielony tylko w walucie, w której uzyskujesz większość dochodów lub posiadasz większość majątku.
128. Spłata takiego kredytu może następować w PLN lub w walucie kredytu. Możesz zmienić walutę spłaty, składając u nas dyspozycję co najmniej 3 dni przed terminem płatności. Zmiana jest bezpłatna i nie wymaga zawarcia aneksu do umowy.
129. Jeśli spłacasz kredyt w PLN, raty przeliczamy według naszego kursu sprzedaży z tabeli kursów obowiązującego w dniu wpływu środków.
130. Jeśli spłacasz kredyt w walucie kredytu, otworzymy Ci bezpłatne, nieoprocentowane konto do gromadzenia środków na spłatę. Nie pobieramy opłat za wpłaty na to konto.
131. Nie przyjmujemy spłat w bilonie walut obcych. Kwoty niższe niż najniższy nominał banknotu przyjmujemy w PLN wg kursu średniego NBP.
132. Do obliczania odsetek od kredytu w walucie obcej stosujemy dzielnik 360.
133. Jeśli wpłacisz ratę przed terminem określonym w harmonogramie, to wtedy zmniejszymy Twoje zadłużenie z tytułu kredytu w dniu płatności najbliższej raty (z dotrzymaniem przepisów z sekcji „Wcześniejsza spłata kredytu (raty malejące)” i „Wcześniejsza spłata kredytu (raty równe)”, a pieniądze te przeliczymy na walutę z umowy w dniu spłaty.
134. Informacje o naszych kursach walut i spreadach są dostępne w placówkach i na stronie www.bosbank.pl. Kursy mogą zmieniać się w ciągu dnia.
135. O zmianie zasad ustalania kursów lub maksymalnej marży poinformujemy Cię listem zwykłym lub osobiście w placówce. Masz 14 dni na wypowiedzenie umowy, jeśli nie zgadzasz się na powyższe zmiany.
136. Jeśli postavimy kredyt indeksowany (obecnie nieudzielany) w stan wymagalności (czyli zażądamy natychmiastowej spłaty całości), mamy prawo przeliczyć zadłużenie w walucie, w której udzieliliśmy kredytu na złote według naszego kursu sprzedaży z dnia tej czynności.

Zmiana waluty kredytu (przewalutowanie)

137. Możesz złożyć wniosek o zmianę waluty kredytu (przewalutowanie), jeśli:
- 1) zaczynasz uzyskiwać większość dochodów (lub posiadasz większość majątku) w tej nowej walucie (wg stanu na dzień ostatniej oceny zdolności kredytowej),
 - 2) nowa waluta jest walutą kraju UE, w którym mieszkałeś(aś) w dniu zawarcia umowy lub mieszkasz obecnie,

- 3) masz zdolność kredytową do spłaty kredytu w nowej walucie (jeśli uzyskujesz w niej dochód),
 - 4) ewentualni poręczyciele mają zdolność do poręczenia kredytu w nowej walucie i wyrażą zgodę na zmianę,
 - 5) inne osoby zabezpieczające kredyt wyrażą zgodę na zmianę,
 - 6) pozytywnie zweryfikujemy wartość zabezpieczeń.
138. Do przewalutowania stosujemy średni kurs waluty ogłoszony przez NBP w dniu złożenia przez Ciebie wniosku.
139. Aby zmienić walutę kredytu:
- 1) musisz złożyć pisemny wniosek,
 - 2) musimy podpisać aneks do umowy. Zmiana waluty kredytu nie może nastąpić przed podpisaniem aneksu,
 - 3) w dniu przewalutowania musisz spłacić odsetki naliczone do tego dnia w poprzedniej walucie,
 - 4) musisz złożyć w sądzie wniosek o zmianę wpisu hipoteki w księdze wieczystej (jeśli kwota hipoteki się zmieni) i dostarczyć nam potwierdzenie złożenia i opłacenia wniosku w ciągu 14 dni od podpisania aneksu. Jeśli tego nie zrobisz, my złożymy i opłacimy wniosek, a Ty zwrócisz nam koszty.
140. Aneks określa m.in. datę przewalutowania, nową kwotę kredytu, nowe oprocentowanie i nowy harmonogram spłat.
141. Składając wniosek o przewalutowanie związane z walutą obcą, oświadczasz, że poinformowaliśmy Cię o ryzyku walutowym (zmiana kursu wpływa na wysokość raty i zadłużenia) oraz ryzyku zmiennej stopy procentowej.

Kontrola wykorzystania kredytu

142. W okresie wypłaty kredytu mamy prawo kontrolować, czy:
- 1) wykorzystujesz kredyt zgodnie z celem,
 - 2) realizujesz inwestycję terminowo.
143. Kontrola odbywa się na podstawie inspekcji nieruchomości oraz dokumentów potwierdzających wydatki (wymienionych w sekcji „Jak rozliczasz wypłacony kredyt?”).
144. Przy kredycie na budowę domu metodą gospodarczą, kontrolę przeprowadzamy przed wypłatą każdej transzy.

Zawieszenie spłaty rat

145. Umożliwiamy Ci skorzystanie z zawieszenia rat, czyli czasowego wstrzymania płatności pełnych rat kapitałowo-odsetkowych.
146. Możesz skorzystać z tej opcji, jeśli:
- 1) spłaciłeś(aś) już co najmniej 6 rat kredytu,

- 2) złożysz wniosek (dyspozycję) co najmniej 14 dni kalendarzowych przed terminem płatności raty, którą chcesz zawiesić (osobiście w placówce lub przez Call Center),
 - 3) nie masz żadnych zaległości w spłacie kredytu.
147. Jeśli Twój kredyt miał okres karencji, możesz wnioskować o zawieszenie dopiero po jej zakończeniu.
148. Aby skorzystać z zawieszenia rat:
- 1) składasz pisemną dyspozycję w placówce lub telefoniczną przez Call Center,
 - 2) w dyspozycji określasz, które raty chcesz zawiesić,
 - 3) na każdą zawieszaną ratę składasz osobną dyspozycję (chyba że zawieszasz 3 kolejne raty – wtedy wystarczy jedną). Przez Call Center możesz jedną dyspozycją zlecić zawieszenie 3 różnych rat,
 - 4) zawieszenie może dotyczyć raty płatnej najwcześniej po 14 dniach od złożenia dyspozycji. Jeśli wskażesz wcześniejszą ratę, możemy zawiesić dopiero kolejną.
149. Możemy odmówić zawieszenia rat, jeśli:
- 1) nie ustanowiłeś(aś) na czas wszystkich wymaganych zabezpieczeń,
 - 2) masz jakiegokolwiek zaległości w spłacie w dniu poprzedzającym realizację dyspozycji,
 - 3) nienależycie wykonujesz umowę.
150. Jeśli odmówimy Ci zawieszenia rat, poinformujemy Cię o tym niezwłocznie.
151. W okresie zawieszenia nadal naliczamy odsetki. Kwota naliczonych odsetek jest doliczana (kapitalizowana) do salda Twojego zadłużenia na koniec każdego miesiąca objętego zawieszeniem.
152. Po okresie zawieszenia:
- 1) możesz wybrać jedną z opcji:
 - a) zachowanie pierwotnego okresu kredytowania: Twoje przyszłe raty będą wyższe. Wymaga to ponownej oceny zdolności kredytowej,
 - b) wydłużenie okresu kredytowania: Okres spłaty wydłuży się maksymalnie o okres zawieszenia (ale łącznie nie więcej niż o 12 miesięcy i nie ponad maksymalny dopuszczalny okres kredytowania),
 - 2) zmiana harmonogramu z powodu zawieszenia rat nie wymaga podpisania aneksu do umowy,
 - 3) przygotujemy dla Ciebie i prześlemy Ci nowy harmonogram.
153. Od złożenia dyspozycji do końca okresu zawieszenia nie możemy zmieniać harmonogramu, np.:
- 1) dokonywać wcześniejszej spłaty części kredytu,
 - 2) zmieniać długości okresu kredytowania (poza wydłużeniem wynikającym z zawieszenia),
 - 3) zmieniać wysokości marży (chyba, że jest to obniżka po wpisie hipoteki),
 - 4) zmieniać kwoty kredytu,
 - 5) zmieniać waluty kredytu.

154. Te ograniczenia nie dotyczą zmian oprocentowania wynikających ze zmiany stopy bazowej (WIBOR).

Gdzie i jak możesz złożyć reklamację?

155. Masz prawo złożyć reklamację na kilka sposobów:

- 1) pisemnie - osobiście w placówce Banku albo wysyłając reklamację przesyłką pocztową lub kurierską,
- 2) ustnie - osobiście w placówce Banku, do formularza reklamacji ustnej,
- 3) telefonicznie - na naszej infolinii pod numerami +48 801 355 455 lub +48 22 543 34 34,
- 4) elektronicznie:
 - a) po zalogowaniu się do BOŚBank24 wraz z aplikacją mobilną lub iBOSS24,
 - b) przez formularz reklamacyjny dostępny na naszej stronie internetowej,
- 5) za pomocą doręczeń elektronicznych na adres: AE:PL-62580-70579-FDHJW-29,
- 6) poprzez inne podmioty - w zakresie produktów i usług, dla których pełnimy funkcję dystrybutora.

156. Reklamacje rozpatrujemy zgodnie z "Zasadami przyjmowania i rozpatrywania reklamacji w Banku Ochrony Środowiska S.A.", które udostępniamy w placówkach i na naszej stronie internetowej.

157. Odpowiemy na reklamację w sposób uzgodniony z Tobą w terminie maksymalnie 30 dni kalendarzowych, o ile przepisy szczególne nie wprowadzają innych terminów rozpatrzenia reklamacji.

158. Jeśli Twoja reklamacja jest szczególnie skomplikowanym przypadkiem, to odpowiemy w terminie maksymalnie 60 dni kalendarzowych. Wtedy poinformujemy Cię:

- 1) dlaczego przesuwamy termin rozpatrzenia reklamacji,
- 2) co musimy ustalić, aby rozpatrzyć reklamację,
- 3) kiedy udzielimy Ci odpowiedzi.

159. Jeśli nie zgadzasz się z naszą decyzją, możesz:

- 1) odwołać się do centrali Banku, ul. Żelazna 32, 00-832 Warszawa - w jednej z form, które wskazaliśmy w punkcie 155,
- 2) zwrócić się w trybie skargowym do Rzecznika Finansowego,
- 3) wnieść powództwo do sądu powszechnego, właściwego zgodnie z zawartą z nami umową.

Prowizje i opłaty

160. Za czynności związane z udzielonym kredytem pobieramy opłaty i prowizje zgodnie z naszą taryfą.

161. Mamy prawo zmienić opłaty lub prowizje w taryfie (nie częściej niż dwa razy w roku), jeśli od ostatniej zmiany wystąpi co najmniej jedna z przyczyn:

- 1) zmiana oficjalnego wskaźnika inflacji (cen towarów i usług),
 - 2) zmiana stopy rezerwy obowiązkowej NBP (o min. 0,1 p.p.),
 - 3) zmiana podstawowych stóp procentowych NBP (o min. 0,1 p.p.),
 - 4) zmiana stawki WIBOR 6M (o min. 0,1 p.p.),
 - 5) zmiana naszych kosztów (energii, opłat pocztowych, telekomunikacyjnych, opłat innych banków) wpływających na koszt obsługi danej usługi (o min. 1%).
162. Poziom zmiany opłaty nie może być wyższy niż 10-krotność procentowej zmiany przyczyny, która była najwyższa.
163. Możemy również zmienić wysokość opłat i prowizji, jednocześnie ze zmianą regulaminu, jeśli:
- 1) zmieniają się przepisy prawa regulujące sektor bankowy lub świadczenie usług bankowych, lub
 - 2) zostaną wydane lub zmieniają się wytyczne, zalecenia, rekomendacje, dobre praktyki lub decyzje instytucji nadzorczych, lub
 - 3) będzie konieczność ich dostosowania do wymogów ochrony konsumentów ale zmiana każdej z tych stawek nie może być wyższa niż wzrost kosztów lub obsługi usług/produktów, których dotyczy i wynika z przyczyn podanych w podpunktach 1) do 3).
164. Jeżeli od ostatniej zmiany tych opłat i prowizji minęły 24 miesiące, to uznajemy, że taka zmiana wydarzyła się 24 miesiące temu.
165. Mamy prawo wprowadzić opłaty za czynności, które dotychczas były bezpłatne. Wysokość nowej opłaty ustalamy, biorąc pod uwagę nasze koszty, pracochłonność i opłaty w innych bankach.
166. Powyższe zasady zmiany opłat nie dotyczą opłat promocyjnych. Warunki zmiany promocji określamy osobno.
167. Jeśli podwyższymy opłaty lub wprowadzimy nowe, dostarczymy Ci nowy wyciąg z taryfy (listem zwykłym lub w placówce).
168. Poinformujemy Cię, także że masz prawo wypowiedzieć umowę w ciągu 14 dni od otrzymania informacji, jeśli nie zgadzasz się na zmiany taryfy.
169. Jeśli nie wypowiedzisz umowy w tym terminie, oznacza to, że akceptujesz zmiany taryfy.
170. Jeśli wypowiedzisz umowę, do końca okresu wypowiedzenia obowiązują Cię dotychczasowe stawki. Musisz spłacić cały kredyt i należne odsetki następnego dnia po upływie okresu wypowiedzenia.

Zmiana regulaminu

171. Mamy prawo zmienić regulamin w trakcie trwania umowy, jeśli:
- 1) zmieniają się przepisy prawa dotyczące banków lub usług bankowych,
 - 2) zmieniają się wytyczne, zalecenia lub decyzje organów nadzoru,
 - 3) jest to konieczne do dostosowania zapisów do wymogów ochrony konsumentów,
 - 4) zmieni się sposób świadczenia usług przez inne instytucje, z których korzystamy,
 - 5) zmienimy naszą ofertę produktów lub usług,
 - 6) zmienimy nasz system informatyczny, co wpłynie na świadczenie usług.

172. O zmianie regulaminu poinformujemy Cię, doręczając nowy dokument (listem zwykłym lub w placówce).
173. Masz 14 dni od otrzymania nowego regulaminu na wypowiedzenie umowy, jeśli nie akceptujesz zmian. Jeśli tego nie zrobisz, zmiany wchodzą w życie. W okresie wypowiedzenia obowiązuje dotychczasowy regulamin. Musisz spłacić cały kredyt i należne odsetki następnego dnia po upływie okresu wypowiedzenia.

Przepisy o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy, finansowaniu terroryzmu i innym przestępstwom gospodarczym

174. Mamy możliwość rozwiązania umowy bez wypowiedzenia w przypadkach, gdy:
- 1) mimo naszej prośby nie wykonasz niezbędnych czynności (np. przedstawienie dokumentów, złożenie wyjaśnień), na podstawie których nie będziemy mogli zastosować wymaganych przepisów dotyczących przeciwdziałania praniu pieniędzy i finansowaniu terroryzmu, do których jesteśmy zobowiązani (m.in. stosowanie środków bezpieczeństwa finansowego),
 - 2) na podstawie przekazanych przez Ciebie lub pozyskanych przez nas samodzielnie dokumentów lub informacji negatywnie ocenimy ryzyko związane z przepisami dotyczącymi przeciwdziałania praniu pieniędzy i finansowaniu terroryzmu, tzw. ocena ryzyka prania pieniędzy i finansowania terroryzmu,
 - 3) zostaniesz wpisany na listy sankcyjne lub gdy będziesz chciał wykonać przelew na rzecz podmiotu, który występuje na listach sankcyjnych,
 - 4) będziesz przyjmował środki od podmiotu, który występuje na listach sankcyjnych,
 - 5) w naszej ocenie w Twoim przypadku lub co do środków na Twoim rachunku dojdzie do podejrzenia działań przestępczych.
175. Mamy możliwość odmówić realizacji przelewu lub wstrzymać możliwość dysponowania środkami na Twoim rachunku w przypadkach, w których zobowiązują nas do tego przepisy dotyczące przeciwdziałania praniu pieniędzy i finansowaniu terroryzmu lub przepisy Prawa bankowego. W tym zakresie mamy możliwość zwrócić się do Ciebie z oczekiwaniem przekazania dodatkowych wyjaśnień lub dokumentów w związku z obowiązkami, jakie nakładają na nas te przepisy i zastrzegamy sobie możliwość sprawdzenia przekazanych informacji lub dokumentów.

Postanowienia końcowe

176. Jeśli nie otrzymasz podpisanego egzemplarza umowy w chwili jej zawarcia, damy Ci niepodpisany egzemplarz informacyjny. Podpisany egzemplarz dostarczymy Ci niezwłocznie, najpóźniej w ciągu 7 dni od zawarcia umowy.
177. Podpisując umowę, oświadczasz, że:
- 1) postanowienia umowy, tego dokumentu (regulaminu), taryfy i innych dokumentów są dla Ciebie jednoznaczne i zrozumiałe,

- 2) otrzymałeś(aś) od nas przed zawarciem umowy wszystkie informacje potrzebne do podjęcia decyzji o zaciągnięciu kredytu.
178. Regulamin jest dla nas i dla Ciebie wiążący.
179. Mamy prawo przenieść wierzytelność wynikającą z Twojej umowy na fundusz sekurytyzacyjny (na podstawie umowy przelewu lub subpartycypacji), zgodnie z Prawem bankowym.
180. Powołanie Cię do czynnej służby wojskowej nie zwalnia Cię z obowiązku spłaty kredytu na zasadach określonych w umowie. Dotyczy to również Twojego współmałżonka..

Informacja o dostępności usług

181. Informacje o tym, w jaki sposób spełniamy wymagania dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami, znajdziesz na stronie www.bosbank.pl

Słownik

adaptacja -Przerobienie pomieszczeń, które nie były mieszkalne (np. strychu), tak aby można było w nich mieszkać. Obejmuje to rozbudowę, nadbudowę czy przebudowę istniejącego budynku.

Administrator Wskaźnika referencyjnego (lub Administrator) – podmiot, który zarządza tworzeniem i publikowaniem Wskaźnika referencyjnego. Tego administratora wskazuje Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych (ESMA) w swoim rejestrze. Można znaleźć ten rejestr na stronie internetowej Banku w sekcji dotyczącej Wskaźników referencyjnych;

my (bank) - Bank Ochrony Środowiska S.A.

Bank Centralny - bank centralny właściwy dla waluty Wskaźnika referencyjnego;

call center - Nasz dział obsługi telefonicznej, gdzie możesz składać niektóre dyspozycje.

decyzja kredytowa (decyzja) - Nasza zgoda na udzielenie Ci kredytu. Określa ona najważniejsze warunki umowy i jest naszą ofertą zawarcia umowy.

dom jednorodzinny - Budynek mieszkalny (wolnostojący, bliźniak, szeregowy), w którym jest jeden lub dwa lokale mieszkalne, albo jeden lokal mieszkalny i jeden użytkowy (np. mały sklep, biuro), jeśli jego powierzchnia nie przekracza 30% całego budynku.

dom wielorodzinny - Budynek, w którym jest więcej niż dwa mieszkania lub więcej niż jedno mieszkanie i jeden lokal użytkowy.

działka budowlana - Grunt, który spełnia warunki (wielkość, dostęp do drogi, media), aby można było na nim postawić budynek zgodnie z przepisami i planami miejscowymi.

dzień roboczy - Dzień, w którym pracujemy. Nie pracujemy w soboty, niedziele i święta ustawowe.

garaż / miejsce postojowe - Pomieszczenie lub miejsce do parkowania samochodu. Może być osobnym budynkiem lub częścią innego, zamkniętym lub otwartym. Może mieć osobną księgę wieczystą.

Grupa Robocza - wskazana przez lub pracująca pod nadzorem lub z udziałem organów administracji publicznej lub organów regulujących rynek, grupa przygotowująca propozycję zastąpienia

Wskaźnika referencyjnego;

inwestor zastępczy - Firma (np. deweloper, spółdzielnia mieszkaniowa), która buduje nieruchomość w Twoim imieniu na podstawie umowy.

istotna zmiana – zdefiniowania przez Administratora Wskaźnika referencyjnego zmiana w stosowanej metodzie wyznaczania Wskaźnika referencyjnego, o której Administrator Wskaźnika referencyjnego każdorazowo powiadamia stosownie do art. 13 Rozporządzenia BMR;

karencja - Okres na początku spłaty kredytu, kiedy spłacasz tylko odsetki, bez kapitału. Zaczyna się od wypłaty kredytu (lub jego pierwszej części), a kończy przed spłatą pierwszej pełnej raty kapitałowej.

korekta – sposób, w jaki bank oblicza wartość Wskaźnika alternatywnego. Jest to potrzebne, aby zrekompenzować skutki zmian w przepisach, które spowodowały zastąpienie starego Wskaźnika referencyjnego nowym Wskaźnikiem alternatywnym. Korekta może być dodawana lub odejmowana od Wskaźnika alternatywnego. Bank informuje kredytobiorcę o tym, jak działa Korekta. Gdy Podmiot Wyznaczający, Bank Centralny lub Grupa Robocza ustalą Korektę, bank stosuje tę Korektę zgodnie z ich decyzją;

kredyt hipoteczny - Kredyt, którego zabezpieczeniem jest hipoteka na nieruchomości mieszkalnej. Może być przeznaczony na cele mieszkaniowe (kupno, budowa, remont domu, mieszkania, działki) niezwiązane z działalnością gospodarczą.

kredyt hipoteczny w walucie obcej - Kredyt w walucie innej niż ta, w której zarabiasz lub masz oszczędności, albo innej niż waluta kraju, w którym mieszkasz.

kredyt indeksowany - Kredyt udzielony w złotych, ale jego wartość jest przeliczana na inną walutę (np. euro) według kursu NBP z dnia złożenia wniosku o zmianę waluty. *Uwaga: Obecnie udzielamy kredytów tylko w PLN.*

Ty (kredytobiorca) - Osoba (lub osoby), która zawarła z nami umowę kredytu hipotecznego.

lokal mieszkalny - Mieszkanie – wydzielona część budynku przeznaczona do stałego zamieszkania. Może obejmować też pomieszczenia przynależne (np. piwnicę, garaż), nawet jeśli nie przylegają bezpośrednio do mieszkania.

LTV (Loan to Value) - Wskaźnik pokazujący stosunek kwoty kredytu do wartości nieruchomości, która jest jego zabezpieczeniem (wyrażony w procentach).

modernizacja (przebudowa) - Prace w istniejącym budynku, które poprawiają jego stan techniczny.

nieruchomość - Grunt, budynek trwale z nim związany lub część budynku (lokal), które mogą być osobnym przedmiotem własności lub ograniczone prawo rzeczowe do nich.

nieruchomość rolna - nieruchomość, która jest lub może być wykorzystywana do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej, z wyłączeniem nieruchomości położonych w obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne.

nieruchomość zagrodowa - wyodrębniona z obszaru użytkowanego rolniczo działka gruntu lub jej część, nie większa niż 2 hektary obejmująca budynki mieszkalne i gospodarcze gospodarstwa

rolnego, przestrzeń komunikacyjną (podwórze, dojazdy) oraz ogród przydomowy, dla której jest lub będzie prowadzona odrębna księga wieczysta.

okres kredytowania - Całkowity czas, na jaki udzielamy Ci kredytu – od dnia wypłaty pierwszej kwoty do dnia całkowitej spłaty kapitału i odsetek.

okres realizacji kredytu - Czas przeznaczony na wypłatę wszystkich transz kredytu, jeśli jest ona wypłacana w częściach.

okres realizacji inwestycji - Czas od postawienia kredytu do Twojej dyspozycji do momentu rozliczenia ostatniej transzy i ewentualnych Twoich środków własnych.

podmiot pośredniczący - Firma (np. deweloper, agencja nieruchomości, pośrednik finansowy), która współpracuje z nami i może Cię do nas skierować.

Podmiot Wyznaczający - Komisja Europejska, organ nadzoru nad Administratorem, Administrator, uprawniony organ administracji publicznej lub inny podmiot uprawniony zgodnie z obowiązującymi przepisami do zarekomendowania lub określenia Wskaźnika alternatywnego oraz Korekty;

prawo budowlane - Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane .

przewalutowanie - Zmiana waluty kredytu (np. z obcej na PLN lub odwrotnie). *Uwaga: Obecnie dotyczy to głównie zmiany kredytu w PLN na walutę obcą, jeśli zmienisz kraj zamieszkania lub źródło dochodu.*

regulamin - Skrót od nazwy tego dokumentu – Regulaminu udzielania kredytów hipotecznych.

rekompensata - Opłata, którą możemy pobrać, jeśli spłacisz kredyt (lub jego część) przed terminem określonym w umowie. Zasady jej pobierania określa umowa i taryfa.

remont - Prace budowlane w istniejącym budynku, które nie są bieżącą konserwacją.

rozbudowa - Powiększenie istniejącego domu lub lokalu.

Rozporządzenie BMR – Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014 z późniejszymi zmianami;

spread walutowy - Różnica między kursem sprzedaży a kursem kupna waluty obcej w naszej tabeli kursów.

stawka EURIBOR / LIBOR / WIBOR 6M - Przykłady wskaźników referencyjnych używanych na rynku finansowym. WIBOR 6M jest używany dla kredytów w PLN. Są one ustalane przez odpowiednich administratorów.

Stopa Bazowa – WIBOR albo inny powszechnie funkcjonujący na rynku i publikowany Wskaźnik referencyjny lub Stopa referencyjna właściwego Banku Centralnego, stanowiąca zgodnie z umową kredytu podstawę dla obliczenia oprocentowania;

Stopa Referencyjna – jest to główna stopę procentową Banku Centralnego właściwego dla waluty Wskaźnika referencyjnego;

świadcstwo charakterystyki energetycznej - dokument, który określa wielkość zapotrzebowania

na energię niezbędną do zaspokojenia potrzeb energetycznych związanych z użytkowaniem budynku lub części budynku, czyli energii na potrzeby ogrzewania i wentylacji, przygotowania ciepłej wody użytkowej, chłodzenia. Dla domu jednorodzinnego sporządza się świadectwo charakterystyki energetycznej budynku, natomiast dla lokalu mieszkalnego - świadectwo charakterystyki energetycznej części budynku. Świadectwo charakterystyki energetycznej jest ważne przez 10 lat od dnia jego sporządzenia, chyba że zostaną przeprowadzone roboty budowlano-instalacyjne, w wyniku których zmianie ulegnie charakterystyka energetyczna budynku lub części budynku (np. wymiana okien, wymiana źródła ciepła, docieplenie budynku). Zasady sporządzania i przekazywania świadectw charakterystyki energetycznej określa ustawa z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków. Świadectwo charakterystyki energetycznej nie jest wymagane, gdy przedmiot kredytowania/ zabezpieczenia podlega ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub jeśli przedmiotem kredytowania/ zabezpieczenia jest budynek wolnostojący o powierzchni użytkowej poniżej 50 m² albo nieruchomości gruntowa

tabela kursów - nasza tabela kursów walut. Kursy ustalamy na podstawie kursów średnich NBP z poprzedniego dnia roboczego, powiększonych o naszą marżę (nie większą niż 0,40 zł). Aktualna tabela i wysokość marży są dostępne w naszych placówkach i na stronie www.bosbank.pl.

taryfa - nasza "Taryfa opłat i prowizji Banku Ochrony Środowiska S.A." – dokument, w którym znajdziesz informacje o opłatach i prowizjach za nasze usługi.

trwały nośnik - Materiał (np. papier) lub urządzenie (np. płyta CD, pendrive, plik PDF), które pozwala Ci przechowywać i odczytywać informacje od nas przez odpowiedni czas w niezmiennionej formie.

Umowa - Umowa kredytu hipotecznego, którą z nami zawierasz. Regulamin jest jej załącznikiem nr 1.

usługa dodatkowa - Inna usługa (np. ubezpieczenie), którą oferujemy Ci razem z kredytem hipotecznym.

wskaźnik alternatywny – wskaźnik zastępujący Wskaźnik referencyjny, dla którego wystąpiło Zdarzenie regulacyjne. Zasady wyboru, stosowania i przyjmowania przez nas (Bank) Wskaźnika alternatywnego (z uwzględnieniem kolejności stosowania Wskaźników alternatywnych) są wskazane w umowie, w tym w regulaminie;

wskaźnik referencyjny – Wskaźnik referencyjny w rozumieniu Rozporządzenia BMR, w tym WIBOR 6M; wartości stosowanych Wskaźników referencyjnych są dostępne na stronie internetowej Administratora Wskaźnika referencyjnego; aktualny adres strony internetowej Administratora wskazany jest na naszej stronie, w zakładce dotyczącej Wskaźników referencyjnych;

zbywca - Osoba lub firma sprzedająca Ci nieruchomości.

zawieszenie rat - Możliwość czasowego zawieszenia spłaty pełnych rat kapitałowo-odsetkowych. Możesz zawiesić do 3 rat w roku kalendarzowym, ale łącznie nie więcej niż 12 rat przez cały okres kredytowania. Nie przedłuża to maksymalnego okresu kredytowania.

zdarzenie regulacyjne – wystąpienie jednego lub kilku z następujących zdarzeń w stosunku do

Wskaźnika referencyjnego:

- (i) oświadczenie wydane przez Podmiot Wyznaczający o trwałym zaprzestaniu opracowywania lub publikowania Wskaźnika referencyjnego, o ile nie został wyznaczony następca tego Administratora, który będzie opracowywał i publikował ten Wskaźnik referencyjny (zgodnie z art. 28 ust. 1 BMR), „Ogłoszenie Zaprzestania Publikacji”, lub
- (ii) ogłoszenie przez właściwy organ nadzoru, że Administrator lub Wskaźnik referencyjny przez niego opracowywany nie spełnia lub przestał spełniać wymogi wynikające z mających zastosowanie przepisów prawa, w tym z Rozporządzenia BMR (zgodnie z art. 35 Rozporządzenia BMR) „Ogłoszenie Braku Zezwolenia”, lub
- (iii) aktualne wartości Wskaźnika referencyjnego są niedostępne w źródle informacji o Wskaźniku referencyjnym wskazanym przez Administratora przez okres dłuższy niż 30 dni, „Czasowy Brak Publikacji Wskaźnika”.

zdolność kredytowa - Twoja możliwość spłaty kredytu wraz z odsetkami w terminach określonych w umowie. Oceniamy ją na podstawie Twoich dochodów i wydatków.

Regulamin obowiązuje dla kredytów hipotecznych udzielonych od 18 lipca 2025 r.

--	--

(pieczęć firmowa i podpisy za bank)

(data i podpis kredytobiorcy)

Potwierdzam własnoręczność *podpisu/podpisów* kredytobiorcy

.....

(data, pieczęć imienna i podpis pracownika banku)