



Regulamin udzielania oraz obsługi Bezpiecznego kredytu 2 procent zabezpieczonego na nieruchomości

§1.

Postanowienia ogólne

1. Regulamin określa warunki i zasady udzielania oraz obsługi kredytów zabezpieczonych na nieruchomości Bezpieczny kredyt 2 procent udzielonych Konsumentom w Alior Bank S.A.

2. Przez użyte w niniejszym Regulaminie określenia należy rozumieć:

Bank - Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie.

Bankowość Internetowa – usługa bankowości elektronicznej, (Alior Online) – usługa zapewniająca dostęp do informacji o Produktach Posiadacza oraz możliwość składania dyspozycji z wykorzystaniem sieci Internet i urządzenia wyposażonego w przeglądarkę internetową. Zakres funkcjonalny Bankowości Internetowej, w tym rodzaje dyspozycji, jakie mogą zostać złożone przy jej pomocy, znajdują się na stronie internetowej Banku.

BGK – Bank Gospodarstwa Krajowego.

Cel kredytowania – cel wykorzystania środków pochodzących z Kredytu, określony w Umowie oraz Ustawie II.

Cele kredytowania: Kredyt może zostać udzielony w celu pokrycia całości lub części wydatków służących zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych gospodarstwa domowego kredytobiorcy, ponoszonych w związku z:

- 1) budową domu jednorodzinnego (w tym jego wykończeniem), oraz nabyciem prawa własności nieruchomości gruntowej lub jej części, na której będzie prowadzona budowa domu jednorodzinnego;
- 2) nabyciem prawa własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego (w tym jego wykończeniem);
- 3) realizacją inwestycji mieszkaniowej kooperatywy mieszkaniowej przez członka tej kooperatywy;
- 4) nabyciem spółdzielczego prawa dotyczącego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, w tym:
 1. stanowiących wkład budowlany,
 2. związanych z wykończeniem tego lokalu albo tego domu.

Contact Center – jednostka Banku, świadcząca, obsługę za pośrednictwem środków porozumiewania się na odległość, dla aktualnych oraz potencjalnych Klientów Banku w zakresie informacji, sprzedaży i transakcji; rozmowy telefoniczne w Contact Center są rejestrowane.

Dłużnik rzeczowy – właściciel lub współwłaściciel nieruchomości będącej zabezpieczeniem Kredytu, który nie jest stroną Umowy jako Kredytobiorca.

Dopłata – dopłata do rat kapitałowo odsetkowych Bezpiecznego kredytu 2 procent. Wysokość dopłaty do raty kredytu obliczana jest zgodnie z wzorem:

$$D = \frac{Ks \times (W - 2\%)}{12}$$

gdzie poszczególne symbole oznaczają:

D - kwotę dopłaty,
KS - część kapitałową Bezpiecznego kredytu 2 procent pozostającą do spłaty,
W - obowiązujący w dniu ustalenia stopy oprocentowania Bezpiecznego kredytu 2 procent wskaźnik średniej kwartalnej stopy procentowej.

W przypadku, gdy występuje Dopłata (II), wysokość Dopłaty zostanie pomniejszona o iloraz sumy Dopłat (II) i liczby 120.

Dopłata (II) - dopłata w okresie karencji w spłacie kapitału lub karencji indywidualnej, której wysokość stanowi różnicę między ratą odsetkową bez dopłaty a pierwszą ratą kapitałowo – odsetkową z uwzględnieniem Dopłaty

Dopuszczalna wartość wskaźnika LTV – wskazana w Umowie, maksymalna akceptowana przez Bank wartość Wskaźnika LTV.

Gwarancja – gwarancja spłaty części kredytu udzielona przez BGK w ramach portfelowej linii gwarancyjnej Rządowego Funduszu Mieszkaniowego;

Hipoteka - ograniczone prawo rzeczowe na nieruchomości stosowane, jako zabezpieczenie oznaczonej wierzytelności wynikającej z określonego stosunku prawnego

(Umowy), na mocy którego wierzyciel (Bank) może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości bez względu na to, czyją stała się własnością i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości / użytkownika wieczystego gruntu/ osoby posiadającej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

Karencja indywidualna – określony w Umowie, indywidualnie przyznany przez Bank na wniosek Kredytobiorcy, okres Karencji w spłacie kapitału Kredytu, w którym następuje zawieszenie spłaty kapitału Kredytu.

Karencja w spłacie kapitału – okres zawieszenia spłaty kapitału Kredytu, w którym Kredytobiorca spłaca, w terminach określonych w harmonogramie spłat, wyłącznie odsetki naliczane od aktualnego salda zadłużenia.

Konsument - konsument w rozumieniu art. 221 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r., poz. 1740 z późn. zm.).

Kredyt – oddanie przez Bank do dyspozycji Kredytobiorcy na czas określony w Umowie kwoty środków pieniężnych z przeznaczeniem na Cel kredytowania na warunkach ustalonych w Umowie.

Kredytobiorca – osoba fizyczna (Konsument), która zawarła z Bankiem Umowę Bezpiecznego kredytu 2 procent.

Księga wieczysta - rejestr publiczny prowadzony przez właściwy sąd, który przedstawia stan prawny nieruchomości.

Marża - stała wartość wynagrodzenia Banku ponad rynkowy Wskaźnik referencyjny (WIBOR 3M) wyrażona w punktach procentowych. Marża jest składnikiem oprocentowania Kredytu, który może się zmienić w trakcie całego Okresu kredytowania wyłącznie w przypadkach określonych Umową.

Monitorowanie wartości nieruchomości – obserwowanie przez Bank zmian wartości nieruchomości, zgodnie z zasadami ograniczania ryzyka kredytowego stosowanymi dla celów obliczania wymogów kapitałowych z tytułu ryzyka kredytowego.

Nieruchomość – nieruchomość będąca przedmiotem zabezpieczenia Kredytu lub przedmiotem finansowania przez Bank

Nieruchomość mieszkalna – nieruchomość przeznaczona na cele mieszkaniowe, która jest lub będzie zamieszkana tj. dom albo lokal mieszkalny, stanowiący odrębną nieruchomość wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służącymi zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bądź też wykorzystywanymi zgodnie z ich przeznaczeniem na inne cele niż mieszkalne (części składowe lokalu, tj. pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż), działka budowlana lub jej część, przeznaczona pod budowę domu jednorodzinnego lub budynku mieszkalnego.

Ocena wartości zabezpieczenia na nieruchomości – dokonywane przez Bank oszacowanie kwoty możliwej do uzyskania ze sprzedaży na warunkach rynkowych Nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia Kredytu, aktualnej na moment udzielenia Kredytu lub na moment dokonania kolejnej wyceny, wykonane w oparciu o metody statystyczne lub na podstawie analizy rynku nieruchomości.

Ocena zdolności kredytowej – ocena zdolności Konsumenta do spłaty zaciągniętego Kredytu wraz z odsetkami, w terminach określonych w Umowie, dokonywana przez Bank, z uwzględnieniem dwóch zasadniczych obszarów:

- 1) analizy ilościowej – polegającej na ustaleniu wysokości i stabilności źródeł spłaty zaciągniętego kredytu;
- 2) analizy jakościowej – polegającej na ocenie cech Kredytobiorcy, które mają istotny wpływ na skłonność Kredytobiorcy do spłaty zaciągniętego Kredytu w terminach określonych w Umowie.

Okres kredytowania – okres od dnia wypłaty Kredytu lub pierwszej Transzy Kredytu do dnia spłaty Kredytu włącznie.

Okres obrachunkowy - okres obowiązywania Wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M/WIRON 1M, zgodnie z postanowieniami Umowy, dla którego ustalana jest każdorazowo Stopa oprocentowania kredytu.

Okres wykorzystania – rozpoczynający się od dnia zawarcia Umowy okres, w którym:

- 1) Kredytobiorca może dokonać wypłaty Kredytu tj. określonych w Umowie Transz, których termin wypłaty jest rozłożony w czasie,
- 2) obowiązuje Karencja w spłacie kapitału.

Placówka Banku – jednostka organizacyjna Banku wykonująca czynności bankowe w imieniu i na rzecz Banku, w tym Oddziały Banku i Placówki Partnerskie (Agencje).

Pośrednik kredytu hipotecznego – przedsiębiorcę w rozumieniu art. 43¹ ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny, który w ramach wykonywanej działalności gospodarczej lub zawodowej na podstawie umowy zawartej z Bankiem, za wynagrodzeniem w formie pieniężnej lub innej uzgodnionej formie korzyści finansowej:

- a) przedstawia lub oferuje konsumentom Umowy, lub
- b) udziela Konsumentom pomocy, podejmując prace przygotowawcze lub inne przedumowne działania administracyjne inne niż wymienione w lit. a, polegające na obsłudze dokumentów, w związku z umowami o kredyt hipoteczny, lub
- c) zawiera z Konsumentami Umowy w imieniu Banku.

Rata malejąca - rata spłaty Kredytu, na którą składa się część odsetkowa, naliczona na zasadach określonych w § 5 ust 1 pkt 1-3 Regulaminu oraz stała kwota kapitału.

Rata równa – rata spłaty Kredytu, która przez cały Okres obrachunkowy ma równą wysokość, na którą składają się odsetki, naliczone na zasadach określonych w § 5 ust 1 pkt 1-3 Regulaminu oraz zmieniająca się kwota kapitału.

Regulamin – ten Regulamin udzielania osobom fizycznym kredytów zabezpieczonych na nieruchomości „Bezpieczny kredytu 2 procent”

Sprzedaż łączona – oferowanie lub zawieranie Umowy o Kredyt wraz z innymi odrębnymi produktami lub usługami finansowymi, w przypadku gdy Umowa jest dla Konsumenta dostępna również bez tych produktów lub usług, w tym na innych warunkach niż łącznie z tymi produktami lub usługami.

Stopa oprocentowania Kredytu – stopę oprocentowania wyrażoną jako stałe lub zmienne oprocentowanie stosowane do wypłaconej kwoty Kredytu na podstawie

Umowy w stosunku rocznym, stanowiące sumę Wskaźnika Referencyjnego oraz Marży.

Wskaźnik Referencyjny – wskaźnik referencyjny, o którym mowa w art. 3 ust. 1 pkt 3 rozporządzenia 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 zmieniającego dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014 (Dz. Urz. UE L 171 z 29.06.2016, str. 1), ustalony przez Strony w Umowie, poprzez odniesienie do którego określa się kwoty przypadające do zapłaty między Stronami.

TOiP – Taryfa Opłat i Prowizji Alior Bank S.A. dla Klientów Indywidualnych.

Transza – wyodrębniona, ze względu na Cel kredytowania lub termin uruchomienia, część kwoty Kredytu.

Trwały nośnik – materiał lub urządzenie służące do przechowywania i odczytywania informacji przekazywanych Konsumentowi w związku z umową o kredyt hipoteczny, przez okres odpowiedni do celów, jakim informacje te służą, oraz pozwalające na odtworzenie tych informacji w niezmienionej postaci.

Umowa – umowa Kredytu zabezpieczonego hipoteką Bezpieczny kredytu 2 procent zawarta pomiędzy Bankiem a Kredytobiorcą

Ustawa - ustawa z dnia 23 marca 2017 r. o kredycie hipotecznym oraz nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami

Ustawa (II) - ustawa z dnia 14 kwietnia 2023 r. o rodzinnym kredycie mieszkaniowym i bezpiecznym kredycie 2%

Wartość nieruchomości - szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać z tytułu transakcji sprzedaży Nieruchomości zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej i są od siebie niezależni.

WIBOR 3M – (ang. Warsaw InterBank Offered Rate) wskaźnik referencyjny, którego administratorem jest podmiot GPW Benchmark S.A. lub inny podmiot, który będzie pełnił tę funkcję w przyszłości, dla tenoru (okresu) 3M i

waluty PLN, stosowana przez Bank jako Wskaźnik Referencyjny.

Wkład własny – środki własne kredytobiorcy przeznaczone na pokrycie części wydatków pokrywanych w pozostałej części Bezpiecznym kredytem 2 procent, w tym należącą do kredytobiorcy i nieobciążoną tym kredytem nieruchomością gruntową, w przypadku gdy kredytu tego udzielono w celu pokrycia wydatków ponoszonych w związku z budową domu jednorodzinnego na tej nieruchomości. Wkład własny Kredytobiorcy nie może być wyższy niż 200 tys zł.

Wpis hipoteki – wpis, na pierwszym miejscu, w dziale IV Księgi wieczystej nieruchomości

stanowiącej przedmiot zabezpieczenia Kredytu, Hipoteki na rzecz Banku, w kwocie określonej w Umowie.

Wskaźnik LTV – (ang. Loan to Value) – wskaźnik wyrażający stosunek wartości kwoty Kredytu do Wartości nieruchomości.

Zapytanie o ofertę – formularze udostępniane przez Bank, zawierające pozycje do uzupełnienia przez Konsumenta, w celu przygotowania zindywidualizowanej informacji, o której mowa w art. 11 Ustawy. Zapytanie o ofertę składa się z dwóch części:

- 1) informacji o wnioskodawcy;
- 2) informacji o kredycie.

§2.

Warunki udzielenia Kredytu

1. Bank udziela Kredytu zabezpieczonego Hipoteką w walucie polskiej, na warunkach określonych w Umowie, Regulaminie oraz Ustawie (II).
2. Bank, oferując Kredyt w ramach Sprzedaży łączonej, udostępnia Konsumentowi Kredyt bez tych dodatkowych produktów lub usług, w tym na innych warunkach niż łącznie z tymi produktami lub usługami.
3. Wysokość kwoty Kredytu i Okres kredytowania są określone w Umowie i zależą od, Wartości Nieruchomości oraz od Oceny zdolności kredytowej Kredytobiorcy.
4. Bank zastrzega sobie prawo do ustalania:
 - 1) maksymalnej i minimalnej kwoty Kredytu, z zastrzeżeniem, że maksymalna kwota kredytu nie może przekroczyć wartości określonych w Ustawie (II);
 - 2) akceptowalnych i nieakceptowalnych w procesie Oceny zdolności kredytowej, źródeł dochodu Konsumenta;
 - 3) maksymalnego i minimalnego Okresu kredytowania, okresu Karencji w spłacie kapitału lub Karencji indywidualnej z zastrzeżeniem, że minimalny okres kredytowania nie może być krótszy niż wskazany w Ustawie (II);
 - 4) dostępnych w ofercie Banku:
 - a) Stóp oprocentowania kredytu hipotecznego;
 - b) Celów kredytowania, w tym przewidzianych w Ustawie (II).
6. Z uprawnienia, o którym mowa w ust. 5 powyżej, Bank może skorzystać:
 - 1) przed wydaniem Konsumentowi Formularza informacyjnego;
 - 2) po upływie terminu ważności Formularza informacyjnego;
 - 3) po zawarciu Umowy, jedynie w przypadku wnoszenia o zmianę warunków Umowy przez Kredytobiorcę.
7. Bank udziela Kredytu Konsumentom którzy:
 - 1) posiadają pełną zdolność do czynności prawnych;
 - 2) posiadają miejsce zamieszkania w Polsce (tj. zameldowani są na pobyt stały lub pobyt czasowy);
 - 3) są obywatelami polskimi;

lub

4) są cudzoziemcami o statusie rezydenta lub nierezydenta, uzyskującymi dochody na terenie Rzeczypospolitej Polskiej;

5) otrzymają pozytywną decyzję kredytową w procesie Oceny zdolności kredytowej;

6) ustanowią zabezpieczenie spłaty Kredytu wymagane przez Bank.

7) spełniają warunki przyznania kredytu, o których mowa w Ustawie (II).

9. Bank może udzielić Kredytu, którego zabezpieczeniem jest Hipoteka na nieruchomości należącej do Dłużnika rzeczowego.

10. Warunkiem udzielenia przez Bank Kredytu bez wymaganego Wkładu własnego, jest ustanowienie przez Bank dodatkowego zabezpieczenia jakim jest Gwarancja.

11. Bank może zaoferować udzielenie Kredytu w innej niż wnioskowana przez Konsumenta kwocie lub uzależnić udzielenie Kredytu we wnioskowanej kwocie od spełnienia przez Konsumenta dodatkowych warunków lub odmówić udzielenia Kredytu.

12. W przypadku odmowy udzielenia kredytu hipotecznego w związku z negatywną Oceną zdolności kredytowej, Bank niezwłocznie poinformuje Konsumenta o odrzuceniu wniosku o Kredyt.

13. Jeżeli Bank odmówi Konsumentowi udzielenia Kredytu na podstawie informacji zawartych w bazie danych lub zbiorze danych Banku, niezwłocznie przekaze Konsumentowi bezpłatną informację o wynikach tego sprawdzenia oraz wskaże bazę danych lub zbiór danych, w których tego sprawdzenia dokonano.

§3

Zasady ubiegania się o Kredyt w Banku

1. Przed złożeniem wniosku o udzielenie Kredytu, Konsument jest zobowiązany do dostarczenia do Banku wymaganych informacji o jego potrzebach, sytuacji finansowej i osobistej, preferencjach oraz celach.

2. Informacje, o których mowa powyżej, Konsument składa na formularzu Zapytania o ofertę.

3. W przypadku, gdy w imieniu Konsumenta, Zapytanie o ofertę przekazuje Pośrednik kredytu hipotecznego, Bank przekazuje Formularz informacyjny bezpośrednio Pośrednikowi kredytu hipotecznego.

4. Jeżeli Konsument składa Zapytanie o ofertę bez udziału Pośrednika kredytu hipotecznego, Bank przekazuje, na Trwałym nośniku, Formularz informacyjny bezpośrednio Konsumentowi.

5. W przypadku oferowania Sprzedaży łączonej, Bank jednocześnie przekaze Konsumentowi Formularz informacyjny, dotyczący oferty Kredytu bez sprzedaży łączonej.

6. W celu otrzymania decyzji kredytowej, Konsument występuje z wnioskiem do Banku. Konsument przedstawia, na żądanie Banku i we wskazanym przez Bank terminie, dokumenty i informacje niezbędne do dokonania Oceny zdolności kredytowej oraz składa oświadczenie o spełnieniu warunków, o których mowa w Ustawie (II).

7. Na wniosek Konsumenta Bank przekaze, w formie pisemnej, wyjaśnienie dotyczące dokonanej przez Bank Oceny zdolności kredytowej.

8. Jeżeli Bank wymaga dokonania wyceny nieruchomości w związku z przeprowadzeniem Oceny zdolności kredytowej, wycena ta powinna spełniać wymagania określone w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Wycena nieruchomości jest dokonywana przez rzeczoznawcę majątkowego, o którym mowa w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, wskazanego w drodze porozumienia między Bankiem a Konsumentem.

9. Bank może odmówić udzielenia Kredytu w przypadku nieprzekazania przez Konsumenta informacji niezbędnych do oceny lub weryfikacji zdolności kredytowej.

10. Bank lub Pośrednik kredytu hipotecznego, są obowiązani przekazać Konsumentowi decyzję w sprawie udzielenia Kredytu (decyzja kredytowa), na Trwałym nośniku, w dwudziestym pierwszym dniu od dnia otrzymania wniosku (termin maksymalny), o którym mowa w ust. 6, chyba że Konsument wyrazi zgodę na wcześniejsze przekazanie decyzji kredytowej.

11. O terminie przekazania decyzji kredytowej (termin maksymalny), Bank powiadomi Konsumenta sms'em, na wskazany przez Konsumenta we wniosku o udzielenie Kredytu, numer telefonu. Wiadomość sms zostanie wysłana przez Bank bez zbędnej zwłoki tj. po złożeniu przez Konsumenta wniosku oraz wszystkich dokumentów wskazanych przez Bank jako niezbędnych do dokonania Oceny zdolności kredytowej – jednorazowo, o ile nie zajdą okoliczności o których mowa w ust 12 poniżej.

12. Jeżeli w trakcie Oceny zdolności kredytowej Bank zażąda dodatkowych dokumentów i informacji niezbędnych do przeprowadzenia Oceny zdolności kredytowej, termin przekazania decyzji kredytowej (termin maksymalny) ulegnie zmianie – o nowym terminie Bank powiadomi Konsumenta na zasadach określonych w ust 11 powyżej.

13. Decyzja kredytowa stanowi ofertę w rozumieniu art. 66 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny.

14. Decyzja kredytowa jest wiążąca dla Banku przez okres co najmniej 14 dni od dnia jej przekazania. W przypadku przekazania decyzji kredytowej przed dwudziestym pierwszym dniem od dnia złożenia przez Konsumenta wniosku, o którym mowa w ust. 6, okres związania Banku tą decyzją ulega wydłużeniu o okres, o jaki został skrócony 21-dniowy termin.

15. W terminie, o którym mowa w ust. 14, Bank nie może wymagać, aby Konsument podjął ostateczną decyzję co do warunków zawarcia umowy o kredyt hipoteczny określonych w przedstawionej decyzji kredytowej.

16. Konsument ma prawo do otrzymania łącznie z decyzją kredytową, projektu Umowy, sporządzonego zgodnie z warunkami określonymi w decyzji kredytowej.

17. Za przekazywanie informacji w związku z obowiązkami informacyjnymi określonymi w Ustawie nie są pobierane opłaty od Konsumenta.

§4. Wypłata Kredytu

1. Kredyt lub pierwsza Transza, może być uruchomiony w terminie do 3 miesięcy od dnia zawarcia Umowy, z zastrzeżeniem ust. 11.

2. Bank uruchomi Kredyt w terminie 3 dni roboczych od dnia pozytywnej weryfikacji spełnienia warunków do uruchomienia Kredytu, określonych w Umowie.

3. Bank przeprowadzi weryfikację spełnienia warunków do uruchomienia Kredytu niezwłocznie, nie później niż w terminie 5 dni roboczych od dnia, w którym Kredytobiorca dostarczy do Banku dokumenty, potwierdzające spełnienie warunków do uruchomienia Kredytu.

4. Bank niezwłocznie powiadomi Kredytobiorcę o negatywnym wyniku weryfikacji spełnienia warunków do uruchomienia Kredytu.

5. Kredyt może być wypłacony jednorazowo lub w Transzach. W przypadku wypłaty Kredytu w Transzach, wypłata wszystkich Transz musi nastąpić w Okresie wykorzystania.

6. Kredytobiorca może wnioskować o wydłużenie, ustalonego w Umowie, Okresu wykorzystania, jeżeli w terminie do 30 dni kalendarzowych przed upływem Okresu wykorzystania, złoży wniosek o jego wydłużenie. Bank rozpatrzy wniosek przed upływem Okresu wykorzystania.

7. Wniosek, o którym mowa w ust, 6 powyżej, w celu rozpatrzenia przez Bank wymaga złożenia dodatkowo aktualnej na moment złożenia wniosku, wskazanej przez Bank dokumentacji finansowej Kredytobiorcy umożliwiającej dokonanie przez Bank Oceny zdolności kredytowej.

8. Wydłużenie Okresu wykorzystania w wyniku pozytywnego rozpatrzenia przez Banku wniosku o którym mowa w ust 6 powyżej, wymaga zawarcia aneksu do Umowy.

9. Jeżeli Umowa zawiera przyznaną Kredytobiorcy Karencję indywidualną, Kredytobiorca może wnioskować o wydłużenie, ustalonego w Umowie Okresu wykorzystania, jeżeli przed jego upływem złoży wniosek o wykorzystanie Karencji indywidualnej w miejsce wydłużonego Okresu wykorzystania oraz nie później niż w terminie 30 dni kalendarzowych od dnia złożenia wniosku o którym mowa powyżej, zawrze aneks do Umowy.

10. Za datę uruchomienia Kredytu uznaje się datę wypłaty Kredytu lub pierwszej Transzy Kredytu.

11. Przed upływem 3 miesięcy od dnia zawarcia Umowy, Kredytobiorca może zwrócić się do Banku z wnioskiem o wydłużenie terminu na złożenie dyspozycji oraz spełnienia warunków do uruchomienia Kredytu. Wydłużenie tego terminu wymaga zawarcia aneksu do Umowy przed upływem 3 miesięcy od dnia zawarcia Umowy.

§5.

Zasady naliczania odsetek, wyznaczania rat i ewidencji spłat Kredytu

1. Odsetki są naliczane od kwoty uruchomionego Kredytu za każdy dzień Okresu kredytowania. W terminie płatności raty naliczone odsetki stają się wymagalne do spłaty. Wysokość odsetek wymagalnych jest uzależniona od:

- 1) Stopy oprocentowania Kredytu;
- 2) salda kapitału Kredytu;
- 3) rzeczywistej liczby dni kalendarzowych przypadających między kolejnymi płatnościami rat wynikającymi z harmonogramu spłat;
- 4) wysokości Raty równej, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 5) wysokości Dopłaty.

2. W przypadku, gdy kwota odsetek, naliczonych zgodnie z ust. 1, przewyższa wysokość Raty równej, Bank wymaga do spłaty wyłączenie odsetki do wysokości Raty równej. Pozostała naliczona kwota odsetek stanie się wymagalna w dniu płatności kolejnej raty Kredytu, pomniejszając część kapitałową tej kolejnej raty.

3. Zadłużenie Kredytobiorcy wobec Banku z tytułu niespłaconego Kredytu zaspokajane jest w następującej kolejności:

- 1) koszty sądowe, koszty egzekucyjne, koszty upomnień oraz należne opłaty i prowizje;
- 2) odsetki od zadłużenia nieprzeteterminowanego;
- 3) kwota niespłaconego kapitału;
- 4) odsetki od zadłużenia przeterminowanego;
- 5) koszty z tytułu przystąpienia przez Kredytobiorcę do ubezpieczenia grupowego lub indywidualnego w ofercie Banku, o ile występują;
- 6) koszty związane ze zwrotem odsetek ustawowych, Dopłaty i Gwarancji wynikających z Ustawy (II).

4. Należności określone w ust. 3 pkt 1) - 3) nalicza się na poczet najdawniej wymagalnych.

§6.

Zasady naliczania i uwzględniania Dopłat i Dopłat (II) do Kredytu

1. Dopłaty obejmują 120 pierwszych, spłacanych zgodnie z harmonogramem, Rat malejących.

2. W przypadku gdy w okresie Karencji w spłacie kapitału, poprzedzającym spłatę pierwszej Raty malejącej, wysokość raty odsetkowej przewyższa prognozowaną wysokość pierwszej Raty malejącej pomniejszonej o Dopłatę, na wniosek Kredytobiorcy Bank obejmie raty odsetkowe Dopłatą (II) w wysokości stanowiącej różnicę między wysokością raty odsetkowej a prognozowaną wysokością pierwszej pomniejszonej o dopłatę Raty malejącej.

3. Rat odsetkowych objętych Dopłatą (II) nie wlicza się do liczby 120 rat, z tym że wysokość Dopłaty do Rat malejących pomniejsza się o kwotę stanowiącą iloraz łącznej kwoty Dopłat do rat odsetkowych i liczby 120.

4. Wniosek o objęcie rat odsetkowych Dopłatą (II) w okresie Karencji w spłacie kapitału należy złożyć nie później niż w terminie 30 dni od daty płatności najbliższej raty odsetkowej.
5. Wniosek o obcięcie rat odsetkowych Dopłatą (II) należy złożyć w Placówce Banku lub w Bankowości Internetowej, o ile Kredytobiorca korzysta z tej usługi.
6. Wniosek złożony w terminie późniejszym niż 30 dni od daty płatności najbliższej raty odsetkowej będzie obowiązywał od kolejnej raty odsetkowej.
7. Dopłaty wygasają po spłacie 120 pierwszych Rat Malejących lub w przypadku zaistnienia przesłanek wymienionych w art. 9b ust 12 Ustawy (II).
8. Po wygaśnięciu Dopłat do rat spłata Bezpiecznego kredytu 2 procent następuje w ratach równych, chyba że Kredytobiorca złoży wniosek o utrzymanie dotychczasowego sposobu spłaty.

§7 **Spłata kredytu**

1. Kredyt jest spłacany w Ratach malejących przez okres spłaty pierwszych 120 rat Kredytu z zastrzeżeniem § 6 ust.6 niniejszego Regulaminu
2. Po spłacie 120 rat spłata Kredytu będzie następować w Ratach równych, chyba że kredytobiorca złoży wniosek o utrzymanie dotychczasowego sposobu spłaty zgodnie z poniższym:
 - 1) wniosek o utrzymanie dotychczasowego sposobu spłaty należy złożyć nie później niż w terminie 30 dni przed datą płatności 121 Raty równej, lub innej Raty równej niepodlegającej Dopłacie;
 - 2) wniosek złożony w terminie późniejszym niż 30 dni przed datą spłaty 121 Raty równej lub innej niepodlegającej Dopłacie będzie obowiązywał od kolejnego pełnego Okresu rozliczeniowego;
 - 3) wniosek o utrzymanie dotychczasowego sposobu spłaty należy złożyć w Placówce Banku lub w Bankowości Internetowej, o ile Kredytobiorca korzysta z tej usługi.
3. W przypadku, gdy po zakończeniu Dopłat kwota pierwszej raty jest wyższa od kwoty pomniejszonej o Dopłatę pierwszej raty kredytu, Kredytobiorca może zawnieść o wydłużenie okresu spłaty Bezpiecznego kredytu 2 procent , o nie więcej niż 5 lat, składając w Banku wniosek o wydłużenie okresu kredytowania. Wniosek o wydłużenie okresu kredytowania należy złożyć po wygaśnięciu Dopłat, o ile spełnione zostaną warunki określone w art. 9d ust. 2 Ustawy(II).
4. Kredytobiorca zobowiązany jest do spłaty Kredytu w ratach miesięcznych w terminach i wysokości określonej w aktualnym harmonogramie spłat, który stanowi załącznik do Umowy.
5. Za datę spełnienia świadczenia z tytułu spłaty Kredytu uznaje się dzień zaksięgowania środków na rachunku Kredytu. Wysokość środków musi zaspokajać zobowiązanie Kredytobiorcy wobec Banku, zgodnie z kolejnością określoną w §5 ust. 3 Regulaminu.
6. Bank zaksięguje środki na rachunku Kredytu:
 - 1) automatycznie, na koniec dnia, w dniu wymagalności zgodnie z harmonogramem spłat Kredytu – dla spłat dokonywanych automatycznie z rachunku Kredytobiorcy prowadzonego w Banku;
 - 2) automatycznie, w dniu wpływu środków, w przypadku spłat po terminie wynikającym z harmonogramu spłat Kredytu – dla spłat dokonywanych automatycznie z rachunku Kredytobiorcy prowadzonego w Banku;
 - 3) w dniu wpłaty na rachunek Kredytu – dla wpłat gotówkowych w placówce Banku, przelewów wewnętrznych (z innego rachunku w Banku) lub zewnętrznych (z rachunku prowadzonego przez inny bank).
7. Bank w okresie Dopłat i Dopłat (II) nie dokonuje zmian dnia spłaty raty Kredytu.

8. Po zakończeniu okresu Dopłat i Dopłat (II) na podstawie dyspozycji Kredytobiorcy, dokona zmiany dnia spłaty raty Kredytu, o ile spełnione są poniższe warunki:

- 1) na rachunku Kredytu nie występują zaległości w spłacie;
- 2) Kredytobiorca spłacił już pierwszą ratę Kredytu;
- 3) dyspozycja zmiany dnia spłaty zostanie złożona przez Kredytobiorcę nie później niż 3 dni robocze przed określonym w Umowie, dniem spłaty raty Kredytu – z zastrzeżeniem ust. 5 powyżej;
- 4) zmiana dnia spłaty raty nie spowoduje przesunięcia najbliższej raty na kolejny miesiąc kalendarzowy, tj. w wyniku nowego terminu spłaty raty, płatność raty w danym miesiącu nie zostanie przesunięta na kolejny miesiąc kalendarzowy;
- 5) nowy, wskazany w dyspozycji, dzień spłaty raty Kredytu, obejmie dni w przedziale od 1 do 27 dnia miesiąca.

9.. Bank może wprowadzić funkcjonalność, w której termin, o którym mowa w ust. 3 pkt 3 zostanie skrócony i Kredytobiorca będzie mógł złożyć dyspozycję w innym, krótszym terminie, nie później jednak niż 1 dzień przed określonym w Umowie, terminem spłaty raty Kredytu.

10. W przypadku Kredytu wypłacanego w Transzach, rata Kredytu prezentowana na harmonogramie spłat Kredytu obejmuje:

- 1) w przypadku spłaty odsetek – odsetki uwzględniające aktualne na moment generowania harmonogramu, saldo zadłużenia, jak i odsetki uwzględniające przyszłe saldo zadłużenia, zgodnie z planowanymi terminami wypłaty pozostałych Transz oraz Dopłatę II w wysokości stanowiącej różnicę między wysokością raty odsetkowej a prognozowaną wysokością pierwszej pomniejszonej o dopłatę raty kapitałowo-odsetkowej.
- 2) w przypadku spłaty kapitału i odsetek – kapitał i odsetki uwzględniające przyszłe saldo zadłużenia, zgodnie z planowanymi terminami wypłaty pozostałych Transz.

11. Jeżeli Kredytobiorca, w terminie przewidzianym w Umowie, nie wypłaci danej Transzy, Bank naliczy odsetki wyłącznie od salda zadłużenia wynikającego z już uruchomionych przez Kredytobiorcę Transz Kredytu. Naliczone w ten sposób odsetki staną się wymagalne w dniu spłaty raty Kredytu.

12. Jeżeli Kredytobiorca, w terminie przewidzianym w Umowie, nie wypłacił Transzy oraz minął już Okres wykorzystania, Bank wyznaczy ratę kapitału i odsetek wyłącznie od salda zadłużenia bez uwzględniania nieuruchomionych Transz Kredytu. Wyznaczona w ten sposób wysokość raty kapitału i odsetek stanie się wymagalna w dniu spłaty raty Kredytu.

§8

Oprocentowanie kredytu

1. Oprocentowanie Kredytu od dnia jego uruchomienia do dnia spłaty 120 raty Kredytu jest stałe.

- a) Stopa oprocentowania Bezpiecznego kredytu 2 procent jest ustalana na okres spłaty 60 rat a następnie ponownie ustalana na kolejne 60 rat.
- b) Po wygaśnięciu Dopłat spłata Kredytu następuje w Ratach równych, chyba że kredytobiorca złoży wniosek o utrzymanie dotychczasowego sposobu spłaty.
- c) Wniosek o utrzymanie dotychczasowego sposobu spłaty należy złożyć w terminie wcześniejszym niż 30 dni przed datą spłaty 120 raty
- d) Wniosek o utrzymanie dotychczasowego sposobu spłaty należy złożyć w Placówce Banku lub w Bankowości Internetowej, o ile Kredytobiorca korzysta z tej usługi.

2. Umowa może przewidywać okresową zmianę stopy oprocentowania Kredytu, w wyniku przejściowego wzrostu marży spowodowanego naruszeniem przez Kredytobiorcę warunków Umowy.

3. Pierwszy Okres obrachunkowy rozpoczyna się w dniu uruchomienia Kredytu lub pierwszej Transzy Kredytu.

4. Termin zakończenia pierwszego Okresu obrachunkowego jest uzależniony od dnia spłaty raty Kredytu określonego w Umowie oraz daty uruchomienia Kredytu:

1) jeżeli Kredytobiorca uruchomi Kredyt lub pierwszą Transzę Kredytu najpóźniej w dniu określonym w Umowie jako dzień płatności raty – pierwszy Okres obrachunkowy kończy się w dniu spłaty trzeciej raty Kredytu;

2) jeżeli Kredytobiorca uruchomi Kredyt lub pierwszą Transzę Kredytu po dniu określonym w Umowie jako dzień płatności raty – pierwszy Okres obrachunkowy kończy się w dniu spłaty drugiej raty Kredytu.

5. Drugi i kolejne Okresy obrachunkowe trwają trzy miesiące rozpoczynając się i kończąc w dniu spłaty raty Kredytu.

6. Zmiana kolejnych Okresów obrachunkowych wystąpi, jeżeli Kredytobiorca dokona zmiany dnia spłaty raty Kredytu.

7. Dla kolejnych Okresów obrachunkowych do obliczania wysokości Stopy oprocentowania Kredytu, Bank zastosuje zmienny Wskaźnik Referencyjny określony w Umowie dla okresów trzymiesięcznych przedostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień spłaty raty Kredytu kończącego poprzedni Okres obrachunkowy.

8 Wysokość oprocentowania nie może przekroczyć maksymalnej wysokości odsetek określonych w art. 359 § 2(1) ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (odsetki maksymalne). Jeżeli wysokość odsetek wynikających z Umowy przekroczy wysokość odsetek maksymalnych, Bank pobierze odsetki maksymalne.

§9.

Zabezpieczenie Kredytu

1. Sposób zabezpieczenia Kredytu jest określony w Umowie. 2. W stosunku do nieruchomości będącej przedmiotem zabezpieczenia Kredytu Bank, w Okresie kredytowania, będzie przeprowadzał Monitorowanie wartości nieruchomości.

3. Jeżeli w wyniku Monitorowania wartości nieruchomości, Bank stwierdzi przekroczenie Dopuszczalnej wartości Wskaźnika LTV, Kredytobiorca w uzgodnieniu z Bankiem:

1) spłaci kwotę Kredytu, która powoduje przekroczenie Dopuszczalnej wartości wskaźnika LTV określonej w Umowie,

lub

2) przedstawi dodatkowe zabezpieczenie Kredytu.

§10.

Reklamacje

1. Kredytobiorca zobowiązany jest dostarczyć Bankowi wszelkie informacje oraz dokumentację dotyczącą reklamacji i współpracować z Bankiem do czasu zakończenia rozpatrywania reklamacji.

2. Reklamacja może być zgłoszona:

1) bezpośrednio w placówce Banku;

2) telefonicznie w Contact Center (nr tel. 19502 z zagranicy +481219502);

3) poprzez System Bankowości Internetowej (dla Klienta zalogowanego);

4) listownie - na adres korespondencyjny Banku: Alior Bank S.A ul. Łopuszańska 38D, 00-232 Warszawa.

3. Odpowiedź na reklamację jest udzielana na piśmie w postaci papierowej. Na wniosek Kredytobiorcy odpowiedź może zostać dodatkowo udzielona:

- 1) poprzez System Bankowości Internetowej (dla Klienta zalogowanego),
 - 2) poprzez SMS.
4. Bank rozpatruje reklamacje niezwłocznie, nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania reklamacji. W szczególnie skomplikowanych przypadkach termin ten może zostać przedłużony, nie więcej jednak niż do 60 dni od dnia otrzymania reklamacji. O przyczynach opóźnienia, okolicznościach wymagających ustalenia oraz przewidywanym terminie rozpatrzenia reklamacji i udzielenia odpowiedzi Klient zostanie poinformowany.
5. Do zachowania terminu określonego w ust. 4 wystarczy wysłanie odpowiedzi przed jego upływem.
6. Kredytobiorca niezadowolony z wyniku rozpatrzonej reklamacji uprawniony jest do zwrócenia się w sprawie sporu dotyczącego relacji z Bankiem:
- 1) do Arbitra Bankowego – w trybie pozasądowego postępowania w celu rozwiązania sporu; wniosek podlega opłacie, której nieuiszczenie skutkuje zwrotem wniosku; Arbiter odmawia rozpoznania sporu w przypadku, gdy wartość przedmiotu sporu przekracza określoną kwotę (szczegółowe informacje, w tym Regulamin Bankowego Arbitrażu Konsumentckiego, dostępne na stronie internetowej Banku, w rejestrze podmiotów uprawnionych prowadzonym przez Prezesa UOKiK oraz na stronie internetowej www.zbp.pl);
 - 2) do Rzecznika Finansowego - w trybie skargowym lub pozasądowego postępowania w celu rozwiązywania sporu; wniosek w postępowaniu pozasądowym podlega opłacie, a jej nieuiszczenie skutkuje odmową rozpatrzenia sporu, chyba że klient zostanie z tej opłaty zwolniony (szczegółowe informacje dostępne na stronie internetowej www.rf.gov.pl).

§11. Postanowienia końcowe

1. Bank zastrzega sobie prawo do dokonania zmiany niniejszego Regulaminu w przypadku wystąpienia przynajmniej jednej z poniższych przyczyn:
- 1) zmiana w zakresie funkcjonowania oferowanych przez Bank produktów i usług, w tym wycofanie produktu lub usługi do którego/której mają zastosowanie postanowienia Regulaminu;
 - 2) wprowadzenie przez Bank nowych produktów lub usług, do których będą miały zastosowanie postanowienia Regulaminu;
 - 3) zmiana systemów informatycznych wykorzystywanych do obsługi oferowanych przez Bank produktów i usług, do których mają zastosowanie postanowienia Regulaminu;
 - 4) zmiana przepisów prawa:
 - a) regulujących produkty lub usługi oferowane przez Bank, do których zastosowanie mają postanowienia Regulaminu;
 - b) mających wpływ na wykonywanie Umowy lub Regulaminu;
 - 5) zmiana przepisów podatkowych i/lub zasad rachunkowości stosowanych przez Bank;
 - 6) zmiana lub wydanie nowych orzeczeń sądowych, orzeczeń organów administracji, zaleceń lub rekomendacji uprawnionych organów, w tym Komisji Nadzoru Finansowego – w zakresie związanym z wykonywaniem Umowy lub Regulaminu.
2. W przypadku zmiany zapisów niniejszego Regulaminu w trakcie obowiązywania Umowy, Bank doręczy Kredytobiorcy zmieniony Regulamin lub wykaz zmian za pośrednictwem poczty, poprzez Kanały Elektroniczne lub jeżeli Kredytobiorca wyraził zgodę, w formie elektronicznej na adres mailowy podany przez Kredytobiorcę.
3. Zmieniony Regulamin obowiązuje Kredytobiorcę po upływie 30 dni od jego doręczenia, chyba że Kredytobiorca złożył pisemne oświadczenie o odmowie przyjęcia zmienionych warunków, co jest równoznaczne z wypowiedzeniem Umowy przez Kredytobiorcę.

4. Aktualna Taryfa Opłat i Prowizji jest dostępna na stronie internetowej Banku, w każdej placówce Banku oraz poprzez Infolinie Banku.