

Regulamin udzielania kredytów hipotecznych dla osób fizycznych przez mBank Hipoteczny S.A.

Obowiązuje od 6 kwietnia 2022 r.



mHipoteczny.pl

Spis treści

1. Co możesz znaleźć w regulaminie?	3
2. Definicje, których często używamy w regulaminie	3
3. Ubezpieczenie Niskiego Wkładu Własnego (NWW).....	5
4. Opłaty	5
5. Prawne zabezpieczenia.....	6
6. Jak i kiedy Bank wypłaca transze kredytu?.....	7
7. Zasady wykorzystania kredytu	8
8. Spłata kredytu	8
9. Lista czynności, które możesz wykonać w ramach obsługi kredytu	9
10. Wcześniejsza spłata kredytu	10
11. Nieterminowa spłata kredytu	10
12. Wypowiedzenie umowy kredytu	10
13. Kiedy zmienia się regulamin?	11
14. Jak i kiedy Bank przekazuje informacje o zmianie regulaminu, taryfy i tabeli?	11
15. Korespondencja i obsługa kredytu przez mBank.....	11
16. Zasady zmiany tabeli stóp procentowych	12
17. Listy zastawne.....	12
18. Postanowienia końcowe	13

1. Co możesz znaleźć w regulaminie?

- 1) Regulamin określa zasady obsługi kredytów hipotecznych dla osób fizycznych.
- 2) Szczegółowe warunki Twojego kredytu znajdziesz w Umowie.
- 3) Dla celów obsługi Twojego kredytu po jego udzieleniu Umowę możemy oznaczyć:
 - a) numerem wskazanym w Umowie,
 - b) numerem widocznym w harmonogramie spłat oraz w serwisie transakcyjnym mBanku,
 - c) numerem wniosku o udzielenie kredytu hipotecznego.
- 4) mBank Hipoteczny zlecił obsługę Twojego kredytu mBankowi.
- 5) Zachęcamy, zapoznaj się również z dodatkowymi regulaminami i taryfą, które uzupełniają ten regulamin :
 - a) *Regulaminem obsługi klientów w ramach bankowości detalicznej mBanku S.A., znajdziesz w nim zasady obsługi kredytu przez mBank, np.:*
 - sposoby dostępu do produktów,
 - zasady modernizacji, konserwacji i aktualizacji systemu bankowego,
 - obowiązki dotyczące aktualizacji danych,
 - zasady bezpiecznego korzystania z dostępu i składania oświadczeń, w tym dyspozycje,
 - czego potrzebujesz, by otrzymywać od nas informacje,
 - b) *Regulaminie przyjmowania i rozpatrywania reklamacji Klientów obsługiwanych za pośrednictwem mBanku S.A. – znajdziesz w nim zasady, na jakich rozpatrujemy reklamacje,*
 - c) *Taryfa prowizji i opłat bankowych mBanku Hipotecznego dla kredytów hipotecznych dla osób fizycznych - znajdziesz w niej wszystkie opłaty i prowizje oraz ich wysokości.*

Aktualne regulaminy i taryfę znajdziesz na stronie internetowej mBanku. Udostępniamy je również w placówkach mBanku

2. Definicje, których często używamy w regulaminie

- 1) Zwróć uwagę na to, że w regulaminie używamy zwrotów typu „Ty” oraz „Bank”:
 - a) jeśli piszemy w formie „Ty” (Ciebie, Ci, Twój, itp.) – mamy na myśli kredytobiorcę, czyli osobę fizyczną lub osoby fizyczne, z którymi Bank zawarł umowę o kredyt.
 - b) Bank to mBank Hipoteczny S.A. Może zdarzyć się, że zamiast Banku używamy formy „my”. Dotyczy to także zdań, gdy używamy słów takich jak „możemy”, „podajemy” itp.
- 2) To jest spis określeń, które mają szczególne znaczenie w regulaminie. Zapoznaj się z nimi, ponieważ często ich używamy.


Bank	mBank Hipoteczny S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Prostej 18, wpisany do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000003753, posiadający numer identyfikacji podatkowej NIP: 526-231-62-50, o wpłaconym w całości kapitale zakładowym, którego wysokość wynosi 336.000.000 złotych.
bankowo – hipoteczna wartość nieruchomości	wartość nieruchomości, która wyznacza maksymalną kwotę kredytu i ukazuje poziom ryzyka związanego z nieruchomością, jako przedmiotem zabezpieczenia kredytu.
BOK	Biuro Obsługi Klientów, czyli konsultanci mBanku, z którymi porozmawiasz przez telefon, połączenie audio, video oraz chat.
dzień roboczy	dzień od poniedziałku do piątku, który w Polsce nie jest ustawowo wolny od pracy.
inwestycja:	<ul style="list-style-type: none">• budowa budynku mieszkalnego jednorodzinne, realizowana przez kredytobiorcę lub przez dewelopera,• budowa lokalu mieszkalnego, realizowana przez dewelopera,• zakup działki z rozpoczętą budową budynku mieszkalnego i dokończenie jego budowy,• nadbudowa lub rozbudowa budynku mieszkalnego jednorodzinne lub lokalu mieszkalnego, przebudowa budynku mieszkalnego jednorodzinne lub lokalu mieszkalnego,• adaptacja pomieszczenia niemieszkalnego na cele mieszkalne, modernizacja budynku lub lokalu mieszkalnego,• zakup, remont budynku mieszkalnego jednorodzinne lub lokalu mieszkalnego.
kredyt	kredyt, którego udzieliliśmy Ci na podstawie umowy oraz regulaminu.

kredytobiorca	osoba fizyczna, rezydent, z którą Bank podpisał umowę o kredyt hipoteczny dla osób fizycznych.
lokal mieszkalny	to wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb, które: <ul style="list-style-type: none"> • są przeznaczone na stały pobyt ludzi, • wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych.
lokal użytkowy	to pomieszczenie lub zespół pomieszczeń o statusie odrębnej własności lokalu, który: <ul style="list-style-type: none"> • nie jest lokalem mieszkalnym, • jest przeznaczony do prowadzenia działalności gospodarczej o charakterze usługowym, handlowym lub biurowym.
nieruchomość	<ul style="list-style-type: none"> • budynek mieszkalny jednorodzinny trwale związany z gruntem, stanowiący odrębny przedmiot własności, • budynek mieszkalny jednorodzinny trwale związany z gruntem będącym w użytkowaniu wieczystym, • lokal mieszkalny stanowiący odrębną własność, • niezbudowana działka gruntu, stanowiąca odrębny przedmiot własności lub będąca w użytkowaniu wieczystym, • jest obecnie lub może być w przyszłości wykorzystywana na cele mieszkaniowe.
mBank S.A.	z siedzibą w Warszawie przy ul. Prostej 18, wpisany do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000025237, posiadający numer identyfikacji podatkowej NIP: 526-021-50-88, o wpłaconym w całości kapitale zakładowym, którego wysokość wg stanu na dzień 01.01.2022r. wynosi 169.539.536 złotych działający w imieniu Banku i na jego rzecz, na podstawie i w granicach udzielonego przez Bank pełnomocnictwa.
rachunek bankowy	inaczej rachunek osobisty, który mBank prowadzi na podstawie regulaminu rachunków.
rachunek kredytowy	rachunek, który służy do spłaty kredytu, gdy zdecydujesz, że nie chcesz go spłacać z rachunku bankowego.
regulamin	ten regulamin.
regulamin obsługi klientów	regulamin obsługi klientów w ramach bankowości detalicznej mBanku.
regulamin rachunków	regulamin otwierania i prowadzenia bankowych rachunków dla osób fizycznych i Klientów Private Banking mBanku.
regulamin reklamacji	regulamin przyjmowania i rozpatrywania reklamacji.
rejestr	rejestr wierzytelności stanowiących podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych prowadzony i przechowywany przez Bank na podstawie wzoru określonego przez Komisję Nadzoru Finansowego.
stawka bazowa	stawka rynkowa WIBOR 3M aktualizowana przez Bank w sposób określony w Umowie.
stopa referencyjna	stawka rynkowa WIBOR uznana na podstawie Rozporządzenia Wykonawczego Komisji(UE) 2019/482 z 22 marca 2019 r. za kluczowy wskaźnik referencyjny w rozumieniu rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z 8 czerwca 2016r.
tabela	tabela oprocentowania, dokument, w którym znajdziesz informacje o obowiązujących w Banku stopach procentowych.
taryfa	taryfa prowizji i opłat bankowych dla osób fizycznych, dokument, w którym znajdziesz informacje o wszystkich pobieranych przez Bank opłatach i prowizjach związanych z obsługą kredytu.
transza	część kwoty kredytu, którą Bank wypłaca na podstawie dyspozycji Kredytobiorcy.

ubezpieczenie pomostowe	ubezpieczenie ryzyka Banku w zakresie spłaty kredytu do dnia wpisu hipoteki na rzecz Banku w księdze wieczystej.
umowa	umowa, na podstawie której udzieliliśmy Ci kredytu. Jej integralną częścią jest regulamin.
wartość nieruchomości	wartość, którą wskazaliśmy w umowie kredytu na podstawie: <ul style="list-style-type: none"> • analizy dokumentacji dotyczącej nieruchomości, • informacji z dostępnych baz cen transakcyjnych, • informacji z innych dostępnych źródeł informacji o rynku nieruchomości.
WIBOR	(Warsaw Interbank Offered Rate) stawka referencyjna administrowana przez GPW Benchmark SA i publikowana na stronie internetowej: https://gpwbenchmark.pl/ .
zdolność kredytowa	to możliwość spłaty kredytu wraz z odsetkami w terminie wskazanym w umowie.

3. Ubezpieczenie Niskiego Wkładu Własnego (NWW)

- 1) Jeśli zawarłeś z Bankiem umowę kredytu i nie miałeś wymaganego przez Bank wkładu własnego kredyt zostaje objęty ubezpieczeniem niskiego wkładu (dalej ubezpieczenie NWW) z tytułu podwyższonego ryzyka spłaty części kredytu, związanego z niedostatecznym jej zabezpieczeniem. Ubezpieczenie obejmuje różnicę między wymaganym przez Bank wkładem własnym, a wkładem który wnosisz.
- 2) Jeśli Bank obejmie kredyt ubezpieczeniem NWW:
 - a) ubezpieczonym i ubezpieczającym z tytułu ubezpieczenia NWW jest Bank, nie Ty,
 - b) nie przysługuje Ci świadczenie z tytułu zdarzenia ubezpieczeniowego,
 - c) składka z tytułu ubezpieczenia niskiego wkładu własnego obciąża Bank,
 - d) suma ubezpieczenia musi pokrywać:
 - różnicę między wkładem, który wniosłeś, a wkładem, którego wymagał Bank,
 - wymagalne i niezapłacone odsetki umowne,
 - odsetki od zadłużenia przeterminowanego naliczone do ostatniego dnia okresu wypowiedzenia włącznie,
 - odsetki od zadłużenia przeterminowanego naliczone od dnia, w którym upłynął okres wypowiedzenia do dnia wypłaty odszkodowania.
 - e) kwotę niskiego wkładu ustala Bank na dzień decyzji o udzieleniu kredytu,
 - f) każda Twoja wpłata, którą Bank zakwalifikuje jako spłatę kapitału, trafia w całości na spłatę niskiego wkładu do chwili całkowitej spłaty kwoty kredytu objętej ubezpieczeniem NWW,
 - g) początek ochrony ubezpieczeniowej to pierwszy dzień miesiąca po miesiącu, w którym Bank wypłacił Kredyt,
 - h) koniec ochrony ubezpieczeniowej to dzień, w którym:
 - całkowicie spłacisz zadłużenie objęte ubezpieczeniem,
 - Ubezpieczyciel wypłaci odszkodowanie Bankowi (jeśli wystąpi zdarzenie ubezpieczeniowe).
 - i) Ubezpieczycielowi przysługuje wobec Ciebie prawo regresu. Oznacza to, że Ubezpieczyciel będzie mógł żądać od Ciebie zwrotu odszkodowania, które wypłacił Bankowi. Kwota odszkodowania nie może przekroczyć sumy ubezpieczenia,
 - j) możemy wezwać Cię do przedstawienia informacji lub dokumentów niezbędnych do likwidacji szkody,
 - k) nie jesteś uprawniony, aby otrzymać wypłatę z tytułu zdarzenia ubezpieczeniowego.

 Zdarzenie ubezpieczeniowe - wypowiedzenie umowy kredytu przed terminem, w którym spłacisz część kredytu obejmującą różnicę pomiędzy wymaganym przez Bank wkładem własnym, a wkładem który wnosisz.

4. Opłaty

- 1) W okresie obowiązywania umowy, możemy zmieniać taryfę.
- 2) Zmiana taryfy może być jednorazowa lub w etapach i może nastąpić w terminie 12 miesięcy od wystąpienia, choćby jednej z ważnych przyczyn:
 - a) zmiana stopy referencyjnej, stopy depozytowej, stopy lombardowej, stopy rezerwy obowiązkowej, ustalanych lub ogłaszanych przez Narodowy Bank Polski, w tym Radę Polityki Pieniężnej,
 - b) zmiana stopy WIBOR dla jednomiesięcznych lub trzymiesięcznych lokat na rynku międzybankowym,
 - c) zmiana któregokolwiek ze wskaźników wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszany przez Główny Urząd Statystyczny,
 - d) zmiana wysokości przeciętnego, miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat nagród z zysku, ogłaszanego przez Główny Urząd Statystyczny,
 - e) gdy Bank będzie zobowiązany na mocy powszechnie obowiązujących przepisów prawa, decyzji, rekomendacji lub zaleceń organów nadzoru nad rynkiem kapitałowym, finansowym lub konsumenckim bądź unormowań

- dotyczących standardów rachunkowości do zmiany kapitałów Banku, w tym kapitału zakładowego, do zmiany lub utworzenia funduszy własnych, w tym funduszy rezerwowych, do zmiany lub utworzenia rezerw lub odpisów, do zapłaty obowiązkowych opłat, podatków lub innych należności publicznoprawnych,
- f) wprowadzenie nowych lub zmiany istniejących, powszechnie obowiązujących przepisów prawa,
 - g) zmiana lub pojawienie się nowych interpretacji powszechnie obowiązujących przepisów prawa na skutek orzeczeń sądów lub decyzji, rekomendacji, wytycznych lub zaleceń Narodowego Banku Polskiego, Komisji Nadzoru Finansowego, Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów i organów władzy i administracji publicznej,
 - h) wprowadzenie do oferty Banku lub wycofanie z oferty Banku produktów, a także rozszerzenie lub zmiany funkcjonalności produktów,
 - i) konieczność sprostowania omyłek pisarskich, rachunkowych, konieczność wprowadzenia zmian porządkowych, które nie wpływają na wysokość opłat i prowizji,
 - j) zmiana nazwy produktu lub usługi, w tym nazwy marketingowej, która nie wpływa na wysokość opłat i prowizji.
- 3) Opłata lub prowizja nie może wzrosnąć o więcej niż 200% w stosunku do jej dotychczasowej wysokości. Ograniczenia tego nie stosuje się do zmiany taryfy, która polega na:
- a) wprowadzeniu nowej opłaty i prowizji,
 - b) podwyższeniu opłaty lub prowizji, której wartość wynosiła 0 zł lub 0%.
- 4) Zmiana taryfy następuje, jeśli zmieni się:
- a) stopa referencyjna, stopa depozytowa i stopa lombardowa w kierunku przeciwnym do zmiany stopy, zaś
 - b) stopa rezerwy obowiązkowej, stopa WIBOR dla jednomiesięcznych lub trzymiesięcznych lokat na rynku międzybankowym, któregośkolwiek ze wskaźników wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, wysokości przeciętnego, miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw, bez wypłat nagród z zysku – w kierunku zgodnym ze zmianą tych wskaźników.
- 5) Taryfa dostępna jest w placówkach mBanku oraz na stronie internetowej mBanku.

5. Prawne zabezpieczenia

- 1) Obowiązkowymi prawnymi zabezpieczeniami kredytu są:
 - a) hipoteka ustanowiona na nieruchomości, która należy do kredytobiorcy lub osoby trzeciej,
 - b) przelew na rzecz Banku praw z umowy ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych Nieruchomości obciążonej hipoteką.
- 2) Hipoteka mająca zabezpieczyć udzielony kredyt powinna być:
 - a) wpisana na pierwszym miejscu w dziale IV księgi wieczystej z pierwszeństwem przed innymi wpisami,
 - b) ustanowiona na nieruchomości nieobciążonej prawami, roszczeniami i innymi ograniczeniami w dziale III, np. służebnością, prawem dożywocia, itp.,
 - c) ustanowiona na nieruchomości nieobciążonej prawami do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym, roszczeniem o przeniesienie hipoteki na opróżnione miejsce hipoteczne, chyba, że roszczenie to ustanowione jest na rzecz Banku.



Księga wieczysta to rejestr publiczny prowadzony przez Sądy Rejonowe. Przedstawia stan prawny nieruchomości położonych na terytorium RP.

- 3) Zasady dotyczące ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych:
 - a) ubezpieczenie musi obejmować nieruchomość obciążoną hipoteką,
 - b) ubezpieczeniu nie podlegają działki budowlane,
 - c) jeśli kredyt ma charakter budowlany, w okresie inwestycji masz obowiązek przelewu na rzecz Banku praw z umowy ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych nieruchomości w stadium budowy,
 - d) suma ubezpieczenia powinna być co najmniej równa wartości nieruchomości/ograniczonego prawa rzeczowego, które stanowią prawne zabezpieczenie kredytu,
 - e) jeśli wystąpi szkoda, Bank ma prawo otrzymać od ubezpieczyciela odszkodowanie w wysokości nie wyższej niż Twoje aktualne saldo zadłużenia według stanu na dzień zdarzenia. Składają się na nie kredyty i pożyczki, które zabezpieczyłeś hipoteką na ubezpieczonej nieruchomości. Bank przeznaczy odszkodowanie na spłatę Twojego kredytu,
 - f) masz obowiązek zachować ciągłość ubezpieczenia w całym okresie spłaty kredytu. Oznacza to, że jeśli umowa ubezpieczenia wygaśnie lub rozwiąże się w okresie umowy kredytu, masz obowiązek zawrzeć kolejną umowę ubezpieczenia. Nowy okres ochrony musi rozpoczynać się nie później niż ostatniego dnia poprzedniego okresu ochrony ubezpieczeniowej,
 - a) jeśli wystąpi zdarzenie ubezpieczeniowe, a Ubezpieczyciel wypłaci Bankowi odszkodowanie, masz obowiązek przenieść na Bank prawa z każdej nowej umowy ubezpieczenia – aż do całkowitej spłaty kredytu wraz z odsetkami,
 - g) nie później niż w ostatnim dniu okresu ochrony ubezpieczeniowej masz obowiązek dostarczyć do Banku polisę ubezpieczeniową z informacją o cesji praw z tytułu ubezpieczenia na rzecz Banku,



Polisa to dokument, który potwierdza, że zawarłeś z ubezpieczycielem umowę ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych.

Polisa ubezpieczeniowa nie może wyłączać z ochrony ubezpieczeniowej szkód w ubezpieczonej nieruchomości, które powstały wskutek zdarzeń, takich jak:

pożar, uderzenie pioruna, wybuch (eksplozja i implozja), silny wiatr, deszcz nawalny, grad, przepięcie spowodowane uderzeniem pioruna, zalanie, ciężar śniegu i lodu, uderzenie pojazdu, osuwanie się ziemi, zapadanie się ziemi, powódź.

- 4) Bank ubezpieczy - na Twój - koszt nieruchomości z wybranym przez siebie ubezpieczycielem na kolejny okres na sumę nie niższą niż ta z umowy kredytu, jeśli:
 - a. nie udokumentujesz, że odnowiłeś ubezpieczenie,
 - b. nie potwierdziłeś, że zapłaciłeś składkę,
 - c. wyraziłeś na to zgodę we wniosku o kredyt lub w odrębnym oświadczeniu.Jeśli po wygaśnięciu ubezpieczenia udokumentujesz, że zawarłeś nowe ubezpieczenie z cesją na rzecz Banku, a ubezpieczenie zachowało ciągłość, Bank zwróci Ci koszt ubezpieczenia, które zawarł na podstawie Twojej zgody.
- 5) Bank może przyjąć jako zabezpieczenie kredytu hipotekę na nieruchomości innej osoby niż kredytobiorca (z prawem własności). W takiej sytuacji właściciel przedmiotu zabezpieczenia musi przedstawić dokumenty, na podstawie których Bank oceni:
 - a. stan prawny,
 - b. wartość nieruchomości.
- 6) Bank ustanawia zabezpieczenie hipoteczne na nieruchomości osoby trzeciej na podstawie oświadczenia właściciela nieruchomości. Zobowiązuje się on w nim że będzie:
 - a) informować Bank, jeśli zmienił się stan prawny i techniczny nieruchomości (z podaniem okoliczności),
 - b) informować Bank, jeśli w okresie obowiązywania umowy sprzedał lub obciążył nieruchomość, która zabezpiecza kredyt,
 - c) umożliwić pracownikowi Banku kontrolę stanu technicznego oraz prawnego tej nieruchomości – zgodnie z zapisami umowy kredytu,
 - d) ubezpieczać tę nieruchomość od ognia i innych zdarzeń losowych w całym okresie umowy.
- 7) Zwolnienie prawnych zabezpieczeń ustanowionych na okres przejściowy następuje po ustanowieniu przez Kredytobiorcę zabezpieczenia docelowego.
- 8) Gdy zabezpieczeniem na okres przejściowy była hipoteka na innej nieruchomości należącej do kredytobiorcy lub osoby trzeciej, Bank może wyrazić zgodę, aby ta hipoteka pozostała, jako prawne zabezpieczenie kredytu przez cały okres obowiązywania umowy.
- 9) Jeśli Bank udzielił kredytu na zakup nieruchomości od dewelopera, a na nabywanej nieruchomości ma być ustanowiona hipoteka, to Bank ma prawo wypowiedzieć umowę kredytu jeżeli nabywaną nieruchomość kupiły też inne osoby, które nie przystąpiły do kredytu w charakterze kredytobiorców.

6. Jak i kiedy Bank wypłaca transze kredytu?

- 1) Bank wypłaci Ci transzę kredytu bezgotówkowo.
- 2) Bank wypłaci transzę kredytu gdy:
 - a) spełnisz warunki umowy kredytu,
 - b) ustanowisz prawne zabezpieczenia kredytu,
 - c) złożysz pisemną dyspozycję wypłaty transzy kredytu w placówce mBanku.
- 3) Bank może wypłacić kredyt wcześniej, także wtedy, gdy inwestycję realizuje deweloper, a sąd nie ustanowił jeszcze zabezpieczenia w postaci hipoteki. Kredyt wypłacimy wcześniej, jeśli zobowiązesz się, że w terminie wskazanym w umowie kredytu:
 - a) przedstawiś akt notarialny, który potwierdza ustanowienie prawa własności nieruchomości,
 - b) złożysz w sądzie wnioski o wpis hipoteki lub wniosek o sporządzenie księgi wieczystej i wpis hipoteki,
 - c) przedstawiś potwierdzoną kopię wniosku, który złożyłeś w sądzie rejonowym oraz dowód opłaty sądowej,
 - d) zawrzesz umowę ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych oraz przelejesz na Bank wiarytelność z tej umowy ubezpieczenia.

Deweloper - przedsiębiorca, który w ramach prowadzonej działalności gospodarczej na podstawie umowy deweloperskiej zobowiązuje się:



- ✓ ustanowić odrębną własność lokalu mieszkalnego i przenieść własność tego lokalu na nabywcę albo
- ✓ przenieść na nabywcę:
 - własność nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny lub
 - użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej i własność domu jednorodzinny, który się na niej znajduje i jest odrębną nieruchomością.

Przez dewelopera rozumiemy również spółdzielnię mieszkaniową.

- 4) Prawne zabezpieczenie udzielonego kredytu na okres przejściowy stanowi jedna lub kilka z wymienionych form zabezpieczeń:
 - a) hipoteka na innej nieruchomości z przelewem na rzecz Banku praw z umowy ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych,
 - b) ubezpieczenie pomostowe,
 - c) inne zabezpieczenia podane w umowie kredytu.
- 5) Zasady zabezpieczenia Kredytu na okres przejściowy w postaci ubezpieczenia pomostowego:
 - a) ubezpieczonym i ubezpieczającym z tytułu ubezpieczenia pomostowego jest Bank,
 - b) składkę za ubezpieczenie ponosi Bank,
 - c) sumę ubezpieczenia pomostowego stanowi kwota odpowiadająca wysokości udzielonego kredytu powiększona o:

- wymagalne i niezapłacone odsetki umowne naliczone do ostatniego dnia okresu wypowiedzenia włącznie,
 - odsetki od zadłużenia przeterminowanego naliczone:
 - ✓ do ostatniego dnia okresu wypowiedzenia włącznie,
 - ✓ od dnia, w którym bezskutecznie upłynął okres wypowiedzenia do dnia wypłaty odszkodowania włącznie,
 - koszty wysłanych upomnień i wypowiedzenia umowy kredytu,
- d) okres ubezpieczenia spłaty kredytu rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca po miesiącu, w którym uruchomiono kredyt i kończy się w dniu:
- wpisu hipoteki w księdze wieczystej na rzecz Banku. Jeśli docelowe zabezpieczenie mają stanowić wpisy hipotek na kilku nieruchomościach – w dniu ostatniego z wpisów hipotek na rzecz Banku lub
 - całkowitej spłaty zadłużenia objętego ubezpieczeniem pomostowym lub
 - wypłaty odszkodowania,
- w zależności od tego, które zdarzenie wydarzy się pierwsze,
- e) jeśli:
- wystąpi zdarzenie ubezpieczeniowe,
 - Ubezpieczyciel wypłaci Bankowi odszkodowanie,
- ubezpieczycielowi przysługuje wobec Ciebie prawo regresu. Oznacza to, że ubezpieczyciel będzie mógł żądać od Ciebie zwrotu odszkodowania, które wypłacił Bankowi. Kwota odszkodowania nie może przekroczyć sumy ubezpieczenia,
- f) możemy wezwać Cię do przedstawienia informacji lub dokumentów koniecznych do likwidacji szkody.

7. Zasady wykorzystania kredytu

- 1) Zobowiązujesz się:
 - a) spełniać warunki udzielenia kredytu określone w regulaminie oraz w umowie kredytu,
 - b) wykorzystać kredyt w terminie wskazanym w umowie kredytu.
- 2) Jeśli nie dotrzymasz terminu wypłaty kredytu, który wskazuje umowa, umowa przestanie obowiązywać.
- 3) Bank może zerwać umowę lub odmówić wypłaty transzy kredytu, jeśli:
 - a) powstały okoliczności, które zagrażają terminowej spłacie kredytu,
 - b) zaistniały zmiany, które uniemożliwią ustanowienie zabezpieczenia kredytu w sposób określony w umowie,
 - c) w stosunku do kredytobiorcy trwa postępowanie egzekucyjne.

8. Spłata kredytu

- 1) Kredyt możesz spłacać w ratach:
 - a) równych,
 - b) malejących.
- 2) Dokładną wysokość rat oraz terminy ich zapłaty określa harmonogram spłaty kredytu (harmonogram).
- 3) Bank sporządza harmonogram zgodnie z zasadami:
 - a) ustala z Tobą w Umowie konkretny dzień miesiąca, w którym będziesz płacić raty,
 - b) jeśli termin, w którym będziesz płacić raty jest dniem wolnym od pracy (lub dniem wolnym od pracy dla Banku), terminem spłaty jest pierwszy kolejny dzień roboczy,
 - c) dla kredytu wypłacanego w transzach, aktualizuje harmonogram po wypłacie każdej transzy.
- 4) Może zdarzyć się, że spłacisz inną kwotę niż wynika to z harmonogramu spłat:

wpłata mniejsza niż wynika to z harmonogramu	<ul style="list-style-type: none"> • Bank zalicza wpłatę na spłatę należnych odsetek, a następnie na spłatę należnej raty kapitałowej, • niespłaconą część raty Bank traktuje jako zadłużenie przeterminowane.
wpłata większa niż wynika to z harmonogramu	<ul style="list-style-type: none"> • Bank zalicza wpłatę na spłatę należnej raty w dniu jej zapłaty, • nadwyżka zostaje na rachunku do spłaty kredytu i jest nieoprocentowana.

Raz na 5 lat możesz skorzystać z odroczenia spłaty kapitału zgodnie z zasadami:

- a) na Twój wniosek Bank może odroczyć spłatę kapitału na nie dłużej niż 12 miesięcy,
 - b) z odroczenia spłaty kapitału możesz skorzystać, jeśli spłaciłeś już co najmniej 6 rat kapitałowo-odsetkowych kredytu,
 - c) w dniu, w którym składasz wniosek o odroczenia spłaty kapitału, nie możesz mieć żadnych zaległości wobec Banku,
 - d) odroczenia spłaty kapitału nie wydłużają okresu kredytowania,
 - e) odroczenia spłaty kapitału wymagają aneksu do umowy kredytu. Po jego zawarciu rozpoczyna się kolejny 5-letni okres, po którym możesz kolejny raz wnioskować o odroczenie spłaty kapitału.
- 5) Kredyt możesz spłacać z prowadzonego przez mBank:
- a) rachunku bankowego lub
 - b) rachunku kredytowego. Rachunek kredytowy służy jedynie do spłaty kredytu oraz zapłaty opłat i prowizji, które wynikają z taryfy.
- 6) Kredyt możesz spłacać przez:
- a) przelew środków,

- b) wpłatę gotówki (w placówkach mBanku).
- 7) Opłaty z tytułu ubezpieczeń oraz inne opłaty i prowizje powinieneś wpłacać w złotych na rachunek podany w umowie kredytu.

9. Lista czynności, które możesz wykonać w ramach obsługi kredytu


Co chcesz zrobić?	Gdzie możesz to zrobić?		
	serwis transakcyjny mBanku (www/ ¹ aplikacja mobilna)	BOK mBanku	placówka mBanku
odroczyć spłatę kapitału kredytu hipotecznego	TAK	TAK	TAK
skrócić okres kredytowania	NIE	NIE	TAK
wydłużyć okres kredytowania	NIE	NIE	TAK
zmienić zabezpieczenie kredytu	NIE	NIE	TAK
bezcieżarowo wydzielić lokal/działkę	NIE	NIE	TAK
zamówić historię zmian oprocentowania kredytu hipotecznego	TAK/TAK	TAK	TAK
zamówić opinię o kredycie hipotecznym	TAK/TAK	TAK	TAK
zamówić potwierdzenia spłaty kredytu hipotecznego	TAK/TAK	TAK	TAK
zamówić harmonogram spłaty kredytu	TAK/TAK	TAK	TAK
zamówić wykaz poniesionych kosztów z tytułu kredytu hipotecznego	TAK/TAK	TAK	TAK
zamówić zaświadczenie o posiadaniu kredytu hipotecznego	TAK/TAK	TAK	TAK
zamówić zaświadczenie o saldzie zapłaconych odsetek od kredytu	TAK/TAK	TAK	TAK
zmienić dzień spłaty raty	TAK/TAK	TAK	TAK
zmienić przeznaczenie transzy	NIE	NIE	TAK
zmienić rachunek do spłaty kredytu złotowego	TAK/TAK	NIE	TAK
zmienić termin wypłaty transzy	NIE	NIE	TAK
zmienić wariant spłaty raty	NIE	NIE	TAK
wcześniej spłacić kredyt	TAK/NIE	TAK	TAK

- 1) Za datę złożenia dyspozycji przyjmujemy datę wygenerowaną przez system obsługi kredytu.
- 2) Możemy odmówić realizacji dyspozycji, jeśli mamy podejrzenie, że dyspozycję wydała osoba nieuprawniona. W takiej sytuacji możemy prosić o potwierdzenie dyspozycji na piśmie.

¹ Na stronie internetowej umieścimy informację, które dyspozycje i od kiedy możesz składać w aplikacji mobilnej.

10. Wcześniejsza spłata kredytu


- 1) Możesz wcześniej spłacić część lub całość kredytu.
- 2) Bank pobiera prowizję za wcześniejszą spłatę części lub całości kredytu, chyba że umowa kredytu lub aneks do niej zawiera inne postanowienia. Zasady i wysokość tej prowizji określa Taryfa.
- 3) Dyspozycję wcześniejszej spłaty możesz złożyć w:
 - a) w BOK mBanku,
 - b) serwisie transakcyjnym mBanku,
 - c) placówce mBanku.
- 4) W dyspozycji wcześniejszej spłaty kredytu określasz, czy chcesz:
 - a) zmniejszyć wysokość raty kapitałowo-odsetkowej i zachować ten sam okres kredytu,
 - b) skrócić okres kredytowania, zachować wysokość rat kapitałowych i zmniejszyć wysokości rat odsetkowych (w przypadku rat malejących,jeśli umowa kredytu nie reguluje tych kwestii inaczej.
- 5) Jeśli spłacasz wcześniej część lub całość kredytu, Bank nalicza odsetki za okres od daty spłaty ostatniej raty do dnia, który poprzedza dzień wcześniejszej spłaty, łącznie. Kwotę odsetek dolicza się do kwoty, którą przeznaczasz na wcześniejszą spłatę.
- 6) Jeśli spłacisz przed terminem określonym w umowie całość kredytu, którego Bank udzielił Ci nie wcześniej niż 22 lipca 2017 r., to:
 - a) dojdzie do rozwiązania umowy - z dniem tej spłaty,
 - b) całkowity koszt kredytu zmniejsza się o odsetki i inne koszty kredytu przypadające za okres, o który skrócono obowiązywanie umowy, nawet jeśli poniesiesz je przed tą spłatą.
- 7) Koszty objęte obniżeniem zwrócimy automatycznie na rachunek, z którego spłacasz kredyt.

 Jeżeli spłaciłeś kredyt z rachunku kredytowego, złóż dyspozycję wypłaty pieniędzy z tego rachunku. Możesz to zrobić w BOK lub w placówce Banku.

- 8) Bank ma 30 dni od daty całkowitej spłaty należności na to, aby wystawić dokumenty, które:
 - a) potwierdzają spłatę kredytu,
 - b) zawierają zgodę Banku na zwolnienie zabezpieczeń kredytu.

11. Nieterminowa spłata kredytu

- 1) Jeśli nie spłacisz części lub całości raty kredytu zgodnie z harmonogramem spłat, Bank traktuje:
 - a) powstałe zadłużenie - jako zadłużenie przeterminowane,
 - b) niespłaconą w terminie kwotę kapitału - jako kapitał przeterminowany.

 Zadłużenie przeterminowane to całość należności z udzielonego kredytu tj. kapitału, odsetek, prowizji i opłat, których nie spłaciłeś zgodnie z umową kredytu.

- 2) Bank nalicza odsetki od kapitału przeterminowanego od dnia, w którym powstało zadłużenie do dnia, który poprzedza jego spłatę. Bank stosuje przy tym stopę procentową dla zadłużenia przeterminowanego, którą określa umowa kredytu.
- 3) Zanim Bank wypowie Ci umowę kredytu, powiadomi Cię, że możesz złożyć wniosek o restrukturyzację zadłużenia w ciągu 14 dni roboczych od dnia otrzymania zawiadomienia.
- 4) Bank umożliwi restrukturyzację zadłużenia, jeżeli jest to uzasadnione oceną sytuacji majątkowej konsumenta.
- 5) Bank upoważniony jest do pobierania niespłaconego zadłużenia przeterminowanego z rachunków prowadzonych przez mBank na rzecz kredytobiorcy. Podstawą tego jest Twoje pełnomocnictwo udzielone Bankowi podczas zawarcia umowy kredytu. O pobraniu środków z rachunków bankowych od razu Cię zawiadomimy.
- 6) Pełnomocnictwo wygasa, gdy spłacisz całkowicie zobowiązanie wynikające z umowy kredytu.

12. Wypowiedzenie umowy kredytu

- 1) Bank może wypowiedzieć umowę kredytu z 30-dniowym okresem wypowiedzenia, a w przypadku zagrożenia kredytobiorcy upadłością z 7-dniowym okresem wypowiedzenia.
- 2) Sytuacje, w których Bank może wypowiedzieć umowę kredytu, określa umowa.
- 3) Następnego dnia po upływie okresu wypowiedzenia masz obowiązek spłacić:
 - a) całą kwotę wykorzystanego kredytu,
 - b) należne odsetki,
 - c) inne opłaty.
- 4) Jeśli nie spłacisz zadłużenia po okresie wypowiedzenia umowy, Bank traktuje:
 - a) powstałe zadłużenie - jako zadłużenie przeterminowane,
 - b) niespłaconą kwotę kapitału - jako kapitał przeterminowany.
- 5) Po upływie okresu wypowiedzenia Bank może dochodzić swoich należności z:
 - a) majątku każdego z kredytobiorców,
 - b) prawnych zabezpieczeń spłaty kredytu.
- 6) Wszystkie wpłaty, które wykonasz na rzecz należności wynikających z umowy, Bank zaliczy na spłatę zobowiązań wg. kolejności:
 - a) koszty windykacji,

- b) prowizje i opłaty bankowe, oraz koszty związane z umową kredytu płatne zgodnie z taryfą,
- c) odsetki od kapitału przeterminowanego,
- d) wymagalne odsetki za okresy obrachunkowe,
- e) kapitał przeterminowany,
- f) odsetki bieżące,
- g) kapitał bieżący.

13. Kiedy zmienia się regulamin?

- 1) W czasie, kiedy obowiązuje umowa, z ważnych przyczyn możemy zmieniać regulamin.
- 2) Ważnymi przyczynami są następujące okoliczności dotyczące produktów i usług świadczonych przez Bank na podstawie regulaminu oraz umowy kredytu:
 - a) wprowadzenie nowych lub zmiana istniejących, powszechnie obowiązujących przepisów prawa,
 - b) zmiany lub pojawienie się nowych interpretacji powszechnie obowiązujących przepisów prawa na skutek orzeczeń sądów lub decyzji, rekomendacji, wytycznych lub zaleceń
 - Narodowego Banku Polskiego,
 - Komisji Nadzoru Finansowego,
 - Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,
 - organów władzy i administracji publicznej,
 - c) zmiany warunków rynkowych wynikające z postępu technicznego, technologicznego i informatycznego,
 - d) wprowadzenie do oferty Banku lub wycofanie z oferty Banku produktów,
 - e) zmiana nazwy marketingowej produktów,
 - f) rozszerzenie lub zmiana funkcjonalności istniejących produktów oraz zmiany systemu informatycznego Banku i/lub mBanku,
 - g) konieczność sprostowania omyłek pisarskich, rachunkowych, a także zapewnienia jednoznaczności postanowień regulaminu, nie zwiększająca zakresu obowiązków i nie zmniejszająca zakresu uprawnień kredytobiorcy.

14. Jak i kiedy Bank przekazuje informacje o zmianie regulaminu, taryfy i tabeli?

Jak?



Kiedy?



Co z tego wynika?

- 1) O zmianach regulaminu, taryfy i tabeli poinformujemy:
 - w formie elektronicznej za pośrednictwem komunikatu w systemie transakcyjnym mBanku,
 - w formie pisemnej, a także
 - za pośrednictwem strony internetowej mBanku oraz BOK.
- 2) Z informacją o zmianie regulaminu, taryfy lub tabeli prześlemy Ci ich nowe wersje na trwałym nośniku. Po poinformowaniu Cię o zmianach tych dokumentów, zobowiązujemy się nie zmieniać i nie usuwać wersji, które przekazaliśmy.

- Informację o zmianach prześlemy nie później niż 14 dni przed proponowaną datą wejścia w życie zmian. Jeżeli zmiany dotyczą:
 - wprowadzenia do oferty banku nowych produktów lub usług,
 - rozszerzenia funkcjonalności sposobu dostępu,
 - zmian funkcjonalności udzielonego kredytu, jeżeli nie ograniczają one dotychczasowej funkcjonalności,
 - wprowadzenia nowych kanałów sprzedaży,

prześlemy informację o nich, gdy je wprowadzimy - tak szybko jak to będzie możliwe - przez komunikat zamieszczony na stronie internetowej mBanku.

- W terminie 14 dni od dnia otrzymania informacji o zmianach taryfy, tabeli lub regulaminu, możesz wypowiedzieć umowę. Okres wypowiedzenia umowy wynosi 30 dni. Liczymy go od dnia złożenia wypowiedzenia.
- Jeśli nie wypowiedzisz umowy, dokumenty wchodzą w życie i obowiązują w zmienionej wersji.
- Zmienione dokumenty zaczynają obowiązywać od dnia, który wskażemy w informacji o zmianach dokumentów. Dzień obowiązywania zmienionych dokumentów wskazany jest także w ich treści.



Aby wypowiedzenie było ważne złóż je na piśmie.

15. Korespondencja i obsługa kredytu przez mBank

- 1) Bank powierza obsługę udzielonego Kredytu mBankowi.
- 2) mBank kieruje oświadczenia i informacje dotyczące wykonania i spłaty Twojej umowy kredytu.
- 3) Wszelkie informacje, dokumenty oraz oświadczenia, które powinieneś dostarczyć, należy przekazywać za pośrednictwem mBanku na adres podany w umowie kredytu.

16. Zasady zmiany tabeli stóp procentowych

Ten rozdział nie dotyczy Ciebie, jeśli w Umowie kredytu należności przeterminowane są równe odsetkom maksymalnym za opóźnienie.

- 1) Możemy zmieniać tabelę stóp procentowych (dalej jako tabela) z ważnych powodów. Zmiana ta może dotyczyć:
 - a) zmiany wysokości stawek oprocentowania oraz warunków, na jakich je pobieramy,
 - b) usunięcia lub dodania nowych stawek oprocentowania do produktów i usług banku,
 - c) usunięcia lub dodania nowych produktów lub usług oraz stawek oprocentowania do nich,
 - d) przeniesienia produktów lub usług oraz stawek oprocentowania do nich z naszej aktualnej oferty do produktów i usług, których już nie sprzedajemy,
 - e) zmiany nazw, opisów lub tytułów stawek oprocentowania, produktów lub usług, które wymieniamy w tabeli lub wyglądu samej tabeli. Zmiana ta nie wpływa na wysokość stawek oprocentowania oraz warunki, na jakich je pobieramy,
- 2) Ważnymi powodami zmiany tabeli są:
 - a) zmiana wysokości stawek oprocentowania. Zasady na jakich wprowadzamy te zmiany oraz określenie rodzaju tych stawek, znajdziesz w umowie,
 - b) zmiana regulacji prawnych, która wymaga dostosowania naszych produktów i usług do jej treści lub wynikających z niej wymogów. Zmiany wprowadzimy tylko w zakresie, który wynika z tych regulacji,
 - c) dodanie lub uchylenie regulacji prawnych, które wpływają na nasze produkty i usługi,



Takimi regulacjami prawnymi są przepisy prawa oraz orzeczenia sądów, decyzje, rekomendacje, wytyczne, stanowiska, objaśnienia podatkowe, wyjaśnienia lub zalecenia:

- 1) Narodowego Banku Polskiego,
- 2) Komisji Nadzoru Finansowego,
- 3) Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,
- 4) organów Krajowej Administracji Skarbowej, organów i instytucji Unii Europejskiej oraz organów władzy i administracji publicznej, które nadzorują naszą działalność.

- d) zmiana naszej oferty, czyli sytuacja, gdy:
 - wprowadzamy nowe usługi i produkty, które nie wpływają na dotychczasowe prawa i obowiązki stron umowy,
 - rozszerzamy lub zmieniamy funkcje produktów i usług,
 - usuwamy usługi i produkty. Przed ich usunięciem poinformujemy Cię o alternatywnych usługach lub produktach, jeśli takie oferujemy,
- e) dostosowanie naszego systemu informatycznego do zmian:
 - w systemach rozliczeniowych, które wpływają na ich uczestników,
 - wprowadzanych przez dostawców naszych rozwiązań informatycznych,
 - rozwoju technologicznego, technicznego lub informatycznego,
- f) okoliczności, w których:
 - aktualizujemy dane adresowe i rejestrowe banku, np. wysokość kapitału zakładowego czy numer wydziału sądu rejestrowego,
 - wprowadzamy w tabeli nową lub zmieniamy dotychczasową nazwę marketingową usług i produktów
 - poprawiamy w tabeli błędy literowe, rachunkowe, ortograficzne, interpunkcyjne,
 - łączymy lub rozdzielamy nasze tabele,
 - zmieniamy w tabelach język, styl, czcionkę, formę lub grafikę dokumentu.

Okoliczności te nie wpływają na wysokość stawek oprocentowania oraz na sposób i częstotliwość, z jaką je pobieramy.
- 3) Częstotliwość zmian tabeli.
Tabelę zmieniamy nie częściej niż 4 razy w roku i nie częściej niż raz na kwartał. Ograniczenie liczby zmian nie dotyczy:
 - a) dostosowania wysokości stawek oprocentowania do zmiany:
 - wysokości stóp procentowych, które wynikają z decyzji Rady Polityki Pieniężnej,
 - wysokości wskaźników referencyjnych, które stosujemy do ustalania wysokości oprocentowania, w sposób określony w umowie lub regulaminie do danego produktu,
 - b) wprowadzenia nowych stawek oprocentowania dla produktów i usług banku,
 - c) wprowadzenia stawek oprocentowania dla nowych produktów i usług,
 - d) sytuacji, gdy zmieniamy tabelę z powodu zmian regulacji prawnych, które opisaliśmy w pkt 2) ppkt b) i c).

17. Listy zastawne

- 1) Wierzytelność z tytułu kredytu hipotecznego, możemy wpisać do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, który prowadzi Bank.
- 2) Informacja, o wpisie wierzytelności do rejestru znajduje się w księdze wieczystej nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie Kredytu.

- 3) Wpisanie wierzytelności do rejestru nie organiczna praw i obowiązków właściciela nieruchomości oraz nie zmienia warunków udzielonego kredytu.

18. Postanowienia końcowe

- 1) Bank może sprawdzać, czy wypełniasz warunki umowy kredytu. W szczególności może:
 - a) badać zdolność kredytową,
 - b) sprawdzać stan prawny i techniczny nieruchomości, która zabezpiecza kredyt.
- 2) Jeśli spłacasz kredyt terminowo, ale Twoja zdolność kredytowa – jak wynika z oceny – pogorszyła się, Bank może zażądać:
 - a) dodatkowego zabezpieczenia kredytu,
 - b) zmiany zabezpieczenia.
- 3) Bank może nie wykonać Twojej dyspozycji, która wymaga zawarcia aneksu do umowy, jeśli w trakcie trwania umowy dowie się, że:
 - a) zmieniłeś adres na zagraniczny i
 - b) podlegasz przepisom państwa obcego.
- 4) Bank wysyła pisma na adres korespondencyjny, który wskazałeś.
- 5) Możesz złożyć wniosek o zwrot oryginałów dokumentów, które przekazałeś Bankowi, w sytuacji, gdy:
 - a) wycofałeś wniosek o zawarcie umowy,
 - b) Bank nie udzielił kredytu.

Masz na to 3 lata od dnia, w którym wycofałeś wniosek lub otrzymałeś od Banku negatywną decyzję. Bank pozostawi sobie kserokopie dokumentów.
- 6) Jeśli ten regulamin nie reguluje danej sprawy, Bank stosuje:
 - a) postanowienia *Regulaminu obsługi klientów w ramach bankowości detalicznej mBanku S.A.*,
 - b) postanowienia *Regulaminu otwierania i prowadzenia bankowych rachunków dla osób fizycznych w ramach bankowości detalicznej mBanku S.A.*,
 - c) postanowienia *Regulaminu przyjmowania i rozpatrywania reklamacji Klientów obsługiwanych za pośrednictwem mBanku S.A.*
 - d) powszechnie obowiązujące przepisy prawa.