

BRE BANK SA

**Regulamin udzielania, wykorzystywania i spłaty
kredytu hipotecznego dla posiadaczy rachunku
bieżącego mBIZNES konto w mBanku**

Łódź, styczeń 2010

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

Niniejszy Regulamin określa zasady udzielania, wykorzystania i spłaty kredytu zabezpieczonego hipoteką, udzielanego w rachunku kredytowym, zwanego dalej Kredytem hipotecznym, przeznaczonego dla Posiadaczy rachunków bieżących mBIZNES konto prowadzonych przez mBank.

§ 2.

Określenia użyte w niniejszym Regulaminie oznaczają:

- 1) Dom jednorodzinny budynek mieszkalny wolnostojący lub w zabudowie szeregowej wraz z pomieszczeniami przynależnymi (garaż, piwnica itp.), stanowiącymi jego części składowe.
- 2) Kredyt hipoteczny kredyt zabezpieczony hipoteką, udzielany w rachunku kredytowym, przeznaczony dla Posiadaczy rachunków bieżących mBIZNES konto, prowadzonych w mBanku, udzielany na warunkach określonych w Umowie kredytu i w niniejszym Regulaminie
- 3) Kredytobiorca Posiadacz (Współposiadacze) rachunku bieżącego mBIZNES konto, z którym/którymi mBank podpisał Umowę kredytu.
- 4) mBank BRE Bank SA z siedzibą w Warszawie przy ul. Senatorskiej 18, wpisany do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII 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 01.01.2009 r. wynosi 118.763.528 złotych (przy czym w związku z realizacją warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego, na podstawie uchwały XXI WZ z dnia 14 marca 2008, oraz uchwały XVI NWZ z dnia 27 października 2008, kapitał zakładowy może ulec podwyższeniu do kwoty 123.763.528 zł. Akcje w podwyższonym kapitale zakładowym BRE Banku SA będą w całości opłacone)
- 5) Nieruchomość komercyjna nieruchomość, której budowa lub sposób wykorzystania jest zgodny z planem zagospodarowania przestrzennego danego obszaru i służy do wykonywania działalności gospodarczej w obszarze produkcyjnym, handlowym lub usługowym, stanowi odrębną własność firmy lub jej właściciela/i.
- 6) Nieruchomość osobista nieruchomość, której budowa i sposób wykorzystania jest jednoznacznie określony, jako na cele mieszkaniowe, stanowiąca odrębną własność.
- 7) Niski wkład określona na dzień podjęcia decyzji kredytowej kwota, stanowiąca różnicę pomiędzy wartością udzielonego Kredytu a iloczynem wartości nieruchomości i maksymalnym dopuszczalnym LTV obowiązującym w mBanku na dzień podjęcia decyzji kredytowej.
- 8) Ograniczone prawo rzeczowe własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego lub prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej.
- 9) Prawne zabezpieczenie Kredytu hipotecznego prawna forma zabezpieczenia wierzytelności mBanku z tytułu udzielonego Kredytu hipotecznego, przyjmowana przez mBank zgodnie z obowiązującymi w mBanku zasadami dotyczącymi

prawnego zabezpieczenia wierzytelności mBanku oraz przepisami prawa.

10) Rachunek bilansujący

Rachunek oszczędnościowy, połączony z rachunkiem mBIZNES konto.

Rachunek bilansujący jest otwierany wszystkim Kredytobiorcom występującym o Kredyt hipoteczny w złotych polskich. Miesięczne odsetki od Kredytu hipotecznego w złotych polskich obliczane są biorąc za podstawę naliczenia - różnicę pomiędzy saldem zadłużenia z tytułu Kredytu hipotecznego a średnim miesięcznym saldem środków na rachunku bilansującym, wyliczonym według stanu na dzień spłaty kapitału/raty kapitału.

11) Transza

część kwoty Kredytu hipotecznego stawiana do dyspozycji Kredytobiorcy w wysokości i terminie określonym w Umowie kredytu

12) Umowa kredytu:

Umowa kredytu hipotecznego dla posiadaczy rachunku bieżącego mBIZNES konto w mBanku

13) Uruchomienie kredytu hipotecznego

postawienie do dyspozycji Kredytobiorcy określonej kwoty środków pieniężnych na warunkach określonych w Umowie kredytu i niniejszym Regulaminie.

14) Wartość nieruchomości

wartość określona przy zastosowaniu odpowiednich metod wyceny, akceptowanych przez mBank

15) Wkład własny

wyrażona kwotą pieniężną wartość środków własnych Kredytobiorcy, stanowiąca zgodnie z Umową kredytu wymagany na dzień uruchomienia Kredytu wkład Kredytobiorcy w finansowaniu transakcji będącej przedmiotem kredytowania.

16) Wkład własny wniesiony

wyrażona kwotą pieniężną wartość środków własnych Kredytobiorcy faktycznie wniesiona na finansowanie transakcji będącej przedmiotem kredytowania.

17) Wnioskodawca

osoby wymienione w § 4 niniejszego Regulaminu, ubiegające się o Kredyt hipoteczny.

18) Wniosek kredytowy

dokument składany przez osobę ubiegającą się o Kredyt hipoteczny, zawierający dane potrzebne do oceny: statusu prawnego, zdolności kredytowej i sytuacji ekonomiczno-finansowej, którego wzór ustala mBank

19) Zadłużenie przeterminowane

niespłacona mBankowi przez Kredytobiorcę w ustalonym Umową kredytu terminie część lub całość należności z tytułu udzielonego Kredytu hipotecznego, tj. kapitału, odsetek, prowizji i innych należności.

20) Zdarzenie ubezpieczeniowe

upływ okresu wypowiedzenia Umowy kredytu, w którym Kredytobiorca nie wykonał obowiązku spłaty Kredytu hipotecznego z należnymi odsetkami i kosztami.

21) Zdolność kredytowa: zdolność do spłaty zaciągniętego Kredytu hipotecznego wraz z odsetkami w umownych terminach spłaty.

22) LTV stosunek wartości Kredytu hipotecznego do wartości nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie spłaty Kredytu hipotecznego.

II. ZASADY UDZIELANIA KREDYTU HIPOTECZNEGO

§ 3.

1. mBank udziela Kredytu hipotecznego z przeznaczeniem na:

- 1) Zakup:
 - nieruchomości komercyjnej,
 - działki budowlanej z przeznaczeniem na zabudowę pod działalność gospodarczą,
 - lokalu/i z przeznaczeniem na wynajem,
- 2) Modernizację, adaptację, remont nieruchomości komercyjnej,
- 3) Na spłatę zobowiązań z tytułu kredytów/pożyczek lub przyznanym limitów kredytowych - również jako cel dodatkowy realizowany wspólnie z pozostałymi celami,
- 4) Bieżącą działalność gospodarczą,
- 5) Inne cele związane z prowadzoną działalnością gospodarczą, zaakceptowane przez mBank.

2. Dopuszcza się finansowanie kilku celów jednocześnie (wiązki celów).

3. mBank zastrzega sobie prawo do kontroli sposobu wykorzystania środków finansowych, pochodzących z Kredytu hipotecznego, w całym okresie kredytowania.

§ 4.

mBank udziela Kredytu hipotecznego osobom fizycznym oraz spółkom tych osób, prowadzącym działalność gospodarczą lub wykonującym wolny zawód, prowadzącym ewidencję księgową w formie: Książki Handlowych, Książki Przychodów i Rozchodów oraz Ryczałtu Ewidencjonowanego.

§ 5.

Wnioskodawca może otrzymać Kredyt hipoteczny w mBanku pod warunkiem:

1. Posiadania pełnej zdolności do czynności prawnych,
2. Prowadzenia działalności gospodarczej na terenie Polski i posiadania statusu rezydenta,
3. Prowadzenia działalności gospodarczej nieprzerwanie przez okres, co najmniej 24 miesięcy przed złożeniem Wniosku kredytowego,
4. Generowania w badanym przez mBank okresie dodatniego wyniku finansowego,
5. Posiadania w chwili uruchomienia Kredytu hipotecznego rachunku mBIZNES konto w mBanku.
6. Dokonywania rozliczeń pieniężnych za pośrednictwem rachunku bankowego, nieprzerwanie przez okres, co najmniej 12 miesięcy. W przypadku, kiedy rachunek bankowy nie był prowadzony przez mBank, wymagane jest przedstawienie historii rachunku bankowego. Historia rachunku bankowego z mBanku i innego banku/ów powinna obejmować łącznie okres 12 miesięcy.
7. Nieposiadania, w chwili uruchomienia Kredytu hipotecznego, niedozwolonego salda debetowego na którymkolwiek z rachunków prowadzonych przez mBank – w przypadku kilku współników dotyczy wszystkich.
8. Zadeklarowania stałych wpływów na mBIZNES konto w okresie obowiązywania Umowy kredytu.

§ 6.

mBank nie udziela Kredytu hipotecznego osobom, które:

1. Nie wykonały lub nienależycie wykonały zobowiązania finansowe w okresie ostatnich 3 lat,
2. Posiadają zaległości podatkowe lub zobowiązania zrównane z nimi oraz zaległości w stosunku do Zakładu Ubezpieczeń Społecznych.

§ 7.

1. mBank uzależnia udzielenie Kredytu hipotecznego od:

- 1) złożenia przez Wnioskodawcę poprawnie wypełnionego Wniosku kredytowego,

- 2) przedstawienia przez Wnioskodawcę wymaganych informacji oraz dokumentów niezbędnych do dokonania oceny jego zdolności kredytowej oraz sytuacji ekonomiczno-finansowej,
 - 3) pozytywnej weryfikacji Wnioskodawcy (w przypadku kilku współników sprawdzeniu podlegają wszyscy) oraz Poręczycieli w bazie BIK S.A. i Rejestrze Niesolidnych Klientów,
 - 4) przedstawienia przez Wnioskodawcę prawnego zabezpieczenia Kredytu hipotecznego zaakceptowanego przez mBank,
 - 5) pokrycia przez Wnioskodawcę kosztów:
 - a) wyceny nieruchomości/ograniczonego prawa rzeczowego, przeprowadzonej przez rzeczoznawcę zaakceptowanego przez mBank,
 - b) opłat notarialnych i sądowych oraz innych opłat związanych z ustanowieniem prawnego zabezpieczenia Kredytu hipotecznego,
 - c) opłat związanych z ubezpieczeniem nieruchomości,
 - d) innych opłat urzędowych.
- 2.mBank może wyrazić zgodę na włączenie do kwoty Kredytu hipotecznego kosztów, o których mowa w ust. 1 pkt 5.

§ 8.

- 1.mBank udziela Kredytów hipotecznych w złotych polskich posiadaczom mBIZNES konta połączonego z rachunkiem bilansującym.
- 2.Rachunek bilansujący to rachunek oszczędnościowy otwierany wszystkim Kredytobiorcom, którym został przyznany Kredyt hipoteczny w złotych polskich.
- 3.Środki finansowe zgromadzone na rachunku bilansującym nie są oprocentowane.
- 4.Kredytobiorca ustala próg przekazywania środków finansowych z mBIZNES konta na rachunek bilansujący w wysokości nie niższej niż wynikającej z Harmonogramu spłat Kredytu hipotecznego najwyższej raty kapitałowo-odsetkowej pozostającej do spłaty i nie niższej niż ustalona kwota minimalna.
- 5.Kwota minimalna, powyżej której środki z mBIZNES konta są przekazywane na rachunek bilansujący jest określona przez mBank i podawana do wiadomości Kredytobiorców za pośrednictwem mLinii oraz na stronach internetowych mBanku.
- 6.Maksymalna kwota środków zdeponowanych na rachunku bilansującym nie może przekraczać aktualnej kwoty zadłużenia z tytułu Kredytu hipotecznego. Środki pieniężne po wyżej tej kwoty są automatycznie przekazywane na rachunek mBIZNES konto.

§ 9.

- 1.mBank udziela kredytów denominowanych kursem następujących walut obcych: USD/EUR/CHF lub innych walut obcych wskazanych przez mBank, zawartych w tabeli kursowej BRE Banku SA.
- 2.Kredyt hipoteczny denominowany jest udzielany w złotych polskich, przy jednoczesnym przeliczeniu na wybraną przez Kredytobiorcę walutę obcą, o której mowa w ust. 1.

§ 10.

- 1.W okresie spłaty Kredytu hipotecznego na pisemny wniosek Kredytobiorcy mBank może dokonać zmiany waluty Kredytu hipotecznego – przewalutowania.
- 2.Zmiana waluty Kredytu hipotecznego wymaga formy pisemnej, tj. Aneksu do Umowy kredytu, do którego załącznik stanowi nowy Harmonogram spłat.
- 3.Zmiana waluty Kredytu hipotecznego następuje po właściwym kursie danej waluty, określonym w tabeli kursowej BRE Banku SA na dzień przewalutowania.

§ 11.

- 1.Maksymalny okres kredytowania wynosi do 20 lat
- 2.mBank udziela Kredytu hipotecznego na pełne okresy roczne.
- 3.mBank zastrzega sobie prawo do skrócenia w indywidualnych przypadkach maksymalnego okresu kredytowania.

§ 12.

- 1.Kwota Kredytu hipotecznego jest zależna od oceny zdolności kredytowej Wnioskodawcy, zdolności Klienta do obsługi zadłużenia oraz wartości nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie.
- 2.Minimalna i maksymalna kwota Kredytu hipotecznego jest podawana do publicznej wiadomości za pośrednictwem mLinii oraz na stronach internetowych mBanku.

§ 13.

1. Kredyt hipoteczny oprocentowany jest według zmiennej stopy procentowej.
2. Wysokość zmiennej stopy procentowej, sposób ustalania wysokości oprocentowania Kredytu hipotecznego oraz tryb i warunki jego zmiany określa Umowa kredytu.
3. Wysokość stóp procentowych obowiązujących w mBanku dla Kredytu hipotecznego jest podawana do publicznej wiadomości za pośrednictwem mLinii oraz na stronach internetowych mBanku.

III. ZAWARCIE UMOWY KREDYTU I URUCHOMIENIE KREDYTU HIPOTECZNEGO

§ 14.

1. Po podjęciu decyzji o udzieleniu/odmowie udzielenia Kredytu hipotecznego, mBank informuje Wnioskodawcę, Poręczyciela lub/oraz osobę trzecią, której nieruchomości stanowiąc będzie prawne zabezpieczenie Kredytu hipotecznego o podjętej decyzji kredytowej.
2. Decyzja o przyznaniu Wnioskodawcy Kredytu hipotecznego wygasa w przypadku, gdy Umowa kredytu nie zostanie podpisana w terminie 90 dni od daty jej wydania. Zawarcie Umowy kredytu w terminie późniejszym możliwe jest pod warunkiem dokonania ponownej oceny zdolności kredytowej Wnioskodawcy.

§ 15.

1. Wnioskodawca może wystąpić o przyznanie promesy kredytowej.
2. Warunkiem przyznania promesy kredytowej przez mBank jest posiadanie przez Wnioskodawcę zdolności kredytowej oraz wniesienie przez Wnioskodawcę opłaty za sporządzenie promesy kredytowej w wysokości określonej w „Tabela prowizji i opłat bankowych mBanku”. Opłata za sporządzenie promesy kredytowej nie podlega zwrotowi.
3. Zobowiązanie mBanku do podpisania Umowy kredytu wynikające z promesy kredytowej wygasa, jeżeli:
 - 1) Wnioskodawca nie spełni warunków określonych w promesie kredytowej,
 - 2) upłynie termin ważności określony w promesie kredytowej.

§ 16.

Umowa kredytu jest sporządzana w wymaganej liczbie egzemplarzy, tj. po jednym dla każdej ze Stron.

§ 17.

mBank uruchamia Kredyt hipoteczny po:

1. Podpisaniu Umowy kredytu,
2. Uiszczeniu wymaganych przez mBank opłat i prowizji w wysokości określonej w „Taryfie prowizji i opłat bankowych mBanku”,
3. Spełnieniu warunków zawartych w Umowie kredytu,
4. Ustanowieniu prawnych zabezpieczeń określonych w Umowie kredytu,
5. Otwarceniu rachunku mBIZNES konto, jeżeli Wnioskodawca nie posiadał go przed podpisaniem Umowy kredytu.

§ 18.

1. Uruchomienie Kredytu hipotecznego następuje jednorazowo lub w transzach w formie postawienia środków finansowych do dyspozycji Kredytobiorcy w rachunku mBIZNES konto lub przelaniu ich na wskazany w Umowie kredytu rachunek bankowy.
2. Wypłata kolejnych transz Kredytu hipotecznego będzie możliwa po spełnieniu warunków Umowy kredytu dotyczących ich uruchomienia.

§ 19.

1. W przypadku, gdy Kredyt hipoteczny lub jego część jest przeznaczona na szczegółowo określony w Umowie kredytu cel, Kredytobiorca przy podpisaniu Umowy kredytu składa dyspozycję, w której upoważnia mBank do zadysponowania, w jego imieniu, w pierwszej kolejności, przed innymi dyspozycjami, środkami z tytułu uruchomionego Kredytu hipotecznego zgodnie z przeznaczeniem oraz w terminach i kwotach określonych w Umowie kredytu.

§ 20.

Wykorzystanie Kredytu hipotecznego następuje w formie bezgotówkowej.

§ 21.

1. mBank odstępuje od Umowy kredytu i odmawia uruchomienia Kredytu hipotecznego, jeżeli przed uruchomieniem zaszły okoliczności nieznanne mBankowi w dniu podpisywania Umowy kredytu, które stwarzają zagrożenie dla terminowej spłaty Kredytu hipotecznego lub w stosunku do Kredytobiorcy została wszczęta egzekucja.
2. Umowa kredytu wygasa, jeżeli przed uruchomieniem Kredytu hipotecznego w przypadku osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą jednoosobowo Kredytobiorca zmarł oraz spółek, które z wyżej wymienionych przyczyn nie mogą wykonywać czynności prawnych.

IV. SPŁATA KREDYTU HIPOTECZNEGO

§ 22.

1. Spłata Kredytu hipotecznego następuje w ratach, płatnych w okresach miesięcznych, zgodnie z Harmonogramem spłat stanowiącym załącznik do Umowy kredytu.
2. Harmonogram spłat Kredytu hipotecznego ma charakter wiążący dla Kredytobiorcy przez cały okres kredytowania.
3. Harmonogram spłat jest sporządzany zgodnie z następującymi zasadami:
 - 1) termin płatności rat jest ustalany przez mBank w porozumieniu z Kredytobiorcą na konkretny dzień miesiąca,
 - 2) jeżeli termin płatności przypada na dzień ustawowo wolny od pracy lub sobotę, termin spłaty wyznacza się na pierwszy dzień roboczy, następujący po tym terminie.
4. Harmonogram spłat Kredytu hipotecznego w walucie polskiej określa maksymalne wysokości rat kapitałowo-odsetkowych, wymagalne w sytuacji, gdy Kredytobiorca nie przelewa żadnych środków na rachunek bilansujący. W przeciwnym przypadku w terminach spłaty, określonych w Harmonogramie spłat, spłaca ratę kapitałową w wysokości zgodnej z Harmonogramem spłat oraz ratę odsetkową obliczoną od różnicy pomiędzy saldem zadłużenia z tytułu Kredytu hipotecznego, a średnim miesięcznym saldem środków na rachunku bilansującym, wyliczonym według stanu na dzień spłaty raty określony w Harmonogramie spłat.
5. W przypadku uruchomienia Kredytu hipotecznego w transzach mBank może sporządzać Harmonogramy spłat Kredytu hipotecznego przy każdej wypłacie transzy lub dopiero w dniu wypłaty ostatniej transzy Kredytu hipotecznego.

§ 23.

Kredyt hipoteczny może być spłacany w następujących wariantach spłaty: raty kapitałowo-odsetkowe równe albo raty kapitałowo-odsetkowe malejące.

§ 24.

1. Wysokość każdej raty Kredytu hipotecznego denominowanego określana jest w walucie obcej, natomiast jej spłata dokonywana jest w złotych polskich po uprzednim jej przeliczeniu według kursu sprzedaży danej waluty obcej, określonym w tabeli kursowej BRE Banku SA na dzień spłaty.
2. Wysokość rat Kredytu hipotecznego denominowanego w innej walucie, a wyrażona w złotych polskich ulega comiesięcznej modyfikacji w zależności od kursu sprzedaży waluty obcej, według tabeli kursowej BRE Banku SA obowiązującego na dzień spłaty z godz. 14.50.

§ 25.

Spłata Kredytu hipotecznego następuje poprzez pobieranie środków pieniężnych z rachunku mBIZNES konto i rachunku bilansującego Kredytobiorcy, prowadzonego w mBanku, na podstawie udzielonego przez Kredytobiorcę upoważnienia.

§ 26.

1. Od kwoty Kredytu hipotecznego mBank nalicza odsetki. Do naliczania odsetek przyjmuje się rzeczywistą liczbę dni w miesiącu, przy założeniu, iż rok posiada 365 dni.
2. Odsetki naliczane są w okresach miesięcznych, według stopy procentowej określonej w § 13 niniejszego Regulaminu.
3. Miesięczne odsetki od Kredytu hipotecznego w złotych polskich obliczane są biorąc za podstawę naliczania różnicę pomiędzy saldem zadłużenia z tytułu Kredytu hipotecznego a średnim saldem środków na rachunku bilansującym, wyliczonym według stanu na dzień spłaty raty kapitału/kapitału.

§ 27.

1. Kredytobiorca jest uprawniony do dokonania wcześniejszej spłaty całości lub części Kredytu hipotecznego za pośrednictwem operatora mLinii, poprzez złożenie dyspozycji spłaty w serwisie transakcyjnym mBanku dostępnym za pośrednictwem strony internetowej mBanku lub pisemnie z zastrzeżeniem obowiązku zapewnienia przez Kredytobiorcę na Rachunku mBiznes konto środków na spłatę odsetek naliczonych do dnia dokonania wcześniejszej spłaty Kredytu hipotecznego oraz innych opłat i prowizji związanych z dokonaniem wcześniejszej spłaty Kredytu hipotecznego.
2. Wcześniejsza spłata raty kapitału lub całości Kredytu hipotecznego denominowanego, a także spłata przekraczająca wysokość raty przeliczana jest po kursie sprzedaży danej waluty, określonym w tabeli kursowej BRE Banku S.A. na dzień spłaty.
3. W przypadku wcześniejszej częściowej spłaty Kredytu hipotecznego za pośrednictwem Internetu, nastąpi zmiana wysokości rat spłaty Kredytu hipotecznego przy zachowaniu niezmienionego okresu kredytowania. W pozostałych przypadkach, Kredytobiorca wraz z oświadczeniem o zamiarze wcześniejszej spłaty Kredytu hipotecznego składa oświadczenie o wyborze sposobu spłaty pozostałej części Kredytu hipotecznego:
 - 1) w zmienionym okresie kredytowania, przy zachowaniu wysokości rat spłaty Kredytu hipotecznego, lub
 - 2) w zmienionej wysokości rat spłaty Kredytu hipotecznego przy zachowaniu okresu kredytowania.Jeśli Kredytobiorca nie złoży oświadczenia o wyborze sposobu spłaty mBank dokona zmiany wysokości rat spłaty Kredytu hipotecznego przy zachowaniu niezmienionego okresu kredytowania.
4. Zmiana okresu kredytowania stanowi zmianę Umowy kredytu i wymaga zawarcia Aneksu.

§ 28.

W przypadku nie zapewnienia przez Kredytobiorcę na rachunku mBIZNES konto wystarczających środków pieniężnych na spłatę raty wynikającej z Harmonogramu spłat, zgromadzone środki w pierwszej kolejności są zaliczane na spłatę należnych odsetek, a następnie na spłatę należnej raty kapitałowej. Pozostała należność traktowana jest jako zadłużenie przeterminowane.

§ 29.

1. Kredytobiorca upoważnia mBank do pobierania, bez oddzielnej dyspozycji, z rachunku mBIZNES konto wskazanego w Umowie kredytu, kwot należnych z tytułu zobowiązań wynikających z Umowy kredytu.
2. W przypadku niespłacenia przez Kredytobiorcę części lub całości raty kapitałowo-odsetkowej w terminie określonym w Harmonogramie spłat, powstałe zadłużenie traktowane jest jako zadłużenie przeterminowane, w tym niespłacona w terminie kwota kapitału jako kapitał przeterminowany.
3. Od zadłużenia przeterminowanego mBank nalicza odsetki według stopy procentowej dla zadłużenia przeterminowanego, określonej w Umowie kredytu, od dnia powstania zadłużenia przeterminowanego do dnia poprzedzającego jego spłatę.
4. Nie pokrycie przez Kredytobiorcę powstałego zadłużenia przeterminowanego w ciągu 5 dni roboczych, jest traktowane jako naruszenie warunków Umowy kredytu, co skutkuje podjęciem przez mBank działań upominawczych z wypowiedzeniem Umowy kredytu łącznie.
5. Wpływy na rachunek mBIZNES konto wskazany w Umowie kredytu, na którym powstało zadłużenie przeterminowane, o którym mowa w ust. 2, są zaliczane na pokrycie zobowiązań Kredytobiorcy wobec mBanku w następującej kolejności:
 - 1) koszty windykacji,
 - 2) płatności z tytułu opłat i prowizji,
 - 3) odsetki należne z tytułu powstania zadłużenia przeterminowanego,
 - 4) pozostałe należności związane z niespłaceniem w terminie raty kapitałowo-odsetkowej,
 - 5) kapitał przeterminowany.
6. W przypadku braku spłaty zadłużenia przeterminowanego w terminie wskazanym w ust. 4, mBank jest uprawniony do pobrania niespłaconych w terminie należności, poprzez obciążenie innych rachunków bankowych Kredytobiorcy, prowadzonych w mBanku.

V. PRAWNE ZABEZPIECZENIA KREDYTU HIPOTECZNEGO

§ 30.

1. Podstawowymi prawnymi zabezpieczeniami Kredytu hipotecznego są:

- 1) Hipoteka zwykła i/lub kaucyjna na nieruchomości mieszkalnej (i komercyjnej) lub ograniczonym prawie rzeczowym należącej/cym do Wnioskodawcy lub osoby trzeciej. Zabezpieczeniem Kredytu hipotecznego mogą być wyłącznie nieruchomości zlokalizowane na terenie Polski. Ustanowiona hipoteka może obciążać:
 - a) prawo własności,
 - b) prawo użytkowania wieczystego,
 - c) własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu,
 - d) prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej.
- 2) Przelew na rzecz mBanku praw z Umowy ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych nieruchomości obciążonej hipoteką, określonej w ust. 1 pkt 1.
 - a) Umowa ubezpieczenia powinna być zawarta z towarzystwem ubezpieczeniowym, zaakceptowanym przez mBank,
 - b) Suma ubezpieczenia określona w Umowie ubezpieczenia powinna być, co najmniej równa wartości nieruchomości/ograniczonego prawa rzeczowego stanowiącej/stanowiącego prawne zabezpieczenie Kredytu hipotecznego, nie niższa jednak niż Kwota Kredytu hipotecznego wraz z odsetkami za okres 6-ciu miesięcy, według stopy procentowej z dnia udzielenia Kredytu hipotecznego.
 - c) W przypadku, gdy ważność Umowy ubezpieczenia wygaśnie w okresie obowiązywania Umowy kredytu, Kredytobiorca zobowiązany jest niezwłocznie do ponownego zawarcia Umowy ubezpieczenia oraz każdorazowego przelania praw z Umowy ubezpieczenia na mBank, aż do całkowitej spłaty Kredytu hipotecznego wraz z odsetkami i innymi kosztami.
 - d) mBank może przyjąć na zabezpieczenie udzielonego Kredytu hipotecznego hipotekę na nieruchomości stanowiącej własność/ ograniczonym prawie rzeczowym osoby trzeciej, jeśli właściciel nieruchomości przedłoży dokumenty pozwalające na ocenę stanu prawnego oraz wartości nieruchomości/ograniczonego prawa rzeczowego, przedstawionej/ego na zabezpieczenie Kredytu hipotecznego.
 - e) Hipoteka ustanawiana przez osobę trzecią, jako zabezpieczenie Kredytu hipotecznego, jest ustanawiana na podstawie pisemnego oświadczenia właściciela nieruchomości.
- 3) Opłacony weksel własny in blanco Kredytobiorcy z klauzulą "bez protestu" wraz z deklaracją wekslową. W przypadku braku podziału fizycznego nieruchomości weksel musi być poręczony przez współwłaścicieli nieruchomości będącej zabezpieczeniem Kredytu hipotecznego. W przypadku, kiedy Kredytobiorca pozostaje we wspólnocie małżeńskiej, konieczne jest na wekslu poręczenie współmałżonka.
- 4) Pełnomocnictwo do rachunku/ów prowadzonych przez mBank.
- 5) W przypadku gdy wartość nieruchomości ustalona przez mBank w oparciu o maksymalne dopuszczalne LTV jest niższa od kwoty Kredytu hipotecznego, warunkiem jego udzielenia jest ustanowienie dodatkowego zabezpieczenia ryzyka mBanku, w szczególności w postaci ubezpieczenia niskiego wkładu (zwanego dalej NWW) lub innego zabezpieczenia zaakceptowanego przez mBank.
 1. Ubezpieczonym i Ubezpieczającym z tytułu ubezpieczenia NWW jest mBank. Kredytobiorca zobowiązany jest do zwrotu poniesionych przez mBank kosztów związanych z ustanowieniem i utrzymaniem ubezpieczenia NWW.
 2. Okres ubezpieczenia NWW rozpoczyna się z dniem uruchomienia kredytu i kończy się:
 - a) z upływem pełnego okresu ubezpieczenia NWW wskazanego w Umowie kredytu lub
 - b) w dniu całkowitej spłaty zadłużenia objętego ubezpieczeniem NWW lub
 - c) w dniu wypłaty odszkodowaniaw zależności od tego, które zdarzenie nastąpi pierwsze.
 3. Podstawą wyliczenia kosztu ubezpieczenia NWW jest kwota niskiego wkładu ustalona na dzień uruchomienia Kredytu hipotecznego lub na dzień uruchomienia pierwszej transzy, w przypadku gdy Kredyt hipoteczny jest uruchamiany w transzach.

4. Koszt ubezpieczenia NWW ponoszony jest jednorazowo z góry za okres ubezpieczenia wskazany w Umowie kredytu.
 5. Jeżeli w podstawowym okresie ubezpieczenia, zadłużenie z tytułu części Kredytu hipotecznego objętego ubezpieczeniem NWW nie zostało spłacone, ochrona ubezpieczeniowa z zastrzeżeniem odmiennych regulacji zawartych w Umowie kredytu, podlega kontynuacji na kolejny podstawowy okres ubezpieczenia. W przypadku kontynuacji ochrony ubezpieczeniowej podstawę wyliczenia kosztu ubezpieczenia NWW stanowi kwota niespłaconego przez Kredytobiorcę niskiego wkładu na ostatni dzień okresu ubezpieczenia. W przypadku Kredytów hipotecznych waloryzowanych kursem waluty obcej, koszt ubezpieczenia NWW stanowi kwota wyrażona z złotych polskich przeliczona wg kursu sprzedaży danej waluty, określonego w tabeli kursowej BRE Banku S.A. na ostatni dzień okresu ubezpieczenia.
 6. Podstawowy i łączny okres ubezpieczenia, wskazane są w Umowie kredytu.
 7. W przypadku zwiększenia kwoty kredytu na podstawie aneksu do Umowy kredytu od kwoty o jaką został podwyższony kredyt naliczana jest dodatkowa opłata ubezpieczeniowa wg następującego wzoru:

$$(WF - WW - WU) \times [\text{stawka opłaty z tytułu zwrotu kosztu ubezpieczenia wskazana w Umowie kredytu} / \text{ilość lat podstawowego ubezpieczenia}] \times L,$$
gdzie:
 - d) WF – wkład własny wniesiony na dzień podpisania aneksu obliczony od wartości całej inwestycji,
 - e) WW – wkład własny wniesiony przez Kredytobiorcę a dzień uruchomienia środków z tytułu zawarcia aneksu,
 - f) WU – kwota wkładu własnego już ubezpieczona ubezpieczeniem NWW
 - g) L – liczba lat do końca okresu ubezpieczenia, licząc od roku, w którym nastąpiła wypłata dodatkowej kwoty Kredytu na podstawie aneksu do Umowy.
 8. W przypadku zwiększenia na podstawie aneksu do Umowy kredytu kwoty kredytu wyrażonego w walucie obcej podlegającego kontynuacji ubezpieczenia NWW na kolejny okres, dla wyliczenia opłaty z tytułu zwrotu kosztów ubezpieczenia NWW przyjmuje się równowartość podstawy naliczenia opłaty ubezpieczeniowej złotych przy zastosowaniu kursu kupna tabeli kursowej BRE Banku SA dla danej waluty kredytu wg ostatniej tabeli ogłoszonej w ostatnim dniu trwania ubezpieczenia NWW.
 9. W przypadku zajścia zdarzenia ubezpieczeniowego i wypłaty z tego tytułu mBankowi odszkodowania, roszczenie mBanku przysługujące wobec Kredytobiorcy z tytułu Umowy kredytu przechodzi z mocy prawa na Towarzystwo Ubezpieczeniowe, które wypłaciło odszkodowanie do wysokości wypłaconego odszkodowania.
- 6) Inne zabezpieczenia przewidziane prawem i regulacjami wewnątrzbankowymi mBanku.
2. mBank może przyjąć jako jedyne prawne zabezpieczenie Kredytu hipotecznego:
- 1) zastaw rejestrowy na wierzytelności z rachunku bankowego,
 - 2) przelew środków na rachunek w mBanku, jeśli wartość tego zabezpieczenia wyniesie 100 % kwoty Kredytu hipotecznego i odsetek za okres 6-ciu miesięcy, według stopy procentowej z dnia udzielenia Kredytu hipotecznego.

§ 31.

Prawne zabezpieczenie udzielonego Kredytu hipotecznego może stanowić między innymi ubezpieczenie spłaty Kredytu hipotecznego w towarzystwie ubezpieczeniowym zaakceptowanym przez mBank lub inne zabezpieczenia przewidziane prawem i regulacjami wewnątrzbankowymi mBanku.

§ 32.

Zwolnienie prawnych zabezpieczeń ustanowionych następuje w ciągu 30 dni od daty zawiadomienia przez Kredytobiorcę o spłacie zadłużenia.

§ 33.

W przypadku, gdy prawne zabezpieczenia Kredytu hipotecznego, zaproponowane przez Wnioskodawcę, są w ocenie mBanku niewystarczające, mBank może uzależnić udzielenie Kredytu hipotecznego od przyjęcia dodatkowych zabezpieczeń spłaty Kredytu hipotecznego zaakceptowanych przez mBank.

§ 34.

1. W okresie obowiązywania Umowy kredytu mBank może zażądać ustanowienia dodatkowego prawnego zabezpieczenia Kredytu hipotecznego, w przypadku, gdy:
 - 1) zmniejszy się wartość ustanowionych zabezpieczeń,
 - 2) wystąpi zagrożenie terminowej spłaty Kredytu hipotecznego z powodu pogorszenia się sytuacji ekonomiczno-finansowej Kredytobiorcy,
 - 3) zajdą zdarzenia w wyniku, których ustanowione zabezpieczenia staną się w ocenie mBanku niewystarczające.

VI. WYPOWIEDZENIE UMOWY KREDYTU

§ 35.

1. mBank może wypowiedzieć Umowę kredytu z 30 dniowym okresem wypowiedzenia, a w przypadku zagrożenia upadłością Kredytobiorcy w terminie 7 dni, termin liczony jest od dnia doręczenia wypowiedzenia Umowy kredytu Kredytobiorcy, przy czym za datę doręczenia wypowiedzenia uważa się datę pierwszego awizowania przesyłki poleconej, wysłanej na wskazany przez Kredytobiorcę w Umowie kredytu adres.
2. Wypowiedzenie Umowy kredytu nie jest równoznaczne z wypowiedzeniem Umowy rachunku mBIZNES konta wskazanego w Umowie kredytu.
3. Wypowiedzenie przez mBank Umowy rachunku mBIZNES konta wskazanego w Umowie kredytu, z powodów wskazanych w „Regulaminie otwierania i prowadzenia rachunków bieżących w mBanku” jest równoznaczne z wypowiedzeniem Umowy kredytu.
4. W następnym dniu po okresie wypowiedzenia Kredytobiorca jest zobowiązany do zwrotu całej kwoty przyznanego Kredytu hipotecznego wraz z należnymi odsetkami i innymi kosztami.
5. Niespłacone po upływie okresu wypowiedzenia wierzytelności mBanku traktowane są jako zadłużenie przeterminowane.

§ 36.

1. Wypowiedzenie Umowy kredytu może nastąpić w przypadku:
 - 1) złożenia fałszywych dokumentów, oświadczeń lub danych stanowiących podstawę udzielenia Kredytu hipotecznego,
 - 2) powstania zadłużenia przeterminowanego,
 - 3) niedotrzymania przez Kredytobiorcę warunków Umowy kredytu,
 - 4) ustanowienia na nieruchomości/ograniczonym prawie rzeczowym będącej/będącym przedmiotem zabezpieczenia Kredytu hipotecznego, jakiegokolwiek ograniczonego prawa rzeczowego lub innych obciążeń na rzecz osób trzecich, jeżeli pogarsza to stan zabezpieczenia Kredytu hipotecznego.
 - 5) zbycia przez Kredytobiorcę lub osobę trzecią nieruchomości/ograniczonego prawa rzeczowego obciążonej/obciążonego hipoteką, stanowiąca zabezpieczenie spłaty udzielonego Kredytu hipotecznego,
 - 6) niespełnienia przez Kredytobiorcę warunków określonych w § 33.

§ 37.

Po upływie okresu wypowiedzenia Umowy kredytu mBank może przystąpić do dochodzenia swoich należności z całego majątku Kredytobiorcy i posiadanych prawnych zabezpieczeń Kredytu hipotecznego.

§ 38.

W przypadku Kredytów hipotecznych denominowanych, bankowy tytuł egzekucyjny wystawiany jest w złotych polskich, po przeliczeniu wierzytelności mBanku na dzień sporządzenia tytułu egzekucyjnego według średniego kursu danej waluty obcej w tym dniu, według tabeli kursowej BRE Banku S.A.

§ 39.

Od dnia wystawienia bankowego tytułu egzekucyjnego lub wytoczenia powództwa o zapłatę wierzytelności mBanku z tytułu Umowy kredytu, mBank może naliczyć odsetki według oprocentowania jak dla zadłużenia przeterminowanego, od całości zadłużenia przeterminowanego, tj. kapitału przeterminowanego, odsetek należnych mBankowi prowizji i opłat bankowych.

§ 40.

Spłatę należności z tytułu Umowy kredytu mBank zaliczy przede wszystkim w następującej kolejności na:

3. koszty windykacji,
4. opłaty za upomnienia,
5. prowizje i opłaty bankowe,
6. odsetki od kapitału przeterminowanego, a od dnia złożenia w sądzie wniosku o nadanie klauzuli wykonalności bankowemu tytułowi egzekucyjnemu, wystawionemu przez mBank lub od dnia wytoczenia powództwa o zapłatę wierzytelności mBanku z tytułu Umowy kredytu odsetki od całości zadłużenia przeterminowanego,
7. wymagalne odsetki za okresy obrachunkowe,
8. kapitał przeterminowany,
9. kapitał niezapadły.

VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 41.

1. mBank pobiera prowizje i opłaty w wysokości określonej w "Taryfie prowizji i opłat bankowych mBanku", w sposób i na zasadach określonych w Umowie kredytu. „Taryfa prowizji i opłat bankowych mBanku stanowi integralną część Umowy kredytu.
2. Wyciąg z w/w Taryfy dostępny jest na stronach internetowych mBanku oraz za pośrednictwem mLinii.

§ 42.

mBank jest uprawniony do kontroli realizacji warunków Umowy kredytu w okresie jej obowiązywania, oraz do badania zdolności kredytowej Kredytobiorcy, jego sytuacji ekonomiczno-finansowej, a także kontroli stanu prawnego i technicznego nieruchomości będącej przedmiotem zabezpieczenia Kredytu hipotecznego.

§ 43.

Kredytobiorca jest zobowiązany do powiadamiania mBanku o:

1. Każdej zmianie danych osobowych zawartych we Wniosku kredytowym.
2. Obniżeniu realnej wartości któregośkolwiek z przyjętych na zabezpieczenie Kredytu hipotecznego zabezpieczeń.
3. Wszelkich zdarzeniach i działaniach powodujących zmianę stanu prawnego, technicznego nieruchomości/ograniczonego prawa rzeczowego obciążonej/obciążonego hipoteką stanowiącą prawne zabezpieczenie spłaty Kredytu hipotecznego, pod rygorem odpowiedzialności za szkody powstałe dla mBanku z powodu nie ujawnienia tych zmian.

§ 44.

Kredytobiorca jest zobowiązany do dostarczenia na każde żądanie mBanku:

1. aktualnej wyceny nieruchomości określającej wartość rynkową nieruchomości/ograniczonego prawa rzeczowego będącej/będącego przedmiotem zabezpieczenia spłaty Kredytu hipotecznego, dokonanej zgodnie z wymogami mBanku przez rzeczoznawcę zaakceptowanego przez mBank lub do pokrycia kosztów sporządzenia takiej wyceny zleconej przez mBank,
2. aktualnego odpisu z Księgi Wieczystej prowadzonej dla nieruchomości/ograniczonego prawa rzeczowego będącej/będącego przedmiotem zabezpieczenia Kredytu hipotecznego,
3. dokumentów pozwalających ocenić sytuację ekonomiczno-finansową Kredytobiorcy oraz innych dokumentów niezbędnych do oceny bieżącego ryzyka kredytowego.

§ 45.

Kredytobiorca ma obowiązek poinformować mBank o zmianach jakie zaszły w danych podanych przez Kredytobiorcę we Wniosku kredytowym od czasu jego złożenia, do dnia podpisania Umowy kredytu.

§ 46.

Pisma wysłane przez mBank pod ostatni, znany mBankowi adres Kredytobiorcy, awizowane a nie odebrane przez adresata, uważa się za doręczone.

§ 47.

- 1.W przypadku odmowy udzielania Kredytu hipotecznego mBank zwraca Wnioskodawcy dokumenty stanowiące podstawę rozpatrzenia Wniosku kredytowego, pozostawiając sobie kserokopie tych dokumentów, które stanowiły podstawę podjęcia negatywnej decyzji.
- 2.mBank może odmówić udzielenia Kredytu hipotecznego bez podania przyczyny.

§ 48.

Powołanie Kredytobiorcy do odbycia czynnej służby wojskowej nie powoduje zastosowania postanowień art. 131 ust.1 pkt 2 Ustawy z dnia 21 listopada 1967 roku o powszechnym obowiązku obrony Rzeczypospolitej Polskiej z późniejszymi zmianami; w takim przypadku Kredytobiorca jest zobowiązany do spłaty zadłużenia na zasadach określonych w Umowie kredytu.

§ 49.

mBank zastrzega sobie prawo weryfikacji wszystkich dokumentów złożonych przez Wnioskodawcę/ów i Poręczyciela/i oraz osoby trzecie.

§ 50.

Pozostałe, szczegółowe warunki kredytowania zawarte są w Umowie kredytu.

§ 51.

W sprawach nie uregulowanych w niniejszym Regulaminie, "Regulaminie otwierania i prowadzenia rachunków bieżących w mBanku" i Umowie kredytu zastosowanie mają powszechnie obowiązujące przepisy prawa.

§ 52.

Zmiany treści "Regulaminu otwierania i prowadzenia rachunków bieżących w mBanku" nie stanowią zmiany treści Umowy kredytu.

§ 53.

Niniejszy Regulamin – zgodnie z art. 384 Kodeksu cywilnego oraz art. 109 Prawa bankowego ma charakter wiążący.

mBank – BRE Bank SA