

**REGULAMIN UDZIELANIA KREDYTÓW
NA PRZEDSIĘWZIĘCIA INWESTYCYJNO-BUDOWLANE,
WSPIERAJĄCYCH BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE
W RAMACH REALIZACJI PROGRAMÓW RZĄDOWYCH
POPIERANIA BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO**

Warszawa, kwiecień 2014 r.

- SPIS TREŚCI -

Rozdział 1	3
Postanowienia ogólne.....	3
Rozdział 2	6
Ogólne warunki udzielania kredytów	6
Rozdział 3	12
Postanowienia ogólne dotyczące składanych wniosków	12
Rozdział 4	14
Koszty przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego/inwestycji	14
Rozdział 5	18
Prawne zabezpieczenie spłaty kredytu	18
Rozdział 6	25
Umowa kredytu.....	25
Rozdział 7	30
Wykorzystanie kredytu	30
Umorzenie części kwoty kredytu	35
Rozdział 8	35
Kontrola wykorzystania kredytu.....	35
Rozdział 9	41
Spłata kredytu	41
Rozdział 10	43
Wypowiedzenie umowy kredytu.....	43
Postanowienia końcowe	44

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Niniejszy *Regulamin udzielania kredytów na przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane, wspierających budownictwo mieszkaniowe w ramach realizacji programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego*, zwany dalej Regulaminem, określa zasady i tryb udzielania oraz wykorzystania i spłaty kredytów na przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane, zwanych dalej kredytami PIB, udzielanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego, zwany dalej Bankiem lub BGK, obejmujących również kredyty udzielone przez BGK do dnia 31 maja 2009 r. ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.
2. Regulamin jest zgodny z postanowieniami ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. 2013 r. poz. 255), rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 listopada 2007 r. w sprawie warunków i trybu udzielania kredytów i pożyczek ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego oraz niektórych wymagań dotyczących lokali i budynków finansowanych przy udziale tych środków (Dz. U. Nr 212, poz. 1556), ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe (Dz. U. z 2012 r., poz. 1376, z późn. zm.), innymi powszechnie obowiązującymi przepisami prawa.
3. Na podstawie przepisów ustawy z dnia 2 kwietnia 2009 r. o zmianie ustawy o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne, ustawy o Banku Gospodarstwa Krajowego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 65, poz. 545), Bank udziela kredytów, o których mowa w ust. 1 i dokonuje ich wypłat na podstawie wniosków złożonych do dnia 30 września 2009 r.
4. Postanowienia Regulaminu dotyczące składanych wniosków na etapie ubiegania się o kredyt, w związku z przepisami art. 15 ust. 1 i art. 17 ust. 4-6 ustawy, o której mowa w ust. 3, uwzględniają fakt pozostawiania tych wniosków na dalszych etapach wnioskowania o kredyt niż wnioski wstępny.
5. Bank jest zobowiązany, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 19 sierpnia 2011 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 201, poz. 1180), do obsługi wniosków kredytobiorców o wyodrębnienie na własność lokali mieszkalnych wybudowanych przy udziale kredytów, o których mowa w ust. 1. Zasady dotyczące obsługi tych wniosków, wzory obowiązujących formularzy Bank udostępnia na stronie internetowej Banku/w Oddziałach Banku.

§ 2.

Przez użyte w Regulaminie określenia należy rozumieć:

- 1) decyzja Banku – decyzje finansowe podejmowane przez podmioty decyzyjne w Banku, zgodnie z obowiązującymi wewnętrznymi aktami normatywnymi Banku dotyczącymi zasad podejmowania decyzji finansowych;

- 2) inwestycja – budowa, rozbudowa, nadbudowa, przebudowa oraz adaptacja budynków lub ich części na cele mieszkalne z przeznaczeniem na wynajem, w przypadku spółdzielni mieszkaniowych również lokale oddane do używania na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, wraz z realizacją części tego budynku/tych budynków z przeznaczeniem na cele użytkowe niemieszkalne i mieszkalne o charakterze komercyjnym, tj. niefinansowane kredytem PIB;
- 3) karencja – okres odroczenia spłaty zadłużenia z tytułu kredytu, oznaczony w umowie kredytu;
- 4) koszt inwestycji – koszt przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego wraz z kosztem realizacji jej części użytkowej niemieszkalnej i części mieszkalnej o charakterze komercyjnym;
- 5) koszt przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego – koszty poniesione na realizację przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, zgodnie z przepisami ustawy;
- 6) kredyt PIB – kredyt udzielany przez BGK na sfinansowanie części kosztów przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, wspierający budownictwo mieszkaniowe w ramach realizacji programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego; w tym również kredyty udzielone przez BGK do dnia 31 maja 2009 r. na podstawie przepisów ustawy i rozporządzenia, na realizację przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego;
- 7) kredytobiorca – towarzystwo budownictwa społecznego lub spółdzielnia mieszkaniowa, z którym/ą zawarto umowę kredytu;
- 8) okres kredytowania – okres od daty zawarcia umowy kredytu do dnia całkowitej spłaty zadłużenia z tytułu kredytu;
- 9) partycypacje – środki pieniężne uzyskane z tytułu udziału w kosztach budowy mieszkań na wynajem, stosownie do obowiązujących postanowień ustawy;
- 10) pomieszczenie przynależne do lokalu – pomieszczenie, które służy do wyłącznego użytku władającego danym lokalem, usytuowane poza lokalem, w tym również służące do przechowywania żywności, ubrań i innych przedmiotów;
- 11) powierzchnia netto budynku – suma wszystkich powierzchni w budynku, obejmująca sumę powierzchni użytkowych budynku, komunikację poziomą i pionową, pomieszczenia techniczne (np. hydrofornia, kotłownia, węzeł cieplny itp.), pomieszczenia gospodarcze, wspólne (np. na przechowywanie wózków dziecięcych, suszarnie), pomieszczenia przynależne do lokali;
- 12) powierzchnia użytkowa budynku – suma powierzchni użytkowych lokali mieszkalnych i lokali użytkowych, do których zalicza się lokale usługowe (handlowe, biurowe itp.) garaż wielostanowiskowy (miejsca postojowe wraz z komunikacją), garaże;
- 13) powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego – powierzchnia wyliczana zgodnie z przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2014 r. poz. 150), w tym również powierzchnia pomieszczenia służącego do przechowywania żywności, ubrań i innych przedmiotów – w przypadku jego usytuowania w obrysie lokalu mieszkalnego;
- 14) prawne zabezpieczenie spłaty kredytu – prawne zabezpieczenie spłaty wierzytelności Banku, rozumiane jako zabezpieczenie zwrotu udzielonego przez Bank kredytu wraz z odsetkami i innymi kosztami;

- 15) promesa udzielenia kredytu, zwana dalej promesą – zobowiązanie Banku wobec wnioskodawcy do udzielenia mu kredytu, po spełnieniu przez niego warunków określonych przez Bank;
- 16) przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane – budowa, rozbudowa, nadbudowa, przebudowa oraz adaptacja budynku/ów lub jego/ich części na cele mieszkalne z przeznaczeniem na wynajem, w przypadku spółdzielni mieszkaniowych – również lokale oddane do użytkowania na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu;
- 17) rozporządzenie – rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 7 listopada 2007 r. w sprawie warunków i trybu udzielania kredytów i pożyczek ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego oraz niektórych wymagań dotyczących lokali i budynków finansowanych przy udziale tych środków (Dz. U. Nr 212, poz. 1556);
- 18) środki KFM – środki zlikwidowanego Krajowego Funduszu Mieszkaniowego na podstawie ustawy, o której mowa w § 1 ust.3;
- 19) termin rozliczenia kredytu – data spłaty całkowitego zadłużenia z tytułu udzielonego kredytu oraz zwolnienie prawnych zabezpieczeń z nim związanych;
- 20) termin rozpoczęcia przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego/inwestycji:
 - a) data wpisu do dziennika budowy potwierdzająca podjęcie robót ziemnych w formie wykopów do posadowienia budynku – w przypadku przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego polegającego na budowie,
 - b) data wpisu do dziennika budowy potwierdzająca podjęcie robót ziemnych w formie wykopów do posadowienia budynku dla kolejnego etapu inwestycji wieloetapowej – w przypadku wieloetapowego przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego polegającego na budowie,
 - c) data wpisu do dziennika budowy potwierdzająca podjęcie/wznowienie robót budowlanych – w przypadku przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego polegającego na przebudowie, rozbudowie, nadbudowie, zmianie sposobu użytkowania lub dokończeniu inwestycji będącej w trakcie realizacji, z wyjątkiem przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, o którym mowa w lit. d,
 - d) data zakupu nieruchomości – w przypadku przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego polegającego na zakupie nieruchomości wraz z budynkiem i zmianie sposobu użytkowania tego budynku na cele mieszkalne albo zakupie nieruchomości wraz z inwestycją będącą w trakcie realizacji i dokończeniu tej inwestycji;
- 21) terminowe rozliczenie przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego/inwestycji – dotrzymanie terminu rozliczenia przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego/inwestycji, określonego w umowie kredytu, przedłużonego maksymalnie o 10 dni roboczych, od daty wpływu środków na rachunek kredytobiorcy, w celu dokonania płatności za faktury będące podstawą uruchomienia ostatniej transzy kredytu i ich udokumentowania w Banku, potwierdzone przez Bank na podstawie posiadanej i przedłożonej przez kredytobiorcę dokumentacji;
- 22) terminowe zakończenie przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego/inwestycji – dotrzymanie terminu zakończenia budowy wraz z robotami towarzyszącymi i uporządkowaniem terenu, określonego w umowie kredytu, potwierdzone przez

- Bank na podstawie posiadanej dokumentacji oraz sprawozdania z przeprowadzonej przez Bank inspekcji na okoliczność zakończenia przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego/inwestycji;
- 23) umorzenie części kwoty kredytu – zmniejszenie salda zadłużenia kapitałowego o kwotę równą 10% kosztu przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego (dotyczy wniosków wstępnych złożonych w Banku przed dniem 1 stycznia 2005 r.), z zastrzeżeniem § 50 ;
 - 24) umowa kredytu – umowa zawarta pomiędzy Bankiem a kredytobiorcą, określająca warunki kredytowania oraz prawa i obowiązki stron umowy;
 - 25) ustawa – ustawa o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, wymieniona w § 1 ust. 2;
 - 26) wartość odtworzeniowa lokalu – iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego,
 - 27) wniosek wstępny – wniosek wstępny o kwalifikację do uzyskania promesy udzielenia kredytu lub wniosek wstępny o promesę udzielenia kredytu, z uwzględnieniem § 1 ust. 3;
 - 28) wnioskodawca – towarzystwo budownictwa społecznego lub spółdzielnia mieszkaniowa występujące/a do Banku z wnioskiem mającym na celu uzyskanie kredytu PIB;
 - 29) wskaźnik kosztu budowy 1m² powierzchni kredytowanej, tj. kosztu budowy 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego finansowanego przy udziale środków z kredytu PIB – iloraz całkowitych kosztów przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego i sumy powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych finansowanych kredytem;
 - 30) wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych – przeciętny koszt budowy 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych; ustalany przez wojewodę, na okres 6 miesięcy, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego; ogłaszany w dzienniku urzędowym województwa, w drodze obwieszczenia, z uwzględnieniem przepisów rozporządzenia;
 - 31) zadłużenie z tytułu kredytu – kredyt wraz z odsetkami i innymi kosztami pozostałymi do spłaty;
 - 32) zdolność kredytowa – zdolność do spłaty zaciągniętego kredytu wraz z odsetkami w terminach określonych umową kredytu; ocena zdolności kredytowej dokonywana jest przez Bank, według obowiązującej w Banku metodologii, właściwej dla danego podmiotu.

Rozdział 2

Ogólne warunki udzielania kredytów

§ 3.

O kredyt na realizację przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego może ubiegać się:

- 1) towarzystwo budownictwa społecznego (TBS);
- 2) spółdzielnia mieszkaniowa (SM).

§4.

1. Warunkiem udzielenia kredytu na realizację przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego jest spełnienie przez wnioskodawcę następujących wymogów:
 - 1) warunków wynikających z ustawy, rozporządzenia, niniejszego Regulaminu;
 - 2) warunków określonych w wydanej przez Bank promesie udzielenia kredytu, m.in. posiadanie zdolności kredytowej, przedstawienie akceptowalnych przez Bank prawnych zabezpieczeń spłaty kredytu, spełnienie wymogów dotyczących dokumentacji, związanej m.in. z wykonawcą przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego.
2. W przypadku towarzystwa budownictwa społecznego dodatkowo wymagane jest spełnienie łącznie poniższych warunków:
 - 1) sfinansowanie rzeczowego majątku trwałego w wysokości minimum 40% sumą następujących składników:
 - a) kapitał własny spółki,
 - b) uzyskane partycypacje, z tego:
 - bezzwrotne – mające charakter rozliczeń międzyokresowych przychodów (ewidencjonowane jako rozliczenia międzyokresowe),
 - zwrotne – mające charakter zobowiązań długoterminowych (ewidencjonowane jako zobowiązania długoterminowe),
 - c) umorzenia części kwot kredytów PIB, dokonane na podstawie przepisów ustawy – mające charakter rozliczeń międzyokresowych przychodów (ewidencjonowane jako rozliczenia międzyokresowe) oraz
 - d) inne środki finansowe, w tym otrzymane od podmiotów zewnętrznych, odpowiednio udokumentowane, mające charakter trwałego zasilania finansowego;
 - 2) posiadanie kapitału podstawowego o wartości stanowiącej co najmniej 10% łącznego zadłużenia wnioskodawcy wobec Banku oraz wobec innych podmiotów.
3. Kredyt jest udzielany z zachowaniem przepisów dotyczących koncentracji kredytów i innych wierzytelności, w stosunku do wnioskodawcy lub wnioskodawców powiązanych kapitałowo lub organizacyjnie ponoszących wspólne ryzyko gospodarcze, określonych w ustawie Prawo bankowe oraz w przepisach wewnętrznych Banku.

§ 5.

1. Kredyt może być udzielony jedynie na realizację przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, którego:
 - 1) realizacja nie została rozpoczęta przed dniem zawiadomienia wnioskodawcy o udzieleniu promesy na to przedsięwzięcie;
 - 2) wykonawcy zamówienia na usługi, dostawy i roboty budowlane zostali wyłonieni zgodnie z wymogami ustawy Prawo zamówień publicznych, a w przypadku

- przewidywanego finansowania z udziałem środków pozabudżetowych - spełnienia przez wnioskodawcę wymagań Banku wynikających z warunków pozyskania przez Bank środków na finansowanie kredytu, w szczególności wymagań dodatkowych, związanych z innymi od obowiązujących procedurami wyboru wykonawcy zamówienia na usługi, dostawy lub roboty budowlane.
2. Kredyt udzielany jest do wysokości 70 % planowanych kosztów przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego. Kwota kredytu jest wyliczana jako iloczyn: powierzchni użytkowej mieszkań na wynajem, kosztu budowy 1m² powierzchni kredytowanej (koszt budowy 1m² powierzchni kredytowanej nie może przekraczać wskaźnika przeliczeniowego obowiązującego w dniu złożenia danego wniosku) oraz udziału kwoty kredytu w kosztach planowanego przedsięwzięcia (maksymalny określony przez wnioskodawcę we wniosku wstępnym), z uwzględnieniem zasad określonych w ust. 5 i 6, z zastrzeżeniem ust. 3.
 3. Ustalona kwota pierwszej miesięcznej raty spłaty zadłużenia oraz kwota kredytu winna umożliwić spłatę zadłużenia przez kredytobiorcę w okresie nieprzekraczającym 35 lat, do którego to okresu wlicza się okres karencji, a udział spłaty kredytu w stawce czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych obowiązującej w dacie złożenia wniosku/planowanej w dacie zasiedlenia, nie zagrażał prawidłowej eksploatacji zasobu. Za zagrażający prawidłowej eksploatacji zasobu Bank uznaje udział spłaty kredytu w stawce czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych przekraczający 70%. W przypadku, gdy kredytobiorca uzyskuje przychody z innych źródeł niż zarządzanie zasobem mieszkaniowym sfinansowanym z kredytu PIB, Bank – w wyniku dokonanej oceny – może dopuścić podwyższony udział spłaty kredytu w stawce czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych.
 4. Udział kwoty wypłaconego kredytu w rozliczonych kosztach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego nie może przekroczyć procentowego udziału kredytu w planowanych kosztach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, określonego w umowie kredytu.
 5. Dla przedsięwzięć objętych wnioskami wstępnymi złożonymi nie później niż do dnia 30 września 2008 r., dla których wskaźnik kosztu budowy 1m² powierzchni kredytowanej przekracza obowiązujący w dacie złożenia wniosku wskaźnik przeliczeniowy, Bank stosuje, z zastrzeżeniem ust. 6, następujące zasady ustalania maksymalnej kwoty kredytu na poszczególnych etapach rozpatrywania wniosków kredytowych:
 - 1) w przypadku wniosków wstępnych o zakwalifikowanie do uzyskania promesy udzielenia kredytu, kwotę kredytu ustala się przyjmując wskaźnik przeliczeniowy obowiązujący w dacie złożenia wniosku w miejsce wskazanego przez wnioskodawcę szacunkowego wskaźnika kosztu budowy;
 - 2) w przypadku wniosków o promesę udzielenia kredytu, kwotę kredytu ustala się, przyjmując wskaźnik przeliczeniowy obowiązujący w dacie złożenia wniosku w miejsce szacunkowego wskaźnika kosztu budowy. W szczególnych sytuacjach, np. jeśli wniosek złożono po rozstrzygnięciu zamówienia na wykonawcę robót budowlanych, wniosek dotyczy realizacji przedsięwzięcia położonego na obszarze, na którym realizowane są inne przedsięwzięcia współfinansowane z kredytów PIB,

- a przyjęty dla nich poziom wskaźnika kosztu budowy jest zbliżony do wskaźnika z wniosku o promesę, Bank może przyjąć zasadę określoną w pkt 3 lit. a oraz w pkt 5;
- 3) w przypadku wniosków o udzielenie kredytu Bank:
- a) może zaakceptować wskaźnik kosztu budowy przekraczający wskaźnik przeliczeniowy, nie więcej jednak niż o 30%. Powyższe może dotyczyć przypadków związanych z wyjątkowymi utrudnieniami i ograniczeniami dla prowadzenia przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, w tym ograniczeniami wynikającymi z ochrony zabytków lub sytuacji na lokalnym rynku budowlanym, odpowiednio, tj. szczegółowo i merytorycznie, uzasadnionych przez wnioskodawcę,
 - b) w sytuacji rzeczywistego kosztu budowy 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego przekraczającego wskaźnik przeliczeniowy, obowiązujący w dacie złożenia wniosku o udzielenie kredytu, więcej niż o 30%, Bank odmawia udzielenia kredytu;
- 4) w przypadkach, o których mowa w pkt 1 i 2, maksymalna kwota kredytu ustalana jest przy zachowaniu (jako maksymalnego dopuszczalnego) procentowego udziału kredytu w planowanych kosztach przedsięwzięcia, określonego (wnioskowanego) przez wnioskodawcę we wniosku wstępnym;
- 5) w przypadku wniosków i w sytuacjach, o których mowa w pkt 2 i w pkt 3 lit. a, Bank dopuszcza możliwość wzrostu procentowego udziału kwoty kredytu w koszcie przedsięwzięcia ponad określoną przez wnioskodawcę we wniosku wstępnym, nie więcej niż do 70%, zgodnie z uchwalonym przez Radę Nadzorczą Banku planem finansowo-rzeczowym Banku;
- 6) w przypadku niezaakceptowania przez Bank lub zaakceptowania w części uzasadnienia dla wnioskowanego przekroczenia wskaźnika przeliczeniowego maksymalna kwota kredytu jest określona w oparciu o decyzję Banku podjętą na poprzednim etapie/etapach rozpatrywania wniosku w zakresie udziału kredytu w kosztach, przy zastosowaniu aktualnego wskaźnika przeliczeniowego.
6. Dla przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych objętych wnioskami wstępnymi złożonymi w Banku nie później niż do 30 września 2008 r., realizowanych w:
- 1) gminach sąsiadujących z miastami będącymi siedzibą wojewody lub sejmiku województwa;
 - 2) miastach na prawach powiatu;
 - 3) miastach liczących powyżej 50 tys. mieszkańców w dniu 31 grudnia roku poprzedzającego rok składania wniosków wstępnych, według danych Głównego Urzędu Statystycznego;
 - 4) miastach, które z dniem 31 grudnia 1998 r. przestały być siedzibami wojewodów stosuje się wskaźnik przeliczeniowy dla miast będących siedzibą wojewody lub sejmiku województwa.
7. W trakcie prowadzonego postępowania o udzielenie zamówienia publicznego na roboty budowlane/usługi/dostawy wnioskodawca:
- 1) ma obowiązek zażądać – w ogłoszeniu o zamówieniu oraz w treści specyfikacji istotnych warunków zamówienia – od wykonawcy zamówienia, wśród dokumentów niezbędnych do przeprowadzenia postępowania potwierdzających, iż wykonawca

- znajduje się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej wykonanie zamówienia, dokumentów określonych przez Bank w formularzu wniosku wstępnego;
- 2) może zawrzeć w projekcie, a następnie w umowie z wykonawcą zamówienia postanowienia dotyczące możliwości odstąpienia od umowy przez zamawiającego w przypadku niezyskania z Banku kredytu PIB (zgodnie z art. 395 § 1 k.c. – umowne prawo odstąpienia i art. 145 ustawy Prawo zamówień publicznych).
8. Podjęcie działań, o których mowa w ust. 5, wnioskodawca potwierdza stosownymi oświadczeniami i dokumentami (najpóźniej wraz ze składanym wnioskiem o udzielenie kredytu). Powyższe dotyczy również nieskorzystania z prawa określonego w ust. 5 pkt 2 – wnioskodawca składa oświadczenie o treści adekwatnej do sytuacji, wskazując przy tym istotne elementy z dokonanej oceny stanu faktycznego.
9. Wnioskodawca jest zobowiązany do złożenia oświadczenia o rzeczeniu się wszelkich roszczeń w stosunku do Banku z tytułu poniesionych kosztów przeprowadzonego postępowania o udzielenie zamówienia oraz wszelkich innych kosztów poniesionych przez zamawiającego a związanych z tym postępowaniem, w przypadku odmowy przez Bank udzielenia kredytu.

§ 6.

1. Na wniosek kredytobiorcy Bank może ustanowić karencję w spłacie kredytu na okres nie dłuższy niż 30 miesięcy, liczony od daty wypłaty pierwszej transzy kredytu do miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym następuje pierwsza spłata raty kredytu, jednak nie dłużej niż 2 miesiące od terminu zakończenia przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego/inwestycji, określonego w umowie kredytu.
2. W przypadku wcześniejszego zakończenia realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego/inwestycji o co najmniej jeden miesiąc okres karencji ulega skróceniu. Zmianie ulega również ustalony umową termin pierwszej raty spłaty zadłużenia z tytułu kredytu.
3. Zmianę terminu zakończenia przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego/inwestycji kredytobiorca obowiązany jest zgłosić do Banku na piśmie, przed upływem nowego, wcześniejszego terminu zakończenia.
4. Zmiany, o których mowa w ust. 2, wymagają formy aneksu do umowy kredytu, bez pobrania opłaty.

§ 7.

1. Składane w Banku wnioski (niezależnie od rodzaju wniosku) oraz dokumenty stanowiące załączniki do wniosku, a wystawione przez wnioskodawcę, jak i dokumenty składane w związku z zawartymi umowami kredytu, winny być podpisane przez osoby upoważnione do składania oświadczeń woli w imieniu i na rzecz wnioskodawcy/kredytobiorcy, zgodnie z zasadami podpisywania tego typu oświadczeń ustalonymi w dokumentach statutowych wnioskodawcy/kredytobiorcy, wymienione w odpisie z Krajowego Rejestru Sądowego.
2. Każda strona dokumentów określonych w ust. 1 winna być ponadto parafowana przez jedną z osób, które podpisały wniosek/dokument złożony w związku z zawartą umową kredytu.

3. Wnioskodawca obowiązany jest dołączyć do wniosku dokumenty wymienione w rozporządzeniu, w formularzu wniosku udostępnionym przez Bank oraz w wystosowanej do wnioskodawcy przez Bank korespondencji.
4. W przypadku dołączonych do wniosku/przedkładanych do Banku kopii dokumentów wnioskodawca/kredytobiorca zobowiązany jest przedłożyć w Banku do wglądu oryginały dokumentów.
5. Za datę złożenia wniosku oraz innych dokumentów związanych z procesem wnioskowania lub obsługą kredytu, o których mowa w ust. 1, przyjmuje się datę potwierdzenia jego przyjęcia przez Bank; w przypadku przesyłki pocztowej – datę nadania przesyłki/datę stempla pocztowego. W przypadku wyznaczonego terminu na złożenie w Banku danego wniosku/dokumentu, data powyższa decyduje o zachowaniu wymaganego terminu złożenia wniosku/dokumentu.

§ 8.

1. W przypadku wnioskodawców/kredytobiorców składających kilka wniosków lub korzystających już z kredytu PIB, celem niepowielania dokumentów, Bank dopuszcza możliwość złożenia tylko jednego egzemplarza wymaganego dokumentu, jednakże pod warunkiem złożenia przez klienta oświadczenia, wg wzoru stanowiącego załącznik nr 2 do *Wniosku o udzielenie kredytu na przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane*, iż dane zawarte w dokumencie pozostają nadal aktualne wraz ze wskazaniem sytuacji, przy okazji której dokument został złożony.
2. Przez dokumenty, o których mowa w ust. 1, rozumie się w szczególności:
 - 1) dokumenty formalno-prawne;
 - 2) informacje o udziałowcach lub akcjonariuszach;
 - 3) informacje o członkach będących osobami prawnymi (w przypadku, gdy wnioskodawca/kredytobiorca jest spółdzielnią mieszkaniową);
 - 4) informacje o członkach zarządu reprezentujących wnioskodawcę/kredytobiorcę;
 - 5) aktualne sprawozdania ekonomiczno-finansowe i prognozy finansowe;
 - 6) aktualne zaświadczenia z ZUS o niezaleganiu w opłaceniu składek i z urzędu skarbowego o niezaleganiu w podatkach lub stwierdzających stan zaległości.
3. W przypadku zmian w danych dotyczących udziałowców, numeru regon, NIP, PESEL, składu zarządu, danych teleadresowych kredytobiorcy ma obowiązek dostarczenia do Banku zaktualizowanych danych na udostępnionym przez Bank formularzu, niezależnie od stosownych dokumentów, potwierdzających dokonane zmiany.

§ 9.

W przypadku wymaganego przez Bank od wnioskodawcy/kredytobiorcy - wystawienia przez jego udziałowca - oświadczenia patronackiego, według wzoru zaproponowanego przez Bank, Bank uznaje, iż dokument taki:

- 1) stanowi jednostronne oświadczenie wystawcy, który wyraża wolę pewnego działania lub zaniechania;
- 2) ma charakter tzw. oświadczenia słabego (miękkiego), co oznacza, iż nie powoduje powstania innego stosunku obligacyjnego pomiędzy jego wystawcą a Bankiem niż

- stosunek, w którym Bank ma prawo oczekiwać ze strony wystawcy starannego działania w stosunku do podmiotu objętego oświadczeniem;
- 3) oparty jest na reputacji wystawcy oświadczenia i obietnicy podjęcia działań zapewniających terminową spłatę zobowiązań podmiotu (objętego oświadczeniem) wobec Banku w przypadku pogorszenia się sytuacji ekonomiczno-finansowej tego podmiotu;
 - 4) nie wymaga ujmowania wartości zobowiązania w księgach gminy;
 - 5) nie towarzyszy mu wymóg kontrasygnaty skarbnika miasta/gminy, uchwały rady miasta/gminy w przedmiocie wystawienia oświadczenia;
 - 6) w przypadku nie wywiązania się przez wystawcę Oświadczenia z zobowiązań wynikających z tego Oświadczenia, może stanowić ono podstawę do dochodzenia ewentualnych roszczeń odszkodowawczych przez Bank od jego wystawcy.

Rozdział 3

Postanowienia ogólne dotyczące składanych wniosków

§ 10.

1. Wnioski na poszczególnych etapach ubiegania się o kredyt PIB:
 - 1) składane są przez wnioskodawców na obowiązujących w Banku formularzach, dostępnych na stronie internetowej Banku/w Oddziałach Banku;
 - 2) obsługiwane są przez Bank zgodnie z zasadami, procedurą i terminami określonymi w ustawie i rozporządzeniu, z uwzględnieniem powszechnie obowiązujących przepisów prawa i wewnętrznych aktów normatywnych Banku.
2. Wniosek złożony w innym terminie, niż określony w rozporządzeniu lub wskazany przez Bank, lub inny uzgodniony z Bankiem, oraz nieuzupełniony w terminie wyznaczonym przez Bank dla jego uzupełnienia, podlega zwrotowi bez rozpatrzenia.

§ 11.

1. Bank rejestruje wnioski prawidłowo sporządzone, tj. spełniające wymogi, o których mowa w § 7, 8 i 10; w przypadku wniosków o udzielenie kredytu – spełniające również warunki określone dodatkowo w promesie udzielenia kredytu.
2. Wnioskodawca zobowiązany jest do złożenia wniosku o udzielenie promesy udzielenia kredytu/o udzielenie kredytu w terminie wynikającym z decyzji Banku/innym uzgodnionym (na piśmie) z Bankiem, umożliwiającym dokonanie przez Bank oceny spełnienia przez wnioskodawcę warunków, o których mowa w § 4, z uwzględnieniem terminu przewidzianego dla dokonywania tejże oceny określonego w § 15 ust. 1 oraz podpisanie umowy kredytu przed terminem zakończenia inwestycji.

§ 12.

1. Termin na złożenie wniosku, o którym mowa w § 11 ust. 2 oraz warunki niezbędne dla jego rozpatrzenia Bank określa, odpowiednio - w *Zawiadomieniu o zakwalifikowaniu do uzyskania promesy udzielenia kredytu* lub *Promesie udzielenia kredytu*.
2. Bank może przedłużyć termin, o którym mowa w ust.1, na odpowiednio uzasadniony wniosek, złożony przez wnioskodawcę przed upływem tego terminu – w szczególności, w przypadku niezawinionej przez wnioskodawcę długotrwałości procesu wyłaniania wykonawcy robót budowlanych.

§ 13.

1. Za dokonanie oceny wniosku i wydanie decyzji:
 - 1) o udzieleniu promesy udzielenia kredytu/o udzieleniu kredytu;
 - 2) o przedłużeniu terminu złożenia wniosku o promesę/udzielenie kredytuBank pobiera opłatę/prowizję w wysokości określonej w obowiązującej *Taryfie opłat i prowizji za czynności bankowe w BGK*.
2. Opłata winna zostać wpłacona przez wnioskodawcę na rachunek wskazany przez Bank w decyzji, o której mowa w ust. 1, w terminie wskazanym przez Bank. Pobrana opłata nie podlega zwrotowi.
3. Wpłata, o której mowa w ust. 2, warunkuje rozpatrzenie przez Bank:
 - 1) wniosku o udzielenie promesy/o udzielenie kredytu;
 - 2) wniosku o przedłużenie terminu złożenia wniosku, o którym mowa w § 12 ust. 1.

§ 14.

1. Wniosek o udzielenie kredytu powinien być zgodny z wnioskiem wstępnym, wnioskiem o promesę w zakresie podanych przez wnioskodawcę informacji, które miały istotny wpływ na uzyskaną punktację i na zakwalifikowanie wniosku do dalszego rozpatrzenia.
2. W przypadku występujących rozbieżności w danych zawartych we wnioskach, o których mowa w ust. 1, wnioskodawca obowiązany jest dołączyć do wniosku o udzielenie kredytu stosowne wyjaśnienia oraz dokumentację.
3. Stwierdzenie przez Bank, iż informacje podane przez wnioskodawcę we wniosku wstępnym, wniosku o promesę lub wniosku o udzielenie kredytu okazały się fałszywe lub parametry przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego zadeklarowane we wniosku wstępnym, nie zostały, z winy wnioskodawcy, dotrzymane może skutkować odmową udzielenia kredytu przez Bank.

§ 15.

1. W terminie nie dłuższym niż 3 miesiące od daty zarejestrowania wniosku o udzielenie kredytu Bank, po dokonaniu oceny spełnienia przez wnioskodawcę wymogów, o których mowa w § 4, podejmuje decyzję o udzieleniu kredytu bądź o odmowie jego udzielenia, o czym zawiadamia niezwłocznie wnioskodawcę.
2. W przypadku wystąpienia sytuacji powodującej przesunięcie (wydłużenie) terminu podjęcia decyzji, Bank powiadamia o powyższym wnioskodawcę przed upływem terminu, o którym mowa w ust. 1.

3. Bank, powiadamiając o udzieleniu kredytu, określa termin zawarcia umowy kredytu, nie dłuższy niż 2 miesiące od daty podjęcia decyzji oraz wykaz warunków niezbędnych do spełnienia dla zawarcia umowy.
4. W przypadku zmniejszenia kwoty kredytu (w stosunku do wnioskowanej) przez Bank, wnioskodawca przed podpisaniem umowy kredytu zobowiązany jest zbilansować źródła finansowania inwestycji poprzez udokumentowanie obniżenia kosztów inwestycji lub/i udokumentowanie zwiększenia udziału środków własnych. W przypadku obniżenia kosztów inwestycji wnioskodawca zobowiązany jest przedłożyć nowy harmonogram rzeczowo-finansowy.

Rozdział 4

Koszty przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego/inwestycji

§ 16.

1. Do kosztów przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego zalicza się koszty budowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy oraz adaptacji budynku/ów lub jego/ich części na cele mieszkalne oraz pozostałe koszty wymienione w ustawie, przy czym:
 - 1) w przypadku kosztów pozyskania nieruchomości pod budowę, w tym również zakupu nieruchomości, wraz ze znajdującą się na niej inwestycją będącą w trakcie realizacji lub budynkiem, który zostanie poddany adaptacji na cele mieszkalne, pod warunkiem, że nieruchomość ta lub prawo użytkowania wieczystego nieruchomości nie jest obciążona/e hipoteką, z wyłączeniem, o którym mowa w ust. 4, za koszt uważa się:
 - a) w przypadku przeniesienia praw własności do przedmiotowej nieruchomości (umowa kupna-sprzedaży) – wartość praw do gruntu przeznaczonego pod budowę i innych części składowych nieruchomości, wynikającą z aktu notarialnego, po jej zweryfikowaniu przez Bank oraz koszty opłat sądowych i notarialnych,
 - b) w przypadku przekazania praw użytkowania wieczystego – cenę zakupu tego prawa, po jej zweryfikowaniu przez Bank oraz koszty opłat sądowych i notarialnych oraz wniesione opłaty z tytułu użytkowania wieczystego,
 - c) w przypadku długoletniego, powyżej 5 lat, posiadania prawa własności lub użytkowania wieczystego – wartość tego prawa wynikającą z aktualnego operatu szacunkowego, po zweryfikowaniu wyceny przez Bank;
 - 2) w przypadku kosztów z tytułu czynności specjalistycznych wynikających z obowiązków inwestora, a wykonanych na jego zlecenie lub przez wydzielone służby wewnętrzne inwestora, w tym koszty programowania, nadzoru, kierowania budową i rozliczania robót, zalicza się koszty w wysokości:
 - a) do 3% kosztów netto robót budowlanych, uzbrojenia, urządzenia i przygotowania terenu wymagających nadzoru, gdy ich wartość nie przekracza 5.000.000,00 zł,

- b) do 2,5% kosztów netto robót budowlanych, uzbrojenia, urządzenia i przygotowania terenu wymagających nadzoru, gdy ich wartość przekracza 5.000.000,00 zł,
 - c) ustalonej indywidualnie w oparciu o przeprowadzoną przez Bank analizę planowanych kosztów czynności specjalistycznych, nie wyższej niż 2% kosztów netto robót budowlanych, uzbrojenia, urządzenia i przygotowania terenu wymagających nadzoru, gdy ich wartość lub łączna wartość – w przypadku przedsięwzięć realizowanych jednocześnie lub z niewielkim przesunięciem czasowym, zlokalizowanych na sąsiadujących działkach gruntu, a objętych odrębnymi wnioskami danej edycji (niezależnie od rodzaju wniosku) – przekracza 10.000.000,00 zł.
2. Do kosztów pozyskania nieruchomości, o których mowa w ust. 1 pkt 1, zalicza się również:
- 1) wartość nieruchomości, jeżeli nieruchomość ta została wniesiona jako wkład niepieniężny i jest przeznaczona do realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego. Wartość nieruchomości określana jest zgodnie z obowiązującymi w Banku w tym przedmiocie zasadami;
 - 2) wartość nieruchomości gruntowej wniesionej jako wkład niepieniężny w wysokości do 7% planowanych kosztów przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego.
3. Koszt przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego polegającego na:
- 1) zakupie nieruchomości wraz z budynkiem i adaptacji tego budynku na cele mieszkalne lub adaptacji na cele mieszkalne budynku wniesionego jako wkład niepieniężny, albo
 - 2) zakupie nieruchomości wraz z inwestycją będącą w trakcie realizacji i dokończeniu tej inwestycji lub dokończeniu inwestycji będącej w trakcie realizacji wniesionej jako wkład niepieniężny
- w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej budynku, nie może być wyższy niż 70% wskaźnika przeliczeniowego, o którym mowa w § 2 pkt 30, kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, właściwego dla miejsca położenia nieruchomości wraz z inwestycją w trakcie realizacji lub nieruchomości wraz z budynkiem przeznaczonym do adaptacji na cele mieszkalne.
4. Do kosztów pozyskania nieruchomości pod budowę nie zalicza się kosztu zakupu nieruchomości, na której znajduje się inwestycja będąca w trakcie realizacji:
- 1) od podmiotów powiązanych kapitałowo lub organizacyjnie;
 - 2) gdy sprzedawca otrzymał środki na prowadzenie inwestycji od osoby zainteresowanej uzyskaniem od sprzedawcy tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, jaki powstałby po zakończeniu inwestycji.

§ 17.

W kosztach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego oraz w kosztach inwestycji - dotyczy zarówno części kredytowanej jak i nie objętej kredytem PIB - Bank nie uwzględnia:

- 1) kosztów wyceny wartości nieruchomości;
- 2) kosztów ustanowienia prawnego zabezpieczenia spłaty kredytu;
- 3) kosztów reklamy i marketingu związanych z inwestycją;

- 4) opłat, prowizji bankowych oraz odsetek naliczonych od kredytu w okresie realizacji inwestycji;
- 5) kosztów zarządu i administracji wnioskodawcy/kredytobiorcy;
- 6) w przypadku spółdzielni mieszkaniowych – kwoty podatku VAT, zawartego w cenach nabywanych towarów i usług na potrzeby realizowanego przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego/inwestycji.

§ 18.

Udział środków własnych wnioskodawcy w kosztach inwestycji powinien:

- 1) stanowić co najmniej 30% kosztów kredytowanego przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego;
- 2) pokrywać całkowity koszt części inwestycji niepodlegającej kredytowaniu, tj. lokali mieszkalnych komercyjnych oraz części niemieszkalnej budynku, tj. komercyjnych powierzchni handlowo-usługowych lub innych lokali niemieszkalnych, garaży, miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych itp.;
- 3) pokrywać częściowy koszt pomieszczeń, urządzeń lub instalacji (np. kotłownie, urządzenia solarne służące do podgrzewania wody dla dostarczenia mediów innym budynkom) – w przypadku przyszłego wykorzystywania ich częściowo na cele komercyjne.

§ 19.

1. Do środków własnych wnioskodawcy w kosztach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego zalicza się:
 - 1) udokumentowane własne środki pieniężne np. pochodzące z wpłat wspólników, z dopłat wspólników, z dotychczasowej działalności i inne aktywa wniesione aportem;
 - 2) wkłady mieszkaniowe członków spółdzielni mieszkaniowych, dotyczące realizowanego przedsięwzięcia/partycypacje w kosztach budowy mieszkań – w przypadku TBS;
 - 3) inne udokumentowane środki finansowe, w tym otrzymane od podmiotów zewnętrznych.
2. Do środków własnych wnioskodawcy nie zalicza się środków pochodzących z takich źródeł jak kredyt, w tym emisja obligacji zorganizowana przez wnioskodawcę, pożyczka.

§ 20.

1. W przypadku, gdy część inwestycji nie jest objęta kredytem PIB obowiązuje zasada podziału kosztów na część kredytowaną i niekredytowaną, przy zastosowaniu wskaźników, określonych w § 21.
2. Podział kosztów, o którym mowa w ust. 1, w uzasadnionych przypadkach (po wyrażeniu zgody przez Bank) może być dokonany na podstawie odrębnych kosztorysów sporządzonych dla poszczególnych funkcji budynku.

§ 21.

1. W zależności od przeznaczenia lokali w inwestycji oraz standardu ich wykończenia w przypadku, o którym mowa w § 20 ust. 1, przyjmuje się, iż:

- 1) dla inwestycji wyłącznie mieszkaniowej, o bardzo zbliżonym standardzie wykończenia lokali – podziału kosztów dokonuje się według proporcji powierzchni użytkowej poszczególnych części inwestycji, tj. kredytowanej i niekredytowanej;
 - 2) dla inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji mieszkaniowej z lokalami innego przeznaczenia niż mieszkalne, o zróżnicowanym standardzie wykończenia lokali –
 - 3) podziału kosztów dokonuje się według proporcji powierzchni poszczególnych części inwestycji z zastosowaniem odpowiedniego współczynnika korygującego, którego wysokość ustalana jest w wyniku porównania standardów wykończenia.
2. Zaproponowany przez wnioskodawcę podział kosztów, o którym mowa w ust. 1, podlega weryfikacji przez Bank, ze zwróceniem szczególnej uwagi na:
- 1) przyjęte rozwiązania techniczno-materiałowe;
 - 2) różnice w standardzie wykończenia pomieszczeń;
 - 3) wyposażenie w instalacje i urządzenia;
 - 4) wysokość pomieszczeń;
 - 5) zakres robót planowanych do wykonania przez wnioskodawcę przed przekazaniem poszczególnych lokali i pomieszczeń najemcom lub kupującym.
3. Wskaźniki kosztów budowy powierzchni niekredytowanych w stanie wykończonym w stosunku do kosztu budowy 1 m² powierzchni kredytowanej, nie mogą być mniejsze niż:
- 1) dla części mieszkalnych budynku – 100%;
 - 2) dla lokali użytkowych – 100%;
 - 3) dla garaży o podstawowym standardzie wykończenia (powłoki malarskie na betonie lub tynkach zwykłych, posadzki betonowe):
 - a) dla garażu wielostanowiskowego z powierzchnią komunikacyjną wewnątrz budynku, odnoszone do powierzchni stanowisk parkingowych – 45%,
 - b) dla indywidualnych garaży – 45%.
4. Wskaźnik kosztu budowy powierzchni niekredytowanych (lokali mieszkalnych i użytkowych) w stanie wyjściowym do indywidualnego wykończenia w stosunku do kosztu budowy 1 m² powierzchni kredytowanej, nie może być mniejszy niż 80%.
5. W przypadku powierzchni niekredytowanych (lokali mieszkalnych i użytkowych) w stanie wyjściowym do indywidualnego wykończenia lub adaptacji, usytuowanych na poddaszu użytkowym lub w piwnicy budynku do wskaźnika kosztu budowy określonego w ust. 4 może zostać zastosowany dodatkowy wskaźnik, zmniejszający wskaźnik kosztu budowy, w wysokości nie mniejszej niż:
- 1) na poddaszu (budynek bez windy) – 75 %;
 - 2) w piwnicy – 65%.
6. Wysokość dodatkowego wskaźnika, o którym mowa w ust. 5, ustala się w zależności od zakresu prac do indywidualnego wykonania tj. wykończenia lub adaptacji.
7. Ostatecznie przyjęty wskaźnik kosztu budowy powierzchni nie kredytowanych, o których mowa w ust. 5, nie może być mniejszy od iloczynu wskaźników, określonych w ust. 4 i 5.

Rozdział 5

Prawne zabezpieczenie spłaty kredytu

§ 22.

Obligatoryjne zabezpieczenie spłaty kredytu stanowi:

- 1) hipoteka na kredytowanej nieruchomości.
Urządzona księga wieczysta powinna obejmować wyłącznie działki gruntu, na których zlokalizowane jest przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane finansowane z udziałem kredytu PIB;
- 2) cesja praw z umowy ubezpieczenia kredytowanej nieruchomości (w trakcie budowy – od wszystkich rodzajów ryzyka budowlanego, po przekazaniu obiektu do użytkowania – ubezpieczenie majątkowe od ognia i innych zdarzeń losowych). Ubezpieczenie winno być dokonane w zakładzie ubezpieczeń akceptowanym przez BGK;
- 3) przelew (cesja) wierzytelności z należnych rocznych czynszów z kredytowanej nieruchomości;
- 4) nieodwołalne pełnomocnictwo/a do dysponowania rachunkiem/ami bankowym/i, np. bieżącym/i, pomocniczym/i kredytobiorcy (w przypadku rachunku posiadanego w innym banku) // upoważnienie do pobierania środków zgromadzonych na rachunku/ach bankowym/ch (w przypadku rachunku posiadanego w BGK).

§ 23.

1. Bank przed udzieleniem kredytu, jak i w trakcie okresu kredytowania, może wymagać ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia, oprócz wymienionego w § 22, gdy wartość nieruchomości kredytowanej przyjętej do zabezpieczenia wraz z cesją wierzytelności z przyszłych czynszów jest niewystarczająca w stosunku do wymaganej przez Bank wartości prawnych zabezpieczeń wierzytelności Banku.
2. Od każdego kredytobiorcy Bank wymaga złożenia pisemnego oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na mocy bankowego tytułu egzekucyjnego w razie niespłacenia zobowiązań wynikających z zawartej umowy kredytu, poprzedzonego potwierdzeniem (na piśmie) znajomości treści przedłożonej przez Bank informacji o skutkach prawnych złożenia takiego oświadczenia.

§ 24.

Dodatkowe prawne zabezpieczenie spłaty kredytu, m.in. mogą stanowić:

- 1) hipoteka na nieruchomości niebędącej przedmiotem kredytowania, stanowiącej własność/będącej w użytkowaniu wieczystym kredytobiorcy lub osoby trzeciej wraz z cesją praw z umowy ubezpieczenia nieruchomości zabudowanej, od ognia i innych zdarzeń losowych. W takich przypadkach wymagana jest wycena nieruchomości, w formie operatu szacunkowego, sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego, która podlega weryfikacji przez Bank;
- 2) poręczenie według prawa cywilnego gminy lub innej osoby prawnej o zaakceptowanej przez Bank sytuacji ekonomiczno-finansowej;

- 3) blokada środków pieniężnych na rachunku bankowym;
- 4) blokada depozytów bankowych;
- 5) przeniesienie określonej kwoty środków pieniężnych na własność Banku (kaucja);
- 6) ubezpieczenie spłaty części kredytu – w zakładzie ubezpieczeń akceptowanym przez Bank;
- 7) przelew (cesja) wierzytelności z tytułu należnych czynszów z lokali użytkowych będących własnością kredytobiorcy.

§ 25.

W przypadku przyjmowania zabezpieczenia od osób trzecich Bank wymaga:

- 1) złożenia przez te osoby oświadczenia o poddaniu się egzekucji na mocy bankowego tytułu egzekucyjnego, po uprzednim złożeniu oświadczenia (na piśmie) zawierającego potwierdzenie znajomości treści informacji o skutkach prawnych złożenia oświadczenia o poddaniu się egzekucji, przedłożonej przez Bank;
- 2) w przypadku, gdy jest to poręczenie według prawa cywilnego gminy lub innych osób trzecich – zobowiązania ze strony osób trzecich do dostarczania do Banku sprawozdań finansowych, umożliwiających Bankowi dokonywanie oceny sytuacji ekonomiczno-finansowej tych osób;
- 3) w przypadku zabezpieczenia w formie hipoteki na nieruchomości osób trzecich – złożenia przez te osoby oświadczenia o ustanowieniu hipoteki, oświadczenia o wyrażeniu zgody na kontrolę przez Bank, zarówno przed udzieleniem kredytu, jak i w okresie kredytowania, stanu technicznego i prawnego nieruchomości oraz do składania informacji o wszelkich działaniach i zdarzeniach powodujących zmiany jej stanu technicznego i prawnego.

§ 26.

1. Prawne zabezpieczenie spłaty kredytu winno zostać ustanowione przed uruchomieniem kredytu.
2. Dokument stanowiący podstawę ustanowienia prawnego zabezpieczenia spłaty kredytu:
 - 1) sporządzany jest dla każdego rodzaju zabezpieczenia w formie pisemnej stosowanej dla danego rodzaju zabezpieczenia;
 - 2) stanowi integralną część umowy kredytu;
 - 3) winien być dostarczony przez kredytobiorcę do Banku najpóźniej na dzień zawierania umowy kredytu, z zastrzeżeniem § 27 i 28.

§ 27.

1. W przypadku zabezpieczenia spłaty kredytu w formie hipoteki Bank – na dzień zawierania umowy kredytu – wymaga odpisu z księgi wieczystej nieruchomości, złożonego przez wnioskodawcę wraz z dokumentacją stanowiącą załączniki do wniosku o udzielenie kredytu, wystawionego przez sąd wieczystoksięgowy nie wcześniej niż 1 miesiąc przed datą złożenia wniosku w Banku oraz złożenia przez kredytobiorcę oświadczenia o ustanowieniu na rzecz Banku hipoteki.
2. W uzasadnionych przypadkach Bank może zażądać aktualnego odpisu z księgi wieczystej nieruchomości przed podpisaniem umowy kredytu.

3. Dokument potwierdzający dokonany przez sąd wpis hipoteki do księgi wieczystej na rzecz Banku, tj. odpis z księgi wieczystej nieruchomości kredytobiorca ma obowiązek dostarczyć do Banku najpóźniej w terminie 14 dni od daty uprawomocnienia się wpisu.
4. W sytuacji, kiedy grunt, na którym posadowiony jest kredytowany budynek/budynek stanowiący dodatkowe zabezpieczenie, pozostaje w użytkowaniu wieczystym kredytobiorcy i ma mieć miejsce przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu we własność, kredytobiorca zobowiązany jest do niezwłocznego poinformowania Banku o powyższym oraz do ustanowienia hipoteki na nieruchomości stanowiącej jego własność, po zmianie stanu prawnego.
5. W całym okresie kredytowania Bank wymaga od kredytobiorcy dostarczania, nie rzadziej niż raz na 12 miesięcy, aktualnego odpisu z księgi wieczystej nieruchomości, stanowiącej prawne zabezpieczenie spłaty kredytu.
6. Niezależnie od postanowień ust. 5, kredytobiorca jest zobowiązany do przedkładania w Banku odpisu z księgi wieczystej każdorazowo w przypadku jakichkolwiek zmian w nieruchomości i/lub zapisów w treści ostatniego, posiadanego przez kredytobiorcę odpisu z KW – niezwłocznie po ich dokonaniu, z wyłączeniem przypadków, kiedy zmiany wynikają wyłącznie z faktu wyodrębnienia na własność lokalu mieszkalnego wybudowanego z udziałem kredytu PIB, zgodnie z przepisami ustawy, o której mowa w § 1 ust. 5.
7. Stwierdzenie w otrzymanym odpisie z KW zmian, o których Bank nie był poinformowany, nieścisłości w treści dokumentu, niezgodności z zawartą umową kredytu/aneksami do umowy, których to konsekwencją jest następnie stwierdzenie, iż zostały naruszone interesy Banku, daje Bankowi podstawę do wezwania kredytobiorcy do natychmiastowego podjęcia działań wskazanych przez Bank.
8. Koszty związane z dokumentami i działaniami, o których mowa w ust. 1–7, ponosi kredytobiorca.

§ 28.

1. W przypadku zabezpieczenia spłaty kredytu w formie pełnomocnictwa do dysponowania rachunkiem bankowym rozliczeniowym kredytobiorcy np. bieżącym/pomocniczym na dzień zawierania umowy kredytu, Bank wymaga przedłożenia *Nieodwołalnego pełnomocnictwa do dysponowania rachunkiem bankowym* (w przypadku rachunku posiadanego w innym banku); *Upoważnienia do pobierania środków zgromadzonych na rachunku bankowym* (w przypadku rachunku posiadanego w Banku), wystawionego przez osoby upoważnione „za kredytobiorcę”, według wzoru otrzymanego z Banku.
2. Pełnomocnictwo do dysponowania rachunkiem bankowym kredytobiorcy, potwierdzone przez bank prowadzący rachunek, kredytobiorca ma obowiązek dostarczyć do Banku w terminie 14 dni od daty podpisania umowy kredytu.
3. Wymóg wystawienia nieodwołalnego pełnomocnictwa dla Banku do dysponowania środkami pieniężnymi na rachunku bankowym/upoważnienia do pobierania środków zgromadzonych na rachunku bankowym dotyczy wszystkich rachunków bankowych rozliczeniowych posiadanych przez kredytobiorcę, zarówno na dzień zawarcia umowy kredytu, jak i każdego otwartego w okresie jej trwania.

4. Wystawienie nowego pełnomocnictwa/upoważnienia do (nowego) rachunku bankowego powoduje zmianę w ustanowionych zabezpieczeniach spłaty kredytu. Zmiana powyższa wymaga aneksu do umowy kredytu, za co Bank pobiera opłatę zgodnie z obowiązującą *Taryfą opłat i prowizji za czynności bankowe w BGK*.

§ 29.

1. W przypadku zabezpieczenia spłaty kredytu w formie cesji praw z umowy ubezpieczenia cesja praw winna być przyjęta do wiadomości przez ubezpieczyciela poprzez potwierdzenie na formularzu, sporządzonym według wzoru otrzymanego z Banku i stosowną adnotacją sporządzoną na oryginale polisy podpisaną przez osoby upoważnione ze strony ubezpieczyciela, z oznaczeniem daty jej sporządzenia.
2. Dowód opłacenia polisy ubezpieczeniowej/składki należnej z tytułu polisy (potwierdzenie polecenia przelewu) winien być dostarczony do Banku przed podpisaniem umowy kredytu, w okresie kredytowania, zgodnie z postanowieniami § 35.

§ 30.

1. W przypadku zabezpieczenia spłaty kredytu w formie przelewu (cesji) wierzytelności powstałej z tytułu należnych rocznych czynszów z kredytowanej nieruchomości Bank wymaga od kredytobiorcy, z zastrzeżeniem ust. 2, dostarczenia do Banku oświadczenia:
 - 1) o wskazaniu w umowie najmu przyszłym najemcom lokali/umowie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu przyszłym lokatorom lokali oddanych do używania na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu rachunku bankowego, wskazanego w umowie kredytu, jako rachunku na który należy przekazywać środki pieniężne z tytułu czynszu w związku z ustanowieniem przez kredytobiorcę prawnego zabezpieczenia spłaty kredytu w formie cesji wierzytelności z tytułu czynszów kredytowanych mieszkań na rzecz Banku oraz
 - 2) o poinformowaniu najemców/lokatorów o skutkach prawnych tego zabezpieczenia poprzez zamieszczenie w podpisywanej umowie najmu/umowie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu tekstu informacji, otrzymanej z Banku.
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, nie jest wymagane w przypadku Umowy przelewu (cesji) wierzytelności zawartej/zmienionej po dniu 30 maja 2011 r., z wykorzystaniem obowiązującego w Banku po tej dacie wzoru umowy. Stosowne treści zawiera zawiadomienie najemcy/członka spółdzielni o dokonanym na rzecz Banku przelewie istniejących i przyszłych wierzytelności kredytobiorcy, wynikających z zapłaty czynszu/opłaty za używanie lokalu, stanowiące jeden z załączników do umowy.

§ 31.

1. Wartość wymaganego przez Bank zabezpieczenia spłaty kredytu uzależniona jest od wyników dokonanej przez Bank oceny ryzyka kredytowego wnioskodawcy/kredytobiorcy, z uwzględnieniem oceny adekwatności prawnych zabezpieczeń, pod względem ich wartości i jakości, możliwości zaspokojenia roszczeń Banku z przyjętego zabezpieczenia.

2. W przypadku podwyższonego, według oceny Banku, ryzyka kredytowego Bank może – na dzień podejmowania decyzji o udzieleniu kredytu i w całym okresie kredytowania – wymagać ustanowienia odpowiednio dodatkowego zabezpieczenia.
3. W okresie trwania umowy kredytu wartość ustanowionych prawnych zabezpieczeń podlega monitorowaniu przez Bank. W ramach monitorowania Bank, m.in. na podstawie dokumentów dostarczanych przez kredytobiorcę w terminach wynikających z zawartej umowy kredytu, dokonuje oceny wartości zabezpieczeń oraz oceny ich adekwatności do ryzyka wierzytelności Banku.
4. W przypadku stwierdzenia przez Bank – w efekcie realizacji obowiązków, o których mowa w ust. 3 – niewystarczającej wartości wymaganego prawnego zabezpieczenia spłaty kredytu, Bank może, biorąc pod uwagę wynik dokonanej oceny ryzyka kredytowego kredytobiorcy:
 - 1) zażądać ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia;
 - 2) zażądać zmiany zabezpieczenia;
 - 3) wypowiedzieć umowę kredytu w całości lub w części.

§ 32.

1. W okresie spłaty kredytu, Bank, na wniosek kredytobiorcy, może zwolnić część lub całość zabezpieczenia dodatkowego, z zastrzeżeniem postanowień ust. 3 i § 31.
2. Warunkiem rozpatrzenia wniosku, o którym mowa w ust. 1, jest posiadanie przez Bank/przedłożenie w Banku aktualnych operatów szacunkowych z wycen nieruchomości, które pozostaną nadal prawnym zabezpieczeniem, sporządzonych z uwzględnieniem zasad określonych przez Bank w Wytycznych w zakresie wyceny nieruchomości stanowiących zabezpieczenie wierzytelności BGK z tytułu kredytu PIB, o których mowa w § 34 ust. 2.
3. Zmiana zabezpieczeń dokonanych w okresie spłaty kredytu nie może powodować zmian kwoty wpisu hipoteki na kredytowanej nieruchomości, z zastrzeżeniem § 33 ust. 2.
4. W przypadku stwierdzenia przez Bank pogorszenia się sytuacji ekonomiczno-finansowej kredytobiorcy powodującej zwiększenie ryzyka kredytowego Bank zastrzega sobie prawo wymagania od kredytobiorcy dodatkowego zabezpieczenia, ponad wartość przyjętego zabezpieczenia, która pozostała po uwzględnieniu wniosku, o którym mowa w ust. 1.

§ 33.

1. Relacja kwoty udzielonego kredytu do wysokości kwoty wpisu hipoteki na rzecz Banku z tytułu zabezpieczenia spłaty kredytu wpisanej na nieruchomości kredytowanej winna wynosić 1:1,5.
2. W przypadku, gdy w okresie spłaty kredytu relacja pomiędzy kwotą aktualnych zobowiązań z tytułu kapitału i odsetek a kwotą ustanowionej hipoteki ulegnie obniżeniu poniżej wskaźnika 1,0, Bank może żądać od kredytobiorcy, na jego koszt, podwyższenia wpisu hipoteki do wysokości przywracającej relację do poziomu wskaźnika 1,5.

§ 34.

1. Wartość nieruchomości (przyjmowanej/przyjętej) do zabezpieczenia spłaty kredytu, dla potrzeb zabezpieczenia ryzyka Banku, Bank ustala na podstawie wyceny nieruchomości w

formie operatu szacunkowego, sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego, po uprzedniej weryfikacji przedstawionej wyceny.

2. Wymogi Banku w zakresie sporządzania przez rzeczoznawcę majątkowego operatu, zasady ustalania wartości nieruchomości określają Wytyczne w zakresie wyceny nieruchomości stanowiących zabezpieczenie wiarytelności Banku z tytułu kredytu PIB. Wytyczne udostępniane są na stronie internetowej Banku/w Oddziałach Banku.
3. W ramach weryfikacji wartości nieruchomości, na potrzeby oceny adekwatności zabezpieczeń, Bank dokonuje oceny operatu szacunkowego pod kątem spełnienia wymogów Banku określonych w Wytycznych, o których mowa w ust. 2 oraz założeń i poziomu parametrów rynkowych przyjętych na potrzeby wyceny nieruchomości.

§ 35.

1. Wartość ubezpieczenia inwestycji w trakcie budowy od wszystkich rodzajów ryzyka budowlanego nie powinna być mniejsza niż kwota udzielonego kredytu.
2. Wartość ubezpieczenia kredytowanego budynku mieszkalnego obciążonego hipoteką, po oddaniu budynku do użytku - od ognia i innych zdarzeń losowych - nie powinna być mniejsza niż kwota udzielonego kredytu.
3. Wartość ubezpieczenia budynku znajdującego się na nieruchomości, stanowiącej dodatkowe zabezpieczenie kredytu, powinna być równa co najmniej przyjętej przez Bank wartości dodatkowego zabezpieczenia.
4. Kredytobiorca w całym okresie kredytowania zobowiązany jest do aktualizacji umowy/umów ubezpieczenia i cedowania praw z umowy/umów ubezpieczenia na rzecz Banku. Potwierdzeniem aktualizacji ubezpieczenia jest dostarczenie przez kredytobiorcę do Banku oryginałów polis wraz z adnotacją o cesji praw na rzecz BGK lub z potwierdzeniem przez ubezpieczyciela przyjęcia cesji do wiadomości (według wzoru udostępnianego przez Bank) oraz potwierdzenia przez bank prowadzący rachunek wykonania wydanej przez kredytobiorcę dyspozycji polecenia przelewu z tytułu opłaty składki zgodnie z polisą ubezpieczeniową (potwierdzenie wykonania przelewu).
5. Wobec stwierdzenia przez Bank faktu niewykonania przez kredytobiorcę obowiązków, o których mowa w ust. 4, Bank sam dokonuje aktualizacji umowy ubezpieczenia, obciążając kosztami aktualizacji kredytobiorcę poprzez obciążenie jego rachunku bankowego, do którego Bank posiada pełnomocnictwo/upoważnienie.
6. Ubezpieczenie nieruchomości kredytowanej, nieruchomości stanowiącej dodatkowe zabezpieczenie oraz ubezpieczenie spłaty kredytu winno być dokonane przez kredytobiorcę w uzgodnieniu z Bankiem, w zakładzie ubezpieczeń akceptowanym przez Bank. Powyższe dotyczy również kontynuacji danego ubezpieczenia, w całym okresie kredytowania.

§ 36.

1. Zmiana formy prawnego zabezpieczenia kredytu może nastąpić:
 - 1) na wniosek kredytobiorcy – pod warunkiem, że zmiana zabezpieczenia nie zwiększy ryzyka Banku;
 - 2) z inicjatywy Banku – w celu zmniejszenia ryzyka kredytowego poprzez ustanowienie dodatkowego zabezpieczenia lub zmianę dotychczasowego zabezpieczenia.

2. Na wniosek kredytobiorcy, Bank może wyrazić zgodę na zwolnienie z obciążenia hipotecznego, w szczególności dla następujących przypadków:
 - 1) ze względu na podział, sprzedaż nieruchomości/wyodrębnienie lokali – przed dokonaniem tych czynności, o ile wartość pozostałej części nieruchomości, w ocenie Banku, zapewnia zabezpieczenie wiarygodności Banku;
 - 2) w przypadku niższego wykorzystania kredytu, po rozliczeniu inwestycji. Zmiana powyższa nie może powodować zmiany kwoty wpisu na kredytowanej nieruchomości, wyliczonej w sposób określony w § 33 ust. 1;
 - 3) w przypadku przedstawienia przez kredytobiorcę innego zabezpieczenia równoważnego do zwalnianego, zaakceptowanego przez Bank.
3. W przypadku wnioskowanych zmian zabezpieczenia spłaty kredytu po wykorzystaniu całego kredytu, wartość zabezpieczeń ustalana jest, z uwzględnieniem postanowień § 31. Zmiany powyższe nie mogą powodować zmian kwoty wpisu na kredytowanej nieruchomości, wyliczonej w sposób określony w § 33 ust. 1.
4. Rozpatrując wniosek, o którym mowa w ust. 2, Bank wymaga dostarczenia stosownych dokumentów, jak:
 - 1) aktualny odpis z księgi wieczystej nieruchomości, z datą wystawienia nie wcześniejszą niż 30 dni od daty sporządzenia operatu szacunkowego;
 - 2) wyrys i wypis z ewidencji gruntów z naniesionymi obiektami, z datą wystawienia nie wcześniejszą niż 30 dni od daty sporządzenia operatu szacunkowego;
 - 3) decyzja/zaświadczenie właściwego organu o spełnieniu przez lokale wymogu samodzielnych lokali zgodnie z ustawą o własności lokali – w przypadku wyodrębnienia ich na własność;
 - 4) decyzja podziału geodezyjnego nieruchomości, jeśli był przeprowadzany;
 - 5) wycena nieruchomości z uwzględnieniem zmian, o których mowa w ust. 2, sporządzona wg obowiązujących Wytycznych, o których mowa w § 34 ust. 2.
5. Od zaświadczenia wydanego na wniosek kredytobiorcy odnoszącego się do wpisów hipoteki (ustanowienie, wykreślenie), Bank pobiera opłatę zgodnie z obowiązującą *Taryfą opłat i prowizji za czynności bankowe w BGK*.
6. Zmiana w ustanowionych prawnych zabezpieczeniach spłaty kredytu, ustanowienie dodatkowego zabezpieczenia wymaga formy pisemnego aneksu do umowy kredytu.

§ 37.

W przypadku zmiany sposobu użytkowania nieruchomości stanowiącej dodatkowe zabezpieczenie i/lub części nieruchomości kredytowanej, wystąpienia innych zmian w nieruchomości/ach lub jej/ich otoczeniu, kredytobiorca zobowiązany jest do dostarczenia aktualnej wyceny nieruchomości, sporządzonej według zasad określonych przez Bank w Wytycznych, o których mowa w § 34 ust. 2, wraz z informacją w przedmiocie dokonanych zmian.

§ 38.

1. Kredytobiorca jest zobowiązany do dostarczania do Banku operatów szacunkowych w całym okresie kredytowania, w sytuacjach i terminach określonych w zawartej umowie kredytu, z uwzględnieniem przypadków o których mowa w § 31 i 32, 36 i 37 oraz w Wytycznych, o których mowa w § 34 ust. 2.

2. Koszt sporządzenia operatu, o którym mowa w ust. 1, ponosi kredytobiorca.

§ 39.

1. Koszty związane z ustanowieniem, zmianą prawnego zabezpieczenia spłaty kredytu ponosi kredytobiorca.
2. W przypadku poniesienia przez Bank kosztów związanych z ustanowieniem prawnych zabezpieczeń spłaty kredytu i niezapłacenia ich na żądanie Banku przez kredytobiorcę, koszty te pokrywane są ze środków pieniężnych na rachunku bankowym kredytobiorcy, do którego Bank posiada pełnomocnictwo/upoważnienie.

Rozdział 6

Umowa kredytu

§ 40.

1. Przez umowę kredytu Bank zobowiązuje się oddać do dyspozycji kredytobiorcy kwotę środków pieniężnych z przeznaczeniem na ustalony cel, a kredytobiorca zobowiązuje się do korzystania z niej na warunkach określonych w umowie, zwrotu kwoty wykorzystanego kredytu wraz z odsetkami w oznaczonych terminach spłaty oraz zapłaty należnych Bankowi prowizji i opłat za wykonywane czynności, zgodnie z obowiązującą *Taryfą opłat i prowizji za czynności bankowe w BGK*.
2. Określony w Umowie kredytu termin zakończenia inwestycji ustalany jest w oparciu o najpóźniejszą datę, określoną w umowie/ach zawartej/yh pomiędzy inwestorem a wykonawcą/ami zamówienia na roboty budowlane/usługi/dostawy (wraz z robotami zewnętrznymi), termin rozliczenia inwestycji zaś nie może być późniejszy niż dwa miesiące od terminu zakończenia inwestycji.
3. Zawarcie umowy kredytu wymaga złożenia przez kredytobiorcę pisemnego oświadczenia o poddaniu się egzekucji na mocy bankowego tytułu egzekucyjnego w razie niespłacenia zobowiązań wynikających z umowy, według obowiązującego w Banku wzoru.
4. Osoby reprezentujące kredytobiorcę – upoważnione do składania oświadczeń woli w zakresie praw i obowiązków majątkowych – podpisują umowę kredytu oraz dokumenty towarzyszące, parafując każdą stronę umowy oraz dokumentów związanych z zawarciem umowy kredytu.
5. Podpisy, o których mowa w ust. 4, składane są w obecności pracownika Banku lub – gdy nie jest to z uzasadnionych powodów możliwe – zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
6. W przypadku spółdzielni mieszkaniowych wymagane jest:
 - 1) oświadczenie kredytobiorcy o uzyskaniu pisemnej zgody na zawarcie umowy kredytu zaciąganego przez spółdzielnię, który ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki pochodzące z kredytu, większości osób niebędących członkami spółdzielni oraz członków spółdzielni,

uprawnionych z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tej nieruchomości - w przypadku nieruchomości, której spółdzielnia jest właścicielem;

- 2) oświadczenie kredytobiorcy o uzyskaniu pisemnej zgody na zawarcie umowy kredytu zaciąganego przez spółdzielnię, który ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, większości osób niebędących członkami spółdzielni oraz członków spółdzielni, uprawnionych z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na użytkowanym gruncie lub w budynku stanowiącym współwłasność spółdzielni lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tym gruncie albo nieruchomości stanowiącej współwłasność - w przypadku nieruchomości, będącej w użytkowaniu wieczystym spółdzielni lub części ułamkowej nieruchomości stanowiącej udział spółdzielni we współwłasności tej nieruchomości.

§ 41.

1. W przypadku towarzystwa budownictwa społecznego kredytobiorca w umowie kredytu zobowiązuje się w szczególności do:
 - 1) utrzymywania kapitału podstawowego o wartości stanowiącej co najmniej 10% łącznego zadłużenia Wnioskodawcy w Banku oraz wobec innych podmiotów;
 - 2) utrzymywania wskaźnika sfinansowania rzeczowego majątku trwałego w wysokości minimum 40%,
{def.: kapitały *} / rzeczowe aktywa trwałe}
- *) kapitały rozumiane jako suma następujących składników:
 - a) kapitał własny spółki,
 - b) uzyskane partycypacje, z tego:
 - bezzwrotne – mające charakter rozliczeń międzyokresowych przychodów (ewidencjonowane jako rozliczenia międzyokresowe),
 - zwrotne – mające charakter zobowiązań długoterminowych (ewidencjonowane jako zobowiązania długoterminowe),
 - c) umorzenia części kwot kredytów ze środków byłego KFM – mające charakter rozliczeń międzyokresowych przychodów (ewidencjonowane jako rozliczenia międzyokresowe) oraz
 - d) inne środki finansowe, w tym otrzymane od podmiotów zewnętrznych, odpowiednio udokumentowane, mające charakter trwałego zasilania finansowego;
- 3) utrzymania wartości wskaźnika finansowania kosztów na poziomie nie niższym niż 1,0
{def.: przychody netto ze sprzedaży i zrównanie z nimi/[koszty działalności operacyjnej + koszty finansowe*]}
) kwota faktycznie zapłaconych odsetek z tyt. kredytów udzielonych ze środków byłego KFM/w ramach realizacji programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego oraz w przypadku korzystania z innych kredytów – całość odsetek dot. tych kredytów wykazana w kosztach finansowych i inne koszty finansowe związane z obsługą kredytów (np. koszty prowizji, koszty wynikające z nadwyżki ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi);

- 4) utrzymania wartości wskaźnika pokrycia i obsługi zadłużenia na poziomie nie niższym niż 1,0
{def.: [wynik finansowy netto*) + amortyzacja ogółem + odsetki od kredytów i pożyczek**)] / [spłacone raty kapitałowe kredytów i pożyczek + odsetki od kredytów i pożyczek**]}}
*) wynik finansowy po korekcie o partycypacje i umorzenia jednorazowo zaewidencjonowane w rachunku zysków i strat, a powiększony o ich część rozliczoną zgodnie ze stawką amortyzacji zasobu mieszkaniowego,
**) kwota faktycznie zapłaconych odsetek z tyt. kredytów udzielonych ze środków byłego KFM/w ramach realizacji programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego oraz w przypadku korzystania z innych kredytów - całość odsetek dot. tych kredytów wykazana w kosztach finansowych;
- 5) utrzymania wartości wskaźnika zaległości czynszowych w zasobach byłego KFM/zasobach wybudowanych w ramach realizacji programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego na poziomie nie wyższym niż 5% netto
[def.: należności netto z tytułu czynszu*) wraz z mediami wg stanu na dzień *100% / przychody netto z tytułu czynszu*) wraz z mediami za okres 12 m-cy],
*)czynsz rozumiany jako czynsz z najmu lokali mieszkalnych w zasobach byłego KFM/zasobach wybudowanych w ramach realizacji programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego;
- 6) nieponoszenia nakładów rzeczowych na inwestycje, dla których Kredytobiorca nie posiada zapewnionych pełnych źródeł finansowania, z wyłączeniem wydatków koniecznych do poniesienia w celu przygotowania dokumentacji do złożenia wniosków o kwalifikacje/promesy udzielenia kredytu z BGK;
- 7) występowania do najemców i Gminy - w przypadku, gdy w wyniku powstania zaległości czynszowych sąd wyda wyrok nakazujący opróżnienie lokalu wobec najemców nie płacących czynszu - z roszczeniem odszkodowawczym, o którym mowa w art. 18 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266, z późn. zm.);
- 8) gromadzenia na rachunku/ach bankowym/yh w Banku/w innym banku środków pieniężnych na cele remontowe, dla zapewnienia odpowiedniego stanu technicznego i użytkowego:
 - a) budynku/ów mieszkalnego/yh, będącego/yh // którego/yh budowa jest przedmiotem kredytowania oraz
 - b) wszystkich pozostających w zasobie mieszkaniowym kredytobiorcy budynków mieszkalnych wybudowanych z udziałem kredytów udzielonych przez Bank ze środków byłego KFM/w ramach realizacji programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego,
zgodnie z przedstawionym przez kredytobiorcę i uaktualnianym co 5 lat - zaakceptowanym przez Bank - planem finansowym gromadzenia środków na przyszłe remonty, w wysokości odpowiadającej odpisowi remontowemu kalkulowanemu w stawce czynszu, z uwzględnieniem ust. 2 i 3;

9) gromadzenia na rachunku/ach bankowym/ych w Banku/w innym banku środków pieniężnych z wpłacanych przez najemców kaucji mieszkaniowych zabezpieczających pokrycie należności z tytułu najmu lokali mieszkalnych:

- a) wybudowanych z udziałem kredytu udzielonego na podstawie niniejszej Umowy,
- b) wybudowanych z udziałem kredytów udzielonych przez Bank ze środków byłego KFM/w ramach realizacji programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego,

z uwzględnieniem ust. 2 i ust. 3.

Minimalny, wymagany przez Bank, poziom środków z kaucji (k_1) ustalany jest wg następującego algorytmu:

k_1 jest wyższą z kwot $x_1 = 0,1 * K$ lub $x_2 = [2 * (RN + P)] * K$, gdzie symbole oznaczają:

K – kwota kaucji wpłaconych przez najemców;

RN – wskaźnik rotacji najemców w poprzednim roku kalendarzowym;

P – wskaźnik pustostanów wg stanu na koniec poprzedniego roku kalendarzowego.

W przypadku gdy:

- poziom k_1 jest niższy niż $0,3 * K$, kredytobiorca zobowiązuje się do uzupełnienia środków na pokrycie kaucji na poziomie k_2 odpowiadającym co najmniej $0,3 * K$ w terminie do – w odniesieniu do lokali mieszkalnych wybudowanych z udziałem kredytów udzielonych na podstawie wszystkich zawartych umów z BGK. Przy odbudowie kaucji powinna zostać zachowana zasada liniowości odbudowy, tzn. co rok powinno nastąpić uzupełnienie o kwotę stanowiącą różnicę pomiędzy poziomem docelowym k_2 oraz poziomem wyjściowym k_1 , podzieloną przez liczbę lat pozostających do ww. terminu,
- poziom k_1 jest wyższy niż $0,3 * K$, kredytobiorca zobowiązuje się do utrzymywania środków na poziomie k_1 .

2. Środki na cele remontowe lub z tytułu kaucji, o których mowa w ust. 1 pkt 8 i 9, mogą być wydatkowane wyłącznie zgodnie z ich przeznaczeniem, tj. odpowiednio na realizację remontów i zwrot kaucji najemcom.
3. Środki pieniężne gromadzone z tytułów, o których mowa w ust. 1 pkt 8 i 9, mogą być lokowane wyłącznie w instrumenty o niskim ryzyku utraty zainwestowanych środków, w szczególności w obligacje Skarbu Państwa, bony skarbowe, lokaty bankowe. W przypadku środków gromadzonych w innym banku wymagane jest informowanie Banku, każdorazowo, o miejscu lokowania środków, formie, kwocie i okresie inwestowania.
4. W związku z warunkami wymienionymi w ust. 1-3 kredytobiorca zobowiązuje się do przedkładania w Banku, w terminach wskazanych w umowie kredytu, informacji umożliwiających Bankowi ocenę realizacji tych warunków.
5. Stwierdzenie przez Bank sytuacji naruszenia któregośkolwiek z warunków, określonych w ust. 1-4, nieprawidłowości w otrzymanej informacji, może skutkować w szczególności koniecznością ustanowienia dodatkowego prawnego zabezpieczenia spłaty kredytu, wstrzymaniem przez Bank uruchomienia środków z kredytu, odmową finansowania nowych projektów.

1. W przypadku niespełnienia przez kredytobiorcę w ciągu trzech miesięcy od daty podpisania umowy kredytu warunków określonych w umowie, wymaganych dla uruchomienia pierwszej transzy kredytu, umowa automatycznie wygasa.
2. W uzasadnionych przypadkach, na wniosek kredytobiorcy (złożony przed upływem terminu, o którym mowa w ust. 1), Bank może wyrazić zgodę na wydłużenie terminu uruchomienia kredytu powyżej trzech miesięcy od daty podpisania umowy kredytu, jednakże pod warunkiem dokonania przez kredytobiorcę wpłaty należnej Bankowi prowizji z tytułu udzielenia kredytu.
3. W przypadku rezygnacji przez kredytobiorcę z uruchomienia środków kredytowych kredytobiorca zobowiązany jest do powiadomienia o powyższym Banku.
4. W sytuacjach, o których mowa w ust. 1 - 3, kredytobiorca zobowiązany jest do dokonania wpłaty należnej Bankowi prowizji z tytułu udzielenia kredytu na rachunek wskazany przez Bank w terminie 14 dni od daty wygaśnięcia umowy - w sytuacji określonej w ust. 1, od daty otrzymania przez kredytobiorcę decyzji (zgody) Banku - w sytuacji określonej w ust. 2, lub od daty doręczenia Bankowi pisma powiadamiającego Bank o rezygnacji - w sytuacji określonej w ust. 3.

§ 43.

1. W okresie obowiązywania umowy kredytu, na pisemny wniosek jednej ze stron, warunki umowy mogą ulec zmianie, pod warunkiem zachowania postanowień określonych ustawą i rozporządzeniem.
2. W przypadku zmiany, polegającej na wydłużeniu terminu rozpoczęcia, zakończenia, zasiedlenia, rozliczenia inwestycji, wynikającej z przyczyn trudnych do przewidzenia w czasie zawierania umowy kredytu, wniosek o dokonanie zmiany terminów winien zostać złożony przez kredytobiorcę do Banku przed upływem terminów określonych w umowie kredytu.
3. Zmiana warunków umowy kredytu, z wyłączeniem:
 - 1) zmiany stopy oprocentowania;
 - 2) zmiany wskaźnika indeksacji spłaty;
 - 3) zmiany terminów uruchomienia i wysokości kwot poszczególnych transz kredytu oraz okresu wypłaty kredytu, o ile zmiany te nie spowodują innych zmian w umowie kredytu;
 - 4) zmian dotyczących liczby lokali i prawa do tych lokali, dokonywanych w związku z mającym miejsce wyodrębnieniem na własność poszczególnych lokali mieszkalnych na podstawie przepisów ustawy, o której mowa w § 1 ust. 5;
 - 5) zmiany kolejnej miesięcznej spłaty zadłużenia, o której mowa w § 57 ust. 10 wymaga pisemnego aneksu do umowy, pod rygorem nieważności.

§ 44.

Bank ma prawo odstąpić od umowy kredytu i odmówić wypłaty pierwszej transzy kredytu, jeżeli zaszły okoliczności nieznane Bankowi w dniu podpisania umowy, które stwarzają zagrożenie terminowej spłaty kredytu.

Rozdział 7

Wykorzystanie kredytu

§ 45.

1. Uruchomienie kredytu następuje po ustanowieniu prawnych zabezpieczeń spłaty kredytu określonych w zawartej umowie kredytu oraz po przedłożeniu przez kredytobiorcę dokumentów wymaganych dla uruchomienia pierwszej transzy kredytu, określonych w § 47.
2. Wykorzystanie kredytu następuje w formie bezgotówkowej poprzez przekazanie przez Bank środków pieniężnych na rachunek kredytobiorcy, wskazany w umowie kredytu. W szczególnie uzasadnionych przypadkach – na wniosek kredytobiorcy/decyzją Banku – wypłata danej transzy kredytu może nastąpić również na rachunek bankowy wykonawcy/generalnego wykonawcy zamówienia na roboty budowlane, usługi, dostawy lub podwykonawcy robót/usług/dostaw, wskazany przez kredytobiorcę.
3. Okres wypłaty kredytu nie może być dłuższy niż 24 miesiące, licząc od daty zawarcia umowy kredytu. W przypadku niezawinionego przez kredytobiorcę opóźnienia w realizacji inwestycji, Bank może, na odpowiednio uzasadniony wniosek kredytobiorcy, wydłużyć ten okres, nie dłużej jednak niż o 12 miesięcy.
4. Kredyt jest wypłacany w transzach w terminach ustalonych w umowie kredytu, stosownie do zaawansowania robót budowlanych.
5. Terminy i kwoty wypłat poszczególnych transz ustalone w umowie kredytu mogą ulec zmianie, co jednocześnie rodzi obowiązek po stronie kredytobiorcy aktualizacji przewidywanych terminów i kwot pozostałych do wypłaty transz kredytu, zgodnie z załącznikiem do wniosku o wypłatę transzy.
6. Kredytobiorca zobowiązany jest do dokonania płatności za faktury będące podstawą uruchomienia transzy kredytu, bez zbędnej zwłoki, w terminie do 10 dni roboczych od daty wpływu środków na rachunek kredytobiorcy, o którym mowa w ust. 2, oraz przedstawienia w Banku dowodu tej płatności.
7. W przypadku niedokonania płatności za faktury w terminie określonym w ust. 6, Bank za każdy dzień przekroczenia terminu, do dnia zapłaty włącznie, od kwoty niezapłaconej naliczy karę umowną, według wysokości obowiązującej dla odsetek ustawowych, przyjmując, iż każdy miesiąc liczy 30 dni, a rok – 360 dni. Kwotę należną do zapłaty (karę umowną) Bank oblicza na podstawie otrzymanych od kredytobiorcy dokumentów potwierdzających dokonane płatności, wzywając kredytobiorcę do uregulowania należności.
8. Kredytobiorca zobowiązany jest do uregulowania należności i dostarczenia dokumentu (dowód zapłaty) potwierdzającego ten fakt w terminie do 4 dni roboczych przed uruchomieniem kolejnej transzy, w przypadku zaś ostatniej transzy – stosuje się postanowienia § 49 ust. 5.
9. Niezapłacenie przez kredytobiorcę kwoty należnej do zapłaty, o której mowa w ust. 8, wstrzymuje wypłatę przez Bank kolejnej transzy.

10. W przypadku wystąpienia kredytobiorcy do Banku z wnioskiem o umorzenie kredytu przed upływem terminu dla rozliczenia ostatniej transzy jest on zobowiązany do rozliczenia środków przed złożeniem wniosku o umorzenie.
11. W trakcie realizacji inwestycji kredytobiorca zobowiązany jest bieżąco dokumentować ponoszone koszty, zarówno na część inwestycji kredytowaną jak i nie objętą kredytem PIB. Procentowy udział kosztów ponoszonych, w stosunku do planowanych, przez kredytobiorcę na część inwestycji nie objętą kredytem PIB nie może być niższy niż procentowy udział kosztów ponoszonych na część inwestycji kredytowaną.

§ 46.

1. Wypłaty poszczególnych transz kredytu następują na pisemny wniosek kredytobiorcy, według wzoru otrzymanego z Banku.
2. Uruchomienie transzy kredytu - oprócz każdorazowej weryfikacji przedkładanych przez kredytobiorcę dokumentów - uwarunkowane jest przeprowadzeniem inspekcji bankowej przez pracowników Banku na terenie realizowanej budowy, której to inspekcji częstotliwość i terminy przeprowadzenia ustala Bank.
3. W przypadku stwierdzenia przez Bank opóźnień w realizacji inwestycji wnioskowana wypłata transzy może zostać wstrzymana, o czym Bank niezwłocznie powiadamia kredytobiorcę.
4. W przypadku zawartej przez kredytobiorcę z wykonawcą/generalnym wykonawcą umowy na roboty budowlane, usługi, dostawy, przewidującej realizację części robót przez podwykonawcę, kredytobiorca zobowiązany jest do złożenia w Banku, przy wypłacie transzy, oświadczenia o uregulowaniu przez wykonawcę płatności wobec podwykonawcy związanych z wypłatą poprzedniej transzy (w sytuacji, gdy realizacja robót miała już miejsce).
5. W uzasadnionych przypadkach Bank może żądać kserokopii dowodów wpłat, o których mowa w ust. 4.

§ 47.

1. Pierwsza transza kredytu wypłacana jest po potwierdzeniu przez Bank, iż:
 - 1) zostały spełnione przez kredytobiorcę warunki wymagane dla uruchomienia pierwszej transzy kredytu, określone w umowie kredytu, zgodnie z zasadami ustalonymi w Regulaminie;
 - 2) kredytobiorca prawidłowo udokumentował dotychczasowe zaangażowanie środków własnych w wysokości odpowiadającej co najmniej 25% planowanego kosztu inwestycji, określonego w umowie kredytu, z uwzględnieniem zasady, iż na kwotę tę składają się środki własne kredytobiorcy stanowiące równowartość co najmniej 25% planowanego kosztu przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, określonego w umowie kredytu, tj. przedłożył zestawienie umożliwiające przyporządkowanie poszczególnych pozycji poniesionych kosztów do przedstawionych w tabeli planowanych kosztów inwestycji, stanowiącej załącznik do wniosku o udzielenie kredytu oraz faktury z potwierdzonymi płatnościami i protokołami odbioru robót;
 - 3) kredytobiorca przedłożył zestawienia faktur, stanowiących podstawę do wypłaty transzy wraz z fakturami do zapłacenia i załączonymi protokołami odbioru robót;

- 4) kredytobiorca przedłożył Kartę kontroli realizacji inwestycji, wypełnioną zgodnie z dołączoną do wniosku o wypłatę transzy dokumentacją, stosownie do stopnia zaawansowania robót; wzór Karty kredytobiorca otrzymuje z Banku;
 - 5) kredytobiorca przedłożył inne dokumenty, określone przez Bank, o ile wynikają one z wymogów pożyczkodawców w przypadku pozabudżetowych źródeł finansowania przedsięwzięcia;
 - 6) kredytobiorca prawidłowo realizuje obowiązki związane z tzw. klauzulami umownymi, o których mowa w § 41, wprowadzone do zawartych wcześniej umów kredytu PIB.
2. Dokumenty, o których mowa w ust. 1 (dotyczy dokumentów, których kserokopie kredytobiorca składa w Banku), powinny być przedłożone w 2 egzemplarzach - w oryginale i kopii potwierdzonej „za zgodność” przez osoby upoważnione ze strony kredytobiorcy, o których mowa w § 7.
 3. W szczególnych przypadkach Bank może czasowo zatrzymać (za pokwitowaniem) oryginały faktur i protokołów odbioru robót w celu przeprowadzenia szczegółowej analizy.

§ 48.

1. Do wypłaty każdej następnej transzy kredytu, oprócz dokumentów wymienionych w § 47 ust. 1 pkt 2 - 4, wymagana jest dokumentacja potwierdzająca dokonane płatności z tytułu rozliczenia poprzedniej transzy kredytu z części przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego oraz rozliczenie poniesionych kosztów ze środków własnych na równoległe realizowaną część inwestycji niepodlegającą kredytowaniu.
2. W przypadku stwierdzenia przez Bank braku pełnego rozliczenia poprzedniej transzy, wypłata transzy zostaje wstrzymana do czasu rozliczenia.

§ 49.

1. Po zakończeniu realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego/inwestycji kredytobiorca jest zobowiązany do finansowego rozliczenia inwestycji w terminie określonym w umowie kredytu, przedłużonym maksymalnie o 10 dni roboczych, od daty wpływu środków na rachunek kredytobiorcy, zgodnie z postanowieniami ust. 3 pkt 3.
2. Dotrzymanie terminu zakończenia i rozliczenia przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego/inwestycji potwierdza Bank, po:
 - 1) pozytywnej weryfikacji posiadanej przez Bank, jak i przedłożonej przez kredytobiorcę, dokumentacji;
 - 2) dokonaniu oceny w zakresie spełnienia warunków, określonych w ust. 3;
 - 3) uwzględnieniu wyników sprawozdania z przeprowadzonej przez Bank inspekcji na okoliczność zakończenia przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego/inwestycji.
3. Warunkami niezbędnymi dla potwierdzenia przez Bank terminu rozliczenia za dotrzymany są:
 - 1) złożenie przez kredytobiorcę wniosku o wypłatę ostatniej transzy wraz z dokumentacją wymienioną w ust. 4 - w terminie do jednego miesiąca od terminu zakończenia przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego/inwestycji, ustalonego w umowie kredytu;

- 2) pozytywna weryfikacja przez Bank (obejmująca ewentualne korekty dokumentów) sporządzonego przez kredytobiorcę rozliczenia i przedłożonej dokumentacji, potwierdzenie zgodności dokumentacji ze stanem faktycznym oraz dokonanie wypłaty ostatniej transzy kredytu - w terminie do jednego miesiąca od daty złożenia przez kredytobiorcę wniosku o wypłatę ostatniej transzy (wraz z wymaganą dokumentacją);
 - 3) dokonanie przez kredytobiorcę płatności za faktury przedstawione do wypłaty ostatniej transzy i udokumentowanie tych płatności w Banku, bez zbędnej zwłoki, w terminie do 10 dni roboczych od daty wpływu środków kredytowych na rachunek kredytobiorcy, o którym mowa w § 45 ust. 2.
4. Dokumentacja wymagana przy wniosku o wypłatę ostatniej transzy kredytu:
- 1) *Karta kontroli realizacji inwestycji*, zawierająca końcowe rozliczenie kosztów całej inwestycji wraz z załącznikami dokumentującymi poniesione koszty ze środków własnych;
 - 2) dokumentacja potwierdzająca dokonane płatności dotyczące całkowitych kosztów inwestycji, poza płatnościami objętymi ostatnią transzą;
 - 3) zestawienie faktur wraz z fakturami stanowiącymi podstawę do wypłaty ostatniej transzy kredytu;
 - 4) zestawienie wszystkich lokali w oddanym budynku (kredytowanych i niekredytowanych – w przypadku ich występowania) wraz z powierzchniami przynależnymi, z wyszczególnieniem:
 - a) lokali mieszkalnych – numer, powierzchnia, status,
 - b) lokali użytkowych (garaże, miejsca postojowe, lokale handlowo-usługowe i inne) i/lub mieszkań na sprzedaż – położenie, numer mieszkania/lokalu/garażu/miejsca postojowego, powierzchnia, status,
 - c) udziałów w gruncie i w częściach wspólnych określonych dla wszystkich lokali w budynku – w przypadku występowania lokali niekredytowanych. W razie potrzeby kredytobiorca, na żądanie Banku, zobowiązany jest dostarczyć inwentaryzację powykonawczą;
 - 5) oświadczenie kierownika budowy o zgodności wykonania obiektu budowlanego z projektem budowlanym dostarczonym do Banku wraz z dokumentacją wymaganą przy składaniu w Banku wniosku o udzielenie kredytu bądź zmienionym w trakcie realizacji inwestycji, lecz z zaakceptowanymi przez Bank zmianami i warunkami pozwolenia na budowę oraz obowiązującymi przepisami, a także o doprowadzeniu do należytego stanu i porządku terenu budowy i terenów przyległych;
 - 6) protokół odbioru końcowego robót oraz inne dokumenty, np.: protokół końcowego odbioru elementów robót lub robót towarzyszących zrealizowanych poza wykonawcą/ami zamówienia na roboty budowlane, usługi, dostawy, którego/ych kserokopię/ie – potwierdzoną/e za zgodność z oryginałem przez osoby upoważnione ze strony kredytobiorcy, o których mowa w § 7 - kredytobiorca zobowiązany jest dostarczyć do Banku w terminie 7 dni od daty jego/ich podpisania przez inwestora i wykonawcę/ów zamówienia/eń na roboty budowlane, usługi, dostawy;
 - 7) zawiadomienie skierowane do organów Państwowej Inspekcji Sanitarnej, Państwowej Inspekcji Pracy, Państwowej Straży Pożarnej o zakończeniu budowy

- obiektu budowlanego i zamiarze przystąpienia do jego użytkowania z poświadczeniem przyjęcia przez te organy wraz z oświadczeniem kredytobiorcy wystawionym po upływie 14 dni od dnia otrzymania przez wymienione organy zawiadomienia o braku sprzeciwu lub uwag ze strony tych organów – dotyczy inwestora, na którego nałożono obowiązek uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego;
- 8) decyzja o pozwoleniu na użytkowanie obiektu budowlanego wydana przez właściwy organ lub w przypadku jej braku – wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego z poświadczeniem przyjęcia przez właściwy organ, do którego wniosek został skierowany, jednakże pod warunkiem zobowiązania się kredytobiorcy do dostarczenia do Banku decyzji zezwalającej na użytkowanie obiektu niezwłocznie po jej otrzymaniu - dotyczy inwestora, na którego właściwy organ nałożył taki obowiązek, bądź wynika on z przepisów Prawa budowlanego;
 - 9) protokół sporządzony przez właściwy organ po przeprowadzeniu obowiązkowej kontroli w wyniku otrzymanego wniosku o pozwolenie na użytkowanie, o którym mowa w pkt 8; w przypadku jego braku – zobowiązanie się kredytobiorcy do dostarczenia do Banku protokołu niezwłocznie po jego otrzymaniu;
 - 10) zawiadomienie o zakończeniu budowy i zamiarze przystąpienia do użytkowania z poświadczeniem przyjęcia przez właściwy organ, do którego zostało skierowane, wraz z oświadczeniem kredytobiorcy o niewniesieniu sprzeciwu przez ten organ wystawionym po upływie 21 dni od daty doręczenia zawiadomienia – dotyczy użytkowania obiektu budowlanego, na którego wzniesienie jest wymagane pozwolenie na budowę, a nie nałożono obowiązku uzyskania pozwolenia na użytkowanie i obowiązek taki nie wynika z przepisów Prawa budowlanego;
 - 11) lista/y najemców/członków spółdzielni posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lokali wybudowanych z udziałem kredytu PIB.
5. Niedotrzymanie terminu, o którym mowa w ust. 3 pkt 3, tj. niedokonanie płatności oraz nieudokumentowanie ich w tym terminie skutkuje:
 - 1) brakiem potwierdzenia przez Bank rozliczenia przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego/inwestycji w terminie;
 - 2) naliczeniem przez Bank kary umownej od kwoty niezapłaconej (niedokonanych płatności), według wysokości obowiązującej dla odsetek ustawowych, za każdy dzień przekroczenia terminu na dokonanie i udokumentowanie dokonanych płatności do dnia zapłaty włącznie. O powyższym fakcie Bank informuje kredytobiorcę niezwłocznie po upływie terminu, w sytuacji braku dowodu potwierdzającego dokonanie płatności, wzywając go do uregulowania należności. Uregulowanie należności winno zostać potwierdzone przez kredytobiorcę stosownym dokumentem (dowód zapłaty).
 6. Do wypłaty ostatniej transzy kredytu ujmowane są składniki kosztów przedsięwzięcia, przedstawione w końcowym rozliczeniu inwestycji, wyłącznie do wysokości przyjętej w umowie kredytu.
 7. W przypadku niewykorzystania pełnej kwoty udzielonego kredytu kredytobiorca zobowiązany jest do zgłoszenia do Banku, w ciągu 7 dni po wypłacie ostatniej transzy kredytu, na piśmie rezygnacji z części udzielonych środków.

8. W przypadku nieuznania przez Bank przedstawionego przez kredytobiorcę rozliczenia bądź braku pisemnej rezygnacji, o której mowa w ust. 7, Bank sam – na podstawie posiadanej dokumentacji – dokonuje końcowego rozliczenia inwestycji.

Umorzenie części kwoty kredytu

§ 50.

1. Wniosek o umorzenie części kwoty kredytu może dotyczyć przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego finansowanego przy udziale kredytu PIB, objętego wnioskiem wstępnym złożonym w terminach określonych w ustawie, tj. umorzenia stosuje się do kredytów udzielonych na podstawie wniosków wstępnych złożonych w Banku przed 1 stycznia 2005 r. Wniosek o umorzenie części kwoty kredytu składany jest przez kredytobiorcę według wzoru określonego przez Bank.
2. Umorzeniu podlega część kwoty kredytu, wyliczona przez Bank z zastosowaniem zasad określonych w ustawie.
3. Warunkiem umorzenia części kwoty kredytu jest potwierdzenie przez Bank, na podstawie posiadanych jak i dostarczonych przez kredytobiorcę dokumentów, że realizacja inwestycji została zakończona i rozliczona w terminach określonych w umowie kredytu, zgodnie z przyjętymi w § 2 pkt 22 i 21 definicjami terminowego zakończenia i rozliczenia inwestycji, przy spełnionych warunkach, o których mowa w § 49 oraz aktualności ustanowionych prawnych zabezpieczeń spłaty kredytu.
4. Podstawą naliczenia umorzenia jest planowany koszt przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, określony w umowie kredytu, z uwzględnieniem ust. 5.
5. Jeżeli rzeczywiste koszty przedsięwzięcia są niższe od kosztów planowanych, za podstawę naliczenia umorzenia części kredytu przyjmuje się koszt rzeczywisty.
6. Kwota umorzenia nie może przekraczać kwoty udzielonego kredytu.
7. Decyzja Banku o umorzeniu powoduje zmianę salda należności z tytułu kapitału, najpóźniej na koniec miesiąca, w którym decyzja została podjęta, natomiast dla naliczanych odsetek skutkuje począwszy od pierwszego dnia miesiąca następnego.
8. W przypadku stwierdzonego przez Bank wykorzystania kredytu lub jego części niezgodnie z jego przeznaczeniem, Bank może decyzją, o której mowa w ust. 7, anulować bądź zmienić, tj. zmniejszyć kwotę dokonanego umorzenia kredytu.

Rozdział 8

Kontrola wykorzystania kredytu

§ 51.

Do obowiązków kredytobiorcy w zakresie nadzoru realizacji inwestycji należy:

- 1) zapewnienie właściwego sprawowania nadzoru inwestorskiego przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia, zgodnie z ustawą Prawo budowlane;
- 2) sprawowanie nadzoru w zakresie terminowości realizacji inwestycji pozostającej w zgodności z warunkami umowy kredytu;
- 3) sprawowanie nadzoru w zakresie zgodności realizacji inwestycji z dokumentacją techniczną; w przypadku zmiany w tej dokumentacji - aktualizacja technicznej dokumentacji złożonej w Banku.

§ 52.

Bank nadzoruje inwestycję, zarówno w okresie jej realizacji jak i po zakończeniu, głównie pod względem prawidłowości wykorzystania kredytu na cele określone w umowie kredytu, oceny stanu technicznego, oceny zgodności sposobu użytkowania pomieszczeń lub powierzchni zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w dokumentacji kredytowej, technicznej, w informacjach zgłaszanych do Banku w tym zakresie.

§ 53.

1. Kredytobiorca zobowiązany jest do pisemnego poinformowania Banku o zamiarze wprowadzenia zmian, które:
 - 1) opóźnią rozpoczęcie lub zakończenie budowy;
 - 2) zwiększą całkowity koszt budowy o więcej niż 10%;
 - 3) w sposób znaczący zmienią projekt inwestycji i wpłyną na zmianę warunków określonych umową kredytu oraz wszelkich zmian w inwestycji (również w okresie użytkowania) i związanych z jej prowadzeniem, w wyniku których zmianie ulegną warunki określone w zawartej umowie kredytu, w tym warunki określone ustawą i rozporządzeniem.
2. Na wniosek kredytobiorcy Bank może wyrazić zgodę na wprowadzenie zmian, o których mowa w ust. 1.

§ 54.

1. W przypadku dokonania przez kredytobiorcę, w ramach środków własnych, zmian w zakończonym przedsięwzięciu inwestycyjno-budowlanym/inwestycji, powodujących zwiększenie powierzchni użytkowej mieszkań finansowanych z udziałem kredytu PIB, bez naruszenia warunków ustawy, Bank stosuje następujące zasady:
 - 1) Bank podwyższa wysokość miesięcznej spłaty zadłużenia z tytułu kredytu o kwotę równą iloczynowi dodatkowej powierzchni użytkowej mieszkań i aktualnie przypadającej wysokości spłaty kredytu na 1 m² dotychczasowej powierzchni użytkowej lokali wybudowanych z udziałem kredytu PIB oraz kwotę przelewu wiarytelności z tytułu czynszów z kredytowanej nieruchomości;
 - 2) podwyższona spłata naliczana jest od pierwszego miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiło rozpoczęcie użytkowania dodatkowych powierzchni, w przypadku rozpoczęcia użytkowania w terminie zasiedlenia budynku, wyrównanie spłaty naliczane jest od miesiąca, w którym nastąpiła pierwsza spłata.
2. Kwota, o której mowa w ust. 1 pkt 1, może zostać obniżona przez Bank, na wniosek kredytobiorcy, proporcjonalnie do wysokości kosztów poniesionych na realizację zmian

w stosunku do łącznych kosztów budowy 1 m² dodatkowej powierzchni użytkowej po zaakceptowaniu przez Bank ponownego rozliczenia kosztów inwestycji, sporządzonego przez kredytobiorcę i odpowiedniego udokumentowania kosztów poniesionych na realizację zmian.

3. W przypadku dokonania przez kredytobiorcę zmian przed zakończeniem realizacji inwestycji, powodujących zwiększenie powierzchni użytkowej mieszkań finansowanych z udziałem kredytu PIB, bez naruszenia warunków ustawy, Bank podwyższa kwotę pierwszej spłaty kredytu ustalonej w umowie kredytu, odpowiednio do zwiększonej powierzchni mieszkań.
4. W przypadku zmian, o których mowa w ust. 3, sfinansowanych ze środków własnych kredytobiorcy, kwota pierwszej spłaty (w nowej wysokości) może zostać ustalona przez Bank, z zastosowaniem postanowień ust. 2.

§ 55.

1. W przypadku dokonania/planowania przez kredytobiorcę zmian w przedsięwzięciu inwestycyjno-budowlanym/inwestycji, polegających w szczególności na:
 - 1) zmianie przeznaczenia lokali mieszkalnych finansowanych z udziałem kredytu PIB na cele niemieszkalne lub zmianie statusu tych lokali, z wyłączeniem zmian statusu lokali wyodrębnianych na własność na zasadach określonych w przepisach ustawy, o której mowa w § 1 ust. 5;
 - 2) zmianie sposobu użytkowania części powierzchni wspólnych budynku, finansowanych z udziałem kredytu PIB z przeznaczeniem tychże powierzchni na cele użytkowe niemieszkalne (w tym: lokale przeznaczone na sprzedaż, wynajem lub potrzeby własne) lub mieszkalne komercyjne;
 - 3) wykorzystaniu pomieszczeń technicznych, instalacji i urządzeń, finansowanych z udziałem kredytu PIB, na cele komercyjne;
 - 4) bezzwrotnym odłączeniu części działek, których koszt wliczony został do kosztu przedsięwzięcia objętego umową kredytu;
 - 5) wystąpieniu różnic (zmian) w strukturze powierzchni kredytowanej i niekredytowanej przedsięwzięcia/inwestycji przyjętej do kredytowania w stosunku do struktury faktycznej, nieuwzględnionych w złożonym do Banku rozliczeniu inwestycji,
Bank ma podstawę do stwierdzenia wykorzystania kredytu lub jego części niezgodnie z przeznaczeniem.
2. W sytuacji wykorzystania kredytu niezgodnie z przeznaczeniem, Bank może:
 - 1) zażądać zwrotu ustalonej przez Bank kwoty kredytu z tego tytułu wraz z odsetkami należnymi od tej kwoty;
 - 2) wypłacić kwotę niższą niż określona w umowie kredytu – dotyczy kredytu pozostającego w okresie wypłaty;
 - 3) wypowiedzieć umowę kredytu w całości lub w części wykorzystanej niezgodnie z przeznaczeniem, z jednoczesnym wezwaniem do zwrotu ustalonej przez Bank kwoty kredytu z tego tytułu;
 - 4) zmienić decyzję o dokonaniu umorzenia, tj. uchylić decyzję o dokonaniu umorzenia (anulować dokonane umorzenie) lub zmniejszyć kwotę umorzenia.

3. Wysokość należnej do zwrotu kwoty kredytu z tytułu wykorzystania kredytu niezgodnie z przeznaczeniem Bank ustala na podstawie posiadanej dokumentacji, potwierdzającej planowane/wprowadzone zmiany, w oparciu o ponowne rozliczenie kosztów inwestycji, przedstawione przez kredytobiorcę i zaakceptowane przez Bank. W przypadku braku akceptacji tego rozliczenia ze strony Banku, Bank dokonuje rozliczenia w oparciu o własną kalkulację (na podstawie m.in. posiadanej zaakceptowanej dokumentacji, protokołu z inspekcji bankowej przeprowadzonej w związku ze zmianami w inwestycji, dokumentów związanych ze zmianami w użytkowaniu), uwzględniającą wskaźniki udziału nakładów na roboty związane z wprowadzonymi zmianami w całości kosztów inwestycji (w oparciu o dostępne publikacje, jak m.in. katalogi cen i wskaźników w budownictwie) lub udokumentowane nakłady planowane/poniesione przez kredytobiorcę na realizację zmian, w wysokości zaakceptowanej przez Bank. Ponowne rozliczenie inwestycji może zostać sporządzone z pominięciem kosztów odpowiadających zmianom, z wykorzystaniem zasad wyłączenia z finansowania powierzchni komercyjnych, określonych w § 21.
4. Od ustalonej kwoty kredytu do zwrotu, o której mowa w ust. 3, za okres wykorzystania kredytu niezgodnie z przeznaczeniem Bank, z zastrzeżeniem ust. 5, nalicza odsetki według stopy procentowej w wysokości ustalonej przez Bank.
5. W przypadku zmian planowanych do wprowadzenia w przedsięwzięciu/inwestycji, z wyłączeniem przypadków określonych w ust. 1 pkt 1, Bank nie nalicza odsetek należnych od kwoty kredytu do zwrotu.
6. W sytuacji, gdy zmiany, o których mowa w ust. 1, skutkują koniecznością zwrotu przez kredytobiorcę części kwoty kredytu, a kredyt nie został całkowicie wypłacony, wyliczona przez Bank kwota do zwrotu, w pierwszej kolejności, podlega potrąceniu z kwoty kredytu pozostałej do wypłaty.
7. W stwierdzonych przez Bank przypadkach wykorzystania kredytu niezgodnie z przeznaczeniem, w sytuacji kiedy miało miejsce umorzenie części kwoty kredytu, Bank zmienia decyzję o dokonaniu umorzenia, tj. uchyla decyzję (anuluje dokonane umorzenie) lub zmniejsza kwotę umorzenia, dokonując stosownej korekty kwoty umorzenia.
8. Anulowanie przyznanego umorzenia ma miejsce w przypadkach:
 - 1) zmian, o których mowa w ust. 1 pkt 1, z wyłączeniem zmian statusu lokali wyodrębnianych na własność na zasadach określonych w przepisach ustawy, o której mowa w § 1 ust. 5;
 - 2) zmian, o których mowa w ust. 1 pkt 2 - 5, nieuwzględnionych w złożonym przez kredytobiorcę do Banku rozliczeniu inwestycji, stanowiącym podstawę do decyzji o umorzeniu, dla których proces wprowadzania został rozpoczęty przed złożeniem rozliczenia;
 - 3) stwierdzonych nieprawidłowości w dokumentach dotyczących przedsięwzięcia, rozliczeń z wykorzystania otrzymanych środków.
9. Korekta kwoty przyznanego umorzenia, odpowiednio do skorygowanego kosztu przedsięwzięcia ma miejsce w przypadku zmian, określonych w ust. 1, planowanych lub których proces wprowadzania został rozpoczęty po zatwierdzeniu przez Bank rozliczenia

inwestycji, w oparciu o które podjęto decyzję o umorzeniu, z uwzględnieniem postanowień ust. 8.

10. W przypadku wystąpienia różnic w powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych planowanej i rzeczywistej, niezwiązanych z planowanymi/wprowadzonymi zmianami w przedsięwzięciu/inwestycji, wynikających z przeprowadzenia inwentaryzacji powykonawczej lub z obliczenia wielkości powierzchni użytkowej zgodnie z zasadami Ustawy o ochronie praw lokatorów w sposób odmienny od wcześniejszej metody obliczania lub wynikających z niewielkich różnic wykonawczych, w zależności od tego czy ma miejsce zmniejszenie/zwiększenie wykazywanej przez kredytobiorcę powierzchni i w zależności od wielkości występujących różnic (w ujęciu procentowym), Bank może odstąpić od wymogu sporządzania ponownego rozliczenia inwestycji, żądania zwrotu części wypłaconego kredytu.

§ 56.

W czasie obowiązywania umowy kredytu kredytobiorca zobowiązany jest przedstawiać, na podstawie zawartej umowy kredytu, informacje i dokumenty niezbędne Bankowi do oceny jego sytuacji ekonomiczno-finansowej i prawnej oraz umożliwiające kontrolę wykorzystania i spłaty kredytu, w szczególności zaś do:

- 1) terminowego dostarczania do Banku, w okresach kwartalnych, zaświadczeń z ZUS o niezaleganiu w opłacaniu składek i zaświadczeń z US o niezaleganiu w podatkach lub stwierdzających stan zaległości;
- 2) niezaciągania - bez zgody Banku - innych zobowiązań finansowych, w tym z tytułu kredytów, obligacji, pożyczek, gwarancji, poręczeń oraz wystawiania weksli, z wyłączeniem kredytów w rachunku bieżącym oraz kart kredytowych do łącznej kwoty 200.000,00 zł;
- 3) nieudzielania pożyczek, gwarancji, poręczeń i awalowania weksli bez zgody Banku powyżej kwoty 200.000,00 zł;
- 4) użytkowania kredytowanego obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem oraz utrzymywania go w należyтым stanie technicznym i estetycznym, poprzez dokonywanie okresowych przeglądów technicznych, wykonywanie na bieżąco napraw i remontów określonych w odrębnych przepisach;
- 5) składania w Banku informacji dotyczących zmiany obowiązujących stawek czynszu/opłat, ustalonych za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych kredytobiorcy sfinansowanych z udziałem kredytu PIB w takiej wysokości, aby suma tych czynszów/opłat pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę kredytu zaciągniętego na budowę. Do informacji powyższych winny być załączone uchwały stosownych organów o ustaleniu nowych stawek czynszu/opłat;
- 6) dostarczania do Banku, na bieżąco, informacji na temat dokonanych zmian na liście najemców/członków spółdzielni posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lokali wybudowanych z udziałem kredytu PIB, w okresach kwartalnych zaś –

- informacji o pustostanach w lokalach wybudowanych z udziałem kredytu PIB (o ile występują);
- 7) składania w ciągu roku obrotowego - w zakresie i terminach określonych przez Bank - kwartalnych informacji o sytuacji ekonomiczno-finansowej, w tym:
 - a) sprawozdania F-01; w przypadku zaś ustawowego zwolnienia z obowiązku sporządzania tego sprawozdania – sporządzania na potrzeby Banku informacji według otrzymanego z Banku wzoru,
 - b) informacje o należnościach i uzyskanych przychodach z tytułu czynszów w zasobach własnych oraz powierzonych (administrowanych), według otrzymanego z Banku wzoru,
 - c) oświadczenia o braku lub występowaniu tytułów egzekucyjnych do rachunków bankowych kredytobiorcyoraz w uzasadnionych przypadkach - bilans i rachunek przepływów pieniężnych;
 - 8) składania w Banku, w terminie do czterech miesięcy od dnia bilansowego kończącego rok obrotowy, rocznego sprawozdania finansowego, tj.:
 - a) bilansu,
 - b) rachunku zysków i strat,
 - c) informacji dodatkowej do sprawozdania,
 - d) rachunku przepływów pieniężnych - jeżeli jest sporządzany,
 - e) danych dodatkowych do bilansu oraz rachunku zysków i strat, wymaganych zgodnie z załącznikami, według wzorów przesłanych przez Bankoraz rocznego sprawozdania z działalności jednostki (kredytobiorcy);
 - 9) składania, do 10 lutego następnego roku obrotowego, sprawozdania F-01 za cztery kwartały poprzedniego roku obrotowego, a w przypadku ustawowego zwolnienia z obowiązku sporządzania tego sprawozdania – sporządzania na potrzeby Banku informacji, według wzoru otrzymanego z Banku;
 - 10) składania, w terminie do siedmiu miesięcy od dnia bilansowego kończącego rok obrotowy:
 - a) opinii i raportu biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego – dotyczy kredytobiorców, dla których obowiązek powyższy wynika z ogólnie obowiązujących przepisów dotyczących rachunkowości. W przypadku pozostałych kredytobiorców częstotliwość dostarczania do Banku tego typu dokumentów określa umowa kredytu,
 - b) uchwał zatwierdzających sprawozdanie finansowe i sposób podziału wyniku finansowego netto, pokrycia straty – w przypadku jej wystąpienia;
 - 11) dostarczania do Banku, do 30 kwietnia każdego roku, aktualnych prognoz finansowych na koniec roku bieżącego i na kolejne dwa lata;
 - 12) dostarczania do Banku stosownych dokumentów potwierdzających fakt otrzymywania z gminy celowych dopłat (np. na pokrycie kosztów remontów zasobów komunalnych zarządzanych przez TBS) - w przypadku otrzymywania dopłat;
 - 13) przedstawiania do zatwierdzenia przez Bank każdorazowych zmian warunków umowy ubezpieczenia spłaty kredytu inwestycyjnego oraz ogólnych warunków ubezpieczenia spłaty kredytu inwestycyjnego, przestrzegania tych warunków, a w

- szczegółności terminowego płacenia składek ubezpieczeniowych i odnawiania umowy ubezpieczenia;
- 14) umożliwiania pracownikom Banku oraz wskazanym przez Bank podmiotom przeprowadzania kontroli - w całym okresie kredytowania - w siedzibie kredytobiorcy, w miejscu prowadzenia działalności oraz kredytowanego/ej przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego/inwestycji w zakresie:
 - a) oceny sytuacji prawnej i ekonomiczno-finansowej kredytobiorcy,
 - b) realności ustanowionego zabezpieczenia spłaty kredytu,
 - c) oceny realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego/inwestycji,
 - d) oceny stanu technicznego i sposobu użytkowania zakończonego przedsięwzięcia oraz udzielania wszelkich wyjaśnień i przedstawiania dokumentów dotyczących kredytowanego/ej przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego/inwestycji;
 - 15) informowania Banku o wszystkich decyzjach i faktach mających wpływ na jego sytuację prawną i ekonomiczną;
 - 16) dostarczania do Banku – w terminach określonych w zawartych umowach kredytu – informacji i dokumentów umożliwiających Bankowi ocenę w zakresie spełniania tzw. klauzul umownych, o których mowa w § 41;
 - 17) zachowania dotychczasowego statusu prawnego;
 - 18) dostarczania do Banku, na bieżąco - w przypadku zmian dotyczących udziałowców, numeru regon, NIP, PESEL, składu zarządu, danych teleadresowych - stosownych dokumentów, potwierdzających dokonane zmiany oraz udostępnionego przez Bank formularza, zawierającego zaktualizowane przez kredytobiorcę dane.

Rozdział 9

Spłata kredytu

§ 57.

1. Zadłużenie z tytułu kredytu podlega spłacie w ratach miesięcznych, indeksowanych co kwartał według zasad określonych w rozporządzeniu, po upływie okresu karencji określonej w umowie kredytu.
2. Wysokość pierwszej raty spłaty zadłużenia Bank ustala na podstawie zasad zawartych w tym zakresie w ustawie i rozporządzeniu, biorąc pod uwagę propozycję wnioskodawcy oraz:
 - 1) wysokość udziału kredytu w wartości przedsięwzięcia;

- 2) prognozowany okres spłaty kredytu (nieprzekraczający 35 lat);
- 3) wysokość stawki czynszu i jego strukturę;
- 4) możliwości spłaty czynszu przez najemców (lokatorów).
3. Ustalony umową termin spłaty pierwszej raty zadłużenia ulega zmianie w przypadku wystąpienia sytuacji, o której mowa w § 6.
4. Kwoty kolejnych miesięcznych rat spłaty zadłużenia w pozostałym okresie spłaty podlegają w okresach kwartalnych zwiększeniu, zgodnie z zasadami określonymi w rozporządzeniu. Kwota raty spłaty nie ulega zmianie w trakcie kwartału kalendarzowego, tj. obowiązuje w takiej samej wysokości dla poszczególnych miesięcy kwartału.
5. Oprocentowanie kredytu jest zmienne, ustalane w stosunku rocznym w wysokości zgodnej z zasadami określonymi w rozporządzeniu, z uwzględnieniem przepisów ustawy.
6. Bank nalicza odsetki w okresach miesięcznych od kwoty aktualnego zadłużenia, począwszy od dnia wypłaty pierwszej transzy kredytu do dnia poprzedzającego całkowitą jego spłatę.
7. Odsetki naliczane miesięcznie w okresie karencji oraz odsetki przekraczające kwotę raty spłaty są dopisywane do stanu zadłużenia kredytobiorcy na ostatni dzień każdego miesiąca.
8. Dla obliczania odsetek przyjmuje się, iż rok liczy 360 dni, a miesiąc 30 dni.
9. Wpłaty wnoszone przez kredytobiorcę przeznaczone są w pierwszej kolejności na spłatę ewentualnych kosztów sądowych, egzekucyjnych, innych kosztów Banku, odsetek przeterminowanych, należnych odsetek, a następnie na spłatę kapitału.
10. W sytuacji dokonanej przez kredytobiorcę spłaty zadłużenia z tytułu kredytu wraz z należnymi odsetkami, przypadającego na wyodrębniany na własność lokal mieszkalny, Bank ustala, proporcjonalnie do dokonanej spłaty zadłużenia z tytułu udzielonego kredytu, niższą kwotę kolejnej miesięcznej spłaty pozostałego zadłużenia kredytobiorcy. O nowej wysokości miesięcznej spłaty kredytu Bank zawiadamia kredytobiorcę (na piśmie) w terminie do 14 dni miesiąca następnego po miesiącu, w którym miała miejsce spłata zobowiązań, związanych z wyodrębnieniem na własność lokalu mieszkalnego.

§ 58.

1. Spłata zadłużenia może być dokonywana w formie:
 - 1) przelewu środków na rachunek kredytowy kredytobiorcy w Banku,
 - 2) obciążenia przez Bank należną kwotą raty spłaty zadłużenia rachunku bankowego rozliczeniowego kredytobiorcy prowadzonego w Banku na podstawie udzielonego Bankowi pełnomocnictwa w tym zakresie.
2. Za datę spłaty raty zadłużenia przyjmuje się dzień wpływu środków na rachunek Banku.
3. Jeżeli spłata zadłużenia przypada na dzień ustawowo wolny od pracy lub dzień wolny od pracy dla Banku, spłata zadłużenia może nastąpić w pierwszym dniu roboczym, przypadającym dla Banku po wyznaczonym terminie.

§ 59.

1. Kredytobiorca może dokonać wcześniejszej spłaty części lub całości zadłużenia, o czym powinien poinformować Bank na piśmie.

2. Wcześniejsza spłata zadłużenia, o której mowa w ust. 1, zaliczana jest w pierwszej kolejności na poczet spłaty ewentualnych kosztów Banku, należnych odsetek, a następnie na spłatę kapitału.

§ 60.

1. Bank w okresach miesięcznych przekazuje kredytobiorcy wyciągi o aktualnym stanie zadłużenia. W okresach rocznych, w ciągu 30 dni od zakończenia roku – informację o prognozowanych miesięcznych spłatach zadłużenia kredytu na dany rok wraz z informacją o spodziewanym terminie spłaty kredytu.
2. Ostateczne rozliczenie kredytobiorcy z tytułu kredytu, odsetek i innych kosztów następuje po całkowitej spłacie kredytu, w następstwie czego Bank zamyka rachunek kredytowy.
3. W terminie do 30 dni od daty zamknięcia rachunku kredytowego Bank zwalnia ustanowione prawne zabezpieczenie spłaty kredytu.

§ 61.

1. Brak wpływu miesięcznej raty spłaty w ustalonym umową kredytu terminie, z uwzględnieniem § 58 ust. 3, lub spłacenie jej w kwocie niższej powoduje, że w następnym dniu należność z tytułu zaległej kwoty raty staje się zadłużeniem przeterminowanym.
2. Od dnia powstania zadłużenia przeterminowanego do dnia całkowitej jego spłaty Bank nalicza odsetki według wysokości określonej w umowie kredytu dla zadłużenia przeterminowanego.
3. W sytuacji, o której mowa w ust. 1, Bank wzywa pisemnie kredytobiorcę do zapłaty oraz informuje o powyższym osoby będące dłużnikami Banku z tytułu zabezpieczenia. W przypadku braku spłaty zadłużenia przeterminowanego w terminie określonym w wezwaniu do zapłaty, Bank podejmuje działania windykacyjne.

Rozdział 10

Wypowiedzenie umowy kredytu

§ 62.

1. W przypadku niedotrzymania przez kredytobiorcę warunków udzielenia kredytu lub w razie zagrożenia terminowej spłaty kredytu, albo w razie utraty przez kredytobiorcę zdolności kredytowej Bank może:
 - 1) wypowiedzieć umowę kredytu w całości lub w części;
 - 2) obniżyć kwotę udzielonego kredytu (w sytuacji, gdy kredyt nie został całkowicie wypłacony);
 - 3) zażądać dodatkowego prawnego zabezpieczenia spłaty kredytu;

- 4) zażądać przedstawienia w określonym terminie programu działań na rzecz poprawy sytuacji finansowej, podlegającego zatwierdzeniu przez Bank;
 - 5) zażądać przedstawienia w określonym terminie programu naprawczego podlegającego zatwierdzeniu przez Bank;
 - 6) zażądać przeprowadzenia lustracji ksiąg kredytobiorcy przez Krajową Radę Spółdzielczości (dotyczy spółdzielni mieszkaniowych) lub audytora wskazanego przez Bank. Koszty lustracji/audytu obciążają kredytobiorcę.
2. Okres wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 wynosi 30 dni, a w razie zagrożenia upadłością kredytobiorcy 7 dni.
 3. Kredytobiorca jest obowiązany do zwrotu zadłużenia z tytułu kredytu w kwocie i terminie określonym przez Bank, w wypowiedzeniu umowy kredytu i wezwaniu do zapłaty.
 4. W przypadku braku spłaty należnej Bankowi kwoty w terminie, o którym mowa w ust. 3, należność, w dniu jej wymagalności, zostaje zakwalifikowana jako zadłużenie przeterminowane, co oznacza, iż od następnego dnia do dnia całkowitej spłaty Bank nalicza odsetki od niezapłaconej kwoty w wysokości określonej w umowie kredytu.
 5. Uprawnienie Banku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, odnosi skutek w dniu zawiadomienia Kredytobiorcy o obniżeniu kwoty kredytu.

§ 63.

Roszczenia z tytułu niespłaconego zadłużenia pokrywane są w następującej kolejności:

- 1) koszty sądowe i egzekucyjne oraz inne koszty Banku;
- 2) odsetki ustawowe naliczone od zadłużenia przeterminowanego;
- 3) odsetki umowne naliczone za kolejne okresy obrachunkowe;
- 4) kapitał.

Postanowienia końcowe

§ 64.

Za wykonywane czynności bankowe Bank pobiera prowizje/opłaty zgodnie z obowiązującą *Taryfą opłat i prowizji za czynności bankowe w BGK*.

§ 65.

W przypadku zmiany danych dotyczących kredytobiorcy, jakichkolwiek zmian związanych z ustanowionymi prawnymi zabezpieczeniami spłaty kredytu, zmian w dokumentacji technicznej inwestycji czy innych zmian mających bezpośrednio związek z udzielonym kredytem, kredytobiorca zobowiązany jest do niezwłocznego pisemnego powiadomienia o powyższym Banku, z uwzględnieniem postanowień § 56 pkt 18.

§ 66.

Informacje o zmianach w niniejszym Regulaminie dostępne są na stronie internetowej Banku/w Oddziałach Banku.

Warszawa, kwiecień 2014 r.