

### **Kredyt na nieruchomości**

1. Kredyt na nieruchomości przeznaczony jest na finansowanie nieruchomości a w szczególności:
  - 1) zakup ziemi;
  - 2) budowę nowych nieruchomości;
  - 3) rozbudowę i/lub modernizację istniejących nieruchomości;
  - 4) zakup nieruchomości;
  - 5) spłatę kredytu na nieruchomość w innym banku.
2. Nabywcą (właścicielem) przedsięwzięcia inwestycyjnego, o którym mowa w ust. 1, finansowanego kredytem na nieruchomości, może być wyłącznie Kredytobiorca.
3. W przypadku, gdy Klientowi przysługuje prawo do zwrotu VAT kredyt na nieruchomości przeznaczony jest na finansowanie wartości netto przedsięwzięcia. Na wydatki związane z finansowaniem podatku VAT Bank może udzielić kredytu obrotowego lub rewalwingowego.
4. Kredyt na nieruchomości może być udzielony jako krótko-, średnio- i długoterminowy.
5. Kredyt na nieruchomości stanowi uzupełnienie środków własnych (udziału własnego) Kredytobiorcy.
6. Kredyt na nieruchomości wraz z środkami własnymi i środkami pochodzącymi z innych źródeł finansowania powinien zapewnić całkowite sfinansowanie przedsięwzięcia inwestycyjnego.
7. Maksymalna kwota finansowania nieruchomości wynosi do 75%/80% kosztów inwestycji z zastrzeżeniem ust. 8a oraz ust. 18 przy czym Kredytobiorca musi udokumentować posiadanie środków na zapłacenie podatku VAT, na etapie składania wniosku wraz z dokumentami kredytowymi. Dopuszcza się udzielenie przez Bank odrębnego kredytu obrotowego na sfinansowanie podatku VAT.
8. Udział środków własnych Kredytobiorcy w kredytowanym przedsięwzięciu wynosi minimum 20%/25% wartości netto przedsięwzięcia (bez VAT) lub brutto jeżeli Klientowi nie przysługuje prawo do zwrotu podatku VAT, z zastrzeżeniem ust. 8a oraz ust. 18 i musi być udokumentowany.
- 8a. Bank udziela kredytu na finansowanie poniższych rodzajów nieruchomości jeżeli spełnione są poniższe kryteria:
  - 1) nieruchomości biurowe i handlowe (galerie, centra handlowe) pod wynajem, wymagają:
    - a) przedstawienia listów intencyjnych zawartych z najemcami lub umów najmu, o łącznej wartości wystarczającej co najmniej do obsługi raty kredytu (kapitał + odsetki);
    - b) dodatkowego zabezpieczenia w formie kaucji, w wysokości co najmniej:
      - 4 miesięcznej raty kredytu (kapitał + odsetki) w przypadku, gdy udział środków własnych w realizację inwestycji jest niższy lub równy 25%;
      - 2 miesięcznej raty kredytu (kapitał + odsetki) w przypadku, gdy udział środków własnych w realizację inwestycji jest wyższy od 30%;
  - 2) nieruchomości przemysłowe istniejące lub planowane, powinny być przeznaczone na własne użytkowanie, wynajem dzierżawę, sprzedaż lub użytkowanie przez strony trzecie np. magazyny, przechowalnie, chłodnie, silosy, centra dystrybucyjne, ich położenie nie powinno kolidować z miejscowym planem zagospodarowania, nie występuje ryzyko zmiany przeznaczenia terenu przez lokalne władze, infrastruktura jest rozwinięta i dostępna na dzień rozpoczęcia projektu, oraz występuje docelowa możliwość dogodnego dojazdu;  
przyznanie kredytu na finansowanie nieruchomości przemysłowych poza tymi obszarami będzie wymagało (o ile dotyczy) przedstawienia umów najmu o łącznej wartości wystarczającej przynajmniej do obsługi raty kredytu (kapitał + odsetki) oraz wniesienia wyższego od 20%/25% udziału własnego;
  - 3) nieruchomości specjalistyczne takie jak hotele, szpitale, sanatoria, SPA, uzdrowiska i obiekty rozrywkowe (ośrodki sportowe, sale koncertowe, kina, parki rozrywki, etc.)

- powinny spełniać wymóg dogodnej lokalizacji na tego typu obiekty, a ponadto wymaga się wniesienia minimum 25% udziału własnego;
- 4) nieruchomości gruntowe, które stanowią element składowy większego przedsięwzięcia inwestycyjnego, kredytowanego przez Bank i związanego z ich zagospodarowaniem i/lub zabudową są kredytowane przez Bank, przy czym ich finansowanie nie może przekroczyć 40% kwoty wnioskowanego kredytu; Bank tylko w uzasadnionych przypadkach finansuje ze środków kredytu, udzielanego spółce celowej na zakup gruntu pod realizację przedsięwzięcia bezpośrednio od udziałowców spółki celowej;
  - 5) nieruchomości „specyficzne”, nieujęte powyżej o szczególnym zastosowaniu, np. elektrownie wiatrowe (budowa wiatraków), żwirownie, kopalnie wymagają wyceny wartości złożeń i/lub ekspertyzy i/lub koncesji w zakresie eksploatacji danego typu nieruchomości; zakres wymaganych dokumentów do oceny inwestycji przy danym typie nieruchomości podlega konsultacji z radcą prawnym Banku; przyznanie kredytu na finansowanie nieruchomości „specyficznych” wymaga wniesienia wyższego od 25% udziału własnego;
  - 6) inne nieruchomości przeznaczone na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej.
9. Środki własne nie mogą wynikać z innych zobowiązań Kredytobiorcy, np. kredytu w innym banku, pożyczki, dotacji i muszą być udokumentowane. Klient zobowiązany jest zaangażować środki własne na etapie rozpoczęcia realizacji danego przedsięwzięcia i udokumentować przed uruchomieniem przez Bank kredytu na nieruchomości. Jeżeli kredyt jest uruchamiany w transzach, dopuszcza się angażowanie środków własnych proporcjonalnie do wysokości transzy, zgodnie z decyzją kredytową z zastrzeżeniem ust.9a.
- 9a. W przypadku kredytów **nie będących** ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie (EKZH) decyzja o innej kolejności zaangażowania środków własnych może zostać podjęta przez Bank na wniosek Kredytobiorcy, po przedstawieniu harmonogramu i kosztorysu realizowanego przedsięwzięcia.
10. W przypadku ubiegania się o kredyt na nieruchomości wymagane są następujące dokumenty dotyczące przedsięwzięcia :
- 1) prawomocna decyzja pozwolenia na budowę,
  - 2) mapa ewidencyjna z numerami działek, na których zlokalizowana będzie inwestycja,
  - 3) projekt techniczny przedsięwzięcia inwestycyjnego wraz ze zbiorczym zestawieniem kosztów i analizą finansową przedsięwzięcia inwestycyjnego,
  - 4) aktualny wyciąg z ksiąg wieczystych oraz wypis z rejestru gruntów dotyczący kredytowanej nieruchomości,
  - 5) decyzja o warunkach zabudowy,
  - 6) dokumenty w tym umowy lub informacje dotyczące wykonawców robót i nadzoru,
  - 7) inne dokumenty związane z realizacją danego przedsięwzięcia.
11. Uruchomienie środków kredytowych następuje poprzez postawienie kredytu do dyspozycji Kredytobiorcy na wydzielonym rachunku kredytowym, otwartym w celu ewidencjonowania wykorzystania kredytu i jego spłaty.
12. Realizacja kredytu następuje jednorazowo lub w transzach, w terminach i kwotach określonych w Umowie kredytu. Uruchomienie kredytu lub jego transzy powinno nastąpić w terminie 60 dni/6 miesięcy od daty zawarcia umowy.
13. Uruchomienie kredytu w transzach jest wymagane w przypadku inwestycji, których okres realizacji przekracza 12 miesięcy lub jeżeli w ocenie Banku istnieje konieczność kontroli przebiegu realizacji przedsięwzięcia finansowanego kredytem
14. Wykorzystanie kredytu następuje w formie bezgotówkowej poprzez dyspozycje w ciężar rachunku kredytowego na podstawie dyspozycji Kredytobiorcy.
15. Kolejne transze kredytu uruchamiane są po udokumentowaniu przez Kredytobiorcę zgodnego z przeznaczeniem wykorzystania uprzednio uruchomionych transz kredytu. Niespełnienie któregośkolwiek z warunków, uruchomienia kredytu lub jego transzy w terminie 60 dni/6 miesięcy od daty zawarcia umowy, powoduje wygaśnięcie umowy z upływem tego terminu
16. Termin wykorzystania kredytu nie może być dłuższy niż planowany termin zakończenia inwestycji i nie może przekraczać 24/36 miesięcy.

17. Prawne zabezpieczenie kredytu stanowi:
- 1) hipoteka na nieruchomości, będącej przedmiotem kredytowania;
  - 2) cesja praw z polisy ubezpieczeniowej tj. ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń, ubezpieczenie budowy od ryzyk, a po zrealizowaniu inwestycji - ubezpieczenie docelowe nieruchomości;
  - 3) pełnomocnictwo do rachunków Kredytobiorcy, w tym do rachunku rozliczeniowego, na który trafiają środki ze sprzedaży, dzierżawy lub najmu. Wymagane jest prowadzenie w Banku wszystkich rachunków obsługujących finansowany projekt;
  - 4) weksel własny in blanco Kredytobiorcy.
18. Akceptowany przez Bank poziom wskaźnika LTV wynosi maksymalnie:
- 1) w przypadku kredytów zabezpieczonych na nieruchomościach mieszkalnych - 80% ( $LTV \leq 80\%$ );
  - 2) w przypadku kredytów zabezpieczonych na nieruchomościach komercyjnych przychodowych - 75% ( $LTV \leq 75\%$ );
  - 3) w przypadku kredytów zabezpieczonych na nieruchomościach komercyjnych pozostałych - 80% ( $LTV \leq 80\%$ );
  - 4) w przypadku kredytów zabezpieczonych na nieruchomościach użytkowanych w sposób mieszany tj. o przeznaczeniu mieszkalno-komercyjnym, gdy ponad 50% wartości nieruchomości stanowi wartość części ułamkowej nieruchomości o przeznaczeniu mieszkalnym - 80% ( $LTV \leq 80\%$ );
  - 5) w przypadku kredytów zabezpieczonych na nieruchomościach użytkowanych w sposób mieszany tj. o przeznaczeniu mieszkalno-komercyjnym, gdy wartości części ułamkowej nieruchomości o przeznaczeniu mieszkalnym stanowi równowartość lub poniżej 50% wartości nieruchomości:
    - 80% ( $LTV \leq 80\%$ ) przy nieruchomości komercyjnej innej niż przychodowa;
    - 75% ( $LTV \leq 75\%$ ) przy nieruchomości komercyjnej przychodowej.
19. Minimalny wkład własny wynosi
- a) 20%- w przypadku kredytów zabezpieczonych na nieruchomościach mieszkalnych,
  - b) 25%- w przypadku kredytów zabezpieczonych na nieruchomościach komercyjnych przychodowych,
  - c) 20%- w przypadku kredytów zabezpieczonych na nieruchomościach komercyjnych innych niż przychodowe.
20. Bank kontroluje sytuację ekonomiczno-finansową i majątkową Kredytobiorcy, stan zaangażowania prac inwestycyjnych oraz wykorzystania środków kredytu i zaangażowania środków własnych w trakcie realizacji i spłaty przedsięwzięcia.
21. Analiza wykorzystania kredytu udzielonego na cele inwestycyjne winna być dokonana w szczególności w formie :
- 1) kontroli przedłożonych przez Kredytobiorcę rachunków i faktur (wystawionych na Kredytobiorcę) związanych z realizacją danego przedsięwzięcia inwestycyjnego,
  - 2) kontroli bezpośredniej przeprowadzanej u Kredytobiorcy, chyba że specyfika transakcji, harmonogram inwestycji lub odrębne przepisy stanowią inaczej.
22. Spłata kredytu następuje w ratach w terminach ustalonych w Umowie kredytu, w drodze obciążenia przez Bank rachunku rozliczeniowego Kredytobiorcy, na podstawie pisemnych dyspozycji Kredytobiorcy lub na podstawie upoważnienia do dysponowania rachunkiem rozliczeniowym udzielonego przez Kredytobiorcę, a także wpłaty gotówkowej.
23. Bank dopuszcza możliwość refinansowania nakładów inwestycyjnych w wartości przekraczającej udział środków własnych poniesionych maksymalnie 6 m-cy przed datą złożenia wniosku, udokumentowanych:
- 1) opłaconymi fakturami wystawionymi na Kredytobiorcę,
  - 2) wzrostem wartości majątku trwałego,
  - 3) wyceną rzeczoznawcy,
  - 4) kosztorysem powykonawczym.