



**BANK SPÓŁDZIELCZY
w Nierzwicy Dużej**

**REGULAMIN
KREDYTOWANIA OSÓB FIZYCZNYCH
W RAMACH KREDYTU
MIESZKANIOWEGO HIPOTECZNEGO
I UNIWERSALNEGO HIPOTECZNEGO
W BANKU SPÓŁDZIELCZYM
W NIERZWICY DUŻEJ**

Spis treści

Rozdział 1. - Postanowienia ogólne.....	3
Rozdział 2. - Ogólne zasady udzielania kredytów hipotecznych (mieszkaniowych i uniwersalnych kredytów hipotecznych).....	4
Rozdział 3. - Wnioskodawca.....	5
Rozdział 4. - Wniosek kredytowy.....	5
Rozdział 5. - Oprocentowanie, opłaty i prowizje.....	6
Rozdział 6. - Zabezpieczenie spłaty kredytu.....	8
Rozdział 7. - Udzielanie i wykorzystanie kredytu.....	10
Rozdział 8. - Reklamacje.....	11
Rozdział 9. Pozasądowe rozwiązywanie sporów konsumenckich.....	11
Rozdział 10. - Inne postanowienia.....	11

Rozdział 1.- Postanowienia ogólne

§ 1.

Regulamin kredytowania osób fizycznych w ramach kredytów hipotecznych w Banku Spółdzielczym w Niedrzewicy Dużej, zwany dalej „Regulaminem”, określa zasady i warunki udzielania przez Bank Spółdzielczy w Niedrzewicy Dużej, Kredytów hipotecznych w złotych osobom fizycznym.

§ 2.

Użyte w Regulaminie określenia oznaczają:

- 1) **Bank** – Bank Spółdzielczy w Niedrzewicy Dużej;
- 2) **dom jednorodzinny** – budynek mieszkalny jednorodzinny, budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku;
- 3) **deweloper** – przedsiębiorca w rozumieniu ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks Cywilny (Dz.U. z 2018r., poz.1025, późn. zm.), który w ramach prowadzonej działalności gospodarczej na podstawie umowy deweloperskiej zobowiązuje się do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu na nabywcę, albo do przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość;
- 4) **incydent bezpieczeństwa** – pojedyncze niepożądane lub niespodziewane zdarzenie bezpieczeństwa lub seria takich zdarzeń, które negatywnie wpływają lub mogą wpłynąć na funkcjonowanie Banku, zakłócając jego działalność biznesową, reputację, bezpieczeństwo pracowników oraz aktywów Klientów Banku, a także naruszenie zasad wynikających z regulacji wewnętrznych lub przepisów prawa;
- 5) **inny kredyt** – kredyt hipoteczny/pożyczka hipoteczna zaciągnięty/a w innym banku, z którego/ej korzysta Kredytobiorca i na spłatę, którego/ej zaciąga kredyt w Banku;
- 6) **inny kredyt mieszkaniowy** – kredyt mieszkaniowy zaciągnięty przez Kredytobiorcę w innym banku, oraz kredyt zaciągnięty w Banku Spółdzielczym w Niedrzewicy Dużej którego spłata jest częściowym celem wnioskowanego kredytu;
- 7) **inwestor zastępczy** – podmiot prowadzący inwestycję w zastępstwie Kredytobiorcy, np. deweloper;
- 8) **kanał dystrybucji** – sposób przekazywania przez Bank na trwałym nośniku Kredytobiorcy oraz innym osobom będącym dłużnikami Banku z tytułu zabezpieczenia spłaty kredytu, harmonogramów spłaty oraz informacji o zmianie Regulaminu i/lub Taryfy;
- 9) **karencja** – okres od daty zawarcia umowy kredytowej do terminu spłaty pierwszej raty kapitałowej kredytu;
- 10) **kontrola inwestycji (inspekcja)** – opinia o przedmiocie kredytowania wykonana przez rzeczoznawcę majątkowego, wpisanego na listę na zasadach opisanych w pkt 42 lub pracownika Banku na podstawie osobistej inspekcji nieruchomości oraz stosownej do tego analizy.
- 11) **kredyt** – każda transakcja obciążona ryzykiem kredytowym, objęta Regulaminem, tj. kredyt mieszkaniowy i kredyt uniwersalny hipoteczny;
- 12) **Kredytobiorca** – osoba fizyczna posiadająca pełną zdolność do czynności prawnych, która zawarła z Bankiem Umowę kredytu;
- 13) **lokal mieszkalny** – samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2018r. poz.716), to jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych znajdujący się w budynku, w skład którego wchodzi co najmniej dwa lokale;
- 14) **LTV (Loan to Value)** – wskaźnik wyrażający stosunek kwoty kredytu do rynkowej wartości nieruchomości;
- 15) **marża** – stała wartość wyrażona w punktach procentowych, ustalona przez Bank;
- 16) **modernizacja** – trwałe ulepszenie, unowocześnienie, istniejącego budynku lub lokalu, przez co zwiększa się jego wartość użytkowa;
- 17) **nierezydent** – osoba fizyczna nie mająca miejsca zamieszkania w kraju, w odniesieniu do przepisów ustawy Prawo dewizowe;
- 18) **okres kredytowania** – okres od daty zawarcia umowy kredytowej do dnia określonego w Umowie kredytu jako ostateczny termin spłaty kredytu;
- 19) **okres wykorzystania kredytu** – określony w Umowie kredytu okres liczony od dnia uruchomienia pierwszej transzy kredytu do dnia uruchomienia ostatniej transzy kredytu;
- 20) **okres wypowiedzenia Umowy kredytu** – okres liczony od dnia następnego po doręczeniu oświadczenia o wypowiedzeniu Umowy kredytu do ostatniego dnia okresu wypowiedzenia wskazanego w treści wypowiedzenia;
- 21) **ocena wartości nieruchomości** - oszacowanie przez bank aktualnej wartości nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu, dokonane w oparciu o metody statystyczne lub na podstawie analizy rynku nieruchomości na dzień dokonania oceny;
- 22) **placówka Banku** – jednostka organizacyjna Banku, prowadząca bezpośrednią obsługę Klienta;
- 23) **podmiot rynku finansowego** - bank krajowy, zagraniczny, oddział banku zagranicznego, oddział instytucji kredytowej i finansowej w rozumieniu ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. - Prawo bankowe (Dz.U. z 2017r., poz.1876 z późn. zm.) oraz inne podmioty w myśl Ustawy o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym z dnia 5 sierpnia 2015 r. (Dz.U. z 2017r., poz.2270 z późn. zm.);
- 24) **Poręczyciel** – osoba fizyczna, posiadająca pełną zdolność do czynności prawnych, zobowiązująca się wobec Banku do spłacenia zadłużenia z tytułu Umowy Kredytu w przypadku niewykonania zobowiązania przez Kredytobiorcę;
- 25) **przedsięwzięcie** – budowa lub zakup domu jednorodzinnego, albo zakup lokalu mieszkalnego w budynku mieszkalnym

- wielorodzinnym;
- 26) **przedsięwzięcie deweloperskie** – proces, w wyniku, którego na rzecz nabywcy ustanawiane lub przenoszone jest prawo własności, prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, obejmujący budowę oraz czynności faktyczne i prawne niezbędne do rozpoczęcia budowy oraz oddania obiektu budowlanego do użytku;
 - 27) **rachunek** – wskazany w Umowie kredytu rachunek prowadzony przez Bank, przeznaczony do spłaty kredytu;
 - 28) **rata kredytu** – łączna kwota raty kapitałowej i odsetkowej przypadająca do spłaty za dany okres rozliczeniowy lub rata odsetkowa przypadająca do spłaty za dany okres rozliczeniowy w okresie karencji spłaty kredytu;
 - 29) **RRSO** – całkowity koszt kredytu ponoszony przez Kredytobiorcę, wyrażony jako wartość procentowa całkowitej kwoty kredytu w stosunku rocznym;
 - 30) **całkowita kwota kredytu** – maksymalna kwota wszystkich środków pieniężnych nieobejmujących kredytowanych kosztów kredytu, które Bank udostępnia Kredytobiorcy na podstawie Umowy o kredyt, a w przypadku Umowy o kredyt, dla której nie przewidziano tej maksymalnej kwoty – suma wszystkich środków pieniężnych nieobejmujących kredytowanych kosztów kredytu hipotecznego, które Bank udostępnia Kredytobiorcy na podstawie Umowy o kredyt;
 - 31) **całkowity koszt kredytu** – wszelkie koszty, które Kredytobiorca jest zobowiązany ponieść w związku z Umową o kredyt, w szczególności:
 - a) odsetki, opłaty, prowizje, podatki i marże, jeżeli są znane Bankowi;
 - b) koszty usług dodatkowych, w szczególności ubezpieczeń, w przypadku gdy ich poniesienie jest niezbędne do uzyskania kredytu lub do uzyskania go na oferowanych warunkach – z wyjątkiem kosztów opłat notarialnych i opłat sądowych ponoszonych przez Kredytobiorcę;
 - 32) **remont generalny** – prace zmierzające do przywrócenia obiektowi funkcjonalności pierwotnej, wymiana lub naprawa wszystkich zużytych części;
 - 33) **Rzecznik Finansowy** - osoba, do której zadań należy podejmowanie działań w zakresie ochrony Klientów podmiotów rynku finansowego, których interesy reprezentuje w myśl Ustawy o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym z dnia 5 sierpnia 2015r. (Dz.U. z 2017 r. poz.2270 z późn.zm.);
 - 34) **Tabela oprocentowania** – Tabela oprocentowania produktów bankowych dla klientów indywidualnych i podmiotów instytucjonalnych w Banku Spółdzielczym w Niedzwicy Dużej;
 - 35) **Tabela** – opłat i prowizji przygotowawczych od kredytów dla klientów indywidualnych w Banku Spółdzielczym w Niedzwicy Dużej;
 - 36) **Taryfa** – Taryfa opłat i prowizji bankowych dla klientów indywidualnych w Banku Spółdzielczym w Niedzwicy Dużej ;
 - 37) **trwały nośnik** – materiał lub urządzenie służące do przechowywania i odczytywania informacji przekazywanych Kredytobiorcy w związku z Umową o kredyt, przez czas odpowiedni do celów jakim informacje te służą oraz pozwalające na odtworzenie tych informacji w niezmienionej postaci;
 - 38) **Umowa kredytu** – każda umowa, na podstawie której zostaje udzielony jeden z następujących rodzajów kredytów tj: kredyt mieszkaniowy lub „Uniwersalny Kredyt Hipoteczny”;
 - 39) **wkład własny** – wszystkie udokumentowane środki własne Kredytobiorcy, zainwestowane w finansowanie transakcji będącej przedmiotem Umowy kredytu;
 - 40) **wymagany wkład własny Kredytobiorcy** – wyrażona kwotą pieniężną wartość środków własnych Kredytobiorcy, którą Bank w myśl przepisów wewnętrznych Banku, uznaje za minimalny, niezbędny udział w finansowaniu transakcji będącej przedmiotem Umowy kredytu. Minimalny wymagany wkład własny Kredytobiorcy wynosi 20 % wartości kredytowanej nieruchomości;
 - 41) **Wnioskodawca** – osoba/y fizyczna/e posiadająca/e pełną zdolność do czynności prawnych, ubiegająca/e się o kredyt;
 - 42) **wycena nieruchomości / operat szacunkowy** – pisemna opinia o wartości nieruchomości sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego, przedłożona w Banku, opracowana, podpisana i opieczętowana przez rzeczoznawcę majątkowego zgodnie z Ustawą o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997r. (tj. Dz. U. z 2018r., poz. 121 z późn.zm.), Rozporządzeniem RM z dnia 21 września 2004 r. oraz standardem zawodowym rzeczoznawców majątkowych nr 1;
 - 43) **wymagalność kredytu** – stan prawny skutkujący uprawnieniem Banku do żądania bezwzględnej spłaty kredytu, wynikający z upływu terminu spłaty kredytu określonego w Umowie kredytu lub z upływu okresu wypowiedzenia Umowy kredytu;
 - 44) **zmienna stopa procentowa** – stopa, według której oprocentowany jest kredyt, ustalana jako suma stopy referencyjnej i marży Banku.
 - 45) **stopa referencyjna - stawka WIBOR** (ang. Warsaw Interbank Offered Rate) - określająca koszt pozyskania pieniądza przez bank na rynku międzybankowym, wyznaczana jako średnia arytmetyczna na podstawie kwotowań uczestników fixingu stawek referencyjnych; stawka WIBOR jest ustalana zgodnie z Regulaminem Stawek Referencyjnych WIBID i WIBOR, o godzinie 11:00 w dni robocze, przez administratora stawek referencyjnych, którym jest GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie i publikowana m.in. na stronie <https://gpwbenchmark.pl>

Rozdział 2.- Ogólne zasady udzielania kredytów hipotecznych (mieszkaniowych i uniwersalnych kredytów hipotecznych)

§ 3.

1. Kredyty w Banku udzielane są w PLN.
2. Kredyty przeznaczone są wyłącznie na finansowanie celów przewidzianych w Umowie kredytu (z wyłączeniem finansowania działalności gospodarczej lub rolniczej), a środki pochodzące z kredytu uruchamiane są po spełnieniu przez Kredytobiorcę warunków określonych w Umowie kredytu.
3. Uniwersalny Kredyt Hipoteczny udzielany jest na dowolny cel (z wyłączeniem finansowania działalności gospodarczej lub rolniczej) i nie wymaga udokumentowania wykorzystania środków, jednakże cel ten musi zostać określony w Umowie kredytu.

§ 4.

1. Okres kredytowania w przypadku kredytu mieszkaniowego wynosi od **1** do **25** lat. W przypadku „Uniwersalnego Kredytu Hipotecznego” oraz kredytu mieszkaniowego na zakup działki budowlanej okres kredytowania wynosi od **1** roku do **15** lat.
2. Kredyt wraz z udziałem własnym Kredytobiorcy powinien umożliwić zakończenie inwestycji w ciągu **36** miesięcy od daty uruchomienia kredytu lub jego ostatniej transzy. Zapis ten nie dotyczy sytuacji w których przedmiotem kredytowania jest finansowanie częściowe inwestycji.
3. Bank stosuje obligatoryjnie karencję w przypadku kredytu wypłacanego w transzach i kredytu przeznaczonego na:
 - 1) nabycie prawa własności albo spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub budynku jednorodzinnego będącego w trakcie budowy;
 - 2) na budowę, dokończenie budowy, przebudowę lub rozbudowę domu lub na generalny remont, modernizację domu/lokalu mieszkalnego, do momentu uruchomienia ostatniej transzy kredytu.
4. Łączny okres wykorzystania kredytu i karencji nie może przekroczyć **24** miesięcy. W przypadku „Uniwersalnego Kredytu Hipotecznego” okres karencji nie może być dłuższy niż **12** miesięcy.

§ 5.

1. Minimalna kwota kredytu nie może być niższa niż **50.000,00 PLN** dla kredytu mieszkaniowego i **40.000,00 PLN** dla uniwersalnego kredytu hipotecznego.
2. Maksymalna kwota kredytu uzależniona jest od zdolności kredytowej Wnioskodawcy i wartości rynkowej nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia:
 - 1) w przypadku „Uniwersalnego Kredytu Hipotecznego” maksymalna kwota kredytu nie może przekroczyć **75,00 %** wartości nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie,
 - 2) w przypadku kredytu mieszkaniowego, Bank kredytuje maksymalnie do **80,00 %** wartości nieruchomości, a w przypadku zabezpieczenia ustanowionego na działce budowlanej do **70,00 %** wartości nieruchomości.

§ 6.

1. Kredyt mieszkaniowy stanowi uzupełnienie środków własnych Kredytobiorcy w finansowaniu przedsięwzięcia, stanowiącego cel kredytu. Kredytobiorca powinien posiadać środki własne (udział własny) w wysokości pozwalającej (wraz z uzyskanym kredytem) na realizację tego przedsięwzięcia, z zastrzeżeniem ust. 4.
2. Udział środków własnych Kredytobiorcy w wartości kredytowanej inwestycji musi zostać udokumentowany przez Kredytobiorcę w sposób uzgodniony z Bankiem przed zawarciem Umowy kredytu, z zastrzeżeniem ust. 4.
3. W przypadku kredytów wypłacanych w transzach, wkład własny winien być wniesiony przed wypłatą ostatniej transzy kredytu.
4. W przypadku brakującego udziału własnego, którego wartość nie przekracza 6 krotności miesięcznych dochodów netto Kredytobiorcy i kwoty **20.000,00 PLN**, jego wniesienie nie musi być udokumentowane.

Rozdział 3.- Wnioskodawca

§ 7.

1. Wnioskodawcą jest osoba fizyczna, która:
 - 1) ma pełną zdolność do czynności prawnych;
 - 2) złoży poprawnie wypełniony wniosek oraz wszystkie wymagane przez Bank dokumenty;
 - 3) posiada na podstawie oceny Banku zdolność i wiarygodność kredytową.
2. Spełnienie warunków, o których mowa w ust. 1 nie zobowiązuje Banku do udzielenia kredytu. O odmowie udzielenia kredytu Wnioskodawcy są informowani niezwłocznie przez Bank w formie pisemnej.
3. O kredyt może ubiegać się łącznie nie więcej niż 4 Wnioskodawców.
4. Wnioskodawca/y składa/ją w placówce Banku pisemny wniosek o udzielenie kredytu wraz z wymaganymi dokumentami potwierdzającymi źródło i wysokość osiągniętych dochodów.
5. Każdy Wnioskodawca ubiegający się o kredyt powinien okazać dokument tożsamości. W przypadku obywateli polskich za dokument tożsamości uznaje się dowód osobisty lub paszport. W przypadku nierezydentów za dokument tożsamości przyjmuje się:
 - 1) ważny dokument podróży lub inny ważny dokument potwierdzający tożsamość i obywatelstwo wraz z zaświadczeniem o zarejestrowaniu pobytu dla:
 - a) obywatela państwa członkowskiego Unii Europejskiej,
 - b) obywatela państwa członkowskiego Europejskiego Porozumienia o Wolnym Handlu (EFTA) - strony umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym, tj. Republika Islandii, Księstwo Liechtensteinu, Królestwo Norwegii,
 - c) obywatela Konfederacji Szwajcarskiej;
 - 2) kartę stałego pobytu dla obywateli innych państw, niż mowa powyżej.
6. Jeżeli do kredytu przystępuje dwóch lub więcej Kredytobiorców od każdego z nich wymagane jest przedstawienie dokumentów potwierdzających tożsamość.
7. Dokumenty tożsamości, o których mowa w ust. 6 muszą zawierać zdjęcie Wnioskodawcy.
8. Wnioskodawca zobowiązany jest przedstawić dodatkowe dokumenty w przypadku:
 - 1) rozdzielenia majątkowej – prawomocne orzeczenie sądu lub akt notarialny ustanowienia między małżonkami rozdzielenia majątkowej, zawartej nie później niż 1 miesiąc przed złożeniem wniosku;
 - 2) rozwodu i separacji – prawomocny wyrok sądu stwierdzający rozwód lub separację.
9. Weryfikacji Poręczyciela dokonuje się w sposób analogiczny, jak w przypadku Kredytobiorcy.

Rozdział 4.- Wniosek kredytowy

§ 8.

1. Bank udziela kredytu na podstawie złożonego przez Wnioskodawcę wniosku o udzielenie kredytu wraz z dokumentami wymaganymi przez Bank.
2. Bank rozpatruje wniosek kredytowy i podejmuje decyzję kredytową w sprawie udzielenia kredytu w 21 dniu kalendarzowym od daty złożenia wniosku kredytowego, przy czym Wnioskodawca może wyrazić zgodę we wniosku kredytowym o przekazanie decyzji kredytowej przed tym terminem.
3. Decyzja kredytowa stanowi ofertę w rozumieniu art. 66 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. – Kodeks cywilny.
4. Rozpatrzeniu podlegają wyłącznie wnioski kompletne, tj. zawierające wszystkie wymagane załączniki.
5. W przypadku podjęcia decyzji o nieudzieleniu kredytu, lub odrzuceniu wniosku o kredyt, Bank zwróci oryginały dokumentów stanowiących załączniki do wniosku do rąk własnych Wnioskodawcy lub odeśle listem poleconym na adres Wnioskodawcy. Oryginał wniosku o kredyt oraz kopie dokumentów stanowiących załączniki do wniosku pozostają w aktach Banku.
6. Bank niezwłocznie informuje Wnioskodawcę o odmowie udzielenia kredytu w związku z negatywną oceną zdolności kredytowej.
7. Bank wydaje pisemne zawiadomienie o odmownej decyzji udzielenia kredytu podjętej na podstawie informacji zawartych w bazie danych lub zbiorze danych Banku.
8. Wnioskodawca zobowiązany jest dołączyć do wniosku, o którym mowa w ust.1, aktualny operat szacunkowy sporządzony przez osobę z listy, o której mowa w §2 pkt 42, określający bieżącą wartość rynkową nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia kredytu, tj. operat sporządzony nie wcześniej niż **12** miesięcy wstecz od dnia złożenia wniosku, w celu wstępnego ustalenia, czy w tej części wniosek ten może zostać zaakceptowany przez Bank.
9. Bank może zrezygnować z wymogu dołączenia przez Wnioskodawcę operatu szacunkowego w przypadku:
 - 1) nabywania nieruchomości budowanej przez dewelopera lub spółdzielnię mieszkaniową – pod warunkiem zawarcia w umowie pomiędzy Wnioskodawcą a deweloperem/spółdzielnią dokładnego opisu kredytowanej nieruchomości oraz dołączenia harmonogramu wpłat z tytułu tej umowy; (dotyczy również celu dodatkowego na wykończenie lokalu mieszkalnego/domu jednorodzinne na rynku pierwotnym);
 - 2) nabywania lokalu mieszkalnego od gminy, gdzie wszelkie informacje zawarte są w dokumencie potwierdzającym prawo do nabycia lokalu przez Wnioskodawcę gdy wartość kredytu nie przekracza **250.000,00 PLN**;
 - 3) kredytu przeznaczonego na remont, modernizację w wysokości do **100.000,00 PLN**, kiedy zakres prac nie wymaga zezwoleń organów administracyjnych i zmiany projektu;
 - 4) kredytu w wysokości do **100.000,00 PLN** przeznaczonego na zakup działki budowlanej o ile Bank może dokonać oceny wartości nieruchomości w oparciu o wewnętrzną bazę danych banku;
 - 5) kredytu w wysokości do **350.000,00 PLN** przeznaczonego na finansowanie lub refinansowanie wydatków inwestycyjnych, których wartość można ustalić na podstawie kosztorysu sporządzonego przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia.
10. W przypadku ustalenia stanu prawnego nieruchomości na podstawie odpisu z księgi wieczystej wydanego wcześniej niż **3** miesiące wstecz, konieczne jest złożenie w Banku aktualnego odpisu z księgi wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości.
11. W przypadku księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym, Bank dopuszcza przegląd księgi wieczystej przez pracownika Banku w Centralnej Bazie Danych Ksiąg Wieczystych.

Rozdział 5.- Oprocentowanie, opłaty i prowizje

§ 9.

1. Bank nalicza odsetki od wykorzystanego kredytu przyjmując, że rok liczy **365 dni**, a miesiąc rzeczywistą liczbę dni.
2. Odsetki są płatne razem z miesięcznymi spłatami raty kapitału kredytu, z wyłączeniem okresu karencji w spłacie kapitału, kiedy płatne są same odsetki. Jeżeli ustalona została spłata kapitału w ratach kwartalnych lub półrocznych, spłata odsetek ustalana jest w okresach kwartalnych.
3. Zmiana stopy procentowej na skutek zmiany stopy referencyjnej nie stanowi zmiany Umowy kredytu i nie powoduje konieczności wypowiedzenia warunków Umowy kredytu ani sporządzania aneksu do Umowy kredytu.
4. W przypadku zmiennej stopy procentowej zmiana oprocentowania kredytu następuje według zasad określonych w Umowie kredytu. W przypadku braku notowań stopy referencyjnej wymienionej w §2 pkt 45), stanowiącej podstawę oprocentowania udzielonego kredytu, Bank w terminie **14 dni** od daty jej zawieszenia lub likwidacji zastosuje w miejsce stopy referencyjnej inny wskaźnik referencyjny, który łącznie spełnia następujące warunki:
 - 1) jest ustalany przez administratora w rozumieniu Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011,
 - 2) jest stosowany na rynku międzybankowym lub finansowym do ustalania oprocentowania depozytów w odnośnej walucie na okres **3 miesięcy** (przy czym okres ten powinien odpowiadać okresowi przyjętemu dla ustalenia stopy referencyjnej), a w przypadku braku stosowania wskaźnika referencyjnego dla okresu wskazanego wcześniej bierze się pod uwagę wskaźnik ustalany dla okresu najbardziej zbliżonego do dotychczas stosowanej stopy referencyjnej, oraz
 - 3) jest najbardziej zbliżony do stopy referencyjnej w okresie ostatnich **3 lat** spośród innych wskaźników referencyjnych spełniających warunki wskazane w punkcie (1) i (2), a jeżeli dany wskaźnik referencyjny ustalany był w okresie krótszym – bierze się pod uwagę cały okres jego ustalania.
5. Jeżeli żaden wskaźnik referencyjny spełniający wymagania wymienione w ust.4 nie będzie dostępny, Bank zastosuje w miejsce stopy referencyjnej wymienionej w §2 pkt 45) stawkę procentową odpowiadającą w stosunku rocznym kosztom finansowania udostępnionych przez Bank klientowi środków pieniężnych z dowolnego dostępnego źródła, jakie Bank może rozsądnie wybrać.
6. Nowy wskaźnik, o którym mowa w ust.4 i 5, obowiązywać będzie od 1-go dnia kwartału następującego po kwartale, w którym stawka WIBOR ulegnie zawieszeniu lub likwidacji.
7. O zmianie stopy procentowej Bank każdorazowo informuje na trwałym nośniku, w szczególności na piśmie lub drogą elektroniczną Kredytobiorcę i inne osoby będące dłużnikami Banku z tytułu zabezpieczenia kredytu. Do informacji dla Kredytobiorcy Bank dołącza nowy harmonogram spłaty, obejmujący okres obowiązywania nowej stopy procentowej.

8. W związku z otrzymaniem kredytu oprocentowanego zmienną stopą procentową, Kredytobiorca otrzymuje łącznie z Umową kredytu wydruk obejmujący:
 - 1) koszty obsługi kredytu przy aktualnym poziomie stawki bazowej, od której zależy jej oprocentowanie;
 - 2) koszty obsługi kredytu przy wzroście stawki bazowej, od której zależy oprocentowanie o **400** punktów bazowych;
 - 3) koszty obsługi kredytu przy wzroście stawki bazowej, od której zależy jej oprocentowanie w skali odpowiadającej różnicy między maksymalnym i minimalnym poziomem stopy procentowej w ciągu ostatnich **12** miesięcy.
9. Aktualne stawki bazowe dostępne są również w placówkach Banku oraz na stronie internetowej Banku (www.bsniedrzwicaduza.pl).

§ 10.

1. W celu obliczenia RRSO, uwzględnia się:
 - 1) całkowity koszt kredytu hipotecznego, z wyłączeniem opłat z tytułu niewykonania przez Kredytobiorcę zobowiązań wynikających z Umowy o kredyt oraz kosztów które nie są znane Kredytodawcy.
 - 2) koszty prowadzenia rachunku, z którego są realizowane spłaty, koszty transakcji płatniczych w zakresie poleceń przelewu z tego rachunku i wpłat na ten rachunek oraz inne koszty związane z tymi transakcjami, chyba że otwarcie rachunku nie jest obowiązkowe, a koszty rachunku zostały w sposób jednoznaczny, zrozumiały i widoczny podane w Umowie o kredyt lub w innej umowie zawartej z Kredytobiorcą.
2. Bank ustala RRSO na podstawie wyrażonych przez Kredytobiorcę preferencji odnośnie kredytu, w szczególności, co do czasu obowiązywania Umowy kredytu i całkowitej kwoty kredytu.

§ 11.

Dla umów zawartych do dnia 31 marca 2015 r.

1. Za czynności związane z udzieleniem i obsługą kredytu Bank pobiera opłaty i prowizje, zgodnie z Taryfą obowiązującą w Banku, w dniu dokonania czynności.
2. Prowizja za udzielenie kredytu powinna zostać wpłacona przez Kredytobiorcę najpóźniej w chwili uruchomienia kredytu/pierwszej transzy kredytu w formie:
 - 1) wpłaty gotówką przed uruchomieniem kredytu albo
 - 2) wpłaty przelewem przed uruchomieniem kredytu, albo
 - 3) pobrania w dniu wypłaty kredytu przez Bank ze środków zgromadzonych na rachunku w Banku, albo
 - 4) pobrania przez Bank ze środków kredytowych.
3. Obowiązująca Kredytobiorcę Taryfa może ulec zmianie w okresie obowiązywania Umowy kredytu, polegającej na podwyższeniu opłat lub prowizji.
4. Zmiana stawek opłat lub prowizji, o której mowa w ust. 3 może nastąpić w przypadku:
 - 1) zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawa, w zakresie w jakim zmiana ta wpływa na wykonanie Umowy;
 - 2) wzrostu, o co najmniej 5%, cen towarów i usług konsumpcyjnych w stosunku do wartości z daty ostatniej zmiany Taryfy w zakresie zmienianych pozycji, wyrażanego wskaźnikiem średniorocznym ogłaszany przez Prezesa GUS;
 - 3) wzrostu cen usług świadczonych przez podmioty współpracujące z Bankiem przy wykonywaniu czynności bankowych na zasadach określonych w ust.5 - 7.
5. W przypadku wzrostu cen towarów i usług, o którym mowa w ust.4 pkt 2, Bank może podjąć decyzję o podniesieniu opłat lub prowizji maksymalnie o skumulowaną wartość wzrostu cen towarów i usług.
6. W przypadku wzrostu cen, o których mowa w ust.4 pkt 3, Bank może podjąć decyzję o podniesieniu opłat lub prowizji proporcjonalnie do wzrostu cen.
7. Bank podejmuje decyzje, o której mowa w ust.5 w terminie **30** dni po ogłoszeniu wskaźnika, ze skutkiem obowiązywania od pierwszego dnia piątego miesiąca kalendarzowego.
8. Zmiana Taryfy polegająca na obniżeniu lub uchyleniu opłat lub prowizji w niej zawartych możliwa jest w każdym czasie i nie jest uzależniona od wystąpienia przesłanek, o których mowa w ust.4.
9. Jeżeli wprowadzane zmiany opłat lub prowizji obejmują czynności, które są lub mogą być wykonywane w związku z Umową kredytu, Bank informuje, na trwałym nośniku, w szczególności na piśmie lub drogą elektroniczną Kredytobiorcę o zakresie wprowadzanych zmian w terminie nie później niż dwa miesiące przed datą ich wejścia w życie.
10. W przypadku, gdy Kredytobiorca nie akceptuje wprowadzonych zmian do Taryfy, ma prawo wypowiedzenia Umowy kredytu na zasadach określonych w Umowie kredytu, informując o tym Bank w formie pisemnej w terminie **30 dni** kalendarzowych od dnia otrzymania zawiadomienia o zmianie Taryfy. W takim przypadku Kredytobiorca jest zobowiązany do spłaty wszelkich swoich zobowiązań wobec Banku, wynikających z zawartej Umowy kredytu najpóźniej w ostatnim dniu okresu wypowiedzenia.
11. Aktualna Taryfa dostępna jest w placówkach Banku.

dla umów zawartych od dnia 01 kwietnia 2015 r.

1. Za czynności związane z udzieleniem i obsługą kredytu Bank pobiera opłaty i prowizje, zgodnie z Taryfą obowiązującą w Banku, w dniu dokonania czynności.
2. Prowizja za udzielenie kredytu powinna zostać wpłacona przez Kredytobiorcę najpóźniej w chwili uruchomienia kredytu / pierwszej transzy kredytu w formie:
 - 1) wpłaty gotówką przed uruchomieniem kredytu, lub
 - 2) wpłaty przelewem przed uruchomieniem kredytu, lub
 - 3) pobrania w dniu wypłaty kredytu przez Bank ze środków zgromadzonych na rachunku w Banku, lub
 - 4) pobrania przez Bank ze środków kredytowych.

3. Obowiązująca Kredytobiorcę Taryfa może ulec zmianie w okresie obowiązywania Umowy kredytu, polegającej na podwyższeniu opłat lub prowizji.
4. ¹Bank jest upoważniony do zmiany Taryfy o której mowa w ust.3, polegającej na podwyższeniu stawek opłat i prowizji, która może nastąpić wyłącznie w przypadku zmiany przynajmniej jednej z niżej wymienionych przesłanek, w zakresie odpowiadającym skumulowanej wartości zmian poszczególnych wskaźników w okresie od dnia ostatniej zmiany Taryfy:
 - 1) wzrostu inflacji na podstawie danych publikowanych przez Prezesa GUS, co najmniej o **0,1 %**;
 - 2) zmiany wskaźnika cen dóbr inwestycyjnych publikowanych przez Prezesa GUS, co najmniej o **0,1 %**;
 - 3) wzrostu rzeczywistych kosztów obsługi danej usługi na skutek niezależnych od Banku czynników zewnętrznych, w szczególności: wzrostu cen opłat pocztowych i telekomunikacyjnych, rozliczeń międzybankowych koniecznych do wykonania danej usługi, energii, wejście w życie nowych regulacji prawnych, zmian powszechnie obowiązujących przepisów prawa, wdrożenia rekomendacji KNF, zarządzeń Prezesa NBP, powodujących wzrost kosztów świadczonej usługi, co najmniej o **1,00 %**;
 - 4) zmiany wysokości stopy redyskonta weksli, stopy referencyjnej lub stopy lombardowej publikowanej przez Narodowy Bank Polski, co najmniej o **0,01%**;
 - 5) zmiany poziomu rezerw obowiązkowych ustalonych przez Narodowy Bank Polski lub wysokości ich ewentualnego oprocentowania, co najmniej o **0,01%**;
 - 6) zmiany stawek referencyjnych oprocentowania lokat i kredytów na rynku międzybankowy WIBOR oraz WIBID dla okresów **3** - miesięcznych (wywołana czynnikami regulacyjnymi), co najmniej o **0,01 %**;
 - 7) zmiany wysokości obowiązkowych opłat wnoszonych przez banki na rzecz Bankowego Funduszu Gwarancyjnego, co najmniej o **0,01 %**
5. Zmiany o których mowa w ust.4 dokonywane będą nie częściej niż cztery razy w roku.
6. Zmiana Taryfy polegająca na obniżeniu lub uchyleniu opłat lub prowizji w niej zawartych możliwa jest w każdym czasie i nie jest uzależniona od wystąpienia przesłanek, o których mowa w ust.4.
7. Jeżeli wprowadzane zmiany opłat i prowizji obejmują czynności, które są lub mogą być wykonywane w związku z Umową kredytu, Bank informuje, na trwałym nośniku, w szczególności na piśmie lub drogą elektroniczną Kredytobiorcę o zakresie wprowadzanych zmian w terminie nie później niż dwa miesiące przed datą ich wejścia w życie.
8. W przypadku, gdy Kredytobiorca nie akceptuje wprowadzonych zmian do Taryfy, ma prawo wypowiedzenia Umowy kredytu na zasadach określonych w Umowie kredytu, informując o tym Bank w formie pisemnej w terminie **30** dni kalendarzowych od dnia otrzymania zawiadomienia o zmianie Taryfy. W takim przypadku Kredytobiorca jest zobowiązany do spłaty wszelkich swoich zobowiązań wobec Banku, wynikających z zawartej Umowy kredytu najpóźniej w ostatnim dniu okresu wypowiedzenia.
9. Aktualna Taryfa dostępna jest w placówkach Banku.

Rozdział 6.- Zabezpieczenie spłaty kredytu

§ 12.

1. Kredytobiorca zobowiązany jest do ustanowienia i utrzymania prawnych zabezpieczeń określonych w Umowie kredytu.
2. Podstawowymi formami zabezpieczenia kredytu są:
 - 1) weksel własny in blanco Kredytobiorcy wystawiony na rzecz Banku wraz z deklaracją wekslową;
 - 2) hipoteka ustanawiana na pierwszym miejscu w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, stanowiącej przedmiot kredytowania / zabezpieczenie kredytu;
 - 3) cesja praw na rzecz Banku z polisy ubezpieczenia nieruchomości (nie dotyczy nieruchomości gruntowych) stanowiącej przedmiot zabezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych,
3. Dodatkowymi rekomendowanymi formami prawnych zabezpieczeń są:
 - 1) pełnomocnictwo do rachunku oszczędnościowo – rozliczeniowego lub bieżącego w zakresie spłat wierzytelności banku wynikających z umowy kredytowej;
 - 2) poręczenie wg prawa cywilnego osób fizycznych,
 - 3) poręczenie wekslowe na wekslu wystawionym przez Kredytobiorcę wraz z deklaracją wekslową, przez osobę spełniającą warunki wymagane przez Bank tak jak dla Kredytobiorcy;
 - 4) wskazanie Banku, jako głównego uposażonego do otrzymania świadczenia z polisy ubezpieczenia na życie Kredytobiorcy do wysokości wskazanej w umowie kredytu.
4. Kredytobiorca zobowiązany jest do dokonania cesji wierzytelności na rzecz Banku w przypadku, gdy inwestor zastępczy zapewni Kredytobiorcy gwarancję bankową lub gwarancję ubezpieczeniową.
5. Umowa ubezpieczenia nieruchomości lub umowa ubezpieczenia na życie Kredytobiorcy, może zostać zawarta w towarzystwie ubezpieczeniowym, z którym Bank współpracuje lub innym towarzystwie pod warunkiem zaakceptowania przez Bank warunków ochrony ubezpieczeniowej przed podpisaniem Umowy kredytu..
6. Nieruchomość, na której ustanowiona ma być hipoteka powinna stanowić własność bądź współwłasność Kredytobiorcy. W przypadku, gdy nieruchomość, na której ustanowiona ma być hipoteka, stanowi współwłasność, do ustanowienia hipoteki potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. W przypadku, gdy nieruchomość, na której ma zostać ustanowiona hipoteka stanowi dom jednorodzinny stanowiący odrębny od gruntu przedmiot własności, hipoteka ustanawiana jest także na prawie użytkownika wieczystego przysługującego Kredytobiorcy.
7. Suma hipoteki określana jest, jako maksymalna kwota, do której Bank może dochodzić swoich roszczeń z tytułu spłaty odsetek i kapitału kredytu oraz kosztów postępowania i wynosi co najmniej 170 % kwoty udzielonego kredytu
8. Biorąc pod uwagę ocenę ryzyka nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia, dopuszcza się ustanowienie zabezpieczenia

hipotecznego na nieruchomości nie będącej przedmiotem kredytowania.

9. Uruchomienie kredytu, następuje po ustanowieniu prawnych form zabezpieczeń. Dopuszcza się możliwość częściowego uruchomienia kredytu po złożeniu i opłaceniu wniosku o wpis do hipoteki w sądzie wieczysto-księgowym o ile ustanowione zostały pozostałe prawne zabezpieczenia kredytu określone w umowie kredytowej.
10. Kredytobiorca jest zobowiązany do opłacenia podatku od czynności cywilnoprawnych z tytułu ustanowienia hipoteki oraz prawidłowego wypełnienia stosownej deklaracji podatkowej i złożenia jej w Urzędzie Skarbowym właściwym ze względu na miejsce zamieszkania Kredytobiorcy w terminie 14 dni od dnia złożenia oświadczenia o ustanowieniu hipoteki.
11. Kredytobiorca jest zobowiązany do złożenia w Banku odpisu z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia, z prawomocnym wpisem hipoteki ustanowionej na rzecz Banku na pierwszym miejscu w terminie 12 miesięcy od dnia uruchomienia kredytu, jeżeli księga nie jest prowadzona w systemie informatycznym.
12. Bank może w uzasadnionych przypadkach przedłużyć termin na przedłożenie odpisu z księgi wieczystej, o którym mowa w ust.11.
13. Kredytobiorca jest zobowiązany w terminie 30 dni kalendarzowych po dokonaniu przez sąd wpisu w zakresie zmiany treści hipoteki, jednak nie później niż 14 dni kalendarzowych od daty otrzymania zawiadomienia z sądu o dokonaniu wpisu, złożyć w Banku aktualny odpis z księgi wieczystej.
14. Kredytobiorca w całym okresie kredytowania ponosi koszty ustanawiania, utrzymywania oraz odnawiania ustanowionych zabezpieczeń, o których mowa w Umowie kredytu.

§ 13.

W przypadku:

- 1) przekroczenia poziomu:
 - LTV 80% dla Umów o kredyt mieszkaniowy,
 - LTV 70% dla Umów o kredyt mieszkaniowy, na zakup działki budowlanej,
 - LTV 75% dla Umów o kredyt uniwersalny hipoteczny,
- 2) obniżenia, o co najmniej 30%, wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia kredytu w stosunku do jej wartości ustalonej na podstawie ostatniej oceny wartości.

Bank wysyła do Kredytobiorcy wezwanie do dostarczenia aktualnej wyceny nieruchomości sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

§ 14.

1. W przypadku ubezpieczenia nieruchomości, stanowiącej przedmiot zabezpieczenia kredytu suma ubezpieczenia nieruchomości od ognia i zdarzeń losowych powinna odpowiadać wartości nieruchomości.
2. Umowa ubezpieczenia lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego od ognia i innych zdarzeń losowych może zostać zawarta w zakładzie ubezpieczeń w ramach oferty dostępnej w Banku lub innym zakładzie ubezpieczeń, akceptowanym przez Bank, pod warunkiem spełnienia minimalnych warunków ubezpieczenia w zakresie ograniczenia ryzyka kredytowego przed podpisaniem Umowy kredytu.
3. W przypadku kredytu przeznaczanego na budowę domu do dnia uzyskania ostatecznej decyzji administracyjnej o pozwoleniu na użytkowanie, przyjmuje się za sumę ubezpieczenia nieruchomości w trakcie budowy na poziomie nie niższym niż wielkość zaangażowanych środków własnych i uruchomionych transz kredytu.
4. Suma ubezpieczenia na życie Kredytobiorcy może być niższa od kwoty kredytu określonej w Umowie kredytu,
5. W okresie kredytowania, Kredytobiorca jest zobowiązany wskazać w umowie ubezpieczenia na życie Bank, jako głównego uposażonego do otrzymania świadczenia na wypadek śmierci oraz zobowiązuje się, iż nie dokona żadnej zmiany w tej kwestii przed całkowitą spłatą kredytu.
6. Umowa ubezpieczenia na życie może zostać zawarta w zakładzie ubezpieczeń w ramach oferty dostępnej w Banku lub innym zakładzie ubezpieczeń akceptowanym przez Bank, pod warunkiem spełnienia minimalnych warunków ubezpieczenia w zakresie ograniczenia ryzyka kredytowego przed podpisaniem Umowy kredytu.
7. Kredytobiorca jest zobowiązany do utrzymywania ważności wszystkich ubezpieczeń wskazanych w Umowie kredytu oraz każdorazowego cedowania praw z tych umów na rzecz Banku, aż do całkowitej spłaty wszystkich zobowiązań wynikających z Umowy kredytu.
8. Kredytobiorca jest zobowiązany do zawarcia umowy ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych, dokonania przelewu wierzytelności wynikających z tej umowy na rzecz Banku oraz przedłożenia dowodu przyjęcia do wiadomości przez zakład ubezpieczeń faktu dokonania na Bank przelewu wierzytelności z umowy ubezpieczenia z dowodem opłacenia składki przed wypłatą kredytu/ pierwszej transzy kredytu spełniającej warunki określone w ust 1 i 2.
9. W przypadku, gdy składka ubezpieczeniowa opłacana jest w ratach, Kredytobiorca zobowiązany jest do przedkładania każdorazowo w Banku dowodów wpłaty rat składki, w terminie do dnia, w którym, zgodnie z umową ubezpieczenia, zobowiązany jest wnieść ratę składki.
10. Kredytobiorca jest zobowiązany w całym okresie kredytowania do dostarczenia aktualnej polisy ubezpieczeniowej nieruchomości, stanowiącej zabezpieczenie spłaty udzielonego kredytu, wystawionej przez zakład ubezpieczeń akceptowany przez Bank, która spełnia minimalne warunki ubezpieczenia w zakresie ograniczenia ryzyka kredytowego oraz przedkładania jej w Banku, aż do czasu całkowitej spłaty kredytu, a w przypadku płacenia składki w ratach do przedkładania dowodu zapłacenia poszczególnych rat składki ubezpieczeniowej.
11. Cesję z umowy ubezpieczenia uznaje się za skutecznie ustanowioną, jeżeli Kredytobiorca podpisał z Bankiem umowę cesji z umowy ubezpieczenia oraz dostarczył polisę potwierdzającą zawarcie umowy ubezpieczenia z adnotacją o dokonanej cesji na Bank i dowód opłacenia składki.

12. W przypadku, gdy suma ubezpieczenia uległa zmniejszeniu na skutek wypłaty odszkodowania, Kredytobiorca zobowiązany jest do ubezpieczenia nieruchomości tak, aby suma ubezpieczenia po doubezpieczeniu spełniała warunki określone w ust 1.

Rozdział 7.- Udzielanie i wykorzystanie kredytu

§ 15.

Udzielenie kredytu następuje poprzez zawarcie pomiędzy Bankiem a Kredytobiorcą pisemnej Umowy kredytu.

§ 16.

1. W celu uruchomienia kredytu lub transzy, Kredytobiorca składa każdorazowo w Banku pisemną dyspozycję, przy czym:
 - 1) uruchomienie kredytu lub transzy nastąpi w terminie wskazanym przez Kredytobiorcę w dyspozycji wypłaty, o ile dyspozycja wraz z dokumentami potwierdzającymi spełnienie warunków koniecznych do uruchomienia środków z kredytu, określonych w Umowie kredytu i Regulaminie,
 - 2) Bank dokonuje realizacji dyspozycji wypłaty kredytu lub transzy w terminie do 7 dni roboczych od dnia wystawienia dyspozycji wypłaty przez Kredytobiorcę;
 - 3) termin uruchomienia nie może być dłuższy, niż 90 dni kalendarzowych od dnia podpisania Umowy kredytu dla kredytów wypłacanych jednorazowo i dla pierwszej transzy kredytów wypłacanych w transzach, z możliwością jego wydłużenia w uzasadnionych przypadkach;
 - 4) termin uruchomienia ostatniej transzy nie może przekroczyć 24 miesięcy od dnia uruchomienia pierwszej transzy dla kredytów wypłacanych w transzach (Bank w uzasadnionych przypadkach może wydłużyć okres wykorzystania kredytu, z zachowaniem ustalonego okresu kredytowania);
 - 5) po upływie terminów, o których mowa w pkt 2 i 3 Kredytobiorcy nie przysługuje roszczenie o wypłatę środków z kredytu;
2. Wypłata kredytu mieszkaniowego realizowana jest w formie gotówkowej lub bezgotówkowej, bezgotówkowej na rachunek bankowy wskazany:
 - 1) w formie notarialnej umowy sprzedaży nieruchomości lub umowie deweloperskiej lub w odrębnym dokumencie wystawionym przez zbywcę, w przypadku kredytu na zakup nieruchomości, lub
 - 2) przez bank, w przypadku kredytu na spłatę innego kredytu, lub
 - 3) przez wykonawcę w fakturach lub dokumentach wystawionych przez wykonawcę w języku polskim i w walucie PLN w przypadku kredytu na budowę, rozbudowę domu jednorodzinnego lub na generalny remont, modernizację domu jednorodzinnego/lokalu mieszkalnego, jeśli inwestycje realizowane są przez Kredytobiorcę przy udziale wykonawcy lub podwykonawcy, lub
 - 4) przez Kredytobiorcę w Banku w przypadku kredytu na budowę domu jednorodzinnego oraz remont, rozbudowę, modernizację gdy inwestycje realizowane są przez kredytobiorcę we własnym zakresie – systemem gospodarczym, lub
 - 5) przez inwestora zastępczego w przypadku kredytu na nabycie prawa własności do domu jednorodzinnego/lokalu mieszkalnego budowanego przez dewelopera lub jako przelew do innego banku lub też wypłatę gotówkową w przypadku braku rachunku w Banku.
3. Dopuszcza się możliwość rozliczenia **50 %** uruchomionej kwoty udzielonego kredytu jedynie na podstawie oświadczenia Kredytobiorcy, pozostałe **50 %** uruchomionego kredytu rozliczane jest na podstawie faktur lub rachunków w przypadku kredytu udzielonego na budowę, rozbudowę lub dokończenie budowy domu jednorodzinnego, generalny remont, modernizację domu/lokalu mieszkalnego przez Kredytobiorcę.
4. Rozliczenie wypłaconej transzy stanowi warunek uruchomienia kolejnej transzy kredytu.
5. Przedstawiane faktury lub rachunki powinny być wystawione w języku polskim i w walucie PLN zostają opatrzone przez Bank klauzulą „Rozliczenie umowy kredytu nr z dnia” i dołączone do dyspozycji wypłaty kredytu.
6. W przypadku kredytu przeznaczonego na budowę, rozbudowę lub dokończenie budowy domu jednorodzinnego rozliczenie każdej transzy następuje dodatkowo na podstawie aktualnych wpisów z dziennika budowy i zdjęć obrazujących wykonane prace o ile bank nie dokonał kontroli inwestycji udokumentowanej kartą kontroli inwestycji.
7. Kredytobiorca jest zobowiązany rozliczyć ostatnią transzę kredytu w terminie **120** dni od jej uruchomienia. W uzasadnionych przypadkach, Bank może przedłużyć ten termin na wniosek Kredytobiorcy.
8. Uruchomienie kolejnych transz kredytu może być dokonane po ustaleniu przez Bank zaangażowania w przedsięwzięcie środków z poprzedniej transzy na podstawie wyników weryfikacji przedsięwzięcia dokonanej w oparciu o dokumentację, o której mowa w ust. 3. Dodatkowo Bank ma prawo zlecić wykonanie kontroli inwestycji przed wypłatą każdej transzy, przy czym kontrola inwestycji przed wypłatą ostatniej transzy jest obowiązkowa.
9. W przypadku budowy, dokończenia budowy, przebudowy lub rozbudowy, generalnego remontu czy modernizacji Kredytobiorca zobowiązany jest zapewnić wgląd do dokumentacji budowy, w szczególności dziennika budowy oraz przedstawić posiadane przez siebie faktury za materiały i wykonane prace z zastrzeżeniem ust. 3.
10. W przypadku negatywnego w ocenie Banku wyniku kontroli inwestycji, w szczególności na skutek niedostępności do wglądu dokumentacji budowy, faktur lub rachunków, o których mowa w ust. 5 wnioskowana transza kredytu nie zostanie wypłacona do momentu uzyskania pozytywnych wyników kontroli inwestycji oraz spełnienia pozostałych warunków koniecznych do wypłaty kredytu/transzy.
11. Wypłata Uniwersalnego Kredytu Hipotecznego realizowana jest w formie bezgotówkowej na rachunek Kredytobiorcy prowadzony w Banku lub jako przelew do innego banku lub też poprzez wypłatę gotówkową w przypadku braku rachunku.
12. W przypadku wykorzystania kredytu w kwocie niższej od kwoty udzielonego kredytu na wniosek Kredytobiorcy Bank dokonuje zmniejszenia kwoty kredytu do wysokości wykorzystanej kwoty kredytu oraz ustala nową wysokość rat kapitałowych. Zmiana wysokości rat spłaty kapitału wymaga sporządzenia aneksu do Umowy kredytu i przekazania przez Bank nowego harmonogramu

spłat rat kredytu. Niewykorzystanie przez Kredytobiorcę pełnej kwoty udzielonego kredytu nie skutkuje obniżeniem prowizji za jego udzielenie.

13. Środki z kredytu nie zostaną uruchomione, jeżeli:
- 1) Kredytobiorca nie opłaci opłat i prowizji za udzielenie kredytu,
 - 2) Kredytobiorca nie spełnił warunków określonych w Umowie kredytu;
 - 3) po zawarciu Umowy kredytu a przed wypłatą środków Bank uzyskał informację, że została wszczęta egzekucja lub został złożony wniosek o ogłoszenie upadłości lub o zawarcie układu z wierzycielami wobec:
 - a) Kredytobiorcy i/lub jego małżonka, działających jako jednoosobowy przedsiębiorca lub wspólnik spółki osobowej,
 - b) Poręczyciela i/lub jego małżonka, działających jako jednoosobowy przedsiębiorca lub wspólnik spółki osobowej.
14. W sytuacji opisanej w ust.13 Umowa kredytu wygasa, co oznacza, że po stronie Kredytobiorcy nie istnieje wobec Banku roszczenie o zawarcie Umowy kredytu na warunkach określonych w decyzji kredytowej, jak również nie przysługuje mu roszczenie o zwrot poniesionych kosztów związanych z kompletowaniem przez niego wszystkich dokumentów stanowiących elementy wniosku kredytowego.

Rozdział 8.- Reklamacje

§ 17.

1. Kredytobiorca, może zgłosić reklamację, dotyczącą usług świadczonych przez Bank w następującym trybie:
 - 1) pocztą tradycyjną kierując pismo na adres korespondencyjny Banku: 24-220 Nierzwica Duża, ul. Lubelska 4;
 - 2) pocztą e-mail na adres: reklamacje@bsnierzwicaduza.pl;
 - 3) pisemnie lub ustnie w placówce Banku.
2. Bank rozpatruje reklamację i udziela odpowiedzi Kredytobiorcy w postaci papierowej lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
3. Odpowiedź, o której mowa w ust.2 może zostać dostarczona pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek Kredytobiorcy.
4. Bank udziela odpowiedzi, o której mowa w ust.2 bez zbędnej zwłoki jednak nie później niż w terminie do **30** dni kalendarzowych od daty otrzymania reklamacji.
5. W przypadku, gdy z uwagi na złożoność sprawy, zachodzi konieczność przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego i termin 30-dniowy nie może zostać dotrzymany, Bank informuje Kredytobiorcę o:
 - 1) przyczynie opóźnienia;
 - 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone;
 - 3) wskazuje przewidywany termin udzielenia odpowiedzi.
6. W przypadku, o którym mowa w ust.5, termin rozpatrzenia reklamacji przez Bank i udzielenia odpowiedzi nie może być dłuższy niż **60** dni kalendarzowych od daty otrzymania reklamacji.
7. Złożenie reklamacji nie zwalnia Kredytobiorcy z obowiązku terminowego regulowania zobowiązań wynikających z harmonogramu spłaty wobec Banku, o ile nie jest on kwestią przedmiotu reklamacji.
8. W przypadku nieuwzględnienia roszczeń wynikających z reklamacji Kredytobiorcy, treść odpowiedzi, będzie zawierać również pouczenie o możliwości:
 - 1) odwołania się od stanowiska zawartego w odpowiedzi, jeżeli podmiot rynku finansowego przewiduje tryb odwoławczy, a także o sposobie wniesienia tego odwołania;
 - 2) skorzystania z instytucji mediacji albo sądu polubownego, albo innego mechanizmu polubownego rozwiązywania sporów, jeżeli podmiot rynku finansowego przewiduje taką możliwość; wystąpienia z wnioskiem o rozpatrzenie sprawy do Rzecznika Finansowego;
 - 3) wystąpienia z powództwem do sądu powszechnego ze wskazaniem podmiotu, który powinien być pozwany i sądu miejscowo właściwego do rozpoznania sprawy.

Rozdział 9. Pozasądowe rozwiązywanie sporów konsumenckich

§ 18.

1. Spory powstałe pomiędzy Kredytobiorcą a Bankiem mogą być rozstrzygane według wyboru Kredytobiorcy:
 - 1) w drodze polubownej w trybie pozasądowego rozwiązywania sporów konsumenckich przy Rzeczniku Finansowym zgodnie z ustawą o pozasądowym rozwiązywaniu sporów konsumenckich z dnia 23 września 2016 r. (Dz.U. z 2016 r., poz.1823);
 - 2) za pośrednictwem Bankowego Arbitra Konsumenckiego.
2. Zasady rozstrzygania sporów przez Bankowego Arbitra Konsumenckiego opisane są na stronie internetowej www.zbp.pl.
3. Zasady pozasądowego rozwiązywania sporów konsumenckich w trybie przeprowadzenie postępowania polubownego przy Rzeczniku Finansowym opisane są na stronie internetowej www.rf.gov.pl.
4. Po wyczerpaniu procedury reklamacyjnej w Banku opisanej w Rozdziale 8., Kredytobiorca ma prawo złożyć wniosek o przeprowadzenie postępowania polubownego przy Rzeczniku Finansowym zgodnie z ustawą o pozasądowym rozwiązywaniu sporów konsumenckich z dnia 23 września 2016r. (Dz.U. z 2016r., poz.1823).

Rozdział 10.- Inne postanowienia

§ 19.

1. Regulamin może być zmieniony przez Bank z ważnych przyczyn. Za ważne przyczyny uznaje się:
 - 1) w zakresie wynikającym z realizacji niniejszej Umowy, wiążące Bank i mające wpływ na zasady i warunki udzielania kredytów oraz inne czynności bankowe związane z Umową kredytu:
 - a) zmiany w przepisach prawa powszechnie obowiązującego,

- b) konieczność wprowadzenia nowej interpretacji przepisów regulujących działalność sektora bankowego bądź świadczenie przez Bank usług wynikających z orzeczeń sądów, w tym sądów UE,
 - c) zarządzenia Prezesa NBP, uchwały i rekomendacje KNF, decyzje UOKiK lub innych właściwych w tym zakresie organów lub urzędów kontrolnych, w tym organów i urzędów UE,
- 2) mające na celu polepszenie sytuacji Kredytobiorcy:
- a) zmiany w produktach Banku, lub
 - b) podwyższenie poziomu świadczenia przez Bank usług, bądź czynności bankowych
 - c) zmiany narzędzi technologicznych i środków wykorzystywanych do świadczenia usług objętych Regulaminem mających wpływ na prawa i obowiązki Stron Umowy określone w niniejszym Regulaminie
2. O wprowadzonych do Regulaminu zmianach Bank zobowiązuje się powiadomić Kredytobiorcę:
- 1) przesyłając pełny tekst wprowadzonych zmian na trwałym nośniku, w szczególności na piśmie lub drogą elektroniczną – gdy zmiany wpływają na warunki zawartej Umowy kredytu;
 - 2) umieszczając tekst Regulaminu na stronie internetowej Banku (www.bsniedrzwicaduza.pl).
3. W przypadku, gdy Kredytobiorca nie akceptuje wprowadzonych zmian do Regulaminu, ma prawo wypowiedzenia Umowy kredytu na zasadach określonych w Umowie kredytu, informując o tym Bank w formie pisemnej w terminie **30** dni kalendarzowych od dnia otrzymania zawiadomienia o zmianie Regulaminu. W takim przypadku Kredytobiorca jest zobowiązany do spłaty wszelkich swoich zobowiązań wobec Banku, wynikających z zawartej Umowy kredytu najpóźniej w ostatnim dniu okresu wypowiedzenia.
4. Nie stanowią zmian warunków Umowy kredytu uprawniających do skorzystania z uprawnienia, o których mowa w ust.3, zmiany do Regulaminu dokonane w zakresie:
- 1) uzupełnienia Regulaminu o nowe produkty wprowadzone przez Bank;
 - 2) wprowadzenia do Regulaminu postanowień rozszerzających zakres oferty kierowanej do Kredytobiorcy.

§ 20.

- 1. Kanał dystrybucji informacji, o których mowa w §9 ust.4, §11 ust.9 (dla umów zawartych do 31 marca 2015r.), §11 ust.7, (dla umów zawartych od 01 kwietnia 2015 r.), oraz §17 ust.2, §19 ust.2 pkt 1 jest określany w dz.VI wniosku kredytowego.
- 2. Zasady dystrybucji określone dla Kredytobiorcy mają także zastosowanie dla innych osób będących dłużnikami banku z tytułu spłaty kredytu.
- 3. Kredytobiorca może w każdym czasie złożyć dyspozycję zmiany kanału dystrybucji.
- 4. Jeżeli Kredytobiorca wybrał kanał dystrybucji drogą elektroniczną, zobowiązuje się do:
 - 1) sprawdzania / logowania się, nie rzadziej niż raz na miesiąc nie później niż przed dniem spłaty raty kredytowej, skrzynki odbiorczej poczty elektronicznej e-mail w celu zapoznania się z zmienionym harmonogramem spłat / wiadomościami na temat zmian w Regulaminie i / lub Taryfie opłat i prowizji. Obowiązek ten powstaje każdego miesiąca obowiązywania Umowy kredytu i przez cały okres spłaty kredytu;
 - 2) utrzymywania poczty elektronicznej e-mail w stanie umożliwiającym odebranie wiadomości zawierającej informacje, o których mowa w ust. 1;
 - 3) niezwłocznego skontaktowania się z Bankiem w razie wystąpienia jakichkolwiek wątpliwości, co do prawidłowej komunikacji z Bankiem za pośrednictwem poczty elektronicznej lub doręczania informacji, o których mowa w ust.1.
- 5. Kredytobiorca ma możliwość zgłoszenia incydentu bezpieczeństwa drogą elektroniczną na adres e-mail: reklamacie@bsniedrzwicaduza.pl.

§ 21.

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem mają zastosowanie ustawa Prawo bankowe, ustawa Kodeks cywilny, ustawy o kredycie konsumenckim i inne właściwe, powszechnie obowiązujące przepisy prawa.

Regulamin obowiązuje od 27 grudnia 2019 roku

Zarząd Banku Spółdzielczego w Niedzwicy Dużej