

REGULAMIN KREDYTOWANIA OSÓB FIZYCZNYCH W RAMACH KREDYTÓW ZABEZPIECZONYCH HIPOTECZNIE

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1.

Regulamin kredytowania osób fizycznych w ramach kredytów zabezpieczonych hipotecznie, zwany dalej „Regulaminem”, określa zasady, warunki i tryb udzielania oraz spłaty kredytów zabezpieczonych hipotecznie w Banku Spółdzielczym w Kolbuszowej, w tym najważniejsze informacje dotyczące Umowy kredytu.

§ 2.

Użyte w Regulaminie określenia oznaczają:

- 1) **Bank** – Bank Spółdzielczy w Kolbuszowej;
- 2) **całkowity koszt kredytu** – wszelkie koszty, które Kredytobiorca jest zobowiązany ponieść w związku z Umową kredytu, w szczególności:
 - a) odsetki, opłaty, prowizje, podatki i marże jeżeli są znane Bankowi oraz
 - b) koszty usług dodatkowych, w szczególności ubezpieczeń, w przypadku gdy ich poniesienie jest niezbędne do uzyskania kredytu lub do uzyskania go na oferowanych warunkach;
- 3) **całkowita kwota kredytu** - maksymalna kwota wszystkich środków pieniężnych nieobejmujących kredytowanych kosztów kredytu, które Bank udostępni Kredytobiorcy na podstawie Umowy kredytu, a w przypadku Umowy kredytu, dla której nie przewidziano tej maksymalnej kwoty – suma wszystkich środków pieniężnych nieobejmujących kredytowanych kosztów kredytu zabezpieczonego hipotecznie, które Bank udostępni Kredytobiorcy na podstawie Umowy kredytu;
- 4) **dom jednorodzinny** – budynek mieszkalny jednorodzinny, budynek wolnostojący 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;
- 5) **deweloper** – przedsiębiorca w rozumieniu ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. – Kodeks Cywilny, 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 użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego, stanowiącego odrębną nieruchomość;
- 6) **inny kredyt** – kredyt hipoteczny/pożyczka hipoteczna zaciągnięty/a w innym banku, z którego/jej korzysta Kredytobiorca i na spłatę, którego/jej zaciąga kredyt w Banku;
- 7) **inny kredyt mieszkaniowy** – kredyt mieszkaniowy zaciągnięty przez Kredytobiorcę w innym banku;
- 8) **inwestor zastępczy** – podmiot prowadzący inwestycję w zastępstwie Kredytobiorcy, np. deweloper;
- 9) **kanał dystrybucji** – sposób przekazywania przez Bank Kredytobiorcy oraz innym osobom będącym dłużnikami Banku z tytułu zabezpieczenia spłaty kredytu, harmonogramów spłat, informacji o zmianach Regulaminu, Taryfy, Tabeli;
- 10) **karencja** – okres od dnia wypłaty kredytu lub pierwszej transzy kredytu do określonego w Umowie kredytu terminu spłaty pierwszej raty kapitałowo-odsetkowej kredytu wynoszący maksymalnie 24 miesiące, z możliwością wydłużenia tego okresu do 36 miesięcy w uzasadnionych przypadkach;
- 11) **kontrola inwestycji (inspekcja)** – opinia o przedmiocie kredytowania wykonana przez rzeczoznawcę majątkowego lub pracownika Banku na podstawie osobistej inspekcji nieruchomości oraz stosownej do tego analizy;
- 12) **kredyt** – każda transakcja obciążona ryzykiem kredytowym, objęta Regulaminem, tj.: kredyt mieszkaniowy Mój Dom i Uniwersalny Kredyt Hipoteczny;
- 13) **Kredytobiorca** – osoba fizyczna posiadająca pełną zdolność do czynności prawnych, która zawarła z Bankiem Umowę kredytu;
- 14) **lokal mieszkalny** – samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali, 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;
- 15) **LTV (Loan to Value)** – wskaźnik wyrażający stosunek wartości ekspozycji kredytowej do wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia kredytu;
- 16) **marża** – stała wartość wyrażona w punktach procentowych, ustalona przez Bank;
- 17) **nierezydent** – osoba fizyczna nie mająca miejsca zamieszkania w kraju, w odniesieniu do przepisów ustawy Prawo dewizowe.
- 18) **nieruchomość** – działka gruntu zabudowana lub mająca zostać zabudowana domem jednorodzinny (działka budowlana), dom jednorodzinny stanowiący odrębny od gruntu przedmiot własności lub będący przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa, lokal mieszkalny stanowiący odrębną własność lub będący przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa, mieszkanie komunalne lub zakładowe;
- 19) **okres kredytowania** – okres liczony od dnia zawarcia Umowy kredytu do dnia spłaty ostatniej raty kredytu wraz z odsetkami, określonej w harmonogramie spłat stanowiącym załącznik do Umowy kredytu;
- 20) **okres wykorzystania kredytu** – określony w Umowie kredytu okres liczony od dnia uruchomienia pierwszej transzy kredytu do dnia uruchomienia ostatniej transzy kredytu;
- 21) **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;
- 22) **okresowo stała stopa procentowa** – stopa procentowa, według której oprocentowany jest kredyt zabezpieczony hipotecznie, wyrażona jako stała wartość procentowa w określonym w Umowie kredytu przedziale czasu (zasady ustalania oprocentowania okresowo stałego oraz dokonywania jego zmian są określone w Umowie kredytu);
- 23) **placówka Banku** – jednostka organizacyjna Banku prowadząca bezpośrednią obsługę Klienta; Centrala, Oddział, Filia;
- 24) **podmiot rynku finansowego** - bank krajowy, zagraniczny, oddział banku zagranicznego, oddział instytucji kredytowej i finansowej w rozumieniu Ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. - Prawo bankowe oraz inne podmioty w myśl Ustawy o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym z dnia 5 sierpnia 2015r.;
- 25) **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;
- 26) **przedsięwzięcie / inwestycja** – zakup, przekształcenie, wykup nieruchomości, budowa, dokończenia budowy, rozbudowa, przebudowa, wykończenie i remont nieruchomości, całkowita spłata zadłużenia z tytułu innego kredytu mieszkaniowego, refinansowanie kosztów poniesionych na cele mieszkaniowe (o których mowa w Metryce produktowej kredytu mieszkaniowego Mój Dom);
- 27) **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;
- 28) **rachunek** – wskazany w Umowie kredytu rachunek prowadzony przez Bank, przeznaczony do spłaty kredytu;
- 29) **rata kredytu** – łączna kwota raty kapitałowej i odsetkowej przypadająca do spłaty za dany miesięczny okres rozliczeniowy lub rata odsetkowa przypadająca do spłaty za dany miesięczny okres rozliczeniowy w okresie karencji w spłacie kredytu;
- 30) **RRSO** – całkowity koszt kredytu ponoszony przez Kredytobiorcę, wyrażony jako wartość procentowa całkowitej kwoty kredytu w stosunku rocznym;
- 31) **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.;
- 32) **remont** – prace zmierzające do przywrócenia obiektowi funkcjonalności pierwotnej, wymiana lub naprawa wszystkich zużytych części;
- 33) **Tabela** – Tabela oprocentowania produktów bankowych Banku Spółdzielczego w Kolbuszowej;
- 34) **Taryfa** – Taryfa opłat i prowizji bankowych Banku Spółdzielczego w Kolbuszowej;
- 35) **trwały nośnik** – materiał lub urządzenie służące do przechowywania i odczytywania informacji przekazywanych Kredytobiorcy w związku z Umową kredytu, przez czas odpowiedni do celów, jakim informacje te służą oraz pozwalające na odtworzenie tych informacji w niezminionej postaci;
- 36) **Umowa kredytu** – każda umowa, na podstawie, której zostaje udzielony jeden z następujących rodzajów kredytów: kredyt mieszkaniowy Mój Dom lub uniwersalny kredyt hipoteczny;

- 37) **wakacje kredytowe** – możliwość niezapłacenia jednej raty kapitałowo-odsetkowej kredytu, z której Kredytobiorca może skorzystać raz w roku kalendarzowym po upływie 12 miesięcy trwania Umowy kredytu, ale nie wcześniej niż po zakończeniu okresu karencji w spłacie kapitału, pod warunkiem terminowej spłaty kredytu w okresie 6 miesięcy przed złożeniem wniosku;
- 38) **wkład własny** – wszystkie udokumentowane środki własne Kredytobiorcy, zainwestowane w finansowanie przedsięwzięcia stanowiącego cel kredytu;
- 39) **wymagany wkład własny Kredytobiorcy** - wyrażona kwotą pieniężną wartość środków własnych Kredytobiorcy, którą Bank w myśl przepisów wewnętrznych, uznaje za minimalny, niezbędny udział w finansowaniu przedsięwzięcia stanowiącego cel kredytu; minimalny wymagany wkład własny wynosi 20% całkowitego kosztu realizacji przedsięwzięcia stanowiącego cel kredytu lub 20% wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia kredytu;
- 40) **Wnioskodawca** – osoba fizyczna posiadająca pełną zdolność do czynności prawnych, ubiegająca się o kredyt;
- 41) **wycena nieruchomości/operat szacunkowy** – pisemna opinia o wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia kredytu 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., Rozporządzeniem RM z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego oraz standardem zawodowym rzeczoznawców majątkowych nr 1, wg. Obwieszczenia Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia z dnia 01.09.2017r. w sprawie standardu zawodowego;
- 42) **wymagalność kredytu** – stan prawny skutkujący uprawnieniem Banku do żądania bezzwłocznej spłaty kredytu, wynikający z upływu terminu spłaty kredytu określonego w Umowie kredytu lub z upływu okresu wypowiedzenia Umowy kredytu;
- 43) **zmienna stopa procentowa** – stopa, według której oprocentowany jest kredyt, ustalana jako suma stawki referencyjnej Banku i indywidualnie ustalonej (przez Bank i Kredytobiorcę) marży;
- 44) **stawka referencyjna** - stawka WIBOR 3M (ang. Warsaw Interbank Offered Rate) ustalana zgodnie z Regulaminem Stawek Referencyjnych WIBID i WIBOR 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 zabezpieczonych hipotecznie

§ 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 Mój Dom wynosi od 1 do 25 lat. W przypadku uniwersalnego kredytu hipotecznego oraz kredytu mieszkaniowego Mój Dom udzielanego na zakup działki budowlanej - okres kredytowania wynosi od 1 roku do 15 lat.
2. W przypadku kredytu mieszkaniowego Mój Dom, środki pieniężne z udzielonego kredytu, wraz z udziałem własnym Kredytobiorcy, powinny umożliwić zakończenie inwestycji w ciągu 24 miesięcy od daty uruchomienia kredytu lub jego pierwszej transzy, z zastrzeżeniem ust. 5.
3. Bank stosuje obligatoryjnie karencję w przypadku kredytu wypłacanego w transzach i kredytu przeznaczonego na:
 - 1) nabycie prawa własności nieruchomości będącej w trakcie budowy;
 - 2) na budowę, dokończenie budowy, rozbudowę, przebudowę, wykończenie i remont nieruchomości, do momentu uruchomienia ostatniej transzy kredytu.
4. Bank może na wniosek Kredytobiorcy wyrazić zgodę na:
 - 1) karencję, która nie może przekraczać 24 miesięcy, w przypadku kredytu przeznaczonego na zakup nieruchomości;
 - 2) dodatkowy okres karencji, pod warunkiem, iż łączny okres karencji nie przekroczy 24 miesięcy z zastrzeżeniem ust. 5.
5. W uzasadnionych przypadkach karencja w spłacie kapitału może zostać wydłużona maksymalnie do okresu 36 miesięcy.
6. W przypadku uniwersalnego kredytu hipotecznego okres karencji nie może być dłuższy niż 6 miesięcy.
7. Raz w każdym roku trwania Umowy kredytu Kredytobiorca ma prawo, za zgodą Banku, do niezapłacenia jednej raty kapitałowo-odsetkowej tj. skorzystania z tzw. wakacji kredytowych. W takim przypadku okres spłaty kredytu pozostaje bez zmian, wysokość kolejnych rat ulega odpowiedniemu zwiększeniu, Kredytobiorca otrzyma natomiast nowy harmonogram spłat.
8. W przypadku zamiaru skorzystania z wakacji kredytowych Kredytobiorca zobowiązany jest poinformować o tym Bank w formie pisemnego wniosku, co najmniej 14 dni kalendarzowych przed terminem spłaty danej raty i uzyskać pisemną zgodę Banku. Wniosek o skorzystanie z wakacji kredytowych należy złożyć w placówce Banku.
9. Skorzystanie z wakacji kredytowych jest możliwe dopiero po upływie 12 miesięcy od zawarcia Umowy kredytu, ale nie wcześniej niż po zakończeniu okresu karencji w spłacie kapitału oraz pod warunkiem terminowej spłaty rat kredytu w okresie 6 miesięcy przed złożeniem wniosku o skorzystanie z wakacji kredytowych.

§ 5.

1. Minimalna kwota kredytu nie może być niższa niż 10 000 PLN.
2. Maksymalna kwota kredytu uzależniona jest od zdolności kredytowej Wnioskodawcy i wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia:
 - 1) w przypadku uniwersalnego kredytu hipotecznego maksymalna kwota kredytu nie może przekroczyć 60% wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia kredytu;
 - 2) w przypadku kredytu mieszkaniowego Mój Dom na zakup działki budowlanej, Bank kredytuje maksymalnie do 50% wartości tej nieruchomości;
 - 3) w przypadku pozostałych celów kredytu mieszkaniowego Mój Dom, Bank kredytuje maksymalnie do 80% kosztu realizacji przedsięwzięcia stanowiącego cel kredytu lub do 80% wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia kredytu, przy czym, maksymalna kwota kredytu nie może przekroczyć 1 mln PLN.

§ 6.

1. Kredyt mieszkaniowy Mój Dom 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, tj., co najmniej 20% kosztu jego realizacji lub 20% wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia kredytu (w przypadku budowy, dokończenia budowy, rozbudowy, przebudowy, wykończenia i remontu nieruchomości na własnym gruncie, realizowanych przez Kredytobiorcę we własnym zakresie tzw. systemem gospodarczym).
2. Udział środków własnych Kredytobiorcy w realizację przedsięwzięcia musi zostać udokumentowany przez Kredytobiorcę w sposób uzgodniony z Bankiem, przed zawarciem Umowy kredytu.
3. W przypadku kredytów wypłacanych w transzach, wkład własny może być wnoszony proporcjonalnie w odniesieniu do kwoty wypłaconych transz, najpóźniej przed wypłatą ostatniej transzy kredytu.
4. W przypadku kredytu wypłacanego jednorazowo, wniesienie wkładu własnego winno nastąpić przed wypłatą kredytu.

Rozdział 3. Wnioskodawca

§ 7.

1. Wnioskodawcą może być osoba fizyczna, która:
 - 1) ma pełną zdolność do czynności prawnych;
 - 2) złoży poprawnie wypełniony wniosek oraz wszystkie wymagane przez Bank dokumenty;
 - 3) posiada zdolność kredytową rozumianą, jako zdolność do spłaty kredytu w terminach i kwotach określonych w Umowie kredytu;
 - 4) posiada wiarygodność kredytową, rozumianą, jako rzetelną obsługę dotychczasowych zobowiązań z tytułu zaciągniętych kredytów, poręczeń i innych zobowiązań finansowych;
 - 5) przedstawi zabezpieczenie spłaty kredytu wymagane przez Bank.
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. 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 pobytu dla obywateli innych państw, niż mowa powyżej.
5. Jeżeli do kredytu przystępuje dwóch lub więcej Wnioskodawców, od każdego z nich wymagane jest przedstawienie dokumentów potwierdzających tożsamość.
6. Dokumenty tożsamości, o których mowa w ust. 6 muszą zawierać zdjęcie Wnioskodawcy.
7. Wnioskodawca zobowiązany jest przedstawić dodatkowe dokumenty w przypadku:
 - 1) rozdzielności majątkowej – prawomocne orzeczenie sądu lub akt notarialny ustanowienia między małżonkami rozdzielności majątkowej;
 - 2) rozwodu i separacji – prawomocny wyrok sądu stwierdzający rozwód lub separację.
8. Weryfikacji Poręzcyciela dokonuje się w sposób analogiczny, jak w przypadku Wnioskodawcy.

Rozdział 4. Wniosek kredytowy

§ 8.

1. Bank udziela kredytu na podstawie złożonego przez Wnioskodawcę pisemnego wniosku o udzielenie kredytu, wraz z dokumentami wymaganymi przez Bank, potwierdzającymi m. in. źródło i wysokość osiągniętych dochodów.
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 kredytowego, Bank zwraca oryginały dokumentów stanowiących załączniki do wniosku do rąk własnych Wnioskodawcy lub odsyła listem poleconym na jego adres. Na wniosek Wnioskodawcy, Bank może wydać pisemne zaświadczenie o odmowie udzielenia kredytu. Oryginał wniosku kredytowego 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 jest zobowiązany dołączyć do wniosku, o którym mowa w ust. 1, aktualny operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego z listy Banku, określający wartość rynkową nieruchomości (bieżącą i docelową o ile dotyczy) 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
 - 1) w przypadku 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) w przypadku 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 PLN;
 - 3) w przypadku kredytu przeznaczonego na zakup nieruchomości na rynku wtórnym lub kredytu na remont kiedy zakres prac nie wymaga zezwoleń organów administracyjnych i zmiany projektu - zabezpieczonego na typowej nieruchomości mieszkalnej, gdzie łączne zaangażowanie kredytowe Banku wobec Klienta nie przekracza 100 000 PLN.
9. Bank może zrezygnować z wymogu dołączenia przez Wnioskodawcę operatu szacunkowego:
 - 1) w przypadku 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;
 - 2) w przypadku nabywania lokalu mieszkalnego od gminy, Skarbu Państwa lub zakładu pracy, gdzie wszelkie informacje zawarte są w dokumencie potwierdzającym prawo do nabycia lokalu przez Wnioskodawcę i gdy wartość kredytu nie przekracza 250 000 PLN;
 - 3) w przypadku kredytu w wysokości do 100 000 PLN przeznaczonego na remont, kiedy zakres prac nie wymaga zezwoleń organów administracyjnych i zmian projektu.

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.
3. Bank oferuje kredyty w formule oprocentowania okresowo stałego oraz oprocentowania zmiennego.
4. Oprocentowanie kredytu okresowo stałą stopą procentową oznacza, że w okresie 60 miesięcy od daty zawarcia Umowy kredytu oprocentowanie kredytu jest stałe i niezmiennie dla Kredytobiorcy. Po upływie tego okresu następuje automatyczna zmiana oprocentowania kredytu na oprocentowanie zmienne, bez konieczności zawierania aneksu do Umowy kredytu.
5. Oprocentowanie zmienne stanowi sumę stawki referencyjnej oraz indywidualnie ustalonej marży, które to elementy szczegółowo określa Umowa kredytu.
6. Zmiana stopy procentowej na skutek zmiany stawki referencyjnej Banku nie stanowi zmiany Umowy kredytu i nie powoduje konieczności wypowiedzenia warunków Umowy kredytu ani sporządzania aneksu do Umowy kredytu.
7. Strony ustalają, że w przypadku, gdy dla danego okresu odsetkowego stawka referencyjna Banku przyjmie wartość ujemną, dla obliczenia oprocentowania kredytu w tym okresie, strony Umowy kredytu ustalają, że stawka referencyjna będzie miała poziom równy zero „0”.
8. W przypadku braku notowań stawki referencyjnej określonej w § 2 pkt 45, stanowiącej podstawę oprocentowania udzielonego kredytu, Bank w terminie 14 dni od daty jej zawieszenia lub likwidacji zastosuje w miejsce stawki 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 stawki 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 stawki referencyjnej, oraz
 - 3) jest najbardziej zbliżony do stawki 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.
9. Jeżeli żaden wskaźnik referencyjny spełniający wymagania wymienione w ust. 5 nie będzie dostępny, Bank zastosuje w miejsce stawki referencyjnej wymienionej w § 2 pkt 43 stawkę procentową odpowiadającą w stosunku rocznym kosztom finansowania udostępnionych przez Bank klientowi środków pieniężnych z dowolnego dostępnego źródła, jakie Bank może rozsądnie wybrać.
10. Nowy wskaźnik, o którym mowa w ust. 5 i 6, obowiązywać będzie od 1-go dnia kwartału następującego po kwartale, w którym stawka WIBOR 3M ulegnie zawieszeniu lub likwidacji.
11. 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 spłaty kredytu. Do informacji dla Kredytobiorcy Bank dołącza nowy harmonogram spłat, obejmujący okres obowiązywania nowej stopy procentowej.
12. W związku z przyznaniem kredytu Kredytodawca otrzymuje przed zawarciem Umowy kredytu pisemną informację na temat ryzyk związanych z wyborem formuły oprocentowania kredytu. Zasady funkcjonowania oraz zmiany oprocentowania opisane są w Umowie kredytu.
13. Aktualna Tabela oprocentowania dostępna jest w placówkach Banku i na stronie internetowej Banku.

§ 10.

1. W celu obliczenia RRSO, uwzględnia się:
 - 1) całkowity koszt kredytu zabezpieczonego hipotecznie, z wyłączeniem opłat z tytułu niewykonania przez Kredytobiorcę zobowiązań wynikających z Umowy kredytu;
 - 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 kredytu 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.

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. Opłata przygotowawcza za rozpatrzenie wniosku kredytowego i prowizja za udzielenie kredytu powinny zostać wpłacone przez Kredytobiorcę w sposób ustalony z Bankiem najpóźniej w chwili uruchomienia kredytu /pierwszej transzy kredytu w formie:
 - 1) wpłaty gotówką przed uruchomieniem kredytu;
 - 2) wpłaty przelewem przed uruchomieniem kredytu;
 - 3) pobrania w dniu wypłaty kredytu przez Bank ze środków zgromadzonych na rachunku w Banku.
3. Obowiązująca Kredytobiorcę Taryfa, w okresie obowiązywania Umowy kredytu, może ulec zmianie polegającej na podwyższeniu opłat i prowizji.
4. Zmiana Taryfy, o której mowa w ust. 3, do której upoważniony jest Bank 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, tj.:
 - 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%;
 - 4) zmiany wysokości stopy redyskonta weksli, stawki 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 międzybankowym 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. Zmiana Taryfy, o której mowa w ust. 3 dokonywana będzie nie częściej niż cztery razy w roku.
6. Zmiany Taryfy polegające na obniżeniu lub uchyleniu opłat lub prowizji w niej zawartych możliwe są w każdym czasie i nie są uzależnione 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 Kredytobiorcę o zakresie wprowadzanych zmian na trwałym nośniku, w szczególności na piśmie lub drogą elektroniczną, w terminie nie później niż 2 miesiące przed datą ich wejścia w życie.
8. W przypadku, gdy Kredytobiorca nie akceptuje wprowadzonych zmian 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 placówce Banku i na stronie internetowej Banku.

Rozdział 6. Zabezpieczenie spłaty kredytu

§ 12.

1. Kredytobiorca zobowiązany jest do ustanowienia i utrzymania prawnych form zabezpieczenia kredytu określonych w Umowie kredytu.
2. Podstawowymi, obligatoryjnymi formami zabezpieczenia kredytu są:
 - 1) weksel własny in blanco Kredytobiorcy wystawiony na rzecz Banku wraz z deklaracją wekslową;
 - 2) hipoteka ustanawiana na pierwszym miejscu na rzecz Banku w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia kredytu; przedmiot zabezpieczenia kredytu musi stanowić nieruchomość, na zakup lub budowę, której Bank udziela kredytu;
 - 3) cesja praw na rzecz Banku z umowy ubezpieczenia nieruchomości (nie dotyczy nieruchomości gruntowych) stanowiącej przedmiot zabezpieczenia kredytu od ognia i innych zdarzeń losowych. Suma ubezpieczenia określona jest w § 14 ust 1;
 - 4) cesja praw na rzecz Banku z umowy ubezpieczenia domu jednorodzinnego na własnym gruncie systemem gospodarczym lub generalnego/ częściowego wykonawstwa), od ognia i innych zdarzeń losowych. Suma ubezpieczenia określona jest w § 14 ust 3;
 - 5) wskazanie Banku jako głównego uposażonego do otrzymania świadczenia z polisy ubezpieczenia na życie Kredytobiorcy do wysokości zadłużenia wynikającego z zawartej Umowy kredytu— w przypadku, gdy spełnione są łącznie trzy warunki:
 - a) kwota kredytu przekracza 100 000 PLN,
 - b) suma wieku najstarszego Kredytobiorcy i okresu kredytowania przekracza 65 lat,
 - c) Kredytobiorca jest jedynym żywicielem rodziny (osobą posiadającą na wyłącznym utrzymaniu członków rodziny).
3. Kredytobiorca zobowiązany jest do dokonania cesji praw na rzecz Banku w przypadku, gdy inwestor zastępczy zapewni Kredytobiorcy gwarancję bankową lub gwarancję ubezpieczeniową.
4. W przypadku inwestycji, dla których umowa przewiduje płatności poprzez rachunek powierniczy, Bank żąda od Kredytobiorcy dokonania cesji praw z rachunku powierniczego prowadzonego dla tej inwestycji.
5. Nieruchomość, na której ustanowiona ma być hipoteka musi 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 użytkowania wieczystego przysługującego Kredytobiorcy.
6. Nieruchomość, na której ma zostać ustanowiona hipoteka tytułem zabezpieczenia kredytu, musi być położona na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.
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. Kredytobiorca w całym okresie kredytowania ponosi koszty ustanawiania, utrzymywania oraz odnawiania ustanowionych zabezpieczeń określonych w Umowie kredytu.

§ 13.

1. W przypadku:
 - 1) przekroczenia poziomu LTV 80% (dla kredytu na zakup działki – 50%, dla uniwersalnego kredytu hipotecznego – 60%, dla bezpiecznego kredytu Mój Dom objętego gwarancją BGK – 100%),
 - 2) obniżenia, o co najmniej 20% wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia kredytu w stosunku do jej wartości ustalonej na podstawie ostatniej posiadanej przez Bank wyceny,
 - 3) zwiększenia, o co najmniej 10% - w porównaniu do relacji ustalonej na dzień zawarcia Umowy kredytu - stosunku salda zadłużenia kredytu do wartości ustanowionych prawnie zabezpieczeń, w szczególności wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia kredytu,Bank wysyła do Kredytobiorcy wezwanie do dostarczenia aktualnej wyceny nieruchomości sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

2. Dostarczenie ww. wyceny ma na celu określenie bieżącej wartości nieruchomości i ustalenie czy konieczne będzie ustanowienie dodatkowego zabezpieczenia kredytu.

§ 14.

1. W przypadku ubezpieczenia nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia kredytu, suma ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych powinna odpowiadać wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia kredytu i nie może być niższa niż kwota kredytu.
2. Umowa ubezpieczenia lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, od ognia i innych zdarzeń losowych, może zostać zawarta tylko w zakładzie ubezpieczeń akceptowanym przez Bank.
3. W przypadku kredytu przeznaczanego na budowę dokończenie budowy, rozbudowę i przebudowę domu jednorodzinnego, do dnia uzyskania ostatecznej decyzji administracyjnej o pozwoleniu na użytkowanie, suma ubezpieczenia powinna odpowiadać kwocie kredytu. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się możliwość przyjęcia sumy ubezpieczenia równej przewidywanej wartości domu w budowie na zakończenie danego roku ubezpieczenia. Przewidywaną wartość domu w budowie określa się w oparciu o koszty materiałów zainwestowanych w budowę i planowanych do poniesienia na zakończenie tego roku.
4. 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.
5. Umowa ubezpieczenia na życie może zostać zawarta tylko w zakładzie ubezpieczeń akceptowanym przez Bank.
6. 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.
7. 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, wraz z dowodem opłacenia składki przed wypłatą kredytu/ pierwszej transzy kredytu.
8. 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.
9. Kredytobiorca jest zobowiązany w całym okresie kredytowania do dostarczenia aktualnej polisy ubezpieczeniowej nieruchomości, stanowiącej zabezpieczenie 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.
10. Cesję praw z umowy ubezpieczenia uznaje się za skutecznie ustanowioną, jeżeli Kredytobiorca zawarł z Bankiem umowę przelewu wierzytelności z umowy ubezpieczenia oraz dostarczył polisę potwierdzającą zawarcie umowy ubezpieczenia z adnotacją o dokonanej cesji na rzecz Banku i dowód opłacenia składki ubezpieczeniowej.
11. W przypadku, gdy suma ubezpieczenia uległa zmniejszeniu na skutek wypłaty odszkodowania, Kredytobiorca zobowiązany jest doubezpieczyć nieruchomość 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/ transzy kredytu, 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 potwierdza 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 60 dni kalendarzowych od dnia zawarcia 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 na pisemny wniosek Kredytobiorcy może wydłużyć okres wykorzystania kredytu, z zachowaniem ustalonego okresu kredytowania zgodnie z zapisami § 4 ust.5);
 - 4) po upływie terminów, o których mowa w pkt. 2-3, Kredytobiorcy nie przysługuje roszczenie o wypłatę środków z kredytu.
2. Wypłata kredytu mieszkaniowego Mój Dom realizowana jest w formie bezgotówkowej na rachunek bankowy wskazany:
 - 1) w akcie notarialnym umowy sprzedaży nieruchomości lub umowie deweloperskiej lub w odrębnym dokumencie wystawionym przez zbywcę, w przypadku kredytu na zakup nieruchomości;
 - 2) przez bank, w przypadku kredytu na całkowitą spłatę innego kredytu mieszkaniowego;
 - 3) w fakturach lub dokumentach wystawionych przez wykonawcę, w przypadku kredytu na budowę, dokończenie budowy, rozbudowę, przebudowę, wykończenie i remont nieruchomości, jeśli inwestycje realizowane są przez Kredytobiorcę przy udziale wykonawcy lub podwykonawcy;
 - 4) przez Kredytobiorcę w Banku w przypadku kredytu na budowę, dokończenie budowy, rozbudowę, przebudowę, wykończenie i remont nieruchomości na własnym gruncie, realizowanych przez Kredytobiorcę we własnym zakresie tzw. systemem gospodarczym;
 - 5) przez inwestora zastępczego w przypadku kredytu na nabycie prawa własności nieruchomości budowanej przez dewelopera.
3. Rozliczenie wypłaconej transzy stanowi warunek uruchomienia kolejnej transzy kredytu.
4. W przypadku kredytu udzielonego na budowę, dokończenie budowy, rozbudowę, przebudowę, wykończenie i remont nieruchomości na własnym gruncie, realizowanych przez Kredytobiorcę we własnym zakresie, tzw. systemem gospodarczym, dopuszcza się możliwość:
 - 1) rozliczenia 40% każdej transzy kredytu na podstawie oświadczenia Kredytobiorcy - pozostałe 60% każdej transzy rozliczane jest na podstawie faktur lub rachunków wystawionych na Kredytobiorcę, potwierdzających wykorzystanie transzy na cele zgodne z przeznaczeniem kredytu;
 - 2) rozliczenia każdej transzy kredytu na podstawie kosztorysu powykonawczego zatwierdzonego przez kierownika budowy, kosztorysanta lub rzeczoznawcę majątkowego.
5. Rozliczenie każdej transzy może zostać dodatkowo uzupełnione o aktualne wpisy w dziennika budowy i/lub zdjęcia obrazujące wykonane prace, przy czym, przed wypłatą ostatniej transzy, udokumentowanie prac zdjęciami jest obowiązkowe.
6. Bank ma prawo wykonania kontroli inwestycji przed wypłatą każdej transzy, przy czym kontrola inwestycji przed wypłatą ostatniej transzy jest obowiązkowa. Udokumentowaniem przeprowadzonej kontroli jest wypełnienie Karty kontroli inwestycji.
7. Kredytobiorca jest zobowiązany rozliczyć ostatnią transzę kredytu w terminie 90 dni kalendarzowych od dnia jej uruchomienia. W uzasadnionych przypadkach, Bank może przedłużyć ten termin na wniosek Kredytobiorcy.
8. W przypadku negatywnego w ocenie Banku wyniku kontroli inwestycji, w szczególności na skutek nieudostępnienia do wglądu dokumentacji budowy, dokumentacji zdjęciowej nieruchomości, faktur lub rachunków, wnioskowana transza kredytu zostaje wstrzymana do momentu uzyskania pozytywnych wyników kontroli inwestycji oraz spełnienia pozostałych warunków koniecznych do wypłaty transzy kredytu.
10. Wypłata uniwersalnego kredytu hipotecznego realizowana jest w formie bezgotówkowej na rachunek Kredytobiorcy prowadzony w Banku lub jako przelew do innego banku.
11. W przypadku wykorzystania kredytu w kwocie niższej od kwoty udzielonego kredytu, na wniosek Kredytobiorcy Bank dokonuje zmniejszenia kwoty kredytu do wysokości wykorzystanej kwoty kredytu, poprzez wcześniejszą spłatę kredytu, zgodnie z warunkami dotyczącymi wcześniejszej spłaty określonymi w Umowie kredytu. Zwrot części niewykorzystanej kwoty udzielonego kredytu nie skutkuje obniżeniem prowizji za udzielenie kredytu.
12. Środki z kredytu nie zostaną uruchomione także wtedy, gdy:
 - 1) Kredytobiorca nie zapewni środków na rachunku na opłacenie opłaty za rozpatrzenie wniosku kredytowego 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: Kredytobiorcy i/lub jego małżonka oraz Poręzczyela i/lub jego małżonka, działających jako jednoosobowy przedsiębiorca lub wspólnik spółki osobowej.
13. W sytuacji opisanej w ust. 12 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.

- Kredytobiorca, może zgłosić reklamację, dotyczącą usług świadczonych przez Bank w następującym trybie:
 - pocztą tradycyjną kierując pismo na adres korespondencyjny Banku: 36-100 Kolbuszowa, ul. Kościuszki 22;
 - w formie elektronicznej na adres e-mail: centrala-bs.kolbuszowa@bankbps.pl;
 - w formie elektronicznej na skrzynkę: **AE:PL-26769-50792-AWVRG-22** w ramach usługi e-Doręczenia;
 - w placówce Banku – w formie pisemnej lub ustnej.
- Bank rozpatruje reklamację i udziela odpowiedzi Kredytobiorcy w postaci papierowej lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
- Odpowiedź, o której mowa w ust. 2 może zostać dostarczona pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek Kredytobiorcy.
- 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.
- 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:
 - przyczynie opóźnienia;
 - wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone;
 - wskazuje przewidywany termin udzielenia odpowiedzi.
- 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.
- Złożenie reklamacji nie zwalnia Kredytobiorcy z obowiązku terminowego regulowania zobowiązań wobec Banku wynikających z harmonogramu spłat, o ile nie jest on kwestią przedmiotu reklamacji.
- W przypadku nieuwzględnienia roszczeń wynikających z reklamacji Kredytobiorcy, treść odpowiedzi, będzie zawierać również pouczenie o możliwości:
 - odwołania się od stanowiska zawartego w odpowiedzi, jeżeli podmiot rynku finansowego przewiduje tryb odwoławczy, a także o sposobie wniesienia tego odwołania;
 - 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;
 - 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.

- Spory powstałe pomiędzy Kredytobiorcą a Bankiem mogą być rozstrzygane według wyboru Kredytobiorcy:
 - w drodze polubownej w trybie pozasądowego rozwiązywania sporów konsumenckich przy Rzeczniku Finansowym zgodnie z ustawą o pozasądowym rozwiązywaniu sporów konsumenckich z dnia 23 września 2016r.;
 - za pośrednictwem Bankowego Arbitra Konsumenckiego.
- Zasady pozasądowego rozwiązywania sporów konsumenckich w trybie przeprowadzenia postępowania polubownego przy Rzeczniku Finansowym opisane są na stronie internetowej www.rf.gov.pl.
- Zasady rozstrzygania sporów przez Bankowego Arbitra Konsumenckiego opisane są na stronie internetowej www.zbp.pl.
- 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.

Rozdział 10. Inne postanowienia

§ 19.

- Regulamin może być zmieniony przez Bank z ważnych przyczyn. Za ważne przyczyny uznaje się:
 - w zakresie wynikającym z realizacji niniejszej Umowy kredytu, wiążące Bank i mające wpływ na zasady i warunki udzielania kredytów oraz inne czynności bankowe związane z Umową kredytu:
 - zmiany w przepisach powszechnie obowiązującego prawa;
 - konieczność wprowadzenia nowej interpretacji przepisów regulujących działalność sektora bankowego wynikających z orzeczeń sądów, w tym sądów UE;
 - 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;
 - mające na celu polepszenie sytuacji Kredytobiorcy:
 - zmiany w produktach Banku;
 - podwyższenie poziomu usług bądź czynności bankowych świadczonych przez Bank;
 - zmiany narzędzi technologicznych i środków wykorzystywanych do świadczenia usług objętych Regulaminem mających wpływ na prawa i obowiązki stron Umowy kredytu określone w niniejszym Regulaminie.
- O wprowadzonych do Regulaminu zmianach Bank zobowiązuje się powiadomić Kredytobiorcę:
 - przesyłając pełny tekst wprowadzonych zmian na trwałym nośniku, w szczególności na piśmie lub drogą elektroniczną – gdy zmiany wpływają na warunki zawartej Umowy kredytu,
 - umieszczając tekst Regulaminu na stronie internetowej Banku.
- 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.
- Nie stanowią zmian warunków Umowy kredytu uprawniających do skorzystania z uprawnień, o których mowa w ust. 3, zmiany do Regulaminu dokonane w zakresie:
 - uzupełnienia Regulaminu o nowe produkty wprowadzone przez Bank;
 - wprowadzenia do Regulaminu postanowień rozszerzających zakres oferty kierowanej do Kredytobiorcy.

§ 20.

- Kanał dystrybucji informacji, o których mowa w Umowie kredytu jest określany we wniosku kredytowym.
- Zasady dystrybucji określone dla Kredytobiorcy mają także zastosowanie dla innych osób będących dłużnikami Banku z tytułu zabezpieczenia spłaty kredytu.
- Kredytobiorca może w każdym czasie złożyć dyspozycję zmiany kanału dystrybucji.
- 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, do skrzynki odbiorczej poczty elektronicznej e-mail w celu zapoznania się ze zmienionym harmonogramem spłat / wiadomościami na temat zmian w Regulaminie i/lub Taryfie. 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. W przypadku, gdy do Banku dwukrotnie powróci wysłana do Kredytobiorcy korespondencja z adnotacją wskazującą, że Kredytobiorca nie mieszka już pod danym adresem, o czym nie poinformował Banku, Bank ma prawo wstrzymać wysyłkę kolejnych korespondencji na adres, z którego wróciła korespondencja. Niniejsze postanowienie nie pozbawia Kredytobiorcy prawa do otrzymania korespondencji od Banku w związku z posiadanym Kredytem po podaniu Bankowi aktualnego adresu.

§ 21.

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem mają zastosowanie: Ustawa Prawo bankowe, Ustawa Kodeks cywilny, Ustawa o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami, Ustawa o rodzinnym kredycie mieszkaniowym i bezpiecznym kredycie 2%, Ustawa o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe i inne właściwe, powszechnie obowiązujące przepisy prawa.

- 1) ustawa Prawo bankowe;
 - 2) ustawa Kodeks cywilny;
 - 3) ustawa o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami;
 - 4) ustawa Prawo Budowlane;
 - 5) ustawa o gospodarce nieruchomościami;
 - 6) rozporządzenie RM w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego;
 - 7) standard zawodowy rzeczoznawców majątkowych nr 1 wycena dla zabezpieczenia wiarygodności ogłoszonym obwieszczeniem Ministra Infrastruktury i Budownictwa;
 - 8) ustawa o rodzinnym kredycie mieszkaniowym i bezpiecznym kredycie 2%;
 - 9) ustawa o własności lokali;
 - 10) ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych;
 - 11) ustawa o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego, o Rzeczniku Finansowym i o Funduszu Edukacji Finansowej;
 - 12) ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- z późniejszymi zmianami, oraz inne właściwe, powszechnie obowiązujące przepisy prawa.

Regulamin obowiązuje od dnia 01 kwietnia 2025r.