

Załącznik do Uchwały nr 247/2023

Zarządu BS w Raszynie z dnia 28.07.2023 roku

BANK SPÓŁDZIELCZY W RASZYNIE

Regulamin kredytowania osób fizycznych w ramach kredytów mieszkaniowych i pożyczek hipotecznych w Banku Spółdzielczym w Raszynie

Raszyn, lipiec 2023 rok

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Regulamin kredytowania osób fizycznych w ramach kredytów mieszkaniowych i pożyczek hipotecznych w Banku Spółdzielczym w Raszynie zwany dalej „Regulaminem”, określa zasady i warunki udzielania przez Bank Spółdzielczy w Raszynie kredytów mieszkaniowych i pożyczek hipotecznych w złotych osobom fizycznym.
2. Bank nie udziela kredytów nierezydentom.

§ 2.

Użyte w Regulaminie określenia oznaczają:

- 1) **Bank** – Bank Spółdzielczy w Raszynie
- 2) **BGK** – Bank Gospodarstwa Krajowego z siedzibą w Warszawie, Al. Jerozolimskie 7, 00-955 Warszawa, tymczasowa siedziba oraz adres do korespondencji: Bank Gospodarstwa Krajowego, Bud. VARSO 2, ul. Chmielna 73, 00-801 Warszawa;
- 1) **Data złożenia wniosku kredytowego** – data wpływu ostatniego wymaganego przez Bank dokumentu załączonego przez Wnioskodawcę do wniosku kredytowego;
- 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; w przypadku Rodzinnego kredytu mieszkaniowego - położony na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej budynek mieszkalny jednorodzinny w rozumieniu art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane,
- 3) **deweloper** – przedsiębiorca w rozumieniu ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – 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 jednorodzinny na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość;
- 4) **gospodarstwo domowe** – gospodarstwo domowe prowadzone samodzielnie przez pełnoletnią osobę fizyczną albo wspólnie przez małżonków lub rodziców co najmniej jednego wspólnego dziecka pozostającego pod ich władzą rodzicielską albo opieką prawną;
- 5) **Rodziny kredyt mieszkaniowy** - kredyt zabezpieczony hipoteką, w tym kredyt, którego umowa przewiduje zabezpieczenie hipoteką po zakończeniu budowy domu jednorodzinny, oraz objęty:
 - a) gwarancją albo spłacony w części objętej gwarancją,
 - b) spłatą rodzinną;(do 31.08.2023 roku obowiązująca nazwa kredytu Gwarantowany kredyt mieszkaniowy)
- 6) **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;
- 7) **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;
- 8) **inny kredyt mieszkaniowy** – kredyt mieszkaniowy zaciągnięty przez Kredytobiorcę w innym banku;
- 9) **inwestor zastępczy** – podmiot prowadzący inwestycję w zastępstwie Kredytobiorcy, np. deweloper;
- 10) **inwestycja mieszkaniowa kooperatywy mieszkaniowej** – inwestycja mieszkaniowa w rozumieniu art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 4 listopada 2022 r. o kooperatywach mieszkaniowych oraz zasadach zbywania nieruchomości należących do gminnego zasobu nieruchomości w celu wsparcia realizacji inwestycji

mieszkańczych realizowaną przez członków kooperatywy mieszkaniowej na terenie Rzeczypospolitej Polskiej;

- 11) **kanal dystrybucji** – sposób przekazywania przez Bank Kredytobiorcy oraz innym osobom będącym dłużnikami Banku z tytułu zabezpieczenia spłaty kredytu, harmonogramów spłaty, informacji o zmianach Regulaminu, Taryfy;
- 12) **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 okresu do 36 miesięcy w uzasadnionych przypadkach.
- 13) **kontrola inwestycji/ inspekcja** – opinia o przedmiocie kredytowania wykonana przez rzeczoznawcę majątkowego, wpisanego na listę na zasadach opisanych w pkt. 51 lub pracownika Banku na podstawie osobistej inspekcji nieruchomości oraz stosownej do tego analizy;
- 14) **kredyt** – każda transakcja obciążona ryzykiem kredytowym, objęta Regulaminem, tj.: kredyt mieszkaniowy i pożyczka hipoteczna;
- 15) **Kredytobiorca** – osoba fizyczna posiadająca pełną zdolność do czynności prawnych, która zawarła z Bankiem Umowę kredytu/pożyczki;
- 16) **lokal mieszkalny** – samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. 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; w przypadku gwarantowanego kredytu mieszkaniowego - położony na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu art. 2 ust. 2 zdanie pierwsze ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali znajdujący się w budynku, w skład którego wchodzi co najmniej dwa lokale mieszkalne;
- 17) **LtV (Loan to Value)** - wskaźnik wyrażający stosunek wartości ekspozycji kredytowej do wartości nieruchomości;
- 18) **marża** – stała wartość wyrażona w punktach procentowych, ustalona przez Bank;
- 19) **modernizacja** – trwałe ulepszenie, unowocześnienie, istniejącego budynku lub lokalu, przez co zwiększa się jego wartość użytkowa;
- 20) **nierezydent** osoba fizyczna nie mająca miejsca zamieszkania w kraju, w odniesieniu do przepisów ustawy Prawo dewizowe;
- 21) **nieruchomość** – w rozumieniu niniejszego Regulaminu - działka gruntu zabudowana lub mająca zostać zabudowana domem jednorodzinnym (działka budowlana z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe), 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;
- 22) **niski wkład własny NWW** – różnica pomiędzy wkładem własnym Kredytobiorcy wymaganym przez Bank a wkładem własnym wniesionym przez Kredytobiorcę;
- 23) **okres kredytowania/spłaty pożyczki** – okres liczony od dnia uruchomienia kredytu/pożyczki lub jego/jej pierwszej transzy do dnia określonego w Umowie kredytu/pożyczki jako ostateczny termin spłaty kredytu/pożyczki;
- 24) **okres wykorzystania kredytu/pożyczki** – określony w Umowie kredytu/pożyczki okres liczony od dnia uruchomienia pierwszej transzy kredytu/pożyczki do dnia uruchomienia ostatniej transzy kredytu/pożyczki;
- 25) **okres wypowiedzenia Umowy kredytu/pożyczki** – okres liczony od dnia następnego po doręczeniu oświadczenia o wypowiedzeniu Umowy kredytu/pożyczki do ostatniego dnia okresu wypowiedzenia wskazanego w treści wypowiedzenia;
- 26) **osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego** - osoba lub osoby prowadzące gospodarstwo domowe oraz dzieci pozostające pod władzą rodzicielską albo opieką prawną co najmniej jednej z tych

osób i stale z nią zamieszkujące;

- 27) **podmiot rynku finansowego** – bank krajowy, zagraniczny, oddział banku zagranicznego, oddział instytucji kredytowej i finansowej w rozumieniu ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe oraz inne podmioty w myśl Ustawy o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym z dnia 5 sierpnia 2015 r.;
- 28) **pożyczka** – każda transakcja obciążona ryzykiem kredytowym, objęta Regulaminem, tj.: pożyczka hipoteczna;
- 29) **placówka Banku** – jednostka organizacyjna Banku, prowadząca bezpośrednią obsługę Klienta;
- 30) **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;
- 31) **portfelowa linia gwarancyjna Rządowego Funduszu Mieszkaniowego/portfelowa linia gwarancyjna PLG-RFM** - zbiór udzielonych przez BGK na podstawie umowy zawartej z Bankiem jednostkowych gwarancji spłaty kredytów udzielonych przez Bank;
- 32) **przedsięwzięcie** – budowa lub zakup domu jednorodzinnego, albo zakup lokalu mieszkalnego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym;
- 33) **przedsięwzięcie deweloperskie** – proces, w wyniku realizacji którego na rzecz nabywcy ustanawiane lub przenoszone jest prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, obejmujący budowę oraz czynności faktyczne i prawne niezbędne do rozpoczęcia budowy oraz oddania obiektu budowlanego do użytku;
- 34) **rachunek** – wskazany w Umowie kredytu/pożyczki rachunek prowadzony przez Bank, przeznaczony do obsługi kredytu/pożyczki;
- 35) **rata kredytu/pożyczki** – łączna kwota raty kapitałowej i odsetkowej przypadająca do spłaty za dany miesięczny okres rozliczeniowy lub rata odsetkowa przypadająca do spłaty za dany okres rozliczeniowy w okresie karencji w spłacie kredytu/pożyczki;
- 36) **remont generalny** – prace zmierzające do przywrócenia obiektowi funkcjonalności pierwotnej, wymiana lub naprawa wszystkich zużytych części;
- 37) **RFM** – Rządowy Fundusz Mieszkaniowy;
- 38) **RRSO** – całkowity koszt kredytu ponoszony przez Kredytobiorcę, wyrażony jako wartość procentowa całkowitej kwoty kredytu w stosunku rocznym;
- 39) **spłata rodzinna** – jednorazowa spłata dokonywana przez BGK za Kredytobiorcę w przypadku, gdy w czasie spłaty tego kredytu dojdzie do powiększenia gospodarstwa domowego o drugie albo kolejne dziecko;
- 40) **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 2015 r.;
- 41) **całkowita kwota kredytu/pożyczki** – maksymalna kwota wszystkich środków pieniężnych nieobjętych kredytowanych kosztów kredytu/pożyczki, które Bank udostępnia Kredytobiorcy na podstawie Umowy o kredyt/pożyczki, a w przypadku Umowy o kredyt, dla której nie przewidziano tej maksymalnej kwoty – suma wszystkich środków pieniężnych nieobjętych kredytowanych kosztów kredytu hipotecznego, które Bank udostępnia Kredytobiorcy na podstawie Umowy o kredyt/pożyczkę;"
- 42) **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;
- 43) **Tabela** - Tabela oprocentowania kredytów udzielanych w Banku Spółdzielczym w Raszynie;

- 44) **Taryfa** - Taryfa prowizji i opłat za czynności bankowe dotyczące kredytów dla klientów indywidualnych w Banku Spółdzielczym w Raszynie;
- 45) **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;
- 46) **Umowa kredytu/pożyczki** – każda umowa, na podstawie której zostaje udzielony jeden z następujących rodzajów kredytów tj.: kredyt mieszkaniowy lub pożyczka hipoteczna;
- 47) **ustawa** – ustawa z dnia 1 października 2021 r. o rodzinnym kredycie mieszkaniowym z późn. zm;
- 48) **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 jego bieżącej i terminowej spłaty oraz złożenie stosownego pisemnego wniosku w placówce Banku;
- 49) **wkład budowlany** - wkład, o którym mowa w art. 18 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych;
- 50) **wkład własny** – wszystkie udokumentowane środki własne Kredytobiorcy, zainwestowane w finansowanie transakcji będącej przedmiotem Umowy kredytu; w przypadku rodzinnego kredytu mieszkaniowego - środki własne kredytobiorcy przeznaczone na pokrycie części wydatków pokrywanych w pozostałej części rodzinnym kredytem mieszkaniowym, w tym należącą do kredytobiorcy i nieobciążoną kredytem nieruchomością gruntową, w przypadku gdy rodzinnego kredytu mieszkaniowego udzielono w celu pokrycia wydatków ponoszonych w związku z budową domu jednorodzinnego na tej nieruchomości;
- 51) **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, z zastrzeżeniem postanowień Rozdziału 8. Rodzinny kredyt mieszkaniowy;
- 52) **Wnioskodawca** – osoba fizyczna posiadająca pełną zdolność do czynności prawnych, ubiegająca się o kredyt/pożyczkę;
- 53) **wycena nieruchomości (operat szacunkowy)** – pisemna opinia o wartości nieruchomości sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego, przedłożona w Banku, opracowana, podpisana i opieczetowana przez rzeczoznawcę majątkowego zgodnie z Ustawą o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997r., Rozporządzeniem RM z dnia 21 września 2004 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 01.09.2017 r. w sprawie standardu zawodowego. Lista rzeczoznawców majątkowych preferowanych przez Bank jest dostępna na stronach internetowych: www.pfsrcm.pl, www.zbp.pl;
- 54) **wymagalność kredytu/pożyczki** – stan prawny skutkujący uprawnieniem Banku do żądania bezzwłocznej spłaty kredytu/pożyczki, wynikający z upływu terminu spłaty kredytu/pożyczki określonego w Umowie kredytu/pożyczki lub z upływu okresu wypowiedzenia Umowy kredytu/pożyczki;
- 55) **zmienna stopa procentowa** – stopa, według której oprocentowany jest kredyt/pożyczka, ustalana, jako suma stopy referencyjnej i marży Banku lub stopa ustalona Uchwałą Zarządu Banku;
- 56) **okresowo – stała stopa procentowa** - stopa, według której oprocentowany jest Kredyt wyrażona jako stała wartość procentowa w określonym w Umowie kredytu przedziale czasu. Zasady ustalania oprocentowania okresowo – stałego kredytu oraz dokonywania zmian oprocentowania kredytu są określone w Umowie kredytu
- 57) **stopa referencyjna** - stawka WIBOR (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/>.

- 58) **Średni wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych** – średnia arytmetyczną wartości wskaźnika, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 12 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, ogłoszonego w dwóch ostatnich okresach dla:
- miasta będącego siedzibą wojewody lub sejmiku województwa – w przypadku gdy lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny jest położony na terenie miasta będącego siedzibą wojewody lub sejmiku województwa,
 - pozostałych gmin w województwie – w przypadku gdy lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny jest położony na terenie gminy niesąsiadującej z miastem będącym siedzibą wojewody lub sejmiku województwa,
 - miasta będącego siedzibą wojewody lub sejmiku województwa oraz pozostałych gmin w województwie, nie więcej jednak niż 120% wartości ustalonej zgodnie z lit. b – w przypadku gdy lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny jest położony na terenie gminy sąsiadującej z miastem będącym siedzibą wojewody lub sejmiku województwa.
- 59) **Zakłady ubezpieczeń współpracujące z Bankiem** - zakłady ubezpieczeń, które zawarły z Bankiem umowy, na mocy których Bank pośredniczy w sprzedaży ubezpieczeń znajdujących się w jego ofercie dla klientów indywidualnych
- 60) **Zakłady ubezpieczeń akceptowane przez Bank** - zakłady ubezpieczeń, których ubezpieczenia są aktualnie akceptowane przez Bank, jako zabezpieczenie ekspozycji kredytowej, jeśli ubezpieczenia te są zgodne z minimalnym zakresem warunków ochrony ubezpieczeniowej wymaganej przez Bank. Lista Zakładów Ubezpieczeń akceptowanych przez Bank nie jest tożsama z listą zakładów ubezpieczeń współpracujących z Bankiem w ramach oferty ubezpieczeń dostępnej w Banku. Lista zakładów ubezpieczeń akceptowanych przez Bank zawiera zakłady ubezpieczeń aktualnie niewspółpracujące z bankiem oraz z nim współpracujące. Bank akceptuje zawarte przez Kredytobiorcę ubezpieczenie jako zabezpieczenie ekspozycji kredytowej, jeśli spełnia ono uznawane w Banku minimalne warunki ochrony ubezpieczeniowej, tj.:
- zakład ubezpieczeń (wystawca polisy) znajduje się na Liście Zakładów Ubezpieczeń akceptowanych przez Bank oraz
 - umowa ubezpieczenia spełnia minimalne kryteria ochrony ubezpieczeniowej.

Rozdział 2. Ogólne zasady udzielania kredytów i pożyczek hipotecznych

§ 3.

- Kredyty i pożyczki hipoteczne w Banku udzielane są w PLN.
- Kredyty i pożyczki przeznaczone są wyłącznie na finansowanie celów przewidzianych w Umowie kredytu lub pożyczki (z wyłączeniem finansowania działalności gospodarczej lub rolniczej), a środki pochodzące z kredytu i pożyczki uruchamiane są po spełnieniu przez Kredytobiorcę/Pożyczkobiorcę warunków określonych w Umowie kredytu/pożyczki.
- Pożyczka hipoteczna udzielana 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 pożyczki.
- Warunki uzyskania rodzinnego kredytu mieszkaniowego w Banku opisane są w Rozdziale 8 niniejszego Regulaminu.

§ 4.

- Okres kredytowania w przypadku kredytu mieszkaniowego wynosi od 5 do 25 lat. W przypadku pożyczki hipotecznej oraz kredytu mieszkaniowego udzielanego na zakup działki budowlanej okres kredytowania wynosi od 1 roku do 15 lat, zastrzeżeniem postanowień Rozdziału 8. Rodzinny kredyt mieszkaniowy.

2. W przypadku pożyczki hipotecznej okres spłaty pożyczki wynosi od 1 roku do 20 lat, w przypadku wieczystego użytkowania nieruchomości okres spłaty pożyczki jest ustalony do roku poprzedzającego wygaśnięcie prawa wieczystego użytkowania.
3. W przypadku kredytu mieszkaniowego środki pieniężne z udzielonego Kredytu wraz z udziałem własnym Kredytobiorcy powinien umożliwić zakończenie inwestycji w ciągu 24 miesięcy od daty uruchomienia kredytu lub jego pierwszej transzy z zastrzeżeniem ust. 6.
4. Bank stosuje obligatoryjnie karencję w przypadku kredytu wypłacanego w transzach i kredytu przeznaczonego na:
 - 1) nabycie prawa własności lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego będącego w trakcie budowy;
 - 2) na budowę, dokończenie budowy, przebudowę lub rozbudowę domu jednorodzinnego lub na generalny remont, modernizację domu jednorodzinnego/lokalu mieszkalnego, do momentu uruchomienia ostatniej transzy kredytu.
5. 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. 6
6. Łączny okres wykorzystania kredytu i karencji nie może przekroczyć 24 miesięcy. W uzasadnionych przypadkach karencja w spłacie kapitału może zostać wydłużona maksymalnie do okresu 36 miesięcy.
7. W przypadku pożyczki hipotecznej udzielonej na okres dłuższy niż 5 lat okres karencji nie może być dłuższy niż 6 miesięcy.
8. Raz w każdym roku trwania Umowy kredytu Kredytobiorca ma prawo za zgodą Banku do niezapłacenia jednej raty spłaty kredytu, tj. skorzystania z tzw. Wakacji kredytowych. W takim przypadku okres spłaty kredytu pozostaje bez zmian, a wysokość kolejnych rat ulegnie odpowiedniemu zwiększeniu. Na tej podstawie, faktycznej i prawnej, kredytobiorca otrzyma w formie pisemnej od banku nowy harmonogram spłat kredytu.
9. W przypadku zamiaru skorzystania z wakacji kredytowych Kredytobiorca zobowiązany jest poinformować o tym fakcie 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.
10. Skorzystanie z wakacji kredytowych jest możliwe dopiero po upływie 12 miesięcy od podpisania 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, a w przypadku pożyczki hipotecznej nie może być niższa niż 25.000 PLN.
2. Maksymalna kwota kredytu i pożyczki uzależniona jest od zdolności kredytowej Wnioskodawcy i wartości rynkowej nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia:
 - 1) w przypadku pożyczki hipotecznej maksymalna kwota pożyczki nie może być wyższa niż 2.000.000 PLN nie może przekroczyć 60% wartości rynkowej nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie;
 - 2) w przypadku kredytu mieszkaniowego na zakup działki budowlanej, Bank kredytuje maksymalnie do 50% wartości rynkowej nieruchomości;
 - 3) w przypadku pozostałych celów, Bank kredytuje maksymalnie do poziomu LTV 80% wartości nabywanego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, z zastrzeżeniem pkt 4,
 - 4) Bank dopuszcza możliwość udzielenia kredytu mieszkaniowego w wysokości do 90% wartości rynkowej nieruchomości wynikającej z wyceny nieruchomości lub kosztu realizacji przedsięwzięcia, z

zastrzeżeniem pkt 2, przy ustanowieniu zabezpieczenia w postaci ubezpieczenia NWW, z zastrzeżeniem postanowień Rozdziału 8. Rodzinny kredyt mieszkaniowy.

§ 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, tj. co najmniej 20% kosztu realizacji przedsięwzięcia, z zastrzeżeniem ust.9 i postanowień Rozdziału 8. Gwarantowany kredyt mieszkaniowy.
2. W przypadku, gdy Kredytobiorca nie posiada wymaganego przez Bank wkładu własnego, kredyt zostaje objęty ubezpieczeniem NWW, z zastrzeżeniem postanowień Rozdziału 8. Rodzinny kredyt mieszkaniowy.
3. Kwota niskiego wkładu własnego ustalana jest w momencie podejmowania przez Bank decyzji o udzieleniu kredytu i aktualna jest na dzień zawarcia Umowy kredytu.
4. Każda dokonana przez Kredytobiorcę wpłata zakwalifikowana przez Bank jako spłata kapitału zaliczana jest w całości na spłatę niskiego wkładu własnego, do chwili całkowitej spłaty części kwoty kredytu objętej ubezpieczeniem NWW.
5. W przypadku ubezpieczenia NWW Ubezpieczającym i Ubezpieczonym w tytułu ubezpieczenia NWW jest Bank. Kredytobiorca nie jest Ubezpieczającym ani Ubezpieczonym z tytułu ubezpieczenia NWW.
6. Składka ubezpieczenia NWW obciąża Bank jednorazowo za okres 36 miesięcy. Jeśli na koniec tego okresu sumaryczna kwota wniesionego wkładu własnego i spłaconych rat kapitałowych kredytu pozostaje niższa od 20% (dla Umów kredytów zawartych od 01 stycznia 2017 r.) wartości nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu, ubezpieczenie jest przedłużane i finansowane przez Bank na kolejne 36 miesięczne okresy, z zastrzeżeniem, że łączny okres ubezpieczenia nie może przekroczyć 108 miesięcy.
7. Suma ubezpieczenia NWW stanowi kwotę odpowiadającą niskiemu wkładowi powiększoną o:
 - 1) przynależne tej kwocie wymagane i niezapłacone odsetki umowne naliczone od kapitału do ostatniego dnia okresu wypowiedzenia Umowy kredytu;
 - 2) odsetki od zadłużenia przeterminowanego naliczone od dnia, w którym bezskutecznie upłynął okres wypowiedzenia Umowy kredytu do dnia wypłaty odszkodowania;
 - 3) koszty wysłanych wezwań i wypowiedzenia Umowy kredytu.
8. Okres ubezpieczenia NWW rozpoczyna się od dnia wypłaty kredytu, pierwszej transzy kredytu lub wyrażenia zgody przez Zakład Ubezpieczeń współpracujący z Bankiem i kończy się w dniu całkowitej spłaty zadłużenia objętego ubezpieczeniem NWW:
 - 1) przez Kredytobiorcę albo;
 - 2) przez zakład ubezpieczeń na skutek wypłaty Bankowi odszkodowania.
9. Niższy udział środków własnych od wymaganego wkładu własnego Kredytobiorcy w kredytowanym przedsięwzięciu, skutkuje:
 - 1) podwyższeniem marży Banku zgodnie z Tabelą oprocentowania w okresie, gdy kapitał pozostały do spłaty z tytułu kredytu jest wyższy niż 80% wartości nieruchomości przyjętej przez Bank lub kosztu realizacji przedsięwzięcia;
 - 2) ustanowieniem dodatkowego zabezpieczenia kredytu w postaci ubezpieczenia NWW w okresie, gdy sumaryczna kwota wniesionego wkładu własnego i spłaconych rat kapitałowych kredytu pozostaje niższa 20% wartości nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu.
10. Udział środków własnych Kredytobiorcy w wartości kredytowanej inwestycji musi zostać udokumentowany przez Kredytobiorcę w sposób uzgodniony z Bankiem przed zawarciem Umowy kredytu.
11. Wymagany wkład własny musi zostać zaangażowany przed rozpoczęciem wypłaty kredytu.
12. W przypadku kredytów wypłacanych w transzach i wyższym wkładzie własnym pozostała kwota wkładu

własnego powinna być wniesiona najpóźniej przez wypłatą ostatniej transzy kredytu.

13. Do środków własnych wnioskodawcy zalicza się:

- 1) środki pieniężne wnioskodawcy przeznaczone na realizację kredytowanej inwestycji,
- 2) pierwszą opłatę roczną wniesioną z tytułu użytkowania wieczystego,
- 3) udokumentowane wydatki poniesione na przygotowanie inwestycji do realizacji, w tym między innymi: koszty projektu architektonicznego, koszty badań geologicznych, koszty opracowania dokumentacji technicznej projektu,
- 4) wartość wykonanych prac przy budowie według kosztorysu powykonawczego oraz zgromadzonych materiałów udokumentowanych rachunkami lub fakturami,
- 5) wartość (cena rynkowa) lub koszt zakupu działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja,
- 6) w przypadku inwestycji realizowanej przez inwestora innego niż Kredytobiorca (deweloper, spółdzielnia mieszkaniowa itp.) – wartość wkładu budowlanego w spółdzielni mieszkaniowej lub wniesione wpłaty.

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 na podstawie oceny Banku zdolność i wiarygodność kredytową.z zastrzeżeniem postanowień Rozdziału 8. Gwarantowany kredyt mieszkaniowy.
2. Spełnienie warunków, o których mowa w ust. 1 nie zobowiązuje Banku do udzielenia kredytu/pożyczki. O odmowie udzielenia kredytu Wnioskodawcy są informowani niezwłocznie przez Bank w formie pisemnej.
3. O kredyt lub pożyczkę może ubiegać się łącznie nie więcej niż 4 Wnioskodawców.
4. Wiek najstarszego Kredytobiorcy/Pożyczkobiorcy na koniec planowanego okresu kredytowania dla kredytów mieszkaniowych nie może przekroczyć 70 lat.
5. Wnioskodawca/y składa/ją w placówce Banku pisemny wniosek o udzielenie kredytu wraz z wymaganymi dokumentami potwierdzającymi źródło i wysokość osiągniętych dochodów.
6. Każdy Wnioskodawca ubiegający się o kredyt powinien okazać dokument tożsamości. Za dokument tożsamości uznaje się dowód osobisty lub paszport.
7. Jeżeli do kredytu przystępuje dwóch lub więcej Kredytobiorców od każdego z nich wymagane jest przedstawienie dokumentów potwierdzających tożsamość.
8. Dokumenty tożsamości, o których mowa w ust. 6 muszą zawierać zdjęcie Wnioskodawcy.
9. Wnioskodawca zobowiązany jest przedstawić dodatkowe dokumenty w przypadku:
 - 1) rozdzielności majątkowej – prawomocne orzeczenie sądu lub akt notarialny ustanowienia między małżonkami rozdzielności majątkowej, zawartej nie później niż 1 miesiąc przed złożeniem wniosku;
 - 2) rozwodu i separacji – prawomocny wyrok sądu stwierdzający rozwód lub separację.
10. Weryfikacji Poręczyciela dokonuje się w sposób analogiczny, jak w przypadku Kredytobiorcy.

Rozdział 4. Wniosek kredytowy

§ 8.

1. Bank udziela kredytu lub pożyczki na podstawie złożonego przez Wnioskodawcę wniosku o udzielenie kredytu/pożyczki wraz z dokumentami wymaganymi przez Bank, z zastrzeżeniem postanowień Rozdziału 8. Rodzinny kredyt mieszkaniowy.
2. Bank rozpatruje wniosek kredytowy i podejmuje decyzję kredytową w sprawie udzielenia kredytu w terminie nie dłuższym niż w 21 dni kalendarzowych. Decyzja kredytowa jest przekazywana Wnioskodawcy 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 1964 r. – Kodeks cywilny.
4. Rozpatrzeniu podlegają wyłącznie wnioski kompletne, tj. zawierające wszystkie wymagane przez Bank 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 jest zobowiązany dołączyć do wniosku, o którym mowa w ust. 1, aktualny operat szacunkowy sporządzony przez osobę z listy, o której mowa w § 2 pkt 53, 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:
 - 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 wykończeniu lokalu mieszkalnego/domu jednorodzinnego na rynku pierwotnym). Kredytobiorca jest zobowiązany wykonać operat szacunkowy nieruchomości po uzyskaniu tytułu własności;
 - 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) 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
 - 4) w przypadku pożyczki hipotecznej do wysokości 100.000 PLN, jeżeli w ocenie Banku wartość nieruchomości w pełni zabezpiecza zwrot pożyczki, a jej wartość jest trzykrotnie wyższa od kwoty wnioskowanej pożyczki.
10. W przypadku księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym, Bank dopuszcza przegląd i wydruk księgi wieczystej przez pracownika Banku w Centralnej Bazie Danych Ksiąg Wieczystych.

Rozdział 5. Oprocentowanie, opłaty i prowizje

§ 9.

1. Odsetki od kredytu i pożyczki nalicza się w okresach miesięcznych zwanych okresami obrachunkowymi. 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. Zmiana stopy procentowej wynikająca ze zmiany stopy referencyjnej nie powoduje konieczności wypowiedzenia warunków umowy kredytu/pożyczki i sporządzania aneksu do Umowy kredytu/pożyczki.

4. Strony ustalają, że w przypadku, gdy dla danego okresu odsetkowego stopa referencyjna przyjmie wartość ujemną dla obliczenia oprocentowania kredytu w tym okresie strony Umowy kredytu ustalają, że stopa referencyjna będzie miała poziom równy zero „0”
5. Zmiana oprocentowania kredytu następuje według zasad określonych w Umowie kredytu. W przypadku braku notowań stopy referencyjnej wymienionej w § 2 pkt 57), 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.
6. Jeżeli żaden wskaźnik referencyjny spełniający wymagania wymienione w ust. 5 nie będzie dostępny, Bank zastosuje w miejsce stopy referencyjnej wymienionej w § 2 pkt 57) stawkę procentową odpowiadającą w stosunku rocznym kosztom finansowania udostępnionych przez Bank klientowi środków pieniężnych z dowolnego dostępnego źródła, jakie Bank może rozsądnie wybrać.
7. Nowy wskaźnik, o którym mowa w ust. 5 i 6, obowiązywać będzie od 1-go dnia kwartału następującego po kwartale, w którym stawka WIBOR ulegnie zawieszeniu lub likwidacji.
8. O zmianie stopy procentowej Bank każdorazowo informuje na trwałym nośniku, w szczególności na piśmie lub drogą elektroniczną Kredytobiorcę/Pożyczkobiorcę 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.
9. 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.
10. Aktualna tabela oprocentowania dostępna jest również w placówkach Banku oraz na stronie internetowej Banku (www.bsraszyn.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;
 - 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.

1. Za czynności związane z udzieleniem i obsługą kredytu i pożyczki Bank pobiera opłaty i prowizje, zgodnie z Taryfą obowiązującą w Banku, w dniu dokonania czynności.
2. Prowizja za udzielenie kredytu/pożyczki powinna zostać wpłacona przez Kredytobiorcę w sposób ustalony z Bankiem najpóźniej w chwili uruchomienia kredytu/pierwszej transzy kredytu/pożyczki w

formie:

- 1) wpłaty gotówką przed uruchomieniem kredytu/pożyczki lub
 - 2) wpłaty przelewem przed uruchomieniem kredytu/pożyczki, lub
 - 3) pobrania w dniu wypłaty kredytu/pożyczki przez Bank ze środków zgromadzonych na rachunku w Banku,
3. Obowiązująca Kredytobiorcą Taryfa może ulec zmianie w okresie obowiązywania Umowy kredytu, polegającej na podwyższeniu opłat lub prowizji.
4. Bank jest upoważniony do zmiany Taryfy 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%;
 - 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 przesłanek określonych w ust. 4.
7. 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.
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 również w placówkach Banku oraz na stronie internetowej Banku (www.bsraszyn.pl).

Rozdział 6. Zabezpieczenie spłaty kredytu

§ 12.

1. Kredytobiorca/Pożyczkobiorca zobowiązany jest do ustanowienia i utrzymania prawnych zabezpieczeń określonych w Umowie kredytu/pożyczki.

2. Podstawowymi, obligatoryjnymi formami zabezpieczenia kredytu/pożyczki są:
 - 1) weksel in blanco Kredytobiorcy/Pożyczkobiorcy wystawiony na rzecz Banku wraz z deklaracją wekslową;
 - 2) hipoteka ustanawiana na pierwszym miejscu w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, stanowiącej przedmiot zabezpieczenia kredytu lub pożyczki.
 - 3) cesja praw na rzecz Banku z umowy ubezpieczenia nieruchomości (nie dotyczy nieruchomości gruntowych) stanowiącej przedmiot zabezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych; Suma ubezpieczenia określona jest w § 14 ust 1;
 - 4) cesja praw na rzecz Banku z umowy ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych domu jednorodzinnego w stadium budowy – do momentu oddania nieruchomości do użytkowania (w przypadku kredytu na sfinansowanie budowy domu jednorodzinnego metodą gospodarczą lub generalnego / częściowego wykonawstwa), zgodnie z zakresem ubezpieczenia wymaganym przez Bank. Suma ubezpieczenia określona jest w § 14 ust 3;
 - 5) wskazanie Banku, jako osoby uposażonej do otrzymania świadczenia z polisy ubezpieczenia na życie Kredytobiorcy do wysokości zadłużenia wynikającego z zawartej Umowy kredytu/pożyczki – 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 i
 - c) Kredytobiorca jest jedynym żywicielem rodziny (osobą posiadającą na wyłącznym utrzymaniu członków rodziny).zastrzeżeniem postanowień Rozdziału 8. Rodzinny kredyt mieszkaniowy.
3. Kredytobiorca zobowiązany jest do dokonania cesji wierzytelności na rzecz Banku w przypadku, gdy inwestor zastępczy zapewni Kredytobiorcy gwarancję bankową lub gwarancję ubezpieczeniową.
4. Umowa ubezpieczenia na życie może zostać zawarta w towarzystwie ubezpieczeniowym, z którym Bank współpracuje lub innym towarzystwie ubezpieczeniowym, pod warunkiem zaakceptowania przez Bank warunków ochrony ubezpieczeniowej przed podpisaniem Umowy kredytu/pożyczki.
5. W przypadku gdy kredyt/pożyczka ma być udzielony kilku osobom, a co najmniej jedna z tych osób spełnia warunki, o których mowa w ust. 2 pkt 5, to ubezpieczeniu na życie powinni podlegać wszyscy Kredytobiorcy, w częściach proporcjonalnych do ich dochodów lub innych proporcjach zaakceptowanych przez Bank przed podpisaniem Umowy kredytu/pożyczki. Suma ubezpieczenia na życie wszystkich kredytobiorców/pożyczkobiorców nie może być niższa od kwoty kredytu/pożyczki określonej w Umowie kredytu/pożyczki.
6. Nieruchomość, na której ustanowiona ma być hipoteka musi stanowić własność bądź współwłasność Kredytobiorcy/Pożyczkobiorcy. 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/Pożyczkobiorcy.
7. Nieruchomość, na której ma zostać ustanowiona hipoteka tytułem zabezpieczenia kredytu/pożyczki, musi być położona na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.
8. Suma hipoteki określana jest, jako maksymalna kwota, do której Bank może dochodzić swoich roszczeń z tytułu spłaty odsetek i kapitału kredytu/pożyczki oraz kosztów postępowania i wynosi nie mniej niż 170% kwoty udzielonego kredytu/pożyczki.
9. W przypadku, gdy nie jest możliwe ustanowienie hipoteki przed uruchomieniem kredytu lub pożyczki, Kredytobiorca/ Pożyczkobiorca zobowiązany jest ustanowić przejściowe zabezpieczenie kredytu/pożyczki, które może stanowić:
 - 1) poręczenie wekslowe na wekslu wystawionym przez Kredytobiorcę/Pożyczkobiorcę wraz z deklaracją wekslową, przez osobę spełniającą warunki wymagane przez Bank dla Kredytobiorcy

- /Pożyczkobiorcy;
- 2) kaucja pieniężna;
 - 3) blokada środków pieniężnych na rachunku Kredytobiorcy, prowadzonym w Banku.
10. Zabezpieczenia przejściowe zostaną zwolnione następnego dnia po otrzymaniu przez Bank informacji o ustanowieniu zabezpieczeń docelowych, w tym po otrzymaniu aktualnego odpisu z księgi wieczystej z prawomocnym wpisem hipoteki na pierwszym miejscu ustanowionej na rzecz Banku na nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie udzielonego kredytu/pożyczki.
 11. Jeżeli nie zostanie ustanowione zabezpieczenie, o którym mowa w ust. 10, do czasu otrzymania przez Bank odpisu z księgi wieczystej nieruchomości, będącej przedmiotem zabezpieczenia z prawomocnym wpisem hipoteki na pierwszym miejscu na rzecz Banku, podwyższa się marżę zgodnie z Tabelą oprocentowania. Ostatnim dniem obowiązywania podwyższonej marży jest dzień dostarczenia do Banku odpisu z księgi wieczystej z prawomocnym wpisem hipoteki, z zastrzeżeniem, że po przedłożeniu odpisu, Bank dokona w terminie 60 dni zwrotu kwoty odsetek naliczonych w części odpowiadającej podwyższonej marży, za okres do dnia dokonania wpisu hipoteki.
 12. Kredytobiorca/Pożyczkobiorca 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 do 6 miesięcy od daty przeniesienia własności nieruchomości na kredytobiorcę.
 13. Bank może w uzasadnionych przypadkach przedłużyć termin na przedłożenie odpisu z księgi wieczystej, o którym mowa w ust. 12.
 14. Kredytobiorca/Pożyczkobiorca jest zobowiązany w terminie 30 dni kalendarzowych po dokonaniu przez sąd wpisu w zakresie zmiany treści hipoteki w związku ze zmianą wysokości kredytu/pożyczki, jednak nie później niż 14 dni kalendarzowych od daty otrzymania zawiadomienia z sądu o dokonaniu wpisu, złożyć w Banku aktualny odpis z księgi wieczystej.
 15. Kredytobiorca/Pożyczkobiorca w całym okresie kredytowania ponosi koszty ustanawiania, utrzymywania oraz odnawiania ustanowionych zabezpieczeń, o których mowa w Umowie kredytu/pożyczki.

§ 13.

1. Bank może zlecić zbadanie stanu prawnego i technicznego oraz określenia wartości rynkowej nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia na koszt Kredytobiorcy/Pożyczkobiorcy, o ile czynności te potwierdzą, że spełnione zostały przypadki w nich określone, a Kredytobiorca/Pożyczkobiorca zobowiązuje się udostępnić osobie upoważnionej przez Bank przedmiot zabezpieczenia w celu wykonania ww. czynności.
2. Bank analizuje wartość nieruchomości, która stanowić będzie przedmiot zabezpieczenia, nie tylko w oparciu o wycenę nieruchomości, lecz również z wykorzystaniem danych z dostępnych Bankowi źródeł informacji, w tym w szczególności danych z Systemu Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami (AMRON).
3. W przypadku:
 - 1) przekroczenia przez LTV poziomu 80%, lub
 - 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, lub
 - 3) w przypadku powstania zaległości w spłacie w wysokości 3 ratBank wysyła do Zleceniodawcy wezwanie do dostarczenia aktualnej wyceny nieruchomości sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego, z zastrzeżeniem postanowień Rozdziału 8. Rodzinny kredyt mieszkaniowy. W przypadku nie przedstawienia na wezwanie Banku wyceny nieruchomości, Bank zleci wykonanie wyceny na koszt Zleceniodawcy. Za sporządzenie wyceny zostanie pobrana opłata zgodnie z obowiązującą Taryfą.
4. Bank ma prawo w każdym momencie do dokonywania inspekcji na miejscu realizacji inwestycji, w celu oceny postępu i jakości wykonanych robót budowlanych. Kredytobiorca/Pożyczkobiorca zobowiązany

jest do uzyskania w razie potrzeby zgody inwestora zastępczego na przeprowadzenie inspekcji na miejscu realizacji inwestycji.

§ 14.

1. W przypadku ubezpieczenia nieruchomości, stanowiącej przedmiot zabezpieczenia kredytu/pożyczki 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/pożyczki.
3. W przypadku kredytu przeznaczonego na budowę domu jednorodzinnego do dnia uzyskania ostatecznej decyzji administracyjnej o pozwoleniu na użytkowanie, przyjmuje się za sumę ubezpieczenia nieruchomości w trakcie budowy, stanowiącej przedmiot zabezpieczenia kredytu, przewidywaną wartość domu w budowie na zakończenie danego roku ubezpieczenia.
4. Suma ubezpieczenia na życie Kredytobiorcy/Pożyczkobiorcy nie może być niższa od kwoty kredytu/pożyczki określonej w Umowie kredytu/pożyczki.
5. W okresie kredytowania, Kredytobiorca/Pożyczkobiorca 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/pożyczki.
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/pożyczki.
7. Kredytobiorca/Pożyczkobiorca jest zobowiązany do utrzymywania ważności wszystkich ubezpieczeń wskazanych w Umowie kredytu/pożyczki oraz każdorazowego cedowania praw z tych umów na rzecz Banku, aż do całkowitej spłaty wszystkich zobowiązań wynikających z Umowy kredytu.
8. Kredytobiorca/Pożyczkobiorca 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/Pożyczkobiorca 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/Pożyczkobiorca jest zobowiązany w całym okresie kredytowania do dostarczenia aktualnej polisy ubezpieczeniowej nieruchomości, stanowiącej zabezpieczenie spłaty udzielonego kredytu, wystawionej przez Zakład ubezpieczeń współpracujący z Bankiem w ramach oferty dostępnej w Banku lub inny 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 doubezpieczyć nieruchomość tak, aby suma ubezpieczenia po doubezpieczeniu spełniała warunki określone w ust 1.

Rozdział 7. Udzielanie i wykorzystanie kredytu

§ 15.

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

§ 16.

1. W celu uruchomienia kredytu/pożyczki lub transzy, Kredytobiorca/Pożyczkobiorca składa każdorazowo w Banku pisemną dyspozycję, przy czym:
 - 1) uruchomienie kredytu/pożyczki lub transzy nastąpi w terminie wskazanym przez Kredytobiorcę/Pożyczkobiorcę w dyspozycji wypłaty, o ile dyspozycja wraz z dokumentami potwierdzającymi spełnienie warunków koniecznych do uruchomienia środków z kredytu/pożyczki, określonych w Umowie kredytu/pożyczki i Regulaminie, zostanie złożona na 3 dni robocze, a w przypadku konieczności wykonania lub zlecenia przez Bank kontroli inwestycji na 10 dni roboczych przed planowaną datą uruchomienia środków;
 - 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 kolejnych dni kalendarzowych od dnia podpisania Umowy kredytu/pożyczki dla kredytów i pożyczek 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. 6;
 - 5) po upływie terminów, o których mowa w pkt. 2-3, Kredytobiorcy nie przysługuje roszczenie o wypłatę środków z kredytu.
2. Wysokość i terminy wypłaty poszczególnych transz kredytu mieszkaniowego ustalane są:
 - 1) w przypadku inwestycji realizowanej przez inwestora zastępczego – na podstawie umowy zawartej pomiędzy Kredytobiorcą a inwestorem zastępczym, określających wysokości oraz terminy kolejnych rat (przedpłat) na rzecz inwestora zastępczego;
 - 2) w przypadku inwestycji realizowanej przez kredytobiorcę we własnym zakresie – na podstawie kosztorysu i harmonogramu realizacji inwestycji i odpowiadają przewidywanym kosztom oraz terminom realizacji etapu finansowanego daną transzą.
3. Wypłata kredytu mieszkaniowego 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, 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 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 lub spółdzielczego własnościowego prawa do domu/lokalu budowanego przez dewelopera lub spółdzielnię mieszkaniową lub jako przelew do innego banku.
4. Rozliczenie każdej transzy udzielonego kredytu następuje na podstawie:
 - 1) udokumentowania zdjęciami nieruchomości wykonanymi zgodnie z wytycznymi Banku,
 - 2) wpisów w dzienniku budowy, o ile dotyczy:
 - 3) udokumentowania fakturami wystawionymi po wypłacie poprzedniej transzy kredytu na Kredytobiorcę (o ile taki wymóg jest zawarty w Umowie kredytu),
 - 4) notatki inspekcji nieruchomości.
5. Rozliczenie wypłaconej transzy stanowi warunek uruchomienia kolejnej transzy kredytu.
6. Przedstawiane faktury lub rachunki powinny być wystawione w języku polskim i w walucie PLN opatrzone przez Kredytobiorcę jego podpisem oraz klauzulą „Umowa kredytu nr z dnia” i dołączane do dyspozycji wypłaty transzy.
7. W przypadku kredytu udzielonego na budowę, rozbudowę lub dokończenie budowy domu jednorodzinnego realizowanego przez Kredytobiorcę we własnym zakresie dopuszcza się rozliczenie 100% kwoty udzielonego kredytu na podstawie:
 - 1) szczegółowego oświadczenia Kredytobiorcy zawierającego wykaz wykonanych robót oraz koszt ich wykonania. Zestawienie to powinno być zgodne z kosztorysem załączonym do wniosku kredytowego,
 - 2) wpisów w dzienniku budowy dokumentujących aktualny stan inwestycji,
 - 3) kontroli przeprowadzonej przez pracowników Banku, zdjęć obrazujących stan wykonanych prac oraz weryfikacji wykonanych robót zgodnie z kosztorysem złożonym do wniosku kredytowego z zastrzeżeniem ust. 8.
8. Uruchomienie kolejnych transz kredytu może być dokonane po ustaleniu przez Bank zaangażowania w przedsięwzięcie środków z poprzedniej transzy na podstawie wyników weryfikacji przedsięwzięcia. Dodatkowo Bank przeprowadza kontrolę inwestycji przed wypłatą każdej transzy.
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 w razie potrzeby przedstawić posiadane przez siebie faktury za materiały i wykonane prace, z zastrzeżeniem ust. 5.
10. W przypadku negatywnego w ocenie Banku wyniku kontroli inwestycji, w szczególności na skutek niezrealizowania wymaganego stopnia zaawansowania inwestycji, nieudostępnienia do wglądu dokumentacji budowy, faktur lub rachunków o których mowa w ust.6, wnioskowana transza kredytu nie zostanie wypłacona do momentu uzyskania pozytywnych wyników kontroli inwestycji oraz spełnienia pozostałych warunków koniecznych do wypłaty kredytu/transzy.
11. Kredytobiorca jest zobowiązany rozliczyć ostatnią transzę kredytu w terminie 90 dni kalendarzowych od jej uruchomienia. W uzasadnionych przypadkach, Bank może przedłużyć ten termin na wniosek Kredytobiorcy
12. Wypłata pożyczki hipotecznej realizowana jest w formie bezgotówkowej na rachunek Kredytobiorcy prowadzony w Banku lub jako przelew do innego banku
13. W przypadku wykorzystania kredytu/pożyczki w kwocie niższej od kwoty udzielonego kredytu/pożyczki, na wniosek Kredytobiorcy Bank dokonuje zmniejszenia kwoty kredytu do wysokości wykorzystanej kwoty kredytu oraz ustala nową wysokość rat kapitałowych. Zmiana wysokości spłaty kapitału wymaga sporządzenia aneksu do Umowy kredytu/pożyczki i przekazania przez Bank nowego harmonogramu spłat rat kredytu. Niewykorzystanie przez Kredytobiorcę pełnej kwoty udzielonego kredytu/pożyczki nie skutkuje obniżeniem prowizji za jego udzielenie.
14. Środki z kredytu/pożyczki nie zostaną uruchomione, jeżeli:

- 1) Kredytobiorca/Pożyczkobiorca nie zapewni środków na rachunku na opłacenie prowizji za udzielenie kredytu/pożyczki;
 - 2) Kredytobiorca/Pożyczkobiorca nie spełnił warunków określonych w Umowie kredytu/pożyczki;
 - 3) po zawarciu Umowy kredytu/pożyczki 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/Pożyczkobiorcy 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.
15. W sytuacji opisanej w ust. 14 Umowa kredytu wygasa, co oznacza, że po stronie Kredytobiorcy/Pożyczkobiorcy nie istnieje wobec Banku roszczenie o zawarcie Umowy kredytu/pożyczki 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. Rodzinny kredyt mieszkaniowy

§ 17.

1. Bank udziela Rodzinnego kredytu mieszkaniowego osobie fizycznej wchodzącej w skład gospodarstwa domowego, która spełniają warunki określone w § 7 ust. 1 Regulaminu oraz kryteria określone w ustawie, w szczególności:
 - 1) prowadzi gospodarstwo domowe:
 - a) na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej albo
 - b) poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, jeżeli:
 - posiada obywatelstwo polskie albo
 - nie posiada obywatelstwa polskiego i prowadzi gospodarstwo domowe wspólnie z osobą fizyczną posiadającą takie obywatelstwo, a gwarantowany kredyt mieszkaniowy jest mu udzielany wspólnie z tą osobą;
 - 2) nie posiada prawa własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego oraz w okresie pięciu lat poprzedzających złożenie wniosku o udzielenie kredytu nie dokonała zbycia takiego prawa w drodze darowizny na rzecz osoby zaliczanej do I albo II grupy podatkowej, o której mowa w art. 14 ust. 3 pkt 1 albo 2 ustawy z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn, z zastrzeżeniem pkt 4);
 - 3) nie przysługuje jej spółdzielcze prawo dotyczące lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, z zastrzeżeniem pkt 4);
 - 4) warunki, o których w pkt 2) i 3), uznaje się za spełnione gdy w skład gospodarstwa domowego wchodzi:
 - a) dwoje dzieci, a osoby wchodzące w skład tego gospodarstwa domowego posiadają łącznie prawo własności albo spółdzielcze prawo dotyczące nie więcej niż jednego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, którego powierzchnia użytkowa nie przekracza 50 m², albo
 - b) troje dzieci, a osoby wchodzące w skład tego gospodarstwa domowego posiadają łącznie prawo własności albo spółdzielcze prawo dotyczące nie więcej niż jednego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, którego powierzchnia użytkowa nie przekracza 75 m², albo
 - c) czworo dzieci, a osoby wchodzące w skład tego gospodarstwa domowego posiadają łącznie prawo własności albo spółdzielcze prawo dotyczące nie więcej niż jednego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, którego powierzchnia użytkowa nie przekracza 90 m², albo

- d) pięć albo więcej dzieci, a osoby wchodzące w skład tego gospodarstwa domowego posiadają łącznie prawo własności albo spółdzielcze prawo dotyczące nie więcej niż jednego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego.
- 5) nie udzielono jej innego gwarantowanego kredytu mieszkaniowego.
2. Rodzinny kredyt mieszkaniowy przeznaczony jest na cele, o których mowa w Ustawie związane z:
- 1) budową domu jednorodzinnego, w tym z jego wykończeniem, oraz nabyciem prawa własności nieruchomości gruntowej lub jej części, w celu budowy na niej tego domu;
 - 2) nabyciem prawa własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, w tym z jego wykończeniem;
 - 3) realizacją inwestycji mieszkaniowej kooperatywy mieszkaniowej przez członka tej kooperatywy;
 - 4) nabyciem spółdzielczego prawa dotyczącego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, w tym:
 - a) wkładem budowlanym,
 - b) z wykończeniem tego lokalu albo tego domu.
3. Cena nabywanego lokalu mieszkalnego lub wkład budowlany, o których mowa w ust. 2 pkt 2) i 3) nie może przekraczać wartości wyliczonych, w sposób określony w Umowie kredytu.
4. Rodzinny kredyt mieszkaniowy udzielany jest:
- 1) bez wymagań w zakresie minimalnej wysokości wkładu własnego Kredytobiorcy, o którym mowa w § 6 ust. 1 Regulaminu, zgodnie postanowieniami Ustawy w przypadku objęcia kredytu gwarancją udzielaną przez BGK, o której mowa w § 18 lub;
 - 2) z wymogami dotyczącymi wkładu własnego, zgodnie z postanowieniami Ustawy, w przypadku nie objęcia kredytu gwarancją udzielaną przez BGK, o której mowa w § 18;
 - 3) na okres co najmniej 15 lat;
 - 4) w walucie PLN.

§ 18.

1. Rodzinny kredyt mieszkaniowy udzielany przez Bank jest obligatoryjnie objęty gwarancją udzielaną przez BGK w ramach portfelowej linii gwarancyjnej Rządowego Funduszu Mieszkaniowego (portfelowa linia gwarancyjna PLG-RFM), w przypadkach określonych w Ustawie.
2. W celu objęcia udzielanego kredytu gwarancją, o której mowa w ust. 1 Kredytobiorca składa z wnioskiem o udzielenie kredytu, wniosek o udzielenie gwarancji wraz z warunkami uzyskania w Banku Gospodarstwa Krajowego gwarancji spłaty kredytu w ramach portfelowej linii gwarancyjnej Rządowego Funduszu Mieszkaniowego.
3. Z tytułu udzielenia gwarancji, o której mowa w ust. 1 BGK pobiera jednorazową opłatę prowizyjną w wysokości określonej w Umowie kredytu.
4. Prowizja o której mowa w ust. 3 płatna jest przez Kredytobiorcę najpóźniej w dniu zawarcia Umowy kredytu.
5. Wniesienie prowizji, o której mowa w ust. 3 jest warunkiem udzielenia rodzinnego kredytu mieszkaniowego objętego gwarancją i nie podlega zwrotowi, z wyjątkiem przypadku, w którym nie doszło do objęcia gwarancją części tego kredytu oraz przypadku, o którym mowa w art. 15 lub art. 42 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 23 marca 2017 r. o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami.

§ 19.

1. W przypadkach określonych w Umowie kredytu BGK dokonuje spłat rodzinnych na zlecenie Kredytobiorcy, złożone w Banku w terminie nie późniejszym niż rok, licząc od dnia powiększenia gospodarstwa domowego, licząc od dnia powiększenia gospodarstwa domowego, a w przypadku gdy do powiększenia gospodarstwa domowego doszło przed dniem pierwszego uruchomienia środków z rodzinnego kredytu mieszkaniowego – w terminie roku od dnia uruchomienia tych środków.
2. Kredytobiorca jest zobowiązany do dokonania zwrotu spłaty rodzinnej do Rządowego Funduszu Mieszkaniowego w przypadku zaistnienia przyczyn szczegółowo określonych w Umowie kredytu.
3. Kredytobiorca jest obowiązany do pisemnego poinformowania Banku o zaistnieniu przyczyn, powodujących konieczność zwrotu spłaty rodzinnej w terminie 30 dni od dnia ich wystąpienia.

4. W przypadku niewywiązania się z obowiązków informacyjnych, o których mowa w ust. 3, Kredytobiorca jest zobowiązany do zwrotu spłaty rodzinnej wraz z odsetkami ustawowymi wyliczonymi w sposób określony w Umowie kredytu.

Rozdział 9. Reklamacje

§ 20.

1. Kredytobiorca, może zgłosić reklamację, dotyczącą usług świadczonych przez Bank w następującym trybie:
 - 1) pocztą tradycyjną kierując pismo na adres korespondencyjny Banku: 05-090 Raszyn, Al. Krakowska 72;
 - 2) telefonicznie lub pocztą elektroniczną (dane kontaktowe dostępne są na stronie internetowej Banku);
 - 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 10. Pozasądowe rozwiązywanie sporów konsumenckich

§ 21.

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. ;
 - 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 9, 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 11. Inne postanowienia

§ 22.

1. Regulamin może zostać 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 Strony 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.bsraszyn.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.

§ 23.

1. Kanał dystrybucji informacji, o których mowa w § 11 ust. 7, § 20 ust. 2 oraz § 22 ust. 2 pkt 1 jest określany we wniosku kredytowym.
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: : incydeny_BI@bsraszyn.pl lub telefonicznie pod numerem (22) 720 01 16. Pracownik Banku przyjmuje zgłoszenie odnotowując wszystkie informacje dotyczące incydentu podane przez Kredytobiorcę.
6. 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 posiadaniem Kredytu po podaniu Bankowi aktualnego adresu.

§ 24.

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem mają zastosowanie właściwe, powszechnie obowiązujące przepisy prawa, a w szczególności: Kodeks cywilny, Prawo bankowe, Ustawa o kredycie konsumenckim i inne właściwe obowiązujące przepisy prawa.

Regulamin obowiązuje od 01.08.2023 roku.