

*Załącznik
do Uchwały Nr 46 / 2023
Zarządu Banku Spółdzielczego w Niedzwicy Dużej
z dnia 22 września 2023 roku*



**BANK SPÓŁDZIELCZY
w Niedzwicy Dużej**

**Regulamin kredytów hipotecznych dla klientów indywidualnych w Banku Spółdzielczym
w Niedzwicy Dużej**

Spis treści

Rozdział 1 - Postanowienia ogólne.....	3
Rozdział 2 - Ogólne zasady funkcjonowania kredytów hipotecznych.....	5
Rozdział 3 - Inne postanowienia.....	6
Rozdział 4 - Zabezpieczenie spłaty kredytu.....	7
Rozdział 5 - Udzielanie i wykorzystanie kredytu.....	7
Rozdział 6 - Reklamacje.....	9
Rozdział 7- Pozasądowe rozwiązywanie sporów konsumenckich.....	9
Rozdział 8 - Inne postanowienia.....	9

Rozdział 1 - Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Regulamin kredytowania osób fizycznych w ramach kredytów hipotecznych w Banku Spółdzielczym w Nidzicy Dużej, zwany dalej „Regulaminem”, określa zasady i warunki udzielania przez Bank Spółdzielczy w Nidzicy Dużej, zwany dalej Baniem, Kredytów hipotecznych w złotych osobom fizycznym.
2. Pojęcia i definicje użyte w Regulaminie zamieszczone są w § 2.
3. W Regulaminie wskazane są najważniejsze informacje dotyczące Umowy kredytu
4. Umowa kredytu i Regulamin są dokumentami, które powinieneś czytać łącznie.
5. Bank oferuje kredyty hipoteczne w formule oprocentowania okresowo – stałego oraz oprocentowania zmiennego. To Kredytobiorca decyduje, z której formuły korzysta.
6. Oprocentowanie zmienne stanowi sumę wskaźnika referencyjnego oraz marży, oba te elementy określane są w Umowie kredytu
7. Zasady ustalania oprocentowania okresowo – stałego kredytu oraz dokonywania zmian oprocentowania kredytu określane są w Umowie kredytu.

§ 2.

Użyte w Regulaminie określenia oznaczają:

- 1) **Bank** – Bank Spółdzielczy w Nidzicy Dużej;
- 2) **dom jednorodzinny** – budynek mieszkalny jednorodzinny, budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku;
- 3) **deweloper** – przedsiębiorca w rozumieniu ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks Cywilny (Dz.U. z 2018r., poz.1025, późn. zm.), który w ramach prowadzonej działalności gospodarczej na podstawie umowy deweloperskiej zobowiązuje się do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu na nabywcę, albo do przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinny na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość;
- 4) **incydent bezpieczeństwa** – pojedyncze niepożądane lub niespodziewane zdarzenie bezpieczeństwa lub seria takich zdarzeń, które negatywnie wpływają lub mogą wpłynąć na funkcjonowanie Banku, zakłócając jego działalność biznesową, reputację, bezpieczeństwo pracowników oraz aktywów Klientów Banku, a także naruszenie zasad wynikających z regulacji wewnętrznych lub przepisów prawa;
- 5) **inwestor zastępczy** – podmiot prowadzący inwestycję w zastępstwie Kredytobiorcy, np. deweloper;
- 6) **kanał dystrybucji** – sposób przekazywania przez Bank Kredytobiorcy oraz innym osobom będącym dłużnikami Banku z tytułu zabezpieczenia spłaty kredytu, harmonogramów spłaty oraz informacji o zmianie Regulaminu i/lub Taryfy;
- 7) **karencja** – okres od daty zawarcia umowy kredytowej do terminu spłaty pierwszej raty kapitałowej kredytu;
- 8) **kontrola inwestycji (inspekcja)** – opinia o przedmiocie kredytowania wykonana przez rzeczoznawcę majątkowego, wpisanego na listę na zasadach opisanych w pkt 42 lub pracownika Banku na podstawie osobistej inspekcji nieruchomości oraz stosownej do tego analizy.
- 9) **kredyt** – każda transakcja obciążona ryzykiem kredytowym, objęta Regulaminem, tj. każdy kredyt mieszkaniowy znajdujący się w ofercie i kredyt uniwersalny hipoteczny;
- 10) **Kredytobiorca** – osoba fizyczna posiadająca pełną zdolność do czynności prawnych, która zawarła z Bankiem Umowę kredytu;
- 11) **lokal mieszkalny** – samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2018r. poz.716), to jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych znajdujący się w budynku, w skład którego wchodzi co najmniej dwa lokale;
- 12) **LTV (Loan to Value)** – wskaźnik wyrażający stosunek kwoty kredytu do rynkowej wartości nieruchomości;
- 13) **marża** – stała wartość wyrażona w punktach procentowych, która jest określona w Umowie kredytu.
- 14) **modernizacja** – trwałe ulepszenie, unowocześnienie, istniejącego budynku lub lokalu, przez co zwiększa się jego wartość użytkowa;
- 15) **nierezident** – osoba fizyczna nie mająca miejsca zamieszkania w kraju, w odniesieniu do przepisów ustawy Prawo dewizowe;
- 16) **nieruchomość** – działka gruntu zabudowana lub mająca/mogąca 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;
- 17) **okres kredytowania** – okres od daty zawarcia umowy kredytowej do dnia określonego w Umowie kredytu jako ostateczny termin spłaty kredytu;
- 18) **okres wykorzystania kredytu** – określony w Umowie kredytu okres liczony od dnia uruchomienia pierwszej transzy kredytu do dnia uruchomienia ostatniej transzy kredytu;

- 19) **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;
- 20) **okresowo stała stopa** – stopa 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;
- 21) **placówka Banku** – jednostka organizacyjna Banku, prowadząca bezpośrednią obsługę Klienta;
- 22) **podmiot rynku finansowego** - bank krajowy, zagraniczny, oddział banku zagranicznego, oddział instytucji kredytowej i finansowej w rozumieniu ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. - Prawo bankowe (Dz.U. z 2017r., poz.1876 z późn. zm.) oraz inne podmioty w myśl Ustawy o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym z dnia 5 sierpnia 2015 r. (Dz.U. z 2017r., poz.2270 z późn. zm.);
- 23) **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;
- 24) **przedsięwzięcie** – budowa lub zakup domu jednorodzinnego, albo zakup lokalu mieszkalnego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym;
- 25) **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;
- 26) **rachunek** – wskazany w Umowie kredytu rachunek prowadzony przez Bank, przeznaczony do spłaty kredytu;
- 27) **rata kredytu** – łączna kwota raty kapitałowej i odsetkowej przypadająca do spłaty za dany okres rozliczeniowy lub rata odsetkowa przypadająca do spłaty za dany okres rozliczeniowy w okresie karencji spłaty kredytu;
- 28) **RRSO** – całkowity koszt kredytu ponoszony przez Kredytobiorcę, wyrażony jako wartość procentowa całkowitej kwoty kredytu w stosunku rocznym;
- 29) **całkowita kwota kredytu** – maksymalna kwota wszystkich środków pieniężnych nieobejmujących kredytowanych kosztów kredytu, które Bank udostępnia Kredytobiorcy na podstawie Umowy o kredyt, a w przypadku Umowy o kredyt, dla której nie przewidziano tej maksymalnej kwoty – suma wszystkich środków pieniężnych nieobejmujących kredytowanych kosztów kredytu hipotecznego, które Bank udostępnia Kredytobiorcy na podstawie Umowy o kredyt;
- 30) **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;
- 31) **remont** – prace zmierzające do przywrócenia obiektowi funkcjonalności pierwotnej, wymiana lub naprawa wszystkich zużytych części;
- 32) **Rzecznik Finansowy** - osoba, do której zadań należy podejmowanie działań w zakresie ochrony Klientów podmiotów rynku finansowego, których interesy reprezentuje w myśl Ustawy o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym z dnia 5 sierpnia 2015r. (Dz.U. z 2017 r. poz.2270 z późn.zm.);
- 33) **Tabela oprocentowania** – Tabela oprocentowania produktów bankowych dla klientów indywidualnych i podmiotów instytucjonalnych w Banku Spółdzielczym w Nierzwicy Dużej;
- 34) **Tabela** – opłat i prowizji przygotowawczych od kredytów dla klientów indywidualnych w Banku Spółdzielczym w Nierzwicy Dużej;
- 35) **Taryfa** – Taryfa opłat i prowizji bankowych dla klientów indywidualnych w Banku Spółdzielczym w Nierzwicy Dużej;
- 36) **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;
- 37) **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. Aktualna Lista Zakładów Ubezpieczeń akceptowanych przez Bank oraz Minimalny zakres ochrony ubezpieczeniowej znajdują się na stronie internetowej Banku: www.bsnierzwicaduza.pl.
- 38) **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. Lista towarzystw ubezpieczeniowych współpracujących z nami oraz aktualna oferta ubezpieczeń dostępna dla klientów indywidualnych znajdują się na naszej stronie internetowej pod adresem: www.bsnierzwicaduza.pl.
- 39) **Umowa kredytu** – każda umowa, na podstawie której zostaje udzielony kredyt.

- 40) wymagany wkład własny Kredytobiorcy** – wyrażona kwotą pieniężną wartość środków własnych Kredytobiorcy, w tym należąca do kredytobiorcy i nieobciążoną kredytem nieruchomości gruntową, którą Bank w myśl przepisów wewnętrznych Banku, uznaje za minimalny, niezbędny udział w finansowaniu transakcji będącej przedmiotem Umowy kredytu. Minimalny wymagany wkład własny Kredytobiorcy wynosi 20 % wartości kredytowanej nieruchomości;
- 41) Wnioskodawca** – osoba/y fizyczna/e posiadająca/e pełną zdolność do czynności prawnych, ubiegająca/e się o kredyt;
- 42) wskaźnik referencyjny** – określony w Umowie kredytu, służy wraz z marżą kredytu do ustalania wysokości oprocentowania kredytu, na warunkach oraz zasadach określonych w Umowie kredytu
- 43) 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 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego oraz standardem zawodowym rzeczoznawców majątkowych nr 1, wg. Obwieszczenia Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 01.09.2017 r. w sprawie standardu zawodowego;
- 44) 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;
- 45) zmienna stopa procentowa** – stopa, według której oprocentowany jest kredyt, ustalana jako suma wskaźnika referencyjnego indywidualnie ustalonej marży Banku

Rozdział 2 - Ogólne zasady funkcjonowania kredytów hipotecznych

§ 3.

1. Kredyty w Banku udzielane są w złotych (PLN).
2. W przypadku kredytów mieszkaniowych Kredytobiorca powinien posiadać środki własne które nazywane są wkładem własnym w wysokości., co najmniej 20% kosztu realizacji przedsięwzięcia, które pozwoli (wraz z uzyskanym kredytem) na realizację przedsięwzięcia, z zastrzeżeniem postanowień Umowy kredytowej.
3. 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.
4. Uniwersalny Kredyt Hipoteczny udzielany jest na dowolny cel (z wyłączeniem finansowania działalności gospodarczej lub rolniczej) i nie wymaga udokumentowania wykorzystania środków.

§ 4.

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

§ 5.

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

§ 6.

1. Kredyt mieszkaniowy stanowi uzupełnienie środków własnych Kredytobiorcy w finansowaniu przedsięwzięcia, stanowiącego cel kredytu. Kredytobiorca powinien posiadać środki własne (udział własny) w wysokości pozwalającej (wraz z uzyskanym kredytem) na realizację tego przedsięwzięcia, z zastrzeżeniem ust. 4.
2. Udział środków własnych Kredytobiorcy w wartości kredytowanej inwestycji musi zostać udokumentowany przez Kredytobiorcę w sposób uzgodniony z Bankiem przed zawarciem Umowy kredytu, z zastrzeżeniem ust. 4.
3. W przypadku kredytów wypłacanych w transzach, wkład własny winien być wniesiony przed wypłatą ostatniej transzy kredytu.
4. W przypadku kredytu wypłacanego jednorazowo wniesienie wkładu własnego winno nastąpić przed wypłatą kredytu.

Rozdział 3 – Inne postanowienia

§ 7.

1. Bank nalicza odsetki od wykorzystanego kredytu przyjmując, że rok liczy **365 dni**, a miesiąc rzeczywistą liczbę dni.
2. Odsetki są płatne razem z miesięcznymi spłatami raty kapitału kredytu, z wyłączeniem okresu karencji w spłacie kapitału, kiedy płatne są same odsetki. Jeżeli ustalona została spłata kapitału w ratach kwartalnych lub półrocznych, spłata odsetek ustalana jest w okresach kwartalnych.
3. Zmiana stopy procentowej na skutek zmiany stopy wskaźnika referencyjnego nie stanowi zmiany Umowy kredytu i nie powoduje konieczności wypowiedzenia warunków Umowy kredytu ani sporządzania aneksu do Umowy kredytu.
4. O zmianie stopy procentowej Bank każdorazowo informuje na trwałym nośniku, w szczególności na piśmie lub drogą elektroniczną Kredytobiorcę i inne osoby będące dłużnikami Banku z tytułu zabezpieczenia kredytu. Do informacji dla Kredytobiorcy Bank dołącza nowy harmonogram spłaty, obejmujący okres obowiązywania nowej stopy procentowej.
5. Aktualne stawki bazowe dostępne są również w placówkach Banku oraz na stronie internetowej Banku (www.bsniedrzwicaduza.pl).

§ 8.

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

Rozdział 4 - Zabezpieczenie spłaty kredytu

§ 9.

1. Kredytobiorca jest zobowiązany do ustanowienia i utrzymania prawnych zabezpieczeń kredytu określonych w Umowie kredytu i na zasadach określonych w Umowie kredytu.
2. Jeżeli:
 - kredyty przekroczył poziom 80% wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia kredytu w stosunku do jej wartości ustalonej na podstawie ostatniej posiadanej przez nas wyceny obniżyła się o co najmniej 30% LTV 80% dla Umów o kredyt mieszkaniowy,
 - LTV 70% dla Umów o kredyt mieszkaniowy, na zakup działki budowlanej,
 - LTV 75% dla Umów o kredyt uniwersalny hipoteczny,,Bank wysłała do Kredytobiorcy wezwanie do dostarczenia aktualnej wyceny nieruchomości sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego.
3. Przyjęta przez Bank suma ubezpieczenia od ognia i zdarzeń losowych nieruchomości, która jest przedmiotem zabezpieczenia kredytu powinna odpowiadać wartości nieruchomości i nie może być niższa niż wartość nieruchomości.
4. Umowę ubezpieczenia lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego od ognia i innych zdarzeń losowych Kredytobiorca może zawrzeć z Zakładem ubezpieczeń współpracującym z Bankiem w ramach dostępnej w Banku oferty. Kredytobiorca może także zawrzeć taką umowę z innym Zakładem ubezpieczeń, akceptowanym przez Bank, pod warunkiem spełnienia minimalnych warunków ubezpieczenia w zakresie ograniczenia ryzyka kredytowego przed podpisaniem Umowy kredytu.
5. W przypadku kredytu przeznaczonego na budowę domu jednorodzinnego, do dnia kiedy uzyskania ostatecznej decyzji administracyjnej o pozwoleniu na użytkowanie, za sumę ubezpieczenia nieruchomości w trakcie budowy, stanowiącej przedmiot zabezpieczenia kredytu, Bank przyjmuje przewidywaną wartość domu w budowie na zakończenie danego roku ubezpieczenia (uwzględniając kosztorys i harmonogram inwestycji).
6. W przypadku, zawarcia umowy ubezpieczenia na życie suma ubezpieczenia na jaką Kredytobiorca ubezpiecza swoje życie nie powinna być niższa od kwoty kredytu określonej w Umowie kredytu, z zastrzeżeniem że jej ostateczna wysokość jest ustalana w Umowie kredytowej.
7. Kredytobiorca który ubezpieczył się na życie jest zobowiązany w okresie kredytowania wskazać Bank w umowie ubezpieczenia na życie, jako głównego uposażonego do otrzymania świadczenia na wypadek śmierci i jest zobowiązany także, do nie dokonywania żadnej zmiany w tej kwestii przed całkowitą spłatą kredytu.
8. Kredytobiorca może zawrzeć umowę ubezpieczenia na życie z Zakładem ubezpieczeń współpracującym z Bankiem, w ramach oferty dostępnej w Banku lub z innym Zakładem ubezpieczeń akceptowanym przez Bank pod warunkiem, że zostaną spełnione minimalne warunki ubezpieczenia w zakresie ograniczenia ryzyka kredytowego przed podpisaniem Umowy kredytu.
9. Kredytobiorca jest zobowiązany do utrzymywania ważności wszystkich ubezpieczeń w Umowie kredytu oraz każdorazowego cedowania praw z tych umów na rzecz Banku, aż do czasu kiedy całkowicie spłacisz wszystkie zobowiązania wynikające z Umowy kredytu.
10. Kredytobiorca jest zobowiązany do zawarcia umowy ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych, dokonania przelewu wierzytelności wynikających z tej umowy na rzecz Banku oraz przedłożenia dowodu przyjęcia do wiadomości przez Zakład ubezpieczeń faktu dokonania na Bank przelewu wierzytelności z umowy ubezpieczenia z dowodem opłacenia składki przed wypłatą kredytu/pierwszej transzy kredytu.
11. W przypadku, gdy składka ubezpieczeniowa opłacana jest w ratach, Kredytobiorca zobowiązany do przedkładania w Banku każdorazowo dowodów wpłaty rat składki oraz opłacać ratę składki w terminie określonym w umowie ubezpieczenia.
12. Kredytobiorca jest zobowiązany, w całym okresie kredytowania do dostarczenia do Banku 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. Kredytobiorca jest zobowiązany do przedkładania polisy, aż do czasu całkowitej spłaty kredytu, a w przypadku, kiedy składka płatna jest w ratach do przedkładania w Banku także dowodu zapłacenia poszczególnych rat składki ubezpieczeniowej.
13. Bank uzna cesję z umowy ubezpieczenia za skutecznie ustanowioną, jeżeli zostanie podpisana pomiędzy Bankiem i Kredytobiorcą umowa cesji z umowy ubezpieczenia oraz Kredytobiorca dostarczy do Banku polisę potwierdzającą zawarcie umowy ubezpieczenia z adnotacją o dokonanej cesji na Bank i dowód opłacenia składki.
14. W przypadku, gdy Kredytobiorca otrzyma odszkodowanie wypłacone ze swojej polisy i suma ubezpieczenia uległa zmniejszeniu jest zobowiązany do dodatkowego doubezpieczenia swojej nieruchomości tak, aby suma ubezpieczenia spełniała warunki określone w pkt 3.

Rozdział 5 - Udzielanie i wykorzystanie kredytu

§ 10.

1. Udzielenie kredytu następuje poprzez zawarcie pomiędzy Bankiem a Kredytobiorcą pisemnej Umowy kredytu.
2. W celu uruchomienia kredytu lub transzy, Kredytobiorca składa każdorazowo w Banku pisemną dyspozycję, przy czym:

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

- 3) po zawarciu Umowy kredytu a przed wypłatą środków Bank uzyskał informację, że została wszczęta egzekucja lub został złożony wniosek o ogłoszenie upadłości lub o zawarcie układu z wierzycielami wobec:
- a) Kredytobiorcy i/lub jego małżonka, działających jako jednoosobowy przedsiębiorca lub wspólnik spółki osobowej,
 - b) Poręczyciela i/lub jego małżonka, działających jako jednoosobowy przedsiębiorca lub wspólnik spółki osobowej.
16. W sytuacji opisanej w ust.15 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 6 - Reklamacje

§ 11.

1. Kredytobiorca, może zgłosić reklamację, dotyczącą usług świadczonych przez Bank w następującym trybie:
 - 1) pocztą tradycyjną kierując pismo na adres korespondencyjny Banku: 24-220 Niedrzwi Duża, ul. Lubelska 4;
 - 2) pocztą e-mail na adres wskazany na naszej stronie internetowej.
 - 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 7- Pozasądowe rozwiązywanie sporów konsumenckich

§ 12.

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 .
 - 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 przeprowadzenia postępowania polubownego przy Rzeczniku Finansowym opisane są na stronie internetowej www.rf.gov.pl.
4. Po wyczerpaniu procedury reklamacyjnej w Banku opisanej w Rozdziale 8., Kredytobiorca ma prawo złożyć wniosek o przeprowadzenie postępowania polubownego przy Rzeczniku Finansowym zgodnie z ustawą o pozasądowym rozwiązywaniu sporów konsumenckich

Rozdział 8 - Inne postanowienia

§ 13.

1. Regulamin może być zmieniony przez Bank z ważnych przyczyn. Za ważne przyczyny uznaje się:
 - a) zmiany w przepisach prawa powszechnie obowiązującego,
 - b) rekomendacji, 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,
- a) zmiany w produktach i usługach Banku, lub

- b) podwyższenie poziomu świadczenia przez Bank usług, bądź czynności bankowych
 - c) zmiany narzędzi technologicznych i środków wykorzystywanych do świadczenia usług objętych Regulaminem mających wpływ na prawa i obowiązki Stron Umowy określone w niniejszym Regulaminie
2. O wprowadzonych do Regulaminu zmianach Bank zobowiązuje się powiadomić Kredytobiorcę:
 - 1) przesyłając pełny tekst wprowadzonych zmian na trwałym nośniku, w szczególności na piśmie lub drogą elektroniczną – gdy zmiany wpływają na warunki zawartej Umowy kredytu;
 - 2) umieszczając tekst Regulaminu na stronie internetowej Banku (www.bsniedrzwicaduza.pl).
 3. W przypadku, gdy Kredytobiorca nie akceptuje wprowadzonych zmian do Regulaminu, ma prawo wypowiedzenia Umowy kredytu na zasadach określonych w Umowie kredytu, informując o tym Bank w formie pisemnej w terminie 30 dni kalendarzowych od dnia otrzymania zawiadomienia o zmianie Regulaminu. W takim przypadku Kredytobiorca jest zobowiązany do spłaty wszelkich swoich zobowiązań wobec Banku, wynikających z zawartej Umowy kredytu najpóźniej w ostatnim dniu okresu wypowiedzenia.
 4. Jeżeli zmiany w Regulaminie dotyczą:
 - 1) uzupełnienia Regulaminu o nowe produkty wprowadzone przez Bank, lub
 - 2) wprowadzenia do Regulaminu postanowień rozszerzających zakres oferty kierowanej do Kredytobiorcy, to nie stanowią one zmian warunków Umowy kredytu uprawniających do skorzystania z uprawnienia, o których mowa w ust.3.

§ 14.

1. Kanał dystrybucji informacji, o których mowa w §11 ust.7, oraz §17 ust.2, §19 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: reklamacje@bsniedrzwicaduza.pl.
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 posiadanym Kredytem po podaniu Bankowi aktualnego adresu.

§ 15.

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem mają zastosowanie:

- 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 22 września 2023 roku
Zarząd Banku Spółdzielczego w Niedrzewicy Dużej