

REGULAMIN KREDYTOWANIA OSÓB FIZYCZNYCH W RAMACH KREDYTÓW HIPOTECZNYCH

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1.

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

§ 2.

Użyte w Regulaminie określenia oznaczają:

- 1) **Bank** – Bank Spółdzielczy w Czyżewie;
- 2) **blockchain** – zastosowane przez Bank rozwiązanie polegające na wdrożeniu technologii blockchain spełniającej wymogi trwałego nośnika, dostępnego na stronie <https://www.bsczyzew.pl/e-dokumenty>;
- 3) **dom jednorodzinny** – budynek wolnostojący, albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspakajaniu 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;
- 4) **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 jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość;
- 5) **inny kredyt** – kredyt hipoteczny/pożyczka hipoteczna zaciągnięty/a w innym banku, z którego/ej korzysta Kredytobiorca i na spłatę którego/ej zaciąga kredyt w Banku;
- 6) **inny kredyt mieszkaniowy** – kredyt mieszkaniowy zaciągnięty przez Kredytobiorcę w innym banku;
- 7) **inwestor zastępczy** – podmiot prowadzący inwestycję w zastępstwie Kredytobiorcy, np. deweloper lub spółdzielnia mieszkaniowa;
- 8) **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 mieszkaniowych realizowaną przez członków kooperatywy mieszkaniowej na terenie Rzeczypospolitej Polskiej;
- 9) **karencja** – okres od dnia wypłaty kredytu lub pierwszej transzy kredytu do określonego w Umowie kredytu terminu spłaty pierwszej raty kapitałowo-odsetkowej kredytu;
- 10) **kontrola inwestycji (inspekcja)** – opinia o przedmiocie kredytowania wykonana przez rzeczoznawcę majątkowego, wpisanego na listę na zasadach opisanych w pkt 29) lub pracownika Banku na podstawie osobistej inspekcji (lub dokumentacji fotograficznej) nieruchomości oraz stosownej do tego analizy;
- 11) **kredyt** – każda transakcja obciążona ryzykiem kredytowym, objęta Regulaminem, tj.: kredyt mieszkaniowy Mój Dom i Uniwersalny Kredyt Hipoteczny;
- 12) **Kredytobiorca** – osoba fizyczna posiadająca pełną zdolność do czynności prawnych, która zawarła z Bankiem Umowę kredytu;
- 13) **lokal mieszkalny** – samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu art. 2 ust. 2 zdanie 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, to jest wydzielona trwałą ścianą w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych;
- 14) **LTV (Loan to Value)** – wskaźnik wyrażający stosunek kwoty kredytu do wartości nieruchomości, stanowiącej zabezpieczenie kredytu;
- 15) **marża** – stała wartość wyrażona w punktach procentowych, ustalona przez Bank i określona w Umowie kredytu;
- 16) **modernizacja** – trwałe ulepszenie, unowocześnienie, istniejącego budynku lub lokalu, przez co zwiększa się jego wartość użytkowa;
- 17) **nierezydent** – osoba fizyczna nie mająca miejsca zamieszkania w kraju, w odniesieniu do przepisów ustawy Prawo dewizowe;
- 18) **nieruchomość** – działka gruntu zabudowana lub mająca zostać zabudowana domem jednorodzinny (działka budowlana), dom jednorodzinny stanowiący odrębny od gruntu przedmiot własności lub będący przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa, lokal mieszkalny stanowiący odrębną własność lub będący przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa;
- 19) **okres kredytowania** – okres liczony od dnia uruchomienia kredytu lub jego pierwszej transzy do dnia określonego w Umowie kredytu jako ostateczny termin spłaty kredytu;
- 20) **okres wykorzystania kredytu** – określony w Umowie kredytu okres liczony od dnia uruchomienia pierwszej transzy kredytu do dnia uruchomienia ostatniej transzy kredytu;
- 21) **okres wypowiedzenia Umowy kredytu** – okres liczony od dnia następnego po doręczeniu oświadczenia o wypowiedzeniu Umowy kredytu do ostatniego dnia okresu wypowiedzenia wskazanego w treści wypowiedzenia;
- 22) **placówka Banku** – jednostka organizacyjna Banku, prowadząca bezpośrednią obsługę Klienta;
- 23) **podmiot rynku finansowego** – bank krajowy, zagraniczny, oddział banku zagranicznego, oddział instytucji kredytowej i finansowej w rozumieniu ustawy z dnia 29 sierpnia 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.;
- 24) **Poręczyciel** – osoba fizyczna, posiadająca pełną zdolność do czynności prawnych, zobowiązująca się wobec Banku do spłacenia zadłużenia z tytułu Umowy Kredytu w przypadku niewykonania zobowiązania przez Kredytobiorcę;
- 25) **przedsięwzięcie** – budowa lub zakup domu jednorodzinnego, albo zakup lokalu mieszkalnego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym;
- 26) **przedsięwzięcie deweloperskie** – proces, w wyniku, którego na rzecz nabywcy ustanawiane lub przenoszone jest prawo własności, prawo użytkownika wieczystego nieruchomości, obejmujący budowę oraz czynności faktyczne i prawne niezbędne do rozpoczęcia budowy oraz oddania obiektu budowlanego do użytku;
- 27) **rachunek** – wskazany w Umowie kredytu rachunek prowadzony przez Bank, przeznaczony do obsługi kredytu;
- 28) **rata kredytu** – łączna kwota raty kapitałowej i odsetkowej przypadająca do spłaty za dany miesięczny okres rozliczeniowy lub rata odsetkowa przypadająca do spłaty za dany miesięczny okres rozliczeniowy w okresie karencji w spłacie kredytu;
- 29) **RRSO** – całkowity koszt kredytu ponoszony przez Kredytobiorcę, wyrażony jako wartość procentowa całkowitej kwoty kredytu w stosunku rocznym;
- 30) **całkowity koszt kredytu** – wszelkie koszty, które Kredytobiorca jest zobowiązany ponieść w związku z Umową kredytu:
 - a) odsetki, opłaty, prowizje, podatki i marże jeżeli są znane Bankowi oraz
 - b) koszty usług dodatkowych, ubezpieczeń, w przypadku gdy ich poniesienie jest niezbędne do uzyskania kredytu lub do uzyskania go na oferowanych warunkach;
- 31) **całkowita kwota kredytu** – maksymalna kwota wszystkich środków pieniężnych nieobjętych kredytowanych kosztów kredytu, które Bank udostępni Kredytobiorcy na podstawie Umowy kredytu, a w przypadku Umowy o kredyt, dla której nie przewidziano tej maksymalnej kwoty, suma wszystkich środków pieniężnych nieobjętych kredytowanych kosztów kredytu, które Bank udostępni Kredytobiorcy na podstawie Umowy kredytu;
- 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 2015 r.;
- 33) **remont generalny** – prace zmierzające do przywrócenia obiektowi funkcjonalności pierwotnej, wymiana lub naprawa wszystkich zużytych części;
- 34) **Tabela oprocentowania** – Tabelę oprocentowania produktów bankowych dla osób fizycznych;
- 35) **Taryfa** – Taryfę opłat i prowizji za czynności i usługi bankowe dla osób fizycznych;
- 36) **trwały nośnik** – materiał lub urządzenie służące do przechowywania i odczytywania informacji przekazywanych konsumentowi w związku z umową kredytu, przez czas odpowiedni do celów jakim informacje te służą oraz pozwalające na odtworzenie tych informacji w niezmiennych postaci; trwałym nośnikiem jest materiał (np. papier, płyta CD/DVD, pendrive, karta pamięci, lub inny nośnik pamięci) lub narzędzie (np. poczta elektroniczna, blockchain);
- 37) **Umowa kredytu** – każda umowa, na podstawie której zostaje udzielony jeden z następujących rodzajów kredytów tj: kredyt mieszkaniowy Mój Dom lub Uniwersalny Kredyt Hipoteczny;
- 38) **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 złożenia stosownego pisemnego wniosku w placówce Banku;
- 39) **Wnioskodawca** – osoba fizyczna posiadająca pełną zdolność do czynności prawnych, ubiegająca się o kredyt;
- 40) **wycena nieruchomości/operat szacunkowy** – bieżące oszacowanie (przyszłej) wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia kredytu ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego wpisanego w dniu wyceny na listę Centralnego Rejestru Rzeczoznawców Majątkowych prowadzoną przez Ministra Infrastruktury i Rozwoju, zgodnie z art.151 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- 41) **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;
- 42) **zmienna stopa procentowa** – stopa, według której oprocentowany jest kredyt, ustalana jako suma wskaźnika referencyjnego i marży Banku;
- 43) **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;

- 44) **wskaźnik referencyjny** – określony jest w Umowie kredytu i służy wraz z marżą kredytu do ustalania wysokości oprocentowania kredytu, na warunkach oraz zasadach określonych w Umowie kredytu; wskaźnikiem referencyjnym jest stawka WIBOR 3M, określająca koszt pozyskania pieniądza przez bank na rynku międzybankowym na podstawie kwotowań uczestników fixingu stawek referencyjnych; stawka WIBOR jest ustalana zgodnie z Regulaminem Stawek Referencyjnych WIBID i WIBOR, o godzinie 11:00 w dni robocze, przez administratora stawek referencyjnych, którym jest GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie i publikowana m.in. na stronie <https://gpwbenchmark.pl/>;
- 45) **Zakłady ubezpieczeń akceptowane przez Bank** – zakłady ubezpieczeń, których ubezpieczenia są aktualnie przez Bank akceptowane, jako zabezpieczenie kredytu, jeśli ubezpieczenia te są zgodne z minimalnym zakresem warunków ochrony ubezpieczeniowej wymaganym przez Bank. Lista Zakładów Ubezpieczeń akceptowanych przez Bank nie jest tożsama z listą zakładów ubezpieczeń współpracujących z Bankiem w ramach dostępnej w Banku oferty ubezpieczeń. Lista zakładów ubezpieczeń akceptowanych zawiera zakłady ubezpieczeń aktualnie współpracujące i niewspółpracujące z Bankiem. Bank akceptuje ubezpieczenie, jeśli spełnia ono 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.
- 46) Aktualna Lista Zakładów Ubezpieczeń akceptowanych przez Bank oraz Minimalny zakres ochrony ubezpieczeniowej znajdują się na stronie internetowej Banku pod adresem: <https://www.bsczyzew.pl/ubezpieczenia>; **Zakłady ubezpieczeń współpracujące z Bankiem** – zakłady ubezpieczeń, które zawarły z Bankiem umowy, na mocy których Bank pośredniczy w sprzedaży ubezpieczeń znajdujących się w ich ofercie dla klientów indywidualnych. Aktualna lista towarzystw ubezpieczeniowych współpracujących z Bankiem oraz aktualna oferta ubezpieczeń dostępna dla klientów indywidualnych znajdują się na stronie internetowej pod adresem: <https://www.bsczyzew.pl/ubezpieczenia>

Rozdział 2. Ogólne zasady udzielania kredytów hipotecznych

§ 3.

- Kredyty hipoteczne w Banku udzielane są w PLN.
- 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.
- Kredyt mieszkaniowy Mój Dom może być wykorzystany na:
 - zakup działki budowlanej;
 - zakup lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego;
 - nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - nabycie własnościowego prawa do domu jednorodzinnego (wybudowanego) w spółdzielni mieszkaniowej;
 - przekształcenie lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkaniowego w prawo odrębnej własności lokalu;
 - wykup mieszkania komunalnego lub zakładowego;
 - spłatę zadłużenia z tytułu kredytu mieszkaniowego udzielonego przez inny bank, pod warunkiem, iż kredyt udzielony był na cele zgodne z postanowieniami Regulaminu;
 - inwestycje mieszkaniowe realizowane przez Kredytobiorcę sposobem gospodarczym:
 - budowa, dokończenie budowy, rozbudowa, przebudowa, wykończenie domu jednorodzinnego,
 - generalny remont i modernizacja domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego, z wyjątkiem bieżących konserwacji i remontów,
 - zakup działki gruntu z rozpoczętą budową;
 - inwestycje mieszkaniowe realizowane dla Kredytobiorcy przez inwestora zastępczego:
 - budowa domu lub lokalu mieszkalnego, dokończenie budowy, rozbudowa, przebudowa, wykończenie domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego,
 - generalny remont i modernizacja domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego, z wyjątkiem bieżących konserwacji i remontów;
 - zakup domu, budowę i dokończenie budowy domu (realizowane przez inwestora zastępczego jak również sposobem gospodarczym przez Kredytobiorcę) w tym również lokali niemieszkalnych, użytkowych lub budynków niemieszkalnych funkcjonalnie związanych z realizowaną inwestycją mieszkaniową, o ile ich powierzchnia nie przekracza 30% powierzchni całkowitej realizowanej inwestycji mieszkaniowej;
 - refinansowanie kosztów poniesionych na cele, o których mowa w pkt. 1-6 oraz 8-10, jeżeli zostały one poniesione na maksymalnie do 12 miesięcy przed datą złożenia wniosku o kredyt;
 - zakup pomieszczenia przynależnego, miejsca parkingowego lub garażu będącego elementem transakcji finansowanej w ramach kredytu mieszkaniowego Mój Dom lub kredytu mieszkaniowego

MdM;

- 13) wykończenie mieszkania zakupionego na rynku pierwotnym będącego elementem transakcji finansowanej w ramach kredytu mieszkaniowego Mój Dom lub kredytu mieszkaniowego MdM;
 - 14) remont mieszkania zakupionego na rynku wtórnym będącego elementem transakcji finansowanej w ramach kredytu mieszkaniowego Mój Dom lub kredytu mieszkaniowego MdM;
 - 15) wykonanie utwardzenia lub ogrodzenia działki, o ile nie stanowi to więcej niż 50% kwoty udzielanego kredytu, pod warunkiem realizacji łącznie z inwestycją wymienioną w pkt. 8, 9, 10,
 - 16) dowolny cel konsumpcyjny o ile nie stanowi więcej niż 20% kwoty udzielanego kredytu.
4. Uniwersalny Kredyt Hipoteczny udzielany jest na cel związany z nabyciem lub utrzymaniem prawa do nieruchomości (z wyłączeniem finansowania działalności gospodarczej lub rolniczej) i nie wymaga udokumentowania wykorzystania środków, jednakże cel ten musi zostać określony w Umowie kredytu.

§ 4.

- Okres kredytowania w przypadku:
 - Kredytu mieszkaniowego Mój Dom wynosi od 1 do 25 lat;
 - Uniwersalnego Kredytu Hipotecznego oraz kredytu mieszkaniowego Mój Dom udzielanego na zakup działki budowlanej wynosi od 1 roku do 15 lat.
- W przypadku kredytu mieszkaniowego Mój Dom, środki pieniężne z udzielonego kredytu wraz z udziałem własnym Kredytobiorcy powinny umożliwić zakończenie inwestycji w ciągu 36 miesięcy od daty uruchomienia kredytu lub jego pierwszej transzy, z zastrzeżeniem ust.5.
- Bank stosuje obligatoryjnie karencję w przypadku kredytu wypłacanego w transzach i kredytu przeznaczanego na:
 - nabycie prawa własności do lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego będącego w trakcie budowy;
 - na budowę, dokończenie budowy, przebudowę lub rozbudowę domu jednorodzinnego lub na generalny remont, modernizację domu jednorodzinnego/lokalu mieszkalnego, do momentu uruchomienia ostatniej transzy kredytu.
- Bank może, na wniosek Kredytobiorcy, wyrazić zgodę na:
 - karencję, która nie może przekraczać 24 miesięcy, w przypadku kredytu przeznaczanego na zakup nieruchomości;
 - dotatkowy okres karencji, pod warunkiem iż łączny okres karencji nie przekroczy 24 miesięcy z zastrzeżeniem ust. 5;
- W uzasadnionych przypadkach karencja w spłacie kapitału może zostać wydłużona maksymalnie do okresu 36 miesięcy.
- Łączny okres wykorzystania kredytu i karencji nie może przekroczyć 24 miesięcy. W przypadku Uniwersalnego Kredytu Hipotecznego okres karencji nie może być dłuższy niż 6 miesięcy.
- 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 od Banku na trwałym nośniku, tj. na piśmie lub drogą elektroniczną nowy harmonogram spłat kredytu.
- 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.
- 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.
- W okresie spłaty Kredytobiorca jest uprawniony do przedterminowej spłaty całości lub części kredytu. Kredytobiorca wskazuje czy wcześniejsza częściowa spłata kredytu zmniejsza wysokość miesięcznej raty przy zachowaniu obecnego okresu kredytowania czy skraca okres kredytowania przy zachowaniu obecnej wysokości raty. Brak takiego wskazania spowoduje odpowiednie zmniejszenie rat kapitałowo-odsetkowych z zachowaniem okresu spłaty kredytu. Bank przekazuje Kredytobiorcy nowy harmonogram spłat lub zawiera aneks do umowy. Nie wymaga sporządzenia nowego harmonogramu spłat dokonanie przez Kredytobiorcę przedterminowej całkowitej spłaty kredytu.

§ 5.

- Minimalna kwota kredytu nie może być niższa niż 10.000,00 PLN.
- Maksymalna kwota kredytu uzależniona jest od zdolności kredytowej Wnioskodawcy i wartości rynkowej nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia:
 - w przypadku Uniwersalnego Kredytu Hipotecznego maksymalna kwota kredytu nie może przekroczyć 60% wartości rynkowej nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie;
 - w przypadku kredytu mieszkaniowego Mój Dom Bank kredytuje maksymalnie do 80% wartości rynkowej nieruchomości lub kosztu realizacji przedsięwzięcia.

§ 6.

- Kredyt mieszkaniowy Mój Dom stanowi uzupełnienie środków własnych Kredytobiorcy w finansowaniu przedsięwzięcia, stanowiącego cel kredytu. Kredytobiorca powinien posiadać środki własne (udział własny) w wysokości pozwalającej (wraz z uzyskanym kredytem) na realizację tego przedsięwzięcia, z zastrzeżeniem § 5 ust. 2.
- Udział środków własnych Kredytobiorcy w wartości kredytowanej inwestycji musi zostać udokumentowany przez Kredytobiorcę w sposób

uzgodniony z Bankiem przed zawarciem Umowy kredytu.

3. W przypadku kredytów wypłacanych w transzach, wkład własny winien być wniesiony najpóźniej przed wypłatą ostatniej transzy kredytu. W przypadku kredytu wypłacanego jednorazowo wniesienie wkładu własnego winno nastąpić przed wypłatą kredytu.

Rozdział 3. Wnioskodawca § 7.

1. Wnioskodawcą może być osoba fizyczna, która:
 - 1) ma pełną zdolność do czynności prawnych;
 - 2) złoży poprawnie wypełniony wniosek oraz wszystkie wymagane przez Bank dokumenty;
 - 3) posiada na podstawie oceny Banku zdolność i wiarygodność kredytową.
2. Spełnienie warunków, o których mowa w ust. 1 nie zobowiązuje Banku do udzielenia kredytu. O odmowie udzielenia kredytu Wnioskodawcy są informowani niezwłocznie przez Bank w formie pisemnej.
3. O kredyt może ubiegać się łącznie nie więcej niż 4 Wnioskodawców.
4. Wiek najstarszego Kredytobiorcy na koniec planowanego okresu kredytowania nie może przekroczyć 75 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. W przypadku obywateli polskich za dokument tożsamości uznaje się dowód osobisty lub paszport. W przypadku nierezydentów za dokument tożsamości przyjmuje się:
 - 1) ważny dokument podróży lub inny ważny dokument potwierdzający tożsamość i obywatelstwo wraz z zaświadczeniem o zarejestrowaniu pobytu dla:
 - a) obywatela państwa członkowskiego Unii Europejskiej,
 - b) obywatela państwa członkowskiego Europejskiego Porozumienia o Wolnym Handlu (EFTA) – strony umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym, tj. Republika Islandii, Księstwo Liechtensteinu, Królestwo Norwegii,
 - c) obywatela Konfederacji Szwajcarskiej;
 - 2) kartę stałego pobytu dla obywateli innych państw, niż mowa powyżej.
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) rozdzieleności majątkowej – prawomocne orzeczenie sądu lub akt notarialny ustanowienia między małżonkami rozdzieleności 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 na podstawie złożonego przez Wnioskodawcę wniosku o udzielenie kredytu wraz z dokumentami wymaganymi przez Bank.
2. Bank rozpatruje wniosek kredytowy i przekazuje Wnioskodawcy decyzję w sprawie udzielenia kredytu w 21 dniu kalendarzowym od daty złożenia wniosku kredytowego wraz z kompletem wymaganych dokumentów, przy czym Wnioskodawca może wyrazić zgodę we wniosku kredytowym na 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. W przypadku Wnioskodawcy osiągniętego dochodu za granicą, niezależnie od tego czy posiada obywatelstwo polskie czy jest cudzoziemcem, dokumenty załączone do wniosku muszą być poświadczane przez konsula polskiego za zgodność z prawem miejsca wystawienia oraz przetłumaczone na język polski przez tłumacza przysięgłego na koszt Wnioskodawcy.
5. Poświadczenia, o których mowa w ust. 4, nie wymagają dokumenty sporządzone przez organy i urzędy państw, z którymi Polska podpisała umowy o obrocie prawnym, w zakresie określonym przez te umowy, jak również dokumenty, którym nadano „apostille” tj. poświadczenie zgodnie z Konwencją znoszącą wymóg legalizacji zagranicznych dokumentów urzędowych.
6. 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.
7. Bank niezwłocznie informuje Wnioskodawcę o odmowie udzielenia kredytu w związku z negatywną oceną zdolności kredytowej. 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. 40), określający bieżącą wartość rynkową nieruchomości/spółdzielczego własnościowego prawa 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 spółdzielni mieszkaniową – pod warunkiem zawarcia w umowie pomiędzy Wnioskodawcą a deweloperem / spółdzielnią dokładnego opisu kredytowanej nieruchomości oraz dołączenia harmonogramu wpłat z tytułu tej umowy;
 - 2) w przypadku nabywania lokalu mieszkalnego od gminy, Skarbu Państwa, zakładu pracy, gdzie wszelkie informacje zawarte są w dokumencie potwierdzającym prawo do nabycia lokalu przez Wnioskodawcę;
 - 3) w przypadku kredytu w wysokości do 150.000,00 PLN.

Rozdział 5. Oprocentowanie, opłaty i prowizje § 9.

1. Kredyt jest oprocentowany, zgodnie z wyborem Kredytobiorcy, według zmiennej stopy procentowej lub okresowo stałej stopy procentowej.
2. Bank nalicza odsetki od wykorzystanego kredytu przyjmując, że rok liczy 365 dni, a miesiąc rzeczywistą liczbę dni.
3. Odsetki są płatne razem z miesięcznymi spłatami raty kapitału kredytu, z wyłączeniem okresu karencji w spłacie kapitału, kiedy płatne są same odsetki.
4. Zmiana stopy procentowej wynikająca ze zmiany stawki referencyjnej, nie stanowi zmiany Umowy kredytu i nie powoduje konieczności wypowiedzenia warunków Umowy kredytu ani sporządzania aneksu do Umowy kredytu.
5. W przypadku zmiennej stopy procentowej zmiana oprocentowania kredytu następuje według zasad określonych w Umowie kredytu. W przypadku braku notowań wskaźnika referencyjnego wskazanego w § 2 pkt. 44), stanowiącego podstawę oprocentowania udzielonego kredytu, Bank w terminie 14 dni od daty jej zawieszenia lub likwidacji stosuje w miejsce stawki referencyjnej inny wskaźnik referencyjny, który łącznie spełnia następujące warunki:
 - 1) jest ustalany przez administratora w rozumieniu Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011,
 - 2) jest stosowany na rynku międzybankowym lub finansowym do ustalania oprocentowania depozytów w odnośnej walucie na okres 3 miesięcy (przy czym okres ten powinien odpowiadać okresowi przyjętemu dla ustalenia stawki referencyjnej), a w przypadku braku stosowania wskaźnika referencyjnego dla okresu wskazanego wcześniej bierze się pod uwagę wskaźnik ustalany dla okresu najbardziej zbliżonego do dotychczas stosowanej stawki referencyjnej, oraz
 - 3) jest najbardziej zbliżony do stawki referencyjnej w okresie ostatnich 3 lat spośród innych wskaźników referencyjnych spełniających warunki wskazane w punkcie (1) i (2), a jeżeli dany wskaźnik referencyjny ustalany był w okresie krótszym – bierze się pod uwagę cały okres jego ustalania.
6. Jeżeli żaden wskaźnik referencyjny spełniający wymagania wymienione w ust. 5 nie będzie dostępny, Bank stosuje w miejsce stawki referencyjnej wymienionej w § 2 pkt 44) stawkę procentową odpowiadającą w stosunku rocznym kosztom finansowania udostępnionych przez Bank klientowi środków pieniężnych z 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, tj. na piśmie lub drogą elektroniczną Kredytobiorcę i inne osoby będące dłużnikami Banku z tytułu zabezpieczenia kredytu oraz przekazuje Kredytobiorcy nowy harmonogram spłat, obejmujący okres obowiązywania nowej stopy procentowej.
9. W związku z przyznaniem kredytu, Kredytobiorca otrzymuje przed zawarciem Umowy kredytu:
 - 1) informacje na temat ryzyk związanych z kredytem zabezpieczonym hipotecznie;
 - 2) informacje dotyczące formuły oprocentowania;
 - 3) informację obejmującą koszty obsługi kredytu przy aktualnym poziomie oprocentowania kredytu;
 - 4) koszty obsługi kredytu przy wzroście oprocentowania kredytu o 400 punktów bazowych;
 - 5) koszty obsługi kredytu przy wzroście oprocentowania kredytu w skali odpowiadającej różnicy między maksymalnym i minimalnym poziomem oprocentowania kredytu w okresie poprzedzającym datę sporządzenia informacji, równym co najmniej planowanemu okresowi kredytowania
 - 6) kosztów obsługi kredytu przy wskaźniku referencyjnym na poziomie 3%, 5% oraz 10%, powiększonym o marżę kredytu.
10. Zasady funkcjonowania oraz zmiany oprocentowania opisane są w Umowie kredytu.
11. Aktualna Tabela oprocentowania oraz aktualne stawki oprocentowania dostępne są również w placówkach Banku oraz na stronie internetowej Banku (www.bsczyzew.pl).
12. W przypadku oprocentowania kredytu według okresowo stałej stopy procentowej, określona w Umowie kredytu stopa procentowa jest stała i obowiązuje w okresie pierwszych 60 miesięcy od dnia uruchomienia kredytu/pierwszej transzy kredytu.

13. Po zakończeniu 60 miesięcznego okresu obowiązywania okresowo stałej stopy procentowej, kredyt przejdzie w tryb oprocentowania zmiennego na zasadach określonych w Umowie kredytu, chyba że Kredytobiorca, zgodnie z zapisami Umowy złoży wniosek o utrzymanie formuły okresowo stałego oprocentowania.

§ 9a.

1. W trakcie okresu kredytowania Kredytobiorca ma prawo do złożenia wniosku o zmianę formuły oprocentowania z oprocentowania o zmiennej stopie procentowej na oprocentowanie o okresowo stałej stopie procentowej, z zastrzeżeniem, że:

- 1) posiada zdolność kredytową;
 - 2) zawrze z Bankiem aneks dotyczący zmiany formuły oprocentowania;
 - 3) zmiana formuły oprocentowania nie może nastąpić w okresie korzystania z wakacji kredytowych;
 - 4) do końca okresu kredytowania pozostało co najmniej 60 miesięcy (okres 60 miesięcy jest liczony pomiędzy datą końca kredytowania a datą podpisania aneksu do Umowy kredytu).
2. W miesiącu odsetkowym, w którym ma nastąpić zmiana formuły oprocentowania kredytu Kredytobiorca nie ma możliwości dokonywania zmian mających wpływ na zmianę harmonogramu Umowy kredytu, takich jak:
- 1) skorzystanie z wakacji kredytowych;
 - 2) zmiana terminu daty spłat rat kredytu w danym miesiącu kalendarzowym;
 - 3) zmiana metody spłat rat kredytu:
 - a) z rat stałych (annuitetowych) na raty malejące;
 - b) z rat malejących na raty stałe – annuitetowe.
3. Zmiana formuły oprocentowania, o której mowa w ust. 1 wymaga zawarcia z Bankiem aneksu, w którym zostaną uzgodnione i zawarte szczegółowe postanowienia dotyczące oprocentowania o okresowo stałej stopie procentowej.

§ 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 Bank pobiera opłaty i prowizje, zgodnie z Taryfą obowiązującą w Banku, w dniu dokonania czynności.
2. Prowizja za udzielenie kredytu powinna zostać wpłacona przez Kredytobiorcę najpóźniej w chwili uruchomienia kredytu/pierwszej transzy kredytu w formie:
 - 1) wpłaty gotówką przed uruchomieniem kredytu, lub
 - 2) wpłaty przelewem przed uruchomieniem kredytu, lub
 - 3) pobrania w dniu wypłaty kredytu przez Bank ze środków zgromadzonych na rachunku w Banku, lub
 - 4) pobrania przez Bank ze środków kredytowych.
3. Obowiązująca Kredytobiorcę Taryfa może ulec zmianie w okresie obowiązywania Umowy kredytu, polegającej na podwyższeniu opłat lub prowizji.
4. Bank jest upoważniony do zmiany Taryfy polegającej na podwyższeniu stawek opłat i prowizji, która może nastąpić wyłącznie w przypadku wystąpienia przynajmniej jednej z niżej wymienionych przesłanek:
 - 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, np. 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 świadczonych usług, 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 międzybankowym WIBOR oraz WIBID dla okresów 3-miesięcznych (wywołana czynnikami regulacyjnymi), co najmniej o 0,01%;
 - 7) zmiany wysokości obowiązujących opłat wnoszonych przez banki na rzecz Bankowego Funduszu Gwarancyjnego, co najmniej o 0,01%.

Zmiana Taryfy następuje w kierunku i w zakresie odpowiadającym skumulowanej wartości zmiany powyższych parametrów.

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, tj. na piśmie lub drogą elektroniczną Kredytobiorcę o zakresie wprowadzanych zmian w terminie nie później niż dwa miesiące przed datą ich wejścia w życie, zgodnie z zapisami § 20 ust 3.
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 dnia 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.bsczyzew.pl).

Rozdział 6. Zabezpieczenie spłaty kredytu

§ 12.

1. Kredytobiorca zobowiązany jest do ustanowienia i utrzymania prawnych zabezpieczeń określonych w Umowie kredytu.
2. Podstawowymi, obligatoryjnymi formami zabezpieczenia kredytu są:
- 1) kwesł własny in blanco wystawiony przez Kredytobiorcę na rzecz Banku wraz z deklaracją wekslową;
 - 2) hipoteka ustanawiana na pierwszym miejscu w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości mieszkalnej, stanowiącej przedmiot zabezpieczenia spłaty kredytu;
 - 3) cesja praw na rzecz Banku z umowy ubezpieczenia nieruchomości (nie dotyczy nieruchomości gruntowych) stanowiącej przedmiot zabezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych;
 - 4) wskazanie Banku, jako głównego uposażonego do otrzymania świadczenia z polisy ubezpieczenia na życie Kredytobiorcy do wysokości zadłużenia wynikającego z zawartej Umowy kredytu – w przypadku, gdy spełnione są łącznie trzy warunki:
 - a) kwota kredytu przekracza 80.000,00 PLN,
 - b) suma wieku Kredytobiorcy i okresu kredytowania przekracza 65 lat, oraz
 - c) Kredytobiorca jest jedynym żywicielem rodziny (osobą posiadającą na wyłącznym utrzymaniu członków rodziny).
 - 5) cesja wierzytelności na rzecz Banku z umowy rachunku powierniczego (dotyczy inwestycji nie posiadających prawomocnego pozwolenia na użytkowanie);
 - 6) cesja wierzytelności na rzecz Banku z umowy zobowiązującej zbywcę do ustanowienia lub przeniesienia na Kredytobiorcę własności lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.
3. Kredytobiorca zobowiązany jest do dokonania cesji wierzytelności na rzecz Banku w przypadku, gdy inwestor zastępczy zapewni Kredytobiorcę gwarancję bankową lub gwarancję ubezpieczeniową.
4. Umowa ubezpieczenia na życie, stanowiąca zabezpieczenie kredytu o którym mowa w ust. 2 pkt 4), może zostać zawarta z Zakładem ubezpieczeń, z którym Bank współpracuje lub z innym Zakładem ubezpieczeń akceptowanym przez Bank, pod warunkiem spełnienia minimalnych warunków ochrony ubezpieczeniowej.
5. W przypadku, gdy kredyt ma być udzielony kilku osobom, a co najmniej jedna z tych osób spełnia warunki, o których mowa w ust. 2 pkt 4), to ubezpieczeniu na życie powinni podlegać wszyscy Kredytobiorcy, w częściach proporcjonalnych do ich dochodów lub innych proporcjach zaakceptowanych przez Bank przed podpisaniem Umowy kredytu. Suma ubezpieczenia na życie wszystkich Kredytobiorców nie może być niższa od kwoty kredytu określonej w Umowie kredytu.
6. Nieruchomość, na której ustanowiona ma być hipoteka musi stanowić własność bądź współwłasność Kredytobiorcy. W przypadku, gdy nieruchomości, na której ustanowiona ma być hipoteka, stanowi współwłasność, do ustanowienia hipoteki potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. W przypadku, gdy nieruchomości, na której ma zostać ustanowiona hipoteka stanowi dom jednorodzinny stanowiący odrębny od gruntu przedmiot własności, hipoteka ustanawiana jest także na prawie użytkownika wieczystego przysługującego Kredytobiorcy.
7. Nieruchomość, na której ma zostać ustanowiona hipoteka tytułem zabezpieczenia kredytu, 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 oraz kosztów postępowania i wynosi co najmniej 170% kwoty udzielonego kredytu.
9. W przypadku, gdy nie jest możliwe ustanowienie hipoteki przed wypłatą kredytu, Kredytobiorca zobowiązany jest ustanowić przejściowe zabezpieczenie kredytu, które może stanowić:
- 1) poręczenie wekslowe na weksłu wystawionym przez Kredytobiorcę wraz z deklaracją wekslową, przez osobę spełniającą warunki wymagane przez Bank dla Kredytobiorcy;
 - 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 informacji o ustanowieniu prawomocnego wpisu hipoteki na pierwszym miejscu ustanowionej na rzecz Banku, w księdze wieczystej nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie udzielonego kredytu.

- Jeżeli nie zostanie ustanowione zabezpieczenie, o którym mowa w ust. 9 ani nie zostanie złożony wniosek o wpis hipoteki przed wypłatą kredytu lub w innym określonym w umowie terminie, do czasu otrzymania przez Bank zawiadomienia o wpisie hipoteki i powzięcia przez Bank informacji o prawomocnym wpisie hipoteki na pierwszym miejscu na rzecz Banku w księdze wieczystej nieruchomości, będącej przedmiotem zabezpieczenia, Bank podwyższa oprocentowanie/marżę zgodnie z Tabelą oprocentowania. Ostatnim dniem obowiązywania podwyższonej marży/podwyższonego oprocentowania jest dzień powzięcia przez Bank informacji o prawomocnym wpisie hipoteki, z zastrzeżeniem, że po zweryfikowaniu wpisu, Bank dokona zwrotu kwoty odsetek naliczonych w części odpowiadającej podwyższonej marży/podwyższonego oprocentowania, za okres od dnia podwyższenia oprocentowania/marży do dnia powzięcia przez Bank informacji o prawomocnym wpisie hipoteki.
- Kredytobiorca jest zobowiązany do opłacenia podatku od czynności cywilnoprawnych z tytułu ustanowienia hipoteki oraz prawidłowego wypełnienia stosownej deklaracji podatkowej i złożenia jej w Urzędzie Skarbowym właściwym ze względu na miejsce zamieszkania Kredytobiorcy w terminie 14 dni od dnia złożenia oświadczenia o ustanowieniu hipoteki.
- Kredytobiorca jest zobowiązany do ustanowienia hipoteki na rzecz Banku na pierwszym miejscu w terminie 12 miesięcy od dnia uruchomienia kredytu lub 24 miesięcy od tej daty, w przypadku, kiedy nieruchomość nie ma założonej księgi wieczystej.
- Bank może w uzasadnionych przypadkach przedłużyć termin o którym mowa w ust. 13.
- Kredytobiorca jest zobowiązany w terminie 30 dni kalendarzowych po dokonaniu przez sąd wpisu w zakresie zmiany treści hipoteki, jednak nie później niż 14 dni kalendarzowych od daty otrzymania zawiadomienia z sądu o dokonaniu wpisu, poinformować Bank o dokonanych wpisach w księdze wieczystej.
- Kredytobiorca w całym okresie kredytowania ponosi koszty ustanawiania, utrzymywania oraz odnawiania ustanowionych zabezpieczeń, o których mowa w Umowie kredytu.

§ 13.

- Dodatkowo Kredytobiorca może skorzystać z odpłatnej ochrony ubezpieczeniowej zawierając umowę ubezpieczenia na życie z zakładem ubezpieczeń w ramach oferty dostępnej w Banku, w wybranym przez Kredytobiorcę zakresie spośród zakresów dostępnych w ubezpieczeniach na życie oferowanych przez Bank.
- W przypadku, gdy o kredyt występuje kilku Wnioskodawców, wszyscy, korzystający z ochrony ubezpieczeniowej wybierają ten sam zakres ubezpieczenia.
- Przedmiot i zakres ochrony ubezpieczeniowej określają ogólne warunki ubezpieczenia wraz z dokumentami informacyjnymi o produktach ubezpieczeniowych, które Kredytobiorca otrzymuje przed podpisaniem Umowy kredytu.
- Skorzystanie z ochrony ubezpieczeniowej ma charakter dobrowolny i jest dostępne po dokonaniu przez Kredytobiorcę wyboru kredytu z ubezpieczeniem przy składaniu wniosku o kredyt oraz zawarciu przez Kredytobiorcę umowy ubezpieczenia najpóźniej w momencie podpisania umowy kredytu.
- Rezygnacja z ochrony ubezpieczeniowej w okresie korzystania z kredytu złożona w drodze pisemnego oświadczenia Kredytobiorcy lub wygaśnięcie ochrony ubezpieczeniowej z powodu nieopłacania składki przez Kredytobiorcę, upoważnia Bank do podwyższenia oprocentowania/marży kredytu o wartość stanowiącą różnicę pomiędzy oprocentowaniem/marżą dla kredytu z ubezpieczeniem na życie o którym mowa w ust. 1, a oprocentowaniem/marżą kredytu bez ubezpieczenia na życie, zgodnie z obowiązującą w dniu zawarcia umowy Tabelą oprocentowania kredytu. Podwyższone oprocentowanie będzie obowiązywać od dnia następnego po ustaniu ochrony ubezpieczeniowej.
- W sytuacji określonej w ust. 5 lub w przypadku odstąpienia od Umowy kredytu lub wcześniejszej spłaty całości lub części kredytu powodującej skrócenie okresu kredytowania – skutkujących zakończeniem trwania ochrony ubezpieczeniowej przed terminem, Kredytobiorca otrzyma od Ubezpieczyciela zwrot kosztów ochrony ubezpieczeniowej za niewykorzystany okres ochrony.

§ 14.

W przypadku przekroczenia poziomu LTV 95% dla kredytów udzielonych w okresie do 31 grudnia 2014 r., LTV 90% dla kredytów udzielonych w okresie od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r., LTV 85% dla kredytów udzielonych w okresie od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r., LTV 80% dla kredytów udzielonych w okresie od 1 stycznia 2017 r. lub w przypadku obniżenia, o co najmniej 20% wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia kredytu w stosunku do jej wartości ustalonej na podstawie ostatniej posiadanej przez Bank wyceny, Bank wysłał do Kredytobiorcy wezwanie do dostarczenia aktualnej wyceny nieruchomości sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Wezwanie, o którym mowa w zdaniu poprzednim, Bank może skierować do Kredytobiorcy nie częściej niż jeden raz w roku kalendarzowym.

§ 15.

- W przypadku ubezpieczenia nieruchomości, stanowiącej przedmiot zabezpieczenia kredytu suma ubezpieczenia nieruchomości od ognia i zdarzeń losowych powinna odpowiadać wartości nieruchomości i nie może być niższa niż wartość nieruchomości przyjęta przez Bank.

- Umowa ubezpieczenia lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego od ognia i innych zdarzeń losowych może zostać zawarta z Zakładem ubezpieczeń, z którym Bank współpracuje lub z innym Zakładem ubezpieczeń akceptowanym przez Bank, pod warunkiem spełnienia minimalnych warunków ochrony ubezpieczeniowej.
- W przypadku kredytu przeznaczanego 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.
- Suma ubezpieczenia na życie Kredytobiorcy nie może być niższa od kwoty kredytu określonej w Umowie kredytu.
- W okresie kredytowania, Kredytobiorca jest zobowiązany wskazać w umowie ubezpieczenia na życie Bank jako głównego uposażonego do otrzymania świadczenia na wypadek śmierci oraz zobowiązuje się, iż nie dokona żadnej zmiany w tej kwestii przed całkowitą spłatą kredytu.
- Kredytobiorca jest zobowiązany do utrzymywania ważności wszystkich ubezpieczeń wskazanych w Umowie kredytu oraz każdorazowego cedowania praw z tych umów na rzecz Banku, aż do całkowitej spłaty wszystkich zobowiązań wynikających z Umowy kredytu.
- Kredytobiorca 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 placenia składki w ratach do przedkładania dowodu zapłacenia poszczególnych rat składki ubezpieczeniowej.
- 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.

Rozdział 7. Udzielanie i wykorzystanie kredytu

§ 16.

- Udzielenie kredytu następuje poprzez zawarcie pomiędzy Bankiem, a Kredytobiorcą pisemnej Umowy kredytu.
- Kredytobiorca ma prawo do odstąpienia od Umowy kredytu w terminie 14 dni kalendarzowych od daty jej zawarcia bez podania przyczyny (w przypadku gdy termin odstąpienia od Umowy kredytu przypada w dniu wolnym od pracy w Banku, to termin ten upływa w pierwszym dniu roboczym przypadającym po tym dniu).
- W przypadku odstąpienia Kredytobiorcy od Umowy kredytu, Bank zwalnia zabezpieczenia kredytu w terminie do 3 dni roboczych po otrzymaniu od Kredytobiorcy zwrotu środków z tytułu udzielonego kredytu wraz z należnymi odsetkami.

§ 17.

- W celu wypłaty kredytu lub transzy, Kredytobiorca składa każdorazowo w Banku dyspozycję, przy czym:
 - uruchomienie kredytu lub transzy nastąpi w terminie wskazanym przez Kredytobiorcę w dyspozycji wypłaty, o ile zostały dostarczone dokumenty potwierdzające spełnienie warunków koniecznych do wypłaty środków z kredytu, określone w Umowie kredytu i Regulaminie;
 - termin wypłaty nie może być dłuższy niż 60 kolejnych 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;
 - termin wypłaty ostatniej transzy nie może przekroczyć 24 miesięcy od dnia wypłaty pierwszej transzy dla kredytów wypłacanych w transzach (Bank w uzasadnionych przypadkach, na pisemny wniosek Kredytobiorcy może wydłużyć okres wykorzystania kredytu, z zachowaniem ustalonego okresu kredytowania), zgodnie z zapisami § 4 ust. 5;
 - po upływie terminu, o którym mowa w pkt. 2) – 3), Kredytobiorcy nie przysługuje roszczenie o wypłatę środków z kredytu.
- Wypłata kredytu mieszkaniowego Mój Dom realizowana jest w formie bezgotówkowej na rachunek bankowy wskazany:
 - w akcie notarialnym umowy sprzedaży nieruchomości lub umowie deweloperskiej lub w odrębnym dokumencie wystawionym przez zbywcę w przypadku kredytu na zakup nieruchomości, lub
 - przez bank, w przypadku kredytu na spłatę innego kredytu, lub
 - przez wykonawcę w fakturach lub dokumentach wystawionych przez wykonawcę 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
 - przez Kredytobiorcę w przypadku kredytu na budowę domu jednorodzinnego oraz remont, rozbudowę, modernizację, gdy inwestycje realizowane są przez Kredytobiorcę we własnym zakresie – systemem gospodarczym, lub
 - przez inwestora w przypadku kredytu na nabycie prawa własności do domu jednorodzinnego/lokalu mieszkalnego budowanego przez dewelopera.
- Dopuszcza się możliwość rozliczenia 40% kwoty udzielonego kredytu

- jedynie na podstawie oświadczenia Kredytobiorcy, pozostałe 60% rozliczane jest na podstawie faktur lub rachunków.
4. Rozliczenie wypłaconej transzy stanowi warunek wypłaty kolejnej transzy kredytu.
 5. Przedstawiane faktury lub rachunki powinny być opatrzone przez Kredytobiorcę jego podpisem oraz klauzulą „Umowa kredytu nr z dnia" i złożone w Banku przed wypłatą kolejnej transzy.
 6. W przypadku kredytu przeznaczanego 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.
 7. Kredytobiorca zobowiązany jest rozliczyć ostatnią transzę kredytu w terminie 90 dni kalendarzowych od jej uruchomienia. W uzasadnionych przypadkach, Bank może przedłużyć ten termin na wniosek Kredytobiorcy.
 8. Uruchomienie kolejnych transz kredytu może być dokonane po ustaleniu przez Bank zaangażowania w przedsięwzięcie środków z poprzedniej transzy na podstawie wyników weryfikacji przedsięwzięcia dokonanej w oparciu o dokumentację, o której mowa w ust. 3. Dodatkowo Bank ma prawo zlecić wykonanie kontroli inwestycji przed wypłatą każdej transzy, przy czym kontrola inwestycji przed wypłatą ostatniej transzy jest obowiązkowa.
 9. W przypadku budowy, dokończenia budowy, przebudowy lub rozbudowy, generalnego remontu czy modernizacji Kredytobiorca zobowiązany jest zapewnić wgląd do dokumentacji budowy, w szczególności dziennika budowy oraz przedstawić posiadane przez siebie faktury za materiały i wykonane prace z zastrzeżeniem ust. 3.
 10. W przypadku negatywnego w ocenie Banku wyniku kontroli inwestycji, w szczególności na skutek niedostępności do wglądu dokumentacji budowy, faktur lub rachunków, wnioskowana transza kredytu nie zostanie wypłacona do momentu uzyskania pozytywnych wyników kontroli inwestycji oraz spełnienia pozostałych warunków koniecznych do wypłaty kredytu/transzy.
 11. Wypłata Uniwersalnego Kredytu Hipotecznego realizowana jest w formie bezgotówkowej na rachunek Kredytobiorcy prowadzony w Banku lub jako przelew do innego banku lub też poprzez wypłatę gotówkową w przypadku braku rachunku.
 12. W przypadku wykorzystania kredytu w kwocie niższej od kwoty udzielonego kredytu, na wniosek Kredytobiorcy Bank dokonuje zmniejszenia kwoty kredytu do wysokości wykorzystanej kwoty kredytu oraz ustala nową wysokość rat kredytu. W takim przypadku Bank ustala nową wysokość rat kredytu. Zmiana wysokości rat spłaty kapitału wymaga sporządzenia aneksu do Umowy kredytu i przekazania przez Bank nowego harmonogramu spłat rat kredytu.
 13. Środki z kredytu nie zostaną wypłacone, jeżeli:
 - 1) Kredytobiorca nie zapewni środków na rachunku na opłacenie prowizji za udzielenie kredytu,
 - 2) Kredytobiorca nie spełnił warunków określonych w Umowie kredytu;
 - 3) po zawarciu Umowy kredytu Bank uzyskał informację, że została wszczęta egzekucja lub został złożony wniosek o ogłoszenie upadłości lub o zawarcie układu z wierzycielami wobec:
 - a) Kredytobiorcy i/lub jego małżonka, działających jako jednoosobowy przedsiębiorca lub wspólnik spółki osobowej,
 - b) Poręczyciela i/lub jego małżonka, działających jako jednoosobowy przedsiębiorca lub wspólnik spółki osobowej.
 14. W sytuacji opisanej w ust. 13 Umowa kredytu wygasa, co oznacza, że po stronie Kredytobiorcy nie istnieje wobec Banku roszczenie o zawarcie Umowy kredytu na warunkach określonych w decyzji kredytowej, jak również nie przysługuje mu roszczenie o zwrot poniesionych kosztów związanych z kompletowaniem przez niego wszystkich dokumentów stanowiących elementy wniosku kredytowego.

Rozdział 8. Reklamacje

§ 18.

1. Kredytobiorca, może zgłosić reklamację, dotyczącą usług świadczonych przez Bank w następującym trybie:
 - 1) pocztą tradycyjną kierując pismo na adres korespondencyjny Banku: 18-220 Czyżew, ul. Szkolna 52;
 - 2) telefonicznie lub pocztą elektroniczną (dane kontaktowe dostępne są na stronie internetowej Banku);
 - 3) za pomocą systemu bankowości internetowej;
 - 4) 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 dla rozpatrzenia sprawy;
 - 3) wskazuje przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji i 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;
 - 3) wystąpienia z wnioskiem o rozpatrzenie sprawy do Rzecznika Finansowego;
 - 4) wystąpienia z powództwem do sądu powszechnego ze wskazaniem podmiotu, który powinien być pozwany i sądu miejscowo właściwego do rozpoznania sprawy.

Rozdział 9. Pozasądowe rozwiązywanie sporów konsumenckich

§ 19.

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 rozstrzygnięciu 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 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 rozstrzygnięciu sporów konsumenckich z dnia 23 września 2016 r.

Rozdział 9. Inne postanowienia

§ 20.

1. Regulamin może być zmieniony przez Bank z ważnych przyczyn. Za ważne przyczyny uznaje się:
 - 1) w zakresie wynikającym z realizacji niniejszej Umowy, wiążące Bank i mające wpływ na zasady i warunki udzielania kredytów oraz inne czynności bankowe związane z Umową kredytu:
 - a) zmiany w przepisach prawa powszechnie obowiązującego,
 - b) konieczność wprowadzenia nowej interpretacji przepisów regulujących działalność sektora bankowego bądź świadczenie przez Bank usług wynikających z orzeczeń sądów, w tym sądów UE,
 - c) zarządzenia Prezesa NBP, uchwały i rekomendacje KNF, decyzje UOKiK lub innych właściwych w tym zakresie organów lub urzędów kontrolnych, w tym organów i urzędów UE;
 - 2) mające na celu polepszenie sytuacji Kredytobiorcy:
 - a) zmiany w produktach Banku, lub
 - b) podwyższenie poziomu świadczenia przez Bank usług, bądź czynności bankowych,
 - c) zmiany narzędzi technologicznych i środków wykorzystywanych do świadczenia usług objętych Regulaminem mających wpływ na prawa i obowiązki Stron Umowy określone w niniejszym Regulaminie.
2. O wprowadzonych do Regulaminu zmianach Bank zobowiązuje się powiadomić Kredytobiorcę przysyłając pełny tekst wprowadzonych zmian na trwałym nośniku, tj. na piśmie lub drogą elektroniczną – gdy zmiany wpływają na warunki zawartej Umowy kredytu.
3. Bank informuje o zakresie wprowadzonych zmian, o których mowa w § 9 ust. 8, § 11 ust. 7 oraz § 20 ust. 2, co najmniej w jeden z następujących sposobów:
 - 1) poprzez przesłanie wiadomości w formie elektronicznej na adres e-mail Kredytobiorcy – w przypadku podania przez Kredytobiorcę adresu e-mail do komunikacji z Bankiem; lub
 - 2) listownie na wskazany przez Kredytobiorcę krajowy adres do korespondencji; lub
 - 3) za pomocą technologii blockchain spełniającej wymogi trwałego nośnika – zawiadomienie o zmianach Bank przesyła wiadomością sms, e-mail, poprzez bankowość internetową lub listem, wysyłając link do opublikowanych dokumentów, jednocześnie zamieszczając je przy użyciu technologii blockchain na stronie <https://www.bsczyzew.pl/e-dokumenty>.
4. 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.

5. Nie stanowią zmian warunków Umowy kredytu uprawniających do skorzystania z uprawnienia, o którym mowa w ust. 4, 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.

§ 21.

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem mają zastosowanie ustawa Prawo bankowe, ustawa Kodeks cywilny, ustawy o kredycie konsumenckim, Ustawy o kredycie hipotecznym oraz nadzorce nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami i inne właściwe, powszechnie obowiązujące przepisy prawa.

Regulamin obowiązuje od 12.07.2024 r.