

## REGULAMIN KREDYTOWANIA OSÓB FIZYCZNYCH W RAMACH KREDYTÓW HIPOTECZNYCH W BANKU SPÓŁDZIELCZYM W KOŹUCHOWIE

### Rozdział 1. Postanowienia ogólne

#### § 1.

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

#### § 2.

Użyte w Regulaminie określenia oznaczają:

- 1) **Bank** – Bank Spółdzielczy w Koźuchowie;
- 2) **dom** – budynek mieszkalny wolnostojący, a także samodzielna część budynku w zabudowie szeregowej lub bliźniaczej, wraz z gruntem na którym się znajduje niezależnie od tego czy stanowi odrębny od gruntu przedmiot własności;
- 3) **deweloper** – przedsiębiorca zajmujący się zarobkowo organizacją procesu budowy mieszkań/ domów/ osiedli i ich sprzedażą;
- 4) **inny kredyt** – kredyt hipoteczny/pożyczka hipoteczna zaciągnięty/a w innym banku, z którego/jej korzysta Kredytobiorca i na spłatę którego/jej zaciąga kredyt w Banku;
- 5) **inny kredyt mieszkaniowy** – kredyt mieszkaniowy zaciągnięty przez Kredytobiorcę w innym banku;
- 6) **inwestor zastępczy** – podmiot prowadzący inwestycję w zastępstwie Kredytobiorcy, np. deweloper lub spółdzielnia mieszkaniowa;
- 7) **karencja** – okres od dnia wypłaty kredytu lub pierwszej transzy kredytu do określonego w Umowie kredytu terminu spłaty pierwszej raty kapitałowej kredytu;
- 8) **kontrola inwestycji** – opinia o przedmiocie kredytowania wykonana przez rzeczoznawcę majątkowego, wpisanego na listę na zasadach opisanych w pkt. 27 lub pracownika Banku na podstawie osobistej inspekcji nieruchomości oraz stosownej do tego analizy;
- 9) **kredyt** – każda transakcja obciążona ryzykiem kredytowym, objęta Regulaminem, tj: Kredyt Mieszkaniowy i Hipoteczny Kredyt Konsumpcyjny;
- 10) **kredyt konsumencki** - kredyt, który jest kredytem konsumenckim w rozumieniu ustawy o kredycie konsumenckim (Dz. U. z 2011 r. Nr 126, poz. 715 z późn. zm.);
- 11) **Kredytobiorca** – osoba fizyczna posiadająca pełną zdolność do czynności prawnych, która zawarła z Bankiem Umowę kredytu;
- 12) **lokal mieszkalny** – samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu art. 2 ust. 2 zdanie 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.), 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;
- 13) **modernizacja** – trwałe ulepszenie, unowocześnienie, istniejącego budynku lub lokalu, przez co zwiększa się jego wartość użytkowa;
- 14) **nieruchomość** – działka, dom, lokal mieszkalny do którego Wnioskodawca posiada lub będzie posiadał prawo: własności, użytkowania wieczystego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, prawo własnościowe do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej;
- 15) **okres kredytowania** – okres liczony od dnia uruchomienia kredytu lub jego pierwszej transzy do dnia określonego w Umowie kredytu jako ostateczny termin spłaty kredytu;
- 16) **okres wykorzystania kredytu** – określony w Umowie kredytu okres liczony od dnia uruchomienia pierwszej transzy kredytu do dnia uruchomienia ostatniej transzy kredytu;
- 17) **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;
- 18) **placówka Banku** – jednostka organizacyjna Banku, prowadząca bezpośrednią obsługę Klienta;
- 19) **rachunek** – wskazany w Umowie kredytu rachunek prowadzony przez Bank, przeznaczony do obsługi kredytu;
- 20) **rata spłaty** – 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;
- 21) **remont generalny** – prace zmierzające do przywrócenia obiektowi funkcjonalności pierwotnej, wymiana lub naprawa wszystkich zużytych części;
- 22) **Tabela oprocentowania** – Tabela oprocentowania kredytów Banku Spółdzielczego w Koźuchowie;
- 23) **Taryfa** – Taryfa opłat i prowizji bankowych Banku Spółdzielczego w Koźuchowie dla klientów indywidualnych;
- 24) **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 informacja te służą oraz pozwalające na odtworzenie tych informacji w niezmienionej postaci;
- 25) **Umowa kredytu** – każda umowa, na podstawie której zostaje udzielony jeden z następujących rodzajów kredytów tj: Kredyt Mieszkaniowy lub Hipoteczny Kredyt Konsumpcyjny;
- 26) **wakacje kredytowe** – możliwość niezapłacenia w terminie jednej raty kapitałowo-odsetkowej kredytu istniejąca 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 obsługi i złożenia stosownego pismego wniosku;
- 27) **Wnioskodawca** – osoba fizyczna posiadająca pełną zdolność do czynności prawnych, ubiegająca się o kredyt;
- 28) **wycena nieruchomości/operat szacunkowy** – bieżące oszacowanie (przyszłej) wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia kredytu ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego wpisanego w dniu wyceny na listę Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, zgodnie z art. 151 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.);
- 29) **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;
- 30) **zmienna stopa procentowa** – stopa, według której oprocentowany jest kredyt, ustalana Uchwałą Zarządu Banku w tej sprawie.

### Rozdział 2. Ogólne zasady udzielania kredytów hipotecznych

#### § 3.

1. Kredyty hipoteczne w Banku udzielane są w PLN.
2. Kredyty przeznaczone są wyłącznie na finansowanie celów przewidzianych w Umowie kredytu (z wyłączeniem finansowania działalności gospodarczej lub rolniczej), a środki pochodzące z kredytu uruchamiane są po spełnieniu przez Kredytobiorcę warunków określonych w Umowie kredytu.
3. Kredyt Mieszkaniowy może być wykorzystany na:
  - 1) zakup działki budowlanej;
  - 2) zakup wybudowanego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego;
  - 3) nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 4) nabycie własnościowego prawa do domu jednorodzinnego (wybudowanego) w spółdzielni mieszkaniowej;
  - 5) przekształcenie lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkaniowego lub w prawo odrębnej własności lokalu;
  - 6) wykup mieszkania komunalnego lub zakładowego;
  - 7) spłatę zadłużenia z tytułu kredytu mieszkaniowego udzielonego przez inny bank, pod warunkiem, iż kredyt udzielony był na cele zgodne z postanowieniami Regulaminu;
  - 8) inwestycje mieszkaniowe realizowane przez Kredytobiorcę sposobem gospodarczym:
    - a) budowa, dokończenie budowy, rozbudowa, przebudowa, wykończenie domu jednorodzinnego,
    - b) generalny remont i modernizacja domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego, z wyjątkiem bieżących konserwacji i remontów,
    - c) zakup działki gruntu z rozpoczętą budową;
  - 9) inwestycje mieszkaniowe realizowane dla Kredytobiorcy przez inwestora zastępczego:
    - a) budowa domu lub lokalu mieszkalnego, dokończenie budowy, rozbudowa, przebudowa, wykończenie domu jednorodzinnego,
    - b) generalny remont i modernizacja domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego, z wyjątkiem bieżących konserwacji i remontów;
  - 10) zakup domu, budowę i dokończenie budowy domu (realizowane przez inwestora zastępczego jak również sposobem gospodarczym przez Kredytobiorcę) w tym również lokali niemieszkalnych lub budynków niemieszkalnych funkcjonalnie związanych z realizowaną inwestycją mieszkaniową, o ile ich powierzchnia nie przekracza 25% powierzchni całkowitej realizowanej inwestycji mieszkaniowej;
  - 11) refinansowanie kosztów poniesionych na cele, o których mowa w pkt. 1-6 oraz 8-10, jeżeli zostały one poniesione na maksymalnie 6 miesięcy przed datą złożenia wniosku o kredyt.
4. Hipoteczny Kredyt Konsumpcyjny udzielany jest na dowolny cel (z wyłączeniem finansowania działalności gospodarczej lub rolniczej) i nie wymaga udokumentowania wykorzystania środków, jednakże cel ten musi zostać określony w Umowie kredytu.

#### § 4.

- Okres kredytowania w przypadku Kredytu Mieszkaniowego wynosi od 5 do 30 lat. W przypadku Hipotecznego Kredytu Konsumpcyjnego oraz Kredytu Mieszkaniowego na zakup działki budowlanej okres kredytowania wynosi od 1 roku do 25 lat.
- Kredyt wraz z udziałem własnym Kredytobiorcy powinien umożliwić zakończenie inwestycji w ciągu 24 miesięcy od daty uruchomienia kredytu lub jego pierwszej transzy.
- Bank stosuje karencję w przypadku kredytu wypłacanego w transzach i kredytu przeznaczanego na:
  - nabycie prawa własności albo spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub budynku jednorodzinnego będącego w trakcie budowy;
  - na budowę, dokończenie budowy, przebudowę lub rozbudowę domu lub na generalny remont, modernizację domu/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 albo spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub budynku jednorodzinnego;
  - dotatkowy okres karencji, pod warunkiem iż łączny okres karencji nie przekroczy 24 miesięcy z zastrzeżeniem ust. 5.
- Łączny okres wykorzystania kredytu i karencji nie może przekroczyć 24 miesięcy. W przypadku Hipotecznego Kredytu Konsumpcyjnego okres karencji nie może być dłuższy niż 3 miesiące.
- 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 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 przed spłatą danej raty i uzyskać zgodę Banku.
- Skorzystanie z wakacji kredytowych jest możliwe dopiero po upływie 12 miesięcy trwania Umowy kredytu, ale nie wcześniej niż po zakończeniu okresu karencji w spłacie kapitału oraz pod warunkiem terminowej obsługi kredytu.

#### § 5.

- Minimalna kwota kredytu nie może być niższa niż 10.000 PLN.
- Maksymalna kwota kredytu uzależniona jest od zdolności kredytowej Wnioskodawcy i wartości rynkowej nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia:
  - w przypadku Hipotecznego Kredytu Konsumpcyjnego maksymalna kwota kredytu nie może przekroczyć 80% wartości rynkowej nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie;
  - w przypadku Kredytu Mieszkaniowego na zakup działki budowlanej, Bank kredytuje maksymalnie do 80 % wartości rynkowej nieruchomości;
  - w przypadku kredytu na nabycie lokalu mieszkalnego od Skarbu Państwa lub Gminy albo też zakładu pracy, jeśli Kredytobiorcy przysługuje szczególne prawo najmu i wynikające stąd prawo do nabycia tego lokalu w cenie poniżej wartości rynkowej, Bank kredytuje 100% wartości (ceny nabycia);
  - w przypadku pozostałych celów, Bank kredytuje maksymalnie do 80% wartości rynkowej nieruchomości, przy czym istnieje możliwość udzielenia kredytu w wysokości do 100% wartości rynkowej nieruchomości, z zastrzeżeniem, że do czasu gdy kapitał pozostały do spłaty z tytułu kredytu będzie wyższy lub równy 80% wartości nieruchomości, Bank może podwyższyć oprocentowanie kredytu o 1 p.p..

#### § 6.

- 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 § 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.
- W przypadku kredytów wypłacanych w transzach, wkład własny winien być wniesiony przed wypłatą ostatniej transzy kredytu.

### Rozdział 3. Wnioskodawca

#### § 7.

- Wnioskodawcą może być osoba fizyczna, która:
  - ma pełną zdolność do czynności prawnych;
  - złoży poprawnie wypełniony wniosek oraz wszystkie wymagane przez Bank dokumenty;
  - posiada na podstawie oceny Banku zdolność i wiarygodność kredytową.
- Spełnienie warunków, o których mowa w ust. 1 nie zobowiązuje Banku do udzielenia kredytu.
- O kredyt może ubiegać się łącznie nie więcej niż 4 Wnioskodawców.
- Wiek Kredytobiorcy na koniec planowanego okresu kredytowania nie może przekroczyć 70 lat.

### Rozdział 4. Wniosek kredytowy

#### § 8.

- Bank udziela kredytu na podstawie złożonego przez Wnioskodawcę wniosku o udzielenie kredytu wraz z dokumentami wymaganymi przez Bank.
- Bank rozpatruje wniosek kredytowy i podejmuje decyzję w sprawie udzielenia kredytu w terminie do 14 dni roboczych od daty złożenia wniosku kredytowego wraz z kompletem wymaganych dokumentów, przy czym Bank zastrzega sobie prawo do wydłużenia tego terminu w uzasadnionych przypadkach, o czym powiadamia Wnioskodawcę.
- W przypadku Wnioskodawcy osiągającego dochody 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.
- Legalizacji, o której mowa w ust. 3, 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 (Dz. U. z dn. 24 czerwca 2005 Nr 112, poz. 938).
- W przypadku podjęcia decyzji o nieudzieleniu kredytu Bank zwróci oryginały dokumentów stanowiących załączniki do wniosku do rąk własnych Wnioskodawcy lub odeśle listem poleconym na adres Wnioskodawcy. Na wniosek Wnioskodawcy, Bank może wydać pisemne zaświadczenie o odmowie udzielenia kredytu. Oryginał wniosku o kredyt oraz kopie dokumentów stanowiących załączniki do wniosku pozostają w aktach Banku.
- Bank zawiadamia Kredytobiorcę o udzieleniu bądź odmowie udzielenia kredytu.
- Wnioskodawca powinien załączyć do wniosku, o którym mowa w ust. 1, aktualny operat szacunkowy sporządzony przez osobę z listy, o której mowa w § 2 pkt 28, określający bieżącą wartość rynkową nieruchomości/spółdzielczego własnościowego prawa dla potrzeb zabezpieczenia kredytu, tj. operat sporządzony nie wcześniej niż sześć miesięcy wstecz od dnia złożenia wniosku, w celu wstępnego ustalenia, czy w tej części wniosek ten może zostać zaakceptowany przez Bank.
- Możliwe jest zrezygnowanie z operatu szacunkowego:
  - w przypadku nabywania nieruchomości budowanej przez dewelopera lub spółdzielnię mieszkaniową – pod warunkiem zawarcia w umowie pomiędzy Wnioskodawcą a deweloperem/spółdzielnią dokładnego opisu kredytowanej nieruchomości oraz dołączenia harmonogramu wpłat z tytułu tej umowy;
  - w przypadku nabywania lokalu mieszkalnego od gminy, gdzie wszelkie informacje zawarte są w dokumencie potwierdzającym prawo do nabycia lokalu przez klienta;
  - w przypadku kredytu do wysokości do 150.000 PLN
  - w przypadku kredytu przeznaczanego na remont, kiedy zakres prac nie wymaga zezwoleń organów administracyjnych i zmiany projektu.
- W przypadku ustalenia stanu prawnego nieruchomości na podstawie odpisu w podstawie odpisu z księgi wieczystej wydanej wcześniej niż 3 miesiące wstecz, konieczne jest złożenie w Banku aktualnego odpisu z księgi wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości.
- W przypadku księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym, Bank dopuszcza przegląd księgi wieczystej przez pracownika Banku w Centralnej Bazie Danych Ksiąg Wieczystych.

### Rozdział 5. Oprocentowanie, opłaty i prowizje

#### § 9.

- Kredyt oprocentowany jest według zmiennej stopy procentowej, ustalonej Uchwałą Zarządu Banku w tej sprawie.
- Zmiana stopy procentowej może być dokonana w przypadku wystąpienia zmiany wysokości przynajmniej jednego spośród podanych niżej czynników:
  - stopy referencyjnej lub redyskonta weksli lub oprocentowania kredytu lombardowego ustalanych przez Radę Polityki Pieniężnej;
  - wskaznika inflacji ogłaszanego przez GUS;

- 3) stopy rezerwy obowiązkowej banków lub warunków jej odprowadzania;
- 4) rentowności bonów skarbowych ogłaszanej przez Ministerstwo Finansów;
- 5) rentowności obligacji Skarbu Państwa;
- 6) stawki bazowej: WIBOR oferowanej na międzybankowym rynku pieniężnym.
3. Bank nalicza odsetki od wykorzystanego kredytu przyjmując, że rok liczy 365 dni, a miesiąc rzeczywistą liczbę dni.
4. Odsetki są płatne razem z miesięcznymi spłatami raty kapitału kredytu, z wyłączeniem okresu karencji w spłacie kapitału, kiedy płatne są same odsetki.
5. Zmiana stopy procentowej, o której mowa w ust. 1 pkt 1 nie powoduje konieczności wypowiedzenia warunków kredytu i sporządzania aneksu do Umowy kredytu.
6. O planowanej 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, wraz ze zmianą harmonogramu spłaty.
7. W przypadku, gdy Kredytobiorca nie akceptuje zmiany, o której mowa w ust. 5-6, ma prawo wypowiedzenia Umowy kredytu, informując o tym Bank w formie pisemnej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o zmianie oprocentowania. W takim przypadku Kredytobiorca jest zobowiązany do spłaty wszelkich swoich zobowiązań wobec Banku, wynikających z zawartej Umowy kredytu najpóźniej w ostatnim dniu okresu wypowiedzenia. Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące, liczony od dnia poinformowania Banku o braku akceptacji zmiany oprocentowania.
8. W związku z otrzymaniem kredytu oprocentowanego zmienną stopą procentową, Kredytobiorca otrzymuje łącznie z Umową kredytu wydruk z kalkulatora kredytowego obejmujący:
  - 1) koszty obsługi kredytu przy aktualnym poziomie stopy procentowej;
  - 2) koszty obsługi kredytu przy wzroście stopy procentowej o 400 punktów bazowych;
  - 3) koszty obsługi kredytu przy wzroście stopy procentowej w skali odpowiadającej różnicy między maksymalnym i minimalnym poziomem stopy procentowej w ciągu ostatnich 12 miesięcy.
9. Aktualne stawki oprocentowania dostępne są również w placówkach Banku oraz na stronie internetowej Banku ([www.bskozuchow.pl](http://www.bskozuchow.pl)).

#### § 10.

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. W przypadku kredytów konsumenckich łączna kwota wszystkich opłat, prowizji oraz innych kosztów związanych z zawarciem Umowy kredytu określonych w Ustawie o kredycie konsumenckim nie może przekroczyć 5 % kwoty udzielonego kredytu.
4. Łączna kwota, o której mowa w ust. 3, nie obejmuje kosztów związanych z ustanowieniem, zmianą i wygaśnięciem zabezpieczeń pod warunkiem, że są one udokumentowane lub wynikają z innych przepisów prawa.
5. Obowiązująca Kredytobiorcę Taryfa może ulec zmianie w okresie obowiązywania Umowy kredytu:
  - 1) w przypadku obniżenia opłat lub prowizji, uzupełnienia o nowe produkty lub czynności bankowe – w każdym czasie;
  - 2) w przypadku podwyższenia opłat lub prowizji - jeżeli wystąpi przynajmniej jedna z poniższych przyczyn:
    - a) niezależny od Banku wzrost kosztów czynności bankowych/funkcjonowania produktu,
    - b) podwyższenie standardu usługi,
    - c) zmiana zakresu i formy realizacji określonych czynności i usług.
6. 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 oraz inne osoby będące dłużnikami Banku z tytułu zabezpieczenia kredytu pisemnie o zakresie wprowadzanych zmian.
7. W przypadku zmian opłat i prowizji Kredytobiorcy przysługuje prawo wypowiedzenia Umowy kredytu w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o zmianie opłat i prowizji. Jeśli w tym terminie Kredytobiorca nie złoży pisemnego oświadczenia o braku akceptacji, zmianę uważa się za przyjętą. Złożenie oświadczenia Kredytobiorcy o braku akceptacji jest równoznaczne z wypowiedzeniem Umowy kredytu, dokonanym z dniem złożenia oświadczenia. W takim przypadku Kredytobiorca jest zobowiązany do spłaty wszelkich swoich zobowiązań wobec Banku, wynikających z zawartej Umowy kredytu najpóźniej w ostatnim dniu okresu wypowiedzenia. Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące, liczony od dnia poinformowania Banku o braku akceptacji zmiany.
8. Aktualna Taryfa dostępna jest również w placówkach Banku.

### Rozdział 6. Zabezpieczenie spłaty kredytu

#### § 11.

1. Kredytobiorca zobowiązany jest do ustanowienia i utrzymania prawnych zabezpieczeń określonych w Umowie kredytu.
2. Podstawowymi, obligatoryjnymi formami zabezpieczenia kredytu są:
  - 1) oświadczenia o poddaniu się egzekucji Kredytobiorców;
  - 2) hipoteka ustanawiana na pierwszym miejscu w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, stanowiącej przedmiot kredytowania / zabezpieczenie kredytu;
  - 3) cesja praw na rzecz Banku z polisy ubezpieczenia nieruchomości (nie dotyczy nieruchomości gruntowych) stanowiącej przedmiot zabezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych, ze szczególnym uwzględnieniem ryzyka powodzi lub przystąpienie Kredytobiorcy do umowy grupowego ubezpieczenia nieruchomości dostępnego w Banku i dokonania na rzecz Banku cesji praw z tego ubezpieczenia;
  - 4) wskazanie Banku jako osoby uposażonej 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 PLN,
    - b) suma wieku Kredytobiorcy i okresu kredytowania przekracza 65 lat i
    - c) Kredytobiorca jest jedynym żywicielem rodziny (osobą posiadającą na wyłącznym utrzymaniu członków rodziny).
3. Umowa ubezpieczenia na życie może zostać zawarta w towarzystwie ubezpieczeniowym, z którym Bank ma podpisaną umowę o współpracy lub innym towarzystwie ubezpieczeniowym, pod warunkiem zaakceptowania przez Bank warunków ochrony ubezpieczeniowej przed podpisaniem Umowy kredytu.
4. 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 współkredytobiorcy, 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.
5. Nieruchomość, na której ma zostać ustanowiona hipoteka tytułem zabezpieczenia kredytu, musi być położona na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.
6. Bank analizuje wartość nieruchomości, która stanowić będzie przedmiot zabezpieczenia, nie tylko w oparciu o wycenę nieruchomości lecz również z wykorzystaniem danych z dostępnych Bankowi źródeł informacji, w tym w szczególności danych z Systemu Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami (AMRON).
7. W przypadku gdy nie jest możliwe ustanowienie hipoteki przed uruchomieniem kredytu, Bank może zobowiązać Kredytobiorcę do ustanowienia przejściowego zabezpieczenia kredytu, które może stanowić:
  - 1) poręczenie według prawa cywilnego przez osobę spełniającą warunki wymagane przez Bank dla Kredytobiorcy;
  - 2) kaucja pieniężna;
  - 3) blokada środków pieniężnych na rachunku bankowym.
8. Zabezpieczenia przejściowe zostaną zwolnione następnego dnia po otrzymaniu przez Bank informacji o ustanowieniu zabezpieczeń docelowych, w tym po otrzymaniu aktualnego odpisu z księgi wieczystej z prawomocnym wpisem hipoteki ustanowionej na rzecz Banku na nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie udzielonego kredytu.
9. Jeżeli nie jest wymagane zabezpieczenie, o którym mowa w ust. 7, do czasu otrzymania przez Bank odpisu z księgi wieczystej nieruchomości, będącej przedmiotem kredytowania z prawomocnym wpisem hipoteki na rzecz Banku, Bank może podwyższyć się stopę procentową, o której mowa w § 9 ust. 1 o 1 p.p.. Ostatnim dniem obowiązywania podwyższonego oprocentowania jest dzień dostarczenia do Banku prawomocnego odpisu z księgi wieczystej.
10. Kredytobiorca jest zobowiązany do opłacenia podatku od czynności cywilnoprawnych z tytułu ustanowienia hipoteki oraz prawidłowego wypełnienia stosownej deklaracji podatkowej i złożenia jej w Urzędzie Skarbowym właściwym ze względu na miejsce zamieszkania Kredytobiorcy w terminie 14 dni od dnia złożenia oświadczenia o ustanowieniu hipoteki.
11. Kredytobiorca jest zobowiązany do złożenia w Banku odpisu z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia, z prawomocnym wpisem hipoteki ustanowionej na rzecz Banku na pierwszym miejscu w terminie 12 miesięcy od dnia uruchomienia kredytu lub 24 miesięcy od tej daty w przypadku kiedy nieruchomość nie ma założonej księgi wieczystej.
12. Bank może w uzasadnionych przypadkach przedłużyć termin na przedłożenie odpisu z księgi wieczystej, o którym mowa w ust. 11.

13. Kredytobiorca jest zobowiązany w terminie 30 dni po dokonaniu przez sąd wpisu w zakresie zmiany treści hipoteki w związku ze zmianą wysokości kredytu, jednak nie później niż 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia z sądu o dokonaniu wpisu, złożyć w Banku aktualny odpis z księgi wieczystej.
14. Kredytobiorca w całym okresie kredytowania ponosi koszty ustanawiania, utrzymywania oraz odnawiania ustanowionych zabezpieczeń, o których mowa w Umowie kredytu.

#### § 12.

1. W przypadkach określonych w § 20 ust. 3 pkt 1, 2, i ust. 4 Bank może zlecić zbadanie stanu prawnego i technicznego oraz określenia wartości rynkowej nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia na koszt Kredytobiorcy, o ile czynności te potwierdzą, że spełnione zostały przypadki w nich określone, a Kredytobiorca zobowiązuje się udostępnić osobie upoważnionej przez Bank przedmiot zabezpieczenia w celu wykonania ww. czynności.
2. W przypadku kredytów długoterminowych przekraczających równowartość w złotych kwoty 3.000.000 euro obliczonej według średniego kursu euro z dnia złożenia wniosku kredytowego, ogłaszanego przez NBP, które zabezpieczenie będą na nieruchomości, Kredytobiorca zobowiązany jest do aktualizacji wyceny nieruchomości sporządzonej na jego koszt przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego jednakże nie częściej niż raz na trzy lata. Jeżeli Kredytobiorca nie dostarczy aktualnej wyceny, Bank upoważniony jest do jej sporządzenia na koszt Kredytobiorcy, po uprzednim pisemnym wezwaniu Kredytobiorcy na piśmie do przedłożenia wyceny w terminie 14 dni.
3. Bank ma prawo w każdym momencie do dokonywania inspekcji na miejscu realizacji inwestycji, w celu oceny postępu i jakości wykonanych robót budowlanych. Kredytobiorca zobowiązany jest do uzyskania w razie potrzeby zgody inwestora zastępczego na przeprowadzenie inspekcji na miejscu realizacji inwestycji.

#### § 13.

1. 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.
2. W przypadku kredytu przeznaczanego na budowę domu do dnia uzyskania pozwolenia 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.
3. Suma ubezpieczenia na życie Kredytobiorcy nie może być niższa od kwoty kredytu określonej w Umowie kredytu.
4. W okresie kredytowania, Kredytobiorca jest zobowiązany wskazać w umowie ubezpieczenia na życie Bank jako głównego uposażonego do otrzymania świadczenia na wypadek śmierci oraz zobowiązuje się, iż nie dokona żadnej zmiany w tej kwestii przed całkowitą spłatą kredytu.
5. Do czasu, gdy saldo zadłużenia stanie się niższe lub równe 80% wartości nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie (a tym samym wkład własny osiągnie poziom 20%), Bank może podwyższyć stopę procentową, o której mowa w § 9 ust. 1 o 1 p.p.. Nie wyklucza to uprawnienia Banku do podniesienia marży, o którym mowa w §11 ust. 9.
6. Kredytobiorca jest zobowiązany do utrzymywania ważności wszystkich ubezpieczeń wskazanych w Umowie kredytu oraz każdorazowego cedowania praw z tych umów na rzecz Banku, aż do całkowitej spłaty wszystkich zobowiązań wynikających z Umowy kredytu.
7. W przypadku, w którym Kredytobiorca nie przystąpił za pośrednictwem Banku do ubezpieczeń, o których mowa w ust. 1-3, zobowiązany jest przedkładać dowody opłacenia składek oraz umowy ubezpieczenia za kolejne okresy ubezpieczenia (pod warunkiem zaakceptowania przez Bank warunków ochrony ubezpieczenia przed podpisaniem Umowy kredytu). Zapis ust. 8 stosuje się w takim przypadku odpowiednio.
8. W przypadku braku udokumentowania przez Kredytobiorcę odnowy ubezpieczeń, o których mowa w ust. 1-2 i opłacenia składki w terminie 14 dni roboczych przed terminem wygaśnięcia ubezpieczenia, Bank ma prawo zawrzeć na koszt Kredytobiorcy umowę ubezpieczenia z wybranym przez siebie zakładem ubezpieczeniowym na kolejny okres na sumę nie niższą niż określona w ust. 1. W takim przypadku Kredytobiorca jest zobowiązany do udzielenia cesji z tytułu zawartej przez Bank umowy. Zapisy § 14 ust. 2 stosuje się odpowiednio.
9. Ponoszenie kosztów na poczet składek z tytułu przystąpienia do ubezpieczeń w towarzystwie, z którym Bank ma podpisaną umowę o współpracy, a stanowiących zabezpieczenia kredytu, odbywa się w formie zleceń stałych. Brak środków na rachunku w terminie płatności na pokrycie kosztów składki powoduje powstanie salda debetowego.
10. W przypadku zawarcia umowy ubezpieczenia w towarzystwie, z którym Bank ma podpisaną Umowę, w sytuacji zakończenia trwania ochrony ubezpieczeniowej przed terminem, Kredytobiorca otrzyma zwrot poniesionych kosztów za niewykorzystany okres ubezpieczenia.

#### § 14.

1. W przypadku ustanowienia zabezpieczenia w postaci ubezpieczenia na życie za pośrednictwem Banku, Kredytobiorca wpłaca na rachunek wskazany / Bank pobiera z rachunku wskazanego w Umowie kredytu co miesiąc kwoty równe kosztom na pokrycie składki z tytułu umów ubezpieczenia na życie Kredytobiorcy należne zakładowi ubezpieczeń, z którym Bank zawarł umowę współpracy, przy czym pierwsza płatność na pokrycie składki należna jest w dniu wypłaty kredytu lub pierwszej jego transzy, a kolejne składki określonego dnia każdego miesiąca, poprzez automatyczne obciążenie rachunku.
2. W przypadku ustanowienia zabezpieczenia w postaci ubezpieczenia nieruchomości i/lub budowy za pośrednictwem Banku, Kredytobiorca wpłaca na rachunek wskazany / Bank pobiera z rachunku wskazanego w Umowie kredytu raz w roku kwoty równe kosztom na pokrycie składki z tytułu ubezpieczenia należne zakładowi ubezpieczeń, przy czym pierwsza płatność na pokrycie składki należna jest w dniu wypłaty kredytu lub jego pierwszej transzy, a kolejne określonego dnia w każdym roku kredytowania.

### Rozdział 7. Udzielenie i wykorzystanie kredytu

#### § 15.

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

#### § 16.

1. W celu uruchomienia kredytu lub transzy, Kredytobiorca składa każdorazowo w Banku pisemną dyspozycję, przy czym:
  - 1) uruchomienie kredytu lub transzy nastąpi w terminie wskazanym przez Kredytobiorcę w dyspozycji wypłaty, o ile dyspozycja wraz z dokumentami potwierdzającymi spełnienie warunków koniecznych do uruchomienia środków z kredytu, określonych w Umowie kredytu i Regulaminie, zostanie złożona na 3 dni robocze, a w przypadku konieczności wykonania lub zlecenia przez Bank kontroli inwestycji na 10 dni roboczych przed planowaną datą uruchomienia środków;
  - 2) termin uruchomienia 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;
  - 3) termin uruchomienia ostatniej transzy nie może przekroczyć 24 miesięcy od dnia uruchomienia pierwszej transzy dla kredytów wypłacanych w transzach (Bank w uzasadnionych przypadkach może wydlużyć okres wykorzystania kredytu, z zachowaniem ustalonego okresu kredytowania);
  - 4) po upływie terminu, o którym mowa w pkt. 2, 3, Kredytobiorcy nie przysługuje roszczenie o wypłatę środków z kredytu (wygaśnięcie Umowy kredytu).
2. Wypłata Kredytu Mieszkaniowego realizowana jest w formie bezgotówkowej na rachunek bankowy wskazany:
  - 1) w akcie notarialnym umowy sprzedaży nieruchomości/ spółdzielczego własnościowego prawa 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) w fakturach lub dokumentach wystawionych przez wykonawcę w przypadku kredytu na budowę, rozbudowę domu lub na generalny remont, modernizację domu/lokalu mieszkalnego, jeśli inwestycje realizowane są przez Kredytobiorcę przy udziale wykonawcy lub podwykonawcy, lub
  - 4) w fakturach lub rachunkach przedstawionych przez Kredytobiorcę w przypadku kredytu na budowę domu oraz remont, rozbudowę, modernizację gdy inwestycje realizowane są przez Kredytobiorcę we własnym zakresie – systemem gospodarczym, lub
  - 5) przez inwestora w przypadku kredytu na nabycie prawa własności lub spółdzielczego własnościowego prawa do domu/lokalu budowanego przez dewelopera lub spółdzielnię mieszkaniową, lub
  - 6) przez Kredytobiorcę, z tym, że rozliczenie następuje na podstawie oświadczenia Kredytobiorcy i inspekcji na miejscu inwestycji, lub jako przelew do innego banku lub też wypłatę gotówkową w przypadku braku rachunku w Banku.
3. Dopuszcza się możliwość rozliczenia 100% kwoty udzielonego kredytu jedynie na podstawie oświadczenia Kredytobiorcy po przeprowadzeniu inspekcji na miejscu inwestycji.
4. Rozliczenie wypłaconej transzy stanowi warunek uruchomienia kolejnej transzy kredytu.
5. Przedstawiane faktury lub rachunki powinny być opatrzone przez Kredytobiorcę jego podpisem oraz klauzulą „Umowa kredytu nr ..... z dnia .....” i dołączane do dyspozycji wypłaty 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 powinien rozliczyć ostatnią transzę kredytu w terminie 90 dni od jej uruchomienia. W uzasadnionych przypadkach, Bank może przedłużyć ten termin na wniosek Kredytobiorcy
8. Wypłata Hipotecznego Kredytu Konsumpcyjnego realizowana jest w formie bezgotówkowej na rachunek Kredytobiorcy prowadzony w Banku lub jako przelew do innego banku lub też wypłatę gotówkową w przypadku braku rachunku.
9. W przypadku wykorzystania kredytu w kwocie niższej od kwoty udzielonego kredytu, Bank ustali nową wysokość rat kapitałowych. Zmiana wysokości rat spłaty kapitału wymaga sporządzenia aneksu do Umowy kredytu i nowego harmonogramu spłat rat kapitałowo-odsetkowych.

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. 3. 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 z zastrzeżeniem ust.3.
12. W przypadku negatywnego w ocenie Banku wyniku kontroli inwestycji, w szczególności na skutek nieudostępnienia 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.
13. Środki z kredytu nie zostaną uruchomione, jeżeli:
  - 1) Kredytobiorca nie zapewni środków na rachunku na:
    - a) opłacenie prowizji za udzielenie kredytu,
    - b) pokrycie kosztów na poczet składek na ubezpieczenie nieruchomości, w przypadku gdy Kredytobiorca przystąpił do ubezpieczenia w zakładzie ubezpieczeniowym za pośrednictwem Banku,
    - c) pokrycie kosztów na poczet składek ubezpieczenia na życie Kredytobiorcy, w przypadku gdy przystąpił do ubezpieczenia w zakładzie ubezpieczeniowym za pośrednictwem Banku;
  - 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. Spłata kredytu**

### **§ 17.**

1. Spłata kapitału i odsetek następuje miesięcznie, w terminach określonych w Umowie kredytu oraz harmonogramie, stanowiącym załącznik do Umowy kredytu:
  - 1) w malejących ratach kapitałowo-odsetkowych (równe raty kapitałowe i malejące raty odsetkowe), lub
  - 2) w równych ratach kapitałowo-odsetkowych (rosnące raty kapitałowe i malejące raty odsetkowe)
 poprzez obciążanie rachunku wskazanego w Umowie kredytu, służącego do obsługi kredytu.
2. Spłata kredytu może odbywać się poprzez:
  - 1) wpłaty należnych kwot przez Kredytobiorcę na rachunek Banku przeznaczony do spłaty kredytu (rachunek techniczny);
  - 2) potrącanie przez Bank należnych kwot z rachunku ROR Kredytobiorcy prowadzonego w Banku.
3. W przypadku kredytów spłacanych w ratach równych i kredytów wypłacanych w transzach ostateczny harmonogram spłat wygenerowany będzie po wypłacie całości kredytu.
4. Data pierwszej spłaty raty przypada nie później niż 42 dni po dacie wypłaty kredytu lub jego ostatniej transzy..
5. O dotrzymaniu terminu spłaty kredytu decyduje data wpływu środków na rachunek, o którym mowa w ust. 1.
6. Jeżeli termin spłaty raty i innych należności Banku ustalony w Umowie kredytu przypada w dniu wolnym od pracy Banku lub w dniu, który w danym miesiącu nie występuje (np. 30 luty), to termin spłaty przesuwana się na pierwszy dzień roboczy przypadający po tym dniu.
7. Bank pobiera należności w następującej kolejności:
  - 1) koszty sądowe i egzekucyjne;
  - 2) składki ubezpieczeniowe / koszty na pokrycie przez Bank składki ubezpieczeniowej;
  - 3) koszty monitów, upomnień i innych kosztów poniesionych przez Bank;
  - 4) prowizje i opłaty związane z obsługą kredytu;
  - 5) odsetki przeterminowane;
  - 6) przeterminowane raty kapitałowe;
  - 7) odsetki bieżące;
  - 8) bieżące raty kapitałowe.
8. W drodze negocjacji pomiędzy Bankiem i Kredytobiorcą kolejność zaspakajania należności może ulec zmianie
9. W przypadku umowy o kredyt konsumencki, przez cały czas jej obowiązywania, Kredytobiorca ma prawo do otrzymania, na wniosek, w każdym czasie bezpłatnie harmonogramu spłaty.

### **§ 18.**

1. Kredytobiorca ma prawo do wcześniejszej spłaty całości lub części kredytu bez konieczności podpisania aneksu do Umowy kredytu. W przypadku wcześniejszej spłaty części kredytu Kredytobiorca powinien wskazać, czy wcześniejsza spłata skróci okres spłaty kredytu z zachowaniem miesięcznych rat kapitałowo - odsetkowych czy też zmniejszy wysokość miesięcznych rat kapitałowo - odsetkowych z zachowaniem okresu spłaty kredytu. Brak takiego wskazania spowoduje odpowiednie zmniejszenie rat kapitałowo – odsetkowych z zachowaniem okresu spłaty kredytu.
2. Z tytułu wcześniejszej spłaty całości lub części kredytu Bank nie pobiera prowizji. .

### **§ 19.**

1. W przypadku nie spłacenia przez Kredytobiorcę w terminie którejkolwiek raty spłaty wynikającej z Umowy kredytu lub składki ubezpieczeniowej (niezapewnienia środków na pokrycie kosztów składki), niespłacona kwota staje się zadłużeniem przeterminowanym.
2. Od przeterminowanych rat kapitałowych Bank nalicza odsetki według stopy określonej w aktualnej Tabeli oprocentowania kredytów w Banku Spółdzielczym w Kozuchowie.
3. W przypadku stwierdzenia opóźnienia w spłacie raty kredytu lub odsetek albo braku realizacji zlecenia stałego z tytułu składki ubezpieczeniowej, Bank po 3 dniach od upływu terminu płatności wzywa telefonicznie Kredytobiorcę do uregulowania należności. W przypadku, gdy Kredytobiorca nie dokona zapłaty zaległej kwoty w terminie do 7 dni od wystąpienia opóźnienia, Bank wysyła upomnienia lub wezwania, wzywając pisemnie Kredytobiorcę do uregulowania należności. Kopie upomnienia/wezwania wysyłane są niezwłocznie do innych osób będących dłużnikami Banku z tytułu zabezpieczenia kredytu. Pierwsze upomnienie Bank wysyła po 7 dniach, drugie upomnienie po 30 dniach, wezwanie do zapłaty po 60 dniach - od upływu terminu płatności raty kredytu.

## **Rozdział 9. Wypowiedzenie/wygaśnięcie Umowy kredytu**

### **§ 20.**

1. W przypadku:
  - 1) nieprzedstawienia dokumentów (faktur lub rachunków, o których mowa w § 16 ust. 3-5) uzasadniających prawidłowość wykorzystania dotychczas uruchomionych środków kredytu lub wykorzystania kredytu niezgodnie z przeznaczeniem;
  - 2) niespłacenia w terminach określonych w Umowie kredytu pełnych rat odsetkowych / kapitałowo-odsetkowych kredytu za co najmniej dwa okresy płatności po uprzednim wezwaniu Kredytobiorcy, w trybie określonym w Umowie kredytu, do zapłaty zaległych rat lub ich części w terminie nie krótszym niż 7 dni od otrzymania wezwania pod rygorem wypowiedzenia Umowy kredytu;
  - 3) niedopełnienia przez Kredytobiorcę zobowiązań określonych w § 23 ust. 2 oraz § 5 Umowy kredytu.
 Bank może wstrzymać wypłatę kredytu do czasu wykonania tych obowiązków.
2. W przypadku niewykonania zobowiązań wymienionych w ust. 1 pkt 1 i 3 z przyczyn leżących po stronie Kredytobiorcy w terminie 14 dni od otrzymania odpowiedniego wezwania Bank może wypowiedzieć Umowę kredytu.
3. W przypadku:
  - 1) zwiększenia, o co najmniej 10% w porównaniu do relacji ustalonej na dzień zawarcia Umowy kredytu, stosunku salda zadłużenia kredytu do wartości ustanowionych prawnie zabezpieczeń, w szczególności wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia hipotecznego kredytu lub,
  - 2) obniżenia o co najmniej 20% wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia kredytu w stosunku do jej wartości ustalonej na podstawie ostatniej posiadanej przez Bank wyceny lub,
  - 3) upadku zabezpieczenia spłaty kredytu (nieważności bądź bezskuteczności poręczenia, weksla, cesji ubezpieczenia nieruchomości itp.),
 Kredytobiorca zobowiązany jest ustanowić dodatkowe zabezpieczenie o wartości adekwatnej do obniżonej wartości zabezpieczenia nie później niż 30 dni od otrzymania odpowiedniego wezwania od Banku pod rygorem wypowiedzenia Umowy kredytu.
4. W przypadku utraty zdolności kredytowej Kredytobiorcy Bank może zobowiązać Kredytobiorcę do ustanowienia zabezpieczenia w formie poręczenia spłaty kredytu w terminie 30 dni od otrzymania odpowiedniego wezwania od Banku pod rygorem wypowiedzenia Umowy kredytu.

5. Bank może wypowiedzieć Umowę kredytu tylko w przypadkach w niej przewidzianych z zachowaniem 30-dniowego okresu wypowiedzenia, licząc od następnego dnia po doręczeniu zawiadomienia. Wypowiedzenie musi być dokonane na piśmie, pod rygorem nieważności.
6. Bank może wstrzymać wypłaty kredytu do czasu złożenia przez Kredytobiorcę wyjaśnień dotyczących zaistniałej sytuacji i zaakceptowania ich przez Bank i/lub wypowiedzieć umowę kredytu w przypadku, gdy Kredytobiorca:
  - 1) złożył fałszywe dokumenty lub podał nieprawdziwe dane stanowiące podstawę udzielenia kredytu;
  - 2) złożył niezgodne z prawdą oświadczenia, w tym dotyczące prawnego zabezpieczenia i bycia stroną umowy innego kredytu;
  - 3) lub kredyt został udzielony wskutek innych działań sprzecznych z prawem dokonanych przez Kredytobiorcę, Poręczycieli oraz inne osoby będące dłużnikami Banku z tytułu zabezpieczenia wierzytelności Banku wynikającej z udzielonego kredytu.
7. O wypowiedzeniu Umowy kredytu lub obniżeniu kwoty przyznanego kredytu, Bank powiadamia pisemnie Kredytobiorcę oraz osoby będące dłużnikami Banku z tytułu zabezpieczenia kredytu, przekazując zawiadomienie bezpośrednio do rąk adresata lub listem poleconym za zwrotnym poświadczaniem odbioru i informując o terminie spłaty zadłużenia.
8. Kredytobiorca może wypowiedzieć Umowę kredytu z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. Wypowiedzenie musi być dokonane na piśmie, pod rygorem nieważności.
9. Do końca okresu wypowiedzenia Umowy kredytu Kredytobiorca zobowiązany jest spłacić wykorzystany kredyt wraz z należnymi Bankowi odsetkami, opłatami, prowizjami i innymi kosztami wynikającymi z Umowy kredytu.
10. W przypadku nie dokonania przez Kredytobiorcę spłaty zadłużenia przed zakończeniem okresu wypowiedzenia, od dnia następnego po upływie okresu wypowiedzenia Kredytobiorca zobowiązany jest do zapłacenia Bankowi odsetek, liczonych od kwoty pozostałego do spłaty kapitału, według stopy dla zadłużenia przeterminowanego, o której mowa w § 19 ust. 2.
11. W przypadku wystąpienia zadłużenia przeterminowanego Bank ma prawo:
  - 1) pobrać należność bez odrębnej dyspozycji Kredytobiorcy, z jakiegokolwiek rachunku prowadzonego w Banku, którego posiadaczem jest Kredytobiorca, przed wszystkimi innymi płatnościami, z wyjątkiem tytułów wykonawczych realizowanych w trybie egzekucji sądowej lub administracyjnej;
  - 2) po nieskutecznym wezwaniu do zapłaty z co najmniej 7-dniowym terminem wykonania skierować sprawę na drogę postępowania egzekucyjnego.
12. W przypadku nie wykonania przez Kredytobiorcę zobowiązań wynikających z Umowy kredytu skutkujących możliwością wszczęcia postępowania sądowego lub egzekucyjnego, Bank obciąża Kredytobiorcę kwotą kosztów sądowych i postępowania egzekucyjnego ponoszonych przez Bank w związku z dochodzeniem roszczeń Banku zasądzonych na rzecz Banku lub przyznanych Bankowi przez organ egzekucyjny.

#### **§ 21.**

1. Wygaśnięcie Umowy kredytu następuje po wywiązaniu się Kredytobiorcy ze wszystkich warunków i terminów ustalonych w Umowie kredytu.
2. W ciągu 14 dni po wygaśnięciu lub rozwiązaniu Umowy kredytu, Bank dokona ostatecznego rozliczenia kredytu.
3. Po wygaśnięciu Umowy kredytu Bank w terminie 1 miesiąca zobowiązany jest przygotować dokumenty umożliwiające zwolnienie prawnych zabezpieczeń spłaty kredytu.

### **Rozdział 10. Inne postanowienia**

#### **§ 22.**

1. Kredytobiorca zobowiązany jest terminowo spłacać wszelkie należne podatki i opłaty związane z nieruchomością stanowiącą przedmiot zabezpieczenia oraz składki (koszty) z tytułu ubezpieczenia wymienione w Umowie kredytu i wszelkie inne zobowiązania publicznoprawne.
2. Na wezwanie Banku, Kredytobiorca zobowiązany jest okazać oryginały dowodów wpłaty należności, o których mowa w ust. 1.
3. Kredytobiorca jest zobowiązany do kontrolowania postępu robót budowlanych oraz do informowania Banku o wszelkich zmianach mających wpływ na stan prawny i faktyczny nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia.

#### **§ 23.**

1. Kredytobiorca jest zobowiązany w okresie kredytowania do niezwłocznego informowania Banku o:
  - 1) uzyskanych w innych bankach kredytach, pożyczkach, udzielonych poręczeniach podając ich kwotę, przeznaczenie, warunki spłaty i formy zabezpieczenia;
  - 2) o każdej zmianie swoich danych, w tym danych osobowych, ujawnionych we wniosku i Umowie kredytu, w szczególności o zmianie adresu (w tym adresu do korespondencji).
2. W całym okresie kredytowania Kredytobiorca jest zobowiązany do udostępniania na życzenie Banku informacji i dokumentów celem oceny jego kondycji finansowej, tj.: zaświadczenie o zarobkach / emeryturze / rencie, wyciąg z rachunku, formularze PIT wykazujące dochody, nie częściej jednak niż co 6 miesięcy.
3. Dokumenty wystawiane przez urzędy administracji publicznej, banki, inne instytucje oraz dokumenty, na podstawie których Bank może dochodzić swoich roszczeń, muszą być złożone w Banku w oryginale lub poświadczone za zgodność z oryginałem.

#### **§ 24.**

1. W celu podjęcia niezbędnych działań związanych z zawarciem i wykonaniem Umowy kredytu oraz w celu wypełnienia usprawiedliwionych potrzeb Banku związanych z wykonywaniem czynności bankowych, podane przez Kredytobiorcę dane osobowe i informacje stanowiące tajemnicę bankową będą przekazywane na podstawie art. 105 ust. 4 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. Prawo bankowe (Dz.U. z 2002 r. Nr 72, poz. 665, z późn. zm.) do Biura Informacji Kredytowej S.A. z siedzibą w Warszawie, Biuro Obsługi Klienta przy ul. Postępu 17 a oraz będą przechowywane przez to Biuro, zgodnie z zasadami określonymi w art. 105a ustawy Prawo bankowe. Dane Kredytobiorcy są niezbędne do wykonania ustawowo określonych czynności bankowych. Kredytobiorcy przysługuje prawo dostępu do przetwarzanych danych i ich poprawiania, a także prawo żądania zaprzestania przetwarzania danych i wniesienia sprzeciwu w przypadkach określonych w art. 32 ust. 1 pkt 7 i 8 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2002 r., Nr 101, poz. 926, z późn. zm.).
2. Dane osobowe oraz informacje stanowiące tajemnicę bankową mogą być udostępniane przez Biuro Informacji Kredytowej S.A.: bankom oraz innym instytucjom ustawowo upoważnionym do udzielania kredytów, instytucjom finansowym będącym podmiotami zależnymi od banków oraz biur informacji gospodarczej.
3. Bank może przekazywać informacje gospodarcze w rozumieniu ustawy z dnia 9 kwietnia 2010 r. o udostępnianiu informacji gospodarczych i wymianie danych gospodarczych (Dz. U. Nr 81, poz. 530z późn. zm.) do biur informacji gospodarczych zgodnie z zasadami określonymi w tej ustawie.

#### **§ 25.**

1. Regulamin może zostać zmieniony z ważnych przyczyn, tj.: zmiany w przepisach prawa, wiążące Bank i mające wpływ na zasady i warunki udzielania kredytów oraz na czynności bankowe związane z Umową kredytu lub zmiany w produktach Banku, mające na celu ulepszenie usług lub czynności bankowych.
2. O wprowadzonych do Regulaminu zmianach Bank zobowiązuje się powiadomić Kredytobiorcę:
  - 1) przysyłając pełny tekst wprowadzonych zmian listem poleconym – gdy zmiany wpływają na warunki zawartej Umowy kredytu;
  - 2) umieszczając tekst Regulaminu na stronie internetowej Banku.
3. W przypadku, gdy Kredytobiorca nie akceptuje wprowadzonych zmian do Regulaminu, ma prawo wypowiedzenia Umowy kredytu na zasadach określonych w § 20 ust. 8, informując o tym Bank w formie pisemnej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o zmianie Regulaminu. W takim przypadku Kredytobiorca jest zobowiązany do spłaty wszelkich swoich zobowiązań wobec Banku, wynikających z zawartej Umowy kredytu najpóźniej w ostatnim dniu okresu wypowiedzenia.
4. Nie stanowią zmian warunków Umowy kredytu uprawniających do skorzystania z uprawnienia, o których mowa w ust. 3, zmiany do Regulaminu dokonane w zakresie:
  - 1) uzupełnienia Regulaminu o nowe produkty wprowadzone przez Bank;
  - 2) wprowadzenia do Regulaminu postanowień rozszerzających zakres oferty kierowanej do Kredytobiorcy.

#### **§ 26.**

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

*Regulamin obowiązuje od 11.03.2013 r.*