



**BANK SPÓŁDZIELCZY
w Niedzwicy Dużej**

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

Niedzwica Duża, luty 2026 roku

Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Regulamin kredytów hipotecznych dla klientów indywidualnych w Banku Spółdzielczym w Niedrzwicy Dużej, zwany dalej „Regulaminem”, określa zasady i warunki udzielania przez Bank Spółdzielczy w Niedrzwicy Dużej, Kredytów hipotecznych osobom fizycznym.
2. Umowa kredytu i Regulamin są dokumentami, które powinny być czytane przez Kredytobiorcę łącznie.
3. Wyjaśnienie najważniejszych pojęć, używanych w Regulaminie znajdują się na jego końcu.

Rozdział 2 - Ogólne zasady funkcjonowania kredytów hipotecznych

§ 2.

1. Kredyty w Banku udzielane są w złotych (PLN).
2. Kredyty przeznaczone są wyłącznie na finansowanie celów przewidzianych w Umowie kredytu, a środki pochodzące z kredytu uruchamiane są po spełnieniu przez Kredytobiorcę warunków określonych w Umowie kredytu.
3. Uniwersalny Kredyt Hipoteczny udzielany jest na dowolny cel (z wyłączeniem finansowania działalności gospodarczej lub rolniczej) i nie wymaga udokumentowania wykorzystania środków.

§ 3.

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

§ 4.

1. Maksymalna kwota kredytu uzależniona jest od zdolności kredytowej Wnioskodawcy i wartości rynkowej nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia:
 - 1) w przypadku Uniwersalnego Kredytu Hipotecznego maksymalna kwota kredytu nie może przekroczyć **75 %** wartości nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie (LTV 75%),
 - 2) w przypadku kredytu mieszkaniowego, Bank kredytuje:
 - maksymalnie do 70% wartości nieruchomości, w przypadku kredytów na zakup działki budowlanej (LTV 70%)
 - maksymalnie do 80% wartości nieruchomości w pozostałych przypadkach (LTV 80%).

§ 5.

1. Kredyt mieszkaniowy stanowi uzupełnienie środków własnych Kredytobiorcy w finansowaniu przedsięwzięcia, które jest celem kredytu. Kredytobiorca powinien posiadać środki własne (udział własny) w wysokości pozwalającej (wraz z uzyskanym kredytem) na realizację tego przedsięwzięcia, z zastrzeżeniem poniższych ustępów.
2. Udział środków własnych Kredytobiorcy w wartości kredytowanej inwestycji musi zostać udokumentowany przez Kredytobiorcę w sposób uzgodniony z Bankiem przed zawarciem Umowy kredytu i w niej określony.
3. Wkład własny powinien być wniesiony:
 - w całości przed wypłatą kredytu w przypadku kredytów wypłacanych jednorazowo,
 - w całości przed wypłatą pierwszej transzy lub
 - proporcjonalnie do wysokości wypłacanych transz kredytu.

Wkład własny powinien być wniesiony w całości najpóźniej przed uruchomieniem ostatniej transzy kredytu.

4. W przypadku kredytu wypłacanego jednorazowo wniesienie wkładu własnego winno nastąpić przed wypłatą kredytu.

Zabezpieczenie spłaty kredytu

§ 6.

1. Kredytobiorca jest zobowiązany do ustanowienia i utrzymania prawnych zabezpieczeń kredytu określonych w Umowie kredytu i na zasadach w niej określonych oraz w tym Regulaminie.
2. Obligatoryjnym zabezpieczeniem w przypadku kredytów hipotecznych jest hipoteka na nieruchomości.
3. W przypadku zabezpieczenia jakim jest hipoteka na nieruchomości jeżeli:
 - 1) kwota kredytu przekroczyła poziom 80% LTV (dla kredytów mieszkaniowych) lub 75% LTV (dla kredytu uniwersalnego hipotecznego) lub
 - 2) wartość nieruchomości, która zabezpiecza kredyt spadła o co najmniej 30% w porównaniu do wartości ustalonej w Umowie kredytu lub ostatniej wyceny, którą posiada Bank, to Bank wysłał do Kredytobiorcy wezwanie do dostarczenia aktualnej wyceny nieruchomości sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego.
4. W przypadku kredytów zabezpieczonych na nieruchomości zabudowanej, obligatoryjnym zabezpieczeniem spłaty kredytu jest również cesja na rzecz Banku, praw z polisy ubezpieczenia tej nieruchomości.
5. Suma na jaką zostaje ubezpieczona nieruchomość będąca przedmiotem zabezpieczenia kredytu, od ubezpieczenia od ognia i zdarzeń losowych, nie może być niższa niż wartość tej nieruchomości (bez uwzględniania wartości działki).
6. Umowę ubezpieczenia lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego od ognia i innych zdarzeń losowych Kredytobiorca może zawrzeć z Zakładem ubezpieczeń współpracującym z Bankiem w ramach dostępnej w Banku oferty. Kredytobiorca może także zawrzeć taką umowę z innym Zakładem ubezpieczeń, akceptowanym przez Bank, pod warunkiem spełnienia minimalnych warunków ubezpieczenia w zakresie ograniczenia ryzyka kredytowego. Minimalne warunki ubezpieczenia Bank określa w przekazanym Kredytobiorcy, przed zawarciem Umowy kredytu, odrębnym dokumencie. W trakcie trwania Umowy kredytu, Kredytobiorca może dokonywać zmian ofert, które zostały wybrane w chwili zawierania Umowy kredytu, pod warunkiem, że zachowany zostanie minimalny wymagany przez Bank zakres ubezpieczenia.
7. W przypadku kredytu przeznaczonego na budowę domu jednorodzinnego, do dnia uzyskania ostatecznej decyzji administracyjnej o pozwoleniu na użytkowanie, za sumę ubezpieczenia nieruchomości w trakcie budowy, stanowiącej przedmiot zabezpieczenia kredytu, Bank przyjmuje przewidywaną wartość domu w budowie na zakończenie danego roku ubezpieczenia (uwzględniając kosztorys i harmonogram inwestycji).
8. W przypadku, gdy Kredytobiorca otrzyma odszkodowanie wypłacone ze swojej polisy i suma ubezpieczenia uległa zmniejszeniu, jest zobowiązany do dodatkowego doubezpieczenia swojej nieruchomości tak, aby suma ubezpieczenia spełniała warunki określone w -ust.5.
9. W przypadku zawarcia umowy ubezpieczenia na życie Kredytobiorca który ubezpieczył się na życie jest zobowiązany w okresie kredytowania wskazać Bank w umowie ubezpieczenia, jako głównego uposażonego do otrzymania świadczenia na wypadek śmierci i jest zobowiązany także do niedokonywania żadnej zmiany w tej kwestii przed całkowitą spłatą kredytu.
10. Kredytobiorca może zawrzeć umowę ubezpieczenia na życie z Zakładem ubezpieczeń współpracującym z Bankiem, w ramach oferty dostępnej w Banku lub z innym Zakładem ubezpieczeń akceptowanym przez Bank pod warunkiem, że zostaną spełnione minimalne warunki ubezpieczenia w zakresie ograniczenia ryzyka kredytowego przed podpisaniem Umowy kredytu. Minimalne warunki ubezpieczenia Bank określa w przekazanym Kredytobiorcy, przed zawarciem Umowy kredytu, odrębnym dokumencie.
11. Kredytobiorca jest zobowiązany do utrzymywania ważności wszystkich ubezpieczeń w Umowie kredytu oraz każdorazowego cedowania praw z tych umów na rzecz Banku, aż do czasu kiedy całkowicie spłaci wszystkie zobowiązania wynikające z Umowy kredytu.

Zasady zmiany Taryfy i Regulaminu

§ 7.

1. Za czynności związane z udzieleniem i obsługą kredytu Bank pobiera opłaty i prowizje, zgodnie Taryfą opłat i prowizji bankowych Banku Spółdzielczego w Niedrzwicy Dużej dla klientów indywidualnych, dalej „Taryfa”, obowiązującą w Banku, w dniu dokonania czynności.
2. Bank zastrzega sobie prawo do zmiany Taryfy, jeśli wystąpi co najmniej jedna z następujących ważnych przyczyn, a każda zmiana nastąpi w zakresie wynikającym z zaistniałej przyczyny wymienionej poniżej:
 - 1) nastąpi wprowadzenie, zmiana lub uchylenie:
 - a) przepisów prawa lub
 - b) rekomendacji, zaleceń lub stanowisk krajowych lub europejskich instytucji, które nadzorują działalność banków lub
 - c) prawomocnych, ostatecznych lub wykonalnych orzeczeń sądowych lub decyzji administracyjnych, z którymi wiąże się obowiązek Banku lub uprawnienie do wprowadzenia zmian w zakresie opłat lub prowizji;
 - 2) Bank zmieni zakres lub sposób świadczenia usług tj.:
 - a) wprowadzi nowe produkty, usługi lub