



BANK SPÓŁDZIELCZY
w Niedzwicy Dużej

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

Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Regulamin kredytów hipotecznych dla klientów indywidualnych w Banku Spółdzielczym w Niedzwicy Dużej, zwany dalej „Regulaminem”, określa zasady i warunki udzielania przez Bank Spółdzielczy w Niedzwicy 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 częściowe inwestycji.
2. Bank stosuje obligatoryjnie karencję w przypadku kredytu wypłacanego w transzach i kredytu przeznaczonego na:
 - 1) nabycie prawa własności albo spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub budynku jednorodzinnego będącego w trakcie budowy;
 - 2) na budowę, dokończenie budowy, przebudowę lub rozbudowę domu lub na generalny remont, modernizację domu/lokalu mieszkalnego, do momentu uruchomienia ostatniej transzy kredytu.
3. 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 Niedzwicy 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
 - a) rekomendacji, zaleceń lub stanowisk krajowych lub europejskich instytucji, które nadzorują działalność banków lub
 - a) 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;
 - 1) Bank zmieni zakres lub sposób świadczenia usług tj.:
 - a) wprowadzi nowe produkty, usługi lub

- a) zmieni cechy produktów lub usług,
z zastrzeżeniem, że Kredytobiorca nie jest zobligowany do korzystania z nich lub ich opłacania. Jest to zależne od decyzji Kredytobiorcy – rozpoczęcie korzystania z danego produktu lub usługi będzie stanowiło dla Banku potwierdzenie woli Kredytobiorcy i spowoduje tym samym obowiązek opłacania produktów lub usług, z których Kredytobiorca zaczął korzystać.
- 1) Bank wycofa dotychczasowe produkty lub usługi, których dotyczą zapisy Taryfy, jeśli inne dostępne funkcjonalności zapewniają prawidłowe wykonanie Umowy kredytu zgodnie z jej podstawowym celem,
- 1) wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za dany miesiąc, zmieni się o co najmniej 3 p.p. w stosunku do analogicznego miesiąca poprzedniego roku lub o co najmniej 5 p.p. od czasu wprowadzenia albo ostatniej zmiany danej opłaty lub prowizji,
- 1) wysokość przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat nagród z zysku, ogłaszanego przez Prezesa GUS za dany miesiąc, zmieni się o co najmniej 3 p.p. w stosunku do analogicznego miesiąca poprzedniego roku lub o co najmniej 5 p.p. od czasu wprowadzenia albo ostatniej zmiany danej opłaty lub prowizji,
- 1) jedna ze stóp procentowych, które ogłasza Narodowy Bank Polski (stopa referencyjna, stopa lombardowa, stopa depozytowa), zmieni się o co najmniej 0,25 p.p. w stosunku do poprzednio ogłoszonej przez NBP wartości lub o co najmniej 0,5 p.p. od czasu wprowadzenia albo ostatniej zmiany danej opłaty lub prowizji,
- 1) stopa rezerwy obowiązkowej banków (od środków złotych i środków w walutach obcych zgromadzonych na rachunkach bankowych, od środków uzyskanych z tytułu emisji papierów wartościowych), którą ogłasza NBP, zmieni się o co najmniej 0,1 p.p. w stosunku do poprzednio ogłoszonej przez NBP wartości,
- 1) wysokość obowiązkowych opłat wnoszonych przez banki na rzecz Bankowego Funduszu Gwarancyjnego, zmieni się o co najmniej 0,1 p.p. w stosunku do poprzednio ogłoszonej przez BFG wartości.
- 1. Zmiana wskaźnika określonego:
 - 1) w ust.2 pkt 4, 5, 7 i 8 – może spowodować zmianę poszczególnych pozycji Taryfy zgodnie z kierunkiem zmiany tego wskaźnika,.
 - 1) w ust.2 pkt 6 – może spowodować zmianę poszczególnych pozycji Taryfy odwrotnie do kierunku zmiany tego wskaźnika.
- 1. Zmianę Taryfy Bank może wprowadzić w ciągu sześciu miesięcy od wystąpienia przyczyny.
- 1. Nowa wysokość opłaty lub stawka prowizji może być maksymalnie dwa razy wyższa od dotychczasowej. Jeśli opłaty lub prowizji nie było albo wynosiła:
 - 1) 0 zł – nowa wysokość opłaty nie przekroczy 200 zł ,
 - 1) 0 % – nowa wartość prowizji nie przekroczy 2% wartości, od której jest obliczana.
- 1. Zmianę danej opłaty lub prowizji dotyczącej Umowy kredytu Bank może wprowadzić nie częściej niż raz na 18 miesięcy.

§ 8.

- 1. Bank zastrzega sobie prawo zmiany Regulaminu, jeśli wystąpi co najmniej jedna z następujących ważnych przyczyn, a każda zmiana nastąpi w zakresie wynikającym z zaistniałej przyczyny wymienionej poniżej:
 - 1) nastąpi wprowadzenie lub zmiana lub uchylenie:
 - a) przepisów prawa lub
 - a) rekomendacji, zaleceń lub stanowisk krajowych lub europejskich instytucji, które nadzorują działalność banków lub
 - a) prawomocnych, ostatecznych lub wykonalnych orzeczeń sądowych lub decyzji administracyjnych, z którymi wiąże się obowiązek lub uprawnienie Banku do wprowadzenia zmian,
 - 1) Bank zmieni zakres lub sposób świadczenia usług i:
 - a) wprowadzi nowe produkty lub usługi lub
 - a) wycofa lub zmieni cechy produktów lub usług,
a jednocześnie inne dostępne funkcjonalności zapewniają prawidłowe wykonanie Umowy kredytu zgodnie z jej podstawowym celem,
 - 1) Bank wprowadzi zmiany w systemie informatycznym, które mają wpływ wzajemne prawa i obowiązki Banku i Kredytobiorcy, a wynikają z:
 - a) rozwoju technologicznego lub
 - a) zmian dostawców rozwiązań informatycznych, które wpływają na świadczone przez Bank usługi lub sposób, w jaki Kredytobiorca może z nich korzystać,
przy czym każda zmiana w systemie informatycznym zapewni prawidłowe wykonanie Umowy kredytu zgodnie z jej podstawowym celem.
- 1. Jeśli Bank zmieni Regulamin, dodając nowe produkty lub usługi lub ulegną zmianie cechy obecnych produktów lub usług, co wpłynie na Taryfę, Kredytobiorca nie jest zobowiązany do korzystania z tych produktów/usług, a co za tym idzie ponoszenia opłat

za korzystanie z nich. Jest to zależne od decyzji Kredytobiorcy – rozpoczęcie korzystania z danego produktu lub usługi będzie stanowiło dla Banku potwierdzenie woli Kredytobiorcy i spowoduje tym samym obowiązek opłacania produktów lub usług, z których Kredytobiorca zaczął korzystać.

§ 9.

1. Bank może zmienić Regulamin lub Taryfę również, gdy:

- 1) zmieni nazwy usługi lub produktu,
- 1) sprostuje oczywiste omyłki, błędy pisarskie, luki lub nieścisłości,
- 1) wprowadzi zmiany porządkowe o charakterze technicznym, w tym dodatkowe wyjaśnienia,
- 1) zmieni wygląd dokumentu,
- 1) połączy lub rozdzieli Regulaminy lub Taryfy,
- 1) zaktualizuje nazwę, dane kontaktowe, adresowe lub rejestrowe Banku albo podmiotu trzeciego określonego w Umowie kredytu,
- 1) doda, zmieni lub usunie adres strony internetowej, do której były odwołania,

zachowując należyta staranność, jeśli te zmiany zapewnią prawidłowe wykonanie Umowy kredytu zgodnie z jej podstawowym celem i nie pogarszają zakresu obowiązków lub uprawnień Kredytobiorcy, przy czym każda zmiana nastąpi w zakresie wynikającym z zaistniałej przyczyny wymienionej wyżej.

Zasady wprowadzania zmian w Regulaminie i Taryfie

§ 10.

1. Bank informuje o proponowanych zmianach w:

- 1) Regulaminie – najpóźniej 30 dni kalendarzowych przed ich wejściem w życie,
- 2) Taryfie – najpóźniej dwa miesiące przed ich wejściem w życie.

2. Informację o proponowanych zmianach Bank przekazuje Kredytobiorcy na trwałym nośniku w wybranym przez Niego kanale komunikacji. W informacji podane są podstawy prawne i okoliczności uzasadniające proponowane zmiany.

3. Jeżeli Kredytobiorca nie zgadza się na zmiany w Regulaminie, ma prawo do 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. Umowa kredytu będzie kontynuowana na dotychczasowych warunkach i zakończy się z końcem okresu wypowiedzenia, który został w niej uzgodniony. Do tego czasu Kredytobiorca jest zobowiązany do spłaty wszelkich swoich zobowiązań wobec Banku, wynikających z zawartej Umowy kredytu najpóźniej w ostatnim dniu okresu wypowiedzenia.

4. Jeżeli Kredytobiorca nie zgadza się na zmiany w Taryfie, najpóźniej dzień przed ich wejściem w życie może bezpłatnie:

- 1) zgłosić do Banku sprzeciw – wtedy Umowa kredytu zakończy się w dniu, który poprzedza dzień wejścia w życie zmian, lub
- 2) wypowiedzieć Umowę kredytu ze skutkiem od dnia, w którym został poinformowany przez Bank o zmianach, nie później niż od dnia, w którym zmiany wejdą w życie.

5. Jeśli przed datą wejścia w życie zmian w Taryfie Kredytobiorca nie zgłosi sprzeciwu albo nie wypowie Umowy kredytu, będzie to oznaczało, że zgodził się na proponowane zmiany.

6. Bank może poinformować o zmianach w krótszym terminie, niż określony w ust.1, poprzez umieszczenie zmienionego Regulaminu lub Taryfy na stronie internetowej Banku oraz udostępnienie ich w swoich placówkach, w przypadku gdy:

- 1) doda do oferty nową usługę / produkt lub rozszerzy zakres usługi / produktu, z których Kredytobiorca może korzystać dobrowolnie,
- 2) zmieni nazwę usługi lub produktu,
- 3) wycofa opłatę lub prowizję,
- 4) wprowadzi korzystniejsze dla Kredytobiorcy zasady naliczania opłat, prowizji lub oprocentowania – na stałe lub okresowo,
- 5) sprostuje oczywiste omyłki, błędy pisarskie, luki lub nieścisłości,
- 6) wprowadzi zmiany porządkowe o charakterze technicznym, w tym dodatkowe wyjaśnienia;
- 7) zmieni wygląd dokumentu,
- 8) zaktualizuje nazwę, dane kontaktowe, adresowe lub rejestrowe Banku albo podmiotu trzeciego określonego w Umowie kredytu,
- 9) doda, zmieni lub usunie adres strony internetowej do której występują odwołania

zachowując należyta staranność, jeśli te zmiany zapewnią prawidłowe wykonanie Umowy kredytu zgodnie z jej podstawowym celem i nie pogarszają zakresu obowiązków i uprawnień Kredytobiorcy

7. O proponowanych zmianach w Regulaminie lub w Taryfie, Bank informuje na stronie internetowej Banku pod adresem: www.bsniedrzwicaduza.pl, skąd można je pobrać na trwałym nośniku.

Udzielanie i wykorzystanie kredytu

§ 11.

1. Udzielenie kredytu następuje poprzez zawarcie pomiędzy Bankiem a Kredytobiorcą pisemnej Umowy kredytu.
2. W celu uruchomienia kredytu lub jego transzy, Kredytobiorca składa każdorazowo w Banku pisemną dyspozycję, przy czym:
 - 1) uruchomienie kredytu lub jego pierwszej transzy nastąpi w terminie wskazanym przez Kredytobiorcę w dyspozycji wypłaty, o ile zostały spełnione przez Kredytobiorcę warunki do wypłaty kredytu / transzy kredytu określone w Umowie kredytu i Regulaminie,
 - 2) wskazany w dyspozycji termin uruchomienia kredytu lub jego pierwszej transzy nie może być dłuższy, niż 90 dni kalendarzowych od dnia zawarcia Umowy kredytu oraz okresu karencji w spłacie rat kapitału kredytu. Termin o którym mowa w zdaniu poprzednim, może zostać wydłużony pod warunkiem zawarcia aneksu do Umowy kredytu, który zmieni w tym zakresie Umowę kredytu,
 - 3) wskazany w dyspozycji termin uruchomienia ostatniej transzy nie może przekroczyć 24 miesięcy od dnia zawarcia umowy Kredytu.
 - 4) po upływie terminów, o których mowa wyżej, Kredytobiorcy nie przysługuje roszczenie o wypłatę środków z kredytu.

§ 12.

1. Rozliczenie wypłaconej transzy stanowi warunek uruchomienia kolejnej transzy kredytu.
2. Przedstawiane faktury lub rachunki powinny być wystawione w języku polskim i w walucie PLN. Zostają one opatrzone przez Bank klauzulą „Rozliczenie umowy kredytu nr z dnia” i dołączone do dyspozycji wypłaty kredytu.
3. W przypadku kredytu przeznaczonego na budowę, rozbudowę lub dokończenie budowy domu jednorodzinnego, generalny remont, modernizację domu/lokalu mieszkalnego, rozliczenie każdej transzy następuje dodatkowo na podstawie faktur, rachunków, aktualnych wpisów z dziennika budowy i zdjęć obrazujących wykonane prace. Kredytobiorca jest zobowiązany do zapewnienia Bankowi wglądu do dokumentacji budowy, w szczególności dziennika budowy oraz dostępu do miejsca inwestycji.
4. Kredytobiorca jest zobowiązany rozliczyć ostatnią transzę kredytu w terminie **120** dni od dnia jej uruchomienia. W uzasadnionych przypadkach, Bank może przedłużyć ten termin na wniosek Kredytobiorcy.
5. W przypadku kredytów o których mowa w ust. 3, dopuszcza się możliwość rozliczenia:
 - a) **do 50 %** uruchomionej kwoty kredytu / transzy kredytu, na podstawie oświadczenia Kredytobiorcy wskazującego zakres wykonanych prac i /lub zakupionych materiałów wraz z wielkością poniesionych na te cele wydatków. Oświadczenie Kredytobiorcy podlega weryfikacji przez Bank na podstawie dokumentacji kosztorysowej, wpisów w dzienniku budowy, zdjęć realizowanej inwestycji, wykonanych przez pracownika Banku w trakcie inspekcji, lub zdjęć wykonanych przez Kredytobiorcę zgodnie z wytycznymi Banku,
 - b) **minimum 50 %** uruchomionej kwoty kredytu/ transzy kredytu, na podstawie faktur lub rachunków.
6. Warunkiem uruchomienia kolejnych transz kredytu jest weryfikacja prawidłowości wykorzystania poprzedniej transzy kredytu zgodnie z warunkami opisanymi w ust. 3 i 5. Dodatkowo Bank ma prawo zlecić wykonanie kontroli inwestycji przed wypłatą każdej transzy, przy czym kontrola inwestycji przed wypłatą ostatniej transzy jest obowiązkowa.
7. W przypadku negatywnego w ocenie Banku wyniku kontroli inwestycji, na którą został udzielony kredyt w szczególności na skutek nieudostępnienia do wglądu dokumentacji budowy, faktur lub rachunków, o których mowa w ust.3 i 5 wnioskowana transza kredytu nie zostanie wypłacona do momentu uzyskania pozytywnych wyników kontroli inwestycji oraz spełnienia pozostałych warunków koniecznych do wypłaty kredytu/transzy.

§ 13.

1. Środki z kredytu nie zostaną uruchomione, jeżeli:
 - 1) Kredytobiorca nie opłaci opłat i prowizji za udzielenie kredytu,
 - 2) Kredytobiorca nie spełni warunków określonych w Umowie kredytu;
 - 3) po zawarciu Umowy kredytu a przed wypłatą środków Bank uzyska informację, że wobec Kredytobiorcy została wszczęta egzekucja lub został złożony wniosek o ogłoszenie upadłości lub o zawarcie układu z wierzycielami
2. W sytuacji opisanej w ust.1, 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.

Reklamacje i spory

§ 14.

1. Klient może zgłosić reklamację, dotyczącą usług świadczonych przez Bank w następującym trybie:
 - 1) na piśmie:
 - a) w postaci papierowej – osobiście w placówce Banku albo wysyłając ją na adres : 24-220 Niedzwica Duża, ul. Lubelska 4 lub na adres dowolnej placówki Banku;
 - b) w postaci elektronicznej –

- za pomocą środka komunikacji elektronicznej (e-mail: reklamacje@bsniedrzwicaduza.pl, albo
- wysyłając ją na adres do doręczeń elektronicznych: ADE: AE:PL-87145-21948-ETFFT-23, w ramach usługi e-Doręczenia.

2) Ustnie - osobiście w placówce Banku do protokołu reklamacyjnego.

Jeśli reklamacja składana jest ustnie w placówce, Bank potwierdza jej przyjęcie w protokole reklamacyjnym.

2. Forma odpowiedzi na reklamację zależy od sposobu jej złożenia, tj.:
 - 1) na reklamację Bank odpowiada na piśmie:
 - a) w postaci elektronicznej – jeśli reklamacja została złożona na piśmie w postaci elektronicznej, chyba że Klient wnioskuje o odpowiedź w postaci papierowej;
 - b) w postaci papierowej – jeśli reklamacja została złożona w postaci papierowej, chyba że Klient wnioskuje o odpowiedź w postaci elektronicznej;
 - c) w postaci papierowej albo elektronicznej – zgodnie z wyborem Klienta – jeśli reklamacja została złożona ustnie.
 - 2) w przypadku reklamacji, o których mowa w ppkt 1, jeśli odpowiedź udzielana jest w postaci elektronicznej:
 - a) Bank korzysta z tego samego środka komunikacji elektronicznej, za pomocą którego reklamacja została złożona albo ze środka komunikacji elektronicznej, w niej wskazanych,
 - b) jeśli reklamacja zostanie wysłana na adres do doręczeń elektronicznych Bank udzieli odpowiedzi wysyłając ją na adres Klienta do doręczeń elektronicznych wpisany do bazy adresów elektronicznych
3. Bank udziela odpowiedzi na reklamację nie później niż w terminie do 30 dni kalendarzowych od dnia jej otrzymania.
4. W przypadku, gdy z uwagi na złożoność sprawy, zachodzi konieczność przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego i termin 30-dniowy nie może zostać dotrzymany, Bank informuje o tym Kredytobiorcę pisemnie lub w inny wskazany przez niego sposób o konieczności wydłużenia terminu odpowiedzi, z zastrzeżeniem, że informacja ta może być przekazana wyłącznie na trwałym nośniku informacji oraz podaje:
 - 1) przyczynie opóźnienia,
 - 2) okoliczności, które muszą zostać ustalone,
 - 3) przewidywany termin udzielenia odpowiedzi, który jednak nie może być dłuższy niż 60 dni kalendarzowych od otrzymania reklamacji.
5. W przypadku niedotrzymania terminu udzielenia odpowiedzi na reklamację, Bank uznaje ją za rozpatrzoną zgodnie z wolą Kredytobiorcy.
6. W odpowiedzi na reklamację Bank przekazuje:
 - 1) wyjaśnienie faktyczne i prawne, o podjętej decyzji, chyba że reklamacja zostanie rozpatrzona zgodnie z wolą Kredytobiorcy,
 - 2) szczegółowe informacje o stanowisku Banku, wskazując odpowiednie fragmenty Umowy kredytu i przepisy prawa, chyba, że nie jest to konieczne,
 - 3) imię, nazwisko i stanowisko służbowe osoby, która udzieliła odpowiedzi,
 - 4) informację o tym, w jaki sposób Kredytobiorca może odwołać się od decyzji Banku, jeżeli jego roszczenia nie zostaną uwzględnione,
 - 5) termin, w którym Bank zrealizujemy żądania Kredytobiorcy, jeśli zostały one uwzględnione. Termin ten wynosi maksymalnie 30 dni od dnia udzielenia odpowiedzi na reklamację.
7. W przypadku pojawienia się sporu pomiędzy Bankiem i Kredytobiorcą, może być on rozstrzygany polubownie lub przed sądem powszechnym właściwym dla miejsca zamieszkania Kredytobiorcy lub siedziby Banku.
8. Jeżeli Kredytobiorca zdecyduje się na rozwiązanie sporu z Bankiem polubownie (bez sądu), może w tej sprawie zwrócić się do następujących podmiotów:
 - 1) Do Rzecznika Finansowego.

Szczegóły dotyczące rozwiązywania sporów przez Rzecznika Finansowego znajdują się na stronie internetowej: <https://rf.gov.pl/polubownie/>. Postępowanie jest płatne. Wniosek o wszczęcie postępowania można złożyć:

 - a) pisemnie na adres: Biuro Rzecznika Finansowego Departament Pozasądowego Rozwiązywania Sporów, ul. Nowogrodzka 47 A, 00–695 Warszawa,
 - b) za pośrednictwem platformy ePUAP,
 - c) przez formularz na stronie internetowej (należy mieć kwalifikowany podpis elektroniczny),
 - d) elektronicznie na skrzynkę: AE:PL-82898-28814-BHBGA-15 w ramach usługi eDoręczenia (należy mieć kwalifikowany podpis elektroniczny),
 - e) osobiście w: siedzibie Biura Rzecznika Finansowego lub we wskazanym przez niego Oddziale Terenowym.
 - 2) Do Arbitra Bankowego przy Związku Banków Polskich.

Szczegóły dotyczące rozwiązywania sporów arbitrażowych przez Arbitra Bankowego znajdują się na stronie internetowej: www.zbp.pl/dla-klientow/arbitrer-bankowy. Postępowanie jest płatne. Wniosek o wszczęcie postępowania można złożyć:

 - a) pisemnie na adres: Bankowy Arbitraż Konsumencki ul. Kruczkowskiego 8, 00–380 Warszawa lub
 - b) e–mailem na adres: arbitraz.kancelaria@zbp.pl.
 - 3) Do Sądu Polubownego przy Komisji Nadzoru Finansowego.

Szczegóły dotyczące rozwiązywania sporów przez Sąd Polubowny przy KNF znajdują się na stronie internetowej: https://www.knf.gov.pl/dla_ryнку/sad_polubowny_przy_KNF. Postępowanie jest płatne. Wniosek o wszczęcie postępowania można złożyć:

- a) pisemnie na adres: Sąd Polubowny przy Komisji Nadzoru Finansowego, ul. Piękna 20, skr. poczt. Nr 419, 00-549 Warszawa lub
- b) e-mailem na adres: sad.polubowny@knf.gov.pl

9. Nadzór nad sektorem bankowym sprawuje Komisja Nadzoru Finansowego.

10. Organem nadzoru właściwym w sprawach ochrony konsumentów jest Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów.

11. Dla Umowy kredytu obowiązuje język polski. Obsługa Umowy kredytu prowadzona jest w języku polskim.

Inne postanowienia

§ 15.

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem mają zastosowanie:

- 1) ustawa Prawo bankowe;
 - 2) ustawa Kodeks cywilny;
 - 3) ustawa o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami;
 - 4) ustawa Prawo Budowlane;
 - 5) ustawa o gospodarce nieruchomościami;
 - 6) rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości
 - 7) ustawa o własności lokali;
 - 8) ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych;
 - 9) ustawa o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego, o Rzeczniku Finansowym i o Funduszu Edukacji Finansowej;
 - 10) ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- z późniejszymi zmianami, oraz inne właściwe, powszechnie obowiązujące przepisy prawa.

Definicje pojęć użytych w Regulaminie

Pojęcia	definicje
Bank	Bank Spółdzielczy w Nierzwicy Dużej
karencja	okres od dnia zawarcia Umowy kredytu do terminu spłaty pierwszej raty kapitałowo–odsetkowej kredytu, który jest określony w Umowie kredytu i wynosi maksymalnie 24 miesiące, a w przypadku Uniwersalnego Kredytu Hipotecznego maksymalnie 12 miesięcy
kontrola inwestycji (inspekcja)	opinia o przedmiocie kredytowania, którą wykonuje pracownik Banku na podstawie osobistej inspekcji nieruchomości oraz przeprowadzonej analizy dokumentacji (np. wypisy w dzienniku budowy, faktury, dokumentacja fotograficzna) lub którą wykonuje rzeczoznawca majątkowy, wpisany na listę rzeczoznawców majątkowych.
kredyt	każda transakcja obciążona ryzykiem kredytowym, która jest objęta Regulaminem, tj. każdy kredyt hipoteczny dla klientów indywidualnych, który jest w ofercie albo obsłudze Banku
Kredytobiorca	osoba fizyczna, która zawarła z Bankiem Umowę kredytu na cele niezwiązane z jej działalnością gospodarczą lub rolniczą
kredyt mieszkaniowy	kredyt, który jest przeznaczony na cele mieszkaniowe zabezpieczony hipoteką na rzecz Banku
LTV (ang. Loan to Value)	wskaźnik, który wyraża stosunek wartości kredytu do wartości nieruchomości hipotecznej
modernizacja	trwałe ulepszenie, unowocześnienie, budynku lub lokalu, który istnieje, przez co zwiększa się jego wartość użytkowa
nieruchomość	działka gruntu, która jest zabudowana lub ma zostać zabudowana domem jednorodzinnym, działka budowlana, dom jednorodzinny, który stanowi odrębny od gruntu przedmiot własności, lub który jest przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa, lokal mieszkalny, który stanowi odrębną własność lub jest przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa

okres kredytowania	okres od dnia zawarcia Umowy kredyt do dnia, który został określony w Umowie kredytu, jako ostateczny termin jego spłaty
okres wykorzystania kredytu	określony w Umowie kredytu okres liczony od dnia uruchomienia pierwszej transzy kredytu do dnia uruchomienia ostatniej transzy kredytu
okres wypowiedzenia Umowy kredytu	okres od dnia następnego po doręczeniu oświadczenia o wypowiedzeniu Umowy kredytu do ostatniego dnia okresu wypowiedzenia
placówka Banku	jednostka organizacyjna, w której Bank prowadzi bezpośrednią obsługę klientów
przedsięwzięcie	budowa lub zakup domu jednorodzinnego, zakup lokalu mieszkalnego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym lub zakup działki budowlanej
Regulamin	ten dokument, czyli „Regulamin kredytów hipotecznych dla klientów indywidualnych”
Rata kredytu	łączna kwota raty kapitałowej i odsetkowej jaką Kredytobiorca ma obowiązek spłacić za dany okres rozliczeniowy (np. za miesiąc), w okresie karencji w spłacie rat kapitałowych rata kredytu może składać się wyłącznie z kwoty odsetek
Taryfa	„Taryfa opłat i prowizji bankowych Banku Spółdzielczego w Niedrzwicy Dużej dla klientów indywidualnych”, która znajdziesz na stronie internetowej Banku www.bsniedrzwicaduza.pl i w placówkach Banku.
transza	część środków, które Bank udostępnia w ramach Umowy kredytu, wypłacana jest etapami w zależności od postępu prac lub spełnienia warunków wypłaty, które określone są w Umowie kredytu
trwały nośnik	materiał lub urządzenie służące do przechowywania i odczytywania informacji przekazywanych Kredytobiorcy w związku z Umową kredytu, przez czas odpowiedni do celów jakim informacje te służą oraz pozwalające na odtworzenie tych informacji w niezmienionej postaci;
Umowa kredytu	umowa, na podstawie której zostaje udzielony kredyt
Uniwersalny kredyt hipoteczny	kredyt na dowolny cel zabezpieczony hipoteką na rzecz Banku
wkład własny, którego Bank wymaga od Kredytobiorcy (wkład własny)	wyrażona kwotą pieniężną wartość środków własnych Kredytobiorcy, którą Bank uznaje za minimalny, niezbędny udział w finansowaniu transakcji będącej przedmiotem Umowy kredytu, na zasadach, które określone są w Umowie kredytu
Wnioskodawca	osoba fizyczna, która składa formalny wniosek o udzielenie kredytu w Banku
Zdolność kredytowa	zdolność Wnioskodawcy/Kredytobiorcy do spłaty kredytu razem z odsetkami w terminach określonych w Umowie kredytu