



REGULAMIN KREDYTOWANIA OSÓB FIZYCZNYCH W RAMACH KREDYTÓW HIPOTECZNYCH

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1.

Regulamin kredytowania osób fizycznych w ramach kredytów hipotecznych w Banku Spółdzielczym w Jastrzębiu Zdroju, zwany dalej „Regulaminem”, określa zasady i warunki udzielania przez Bank Spółdzielczy w Jastrzębiu Zdroju kredytów hipotecznych w złotych osobom fizycznym podlegającym przepisom ustawy z dnia 23.03.2017r o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami.

§ 2.

Użyte w Regulaminie określenia oznaczają:

- 1) **Administrator** – osoba fizyczna lub prawna, niezależna od Banku, sprawująca kontrolę nad opracowywaniem Wskaźnika referencyjnego oraz, w szczególności, zarządzająca mechanizmami dotyczącymi wyznaczania Wskaźnika referencyjnego, gromadząca i analizująca dane wejściowe, wyznaczająca wskaźnik referencyjny i publikująca go;
- 2) **Bank** – Bank Spółdzielczy w Jastrzębiu Zdroju;
- 3) **dom jednorodzinny** – budynek mieszkalny jednorodzinny, budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielanie jednego bądź kilku lokali mieszkalnych albo lokalu/i mieszkalnego i lokalu/i użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 50 % powierzchni całkowitej budynku (inwestycje mieszkaniowe realizowane przez inwestora zastępczego jak również sposobem gospodarczym przez Niemieszkalnych funkcjonalnie związanych z realizowaną inwestycją mieszkaniową);
- 4) **deweloper** – przedsiębiorca w rozumieniu ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks Cywilny (Dz. U. z 2018 r., poz. 1025 ze zm.), który w ramach prowadzonej działalności gospodarczej na podstawie umowy deweloperskiej zobowiązuje się do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu na nabywcę, albo do przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinny na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość;
- 5) **incydent bezpieczeństwa** – pojedyncze niepożądane lub niespodziewane zdarzenie bezpieczeństwa lub seria takich zdarzeń, które negatywnie wpływają lub mogą wpłynąć na funkcjonowanie Banku, zakłócając jego działalność biznesową, reputację, bezpieczeństwo pracowników oraz aktywów Klientów Banku, a także naruszenie zasad wynikających z regulacji wewnętrznych lub przepisów prawa;
- 6) **inny kredyt** – kredyt/pożyczka zaciągnięty/a w innym banku lub Banku, z którego/ej korzysta Kredytobiorca i na spłatę, którego/ej zaciąga kredyt w Banku;
- 7) **inny kredyt mieszkaniowy** – kredyt mieszkaniowy zaciągnięty przez Kredytobiorcę w innym banku lub Banku;
- 8) **inwestor zastępczy** – podmiot prowadzący inwestycję w zastępstwie Kredytobiorcy, np. deweloper;
- 9) **Istotna zmiana** – zmiana sposobu wyznaczania Wskaźnika referencyjnego, którą Administrator uznał i

zdefiniował jako istotną, zgodnie z art. 13 Rozporządzenia BMR lub zgodnie z definicją i informacjami publikowanymi przez Administratora w dokumentacji Wskaźnika referencyjnego;

- 10) **kanal dystrybucji** – sposób przekazywania przez Bank Kredytobiorcy oraz innym osobom będącym dłużnikami Banku z tytułu zabezpieczenia spłaty kredytu, harmonogramów spłaty, informacji o zmianach Regulaminu, Taryfy;
- 11) **karencja** – okres od dnia wypłaty kredytu lub pierwszej transzy kredytu do określonego w Umowie kredytu terminu spłaty pierwszej raty kapitałowo-odsetkowej kredytu wynoszący maksymalnie 24 miesiące z możliwością wydłużenia okresu do 36 miesięcy w uzasadnionych przypadkach;
- 12) **kontrola inwestycji (inspekcja)** – opinia o przedmiocie kredytowania wykonana przez rzeczoznawcę majątkowego, wpisanego na listę na zasadach opisanych w pkt. 44 lub pracownika Banku na podstawie osobistej inspekcji nieruchomości oraz stosownej do tego analizy;
- 13) **Korekta** – formuła obliczenia wartości oprocentowania z zastosowaniem Wskaźnika alternatywnego niezbędna w celu skompensowania ekonomicznych skutków Istotnej zmiany Wskaźnika referencyjnego albo Zdarzenia regulacyjnego związanego z zastąpieniem dotychczasowego Wskaźnika referencyjnego przez Wskaźnik alternatywny;
- 14) **kredyt** – każda transakcja obciążona ryzykiem kredytowym objęta Regulaminem tj. transakcja podlegająca zapisom Ustawy z dnia 23 marca 2017r o kredycie hipotecznym oraz nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami,
- 15) **Kredytobiorca** – osoba fizyczna posiadająca pełną zdolność do czynności prawnych, która zawarła z Bankiem Umowę kredytu;
- 16) **lokal mieszkalny** – samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2018 r. poz. 716), to jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych;
- 17) **LTV (Loan to Value)** – wskaźnik wyrażający stosunek wartości ekspozycji kredytowej do wartości nieruchomości;
- 18) **marża** – stała wartość wyrażona w punktach procentowych, ustalona przez Bank;
- 19) **modernizacja** – trwałe ulepszenie, unowocześnienie, istniejącego budynku lub lokalu, przez co zwiększa się jego wartość użytkowa;
- 20) **nieruchomość** – działka gruntu zabudowana lub mająca zostać zabudowana domem jednorodzinny (działka budowlana), dom jednorodzinny stanowiący odrębny od gruntu przedmiot własności lub będący przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa, lokal mieszkalny stanowiący odrębną własność lub będący przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa;
- 21) **niski wkład własny** – różnica pomiędzy wkładem własnym Kredytobiorcy wymaganym przez Bank a wkładem własnym wniesionym przez Kredytobiorcę;
- 22) **okres kredytowania** – okres liczony od ustalonej w umowie kredytowej daty postawienia kredytu lub jego

pierwszej transzy do dyspozycji Kredytobiorcy do dnia całkowitej spłaty należności z tytułu kredytu;

- 23) okres wykorzystania kredytu** – okres liczony od dnia uruchomienia pierwszej transzy kredytu do dnia uruchomienia ostatniej transzy kredytu;
- 24) placówka Banku** – jednostka organizacyjna Banku, prowadząca bezpośrednią obsługę klienta;
- 25) Podmiot wyznaczający** – Komisja Europejska, organ nadzoru nad Administratorem, uprawniony organ administracji publicznej lub inny podmiot uprawniony zgodnie z obowiązującymi przepisami do wyznaczenia Wskaźnika alternatywnego oraz Korekty;
- 26) Poręczyciel** – osoba fizyczna, posiadająca pełną zdolność do czynności prawnych, zobowiązująca się wobec Banku do spłacenia zadłużenia z tytułu Umowy Kredytu w przypadku niewykonania zobowiązania przez Kredytobiorcę;
- 27) przedsięwzięcie** – budowa, dokończenie budowy, rozbudowa, przebudowa, wykończenie, generalny remont i modernizacja, lub zakup domu jednorodzinnego, albo zakup lokalu mieszkalnego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym;
- 28) przedsięwzięcie deweloperskie** – proces, w wyniku którego na rzecz nabywcy ustanawiane lub przenoszone jest prawo własności, prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, obejmujący budowę oraz czynności faktyczne i prawne niezbędne do rozpoczęcia budowy oraz oddania obiektu budowlanego do użytku;
- 29) rachunek** – wskazany w Umowie kredytu rachunek prowadzony przez Bank, przeznaczony do spłaty kredytu;
- 30) rata kredytu** – łączna kwota raty kapitałowej i odsetkowej przypadająca do spłaty za dany miesięczny okres rozliczeniowy lub rata odsetkowa przypadająca do spłaty za dany miesięczny okres rozliczeniowy w okresie karencji w spłacie kapitału kredytu;
- 31) RRSO** – całkowity koszt kredytu ponoszony przez Kredytobiorcę, wyrażony jako wartość procentowa całkowitej kwoty kredytu w stosunku rocznym;
- 32) całkowita kwota kredytu** – maksymalna kwota wszystkich środków pieniężnych nieobejmujących kredytowanych kosztów kredytu, które Bank udostępnia Kredytobiorcy na podstawie Umowy o kredyt, a w przypadku Umowy o kredyt, dla której nie przewidziano tej maksymalnej kwoty – suma wszystkich środków pieniężnych nieobejmujących kredytowanych kosztów, które Bank udostępnia Kredytobiorcy na podstawie Umowy o kredyt;
- 33) całkowity koszt kredytu** – wszelkie koszty, które Kredytobiorca jest zobowiązany ponieść w związku z Umową o kredyt, w szczególności:
- a) odsetki, opłaty, prowizje, podatki i marże, jeżeli są znane Bankowi;
 - b) koszty usług dodatkowych, w szczególności ubezpieczeń, w przypadku gdy ich poniesienie jest niezbędne do uzyskania kredytu lub do uzyskania go na oferowanych warunkach – z wyjątkiem kosztów opłat notarialnych i opłat sądowych ponoszonych przez Kredytobiorcę;
- 34) remont generalny** – prace zmierzające do przywrócenia obiektowi funkcjonalności pierwotnej, wymiana lub naprawa wszystkich zużytych części;
- 35) Rozporządzenie BMR** – Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014 z późniejszymi zmianami;

36) Tabela oprocentowania – Tabela oprocentowania kredytów;

37) Taryfa – Tabela opłat i prowizji bankowych Banku Spółdzielczego w Jastrzębiu Zdroju dla Klientów Indywidualnych;

38) trwały nośnik – materiał lub urządzenie służące do przechowywania i odczytywania informacji przekazywanych Kredytobiorcy w związku z Umową o kredyt, przez czas odpowiedni do celów, jakim informacje te służą oraz pozwalające na odtworzenie tych informacji w niezmienionej postaci;

39) ubezpieczenie niskiego wkładu własnego (ubezpieczenie NWW) – ubezpieczenie ryzyka Banku w zakresie spłaty części kredytu równej niskiemu wkładowi własnemu do wysokości: 10% wartości kredytowanej nieruchomości

40) Umowa kredytu – umowa, na podstawie której zostaje udzielony kredyt;

41) wakacje kredytowe – tylko dla kredytu „MÓJ DOM” możliwość zawieszenia spłaty maksymalnie 3 rat kapitałowych kredytu (jednorazowo), z której Kredytobiorca może skorzystać 3 razy w całym okresie kredytowania, ale nie wcześniej niż po zakończeniu okresu karencji w spłacie kapitału pod warunkiem jego bieżącej i terminowej spłaty oraz złożenia stosownego pisemnego wniosku w placówce Banku;

42) wkład własny – wszystkie udokumentowane środki własne Kredytobiorcy, zainwestowane w finansowanie transakcji będącej przedmiotem Umowy kredytu zaakceptowane przez Bank;

43) Wskaźnik alternatywny – wskaźnik referencyjny zastępujący dotychczasowy Wskaźnik referencyjny, dla którego wystąpiło Zdarzenie regulacyjne, w szczególności, zamiennik wskaźnika referencyjnego wyznaczony przez Podmiot wyznaczający na podstawie Rozdziału 4A Rozporządzenia BMR;

44) Wskaźnik referencyjny – wskaźnik referencyjny w rozumieniu Rozporządzenia BMR będący indeksem stanowiącym odniesienie do określenia kwoty przypadającej do zapłaty z tytułu kredytu;

45) wymagany wkład własny Kredytobiorcy – wyrażona kwotą pieniężną wartość środków własnych Kredytobiorcy, którą Bank w myśl przepisów wewnętrznych Banku, uznaje za minimalny, niezbędny udział w finansowaniu transakcji będącej przedmiotem Umowy kredytu. Minimalny wymagany wkład własny Kredytobiorcy wynosi:

- a) 50% wartości kredytowanej nieruchomości – w przypadku kredytów na zakup działki;
- b) 20% w przypadku pozostałych celów mieszkaniowych kredytu

Bank dopuszcza wniesienie wkładu własnego w wysokości min. 10% w przypadku pozostałych celów mieszkaniowych kredytu pod warunkiem odpowiedniego ubezpieczenia niskiego wkładu.

46) Wnioskodawca – osoba fizyczna posiadająca pełną zdolność do czynności prawnych, ubiegająca się o kredyt;

47) wycena nieruchomości (operat szacunkowy) – pisemna opinia o wartości nieruchomości sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego, przedłożona w Banku, opracowana, podpisana i opieczetowana przez rzeczoznawcę majątkowego zgodnie z Ustawą o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997r. (tj. Dz.U. z 2018r., poz. 121 z późn.zm.), Rozporządzeniem RM z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego oraz Standardem zawodowym rzeczoznawców majątkowych nr 1 ;

48) 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;

49) Zdarzenie regulacyjne – wystąpienie jednego lub kilku z następujących zdarzeń (niezależnych od Banku) w stosunku do Wskaźnika referencyjnego:

- wydanie przez Administratora oświadczenia o trwałym zaprzestaniu opracowywania lub publikowania Wskaźnika referencyjnego, o ile nie został wyznaczony następca tego Administratora, który będzie opracowywał i publikował ten Wskaźnik referencyjny lub
- stwierdzenie przez właściwy organ nadzoru, że Administrator lub Wskaźnik referencyjny przez niego opracowywany nie spełnia lub przestał spełniać wymogi wynikające z mających zastosowanie przepisów prawa, w tym z Rozporządzenia BMR lub
- niedostępność aktualnej wartości Wskaźnika referencyjnego w źródle informacji o Wskaźniku referencyjnym wskazanym przez Administratora przez okres dłuższy niż 30 dni.

50) zmienna stopa procentowa – stopa, według której oprocentowany jest kredyt, ustalana jako suma stopy referencyjnej i marży Banku.

51) okresowo stała stopa procentowa - stopa, według której oprocentowany jest Kredyt, wyrażona jako stała wartość procentowa w określonym w Umowie kredytu przedziale czasu. Zasady ustalania oprocentowania okresowo – stałego kredytu oraz dokonywania zmian oprocentowania kredytu są określone w Umowie kredytu;

52) stopa referencyjna - stawka WIBOR (ang. Warsaw Interbank Offered Rate) ustalana zgodnie z Regulaminem Stawek Referencyjnych WIBID i WIBOR przez administratora stawek referencyjnych, którym jest GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie i publikowana m.in. na stronie <https://gpwbenchmark.pl/>.

Rozdział 2. Ogólne zasady udzielania kredytów hipotecznych

§ 3.

- Kredyty w Banku udzielane są w PLN.
- Kredyty mieszkaniowe 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.
- Kredyty hipoteczne (kredyty w rozumieniu ustawy z dnia 23.03.2017r o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami) udzielane są na dowolny cel (z wyłączeniem finansowania działalności gospodarczej lub rolniczej) i nie wymagają udokumentowania wykorzystania środków,.

§ 4.

- Okres kredytowania wynosi:
 - w przypadku kredytu Mój Dom:
 - do 15 lat – w przypadku, gdy celem kredytowania jest zakup działki budowlanej;
 - do 25 lat – w przypadku pozostałych celów kredytowania, przy czym istnieje możliwość udzielenia kredytu do 30 lat na wniosek Wnioskodawcy;
 - w przypadku pozostałych kredytów – do 15 lat.
- W przypadku kredytu Mój Dom, środki pieniężne z udzielonego Kredytu wraz z udziałem własnym Kredytobiorcy powinny umożliwić zakończenie inwestycji

w ciągu 24 miesięcy od daty uruchomienia kredytu lub jego pierwszej transzy z zastrzeżeniem ust. 5 .

- Bank stosuje obligatoryjnie karencję w kredycie „MÓJ DOM” w przypadku kredytu wypłacanego w transzach w okresie wykorzystania kredytu. Na wyraźną prośbę Klienta Bank może odstąpić od stosowania karencji w spłacie kapitału
- W przypadku o którym mowa w ust. 3 Bank może, na wniosek Kredytobiorcy, wyrazić zgodę na dodatkowy 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 uzasadnionych przypadkach karencja w spłacie kapitału może zostać wydłużona maksymalnie do okresu 36 miesięcy.
- W przypadku skorzystania z tzw. wakacji kredytowych okres spłaty kredytu pozostaje bez zmian, a wysokość kolejnych rat ulegnie odpowiedniemu zwiększeniu. Na tej podstawie, Kredytobiorca otrzyma w formie pisemnej 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 kalendarzowych przed terminem spłaty danej raty i uzyskać pisemną zgodę Banku. Pismo o skorzystanie z wakacji kredytowych należy złożyć w placówce Banku.
- Skorzystanie z wakacji kredytowych jest możliwe dopiero po zakończeniu okresu karencji w spłacie kapitału oraz pod warunkiem terminowej spłaty rat kredytu w okresie 6 miesięcy przed złożeniem wniosku o skorzystanie z wakacji kredytowych.

§ 5.

- Minimalna kwota kredytu „MÓJ DOM” nie może być niższa niż 10 000 PLN.
- Maksymalna kwota kredytu wynosi 4 mln zł i uzależniona jest od zdolności kredytowej Wnioskodawcy i wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia:
 - w przypadku kredytu hipotecznego maksymalna kwota kredytu nie może przekroczyć 50% wartości nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie;
 - w przypadku kredytu „Mój Dom” na zakup działki budowlanej, Bank kredytuje maksymalnie do 50% wartości tej nieruchomości;
 - w przypadku pozostałych celów kredytu „MÓJ DOM”, Bank kredytuje maksymalnie do poziomu: LTV wynoszącego 80% wartości nieruchomości z zastrzeżeniem pkt. 4.
- Bank dopuszcza możliwość udzielenia kredytu „Mój Dom” do wysokości 90% wartości nieruchomości przy ustanowieniu zabezpieczenia w postaci ubezpieczenia NWW.

§ 6.

- Kredyt „Mój Dom” stanowi uzupełnienie środków własnych Kredytobiorcy w finansowaniu przedsięwzięcia, stanowiącego cel kredytu. Kredytobiorca obowiązany jest posiadać środki własne (wkład własny) w wysokości pozwalającej (wraz z uzyskanym kredytem) na realizację tego przedsięwzięcia, tj., co najmniej:
 - 50 % wartości nieruchomości – dla kredytów przeznaczonych na zakup działki
 - 20 % kosztu realizacji przedsięwzięcia dla pozostałych celów mieszkaniowychz zastrzeżeniem ust. 9 .
- W przypadku, gdy Kredytobiorca nie posiada wymaganego przez Bank wkładu własnego, kredyt zostaje objęty ubezpieczeniem NWW.
- Kwota niskiego wkładu własnego ustalana jest w momencie podejmowania przez Bank decyzji o udzieleniu kredytu i aktualna jest na dzień zawarcia Umowy kredytu.
- Każda dokonana przez Kredytobiorcę wpłata zakwalifikowana przez Bank jako spłata kapitału zaliczana

jest w całości na spłatę niskiego wkładu własnego, do chwili całkowitej spłaty części kwoty kredytu objętej ubezpieczeniem NWW.

5. W przypadku ubezpieczenia NWW Ubezpieczającym i Ubezpieczonym z tytułu ubezpieczenia NWW jest Bank. Kredytobiorca nie jest Ubezpieczającym ani Ubezpieczonym z tytułu ubezpieczenia NWW.
6. Składka ubezpieczenia NWW obciąża Bank jednorazowo za okres 36 lub 60 miesięcy. Jeśli na koniec tego okresu sumaryczna kwota wniesionego wkładu własnego i spłaconych rat kapitałowych kredytu pozostaje niższa od 20% wartości nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu, ubezpieczenie jest przedłużane i finansowane przez Bank na kolejne okresy, z zastrzeżeniem, że łączny okres ubezpieczenia nie może przekroczyć 108 miesięcy.
7. Suma ubezpieczenia NWW stanowi kwotę odpowiadającą niskiemu wkładowi powiększoną o:
 - 1) przynależne tej kwocie wymagane i niezapłacone odsetki umowne naliczone od kapitału do ostatniego dnia okresu wypowiedzenia Umowy kredytu;
 - 2) odsetki od zadłużenia przeterminowanego naliczone od dnia, w którym bezskutecznie upłynął okres wypowiedzenia Umowy kredytu do dnia wypłaty odszkodowania;
 - 3) koszty wysłanych wezwań i wypowiedzenia Umowy kredytu.
8. Okres ubezpieczenia NWW rozpoczyna się od dnia wypłaty kredytu, pierwszej transzy kredytu lub wyrażenia zgody przez Generali TU SA i kończy się w dniu całkowitej spłaty zadłużenia objętego ubezpieczeniem NWW:
 - 1) przez Kredytobiorcę albo;
 - 2) przez zakład ubezpieczeń na skutek wypłaty Bankowi odszkodowania.
9. Niższy udział środków własnych od wymaganego wkładu własnego Kredytobiorcy w kredytowanym przedsięwzięciu, skutkuje ustanowieniem dodatkowego zabezpieczenia kredytu w postaci ubezpieczenia NWW w okresie, gdy sumaryczna kwota wniesionego wkładu własnego i spłaconych rat kapitałowych kredytu pozostaje niższa 20% wartości nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu.
10. Udział środków własnych Kredytobiorcy w wartości kredytowanej inwestycji musi zostać udokumentowany przez Kredytobiorcę w sposób uzgodniony z Bankiem przed zawarciem Umowy kredytu.
11. W przypadku kredytów wypłacanych w transzach, wkład własny winien być wniesiony najpóźniej przed wypłatą ostatniej transzy kredytu.
12. W przypadku kredytu wypłacanego jednorazowo wniesienie wkładu własnego winno nastąpić przed wypłatą kredytu.

Rozdział 3. Wnioskodawca

§ 7.

1. Wnioskodawcą jest osoba fizyczna, która:
 - 1) ma pełną zdolność do czynności prawnych;
 - 2) złoży poprawnie wypełniony wniosek oraz wszystkie wymagane przez Bank dokumenty;
 - 3) posiada na podstawie oceny Banku zdolność i wiarygodność kredytową.
2. Spełnienie warunków, o których mowa w ust. 1 nie zobowiązuje Banku do udzielenia kredytu. O odmowie udzielenia kredytu Wnioskodawcy są informowani niezwłocznie przez Bank w formie pisemnej.
3. W przypadku wnioskowania o kredyt „MÓJ DOM” o kredyt może ubiegać się łącznie nie więcej niż 4 Wnioskodawców.
4. Dla kredytu „MÓJ DOM” wiek najmłodszego Kredytobiorcy osiągnącego dochód na koniec planowanego okresu kredytowania nie może przekroczyć 75 lat.

5. Wnioskodawca/y składa/ją w placówce Banku pisemny wniosek o udzielenie kredytu wraz z wymaganymi dokumentami potwierdzającymi źródło i wysokość osiągniętych dochodów.
6. Każdy Wnioskodawca ubiegający się o kredyt powinien okazać dokument tożsamości. W przypadku obywateli polskich za dokument tożsamości uznaje się dowód osobisty lub paszport.
7. Jeżeli do kredytu przystępuje dwóch lub więcej Kredytobiorców od każdego z nich wymagane jest przedstawienie dokumentów potwierdzających tożsamość.
8. Dokumenty tożsamości, o których mowa w ust. 6 muszą zawierać zdjęcie Wnioskodawcy.
9. Wnioskodawca zobowiązany jest przedstawić dodatkowe dokumenty potwierdzające jego stan cywilny w przypadku wnioskowania o kredyt w kwocie powyżej 10 000 PLN tj. np. akt zgonu, prawomocny wyrok sądu stwierdzający rozwód lub separację bądź prawomocne orzeczenie sądu lub akt notarialny ustanowienia między małżonkami rozdzielności majątkowej.
10. W przypadku zabezpieczenia kredytu w formie poręczenia jako zabezpieczenie podstawowe, weryfikacji poręczyciela dokonuje się w sposób analogiczny, jak w przypadku Kredytobiorcy.

Rozdział 4. Wniosek kredytowy

§ 8.

1. Bank udziela kredytu na podstawie złożonego przez Wnioskodawcę wniosku o udzielenie kredytu wraz z dokumentami wymaganymi przez Bank.
2. Bank rozpatruje wniosek kredytowy i podejmuje decyzję kredytową w sprawie udzielenia kredytu w 21 dniu kalendarzowym od daty złożenia wniosku kredytowego, przy czym Wnioskodawca może wyrazić zgodę we wniosku kredytowym o przekazanie decyzji kredytowej przed tym terminem.
3. Decyzja kredytowa stanowi ofertę w rozumieniu art. 66 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny.
4. Rozpatrzeniu podlegają wyłącznie wnioski kompletne, tj. zawierające wszystkie wymagane załączniki i dokumenty.
5. W przypadku podjęcia decyzji o nieudzieleniu kredytu, lub odrzuceniu wniosku o kredyt, Bank zwróci oryginały dokumentów stanowiących załączniki do wniosku do rąk własnych Wnioskodawcy lub odeśle listem poleconym na adres Wnioskodawcy na wniosek Wnioskodawcy. Oryginał wniosku o kredyt oraz kopie dokumentów stanowiących załączniki do wniosku pozostają w aktach Banku.
6. Bank niezwłocznie informuje Wnioskodawcę o odmowie udzielenia kredytu w związku z negatywną oceną zdolności kredytowej.

Wnioskodawca w okresie 1 miesiąca po wydaniu przez Bank decyzji kredytowej ma prawo do zwrócenia się do Banku z wnioskiem o przekazanie mu w formie pisemnej wyjaśnień dotyczących dokonanej przez Bank oceny zdolności kredytowej Wnioskodawcy
7. Bank wydaje pisemne zawiadomienie o odmownej decyzji udzielenia kredytu podjętej na podstawie informacji zawartych w zewnętrznych bazach danych lub zbiorze danych Banku.
8. Wnioskodawca jest zobowiązany dołączyć do wniosku, o którym mowa w ust. 1, aktualny operat szacunkowy sporządzony przez osobę o której mowa w § 2 pkt 44 określający wartość rynkową nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia kredytu, tj. operat sporządzony nie wcześniej niż dwanaście miesięcy wstecz od dnia złożenia wniosku, w celu wstępnego ustalenia, czy w tej części wniosek ten może zostać zaakceptowany przez Bank.
9. Bank może zrezygnować z wymogu dołączenia przez Wnioskodawcę operatu szacunkowego:

- a) kredytu w wysokości do 100.000 PLN na okres do 36 m-cy,
 - b) nabywania nieruchomości budowanej przez inwestora zastępczego (rynek pierwotny) pod warunkiem zawarcia w umowie pomiędzy Wnioskodawcą a tymże inwestorem opisu kredytowanej nieruchomości oraz dołączenia harmonogramu realizacji inwestycji z tytułu tej umowy.
10. Dla ustalenia stanu prawnego nieruchomości, konieczne jest złożenie w Banku aktualnego odpisu z księgi wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości.
11. 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.

1. Bank nalicza odsetki od wykorzystanego kredytu przyjmując, że rok liczy 365 dni, a miesiąc rzeczywistą liczbę dni.
2. Odsetki są płatne razem z miesięcznymi spłatami raty kapitału kredytu, z wyłączeniem okresu karencji w spłacie kapitału, kiedy płatne są same odsetki.
3. Zmiana stopy procentowej na skutek zmiany stopy referencyjnej nie stanowi zmiany Umowy kredytu i nie powoduje konieczności wypowiedzenia warunków Umowy kredytu ani sporządzania aneksu do Umowy kredytu.
4. Strony ustalają, że w przypadku, gdy dla danego okresu odsetkowego stopa referencyjna przyjmie wartość ujemną dla obliczenia oprocentowania kredytu w tym okresie strony Umowy kredytu ustalają, że stopa referencyjna będzie miała poziom równy zero „0” . *Nie dotyczy umów zawartych przed 3 sierpnia 2021 roku.*
5. Zmiana oprocentowania kredytu następuje według zasad określonych w Umowie kredytu.
6. W przypadku ogłoszenia przez Administratora Istotnej zmiany Wskaźnika referencyjnego, który jest stosowany w umowie z klientem, Bank stosuje od dnia obowiązywania Istotnej zmiany Wskaźnik referencyjny po Istotnej zmianie, skorygowany o:
 - 1) Korektę podaną przez Administratora, a jeżeli Administrator nie podał Korekty
 - 2) Korektę wyliczoną jako średnia arytmetyczna z różnic pomiędzy wartościami Wskaźnika referencyjnego przed Istotną zmianą a wartościami Wskaźnika referencyjnego po Istotnej zmianie z tych samych dni publikacji, za okres 12 miesięcy przed datą ogłoszenia Istotnej zmiany Wskaźnika referencyjnego.
7. W przypadku zaprzestania opracowywania Wskaźnika referencyjnego wskutek zaistnienia Zdarzenia regulacyjnego:
 - 1) Bank stosuje Wskaźnik alternatywny wskazany w Regulaminie, przepisach prawa powszechnie obowiązującego albo wskazany przez Podmiot wyznaczający, wraz z Korektą ustaloną przepisami prawa albo podaną przez Podmiot wyznaczający;
 - 2) w przypadku, gdy Wskaźnik alternatywny nie zostanie wyznaczony zgodnie z pkt. 1), Bank stosuje Wskaźnik alternatywny, wraz z Korektą podaną przez Administratora Wskaźnika alternatywnego, spełniający łącznie następujące warunki:
 - a) Administrator Wskaźnika alternatywnego posiada odpowiednie zezwolenia właściwego organu nadzoru, a także jest wskazany przez European Securities and Markets Authority w rejestrze administratorów wskaźników referencyjnych,
 - b) Wskaźnik alternatywny jest wskaźnikiem stopy procentowej dla waluty zastępowanego Wskaźnika referencyjnego,
 - c) Wskaźnik alternatywny odzwierciedla równoważny rynek lub jego realia gospodarcze, co zastępowany Wskaźnik referencyjny,
 - d) Wskaźnik alternatywny cechuje powszechność stosowania w Polsce.
8. W przypadku, gdy Regulamin, przepisy prawa, Podmiot wyznaczający lub Administrator Wskaźnika alternatywnego nie poda Korekty Wskaźnika alternatywnego, Bank skoryguje Wskaźnik alternatywny Korektą wyliczoną jako średnia arytmetyczna z różnic pomiędzy wartościami dotychczasowego Wskaźnika referencyjnego a wartością Wskaźnika alternatywnego z tych samych dni publikacji, za okres 182 dni przed datą zaprzestania opracowywania Wskaźnika referencyjnego.
9. W sytuacji braku możliwości wyznaczenia Wskaźnika alternatywnego na podstawie postanowień poprzedzających, Bank stosuje do ustalania oprocentowania, jako Wskaźnik alternatywny, podstawową stopę procentową banku centralnego właściwego dla waluty kredytu wraz z Korektą wyliczoną jako średnia arytmetyczna z różnic pomiędzy wartościami Wskaźnika referencyjnego a wartością stopy procentowej banku centralnego z tych samych dni publikacji, za okres 12 miesięcy przed datą zaprzestania opracowywania Wskaźnika referencyjnego.
10. W przypadku, gdy Bank wylicza Korektę, a dane niezbędne do wyliczenia Korekty nie są dostępne za cały okres, za który ma zostać wyliczona Korekta, Bank wylicza Korektę uwzględniając cały okres dostępności danych.
11. Wskaźnik alternatywny określony w związku z wystąpieniem Zdarzenia regulacyjnego zostanie zastosowany przez Bank nie później niż 30 dnia roboczego liczonego od dnia zaprzestania opracowania dotychczasowego Wskaźnika referencyjnego, a do tego czasu Bank będzie stosował ostatnio opublikowaną wartość dotychczasowego Wskaźnika referencyjnego.
12. W przypadku wznowienia publikacji dotychczasowego Wskaźnika referencyjnego przed dniem zastosowania przez Bank Wskaźnika alternatywnego, Bank będzie ustalał oprocentowanie zgodnie z dotychczasowym Wskaźnikiem referencyjnym.
13. Bank niezwłocznie przekazuje Kredytobiorcy informację o Istotnej zmianie Wskaźnika referencyjnego lub zastosowaniu Wskaźnika alternatywnego wraz z uzasadnieniem wyboru danego Wskaźnika alternatywnego oraz opisem sposobu obliczenia Korekty.
14. W przypadku zmiany Wskaźnika referencyjnego w związku z wystąpieniem Zdarzenia regulacyjnego, Kredytobiorca jest uprawniony, w ciągu 14 dni od dnia otrzymania od Banku informacji o zastosowaniu Wskaźnika alternatywnego, do rozwiązania umowy z zachowaniem 30-dniowego okresu wypowiedzenia. W takim wypadku, Klient nie ponosi opłaty związanej z wcześniejszą spłatą zadłużenia.
15. Powyższe postanowienia dotyczące Istotnej zmiany Wskaźnika referencyjnego oraz zaprzestania publikacji Wskaźnika referencyjnego mają zastosowanie do każdego kolejnego przypadku Istotnej zmiany Wskaźnika alternatywnego oraz zaprzestania publikacji Wskaźnika alternatywnego.
16. Istotna zmiana Wskaźnika referencyjnego bądź zmiana Wskaźnika referencyjnego na Wskaźnik alternatywny w związku z wystąpieniem Zdarzenia regulacyjnego, nie stanowi zmiany umowy i nie wymagają zawarcia aneksu do umowy.

17. O zmianie stopy procentowej Bank każdorazowo informuje Kredytobiorcę, Poręczyciela i inne osoby będące dłużnikami Banku z tytułu zabezpieczenia kredytu w formie:

- 1) pisma wysłanego pocztą na ostatni podany adres Kredytobiorcy i/lub Dłużników z tytułu zabezpieczenia spłaty kredytu lub
- 2) wiadomości wysłanej na adres e-mail wskazany przez Kredytobiorcę i/lub Dłużników z tytułu zabezpieczenia spłaty kredytu w Banku we wniosku kredytowym lub w Umowie kredytowej.

18. Do informacji dla Kredytobiorcy Bank dołącza nowy harmonogram spłaty, obejmujący okres obowiązywania nowej stopy procentowej.

19. W związku z otrzymaniem kredytu oprocentowanego zmienną stopą procentową, Kredytobiorca otrzymuje łącznie z Umową kredytu wydruk obejmujący:

- 1) koszty obsługi kredytu przy aktualnym poziomie stopy referencyjnej, od której zależy jego oprocentowanie;
- 2) koszty obsługi kredytu przy wzroście stopy referencyjnej, od której zależy jego oprocentowanie o 400 punktów bazowych;
- 3) koszty obsługi kredytu przy wzroście stopy referencyjnej, od której zależy jego oprocentowanie w skali odpowiadającej różnicy między maksymalnym i minimalnym poziomem stopy referencyjnej w ciągu ostatnich 12 miesięcy.
- 4) pisemną informację na temat ryzyk związanych z wyborem formuły oprocentowania kredytu.

Zasady funkcjonowania oraz zmiany oprocentowania opisane są w Umowie kredytu.

20. Aktualne stawki oprocentowania dostępne są dla Klientów w Placówkach Banku oraz na stronie internetowej Banku (www.bsjastrzebie.pl).

§ 10.

1. W celu obliczenia RRSO, uwzględnia się:

- 1) całkowity koszt kredytu hipotecznego, z wyłączeniem opłat z tytułu niewykonania przez Kredytobiorcę zobowiązań wynikających z Umowy o kredyt;
- 2) koszty prowadzenia rachunku, z którego są realizowane spłaty, koszty transakcji płatniczych w zakresie poleceń przelewu z tego rachunku i wpłat na ten rachunek oraz inne koszty związane z tymi transakcjami, chyba że otwarcie rachunku nie jest obowiązkowe, a koszty rachunku zostały w sposób jednoznaczny, zrozumiały i widoczny podane w Umowie o kredyt lub w innej umowie zawartej z Kredytobiorcą.

2. Bank ustala RRSO na podstawie wyrażonych przez Kredytobiorcę preferencji odnośnie kredytu, w szczególności, co do czasu obowiązywania Umowy kredytu i całkowitej kwoty kredytu.

§ 11.

1. Za czynności związane z obsługą kredytu Bank pobiera opłaty i prowizje, zgodnie z Taryfą obowiązującą w Banku, w dniu dokonania czynności.

2. Bank zastrzega sobie prawo do dokonywania zmian w Taryfie, Bank może:

1) podwyższyć wysokość określonej w Taryfie opłaty lub prowizji lub wprowadzić nową opłatę lub prowizję, w okresie obowiązywania umowy, jeżeli podwyższeniu ulegnie przynajmniej jeden z poniższych czynników:

- a) stopa procentowa kredytu lombardowego NBP - o co najmniej 3% wartości tego czynnika od ostatniej jego zmiany,
- b) stopa procentowa redyskonta weksli NBP - o co najmniej 3% wartości tego czynnika od ostatniej jego zmiany,

c) stopa procentowa referencyjna NBP - o co najmniej 3% wartości tego czynnika od ostatniej jego zmiany,

d) wysokość przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat nagród z zysku, ogłaszana przez GUS - o co najmniej 3% wartości tego czynnika w stosunku do analogicznego miesiąca poprzedniego roku,

e) stopa inflacji (miesięczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowany przez GUS, w ujęciu odnoszącym się do analogicznego miesiąca poprzedniego roku) wynosi co najmniej 0,5 punktu procentowego.

Podwyższenie ww. opłaty lub prowizji nie może przekroczyć trzykrotności w stosunku do dotychczasowej wysokości. W przypadku podwyższenia opłaty lub prowizji, których wysokość do tej pory wynosiła:

- 0 zł – opłata lub prowizja w wyniku podwyższenia nie może przekroczyć 200 zł,

- 0% – opłata lub prowizja w wyniku podwyższenia nie może wynosić więcej niż 2%

W przypadku wprowadzenia nowej opłaty lub prowizji jej wysokość nie może przekroczyć

- 200 zł lub 2%,

lub

2) adekwatnie podwyższyć wysokość opłaty lub prowizji określonej w Taryfie lub wprowadzić do Taryfy nową adekwatną opłatę lub prowizję w okresie obowiązywania umowy, jeżeli podwyższeniu ulegnie przynajmniej jeden z czynników:

a) wysokość kosztów operacji i usług ponoszonych przez Bank związanych z obsługą produktu lub usługi, której dotyczy nowa lub podwyższona opłata lub prowizja,

b) wysokość kosztów związanych z wdrożeniem nowych przepisów prawa lub zmiany przepisów istniejących lub decyzji, zaleceń lub rekomendacji organów nadzorujących działalność Banku, mających wpływ na koszty ponoszone przez Bank związane z obsługą produktu lub usługi, której dotyczy nowa lub podwyższona opłata lub prowizja.

Podwyższenie ww. opłaty lub prowizji w wyniku podwyższenia ww. czynnika nie może przekroczyć trzykrotności w stosunku do dotychczasowej wysokości. W przypadku podwyższenia opłaty lub prowizji, których wysokość do tej pory wynosiła:

- 0 zł – opłata lub prowizja w wyniku podwyższenia nie może przekroczyć 200 zł,

- 0% - opłata lub prowizja w wyniku podwyższenia nie może wynosić więcej niż 2%.

Zmiany, o których mowa w pkt. 1) – 2) powyżej mogą zostać dokonane nie częściej niż co 6 m-cy, lub

3) obniżyć wysokość opłaty lub prowizji określonej w Taryfie w okresie obowiązywania umowy, ze względu na zmianę konkurencyjności na rynku usług finansowych,

lub

4) wprowadzić do Taryfy w okresie obowiązywania umowy nową opłatę lub prowizję dotyczącą nowej usługi lub produktu lub nowej funkcjonalności istniejącej usługi lub produktu,

lub

5) dokonywać zmian w Taryfie w okresie obowiązywania umowy w przypadku:

a) konieczności dostosowania brzmienia Taryfy do wymogów wynikających z decyzji lub zaleceń organów nadzorczych, organów ochrony konsumentów lub z orzeczeń sądowych,

- b) wprowadzenia nowych przepisów prawa lub zmiany przepisów istniejących, wpływających na zasady świadczenia usług przez Bank.
5. Aktualnie obowiązująca Taryfa za czynności związane ze zmianą warunków umowy o kredyt lub inne czynności związane z obsługą kredytu jest wydawana klientowi w dniu złożenia wniosku o kredyt.
21. O zmianach wysokości powyższych opłat i prowizji Bank powiadamia Kredytobiorcę oraz Poręczyciela, jeśli zabezpieczeniem spłaty kredytu jest poręczenie oraz pozostałych dłużników Banku z tytułu zabezpieczenia spłaty kredytu w formie:
- 3) pisma wysłanego pocztą na ostatni podany adres Kredytobiorcy i/lub Dłużników z tytułu zabezpieczenia spłaty kredytu lub
 - 4) wiadomości wysłanej na adres e-mail wskazany przez Kredytobiorcę i/lub Dłużników z tytułu zabezpieczenia spłaty kredytu w Banku we wniosku kredytowym lub w Umowie kredytowej.
6. Aktualna Taryfa dostępna jest również w placówkach Banku oraz na stronie internetowej Banku (www.bsjastrzebie.pl).
7. Jeżeli w terminie 14 dni od dnia otrzymania tekstu wprowadzanych zmian Taryfy, Kredytobiorca nie dokona wypowiedzenia Umowy Kredytu, uznaje się że zmiany zostały przez Kredytobiorcę przyjęte i obowiązują Strony Umowy od dnia następującego bezpośrednio po upływie wymienionego na wstępie terminu.
8. W przypadku niez zaakceptowania przez Kredytobiorcę wprowadzanych zmian Taryfy Kredytobiorca ma prawo do złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu Umowy Kredytu, która ulega rozwiązaniu z upływem 30 dni od daty złożenia wypowiedzenia. Ponadto Kredytobiorca ma prawo dokonać wcześniejszej spłaty całości Kredytu pozostającego do spłaty, zaś Bank nie pobierze w takim przypadku należnej prowizji od wcześniejszej spłaty kredytu.

Rozdział 6. Zabezpieczenie spłaty kredytu

§ 12.

1. Kredytobiorca zobowiązany jest do ustanowienia i utrzymania prawnych zabezpieczeń określonych w Umowie kredytu.
2. Podstawowymi formami zabezpieczenia kredytu są:
- 1) weksel in blanco Kredytobiorcy wystawiony na rzecz Banku wraz z deklaracją wekslową;
 - 2) hipoteka ustanawiana na pierwszym miejscu na rzecz Banku w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, stanowiącej przedmiot zabezpieczenia spłaty kredytu.
 - 3) cesja praw na rzecz Banku z umowy ubezpieczenia nieruchomości (nie dotyczy nieruchomości gruntowych) stanowiącej przedmiot zabezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych;
 - 4) wskazanie Banku, jako głównego uposażonego do otrzymania świadczenia z polisy ubezpieczenia na życie Kredytobiorcy do wysokości zadłużenia wynikającego z zawartej Umowy kredytu.
3. W przypadku, gdy nieruchomość, na której ustanowiona ma być hipoteka, nie stanowi własności Kredytobiorcy, do ustanowienia hipoteki potrzebna jest zgoda wszystkich właścicieli/współwłaścicieli. W przypadku, gdy nieruchomość, na której ma zostać ustanowiona hipoteka stanowi dom jednorodzinny stanowiący odrębny od gruntu przedmiot własności, hipoteka ustanawiana jest także na prawie użytkowania wieczystego przysługującego Kredytobiorcy.
4. Nieruchomość, na której ma zostać ustanowiona hipoteka tytułem zabezpieczenia kredytu, musi być położona na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

5. Suma hipoteki określana jest, jako maksymalna kwota, do której Bank może dochodzić swoich roszczeń z tytułu spłaty odsetek i kapitału kredytu oraz kosztów postępowania i wynosi co najmniej 200% kwoty udzielonego kredytu.
6. W przypadku, gdy nie jest możliwe ustanowienie hipoteki przed uruchomieniem kredytu, Kredytobiorca może zostać zobowiązany do ustanowienia przejściowego zabezpieczenia kredytu, które może stanowić:
- 1) poręczenie wekslowe na wekslu wystawionym przez Kredytobiorcę wraz z deklaracją wekslową, przez osobę spełniającą warunki wymagane przez Bank;
 - 2) poręczenie cywilne;
 - 3) kaucja pieniężna;
 - 4) blokada środków pieniężnych na rachunku Kredytobiorcy, prowadzonym w Banku.
7. Zabezpieczenia przejściowe zostaną zwolnione po otrzymaniu przez Bank informacji o ustanowieniu zabezpieczeń docelowych, w tym po otrzymaniu aktualnego odpisu z księgi wieczystej z prawomocnym wpisem hipoteki na pierwszym miejscu ustanowionej na rzecz Banku na nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie udzielonego kredytu.
8. Jeżeli nie zostanie ustanowione zabezpieczenie, o którym mowa w ust. 6, do czasu otrzymania przez Bank odpisu z księgi wieczystej nieruchomości, będącej przedmiotem zabezpieczenia z prawomocnym wpisem hipoteki na pierwszym miejscu na rzecz Banku, Bank może podwyższyć marżę zgodnie z postanowieniami umowy kredytowej. Ostatnim dniem obowiązywania podwyższonej marży jest dzień dostarczenia do Banku odpisu z księgi wieczystej z prawomocnym wpisem hipoteki.
9. 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 do 6 miesięcy od daty przeniesienia własności nieruchomości na Kredytobiorcę.
10. Bank może w uzasadnionych przypadkach przedłużyć termin na przedłożenie odpisu z księgi wieczystej, o którym mowa w ust. 9.
11. Kredytobiorca jest zobowiązany w terminie 30 dni kalendarzowych po dokonaniu przez sąd wpisu w zakresie zmiany treści hipoteki, jednak nie później niż 14 dni kalendarzowych od daty otrzymania zawiadomienia z sądu o dokonaniu wpisu, złożyć w Banku aktualny odpis z księgi wieczystej.
12. Kredytobiorca w całym okresie kredytowania ponosi koszty ustanawiania, utrzymywania i odnawiania ustanowionych zabezpieczeń, o których mowa w Umowie kredytu.

§ 13.

W przypadku:

- 1) przekroczenia poziomu LTV 80% (LTV 90% dla Umów kredytów z ubezpieczeniem NWW) zawartych od 01 stycznia 2017r. lub;
 - 2) zwiększenia, o co najmniej 10% w porównaniu do relacji ustalonej na dzień zawarcia niniejszej Umowy kredytu, stosunku salda zadłużenia kredytu do wartości ustanowionych prawnych zabezpieczeń spłaty kredytu, w szczególności wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia kredytu hipotecznego
 - 3) obniżenia, o co najmniej 30%, wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia kredytu w stosunku do jej wartości ustalonej na podstawie ostatniej posiadanej przez Bank wyceny,
 - 4) utraty zdolności kredytowej przez Kredytobiorcę
- Kredytobiorca może zostać zobowiązany przez Bank do ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia spłaty kredytu o wartości adekwatnej do obniżonej wartości zabezpieczenia, nie później niż w terminie 30 dni kalendarzowych od chwili

otrzymania odpowiedniego wezwania od Banku w tej sprawie, pod rygorem wypowiedzenia Umowy kredytu przez Bank.

§ 14.

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 130% wartości kwoty kredytu.
2. Umowa ubezpieczenia lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego od ognia i innych zdarzeń losowych może zostać zawarta w zakładzie ubezpieczeń w ramach oferty dostępnej w Banku lub innym zakładzie ubezpieczeń, akceptowanym przez Bank, pod warunkiem spełnienia minimalnych warunków ubezpieczenia w zakresie ograniczenia ryzyka kredytowego przed podpisaniem Umowy kredytu.
3. W przypadku kredytu przeznaczonego na budowę domu jednorodzinnego do dnia uzyskania ostatecznej decyzji administracyjnej o pozwoleniu na użytkowanie, przyjmuje się za sumę ubezpieczenia nieruchomości w trakcie budowy, stanowiącej przedmiot zabezpieczenia kredytu, przewidywaną wartość domu w budowie na zakończenie danego roku ubezpieczenia.
4. Sumę ubezpieczenia na życie Kredytobiorcy nie może być niższa od kwoty określonej w Umowie kredytu.
5. 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 go, iż nie dokona żadnej zmiany w tej kwestii przed całkowitą spłatą kredytu.
6. Umowa ubezpieczenia na życie może zostać zawarta w zakładzie ubezpieczeń w ramach oferty dostępnej w Banku lub innym zakładzie ubezpieczeń akceptowanym przez Bank, pod warunkiem spełnienia minimalnych warunków ubezpieczenia w zakresie ograniczenia ryzyka kredytowego przed podpisaniem Umowy kredytu.
7. 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.

Rozdział 7. Udzielanie i wykorzystanie kredytu

§ 15.

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 dokumentami potwierdzającymi spełnienie warunków koniecznych do uruchomienia środków z kredytu, określonych w Umowie kredytu i Regulaminie,
 - 2) Bank dokonuje realizacji dyspozycji wypłaty kredytu lub transzy w terminie do 7 dni roboczych od dnia wystawienia dyspozycji wypłaty przez Kredytobiorcę;
 - 3) termin uruchomienia nie może być dłuższy, niż 60 dni kalendarzowych od dnia podpisania Umowy kredytu dla kredytów wypłacanych jednorazowo i dla pierwszej transzy kredytów wypłacanych w transzach, z możliwością jego wydłużenia w uzasadnionych przypadkach;
 - 4) termin uruchomienia ostatniej transzy nie może przekroczyć 24 miesięcy od dnia uruchomienia pierwszej transzy dla kredytów wypłacanych w transzach

(Bank w uzasadnionych przypadkach na pisemny wniosek Kredytobiorcy może wydłużyć okres wykorzystania kredytu, z zachowaniem ustalonego okresu kredytowania) zgodnie z zapisami § 4 ust. 5 ;

- 5) po upływie terminu, o których mowa w 3, Kredytobiorcy nie przysługuje roszczenie o wypłatę środków z kredytu.
2. Wypłata kredytu mieszkaniowego Mój Dom realizowana jest w formie bezgotówkowej na rachunek bankowy wskazany:
 - 1) w akcie notarialnym umowy sprzedaży nieruchomości lub umowie deweloperskiej lub w odrębnym dokumencie wystawionym przez zbywcę, w przypadku kredytu na zakup nieruchomości, lub
 - 2) przez bank, w przypadku kredytu na spłatę innego kredytu, lub
 - 3) przez wykonawcę w fakturach lub dokumentach wystawionych przez wykonawcę w przypadku kredytu na budowę, rozbudowę domu jednorodzinnego lub na generalny remont, modernizację domu jednorodzinnego/lokalu mieszkalnego, jeśli inwestycje realizowane są przez Kredytobiorcę przy udziale wykonawcy lub podwykonawcy, lub
 - 4) przez Kredytobiorcę w przypadku kredytu na budowę domu jednorodzinnego oraz remont, rozbudowę, modernizację, gdy inwestycje realizowane są przez Kredytobiorcę we własnym zakresie – systemem gospodarczym, lub
 - 5) przez inwestora zastępczego w przypadku kredytu na nabycie prawa własności do domu jednorodzinnego/lokalu mieszkalnego budowanego przez deweloperalub jako przelew do innego banku lub też wypłatę gotówkową w przypadku braku rachunku w Banku.
3. Dopuszcza się możliwość rozliczenia części kwoty transzy kwoty udzielonego kredytu jedynie na podstawie oświadczenia Kredytobiorcy. Pozostałą część zgodnie z zapisami umowy rozliczane jest na podstawie faktur lub rachunków w przypadku kredytu udzielonego na budowę, rozbudowę lub dokończenie budowy domu jednorodzinnego przez Kredytobiorcę.
4. Rozliczenie wypłaconej transzy stanowi warunek uruchomienia kolejnej transzy kredytu.
5. Faktury lub rachunki powinny być dołączane do dyspozycji wypłaty transzy.
6. W przypadku kredytu przeznaczonego na budowę, rozbudowę lub dokończenie budowy domu jednorodzinnego rozliczenie każdej transzy następuje dodatkowo 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.
7. 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.
8. 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.
9. W przypadku wykorzystania kredytu w kwocie niższej od kwoty udzielonego kredytu, na wniosek Kredytobiorcy Bank dokonuje zmniejszenia kwoty kredytu do wysokości wykorzystanej kwoty kredytu oraz ustala nową wysokość rat kapitałowych. Zmiana wysokości rat spłaty kapitału wymaga sporządzenia aneksu do Umowy kredytu i przekazania przez Bank nowego harmonogramu spłat rat kredytu.

Niewykorzystanie przez Kredytobiorcę pełnej kwoty udzielonego kredytu nie skutkuje obniżeniem prowizji za jego udzielenie.

10. Środki z kredytu nie zostaną uruchomione, jeżeli:
 - 1) Kredytobiorca nie spełnił warunków określonych w Umowie kredytu;
 - 2) po zawarciu Umowy kredytu a przed wypłatą środków Bank uzyskał informację, że została wszczęta egzekucja lub został złożony wniosek o ogłoszenie upadłości wobec Kredytobiorcy
11. W sytuacji opisanej w ust. 10 Umowa kredytu wygasa, co oznacza, że po stronie Kredytobiorcy nie istnieje wobec Banku roszczenie o zawarcie Umowy kredytu na warunkach określonych w decyzji kredytowej, jak również nie przysługuje mu roszczenie o zwrot poniesionych kosztów związanych z kompletowaniem przez niego wszystkich dokumentów stanowiących elementy wniosku kredytowego.

Rozdział 8. Reklamacje

§ 17.

1. Kredytobiorca, może zgłosić reklamację, dotyczącą usług świadczonych przez Bank w następującym trybie:
 - a) w formie pisemnej – osobiście w dowolnej Placówce Banku Spółdzielczego w Jastrzębiu Zdroju obsługującej Klientów albo przesyłką pocztową w rozumieniu art. 3 pkt. 21 ustawy z dnia 23 listopada 2012r. – Prawo pocztowe (Dz.U. z 2020r poz. 1041 t.j.) na adres: Bank Spółdzielczy w Jastrzębiu Zdroju, 44-330 Jastrzębie-Zdrój, ulica 1 Maja 10;
 - b) ustnie – telefonicznie (tel. 32 476 30 67) albo osobiście, przy czym przyjęcie reklamacji w formie ustnej wymaga potwierdzenia jej złożenia na formularzu reklamacyjnym;
 - c) w formie elektronicznej – na adres info@bsjastrzebie.pl
 - d) za pośrednictwem systemu bankowości internetowej.
2. Bank rozpatruje reklamację i udziela odpowiedzi Kredytobiorcy w postaci papierowej lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
3. Odpowiedź, o której mowa w ust. 2 może zostać dostarczona pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek Kredytobiorcy.
4. Bank udziela odpowiedzi, o której mowa w ust. 2 bez zbędnej zwłoki jednak nie później niż w terminie do 30 dni kalendarzowych od daty otrzymania reklamacji.
5. W przypadku, gdy z uwagi na złożoność sprawy, zachodzi konieczność przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego i termin 30-dniowy nie może zostać dotrzymany, Bank informuje Kredytobiorcę o:
 - 1) przyczynie opóźnienia;
 - 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone;
 - 3) wskazuje przewidywany termin udzielenia odpowiedzi.
6. W przypadku, o którym mowa w ust. 5, termin rozpatrzenia reklamacji przez Bank i udzielenia odpowiedzi nie może być dłuższy niż 60 dni kalendarzowych od daty otrzymania reklamacji.
7. Złożenie reklamacji nie zwalnia Kredytobiorcy z obowiązku terminowego regulowania zobowiązań wynikających z harmonogramu spłaty wobec Banku, o ile nie jest on kwestią przedmiotu reklamacji.

Rozdział 9. Pozasądowe rozwiązywanie sporów konsumenckich

§ 18.

1. Spory powstałe pomiędzy Kredytobiorcą a Bankiem mogą być rozstrzygane według wyboru Kredytobiorcy:
 - 1) w drodze polubownej w trybie pozasądowego rozwiązywania sporów konsumenckich przy Rzeczniku Finansowym zgodnie z ustawą o pozasądowym rozwiązywaniu sporów konsumenckich z dnia 23 września 2016 r. (Dz. U. z 2016 r., poz. 1823);
 - 2) za pośrednictwem Bankowego Arbitra Konsumenckiego.

2. Zasady rozstrzygania sporów przez Bankowego Arbitra Konsumenckiego opisane są na stronie internetowej www.zbp.pl.
3. Zasady pozasądowego rozwiązywania sporów konsumenckich w trybie przeprowadzenia postępowania polubownego przy Rzeczniku Finansowym opisane są na stronie internetowej www.rf.gov.pl.
4. Po wyczerpaniu procedury reklamacyjnej w Banku opisanej w Rozdziale 8., Kredytobiorca ma prawo złożyć wniosek o przeprowadzenie postępowania polubownego przy Rzeczniku Finansowym zgodnie z ustawą o pozasądowym rozwiązywaniu sporów konsumenckich z dnia 23 września 2016r. (Dz. U. z 2016 r., poz. 1823).

Rozdział 10. Inne postanowienia

§ 19.

1. Regulamin może być zmieniony przez Bank z ważnych przyczyn. Za ważne przyczyny uznaje się następujące przyczyny, których skutkiem jest konieczność zmiany Regulaminu w niezbędnym – wynikającym z danej przyczyny - zakresie:
 - 1) wprowadzenie nowych lub zmian powszechnie obowiązujących przepisów prawa stosowanych w sektorze bankowym, w szczególności określających zasady świadczenia przez Bank usług lub określających zasady korzystania z tych usług przez Kredytobiorcę w ramach zawartej z nim Umowy
 - 2) wydanie decyzji, rekomendacji, zalecenia, stanowiska, orzeczenia lub innego dokumentu przez organ nadzorczy lub inny uprawniony podmiot, określającego zasady świadczenia przez Bank usług lub określającego zasady korzystania z tych usług przez Kredytobiorcę w ramach zawartej z nim Umowy
 - 3) zmiany w produktach Banku, rozszerzenie, zmianę lub ograniczenie funkcjonalności usług, zmianę zasad korzystania z usług przez Kredytobiorcę, wprowadzenie nowych usług, rezygnację z wykonywania niektórych czynności będących przedmiotem usług świadczonych przez Bank w ramach zawartej z Kredytobiorcą Umowy
 - 4) zmiany w systemie informatycznym Banku wynikające z niezbędnych modyfikacji lub rozwoju systemów informatycznych Banku, wpływające na usługi świadczone przez Bank lub zasady korzystania z tych usług przez Kredytobiorcę w ramach zawartej z nim Umowy
2. W przypadku zmiany postanowień Regulaminu w czasie trwania Umowy Kredytu, Bank zobowiązany jest powiadomić Kredytobiorcę o wprowadzonych zmianach do Regulaminu lub dostarczyć Regulamin uwzględniający wprowadzone zmiany. Zawiadomienie o zmianie Regulaminu Bank wysyła:
 - 1) na trwałym nośniku, w szczególności na piśmie na adres wskazany przez Kredytobiorcę dla doręczania korespondencji, a w przypadku jego braku na adres zamieszkania znany Bankowi lub drogą elektroniczną na adres e-mail wskazany przez Kredytobiorcę w Banku we wniosku kredytowym lub za pośrednictwem systemu bankowości internetowej, w przypadku, gdy Kredytobiorca jest użytkownikiem tego systemu, a jego funkcjonalność zapewnia wymóg dotyczący trwałego nośnika – gdy zmiany wpływają na warunki zawartej Umowy kredytu;
 - 2) umieszczając tekst Regulaminu na stronie internetowej Banku (www.bsjastrzebie.pl).
3. W przypadku, gdy Kredytobiorca nie akceptuje wprowadzonych zmian do Regulaminu, ma prawo wypowiedzenia Umowy kredytu na zasadach określonych w Umowie kredytu, informując o tym Bank w formie pisemnej w terminie 30 dni kalendarzowych od dnia otrzymania zawiadomienia o zmianie Regulaminu. W takim przypadku

Kredytobiorca jest zobowiązany do spłaty wszelkich swoich zobowiązań wobec Banku, wynikających z zawartej Umowy kredytu najpóźniej w ostatnim dniu okresu wypowiedzenia.

4. 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.

5. Kredytobiorca ma możliwość zgłoszenia incydentu bezpieczeństwa za pośrednictwem Infolinii Banku. Pracownik Infolinii Banku przyjmuje zgłoszenie odnotowując wszystkie informacje dotyczące incydentu podane przez Kredytobiorcę.

§ 20.

1. Wszelka korespondencja dotycząca Umowy Kredytu będzie doręczana przez Bank w formie:
 - 1) pisma wysłanego pocztą na ostatni podany adres Kredytobiorcy i/lub Dłużników z tytułu zabezpieczenia spłaty kredytu lub
 - 2) wiadomości wysłanej na adres e-mail wskazany przez Kredytobiorcę w Banku.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem mają zastosowanie ustawa Prawo bankowe, ustawa Kodeks cywilny, ustawy o kredycie konsumenckim i inne właściwe, powszechnie obowiązujące przepisy prawa.