



## REGULAMIN UDZIELANIA KREDYTÓW KONSUMPCYJNYCH ZABEZPIECZONYCH NA NIERUCHOMOŚCI W BANKU SPÓŁDZIELCZYM W SKIERNIEWICACH

### Rozdział 1. Postanowienia ogólne

#### § 1.

Regulamin określa zasady udzielania, wykorzystania i spłaty kredytów konsumpcyjnych zabezpieczonych na nieruchomości, zwanych dalej "kredytami".

#### § 2

Użyte w Regulaminie określenia oznaczają:

- 1) **Bank** – Bank Spółdzielczy w Skierniewicach;
- 2) **placówka Banku** – jednostka organizacyjna Banku, prowadząca bezpośrednio obsługę Klienta;
- 3) **Wnioskodawca** – osoba fizyczna lub osoby fizyczne, posiadające pełną zdolność do czynności prawnych, ubiegające się o kredyt;
- 4) **Kredytobiorca** – osoba fizyczna lub osoby fizyczne, posiadające pełną zdolność do czynności prawnych, z którymi została zawarta umowa kredytu;
- 5) **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;
- 6) **gospodarstwo domowe** – Kredytobiorca/ Współkredytobiorca i jego współmałżonek, a także wszystkie osoby pozostające na ich utrzymaniu;
- 7) **nieruchomość** – na potrzeby niniejszego Regulaminu każda nieruchomość lub ograniczone prawa rzeczowe dotyczące nieruchomości (np. prawo użytkowania wieczystego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego, prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, itp.);
- 8) **kredyt** – każda transakcja obciążona ryzykiem kredytowym, objęta Regulaminem, tj. kredyt konsumpcyjny zabezpieczony na nieruchomości;
- 9) **dzień uruchomienia kredytu** – określony w umowie kredytu dzień, w którym kredyt postawiony jest do dyspozycji Kredytobiorcy;
- 10) **okres kredytowania** – okres liczony od dnia uruchomienia kredytu lub jego pierwszej transzy do dnia określonego w umowie kredytu, jako ostateczny termin spłaty kredytu;
- 11) **okres wykorzystania kredytu** – określony w Umowie kredytu okres liczony od dnia uruchomienia pierwszej transzy kredytu do dnia uruchomienia ostatniej transzy kredytu;
- 12) **ostateczny termin spłaty kredytu** – ustalony w umowie kredytu dzień spłaty ostatniej raty kredytu wraz z odsetkami;
- 13) **rata kredytu** - łączna kwota raty kapitałowej i odsetkowej przypadająca do spłaty za dany okres rozliczeniowy;
- 14) **Taryfa** – Taryfa prowizji i opłat za czynności i usługi bankowe Banku Spółdzielczego w Skierniewicach dla Klientów indywidualnych;
- 15) **okres wypowiedzenia umowy kredytu** – okres liczony od dnia następnego po dniu doręczenia oświadczenia o wypowiedzeniu umowy kredytu do ostatniego dnia okresu wskazanego w treści wypowiedzenia;
- 16) **wymagalność kredytu** – uprawnienie Banku do żądania spłaty kredytu, skuteczne z upływem terminu spłaty kredytu określonego w umowie kredytu lub z upływem okresu wypowiedzenia umowy kredytu;
- 17) **Umowa kredytu** – każda umowa, na podstawie której zostaje udzielony kredyt konsumpcyjny zabezpieczony na nieruchomości;
- 18) **Wycena nieruchomości (operat szacunkowy)** – pisemna opinia o wartości nieruchomości sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego, przedłożona w Banku, opracowana, podpisana i opieczątowana 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. oraz standardem zawodowym rzeczoznawców majątkowych nr 1, wg. Obwieszczenia Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 01.09.2017r. w sprawie standardu zawodowego.
- 19) **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 uzyskania go na oferowanych warunkach - z wyjątkiem kosztów opłat notarialnych i opłat sądowych ponoszonych przez Kredytobiorcę;
- 20) **całkowita kwota kredytu** – maksymalna kwota wszystkich środków pieniężnych nieobjętych kredytowanych kosztów kredytu, które Bank udostępni Kredytobiorcy na podstawie Umowy o kredyt, a w przypadku Umowy o kredyt, dla której nie przewidziano tej maksymalnej kwoty – suma wszystkich środków pieniężnych nieobjętych kredytowanych kosztów kredytu hipotecznego, które Bank udostępni Kredytobiorcy na podstawie Umowy o kredyt;
- 21) **całkowita kwota do zapłaty** – suma całkowitego kosztu kredytu i całkowitej kwoty kredytu;
- 22) **stopa oprocentowania kredytu** – stopa wyrażona jako stałe lub zmienne oprocentowania stosowane do całkowitej kwoty kredytu w stosunku rocznym;
- 23) **zmienna stopa procentowa** – stopa, według której oprocentowany jest kredyt, ustalana jako suma stopy referencyjnej i indywidualnie ustalonej marży przez Bank i Kredytobiorcę;
- 24) **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.
- 25) **marża** - stała wartość wyrażona w punktach procentowych, ustalona indywidualnie przez Bank i Kredytobiorcę
- 26) **rachunek** - wskazany w Umowie kredytu rachunek prowadzony przez Bank, przeznaczony do spłaty kredytu;
- 27) **RRSO (rzeczywista roczna stopa oprocentowania)** – całkowity koszt kredytu ponoszony przez Kredytobiorcę wyrażony jako wartość procentowa całkowitej kwoty kredytu w stosunku rocznym;
- 28) **baza danych** – zbiory danych prowadzone dla celów oceny zdolności kredytowej przez instytucje, o których mowa w art. 105 ust 4 ustawy z dnia 29.08.1997r roku – Prawo bankowe (Dz.U. z 2016 r. poz.1988 ), oraz biura informacji gospodarczej, o których mowa w ustawie z dnia 9 kwietnia 2010 roku o udostępnianiu informacji gospodarczych i wymianie danych gospodarczych (Dz.U. z 2014r poz. 1015 i 1188, z 2015r. poz.396 oraz z 2016r. poz. 1948 );
- 29) **ocena ryzyka kredytowego** – ocena zdolności kredytowej Kredytobiorcy do spłaty zaciągniętego kredytu wraz z odsetkami, w terminach określonych w umowie kredytu, dokonywana przez Bank;
- 30) **trwały nośnik** – materiał lub urządzenie służące do przechowywania i odczytywania informacji przekazywanych Kredytobiorcy w związku z umową o kredyt, przez okres odpowiedni do celów, jakim informacje te służą oraz pozwalające na odtworzenie tych informacji w niezmienionej postaci;
- 31) **opłata przygotowawcza** – opłata za rozpatrzenie wniosku kredytowego oraz przygotowanie i zawarcie umowy kredytu.
- 32) **podmiot rynku finansowego** – bank krajowy, zagraniczny, oddział banku zagranicznego, oddział instytucji kredytowej i finansowej w rozumieniu ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2016 r., poz. 1988 z późn.zm.) oraz inne podmioty w myśl Ustawy o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym z dnia 5 sierpnia 2015 r.(Dz. U. z 2016 r., poz. 892 z późn. zm.);
- 33) **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;
- 34) **Rzecznik Finansowy** – osoba, do której zadań należy podejmowanie działań w zakresie ochrony Klientów podmiotów rynku finansowego, których interesy reprezentuje w myśl Ustawy o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym z dnia 5 sierpnia 2015 r. (Dz. U. z 2016 r. poz. 892 z późn.zm.);
- 35) **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/>.
- 36) **Kredyt konsumencki**- kredyt, który jest kredytem konsumenckim w rozumieniu ustawy o kredycie konsumenckim (Dz. U. z 2018 r. poz.933 z późn.zm.);
- 37) **Tabela oprocentowania**-Tabela oprocentowania produktów bankowych Banku Spółdzielczego w Skierniewicach.
- 38) **Ltv** - wskaźnik wyrażający stosunek kwoty kredytu do rynkowej

wartości nieruchomości, stanowiącej zabezpieczenie kredytu;

- 39) Lokal mieszkalny** - samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, 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 znajdujący się w budynku w skład którego wchodzi co najmniej dwa lokale;
- 40) Budynek mieszkalny/dom jednorodzinny** - budynek wolno stojący albo w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 25 % powierzchni całkowitej budynku;

## Rozdział 2. Ogólne zasady udzielania kredytów konsumpcyjnych zabezpieczonych na nieruchomości

### § 3

Kredyt konsumpcyjny zabezpieczony na nieruchomości udzielany jest na dowolny cel ( z wyłączeniem działalności gospodarczej lub rolniczej).

### § 4

1. Kredyty konsumpcyjne zabezpieczone na nieruchomości udzielane są w złotych.
2. Maksymalny okres kredytowania wynosi 25 lat.
3. Minimalna kwota kredytu wynosi 10.000 zł.
4. Maksymalna kwota kredytu uzależniona jest od zdolności kredytowej Wnioskodawcy i nie może przekroczyć 2.500.000 zł z zastrzeżeniem ust 5.
5. Kwota kredytu nie może przekraczać 50% wartości nieruchomości lub ograniczonego prawa rzeczowego, stanowiącego prawne zabezpieczenie spłaty kredytu.

## Rozdział 3. Wnioskodawca

### § 5

1. Bank może udzielić kredytu Wnioskodawcy, który spełnia łącznie następujące warunki:
  - 1) ma pełną zdolność do czynności prawnych,
  - 2) posiada obywatelstwo polskie,
  - 3) jego adres zamieszkania (zameldowania na pobyt stały), miejsce pracy lub miejsce prowadzenia działalności jest na terenie działania Banku,
  - 4) posiada udokumentowane źródło dochodów z tytułu:
    - zatrudnienia
    - renty lub emerytury,
    - prowadzonej działalności gospodarczej,
    - wykonywania wolnego zawodu,
    - prowadzenia gospodarstwa rolnego.
  - 5) prawidłowo obsługuje przyznane pożyczki i kredyty w Banku oraz sektorze finansowym;
  - 6) posiada na podstawie oceny Banku wiarygodność i zdolność kredytową, rozumianą jako zdolność do spłaty kredytu (kapitału i odsetek) w terminach określonych w Umowie kredytu,
  - 7) złoży poprawnie wypełniony wniosek oraz wszystkie wymagane przez Bank dokumenty.
2. Nie muszą być spełnione warunki w ust. 1 pkt 3-5, o ile osoba spełniająca wszystkie warunki określone w ust. 1 zostanie współkredytobiorcą. W takim przypadku zdolność kredytową określa się biorąc pod uwagę wyłącznie dochody osób spełniających wszystkie warunki wymienione w ust. 1.
3. Wiek Kredytobiorcy na koniec planowanego okresu kredytowania nie może przekroczyć **75 lat**. W sytuacji gdy Wnioskodawca nie spełnia tego kryterium wymagane jest, aby osoba je spełniająca została Współkredytobiorcą, Poręczycielem lub Przystępującym do kredytu.
4. Spełnienie warunków, o których mowa w ust. 1, 2 i 3 nie zobowiązuje Banku do udzielenia kredytu. O odmowie udzielenia kredytu Wnioskodawcy są informowani niezwłocznie przez Bank w formie pisemnej.
5. O kredyt może się ubiegać łącznie nie więcej niż 4 Wnioskodawców.
6. Kredyt nie może zostać udzielony osobie:
  - 1) Niewiarygodnej według bankowego raportu kredytowego( raport SI BIK – Klient indywidualny ),
  - 2) w stosunku do której w przeciągu ostatniego roku od daty złożenia Wniosku o udzielenie kredytu konsumpcyjnego zabezpieczonego na nieruchomości lub aktualnie zostały podjęte działania polegające na ściąganiu należności w drodze egzekucji;
  - 3) w innych przypadkach wynikających z indywidualnej oceny zdolności kredytowej. .
7. W przypadku wystąpienia o kredyt osoby pozostającej w związku małżeńskim. Umowa kredytu zawierana jest z obojgiem współmałżonków, chyba że istnieje pomiędzy nimi rozdzielną majątkową, potwierdzona aktem notarialnym lub prawomocnym orzeczeniem sądu.

### § 6

1. Warunkiem bezwzględnym udzielenia kredytu jest posiadanie przez Wnioskodawcę (Wnioskodawców) zdolności kredytowej.
2. Fakt posiadania zdolności kredytowej przez Wnioskodawcę (Wnioskodawców) nie zobowiązuje Banku do udzielenia kredytu.

## Rozdział 4. Wniosek kredytowy

### § 7

1. Bank udziela kredytu na podstawie złożonego przez Wnioskodawcę wniosku o udzielenie kredytu wraz z dokumentami wymaganymi przez Bank w szczególności: oświadczenia Wnioskodawcy dotyczące osiąganych dochodów, stanu majątkowego, posiadanych rachunków i kredytów bankowych, a w przypadku gdy zabezpieczeniem spłaty kredytu ma być hipoteka ustanowiona na nieruchomości należącej do osoby trzeciej – również oświadczenie właściciela tej nieruchomości o gotowości ustanowienia hipoteki.
2. Wraz z wnioskiem o udzielenie kredytu Wnioskodawca przedkłada do wglądu dokument tożsamości oraz składa w Banku następujące dokumenty:
  - 1) stwierdzające źródło i wysokość dochodów Wnioskodawcy – zgodnie z postanowieniami § 8,
  - 2) aktualny odpis czterech działów księgi wieczystej; w przypadku braku księgi wieczystej -zaświadczenie sądu o zbiorze dokumentów, a w przypadku braku zbioru dokumentów - dowód własności gruntu lub nabycia użytkownika wieczystego gruntu i dowód własności budynku/ lokalu albo dowód nabycia własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej oraz opłacony wniosek o założenie księgi wieczystej wraz z dowodem złożenia go w sądzie,
  - 3) zaświadczenie o nie zaleganiu z podatkami i opłatami związanymi z nieruchomością, stanowiącą docelowe zabezpieczenie kredytu (podatek od nieruchomości, opłata z tytułu wieczystego użytkowania, podatek rolny, itp.),
  - 4) aktualne dokumenty potwierdzające ubezpieczenie budynku lub lokalu od ognia i zdarzeń losowych,
  - 5) aktualną wycenę nieruchomości dokonaną przez rzeczoznawcę majątkowego o, której mowa w § 2 pkt.18).
3. Wnioskodawca zobowiązany jest do okazania oryginałów wszystkich dokumentów wymaganych jako załączniki do wniosku kredytowego. Kopie sporządzane są przez pracownika Banku i poświadczane przez niego za zgodność z oryginałem; w przeciwnym wypadku kopie lub odpisy sporządzone na użytek Banku powinny być potwierdzone notarialnie.
4. Z wyjątkiem dokumentów, o których mowa w ust. 2 pkt 2), których data wydania nie może być wcześniejsza niż 6 miesięcy przed złożeniem wniosku o kredyt, a także wyceny, o której mowa w ust. 2 pkt 5), której data sporządzenia nie może być wcześniejsza niż 12 miesięcy przed złożeniem wniosku o kredyt, pozostałe zaświadczenia dołączane do wniosku kredytowego ważne są w okresie 30 dni od daty ich wystawienia, chyba że z treści wynika inny termin ich ważności. W przypadku Księgi Wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym, Bank dopuszcza przegląd księgi wieczystej przez pracownika Banku w Centralnej Bazie Danych Ksiąg Wieczystych.
5. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się złożenie przez Kredytobiorcę dokumentów, o których mowa w ust. 2. pkt.4), przed zawarciem umowy kredytu.

### § 8

1. Wysokość dochodów w celu zbadania zdolności kredytowej określa się na podstawie dostarczonych przez Wnioskodawcę dokumentów.
2. W przypadku gdy prawnym zabezpieczeniem kredytu jest poręczenie lub przystąpienie do długu Wnioskodawca dołącza do wniosku o udzielenie kredytu dokumenty stwierdzające źródło i wysokość dochodów Poręczyciela/Przystępującego do długu i jego współmałżonka, zgodnie z postanowieniami § 10 i 11.

### § 9

1. Bank rozpatruje wniosek kredytowy, podejmuje decyzję w sprawie udzielenia kredytu i przekazuje decyzję Klientowi 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.
2. Decyzja kredytowa stanowi ofertę w rozumieniu art. 66 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny
3. Rozpatrzeniu podlegają wyłącznie wnioski kompletne, tj. zawierające wszystkie wymagane załączniki.
4. W przypadku podjęcia decyzji o nieudzieleniu kredytu, lub odrzuceniu wniosku o kredyt, Bank zwróci oryginały dokumentów stanowiących załączniki do wniosku do rąk własnych Wnioskodawcy lub odeśle listem poleconym na adres Wnioskodawcy. Oryginał wniosku o kredyt oraz kopie dokumentów stanowiących załączniki do wniosku pozostają w aktach Banku.
5. Bank niezwłocznie informuje Wnioskodawcę o odmowie udzielenia kredytu w związku z negatywną oceną zdolności kredytowej.
6. Bank wydaje pisemne zawiadomienie o odmownej decyzji udzielenia kredytu podjętej na podstawie informacji zawartych w bazie danych lub zbiorze danych Banku.

### § 10

1. Wnioskodawca oraz Poręczyciele i Przystępujący do długu

zobowiązani są przedłożyć Bankowi oświadczenia o:

- 1) korzystaniu lub niekorzystaniu z kredytów i pożyczek bankowych,
  - 2) udzielonych poręczeniach lub zabezpieczeniach rzeczowych,
  - 3) ubieganiu się o kredyt lub pożyczkę w innych bankach lub instytucjach finansowych oraz sposobach ich prawnego zabezpieczenia,
  - 4) posiadaniu lub nieposiadaniu rachunków bankowych w innych bankach,
- oraz oświadczenie majątkowe.
2. Zarówno wniosek kredytowy, jak i oświadczenia, o których mowa w ust.1., składane są w obecności pracownika Banku. W przeciwnym wypadku podpis Wnioskodawcy/ Poręczyciela/ Przystępującego do długu musi być poświadczony notarialnie.
  3. W przypadku, gdy Wnioskodawca/ Poręczyciel/Przystępujący do długu pozostaje w związku małżeńskim, zobowiązany jest do przedłożenia zgody współmałżonka odpowiednio do zaciągnięcia kredytu/ poręczenia kredytu/ przystąpienia do długu. Zgoda taka nie jest wymagana w przypadku istnienia pomiędzy małżonkami rozdzielnosci majątkowej, z zastrzeżeniem każdorazowego uzyskania pozytywnej opinii radcy prawnego Banku na temat odstąpienia od tego wymogu.

#### § 11

1. Dla celów określenia zdolności kredytowej do wniosku kredytowego Wnioskodawca dołącza dokumenty potwierdzające jego sytuację finansową.
2. Do wniosku kredytowego należy dołączyć inne dokumenty niezbędne do oceny wniosku kredytowego:
  - 1) dokumenty potwierdzające rozdzielnosc majątkową małżeńską, jeżeli taka istnieje – w formie aktu notarialnego bądź orzeczenia sądowego,
  - 2) wymagane koncesje lub zezwolenia, itp.,
  - 3) inne dokumenty uzgodnione z Bankiem.
3. Zapisy ust.1 i 2 dotyczą odpowiednio Poręczycieli/ Przystępujących do długu.
4. Celem ustalenia zdolności kredytowej Wnioskodawcy i Poręczycieli lub przystępujących do długu, a także gdy jest to niezbędne do oceny proponowanego zabezpieczenia spłaty kredytu, Bank może żądać przedstawienia przez Wnioskodawcę dodatkowych dokumentów, innych niż wymienione w §7, §10 i §11.
5. Na wniosek Klienta ubiegającego się o kredyt, Bank jest zobowiązany do sporządzenia pisemnego wyjaśnienia dokonanej oceny zdolności kredytowej Wnioskodawcy, wskazując czynniki mające wpływ na wynik dokonanej oceny zdolności kredytowej.

#### § 12

Wniosek nie kwalifikujący się do merytorycznego rozpatrzenia jako niekompletny, zawierający uchybienia formalne, sprzeczne dane, itp. nie jest przez Bank przyjmowany.

### Rozdział 5. Oprocentowanie, opłaty i prowizje

#### § 13 dla umów zawartych do 31 marca 2021r

1. Kredytobiorca zobowiązany jest :
  - 1) zapłacić opłaty i prowizje należne Bankowi w związku z zawarciem Umowy kredytu określone w umowie – zgodnie z obowiązującą w Banku Taryfą
  - 2) zwrócić koszty poniesione przez Bank w związku z realizacją Umowy kredytu, łącznie z kosztami związanymi z ustanowieniem , utrzymaniem i odnawianiem zabezpieczeń kredytu.
2. Prowizja za udzielenie kredytu powinna zostać wpłacona przez Kredytobiorcę po podjęciu przez Bank pozytywnej decyzji kredytowej, najpóźniej w chwili uruchomienia kredytu.
3. Pobrane przez Bank opłaty i prowizje nie podlegają zwrotowi.
4. Obowiązująca Kredytobiorcę Taryfa może ulec zmianie w okresie obowiązywania Umowy kredytu:
  - 1) w przypadku obniżenia opłat lub prowizji, uzupełnienia o nowe produkty lub czynności bankowe – w każdym czasie;
  - 2) w przypadku podwyższenia opłat lub prowizji - jeżeli wystąpi przynajmniej jedna z poniższych przyczyn:
    - a) niezależny od Banku wzrost kosztów czynności bankowych/ funkcjonowania produktu,
    - b) podwyższenie standardu usługi,
    - c) zmiana zakresu i formy realizacji określonych czynności i usług.
    - d) zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawa związanych z funkcjonowaniem Banku.
5. Jeżeli wprowadzane zmiany opłat i prowizji obejmują czynności, które są lub mogą być wykonywane w związku z Umową kredytu, Bank zawiadamia Kredytobiorcę oraz inne osoby będące dłużnikami Banku z tytułu zabezpieczenia kredytu pisemnie o zakresie wprowadzanych zmian.
6. W przypadku podwyższenia opłat i prowizji Kredytobiorcy przysługuje prawo wypowiedzenia Umowy kredytu w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o zmianie opłat i prowizji. Jeśli w tym terminie Kredytobiorca nie złoży pisemnego oświadczenia o braku akceptacji, zmianę uważa się za przyjętą. Złożenie oświadczenia

Kredytobiorcy o braku akceptacji jest równoznaczne z wypowiedzeniem Umowy kredytu, dokonanym z dniem złożenia oświadczenia.

7. Aktualna Taryfa dostępna jest również w placówkach Banku oraz na stronie internetowej Banku ([www.bsskierniewice.pl](http://www.bsskierniewice.pl)).

#### § 13a dla umów zawartych od 01 kwietnia 2021r

1. Za czynności związane z obsługą kredytu Bank pobiera opłaty i prowizje, zgodnie z Taryfą obowiązującą w Banku, w dniu dokonania czynności.
2. Prowizja za udzielenie kredytu powinna zostać wpłacona przez Kredytobiorcę w sposób ustalony z Bankiem, po podjęciu przez Bank pozytywnej decyzji kredytowej, najpóźniej w chwili uruchomienia kredytu.
3. Obowiązująca Kredytobiorcę Taryfa może ulec zmianie w okresie obowiązywania Umowy kredytu, polegającej na podwyższeniu opłat lub prowizji.
4. Bank jest upoważniony do zmiany Taryfy polegającej na podwyższeniu stawek opłat i prowizji, która może nastąpić wyłącznie w przypadku zmiany przynajmniej jednej z niżej wymienionych przesłanek, w zakresie odpowiadającym skumulowanej wartości zmian poszczególnych wskaźników w okresie od dnia ostatniej zmiany Taryfy:
  - 1) wzrostu inflacji na podstawie danych publikowanych przez Prezesa GUS, co najmniej o 0,1%;
  - 2) zmiany wskaźnika cen dóbr inwestycyjnych publikowanych przez Prezesa GUS, co najmniej o 0,1%;
  - 3) wzrostu rzeczywistych kosztów obsługi danej usługi na skutek niezależnych od Banku czynników zewnętrznych, w szczególności: wzrostu cen opłat pocztowych i telekomunikacyjnych, rozliczeń międzybankowych koniecznych do wykonania danej usługi, energii, wejście w życie nowych regulacji prawnych, zmian powszechnie obowiązujących przepisów prawa, wdrożenia rekomendacji KNF, zarządzeń Prezesa NBP, powodujących wzrost kosztów świadczonej usługi, co najmniej o 1%;
  - 4) zmiany wysokości stopy redyskonta weksli, stopy referencyjnej lub stopy lombardowej publikowanej przez Narodowy Bank Polski, co najmniej o 0,01%;
  - 5) zmiany poziomu rezerw obowiązkowych ustalonych przez Narodowy Bank Polski lub wysokości ich ewentualnego oprocentowania, co najmniej o 0,01%;
  - 6) zmiany stawek referencyjnych oprocentowania lokat i kredytów na rynku międzybankowym WIBOR oraz WIBID dla okresów 3 - miesięcznych (wywołana czynnikami regulacyjnymi), co najmniej o 0,01%;
  - 7) zmiany wysokości obowiązkowych opłat wnoszonych przez banki na rzecz Bankowego Funduszu Gwarancyjnego, co najmniej o 0,01%.
5. Zmiany, o których mowa w ust. 4 dokonywane będą nie częściej niż cztery razy w roku.
6. Zmiana Taryfy polegająca na obniżeniu lub uchyleniu opłat lub prowizji w niej zawartych możliwa jest w każdym czasie i nie jest uzależniona od wystąpienia przesłanek, o których mowa w ust. 4
7. Jeżeli wprowadzane zmiany opłat lub prowizji obejmują czynności, które są lub mogą być wykonywane w związku z Umową kredytu, Bank informuje, na trwałym nośniku, w szczególności na piśmie lub drogą elektroniczną Kredytobiorcę o zakresie wprowadzanych zmian w terminie nie później niż dwa miesiące przed datą ich wejścia w życie.
8. W przypadku, gdy Kredytobiorca nie akceptuje wprowadzonych zmian do Taryfy, ma prawo wypowiedzenia Umowy kredytu na zasadach określonych w Umowie kredytu, informując o tym Bank w formie pisemnej w terminie 14 dni kalendarzowych od dnia otrzymania zawiadomienia o zmianie Taryfy. W takim przypadku Kredytobiorca jest zobowiązany do spłaty wszelkich

swoich zobowiązań wobec Banku, wynikających z zawartej Umowy kredytu najpóźniej w ostatnim dniu okresu wypowiedzenia.

9. Aktualna Taryfa dostępna jest również w placówkach Banku oraz na stronie internetowej Banku ([www.bsskierniewice.pl](http://www.bsskierniewice.pl)).

## § 14.

- Kredyt oprocentowany jest według okresowo-stałej lub zmiennej stopy procentowej, zgodnie z wyborem Kredytobiorcy lub parametrami produktu:
  - Oprocentowanie zmienne w całym okresie kredytowania
  - Oprocentowanie okresowo-stałe w okresie pierwszych 60 miesięcy od uruchomienia kredytu bądź zawarcia Aneksu do umowy a następnie oprocentowanie zmienne.
- Okresowo- stała stopa procentowa, 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. Stała stopa procentowa, która jest określona w umowie kredytu/aneksie do umowy kredytu obowiązuje w okresie 60 miesięcy od dnia uruchomienia kredytu/ od pierwszego dnia okresu odsetkowego następującego po dniu wejścia w życie aneksu zmieniającego formułę oprocentowania do Umowy kredytu. . Jeżeli pierwszy dzień okresu odsetkowego następującego po dniu wejścia w życie aneksu przypada w dniu wolnym od pracy okres obowiązywania oprocentowania stałego rozpoczyna się w pierwszym dniu roboczym po tym dniu.
- W miesiącu odsetkowym, w którym ma nastąpić automatyczna zmiana formuły oprocentowania lub zmiana formuły oprocentowania na podstawie zawartego aneksu o którym mowa w par. 14. Ust. 2, nie ma możliwości dokonywania zmian mających wpływ na zmianę harmonogramu Umowy kredytu, takich jak:
  - zmiana terminu daty spłat rat kredytu w danym miesiącu kalendarzowym;
  - zmiana metody spłat rat kredytu:
    - z rat stałych (annuitetowych) na raty malejące;
    - z rat malejących na raty stałe – annuitetowe.
- Kredytobiorca ma możliwość kontynuowania oprocentowania okresowo - stałego w kolejnych 60 – miesięcznych okresach po ponownym złożeniu wniosku o zmianę/utrzymanie formuły oprocentowania.
- Zmiana stopy procentowej kredytów oprocentowanych według okresowo - stałej stopy procentowej na zmienną - po zakończeniu okresu oprocentowania stałego - nie stanowi zmiany warunków Umowy kredytu i nie powoduje konieczności wypowiedzenia warunków kredytu ani sporządzania aneksu do Umowy kredytu.
- Oferta kredytów o okresowo – stałej stopie procentowej dotyczy kredytów, które uruchamiane są jednorazowo oraz tych kredytów z portfela Banku, w których nastąpiło uruchomienie całości środków.
- W przypadku kredytów uruchamianych w transzach możliwa jest zmiana formuły oprocentowania z oprocentowania o zmiennej stopie na oprocentowanie o okresowo – stałej stopie, jednak może ona nastąpić wyłącznie po całkowitym uruchomieniu kredytu, na wniosek Kredytobiorcy i po zawarciu z Bankiem aneksu w tym zakresie.
- Oprocentowanie kredytu według zmiennej stopy procentowej stanowi sumę stopy referencyjnej i indywidualnie uzgodnionej marży Banku, ustalonej na okresy 3-miesięczne przy zastosowaniu następujących zasad:
  - stopą referencyjną Banku jest stawka WIBOR 3M, obliczona jako średnia arytmetyczna z miesiąca poprzedzającego okres jej obowiązywania;
  - wysokość indywidualnie ustalonej marży Banku jest stała w całym okresie kredytowania;
  - okresy 3-miesięczne, w których obowiązuje ustalona wysokość stopy procentowej, odpowiadają kwartałom kalendarzowym; pierwszy okres obowiązywania ustalonej stopy oprocentowania rozpoczyna się z dniem uruchomienia kredytu, a kończy z ostatnim dniem kwartału kalendarzowego, w którym nastąpiło uruchomienie kredytu; kolejne okresy obowiązywania nowych stóp procentowych rozpoczynają się pierwszego dnia kolejnego kwartału kalendarzowego (odsetki po zmianie oprocentowania naliczane są od pierwszego dnia miesiąca); ostatni okres obowiązywania ustalonej stopy oprocentowania rozpoczyna się z pierwszym dniem kwartału kalendarzowego, w którym przypada ostateczny termin spłaty kredytu, a kończy z dniem poprzedzającym ostateczny termin spłaty tego kredytu.
- Bank nalicza odsetki od wykorzystanego kredytu przyjmując, że rok liczy 365 dni, a miesiąc rzeczywistą liczbę dni.
- Odsetki są płatne miesięcznie w terminach ustalonych w umowie kredytu.

- Zmiana stopy procentowej wynikająca ze zmiany stopy referencyjnej, o której mowa w §2 pkt 35) nie powoduje konieczności wypowiedzenia warunków kredytu i sporządzania aneksu do Umowy kredytu.
- W przypadku zmiennej stopy procentowej zmiana oprocentowania kredytu następuje według zasad określonych w Umowie kredytu. W przypadku braku notowań stopy referencyjnej wymienionej w § 2 pkt 35), stanowiącej podstawę oprocentowania udzielonego kredytu, Bank w terminie 14 dni od daty jej zawieszenia lub likwidacji zastosuje w miejsce stopy referencyjnej inny wskaźnik referencyjny, który łącznie spełnia następujące warunki:
  - jest ustalany przez administratora w rozumieniu Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011,
  - jest stosowany na rynku międzybankowym lub finansowym do ustalania oprocentowania depozytów w odnośnej walucie na okres 3 miesięcy (przy czym okres ten powinien odpowiadać okresowi przyjętemu dla ustalenia stopy referencyjnej), a w przypadku braku stosowania wskaźnika referencyjnego dla okresu wskazanego wcześniej bierze się pod uwagę wskaźnik ustalany dla okresu najbardziej zbliżonego do dotychczas stosowanej stopy referencyjnej, oraz
  - jest najbardziej zbliżony do stopy referencyjnej w okresie ostatnich 3 lat spośród innych wskaźników referencyjnych spełniających warunki wskazane w punkcie (1) i (2), a jeżeli dany wskaźnik referencyjny ustalany był w okresie krótszym – bierze się pod uwagę cały okres jego ustalania.
- Jeżeli żaden wskaźnik referencyjny spełniający wymagania wymienione w ust 12 nie będzie dostępny, Bank zastosuje w miejsce stopy referencyjnej wymienionej w § 2 pkt. 35) stawkę procentową odpowiadającą w stosunku rocznym kosztom finansowania udostępnionych przez Bank klientowi środków pieniężnych z dowolnego dostępnego źródła, jakie Bank może rozsądnie wybrać.
- Nowy wskaźnik, o którym mowa w ust 12 i 13, obowiązywać będzie od 1-go dnia kwartału następującego po kwartale, w którym stawka WIBOR ulegnie zawieszeniu lub likwidacji.
- O zmianie stopy procentowej (wraz ze związaną z tym informacją o zmianie ekspozycji kredytowej) Bank każdorazowo powiadamia Kredytobiorcę i inne osoby będące dłużnikami Banku z tytułu zabezpieczenia kredytu, na trwałym nośniku, w szczególności na piśmie lub drogą elektroniczną wraz ze zmianą harmonogramu spłaty obejmującego okres 3 miesięcy.
- W związku z przyznaniem kredytu Kredytobiorca otrzymuje przed zawarciem Umowy kredytu pisemną informację na temat ryzyk związanych z wyborem formuły oprocentowania kredytu. Zasady funkcjonowania oraz zmiany oprocentowania opisane są w Umowie kredytu.
- Aktualne stawki oprocentowania dostępne są również w placówkach Banku oraz na stronie internetowej Banku ([www.bsskierniewice.pl](http://www.bsskierniewice.pl)).
- W celu obliczenia RRSO, uwzględnia się:
  - całkowity koszt kredytu hipotecznego, z wyłączeniem opłat z tytułu niewykonania przez Kredytobiorcę zobowiązań wynikających z Umowy o kredyt;
  - 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.
- Bank ustala RRSO na podstawie wyrażonych przez Kredytobiorcę preferencji odnośnie kredytu, w szczególności, co do czasu obowiązywania Umowy kredytu i całkowitej kwoty kredytu.

## § 15

- Za rozpatrzenie wniosku kredytowego, udzielenie kredytu, inne czynności związane z udzieleniem i obsługą kredytu, dokonanie na wniosek Kredytobiorcy zmian w umowie kredytowej Bank pobiera opłaty i prowizje, zgodnie z obowiązującą w Banku Taryfą.
- Opłata przygotowawcza za rozpatrzenie wniosku kredytowego powinna zostać wpłacona przez Wnioskodawcę w momencie złożenia wniosku, w formie gotówkowej lub bezgotówkowej. W wyjątkowych przypadkach opłata przygotowawcza może być wpłacona w terminie późniejszym, lecz nie później niż w dniu wypłaty kredytu.
- Prowizja za udzielenie kredytu powinna zostać wpłacona przez Kredytobiorcę po podjęciu przez Bank pozytywnej decyzji kredytowej, jednak nie później niż w momencie wypłaty kredytu.

## Rozdział 6. Zabezpieczenie spłaty kredytu

### § 16

- Kredytobiorca zobowiązany jest do ustanowienia i utrzymania prawnych zabezpieczeń określonych w Umowie kredytu.
- Podstawowymi, obligatoryjnymi formami zabezpieczenia kredytu są:
  - hipoteka, ustanowiona na rzecz Banku w KW prowadzonej dla nieruchomości, stanowiącej przedmiot zabezpieczenia spłaty kredytu wraz z cesją praw na rzecz Banku z umowy ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych żywiołów (o ile ustanowienie cesji jest możliwe) - umowa ubezpieczenia 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;

- 2) weksel własny in blanco Kredytobiorcy na rzecz Banku wraz z deklaracją wekslową.
3. Suma ubezpieczenia nieruchomości od ognia i zdarzeń losowych, o których mowa w ust. 2 pkt 1 powyżej, powinna odpowiadać wartości nieruchomości i nie może być niższa niż wartość nieruchomości przyjęta przez Bank.
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 150 % kwoty udzielonego kredytu.
6. Nieruchomość, na której ustanowiona ma być hipoteka musi stanowić własność bądź współwłasność Kredytobiorcy.
7. W przypadku, gdy nieruchomość, na której ustanowiona ma być hipoteka, stanowi współwłasność, do ustanowienia hipoteki potrzebna jest zgoda wszystkich 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.
8. Bank może żądać dodatkowego zabezpieczenia kredytu, niezależnie od ustanowienia hipoteki.
9. W przypadku gdy nie jest możliwe ustanowienie hipoteki przed uruchomieniem kredytu, Kredytobiorca zobowiązany jest ustanowić przejściowe zabezpieczenie kredytu, które może stanowić:
  - 1) poręczenie według prawa cywilnego lub wekslowego przez osobę spełniającą warunki wymagane przez Bank dla Kredytobiorcy;
  - 2) kaucja pieniężna;
  - 3) blokada środków pieniężnych na rachunku bankowym;
  - 4) inne zabezpieczenie uzgodnione z Bankiem przed podpisaniem Umowy kredytu.
10. Zabezpieczenia przejściowe zostaną zwolnione następnego dnia po otrzymaniu przez Bank informacji o ustanowieniu zabezpieczeń docelowych, w tym po otrzymaniu aktualnego odpisu z księgi wieczystej z prawomocnym wpisem hipoteki ustanowionej na rzecz Banku na nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie udzielonego kredytu.
11. Kredytobiorca w całym okresie kredytowania ponosi koszty ustanawiania, utrzymania i odnawiania ustanowionych zabezpieczeń, o których mowa w Umowie kredytu.

## Rozdział 7. Umowa i wykorzystanie kredytu

### § 17

1. Udzielenie kredytu następuje poprzez zawarcie pomiędzy Bankiem a Kredytobiorcą Umowy kredytu.
2. Umowa o kredyt powinna być zawarta w formie pisemnej.
3. Bank jest zobowiązany niezwłocznie doręczyć umowę Kredytobiorcy.

### § 18

1. W umowie kredytu Bank stawia do dyspozycji Kredytobiorcy określoną kwotę środków pieniężnych w sposób, w terminach i na czas oznaczony w umowie, a Kredytobiorca zobowiązuje się korzystać z niej na określonych w umowie warunkach, zwrócić ją wraz z odsetkami w określonym w umowie terminie spłaty oraz zapłacić w związku z przyznaniem i obsługą kredytu prowizję i opłaty przewidziane w obowiązującej w Banku Taryfie.
2. Wysokość i terminy spłaty rat kredytu ustalone są w harmonogramie spłat, który stanowi integralną część umowy kredytu.
3. W przypadku wystąpienia o kredyt osoby pozostającej w związku małżeńskim umowa kredytu zawierana jest z obojgiem współmałżonków, chyba że pomiędzy małżonkami istnieje rozdzielną majątkową, potwierdzoną aktem notarialnym lub prawomocnym orzeczeniem sądu.
4. Umowa kredytu zostaje zawarta z chwilą jej podpisania przez obie strony, przy czym jako pierwszy umowę podpisuje Kredytobiorca, a następnie Bank.

### § 19

1. W okresie obowiązywania umowy kredytu, na pisemny wniosek Kredytobiorcy lub Banku możliwa jest zmiana niektórych warunków umowy, a w szczególności:
  - 1) zasad spłaty rat kapitałowo-odsetkowych,
  - 2) wysokości rat kredytu,
  - 3) terminu spłaty kredytu, z zastrzeżeniem, iż okres kredytowania nie może przekroczyć okresu maksymalnego określonego w §4ust.2.
2. Wszelkie zmiany dotyczące elementów decyzji kredytowej (z wyjątkiem zmiennej stopy procentowej) wymagają podjęcia nowej decyzji kredytowej.
3. Z wyjątkiem zmiany wysokości oprocentowania kredytu, która następuje poprzez jednostronne oświadczenie Banku, wszelkie zmiany umowy kredytu wymagają uprzedniego uzyskania pisemnej zgody poręczycieli/ przystępujących do długu (jeśli zabezpieczeniem spłaty kredytu jest poręczenie/ przystąpienie do długu) oraz – pod rygorem nieważności – pisemnego oświadczenia obu stron w formie aneksu do umowy.

### § 20

1. Zawarcie umowy kredytu oraz spełnienie wszelkich warunków w niej określonych jest podstawą do otwarcia dla Kredytobiorcy rachunku kredytowego.
2. Kredytem może dysponować Kredytobiorca lub osoba przez Kredytobiorcę upoważniona, w granicach umocowania.
3. O ile umowa kredytu nie stanowi inaczej, w przypadku nie zgłoszenia się Kredytobiorcy do Banku w ciągu 3 miesięcy od daty podpisania umowy celem uruchomienia kredytu, Bank traktuje ten fakt jako rezygnację Kredytobiorcy z kredytu. W takim przypadku Bank nie zwraca Kredytobiorcy poniesionych kosztów, związanych z udzieleniem kredytu i ustanowieniem zabezpieczenia jego spłaty.

### § 21

1. Wyplata kredytu następuje po spełnieniu przez Kredytobiorcę wszystkich warunków zawartych w umowie kredytu.
2. Środki z kredytu nie zostaną uruchomione, jeżeli:
  - 1) Kredytobiorca nie opłacił prowizji za udzielenie kredytu,
  - 2) Kredytobiorca nie opłacił składki na ubezpieczenie nieruchomości,
  - 3) Kredytobiorca nie spełnił warunków określonych w Umowie kredytu;
  - 4) po zawarciu Umowy kredytu Bank uzyskał informację, że została wszczęta egzekucja lub został złożony wniosek o ogłoszenie upadłości lub o zawarcie układu z wierzycielami wobec Kredytobiorcy i/lub jego małżonka, działających jako jednoosobowy przedsiębiorca lub wspólnik spółki osobowej,
  - 5) Kredytobiorca złożył fałszywe dokumenty lub podał nieprawdziwe dane stanowiące podstawę udzielenia kredytu,
  - 6) Kredytobiorca złożył niezgodne z prawdą oświadczenia, w tym dotyczące prawnego zabezpieczenia kredytu,
  - 7) lub że kredyt został udzielony wskutek innych działań sprzecznych z prawem
3. W sytuacji opisanej w ust. 2, Bank uprawniony będzie do wypowiedzenia Umowy kredytu. W takim przypadku Kredytobiorcy nie będzie przysługiwać roszczenie o zwrot poniesionych kosztów związanych z kompletowaniem przez niego wszystkich dokumentów stanowiących elementy wniosku kredytowego.

### § 22

1. Bank kontroluje obowiązki Kredytobiorcy wynikające z umowy kredytu, w tym m.in.:
  - 1) opłacanie składek z tytułu ubezpieczenia kredytu,
  - 2) ubezpieczanie budynku/ lokalu mieszkalnego od ognia i innych zdarzeń losowych oraz dokonanie cesji praw z polisy ubezpieczeniowej na rzecz Banku.
2. Kredytobiorca zobowiązany jest do przedstawiania Bankowi dowodu zawarcia umowy ubezpieczenia, o którym mowa w ust.1. pkt.2).

### § 23

1. W okresie trwania umowy kredytu Bank ma prawo dodatkowo żądać od Kredytobiorcy pisemnej informacji o wszelkich okolicznościach mających istotny wpływ na jego stan majątkowy i finansowy.
2. Kredytobiorca osiągający dochody z działalności gospodarczej lub z tytułu udziałów w spółce z ograniczoną odpowiedzialnością zobowiązany jest do przedkładania Bankowi w całym okresie kredytowania dokumentów formalno-prawnych za każdym razem kiedy nastąpi w nich jakokolwiek zmiana.
3. Kredytobiorca zobowiązany jest do sporządzania i przedstawiania na żądanie Banku operatów szacunkowych nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu, szczególnie w przypadku pogorszenia sytuacji ekonomiczno-finansowej Kredytobiorcy lub w przypadku znacznego spadku ceny rynkowej tej nieruchomości.
4. Kredytobiorca ma obowiązek informować Bank o każdej zmianie danych osobowych swoich i Poręczyciela, w szczególności o zmianie stanu cywilnego, adresu oraz innych informacji podanych w umowie kredytu.

## Rozdział 8. Spłata kredytu

### § 24

1. Spłata kapitału i odsetek następuje w okresach miesięcznych w terminach określonych w Umowie kredytu oraz harmonogramie spłaty, stanowiącym załącznik do Umowy kredytu:
  - 1) w malejących ratach kapitałowo-odsetkowych (równe raty kapitałowe i odsetki liczone od aktualnego zadłużenia), lub
  - 2) w równych ratach kapitałowo-odsetkowych (rosnące raty kapitałowe i odsetki liczone od aktualnego zadłużenia),
2. Data pierwszej spłaty raty kapitałowej przypada najwcześniej w następnym miesiącu kalendarzowym po dacie wypłaty kredytu.
3. O dotrzymaniu terminu spłaty kredytu decyduje data wpływu środków na rachunek określony w umowie kredytu.
4. Jeżeli termin spłaty raty i innych należności Banku ustalony w Umowie kredytu przypada na dzień wolny od pracy w Banku, wpływ środków z tytułu spłaty raty kapitałowo-odsetkowej i innych należności Banku w pierwszym dniu roboczym po tym dniu jest traktowany jako spłata w terminie.
5. Spłata rat kredytowych następuje w formie:
  - 1) wpłaty gotówkowej na rachunek wskazany przez Bank w umowie kredytowej,
  - 2) wpłaty bezgotówkowej (przelewu) na rachunek wskazany przez Bank w umowie kredytowej,

- 3) obciążenia rachunku oszczędnościowo-rozliczeniowego w Banku na podstawie udzielonego Bankowi pełnomocnictwa.

Dowód wpłaty lub polecenie przelewu powinny zawierać imię i nazwisko Kredytobiorcy oraz numer umowy kredytu.

6. Dokonywane przez Kredytobiorcę nadpłaty kredytu, tj. nadwyżki kwot dokonanych przez Kredytobiorcę spłat nad kwoty rat ustalonych harmonogramem, powodują zmniejszenie należnego do spłaty kapitału przy zachowaniu umownego okresu spłaty, z zastrzeżeniem § 25 ust.2.
7. Środki pieniężne wpłacone przez Kredytobiorcę lub odzyskane przez Bank w wyniku realizacji zabezpieczeń lub w toku postępowania egzekucyjnego są zaliczane na poczet spłaty zobowiązań Kredytobiorcy w kolejności określonej w umowie kredytu.

#### § 25

1. Kredytobiorca ma prawo do wcześniejszej spłaty całości lub części kredytu bez konieczności podpisania aneksu do Umowy kredytu z zastrzeżeniem powiadomienia Banku ( pisemnie, tel. lub w innej ogólnie stosowanej formie ) najpóźniej 3 dni przed dokonaniem spłaty.
2. W przypadku wcześniejszej spłaty części kredytu Kredytobiorca powinien wskazać, czy wcześniejsza spłata skróci okres spłaty kredytu z zachowaniem miesięcznych rat kapitałowo-odsetkowych czy też zmniejszy wysokość miesięcznych rat kapitałowo-odsetkowych z zachowaniem okresu spłaty kredytu.
3. Z tytułu wcześniejszej spłaty całości lub części kredytu, Bank nie pobiera prowizji rekompensacyjnej. W ciągu 14 dni od dokonania spłaty Bank zobowiązany jest do rozliczenia kredytu.

#### § 26

1. W przypadku niespłacenia przez Kredytobiorcę w terminie którejkolwiek raty wynikającej z Umowy kredytu niespłacona kwota staje się zadłużeniem przeterminowanym.
2. Od kwoty kredytu znajdującego się na rachunku należności przeterminowanych Bank nalicza za każdy dzień zwłoki (od dnia zaksięgowania zadłużenia do dnia poprzedzającego jego całkowitą spłatę) odsetki w wysokości określonej w umowie kredytu.
3. W przypadku stwierdzenia opóźnienia w spłacie raty kredytu lub odsetek, Bank przystępuje do czynności mających na celu odzyskanie należności zgodnie z postanowieniami umowy.

### Rozdział 9. Wypowiedzenie/ wygaśnięcie Umowy kredytu

#### § 27

1. Bank może wypowiedzieć umowę kredytu w szczególności z powodu:
- 1) niespłacenia w terminie należności z tytułu udzielonego kredytu,
  - 2) zagrożenia terminowej spłaty kredytu z powodu złego stanu majątkowego Kredytobiorcy,
  - 3) znacznego obniżenia się realnej wartości zabezpieczenia lub utraty przedmiotu zabezpieczenia,
  - 4) niedotrzymania innych warunków umowy kredytu,
  - 5) wszczęcia przez innych wierzycieli egzekucji wobec Kredytobiorcy.
2. O wypowiedzeniu umowy kredytu w całości lub w części Bank powiadamia pisemnie Kredytobiorcę i inne osoby będące dłużnikami z tytułu zabezpieczenia, przekazując zawiadomienie bezpośrednio do rąk adresata lub listem poleconym za zwrotnym poświadczaniem odbioru, wyznaczając termin spłaty zadłużenia.
3. Okres wypowiedzenia umowy kredytu w całości lub w części wynosi 30 dni, stosownie do postanowień umowy kredytu, licząc od następnego dnia po doręczeniu zawiadomienia.
4. Kredytobiorca może pisemnie wypowiedzieć Umowę kredytu, z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia.
5. Kredytobiorca zobowiązany jest spłacić wykorzystany kredyt wraz z należnymi Bankowi odsetkami, opłatami, prowizjami i innymi kosztami wynikającymi z Umowy kredytu do końca okresu wypowiedzenia Umowy kredytu.
6. W przypadku nie dokonania przez Kredytobiorcę spłaty zadłużenia przed zakończeniem okresu wypowiedzenia, od dnia następnego po upływie okresu wypowiedzenia Kredytobiorca zobowiązany jest do zapłacenia Bankowi odsetek, liczonych od kwoty pozostałego do spłaty kapitału, według stopy dla zadłużenia przeterminowanego, o której mowa w § 26 ust. 2.
7. W przypadku wystąpienia zadłużenia przeterminowanego Bank ma prawo po nieskutecznym wezwaniu do zapłaty skierować sprawę na drogę postępowania egzekucyjnego.
8. W przypadku nie wykonania przez Kredytobiorcę zobowiązań wynikających z Umowy kredytu skutkujących możliwością wszczęcia postępowania sądowego lub egzekucyjnego, Bank obciąża Kredytobiorcę kwotą kosztów sądowych i postępowania egzekucyjnego ponoszonych przez Bank w związku z dochodzeniem roszczeń Banku, zasądzonych na rzecz Banku lub przyznanych Bankowi przez organ egzekucyjny.

#### § 28

1. Wywiązanie się Kredytobiorcy ze wszystkich warunków i terminów ustalonych w umowie kredytu powoduje wygaśnięcie umowy kredytu.
2. W przypadku spłaty kredytu Bank dokonuje ostatecznego jego rozliczenia, a w przypadku ewentualnej niedopłaty bądź nadpłaty odsetek i/ lub kapitału ustala sposób i termin jej uregulowania.
3. Po wygaśnięciu umowy kredytu Bank na wniosek Kredytobiorcy przekazuje mu dokumenty umożliwiające zwolnienie prawnych zabezpieczeń spłaty kredytu, jeśli konieczność wydania tych

dokumentów wynika z warunków ustanowionego zabezpieczenia.

### Rozdział 10. Reklamacje

#### § 29.

1. Kredytobiorca, może zgłosić reklamację, dotyczącą usług świadczonych przez Bank w następującym trybie:
- 1) pocztą tradycyjną kierując pismo na adres korespondencyjny dowolnej jednostki organizacyjnej Banku;
  - 2) telefonicznie lub pocztą elektroniczną (dane kontaktowe dostępne są na stronie internetowej Banku);
  - 3) pisemnie lub ustnie w placówce Banku.
2. Bank rozpatruje reklamację i udziela odpowiedzi Kredytobiorcy w postaci papierowej lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
3. Odpowiedź, o której mowa w ust. 2 może zostać dostarczona pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek Kredytobiorcy.
4. Bank udziela odpowiedzi, o której mowa w ust. 2 bez zbędnej zwłoki jednak nie później niż w terminie do 30 dni kalendarzowych od daty otrzymania reklamacji.
5. W przypadku, gdy z uwagi na złożoność sprawy, zachodzi konieczność przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego i termin 30-dniowy nie może zostać dotrzymany, Bank informuje Kredytobiorcę o:
- 1) przyczynie opóźnienia;
  - 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone;
  - 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.
8. W przypadku nieuwzględnienia roszczeń wynikających z reklamacji Kredytobiorcy, treść odpowiedzi, będzie zawierać również pouczenie o możliwości:
- 1) odwołania się od stanowiska zawartego w odpowiedzi, jeżeli podmiot rynku finansowego przewiduje tryb odwoławczy, a także o sposobie wniesienia tego odwołania;
  - 2) skorzystania z instytucji mediacji albo sądu polubownego, albo innego mechanizmu polubownego rozwiązywania sporów, jeżeli podmiot rynku finansowego przewiduje taką możliwość;
  - 3) wystąpienia z wnioskiem o rozpatrzenie sprawy do Rzecznika Finansowego;
  - 4) wystąpienia z powództwem do sądu powszechnego ze wskazaniem podmiotu, który powinien być pozwany i sądu miejscowo właściwego do rozpoznania sprawy.

### Rozdział 11. Pozasądowe rozwiązywanie sporów konsumenckich

#### § 30.

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](http://www.zbp.pl).
3. Zasady pozasądowego rozwiązywania sporów konsumenckich w trybie przeprowadzenie postępowania polubownego przy Rzeczniku Finansowym opisane są na stronie internetowej [www.rf.gov.pl](http://www.rf.gov.pl).
4. Po wyczerpaniu procedury reklamacyjnej w Banku 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 12. Inne postanowienia

#### § 31.

1. Kredytobiorca zobowiązany jest terminowo spłacać wszelkie należne podatki i opłaty związane z nieruchomością stanowiącą przedmiot zabezpieczenia oraz składki (koszty) z tytułu ubezpieczenia wymienione w Umowie kredytu i wszelkie inne zobowiązania publicznoprawne.
2. Na wezwanie Banku, Kredytobiorca zobowiązany jest okazać oryginały dowodów wpłaty należności, o których mowa w ust. 1.

#### § 32

1. Kredytobiorca zobowiązany jest w okresie kredytowania informować Bank o każdej zmianie danych swoich i innych osób będących dłużnikami Banku z tytułu zabezpieczenia kredytu, podanych we wniosku, Umowie kredytu i dokumentach ustanawiających zabezpieczenie spłaty kredytu, w szczególności o zmianie adresu (w tym adresu do korespondencji) lub miejsca pracy.
2. W całym okresie kredytowania na żądanie Banku, Kredytobiorca jest zobowiązany do udostępniania informacji i dokumentów celem oceny

jego zdolności kredytowej, tj.: zaświadczenia o zarobkach/ emeryturze/ rencie, wyciągu z rachunku, formularzy PIT wykazujących dochody, nie częściej jednak niż co 12 miesięcy.

3. Dokumenty wystawiane przez urzędy administracji publicznej, banki, inne instytucje oraz dokumenty, na podstawie których Bank może dochodzić swoich roszczeń, muszą być złożone w Banku w oryginale lub poświadczony za zgodność z oryginałem.

### § 33

1. W celu podjęcia niezbędnych działań związanych z zawarciem i wykonaniem Umowy kredytu oraz w celu wypełnienia usprawiedliwionych potrzeb Banku związanych z wykonywaniem czynności bankowych, podane przez Kredytobiorcę dane osobowe i informacje stanowiące tajemnicę bankową będą przekazywane na podstawie art. 105 ust. 4 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. Prawo bankowe (Dz.U. z 2016 r. poz. 1988) do Biura Informacji Kredytowej S.A. z siedzibą w Warszawie, Biuro Obsługi Klienta przy ul. Zygmunta Modzelewskiego 77 A oraz będą przechowywane przez to Biuro, zgodnie z zasadami określonymi w art. 105a ustawy Prawo bankowe. Dane Kredytobiorcy są niezbędne do wykonania ustawowo określonych czynności bankowych.
2. Bank może też przekazać dane osobowe do Systemu BANKOWY REJESTR, którego administratorem danych jest Związek Banków Polskich z siedzibą w Warszawie, przy ul. Kruczkowskiego 8, w przypadku przedłożenia fałszywych dokumentów lub złożenia nieprawdziwych oświadczeń w celu uzyskania kredytu lub mogących w inny sposób narazić Bank na straty oraz w przypadku, gdy Kredytobiorca, pomimo odrębnego wezwania, nie spłaci wymagalnych zobowiązań wobec Banku.
3. Dane osobowe oraz informacje stanowiące tajemnicę bankową mogą być udostępniane przez Biuro Informacji Kredytowej S.A. oraz Związek Banków Polskich: bankom oraz innym instytucjom ustawowo upoważnionym do udzielania kredytów, instytucjom finansowym będącym podmiotami zależnymi od banków oraz biurom informacji gospodarczej.
4. Bank może przekazywać informacje gospodarcze w rozumieniu ustawy z dnia 9 kwietnia 2010 r. o udostępnianiu informacji gospodarczych i wymianie danych gospodarczych (Dz.U. Nr 81, poz. 530) do biur informacji gospodarczych zgodnie z zasadami określonymi w tej ustawie.

### § 34.

1. Regulamin może zostać zmieniony przez Bank z ważnych przyczyn, tj.: zmian w przepisach prawa, wiążących Bank i mających wpływ na zasady i warunki udzielania kredytów oraz inne czynności bankowe związane z Umową kredytu lub zmian w produktach Banku, mających na celu ulepszenie usług lub czynności bankowych.
2. O wprowadzonych do Regulaminu zmianach Bank zobowiązuje się powiadomić Kredytobiorcę:
  - 1) wręczając mu lub przesyłając pełny tekst wprowadzonych zmian na trwałym nośniku, w szczególności na piśmie lub drogą elektroniczną - gdy zmiany wpływają na warunki zawartej Umowy kredytu;
  - 2) umieszczając tekst Regulaminu na stronie internetowej Banku [www.bsskierniewice.pl](http://www.bsskierniewice.pl).
3. W przypadku, gdy Kredytobiorca nie akceptuje wprowadzonych zmian do Regulaminu, ma prawo wypowiedzenia Umowy kredytu zgodnie z trybem określonym w § 27, informując o tym Bank w formie pisemnej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o zmianie Regulaminu. Jeśli w terminie 14 dni Kredytobiorca nie złoży pisemnego oświadczenia o braku akceptacji, zmiany uważa się za przyjęte.

### § 35.

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem mają zastosowanie: ustawa Prawo bankowe, ustawa Kodeks cywilny, ustawa o kredycie konsumenckim i inne właściwe, powszechnie obowiązujące przepisy prawa.

**Zarząd  
Banku Spółdzielczego  
w Skierniewicach**