

Spis treści

Rozdział 1. Postanowienia ogólne	1
Rozdział 2. Ogólne zasady funkcjonowania kredytów hipotecznych	1
Rozdział 3. Zabezpieczenie spłaty kredytu	1
Rozdział 4. Udzielanie i wykorzystanie kredytu	2
Rozdział 5. Reklamacje	2
Rozdział 6. Pozasądowe rozwiązywanie sporów konsumenckich	3
Rozdział 7. Inne postanowienia	3
Rozdział 8. Słowniczek	4

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

1. W Regulaminie kredytów hipotecznych dla klientów indywidualnych, który nazywamy jest dalej Regulaminem określamy zasady i warunki udzielania kredytów hipotecznych w złotych polskich osobom fizycznym.
2. Pojęcia i definicje, których używamy w Regulaminie zamieszczamy w końcowej części Regulaminu.
3. W Regulaminie wskazujemy najważniejsze informacje dotyczące Umowy kredytu.
4. Umowa kredytu i Regulamin są dokumentami, które powinienies czytać łącznie.
5. Wszędzie tam gdzie posługujemy się określeniem „my” – oznacza to nasz Bank, a tam gdzie pojawia się określenie „Ty” – oznacza to Ciebie czyli Kredytobiorcę.
6. Oferujemy kredyty hipoteczne w formule oprocentowania okresowo – stałego oraz oprocentowania zmiennego. Ty decydujesz, z której formuły korzystasz.
7. Oprocentowanie zmienne stanowi sumę wskaźnika referencyjnego oraz marży, oba te elementy określamy w Umowie kredytu.
8. Zasady ustalania oprocentowania okresowo – stałego kredytu oraz dokonywania zmian oprocentowania kredytu określamy w Umowie kredytu.

Rozdział 2. Ogólne zasady funkcjonowania kredytów hipotecznych

9. Powinieneś posiadać środki własne (nazywamy to wkładem własnym) w wysokości co najmniej 20% kosztu realizacji przedsięwzięcia, które pozwolą (wraz z uzyskanym kredytem) na realizację przedsięwzięcia, zastrzeżeniem postanowień Umowy 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.
13. 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. 11.
14. 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.
15. Kredyty hipoteczne 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.
16. Uniwersalny Kredyt Hipoteczny udzielany jest na dowolny cel (z wyłączeniem finansowania działalności gospodarczej lub rolniczej) i nie wymaga udokumentowania wykorzystania środków, jednakże cel ten musi zostać określony w Umowie kredytu.

Rozdział 3. Zabezpieczenie spłaty kredytu

17. Jesteś zobowiązany do ustanowienia i utrzymania prawnych zabezpieczeń kredytu określonych w Umowie kredytu i na zasadach określonych w Umowie kredytu.
18. Jeżeli:
 - 1) Twój kredyt przekroczył poziom 80% lub
 - 2) wartość nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia Twojego kredytu w stosunku do jej wartości ustalonej na podstawie ostatniej posiadanej przez nas wyceny obniżyła się o co najmniej 20%,
 wyślemy do Ciebie wezwanie do dostarczenia aktualnej wyceny nieruchomości sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego.
19. Przyjęta przez nas suma ubezpieczenia od ognia i zdarzeń losowych nieruchomości, która jest przedmiotem zabezpieczenia Twojego kredytu powinna odpowiadać wartości nieruchomości i nie może być niższa niż wartość nieruchomości.
20. Umowę ubezpieczenia lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego od ognia i innych zdarzeń losowych możesz zawrzeć z Zakładem ubezpieczeń współpracującym z nami w ramach dostępnej u nas oferty. Możesz także zawrzeć taką umowę z innym Zakładem ubezpieczeń, akceptowanym przez nas, pod warunkiem spełnienia minimalnych warunków ubezpieczenia w zakresie ograniczenia ryzyka kredytowego przed podpisaniem Umowy kredytu.
21. W przypadku kredytu przeznaczonego na budowę domu jednorodzinnego, do dnia kiedy uzyskasz ostateczną decyzję administracyjną o pozwoleniu na użytkowanie, za sumę ubezpieczenia nieruchomości w trakcie budowy, stanowiącej przedmiot zabezpieczenia Twojego kredytu, przyjmujemy przewidywaną wartość domu w budowie na zakończenie danego roku ubezpieczenia.
22. W przypadku, kiedy zawarłeś umowę ubezpieczenia na życie sumą ubezpieczenia na jaką ubezpieczyłeś swoje życie nie może być niższa od kwoty kredytu określonej w Umowie kredytu.
23. Jesteś zobowiązany w okresie kredytowania wskazać nas w umowie ubezpieczenia na życie, jako głównego uposażonego do otrzymania świadczenia na wypadek śmierci. Zobowiązujesz się także, że nie dokonasz żadnej zmiany w tej kwestii przed całkowitą spłatą kredytu.
24. Możesz zawrzeć umowę ubezpieczenia na życie z Zakładem ubezpieczeń współpracującym z nami, w ramach oferty dostępnej u nas lub z innym Zakładem ubezpieczeń akceptowanym przez nas, pod warunkiem, że spełnisz minimalne warunki ubezpieczenia w zakresie ograniczenia ryzyka kredytowego przed podpisaniem Umowy kredytu.
25. Jesteś zobowiązany do utrzymywania ważności wszystkich ubezpieczeń w Umowie kredytu oraz każdorazowego cedowania praw z tych umów na naszą rzecz, aż do czasu kiedy całkowicie spłacisz wszystkie zobowiązania wynikające z Umowy kredytu.
26. Jesteś zobowiązany do zawarcia umowy ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych, dokonania przelewu wierzytelności wynikających z tej umowy na naszą rzecz oraz przedłożenia dowodu przyjęcia do wiadomości przez Zakład ubezpieczeń faktu dokonania na nas przelewu wierzytelności z umowy ubezpieczenia z dowodem opłacenia składki przed wypłatą kredytu/pierwszej transzy kredytu.

27. W przypadku, gdy opłacasz składkę ubezpieczeniową w ratach, jesteś zobowiązany do przedkładania nam każdorazowo dowodów wpłaty rat składki. Jesteś zobowiązany wnieść ratę składki w terminie określonym w umowie ubezpieczenia.
28. Jesteś zobowiązany, w całym okresie kredytowania do dostarczenia nam aktualnej polisy ubezpieczeniowej nieruchomości, stanowiącej zabezpieczenie spłaty udzielonego kredytu, wystawionej przez Zakład ubezpieczeń współpracujący z nami w ramach oferty dostępnej u nas lub inny Zakład ubezpieczeń akceptowany przez nas, która spełnia minimalne warunki ubezpieczenia w zakresie ograniczenia ryzyka kredytowego. Jesteś zobowiązany do przedkładania polisy, aż do czasu całkowitej spłaty kredytu, a w przypadku, kiedy opłacasz składkę w ratach do przedkładania nam także dowodu zapłacenia poszczególnych rat składki ubezpieczeniowej.
29. Uznamy cesję z umowy ubezpieczenia za skutecznie ustanowioną, jeżeli podpisałeś z nami umowę cesji z umowy ubezpieczenia oraz dostarczyłeś polisę potwierdzającą zawarcie umowy ubezpieczenia z adnotacją o dokonanej cesji na nas i dowód opłacenia składki.
30. W przypadku, gdy otrzymałeś odszkodowanie wypłacone ze swojej polisy i suma ubezpieczenia uległa zmniejszeniu jesteś zobowiązany do dodatkowego doubezpieczenia swojej nieruchomości tak, aby suma ubezpieczenia spełniała warunki określone w pkt 19.
31. Ponosisz koszty ustanawiania, utrzymywania i odnawiania ustanowionych zabezpieczeń, o których mowa w Umowie kredytu, w całym okresie kredytowania.

Rozdział 4. Udzielanie i wykorzystanie kredytu

32. Udzielimy Ci kredytu jeżeli Ty i my zawrzemy pisemną Umowę kredytu.
33. Uruchomimy Ci kredyt lub transzę kredytu jeżeli złożysz nam pisemną dyspozycję w tym zakresie, przy czym:
 - 1) uruchomimy kredyt lub jego transzę w terminie wskazanym przez Ciebie w dyspozycji wypłaty, o ile do dyspozycji załączysz dokumenty potwierdzające spełnienie warunków, które wymagamy do uruchomienia środków z kredytu. Warunki te określiśmy w Umowie kredytu i Regulaminie;
 - 2) zrealizujemy dyspozycję w terminie do 7 dni roboczych od dnia wystawienia przez Ciebie dyspozycji wypłaty;
 - 3) wskazany przez Ciebie w dyspozycji wypłaty termin uruchomienia kredytu wypłacanego jednorazowo lub dla pierwszej transzy kredytu wypłacanego w transzach nie może być dłuższy niż 60 dni kalendarzowych od dnia podpisania Umowy kredytu. Termin ten możesz wskazać dłuższy, ale tylko w uzasadnionych przypadkach;
 - 4) wskazany przez Ciebie termin uruchomienia ostatniej transzy dla kredytu wypłacanego w transzach nie może przekroczyć 24 miesięcy od dnia uruchomienia pierwszej transzy. W uzasadnionych przypadkach, na Twój pisemny wniosek, możemy wydłużyć okres wykorzystania kredytu, z zachowaniem ustalonego okresu kredytowania;
 - 5) po upływie terminów, o których mówimy w ppkt. 3-4 wyżej, nie przysługuje Ci roszczenie o wypłatę środków z kredytu.
34. Wypłatę Twojego kredytu (za wyjątkiem Uniwersalnego Kredytu Mieszkaniowego) realizujemy w formie bezgotówkowej na rachunek bankowy, który:
 - 1) znajduje się w dostarczonej przez Ciebie akcie notarialnym umowy sprzedaży nieruchomości lub umowie deweloperskiej lub w odrębnym dokumencie wystawionym przez zbywcę, w przypadku kredytu na zakup nieruchomości,
 - 2) wskażemy Ci, w przypadku kredytu na spłatę innego kredytu,
 - 3) znajduje się w dostarczonych przez Ciebie fakturach lub dokumentach wystawianych przez wykonawcę lub podwykonawcę w języku polskim i w walucie PLN w przypadku kredytu na budowę, rozbudowę domu jednorodzinnego lub na generalny remont, modernizację domu jednorodzinnego/lokalu mieszkalnego,
 - 4) wskażesz nam, w przypadku kredytu na budowę domu jednorodzinnego oraz remontu, rozbudowy, modernizacji, gdy realizujesz inwestycję we własnym zakresie, tzw. systemem gospodarczym,
 - 5) wskazał nam inwestor zastępczy, w przypadku kredytu na nabycie prawa własności do domu jednorodzinnego/lokalu mieszkalnego budowanego przez dewelopera, lub przekażemy jako przelew do innego banku lub też wypłacimy gotówką w przypadku gdy inwestor zastępczy nie posiada u nas rachunku.
35. Każdą transzę udzielonego kredytu rozliczymy na podstawie dostarczonych przez Ciebie:
 - 1) zdjęć nieruchomości wykonanych zgodnie z naszymi wytycznymi,
 - 2) wpisów w dzienniku budowy, o ile dotyczy,
 - 3) faktur wystawionych na Ciebie, po wypłacie poprzedniej transzy kredytu (o ile taki wymóg jest zawarty w Umowie kredytu),
 - 4) kart z inspekcji nieruchomości.
36. Kolejną transzę Twojego kredytu uruchomimy pod warunkiem, że rozliczysz wypłatą, poprzednią transzę kredytu.
37. W przypadku kredytu przeznaczonego na budowę, rozbudowę lub dokończenie budowy domu jednorodzinnego każdą transzę rozliczymy dodatkowo na podstawie dostarczonych przez Ciebie aktualnych wpisów z dziennika budowy i zdjęć obrazujących wykonane prace.
38. Ostatnią transzę kredytu jesteś zobowiązany rozliczyć w terminie 90 dni kalendarzowych od jej uruchomienia. W uzasadnionych przypadkach, możemy przedłużyć ten termin na Twój wniosek.
39. Kolejne transze kredytu uruchomimy po ustaleniu przez nas zaangażowania środków z poprzedniej transzy w przedsięwzięcie, na podstawie wyników weryfikacji przedsięwzięcia w oparciu o dokumentację, o której mowa w pkt 35. Dodatkowo mamy prawo zlecić wykonanie kontroli inwestycji przed wypłatą każdej transzy, przy czym kontrola inwestycji przed wypłatą ostatniej transzy jest obowiązkowa.
40. W przypadku budowy, dokończenia budowy, przebudowy lub rozbudowy, generalnego remontu czy modernizacji jesteś zobowiązany zapewnić nam wgląd do dokumentacji budowy, w szczególności dziennika budowy oraz przedstawić nam posiadane przez siebie faktury za materiały i wykonane prace.
41. W przypadku negatywnego wyniku kontroli inwestycji, na którą udzieliliśmy kredytu, w szczególności na skutek niezrealizowania przez Ciebie wymaganego stopnia zaawansowania inwestycji, nieudostępnienia nam do wglądu dokumentacji budowy, dokumentacji zdjęciowej nieruchomości, faktur lub rachunków, nie wypłacimy Ci wnioskowanej transzy kredytu do momentu uzyskania pozytywnych wyników kontroli inwestycji oraz po spełnieniu pozostałych warunków koniecznych do wypłaty kredytu lub transzy kredytu.
42. Wypłatę Uniwersalnego Kredytu Hipotecznego realizujemy w formie bezgotówkowej na Twój rachunek prowadzony u nas lub jako przelew do innego banku lub też poprzez wypłatę gotówkową, w przypadku braku rachunku.
43. Jeśli wykorzystasz kredyt w kwocie niższej od kwoty udzielonego Ci kredytu, na Twój wniosek możemy dokonać zmniejszenia kwoty kredytu do wysokości wykorzystanej kwoty kredytu oraz ustalimy nową wysokość rat kapitałowych. W tym celu podpiszemy aneks do Umowy kredytu i przekażemy Ci nowy harmonogram spłat rat kredytu. Nie obniżymy Ci prowizji za udzielenie kredytu jeżeli nie wykorzystasz pełnej kwoty swojego kredytu.
44. Nie uruchomimy środków z kredytu, jeżeli:
 - 1) nie zapewnisz środków na rachunku na opłacenie prowizji za udzielenie kredytu;
 - 2) nie spełnisz warunków określonych w Umowie kredytu;
 - 3) uzyskamy informację, po zawarciu Umowy kredytu a przed wypłatą środków, że została wszczęta egzekucja lub został złożony wniosek o ogłoszenie upadłości lub o zawarcie układu z wierzycielami wobec:
 - a) Ciebie lub Twojego małżonka, działających jako jednoosobowy przedsiębiorca lub wspólnik spółki osobowej,
 - b) Poręczyciela lub jego małżonka, działający jako jednoosobowy przedsiębiorca lub wspólnik spółki osobowej.
45. W sytuacji, którą opisaliśmy w pkt 44, Umowa kredytu wygaśnie co oznacza, że po Twojej stronie nie istnieje wobec nas roszczenie o zawarcie Umowy kredytu na warunkach określonych w decyzji kredytowej, jak również nie przysługuje Ci roszczenie o zwrot poniesionych kosztów związanych z kompletowaniem wszystkich dokumentów stanowiących elementy wniosku kredytowego.

Rozdział 5. Reklamacje

46. Możesz zgłosić reklamację, dotyczącą świadczonych przez nas usług w następującym trybie:
 - 1) listownie na adres: 34-721 Raba Wyżna 30 lub na adres dowolnej naszej placówki;
 - 2) telefonicznie, faksem lub e-mailem (dane kontaktowe znajdziesz na naszej stronie internetowej: www.bsrabawyzna.pl/reklamacje);
 - 3) przez bankowość elektroniczną;
 - 4) pisemnie lub ustnie w naszej placówce. Jeśli złożysz reklamację ustnie, musisz potwierdzić jej złożenie na protokole reklamacyjnym;

- 5) elektronicznie na skrzynkę: AE:PL-98668-89223-JHWSB-30 w ramach usługi eDoręczenia.
47. Rozpatrzymy i udzielimy Ci odpowiedzi na reklamację w postaci papierowej lub za pomocą innego trwałego nośnika.
48. Odpowiedzi, o której mowa w pkt 47 udzielimy za pośrednictwem poczty elektronicznej, wyłączając na Twój wniosek.
49. Udzielimy Ci odpowiedzi na reklamację bez zbędnej zwłoki jednak nie później niż w terminie 30 dni kalendarzowych od daty otrzymania reklamacji.
50. Jeżeli Twoja reklamacja jest złożona i będziemy musieli przeprowadzić postępowanie wyjaśniające zastrzegamy sobie prawo, że możemy nie dotrzymać 30 dniowego terminu na przekazanie Ci odpowiedzi na reklamację. W takich przypadkach poinformujemy Cię o:
- 1) przyczynie opóźnień,
 - 2) wskażemy okoliczności, które musimy ustalić,
 - 3) wskażemy przewidywany termin udzielenia odpowiedzi.
51. W przypadku, o którym mówimy w pkt 50, rozpatrzymy i udzielimy Ci odpowiedzi na reklamację w terminie nie dłuższym niż 60 dni kalendarzowych od daty otrzymania reklamacji.
52. Złożenie reklamacji nie zwalnia Cię z obowiązku terminowego regulowania zobowiązań wynikających z harmonogramu spłaty wobec nas, o ile nie jest on kwestią przedmiotu reklamacji.
53. Jeżeli nie uwzględnimy Twoich roszczeń wynikających z reklamacji, to w odpowiedzi na reklamację, informujemy Cię o Twoich prawach, tj., że możesz:
- 1) odwołać się od stanowiska zawartego w naszej odpowiedzi, jeżeli przewidujemy tryb odwoławczy, informujemy Cię także o sposobie wniesienia odwołania;
 - 2) skorzystać z instytucji mediacji albo sądu polubownego, albo innego mechanizmu polubownego rozwiązywania sporów, jeżeli przewidujemy taką możliwość;
 - 3) wystąpić z wnioskiem o rozpatrzenie sprawy do Rzecznika Finansowego;
 - 4) wystąpić z powództwem do sądu powszechnego ze wskazaniem podmiotu, który powinien być pozwany i sądu miejscowo właściwego do rozpoznania sprawy.

Rozdział 6. Pozasądowe rozwiązywanie sporów konsumenckich

54. Spory powstałe pomiędzy nami będziemy rozstrzygać zgodnie z Twoim wyborem:
- 1) polubownie,
 - 2) przez sąd powszechny właściwy dla miejsca Twojego zamieszkania albo naszej siedziby
55. Jeżeli wyczerpiemy opisaną w Rozdziale 5 procedurę reklamacyjną, możesz złożyć wniosek o przeprowadzenie postępowania polubownego przy Rzeczniku Finansowym zgodnie z ustawą o pozasądowym rozwiązywaniu sporów konsumenckich.
56. Jeśli chcesz rozwiązać spór między nami bez sądu, to możesz zwrócić się do następujących podmiotów:
- 1) Rzecznik Finansowy
Szczegóły dotyczące rozwiązywania sporów przez Rzecznika Finansowego znajdziesz na stronie internetowej: www.rf.gov.pl/polubowne/. Postępowanie jest płatne. Wniosek o wszczęcie postępowania możesz złożyć:
 - a) pisemnie na adres: Biuro Rzecznika Finansowego, Departament Pozasądowego Rozwiązywania Sporów, ul. Nowogrodzka 47 A, 00-695 Warszawa;
 - b) za pośrednictwem platformy ePUAP;
 - c) przez formularz na stronie internetowej (musisz mieć kwalifikowany podpis elektroniczny);
 - d) elektronicznie na skrzynkę: AE:PL-82898-28814-BHBGA-15 w ramach usługi eDoręczenia (musisz mieć kwalifikowany podpis elektroniczny);
 - e) osobiście w: siedzibie Biura Rzecznika Finansowego lub we wskazanym przez niego Oddziale Terenowym.
 - 2) Arbiter Bankowy przy Związku Banków Polskich
Szczegóły dotyczące rozwiązywania sporów arbitrażowych przez Arbitra Bankowego znajdziesz na stronie internetowej: www.zbp.pl/dla-klientow/arbiter-bankowy. Postępowanie jest płatne. Wniosek o wszczęcie postępowania możesz złożyć:
 - a) pisemnie na adres: Bankowy Arbitraż Konsumencki ul. Kruczkowskiego 8, 00-380 Warszawa lub
 - b) e-mailem na adres: arbitraz.kancelaria@zbp.pl.
 - 3) Sąd Polubowny przy Komisji Nadzoru Finansowego
Szczegóły dotyczące rozwiązywania sporów przez Sąd Polubowny przy KNF znajdziesz na stronie internetowej: www.knf.gov.pl/dla_rynku/sad_polubowny_przy_KNF.

Postępowanie jest płatne. Wniosek o wszczęcie postępowania możesz złożyć:

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

Rozdział 7. Inne postanowienia

1. Aktualną tabelę oprocentowania udostępniamy w placówkach oraz na stronie internetowej naszego Banku (www.bsrabawyzna.pl).
2. Przy naliczaniu odsetek od wykorzystanego kredytu, przyjmujemy że rok liczy 365 dni, a miesiąc rzeczywistą liczbę dni.
3. Odsetki od kredytu płacisz razem z miesięcznymi spłatami raty kapitału kredytu, z wyłączeniem okresu karencji w spłacie kapitału, kiedy płatne są same odsetki.
4. Nie będziemy wymagali zmiany Umowy kredytu, nie wypowiemy jej oraz nie będziemy wymagali podpisania aneksu do Umowy kredytu jeżeli będziemy musieli zmienić stopę procentową w związku ze zmianą wskaźnika referencyjnego.
5. Możemy zmienić Regulamin z ważnych przyczyn, tj.:
 - 1) zmiany w przepisach prawa powszechnie obowiązującego;
 - 2) rekomendacji, interpretacji przepisów regulujących działalność sektora bankowego bądź świadczenie przez Bank usług wynikających z orzeczeń sądów, w tym sądów UE;
 - 3) zarządzenia Prezesa NBP, uchwał i rekomendacji KNF, decyzje UOKiK lub innych właściwych w tym zakresie organów lub urzędów kontrolnych, w tym organów i urzędów UE;
 - 4) zmiany w produktach i usługach Banku;
 - 5) podwyższenia poziomu świadczenia przez Bank usług, bądź czynności bankowych;
 - 6) zmiany narzędzi technologicznych i środków wykorzystywanych do świadczenia usług objętych Regulaminem, mających wpływ na prawa i obowiązki Stron Umowy określone w Regulaminie.
6. Poinformujemy Cię o zmianach wprowadzonych do Regulaminu:
 - 1) 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.bsrabawyzna.pl).
7. W przypadku, gdy nie zaakceptujesz wprowadzonych zmian do Regulaminu, masz prawo wypowiedzenia Umowy kredytu na zasadach określonych w Umowie kredytu. W takim przypadku powinieneś nas poinformować o tym w formie pisemnej, w terminie 30 dni kalendarzowych od dnia otrzymania zawiadomienia o zmianie Regulaminu. Zobowiązany jesteś także do spłaty wszelkich swoich zobowiązań wobec nas, wynikających z zawartej Umowy kredytu najpóźniej w ostatnim dniu okresu wypowiedzenia.
8. Jeżeli uzupełnimy Regulamin o nowe wprowadzone produkty oraz wprowadzimy postanowienia rozszerzające zakres oferty kredytowej do Regulaminu, to nie uznamy tego jako zmiany warunków Umowy kredytu.
9. Opłaty i prowizje pobierać będziemy za czynności związane z udzieleniem i obsługą kredytu zgodnie z obowiązującą Taryfą w dniu dokonania czynności.
10. Zobowiązany jesteś do wpłacenia prowizji za udzielenie kredytu najpóźniej w chwili uruchomienia kredytu lub pierwszej transzy kredytu w formie:
 - 1) wpłaty gotówkowej przed uruchomieniem kredytu,
 - 2) wpłaty przelewem przed uruchomieniem kredytu,
 - 3) pobrania przez nas w dniu wypłaty kredytu ze środków zgromadzonych na Twoim rachunku,
 - 4) pobrania przez nas ze środków kredytowych.
11. Zastrzegamy sobie możliwość zmiany opłat i prowizji w Taryfie.
12. Możemy zmienić Taryfę w sposób polegający na podwyższeniu stawek opłat i prowizji 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 międzybankowy 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%.
13. Możemy podwyższyć opłaty i prowizję w Taryfie, w oparciu o przesłanki, o których mówimy w pkt 69 nie częściej niż cztery razy w roku.
14. Możemy obniżyć lub uchylić opłaty i prowizję w Taryfie w każdym czasie i nie jest to uzależnione od przesłanek określonych w pkt 69 .
15. Poinformujemy Cię na trwałym nośniku, w szczególności na piśmie lub drogą elektroniczną o zakresie wprowadzonych zmian w Taryfie w terminie nie później niż 2 miesiące przed datą ich wejścia w życie.
16. Jeżeli nie zaakceptujesz wprowadzonych zmian do Taryfy, masz prawo wypowiedzenia Umowy kredytu na zasadach określonych w Umowie kredytu. O tym fakcie powinniśmy nas poinformować w formie pisemnej w terminie 30 dni kalendarzowych od dnia otrzymania zawiadomienia o zmianie Taryfy. W takim przypadku jesteś zobowiązany do spłaty wszelkich swoich zobowiązań wobec nas, wynikających z zawartej Umowy kredytu najpóźniej w ostatnim dniu okresu wypowiedzenia.
17. Aktualną Taryfę udostępniamy w placówkach oraz na stronie internetowej Banku (www.bsrabawyzna.pl).
18. Jeżeli nie uregulowaliśmy czegoś w Regulaminie to zastosowanie mają:
- 1) ustawa Prawo bankowe;
 - 2) ustawa Kodeks cywilny;
 - 3) ustawa o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami;
 - 4) ustawa Prawo Budowlane;
 - 5) ustawa o gospodarce nieruchomościami;
 - 6) rozporządzenie RM w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego;
 - 7) standard zawodowy rzeczoznawców majątkowych nr 1 wycena dla zabezpieczenia wiarytelności ogłoszonym obwieszczeniem Ministra Infrastruktury i Budownictwa;
 - 8) ustawa o własności lokali;
 - 9) ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych;
 - 10) ustawa o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego, o Rzeczniku Finansowym i o Funduszu Edukacji Finansowej;
 - 11) ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- z późniejszymi zmianami, oraz inne właściwe, powszechnie obowiązujące przepisy prawa.

Rozdział 8 Słowniczek

- 1) **Bank (My)** – Bank Spółdzielczy w Rabie Wyżnej;
- 2) **inwestor zastępczy** – podmiot prowadzący inwestycję w Twoim zastępstwie, np. deweloper;
- 3) **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;
- 4) **kontrola inwestycji (inspekcja)** – opinia o przedmiocie kredytowania wykonana przez rzeczoznawcę majątkowego, wpisanego na listę rzeczoznawców majątkowych preferowanych przez Bank dostępnej na stronach internetowych: www.pfsm.pl, www.zbp.pl lub naszego pracownika na podstawie osobistej inspekcji nieruchomości oraz stosownej do tego analizy;
- 5) **kredyt** – każda transakcja obciążona ryzykiem kredytowym, objęta Regulaminem, tj. każdy kredyt hipoteczny dla klientów indywidualnych znajdujący się w naszej ofercie bądź obsłudze;
- 6) **Kredytobiorca (Ty)** – osoba fizyczna posiadająca pełną zdolność do czynności prawnych, która zawarła z nami Umowę kredytu;
- 7) **LTV (Loan to Value)** – wskaźnik wyrażający stosunek wartości ekspozycji kredytowej do wartości nieruchomości;

- 8) **marża** – stała wartość wyrażona w punktach procentowych, która jest określona w Umowie kredytu;
 - 9) **modernizacja** – trwałe ulepszenie, unowocześnienie, istniejącego budynku lub lokalu, przez co zwiększa się jego wartość użytkową;
 - 10) **nieruchomość** – działka gruntu zabudowana lub mająca zostać zabudowana domem jednorodzinnym (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;
 - 11) **okres kredytowania** – okres liczony od dnia uruchomienia kredytu lub jego pierwszej transzy do dnia określonego w Umowie kredytu, jako ostateczny termin spłaty kredytu;
 - 12) **okres wypowiedzenia Umowy kredytu** – okres liczony od dnia następnego po doręczeniu oświadczenia o wypowiedzeniu Umowy kredytu do ostatniego dnia okresu wypowiedzenia wskazanego w treści wypowiedzenia;
 - 13) **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;
 - 14) **placówka Banku** – nasza jednostka organizacyjna, prowadząca bezpośrednią obsługę klientów;
 - 15) **Poręczyciel** – osoba fizyczna, posiadająca pełną zdolność do czynności prawnych, która zobowiązuje się wobec nas do spłacenia zadłużenia z tytułu Umowy Kredytu w przypadku niewykonania przez Ciebie zobowiązania;
 - 16) **przedsięwzięcie** – budowa lub zakup domu jednorodzinnego, albo zakup lokalu mieszkalnego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym;
 - 17) **rachunek** – wskazany w Umowie kredytu rachunek prowadzony przez nas, przeznaczony do spłaty kredytu;
 - 18) **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;
 - 19) **Tabela oprocentowania** – Tabela oprocentowania produktów bankowych Banku Spółdzielczego w Rabie Wyżnej;
 - 20) **Taryfa** – Taryfa opłat i prowizji bankowych Banku Spółdzielczego w Rabie Wyżnej dla klientów indywidualnych;
 - 21) **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;
 - 22) **Umowa kredytu** – każda umowa, na podstawie której zostaje udzielony kredyt (kredyt mieszkaniowy „Mój Dom” lub „Uniwersalny Kredyt Hipoteczny”);
 - 23) **wskaźnik referencyjny** – określony w Umowie kredytu, służy wraz z marżą kredytu do ustalania wysokości oprocentowania kredytu, na warunkach oraz zasadach określonych w Umowie kredytu;
 - 24) **wymagany wkład własny Kredytobiorcy** – wyrażona kwotą pieniężną wartość Twoich środków własnych, którą w myśl naszych przepisów wewnętrznych, uznajemy za minimalny, niezbędny udział w finansowaniu transakcji będącej przedmiotem Umowy kredytu, na zasadach określonych w Umowie Kredytu;
 - 25) **Zakłady ubezpieczeń akceptowane przez nas** – zakłady ubezpieczeń, których ubezpieczenia są aktualnie przez nas akceptowane, jako zabezpieczenie kredytu, jeśli ubezpieczenia te są zgodne z minimalnym zakresem warunków ochrony ubezpieczeniowej przez nas wymaganej. Lista Zakładów Ubezpieczeń przez nas akceptowanych nie jest tożsama z listą zakładów ubezpieczeń współpracujących z nami w ramach dostępnej u nas oferty ubezpieczeń. Lista zakładów ubezpieczeń akceptowanych przez nas zawiera zakłady ubezpieczeń aktualnie współpracujące i niewspółpracujące z nami. Akceptujemy zawarte przez Ciebie ubezpieczenie jako zabezpieczenie kredytu, jeśli spełnia ono uznawane u nas minimalne warunki ochrony ubezpieczeniowej, tj.:
- a) zakład ubezpieczeń (wystawca polisy) znajduje się na Liście Zakładów Ubezpieczeń przez nas akceptowanych oraz

- b) umowa ubezpieczenia spełnia minimalne kryteria ochrony ubezpieczeniowej.

Aktualna Lista Zakładów Ubezpieczeń akceptowanych przez nas oraz Minimalny zakres ochrony ubezpieczeniowej znajdują się na naszej stronie internetowej (www.bsrabawyzna.pl);

- 26) **Zakłady ubezpieczeń współpracujące z nami** – zakłady ubezpieczeń, które zawarły z nami umowy, na mocy których pośredniczymy w sprzedaży ubezpieczeń znajdujących się w ich ofercie dla klientów indywidualnych. Aktualna lista towarzystw

ubezpieczeniowych współpracujących z nami oraz aktualna oferta ubezpieczeń dostępna dla klientów indywidualnych znajdują się na naszej stronie internetowej (www.bsrabawyzna.pl);

- 27) **zmienna stopa procentowa** – stopa, według której oprocentowany jest kredyt, ustalana jako suma wskaźnika referencyjnego i marży. Marża ustalana jest indywidualnie przez Ciebie i nas w Umowie kredytu.

Regulamin obowiązuje od 01.05.2025r.