

REGULAMIN UDZIELANIA KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH I POŻYCZEK HIPOTECZNYCH**Rozdział 1. Postanowienia ogólne****§ 1.**

Regulamin udzielania kredytów mieszkaniowych i pożyczek hipotecznych w Spółdzielczym Banku Rozwoju, zwany dalej „Regulaminem”, określa zasady i warunki udzielania przez Bank osobom fizycznym kredytów hipotecznych w PLN tj. kredytów mieszkaniowych oraz pożyczek hipotecznych..

§ 2.

Użyte w Regulaminie określenia oznaczają:

- 1) **Bank** – Spółdzielczy Bank Rozwoju, podlegający nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego;
- 2) **BGK** – Bank Gospodarstwa Krajowego z siedzibą w Warszawie, Al. Jerozolimskie 7, 00-955 Warszawa, tymczasowa siedziba oraz adres do korespondencji: Bank Gospodarstwa Krajowego, Bud. VARSO 2, ul. Chmielna 73, 00-801 Warszawa;
- 3) **całkowita kwota kredytu** – maksymalna kwota wszystkich środków pieniężnych nieobejmujących 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 nieobejmujących kredytowanych kosztów kredytu hipotecznego, które Bank udostępni Kredytobiorcy na podstawie Umowy o kredyt;
- 4) **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;
- 5) **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 wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku; **w przypadku gwarantowanego kredytu mieszkaniowego - położony na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej budynek mieszkalny jednorodzinny w rozumieniu art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, w którym wydzielono wyłącznie jeden lokal mieszkalny**
- 6) **deweloper** – przedsiębiorca w rozumieniu ustawy z dnia 23 kwiecień 1964 r. – Kodeks Cywilny, 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;
- 7) **gospodarstwo domowe** – gospodarstwo domowe prowadzone samodzielnie przez pełnoletnią osobę fizyczną albo wspólnie przez małżonków lub rodziców co najmniej jednego wspólnego dziecka pozostającego pod ich władzą rodzicielską albo opieką prawną;
- 8) **gwarantowany kredyt mieszkaniowy** - kredyt zabezpieczony hipoteką, w tym kredyt, którego umową przewiduje zabezpieczenie hipoteką po zakończeniu budowy domu jednorodzinny, oraz:
 - a) objęty gwarancją albo
 - b) spleacony w części objętej gwarancją.
- 9) **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;
- 10) **inny kredyt** – kredyt hipoteczny zaciągnięty w innym banku, z którego/jej korzysta Kredytobiorca i na spłatę którego/jej zaciąga kredyt mieszkaniowy/ pożyczkę hipoteczną w Banku;
- 11) **inny kredyt mieszkaniowy** – kredyt mieszkaniowy zaciągnięty przez Kredytobiorcę w innym banku;
- 12) **inwestor zastępczy** – podmiot prowadzący inwestycję w zastępstwie Kredytobiorcy, np. deweloper;
- 13) **kanał dystrybucji** – sposób przekazywania przez Bank Kredytobiorcy oraz innym osobom będącym dłużnikami Banku z tytułu zabezpieczenia spłaty kredytu / pożyczki, harmonogramów spłaty, informacji o zmianach Regulaminu, Taryfy;
- 14) **karencja**– okres od dnia wypłaty kredytu / pożyczki lub pierwszej transzy kredytu / pożyczki do określonego w Umowie kredytu / pożyczki terminu spłaty pierwszej raty kapitałowo-odsetkowej kredytu / pożyczki, wynoszący maksymalnie 24 miesiące z możliwością wydłużenia okresu do 36 miesięcy w uzasadnionych przypadkach;
- 15) **kontrola inwestycji (inspekcja)** – opinia o przedmiocie kredytowania wykonana przez rzeczoznawcę majątkowego, wpisanego na listę na zasadach opisanych w pkt 56 lub pracownika Banku na podstawie osobistej inspekcji nieruchomości oraz stosownej do tego analizy;
- 16) **kredyt** – każda transakcja obciążona ryzykiem kredytowym, objęta Regulaminem, tj: kredyt mieszkaniowy, pożyczka hipoteczna;
- 17) **Kredytobiorca** – osoba fizyczna posiadająca pełną zdolność do czynności prawnych, która zawarła z Bankiem Umowę kredytu / pożyczki;
- 18) **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; **w przypadku gwarantowanego kredytu mieszkaniowego - położony na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu art. 2 ust. 2 zdanie pierwsze ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali znajdujący się w budynku, w skład którego wchodzi co najmniej dwa lokale mieszkalne;**
- 19) **LTV (Loan to Value)** – wskaźnik wyrażający stosunek wartości ekspozycji kredytowej do rynkowej wartości nieruchomości, stanowiącej zabezpieczenie kredytu / pożyczki;
- 20) **marża** – ustalona indywidualnie stała wartość wyrażona w punktach procentowych,
- 21) **modernizacja** – trwałe ulepszenie, unowocześnienie, istniejącego budynku lub lokalu, przez co zwiększa się jego wartość użytkową;
- 22) **nierzydent** – osoba fizyczna nie mająca miejsca zamieszkania w kraju, w odniesieniu do przepisów ustawy Prawo dewizowe;
- 23) **nieruchomość mieszkalna** - nieruchomość przeznaczona na cele mieszkaniowe, która jest lub będzie zamieszkana lub przeznaczona pod wynajem przez właściciela (z wyłączeniem działalności gospodarczej), tj. dom albo lokal mieszkalny, stanowiący odrębną nieruchomość wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służącymi zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bądź też wykorzystywanymi zgodnie z ich przeznaczeniem na inne cele niż mieszkalne (części składowe lokalu, tj. pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż), działka budowlana lub jej część, przeznaczona pod budowę domu jednorodzinny lub budynku mieszkalnego;
- 24) **nieruchomość komercyjna** - nieruchomość niebędąca nieruchomością mieszkalną to
- 25) **niski wkład własny** – różnica pomiędzy wkładem własnym Kredytobiorcy wymaganym przez Bank, a wkładem własnym wniesionym przez Kredytobiorcę;
- 26) **okres kredytowania** – okres liczony od dnia uruchomienia kredytu / pożyczki lub jego pierwszej transzy do dnia określonego w Umowie kredytu / pożyczki jako ostateczny termin spłaty kredytu / pożyczki;
- 27) **okres wykorzystania kredytu / pożyczki** – określony w Umowie kredytu / pożyczki okres liczony od dnia uruchomienia pierwszej transzy kredytu / pożyczki do dnia uruchomienia ostatniej transzy kredytu / pożyczki;
- 28) **okres wypowiedzenia Umowy kredytu / pożyczki** – okres liczony od dnia następnego po doręczeniu oświadczenia o wypowiedzeniu Umowy kredytu/ pożyczki do ostatniego dnia okresu wypowiedzenia wskazanego w treści wypowiedzenia;
- 29) **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;
- 30) **osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego** - osoba lub osoby prowadzące gospodarstwo domowe oraz dzieci pozostające pod władzą rodzicielską albo opieką prawną co najmniej jednej z tych osób i stale z nią zamieszkujące;
- 31) **placówka Banku** – jednostka organizacyjna Banku, prowadząca bezpośrednio obsługę Klienta;
- 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 oraz inne podmioty w myśl Ustawy z dnia 5 sierpnia 2015 r. o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym;
- 33) **Poręczyciel** – osoba fizyczna, posiadająca pełną zdolność do czynności prawnych, zobowiązująca się wobec Banku do spłacenia zadłużenia z tytułu Umowy kredytu/ pożyczki w przypadku niewykonania zobowiązania przez Kredytobiorcę;
- 34) **portfelowa linia gwarancyjna Rządowego Funduszu Mieszkaniowego/ portfelowa linia gwarancyjna PLG-RFM** - zbiór udzielonych przez BGK na podstawie umowy zawartej z Bankiem jednostkowych gwarancji spłaty kredytów udzielonych przez Bank
- 35) **przeźwiżenie** – budowa lub zakup domu jednorodzinny albo zakup lokalu mieszkalnego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym;
- 36) **przeźwiżenie 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;
- 37) **rachunek** – wskazany w Umowie kredytu / pożyczki rachunek prowadzony przez Bank, przeznaczony do spłaty kredytu / pożyczki;
- 38) **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 / pożyczki;
- 39) **remont** – prace zmierzające do przywrócenia obiektowi / części obiektu funkcjonalności pierwotnej, wymiana lub naprawa zużytych części;
- 40) **RFM – Rządowy Fundusz Mieszkaniowy**;
- 41) **RRSO** – całkowity koszt kredytu ponoszony przez Kredytobiorcę, wyrażony jako wartość procentowa całkowitej kwoty kredytu w stosunku rocznym;
- 42) **Rzecznik Finansowy** – osoba, do której zadań należy podejmowanie działań w zakresie ochrony Klientów podmiotów rynku finansowego, których interesy reprezentuje, w myśl Ustawy z dnia 5 sierpnia 2015 r. o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym ;
- 43) **spłata rodzinna** - dokonywana przez BGK na rzecz Kredytobiorcy spłata części kredytu, który został objęty gwarancją (jest objęty gwarancją bądź został spłacony w części objętej gwarancją), w związku z powiększeniem gospodarstwa domowego;
- 44) **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/>;
- 45) **średni wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych** – średnia arytmetyczną wartości wskaźnika, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 12 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, ogłoszonego w dwóch ostatnich okresach dla:
- miasta będącego siedzibą wojewody lub sejmiku województwa – w przypadku gdy lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny jest położony na terenie miasta będącego siedzibą wojewody lub sejmiku województwa,
 - pozostałych gmin w województwie – w przypadku gdy lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny jest położony na terenie gminy niesąsiadującej z miastem będącym siedzibą wojewody lub sejmiku województwa,
 - miasta będącego siedzibą wojewody lub sejmiku województwa oraz pozostałych gmin w województwie, nie więcej jednak niż 120% wartości ustalonej zgodnie z lit. b – w przypadku gdy lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny jest położony na terenie gminy sąsiadującej z miastem będącym siedzibą wojewody lub sejmiku województwa.
- 46) **Tabela oprocentowania** – Tabela oprocentowania produktów bankowych Spółdzielczego Banku Rozwoju;
- 47) **Taryfa** – Taryfa opłat i prowizji za czynności i usługi bankowe Spółdzielczego Banku Rozwoju Klient Indywidualny;
- 48) **trwały nośnik** – materiał lub urządzenie służące do przechowywania i odczytywania informacji przekazywanych Kredytobiorcy w związku z Umową o kredyt / pożyczkę, przez czas odpowiedni do celów, jakim informacje te służą oraz pozwalające na odtworzenie tych informacji w niezminionej postaci;
- 49) **ubezpieczenie niskiego wkładu własnego (ubezpieczenie NWW)** – ubezpieczenie ryzyka Banku w zakresie spłaty części kredytu równej niskiemu wkładowi własnemu do wysokości 10% wartości kredytowanej nieruchomości - dla Umów kredytów zawartych od 2017 r.
- 50) **Umowa kredytu / pożyczki** – każda umowa, na podstawie której zostaje udzielony kredyt mieszkaniowy lub pożyczka hipoteczna;
- 51) **ustawa** – ustawa z dnia 1 października 2021 r. o gwarantowanym kredycie mieszkaniowym;
- 52) **wkład budowlany** - wkład, o którym mowa w art. 18 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych;
- 53) **wkład własny** – wszystkie udokumentowane środki własne Kredytobiorcy, zainwestowane w finansowanie transakcji będącej przedmiotem Umowy kredytu / pożyczki; w przypadku gwarantowanego kredytu mieszkaniowego - środki własne kredytobiorcy przeznaczone na pokrycie części wydatków pokrywanych w pozostałej części gwarantowanym kredytem mieszkaniowym, w tym należąca do kredytobiorcy i nieobciążona kredytem nieruchomości gruntową, w przypadku gdy gwarantowanego kredytu mieszkaniowego udzielono w celu pokrycia wydatków ponoszonych w związku z budową domu jednorodzinnego na tej nieruchomości;
- 54) **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 dla Umów kredytów zawartych od 2017 r. – 20 % wartości kredytowanej nieruchomości, z zastrzeżeniem postanowień Rozdziału 8. **Gwarantowany kredyt mieszkaniowy**;
- 55) **Wnioskodawca** – osoba fizyczna posiadająca pełną zdolność do czynności prawnych, ubiegająca się o kredyt / pożyczkę;
- 56) **wycena nieruchomości / operat szacunkowy** – pisemna opinia o wartości nieruchomości sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego, przedłożona w Banku, opracowana i podpisana przez rzeczoznawcę majątkowego zgodnie z Ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Rozporządzeniem RM z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego oraz standardem zawodowym rzeczoznawców majątkowych nr 1 **wycena dla zabezpieczenia wiarytelności ogłoszonym obwieszczeniem Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 01 września 2017r**;
- 57) **wymagalność kredytu/ pożyczki** – stan prawny skutkujący uprawnieniem Banku do żądania bezzwłocznej spłaty kredytu / pożyczki, wynikający z upływu terminu spłaty kredytu / pożyczki określonego w Umowie kredytu / pożyczki lub z upływu okresu wypowiedzenia Umowy kredytu/ pożyczki;
- 58) Zakłady ubezpieczeń akceptowane przez Bank - zakłady ubezpieczeń, których ubezpieczenia są aktualnie akceptowane przez Bank, jako zabezpieczenie ekspozycji kredytowej, jeśli ubezpieczenia te są zgodne
- 59) z minimalnym zakresem warunków ochrony ubezpieczeniowej wymaganej przez Bank. Lista Zakładów Ubezpieczeń akceptowanych przez Bank nie jest tożsama z listą zakładów ubezpieczeń współpracujących z Bankiem w ramach oferty ubezpieczeń dostępnej w Banku. Lista zakładów ubezpieczeń akceptowanych przez Bank zawiera zakłady ubezpieczeń aktualnie niewspółpracujące z bankiem oraz z nim współpracujące. Bank akceptuje zawarte przez Kredytobiorcę ubezpieczenie jako zabezpieczenie ekspozycji kredytowej, jeśli spełnia ono uznawane w Banku minimalne warunki ochrony ubezpieczeniowej, tj.:
- 60) zakład ubezpieczeń (wystawca polisy) znajduje się na Liście Zakładów Ubezpieczeń akceptowanych przez Bank oraz
- 61) umowa ubezpieczenia spełnia minimalne kryteria ochrony ubezpieczeniowej.
- 62) Aktualna Lista Zakładów Ubezpieczeń akceptowanych przez Bank oraz Minimalny zakres ochrony ubezpieczeniowej znajdują się na stronie internetowej Banku pod adresem: <https://www.bankbps.pl/o-banku/lista-akceptowanych-zakladow-ubezpieczen>;
- 63) Zakłady ubezpieczeń współpracujące z Bankiem
- 64) - zakłady ubezpieczeń, które zawarły z Bankiem umowy, na mocy których Bank pośredniczy w sprzedaży ubezpieczeń znajdujących się w jego ofercie dla klientów indywidualnych. Aktualna lista towarzystw ubezpieczeniowych współpracujących z Bankiem oraz aktualna oferta ubezpieczeń dostępna dla klientów indywidualnych znajdują się na stronie internetowej Banku pod adresem: <https://www.bankbps.pl/ubezpieczenia/ubezpieczenia-dla-klientow-indywidualnych>
- 65) **zmienna stopa procentowa** – stopa, według której oprocentowany jest kredyt / pożyczka, ustalana jako suma stopy referencyjnej i indywidualnie ustalonej marży Banku, z zastrzeżeniem § 9 ust. 4,
- 66) **Zakłady ubezpieczeń akceptowane przez Bank - zakłady ubezpieczeń, których ubezpieczenia są aktualnie akceptowane przez Bank, jako zabezpieczenie ekspozycji kredytowej, jeśli ubezpieczenia te są zgodne z minimalnym zakresem warunków ochrony ubezpieczeniowej wymaganej przez Bank. Lista Zakładów Ubezpieczeń akceptowanych przez Bank nie jest tożsama z listą zakładów ubezpieczeń współpracujących z Bankiem w ramach oferty ubezpieczeń dostępnej w Banku. Lista zakładów ubezpieczeń akceptowanych przez Bank zawiera zakłady ubezpieczeń aktualnie niewspółpracujące z bankiem oraz z nim współpracujące. Bank akceptuje zawarte przez Kredytobiorcę ubezpieczenie jako zabezpieczenie ekspozycji kredytowej, jeśli spełnia ono uznawane w Banku minimalne warunki ochrony ubezpieczeniowej, tj.:**
- zakład ubezpieczeń (wystawca polisy) znajduje się na Liście Zakładów Ubezpieczeń akceptowanych przez Bank oraz
 - umowa ubezpieczenia spełnia minimalne kryteria ochrony ubezpieczeniowej.
- Aktualna Lista Zakładów Ubezpieczeń akceptowanych przez Bank oraz Minimalny zakres ochrony ubezpieczeniowej znajdują się na stronie internetowej Banku www.sbrbank.
- 67) **Zakłady ubezpieczeń współpracujące z Bankiem - zakłady ubezpieczeń, które zawarły z Bankiem umowy, na mocy których Bank pośredniczy w sprzedaży ubezpieczeń znajdujących się w jego ofercie dla klientów indywidualnych. Aktualna lista towarzystw ubezpieczeniowych współpracujących z Bankiem oraz aktualna oferta ubezpieczeń dostępna dla klientów indywidualnych znajdują się na stronie internetowej Banku www.sbrbank.**

Rozdział 2. Ogólne zasady udzielania kredytów mieszkaniowych i pożyczek hipotecznych

§ 3.

- Kredyty mieszkaniowe oraz pożyczki hipoteczne w Banku udzielane są w PLN.
- Kredyty mieszkaniowe i pożyczki hipoteczne przeznaczone są wyłącznie na finansowanie celów przewidzianych w Umowie kredytu/ pożyczki (z wyłączeniem finansowania działalności gospodarczej lub rolniczej), a środki pochodzące z kredytu/ pożyczki uruchamiane są po spełnieniu przez Kredytobiorcę warunków określonych w Umowie kredytu/ pożyczki.
- Kredyt mieszkaniowy może być wykorzystany na:
 - zakup działki budowlanej/rekreacyjnej;
 - zakup lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego;

- 3) nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 4) nabycie własnościowego prawa do domu jednorodzinnego (wybudowanego) w spółdzielni mieszkaniowej;
 - 5) przekształcenie lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności lokalu;
 - 6) wykup mieszkania komunalnego lub zakładowego;
 - 7) spłatę zadłużenia z tytułu kredytu mieszkaniowego udzielonego przez inny bank, pod warunkiem, iż kredyt udzielony był na cele zgodne z postanowieniami Regulaminu;
 - 8) inwestycje mieszkaniowe realizowane przez Kredytobiorcę sposobem gospodarczym:
 - a) budowa, dokończenie budowy, rozbudowa, przebudowa, wykończenie domu jednorodzinnego,
 - b) remont i/lub modernizacja domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego, z wyjątkiem bieżących konserwacji,
 - c) zakup działki gruntu z rozpoczętą budową;
 - 9) wykończenie mieszkania zakupionego na rynku pierwotnym będącego elementem transakcji finansowanej w ramach kredytu mieszkaniowego w Banku,
 - 10) remont mieszkania zakupionego na rynku wtórnym będącego elementem transakcji finansowanej w ramach kredytu mieszkaniowego w Banku,
 - 11) inwestycje mieszkaniowe realizowane dla Kredytobiorcy przez inwestora zastępczego:
 - a) budowa domu lub lokalu mieszkalnego, dokończenie budowy, rozbudowa, przebudowa, wykończenie domu jednorodzinnego,
 - b) remont i/lub modernizacja domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego, z wyjątkiem bieżących konserwacji;
 - 12) zakup domu, budowę i dokończenie budowy domu (realizowane przez inwestora zastępczego, jak również sposobem gospodarczym przez Kredytobiorcę) w tym również lokali niemieszkalnych lub budynków niemieszkalnych funkcjonalnie związanych z realizowaną inwestycją mieszkaniową, o ile ich powierzchnia nie przekracza 50% powierzchni całkowitej realizowanej inwestycji mieszkaniowej;
 - 13) zakup pomieszczenia przynależnego, miejsca parkingowego lub garażu będącego elementem transakcji finansowanej w ramach kredytu mieszkaniowego w Banku,
 - 14) refinansowanie kosztów poniesionych na cele, o których mowa w pkt. 1-6 oraz 8-13, jeżeli zostały one poniesione na maksymalnie 6 miesięcy przed datą złożenia wniosku o kredyt,
 - 15) dowolny cel konsumpcyjny, o ile kwota nie przekracza 5% kwoty udzielanego kredytu i 20.000 zł.
4. Pożyczka hipoteczna udzielana 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 pożyczki.
5. **Warunki uzyskania gwarantowanego kredytu mieszkaniowego w Banku opisane są w Rozdziale 8 niniejszego Regulaminu.**

§ 4.

1. Okres kredytowania w przypadku kredytu mieszkaniowego wynosi do 25 lat, przy czym istnieje możliwość udzielenia kredytu do 30 lat na wniosek Wnioskodawcy, z zastrzeżeniem **postanowień Rozdziału 8 Gwarantowany kredyt mieszkaniowy** oraz że przypadku pożyczki hipotecznej oraz kredytu mieszkaniowego na zakup działki budowlanej okres kredytowania wynosi do 15 lat.
2. W przypadku kredytu mieszkaniowego, 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.
3. Bank stosuje obowiązkowo karencję w spłacie kapitału kredytu w przypadku kredytu wypłacanego w transzach i kredytu przeznaczonego na:
 - 1) nabycie prawa własności do lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego będącego w trakcie budowy;
 - 2) na budowę, dokończenie budowy, przebudowę lub rozbudowę domu jednorodzinnego lub na generalny remont, modernizację domu jednorodzinnego/lokalu mieszkalnego,
 do momentu uruchomienia ostatniej transzy kredytu.
4. Bank może, na wniosek Kredytobiorcy, wyrazić zgodę na:
 - 1) karencję, która nie może przekraczać 24 miesięcy, w przypadku kredytu przeznaczonego na zakup nieruchomości,
 - 2) dodatkowy okres karencji, pod warunkiem iż łączny okres karencji nie przekroczy 24 miesięcy z zastrzeżeniem ust. 5.
5. Łączny okres wykorzystania kredytu i karencji nie może przekroczyć 24 miesięcy. W uzasadnionych przypadkach karencja w spłacie kapitału może zostać wydłużona maksymalnie do 36 miesięcy..
6. W przypadku pożyczki hipotecznej okres karencji nie może być dłuższy niż 6 miesięcy.

§ 5.

1. Minimalna kwota kredytu/ pożyczki nie może być niższa niż 5.000 PLN.
2. Maksymalna kwota kredytu/ pożyczki uzależniona jest od zdolności kredytowej Wnioskodawcy i wartości rynkowej nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia:
 - 1) w przypadku pożyczki hipotecznej maksymalna kwota pożyczki nie może przekroczyć 60% wartości rynkowej nieruchomości

- 2) stanowiącej zabezpieczenie;
- 2) w przypadku kredytu mieszkaniowego na zakup działki, Bank kredytuje maksymalnie do 60 % wartości rynkowej nieruchomości;
- 3) w przypadku kredytu mieszkaniowego na inne cele niż określone w pkt 2), przy zabezpieczeniu na nieruchomościach mieszkalnych Bank kredytuje maksymalnie do:
 - a) 80% wartości rynkowej nieruchomości lub
 - b) 90% wartości rynkowej nieruchomości w przypadku ustanowienia zabezpieczenia w postaci ubezpieczenia NWW,
- 4) w przypadku kredytu mieszkaniowego na inne cele niż określone w pkt 2), przy zabezpieczeniu na nieruchomościach komercyjnych Bank kredytuje maksymalnie do 75% wartości rynkowej nieruchomości

z zastrzeżeniem postanowień Rozdziału 8 Gwarantowany kredyt mieszkaniowy.

§ 6.

1. Kredyt mieszkaniowy 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 20% kosztu realizacji przedsięwzięcia - dla Umów kredytów zawartych od 01-01-2017 r.; z zastrzeżeniem ust. 9 i **postanowień Rozdziału 8 Gwarantowany kredyt mieszkaniowy.**
2. W przypadku, gdy Kredytobiorca nie posiada wymaganego przez Bank wkładu własnego, kredyt zostaje objęty ubezpieczeniem NWW z **zastrzeżeniem postanowień Rozdziału 8 Gwarantowany kredyt mieszkaniowy.**
3. Kwota niskiego wkładu własnego ustalana jest w momencie podejmowania przez Bank decyzji o udzieleniu kredytu i aktualna jest na dzień zawarcia Umowy kredytu.
4. 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 w tytule 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% (dla Umów kredytów zawartych od 01.01.2017r.) wartości nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu, ubezpieczenie jest przedłużane i finansowane przez Bank na kolejne 36-miesięczne okresy, z zastrzeżeniem, że łączny okres ubezpieczenia nie może przekroczyć 108 miesięcy (przy 36-miesięcznych okresach ubezpieczenia) lub 120 miesięcy (przy 60-miesięcznych okresach ubezpieczenia).
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 Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. 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:
 - 1) podwyższeniem marży Banku zgodnie z Tabelą oprocentowania w okresie, gdy kapitał pozostały do spłaty z tytułu kredytu jest wyższy niż 80% wartości nieruchomości przyjętej przez Bank;
 - 2) ustanowieniem dodatkowego zabezpieczenia kredytu w postaci ubezpieczenia NWW w okresie, gdy sumaryczna kwota wniesionego wkładu własnego i spłaconych rat kapitałowych kredytu pozostaje niższa niż 20% (dla Umów kredytów zawartych od 01 stycznia 2017 r.) 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 może być 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
z zastrzeżeniem postanowień Rozdziału 8 Gwarantowany kredyt mieszkaniowy.
2. Spełnienie warunków, o których mowa w ust. 1 nie zobowiązuje Banku do udzielenia kredytu/ pożyczki. O odmowie udzielenia kredytu/ pożyczki Wnioskodawcy są informowani niezwłocznie przez Bank w formie pisemnej.
3. O kredyt/ pożyczkę może ubiegać się łącznie nie więcej niż 4 Wnioskodawców.
4. Wnioskodawca/y składają w Placówce Banku pisemny wniosek o udzielenie kredytu/ pożyczki wraz z wymaganymi dokumentami, potwierdzającymi źródło i wysokość osiąganych dochodów.
5. Każdy Wnioskodawca ubiegający się o kredyt/ pożyczkę powinien okazać dokument tożsamości. W przypadku obywateli polskich za dokument tożsamości uznaje się dowód osobisty lub paszport. W przypadku nierezydentów za dokument tożsamości przyjmuje się:
 - 1) ważny dokument podróży lub inny ważny dokument potwierdzający tożsamość i obywatelstwo wraz z zaświadczeniem o zarejestrowaniu pobytu dla:
 - a) obywatela państwa członkowskiego Unii Europejskiej,
 - b) obywatela państwa członkowskiego Europejskiego Porozumienia o Wolnym Handlu (EFTA) - strony umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym, tj. Republika Islandii, Księstwo Liechtensteinu, Królestwo Norwegii,
 - c) obywatela Konfederacji Szwajcarskiej;
 - 2) kartę pobytu dla obywateli innych państw, niż mowa powyżej.
6. Jeżeli do kredytu/ pożyczki przystępuje dwóch lub więcej Kredytobiorców od każdego z nich wymagane jest przedstawienie dokumentów potwierdzających tożsamość.
7. Dokumenty tożsamości, o których mowa w ust. 5 muszą zawierać zdjęcie Wnioskodawcy.
8. Wnioskodawca zobowiązany jest przedstawić dodatkowe dokumenty w przypadku:
 - 1) rozdzielności majątkowej – prawomocne orzeczenie sądu lub akt notarialny ustanowienia między małżonkami rozdzielności majątkowej;
 - 2) rozwodu i separacji – prawomocny wyrok sądu stwierdzający rozwód lub separację.
9. Weryfikacji Poręczyciela dokonuje się w sposób analogiczny, jak w przypadku Kredytobiorcy.
4. 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 10 kwietnia 2021 roku.**
5. Zmiana oprocentowania kredytu następuje według zasad określonych w Umowie kredytu. W przypadku braku notowań stopy referencyjnej wymienionej w § 2 pkt 36, stanowiącej podstawę oprocentowania udzielonego kredytu, Bank w terminie 14 dni od daty jej zawieszenia lub likwidacji zastępuje w miejsce stopy referencyjnej inny wskaźnik referencyjny, który łącznie spełnia następujące warunki:
 - 1) jest ustalany przez administratora w rozumieniu Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011,
 - 2) 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
 - 3) 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.
6. Jeżeli Zaden wskaźnik referencyjny spełniający wymagania wymienione w ust. 5 nie będzie dostępny, Bank stosuje w miejsce stopy referencyjnej wymienionej w § 2 pkt 44 stawkę procentową odpowiadającą w stosunku rocznym kosztom finansowania udostępnionych przez Bank klientowi środków pieniężnych z dowolnego dostępnego źródła, jakie Bank może rozsądnie wybrać.
7. Nowy wskaźnik, o którym mowa w ust. 5 i 6, obowiązywać będzie od 1-go dnia kwartału następującego po kwartale, w którym stawka WIBOR ulegnie zawieszeniu lub likwidacji.
8. O zmianie stopy procentowej Bank każdorazowo informuje na trwałym nośniku, w szczególności na piśmie lub drogą elektroniczną Kredytobiorcę i inne osoby będące dłużnikami Banku z tytułu zabezpieczenia kredytu/ pożyczki. Do informacji dla Kredytobiorcy Bank dołącza nowy harmonogram spłaty, obejmujący okres obowiązywania nowej stopy procentowej.
9. **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.**
10. Aktualna tabela oprocentowania dostępna jest również w placówkach Banku oraz na stronie internetowej Banku (www.sbrbank.pl).

Rozdział 4. Wniosek kredytowy

§ 8.

1. Bank udziela kredytu na podstawie złożonego przez Wnioskodawcę wniosku o udzielenie kredytu/ pożyczki 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 na 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.
5. W przypadku podjęcia decyzji o nieudzieleniu kredytu/ pożyczki 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/ pożyczkę 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.
7. Bank wydaje pisemne zawiadomienie o odmownej decyzji udzielenia kredytu podjętej na podstawie informacji zawartych w bazie danych lub zbiorze danych Banku.
8. Wnioskodawca jest zobowiązany dołączyć do wniosku, o którym mowa w ust. 1, aktualny operat szacunkowy sporządzony przez osobę z listy, o której mowa w § 2 pkt 56 określający bieżącą 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 (nie dotyczy pożyczki hipotecznej).

Rozdział 5. Oprocentowanie, opłaty i prowizje

§ 9.

1. Bank nalicza odsetki od wykorzystanego kredytu/ pożyczki 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/ pożyczki i nie powoduje konieczności wypowiedzenia warunków Umowy kredytu/ pożyczki ani sporządzania aneksu do Umowy kredytu/ pożyczki.

§ 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 udzieleniem i obsługą kredytu Bank pobiera opłaty i prowizje, zgodnie Taryfą obowiązującą w Banku, w dniu dokonania czynności.
2. Prowizja za udzielenie kredytu powinna zostać wpłacona przez Kredytobiorcę w sposób ustalony z Bankiem najpóźniej w chwili uruchomienia kredytu/pierwszej transzy kredytu w formie:
 - 1) wpłaty gotówką przed uruchomieniem kredytu lub
 - 2) wpłaty przelewem przed uruchomieniem kredytu lub
 - 3) pobrania w dniu wypłaty kredytu/ pożyczki przez Bank ze środków zgromadzonych na rachunku w Banku.
3. Obowiązująca Kredytobiorcę Taryfa może ulec zmianie w okresie obowiązywania Umowy kredytu/ pożyczki, 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 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% .
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 przesłanek określonych w ust. 4.
 7. Jeżeli wprowadzane zmiany opłat lub prowizji obejmują czynności, które są lub mogą być wykonywane w związku z Umową kredytu/ pożyczki, 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/ pożyczki na zasadach określonych w Umowie kredytu / pożyczki, informując o tym Bank w formie pisemnej w terminie 30 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/ pożyczki najpóźniej w ostatnim dniu okresu wypowiedzenia.
 9. Aktualna Taryfa dostępna jest również w placówkach Banku oraz na stronie internetowej Banku (www.sbrbank.pl).

Rozdział 6. Zabezpieczenie spłaty kredytu

§ 12.

1. Kredytobiorca zobowiązany jest do ustanowienia i utrzymania prawnych zabezpieczeń określonych w Umowie kredytu/ pożyczki.
2. Podstawowymi, obligatoryjnymi formami zabezpieczenia kredytu są:
 - 1) hipoteka ustanawiana na pierwszym miejscu na rzecz Banku (dopuszcza się możliwość ustanowienia wpisu na kolejnym miejscu w przypadku, gdy wszystkie poprzedzające wpisy są ustanowione wyłącznie na rzecz Banku, co zostanie każdorazowo szczegółowo określone w Umowie kredytu/ pożyczki) w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, stanowiącej przedmiot zabezpieczenia spłaty kredytu)
 - 2) cesja praw na rzecz Banku z umowy ubezpieczenia nieruchomości (nie dotyczy nieruchomości gruntowych) stanowiącej przedmiot zabezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych, suma ubezpieczenia określona jest w § 14 ust.1;
 - 3) cesja praw na rzecz Banku z umowy ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych domu jednorodzinnego w stadium budowy – do momentu oddania nieruchomości do użytkowania (w przypadku kredytu na sfinansowanie budowy domu jednorodzinnego metodą gospodarczą lub generalnego/ częściowego wykonawstwa), zgodnie z zakresem ubezpieczenia wymaganym przez Bank. Suma ubezpieczenia określona jest w § 14 ust 3;
 - 4) wskazanie Banku, jako głównego uposażonego do otrzymania świadczenia z polisy ubezpieczenia na życie Kredytobiorcy do wysokości zadłużenia wynikającego z zawartej Umowy kredytu – w przypadku, gdy spełnione są łącznie trzy warunki:
 - a) kwota kredytu przekracza 80 000 PLN oraz
 - b) suma wieku najstarszego Kredytobiorcy i okresu kredytowania przekracza 65 lat i
 - c) Kredytobiorca jest jedynym żywicielem rodziny (osobą posiadającą na wyłącznym utrzymaniu członków rodziny),
 z zastrzeżeniem postanowień Rozdziału 8. Gwarantowany kredyt mieszkaniowy..
3. W przypadku, gdy kredyt ma być udzielony kilku osobom, a co najmniej jedna z tych osób spełnia warunki, o których mowa w ust. 2 pkt 4, to ubezpieczeniu na życie powinien podlegać Kredytobiorca spełniający wskazane warunki lub wszyscy Kredytobiorcy, w częściach proporcjonalnych do ich dochodów lub innych proporcjach zaakceptowanych przez Bank w zależności od oceny sytuacji Kredytobiorcy, przed podpisaniem Umowy kredytu. Na moment udzielenia kredytu/ suma ubezpieczenia na życie Kredytobiorcy nie może być niższa od kwoty kredytu/ pożyczki określonej w Umowie kredytu/ pożyczki.
4. Nieruchomość, na której ustanowiona ma być hipoteka tytułem zabezpieczenia kredytu/ pożyczki powinna stanowić własność bądź współwłasność Kredytobiorcy. 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 użytkownika wieczystego przysługującym Kredytobiorcy.
5. Nieruchomość, na której ma zostać ustanowiona hipoteka tytułem zabezpieczenia kredytu/ pożyczki, musi być położona na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.
 6. 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 170 % kwoty udzielonego kredytu.
 7. 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 lub zawiadomienia z sądu o wpisie hipoteki** w terminie do 6 miesięcy od daty przeniesienia własności nieruchomości na Kredytobiorcę, z zastrzeżeniem, że Umowa kredytu/ pożyczki może w tym zakresie zawierać odmiennie postanowienia, które są wiążące dla Kredytobiorcy.
 8. Bank może w uzasadnionych przypadkach przedłużyć termin na przedłożenie dokumentu o którym mowa w ust.7.
 9. 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 **lub zawiadomienie z sądu o wpisie hipoteki**, z zastrzeżeniem, że Umowa kredytu/ pożyczki może w tym zakresie zawierać odmiennie postanowienia, które są wiążące dla Kredytobiorcy.
 10. Kredytobiorca w całym okresie kredytowania / obowiązywania pożyczki ponosi koszty ustanawiania, utrzymywania, wygaśnięcia oraz ewentualnego odnawiania lub zmiany ustanowionych zabezpieczeń, o których mowa w Umowie kredytu/ pożyczki.

§ 13.

W przypadku:

- 1) przekroczenia poziomu LTV 80% (LTV 90% dla Umów kredytów z ubezpieczeniem NWW) zawartych od 01 stycznia 2017 r. lub
 - 2) obniżenia, o co najmniej 20%, wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia kredytu w stosunku do jej wartości ustalonej na podstawie ostatniej posiadanej przez Bank wyceny,
- Bank wysłał do Kredytobiorcy wezwanie do dostarczenia aktualnej wyceny nieruchomości sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego, z zastrzeżeniem postanowień Rozdziału 8. Gwarantowany kredyt mieszkaniowy.

§ 14.

1. W przypadku ubezpieczenia nieruchomości, stanowiącej przedmiot zabezpieczenia kredytu/ pożyczki suma ubezpieczenia nieruchomości od ognia i zdarzeń losowych powinna odpowiadać wartości nieruchomości i nie może być niższa niż wartość nieruchomości przyjęta przez Bank, z zastrzeżeniem, że w przypadku nieruchomości, gdzie nośnikiem wartości jest przede wszystkim grunt, suma ubezpieczenia powinna odpowiadać co najmniej przyjętej przez Bank wartości zabudowań.
2. Umowa ubezpieczenia lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego od ognia i innych zdarzeń losowych może zostać zawarta z Zakładem ubezpieczeń **współpracującym z Bankiem** w ramach oferty dostępnej w Banku lub z innym zakładem ubezpieczeń akceptowanym przez Bank, pod warunkiem spełnienia minimalnych warunków ubezpieczenia w zakresie ograniczenia ryzyka kredytowego przed podpisaniem Umowy kredytu/ pożyczki.
3. W przypadku kredytu przeznaczanego 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. Suma ubezpieczenia na życie Kredytobiorcy nie może być niższa od pozostałej do spłaty kwoty kapitału kredytu/ pożyczki zgodnie z zawartą Umową kredytu/ pożyczki.
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, iż nie dokona żadnej zmiany w tej kwestii przed całkowitą spłatą kredytu/ pożyczki.
6. Umowa ubezpieczenia na życie może zostać zawarta z Zakładem ubezpieczeń **współpracującym z Bankiem** w ramach oferty dostępnej w Banku lub z innym Zakładem 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/ pożyczki oraz każdorazowego cedowania praw z tych umów na rzecz Banku, aż do całkowitej spłaty wszystkich zobowiązań wynikających z Umowy kredytu/ pożyczki.
8. Kredytobiorca jest zobowiązany do zawarcia umowy ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych, dokonania przelewu wierzytelności wynikających z tej umowy na rzecz Banku oraz przedłożenia dowodu przyjęcia do wiadomości przez zakład ubezpieczeń faktu dokonania na Bank przelewu wierzytelności z umowy ubezpieczenia z dowodem opłacenia składki przed wypłatą kredytu/ pierwszej transzy kredytu spełniającej warunki określone w ust 1 i 2.

9. W przypadku, gdy składka ubezpieczeniowa opłacana jest w ratach, Kredytobiorca zobowiązany jest do przedkładania każdorazowo w Banku dowodów wpłaty rat składki, w terminie do dnia, w którym, zgodnie z umową ubezpieczenia, zobowiązany jest wnieść ratę składki.
10. Kredytobiorca jest zobowiązany w całym okresie kredytowania do dostarczenia aktualnej polisy ubezpieczeniowej nieruchomości, stanowiącej zabezpieczenie spłaty udzielonego kredytu, wystawionej przez Zakład ubezpieczeń **współpracujący z Bankiem w ramach oferty dostępnej w Banku lub inny Zakład ubezpieczeń** akceptowany przez Bank, która spełnia minimalne warunki ubezpieczenia w zakresie ograniczenia ryzyka kredytowego oraz przedkładania jej w Banku, aż do czasu całkowitej spłaty kredytu, a w przypadku płacenia składki w ratach do przedkładania dowodu zapłacenia poszczególnych rat składki ubezpieczeniowej.
11. Cesję z umowy ubezpieczenia uznaje się za skutecznie ustanowioną, jeżeli Kredytobiorca podpisał z Bankiem umowę cesji z umowy ubezpieczenia oraz dostarczył polisę potwierdzającą zawarcie umowy ubezpieczenia z adnotacją o dokonanej cesji na Bank i dowód opłacenia składki.
12. W przypadku, gdy suma ubezpieczenia uległa zmniejszeniu na skutek wypłaty odszkodowania, Kredytobiorca zobowiązany jest do ubezpieczenia nieruchomości tak, aby suma ubezpieczenia po dobezpieczeniu spełniała warunki określone w ust 1.

Rozdział 7. Udzielenie i wykorzystanie kredytu/ pożyczki

§ 15.

Udzielenie kredytu/ pożyczki następuje poprzez zawarcie pomiędzy Bankiem a Kredytobiorcą pisemnej Umowy kredytu/ pożyczki.

§ 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 zostanie złożona wraz z 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 kredytu w terminie do 7 dni roboczych, od dnia złożenia 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 terminów, o których mowa w pkt. 2 - 3, Kredytobiorcy nie przysługują roszczenie o wypłatę środków z kredytu.
2. Wypłata kredytu mieszkaniowego 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 języku polskim i w walucie PLN, w przypadku kredytu na budowę, rozbudowę domu jednorodzinnego lub na remont, modernizację domu jednorodzinnego/lokalu mieszkalnego, jeśli inwestycje realizowane są przez Kredytobiorcę przy udziale wykonawcy lub podwykonawcy, lub
 - 4) przez Kredytobiorcę w Banku 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 dewelopera, lub jako przelew do innego banku lub też wypłatę gotówkową w przypadku braku rachunku w Banku.
3. Rozliczenie każdej transzy kredytu udzielonego na budowę/ rozbudowę/ remont/ wykończenie nieruchomości następuje na podstawie:
 - 1) udokumentowania zdjęciami nieruchomości wykonanymi zgodnie z wytycznymi Banku,
 - 2) wpisów w dzienniku budowy, o ile dotyczy;
 - 3) udokumentowania fakturami wystawionymi po wypłacie poprzedniej transzy kredytu na Kredytobiorcę lub kosztorysem powykonawczym sporządzonym przez osobę uprawnioną (o ile taki wymóg jest zawarty w Umowie kredytu);
 - 4) karty inspekcji nieruchomości.
4. Rozliczenie wypłaconej transzy stanowi warunek uruchomienia kolejnej transzy kredytu.
5. Przedstawiane faktury lub rachunki powinny być wystawione w języku polskim i w walucie PLN oraz opatrzone przez Kredytobiorcę jego podpisem oraz klauzulą „Umowa kredytu nr z dnia” i 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 aktualnych wpisów z dziennika budowy i zdjęć obrazujących wykonane prace.

7. Kredytobiorca jest zobowiązany rozliczyć ostatnią transzę kredytu w terminie **180 dni kalendarzowych** od jej uruchomienia, **z zachowaniem terminu o którym mowa z § 4 ust. 2.** W uzasadnionych przypadkach, Bank może przedłużyć ten termin na wniosek Kredytobiorcy.
8. Uruchomienie kolejnych transz kredytu może być dokonane po ustaleniu przez Bank zaangażowania w przedsięwzięcie środków z poprzedniej transzy 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, przy czym kontrola inwestycji przed wypłatą ostatniej transzy jest obowiązkowa.
9. W przypadku budowy, dokończenia budowy, przebudowy lub rozbudowy, remontu czy modernizacji Kredytobiorca zobowiązany jest zapewnąć wgląd do dokumentacji budowy, w szczególności dziennika budowy oraz przedstawić posiadane przez siebie faktury i rachunki za materiały i wykonane prace (o ile taki wymóg jest zawarty w Umowie kredytu), z zastrzeżeniem ust.4.
10. W przypadku negatywnego w ocenie Banku wyniku kontroli inwestycji, w szczególności **na skutek niezrealizowania wymaganego stopnia zaawansowania inwestycji**, dokumentacji zdjęciowej nieruchomości, faktur lub rachunków, o których mowa w ust. 5, wnioskowana transza kredytu nie zostanie wypłacona do momentu uzyskania pozytywnych wyników kontroli inwestycji oraz spełnienia pozostałych warunków koniecznych do wypłaty kredytu/transzy.
11. Wypłata Pożyczki hipotecznej realizowana jest jednorazowo w formie bezgotówkowej na rachunek Kredytobiorcy prowadzony w Banku lub jako przelew do innego banku lub też poprzez wypłatę gotówkową w przypadku braku rachunku.
12. W przypadku wykorzystania kredytu/ pożyczki w kwocie niższej od kwoty udzielonego kredytu/ pożyczki, 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.
13. Środki z kredytu/ pożyczki nie zostaną uruchomione, jeżeli:
 - 1) Kredytobiorca nie zapewni środków na rachunku na opłacenie prowizji za udzielenie kredytu/ pożyczki;
 - 2) Kredytobiorca nie spełnił warunków określonych w Umowie kredytu/ pożyczki;
 - 3) po zawarciu Umowy kredytu/ pożyczki, a przed wypłatą środków, Bank uzyskał informację, że została wszczęta egzekucja lub został złożony wniosek o ogłoszenie upadłości lub o zawarcie układu z wierzycielami wobec:
 - a) Kredytobiorcy i/lub jego małżonka;
 - b) Kredytobiorcy i/lub jego małżonka, działających jako jednoosobowy przedsiębiorca lub wspólnik spółki osobowej,
 - c) Poręczyciela i/lub jego małżonka;
 - d) Poręczyciela i/lub jego małżonka, działających jako jednoosobowy przedsiębiorca lub wspólnik spółki osobowej.
14. W sytuacji opisanej w ust. 13 Umowa kredytu/ pożyczki wygasa, co oznacza, że po stronie Kredytobiorcy nie istnieje wobec Banku roszczenie o zawarcie Umowy kredytu/ pożyczki na warunkach określonych w decyzji kredytowej, jak również nie przysługują mu roszczenie o zwrot poniesionych kosztów związanych z kompletowaniem przez niego wszystkich dokumentów stanowiących elementy wniosku kredytowego.

Rozdział 8. Gwarantowany kredyt mieszkaniowy

§ 17

1. Bank udziela gwarantowanego kredytu mieszkaniowego osobie fizycznej wchodzącej w skład gospodarstwa domowego, która spełniają warunki określone w § 7 ust. 1 Regulaminu oraz kryteria określone w ustawie, w szczególności:
 - 1) prowadzi gospodarstwo domowe:
 - a) na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej albo
 - b) poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, jeżeli:
 - posiada obywatelstwo polskie albo
 - nie posiada obywatelstwa polskiego i prowadzi gospodarstwo domowe wspólnie z osobą fizyczną posiadającą takie obywatelstwo, a gwarantowany kredyt mieszkaniowy jest mu udzielany wspólnie z tą osobą;
 - 2) nie posiada prawa własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego oraz w okresie pięciu lat poprzedzających złożenie wniosku o udzielenie kredytu nie dokonała zbycia takiego prawa w drodze darowizny na rzecz osoby zaliczanej do I albo II grupy podatkowej, o której mowa w art. 14 ust. 3 pkt 1 albo 2 ustawy z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn, z zastrzeżeniem pkt 4);
 - 3) nie przysługują jej spółdzielcze prawo dotyczące lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, z zastrzeżeniem pkt 4);
 - 4) warunki, o których w pkt 2) i 3), uznaje się za spełnione gdy w skład gospodarstwa domowego wchodzi:

- a) dwoje dzieci, a osoby wchodzące w skład tego gospodarstwa domowego posiadają łącznie prawo własności albo spółdzielcze prawo dotyczące nie więcej niż jednego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, którego powierzchnia użytkowa nie przekracza 50 m², albo
 - b) troje dzieci, a osoby wchodzące w skład tego gospodarstwa domowego posiadają łącznie prawo własności albo spółdzielcze prawo dotyczące nie więcej niż jednego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, którego powierzchnia użytkowa nie przekracza 75 m², albo
 - c) czworo dzieci, a osoby wchodzące w skład tego gospodarstwa domowego posiadają łącznie prawo własności albo spółdzielcze prawo dotyczące nie więcej niż jednego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, którego powierzchnia użytkowa nie przekracza 90 m², albo
 - d) pięcioro albo więcej dzieci, a osoby wchodzące w skład tego gospodarstwa domowego posiadają łącznie prawo własności albo spółdzielcze prawo dotyczące nie więcej niż jednego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego.
- 5) nie udzielono jej innego gwarantowanego kredytu mieszkaniowego.
2. Gwarantowany kredyt mieszkaniowy przeznaczony jest na cele, o których mowa w Ustawie związane z:
 - 1) budową domu jednorodzinnego, w tym z jego wykończeniem, oraz nabyciem prawa własności nieruchomości gruntowej lub jej części, w celu budowy na niej tego domu;
 - 2) nabyciem prawa własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, w tym z jego wykończeniem;
 - 3) wkładem budowlanym;
 3. Cena nabywanego lokalu mieszkalnego lub wkład budowlany, o których mowa w ust. 2 pkt 2) i 3) nie może przekraczać wartości wyliczonych, w sposób określony w Umowie kredytu.
 4. Gwarantowany kredyt mieszkaniowy udzielany jest:
 - 1) bez wymagań w zakresie minimalnej wysokości wkładu własnego Kredytobiorcy, o którym mowa w § 6 ust. 1 Regulaminu, zgodnie postanowieniami Ustawy;
 - 2) na okres co najmniej 15 lat;
 - 3) w walucie PLN.

§ 18.

1. Gwarantowany kredyt mieszkaniowy udzielany przez Bank jest obligatoryjnie objęty gwarancją udzielaną przez BGK w ramach portfelowej linii gwarancyjnej Rządowego Funduszu Mieszkaniowego (portfelowa linia gwarancyjna PLG-RFM).
2. W celu objęcia udzielanego kredytu gwarancją, o której mowa w ust. 1 Kredytobiorca składa z wnioskiem o udzielenie kredytu, wniosek o udzielenie gwarancji wraz z warunkami uzyskania w Banku Gospodarstwa Krajowego gwarancji spłaty kredytu w ramach portfelowej linii gwarancyjnej Rządowego Funduszu Mieszkaniowego.
3. Z tytułu udzielenia gwarancji, o której mowa w ust. 1 BGK pobiera jednorazową opłatę prowizyjną w wysokości określonej w Umowie kredytu.
4. Prowizja o której mowa w ust. 3 płatna jest przez Kredytobiorcę najpóźniej w dniu zawarcia Umowy kredytu.

§ 19.

1. W przypadkach określonych w Umowie kredytu BGK dokonuje spłat rodzinnych na zlecenie Kredytobiorcy, złożone w Banku w terminie nie późniejszym niż rok, licząc od dnia powiększenia gospodarstwa domowego.
2. Kredytobiorca jest zobowiązany do dokonania zwrotu spłaty rodzinnej do Rządowego Funduszu Mieszkaniowego w przypadku zaistnienia przyczyn szczegółowo określonych w Umowie kredytu.
3. Kredytobiorca jest obowiązany do pisemnego poinformowania Banku o zaistnieniu przyczyn, powodujących konieczność zwrotu spłaty rodzinnej w terminie 30 dni od dnia ich wystąpienia.
4. W przypadku niewywiązania się z obowiązków informacyjnych, o których mowa w ust. 3, Kredytobiorca jest zobowiązany do zwrotu spłaty rodzinnej wraz z odsetkami ustawowymi wyliczonymi w sposób określony w Umowie kredytu.

Rozdział 8. Reklamacje

§ 20

1. Kredytobiorca może zgłosić reklamację dotyczącą usług świadczonych przez Bank w następującym trybie:
 - 1) pocztą tradycyjną kierując pismo na adres korespondencyjny Banku: Spółdzielczy Bank Rozwoju, ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego 3, 18-210 Szepietowo;
 - 2) telefonicznie, faksem lub pocztą elektroniczną (dane kontaktowe dostępne są na stronie internetowej Banku);
 - 3) za pomocą systemu bankowości internetowej;
 - 4) 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 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; wystąpienia z wnioskiem o rozpatrzenie sprawy do Rzecznika Finansowego;
 - 3) wystąpienia z powództwem do sądu powszechnego ze wskazaniem podmiotu, który powinien być pozwany i sądu miejscowo właściwego do rozpoznania sprawy.

Rozdział 9. Pozasądowe rozwiązywanie sporów konsumenckich

§ 21.

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.
 - 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. .

Rozdział 10. Inne postanowienia

§ 22.

1. Regulamin może być zmieniony przez Bank z ważnych przyczyn. Za ważne przyczyny uznaje się:
 - 1) w zakresie wynikającym z realizacji Umowy kredytu / pożyczki, wiążące Bank i mające wpływ na zasady i warunki udzielania kredytów/pożyczek oraz inne czynności bankowe związane z Umową kredytu / pożyczki:
 - a) zmiany w przepisach prawa powszechnie obowiązującego,
 - b) konieczność wprowadzenia nowej interpretacji przepisów regulujących działalność sektora bankowego bądź świadczenie przez Bank usług wynikających z orzeczeń sądów, w tym sądów UE,
 - c) zarządzenia Prezesa NBP, uchwały i rekomendacje KNF, decyzje UOKiK lub innych właściwych w tym zakresie organów lub urzędów kontrolnych, w tym organów i urzędów UE,
 - 2) mające na celu polepszenie sytuacji Kredytobiorcy:
 - a) zmiany w produktach Banku, lub
 - b) podwyższenie poziomu świadczenia przez Bank usług, bądź czynności bankowych,
 - c) zmiany narzędzi technologicznych i środków wykorzystywanych do świadczenia usług objętych Regulaminem mających wpływ na prawa i obowiązki Stron Umowy określone w niniejszym Regulaminie.
2. O wprowadzonych do Regulaminu zmianach Bank zobowiązuje się powiadomić Kredytobiorcę:
 - 1) przesyłając pełny tekst wprowadzonych zmian na trwałym nośniku, w szczególności na piśmie lub drogą elektroniczną – gdy zmiany wpływają na warunki zawartej Umowy kredytu/ pożyczki,
 - 2) umieszczając tekst Regulaminu na stronie internetowej Banku www.sbrbank.pl.
3. W przypadku, gdy Kredytobiorca nie akceptuje wprowadzonych zmian do Regulaminu, ma prawo wypowiedzenia Umowy kredytu/ pożyczki 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/ pożyczki najpóźniej w ostatnim dniu okresu wypowiedzenia.

4. Nie stanowią zmian warunków Umowy kredytu/ pożyczki uprawniających do skorzystania z uprawnień, 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.

§ 23.

1. Kanał dystrybucji informacji, o którym mowa w § 9 ust. 8, § 11 ust. 7, oraz § 19 ust. 2, jest określany w Umowie kredytu/ pożyczki **lub pisemnej dyspozycji Kredytobiorcy.**
2. Zasady dystrybucji określone dla Kredytobiorcy mają także zastosowanie dla innych osób będących dłużnikami Banku z tytułu spłaty kredytu/ pożyczki.
3. Kredytobiorca może w każdym czasie złożyć dyspozycję zmiany kanału dystrybucji.
4. Jeżeli Kredytobiorca wybrał kanał dystrybucji drogą elektroniczną, zobowiązuje się do:
 - 1) sprawdzania / logowania się, nie rzadziej niż raz na miesiąc nie później niż przed dniem spłaty raty kredytowej/ pożyczki, skrzynki odbiorczej poczty elektronicznej e-mail w celu zapoznania się z zmienionym harmonogramem spłat / wiadomościami na temat zmian w Regulaminie i/lub Taryfie opłat i prowizji. Obowiązek ten powstaje każdego miesiąca obowiązywania Umowy kredytu/ pożyczki i przez cały okres spłaty kredytu/ pożyczki;
 - 2) utrzymywania poczty elektronicznej e-mail w stanie umożliwiającym odebranie wiadomości zawierającej informacje, o których mowa w ust. 1;
 - 3) niezwłocznego skontaktowania się z Bankiem w razie wystąpienia jakichkolwiek wątpliwości, co do prawidłowej komunikacji z Bankiem za pośrednictwem poczty elektronicznej lub doręczania informacji, o których mowa w ust. 1.
5. Kredytobiorca ma możliwość zgłoszenia w Banku incydentu bezpieczeństwa. Pracownik Banku przyjmuje zgłoszenie odnotowując wszystkie informacje dotyczące incydentu podane przez Kredytobiorcę.
6. **W przypadku gdy do Banku dwukrotnie powróci wysłana do Kredytobiorcy korespondencja, z adnotacją wskazującą, że Kredytobiorca nie mieszka już pod danym adresem, o czym nie poinformował Banku, Bank ma prawo wstrzymać wysyłkę kolejnych korespondencji na adres, z którego wróciła korespondencja. Niniejsze postanowienie nie pozbawia Kredytobiorcy prawa do otrzymania korespondencji od Banku w związku z posiadanym Kredytem po podaniu Bankowi aktualnego adresu.**

§ 24.

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

Regulamin obowiązuje od dnia 1 stycznia 2022 roku.