

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) **całkowita kwota kredytu** – maksymalna kwota wszystkich środków pieniężnych nieobjętych kosztów kredytowanych kosztów kredytu, które Bank udostępnia Kredytobiorcy na podstawie Umowy o kredyt, a w przypadku Umowy o kredyt, dla której nie przewidziano tej maksymalnej kwoty – suma wszystkich środków pieniężnych nieobjętych kosztów kredytowanych kosztów kredytu hipotecznego, które Bank udostępnia Kredytobiorcy na podstawie Umowy o kredyt;
- 3) **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;
- 4) **dom jednorodzinny** – budynek mieszkalny jednorodzinny, budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowy 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;
- 5) **deweloper** – przedsiębiorca w rozumieniu ustawy z dnia 23 kwietnia 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;
- 6) **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;
- 7) **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;
- 8) **inny kredyt mieszkaniowy** – kredyt mieszkaniowy zaciągnięty przez Kredytobiorcę w innym banku;
- 9) **inwestor zastępczy** – podmiot prowadzący inwestycję w zastępstwie Kredytobiorcy, np. deweloper;
- 10) **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;
- 11) **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;
- 12) **kontrola inwestycji (inspekcja)** – opinia o przedmiocie kredytowania wykonana przez rzeczoznawcę majątkowego, wpisanego na listę na zasadach opisanych w pkt 44 lub pracownika Banku na podstawie osobistej inspekcji nieruchomości oraz stosownej do tego analizy;
- 13) **kredyt** – każda transakcja obciążona ryzykiem kredytowym, objęta Regulaminem, tj: kredyt mieszkaniowy, pożyczka hipoteczna;
- 14) **Kredytobiorca** – osoba fizyczna posiadająca pełną zdolność do czynności prawnych, która zawarła z Bankiem Umowę kredytu / pożyczki;
- 15) **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;
- 16) **LTV (Loan to Value)** – wskaźnik wyrażający stosunek wartości ekspozycji kredytowej do rynkowej wartości nieruchomości, stanowiącej zabezpieczenie kredytu / pożyczki;
- 17) **marża** – ustalona indywidualnie stała wartość wyrażona w punktach procentowych,
- 18) **modernizacja** – trwałe ulepszenie, unowocześnienie, istniejącego budynku lub lokalu, przez co zwiększa się jego wartość użytkowa;
- 19) **nierezydent** – osoba fizyczna nie mająca miejsca zamieszkania w kraju, w odniesieniu do przepisów ustawy Prawo dewizowe;
- 20) **nieruchomość mieszkalna** – nieruchomość przeznaczona na cele mieszkaniowe, która jest lub będzie zamieszkała 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 jednorodzinnego lub budynku mieszkalnego; nieruchomością niebędącą nieruchomością mieszkalną to **nieruchomość komercyjna**
- 21) **niski wkład własny** – różnica pomiędzy wkładem własnym Kredytobiorcy wymaganym przez Bank, a wkładem własnym wniesionym przez Kredytobiorcę;
- 22) **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;
- 23) **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;
- 24) **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;
- 25) **placówka Banku** – jednostka organizacyjna Banku, prowadząca bezpośrednią obsługę Klienta;
- 26) **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 Rzeczniku Finansowym;
- 27) **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;
- 28) **przedsiębiorstwo** – budowa lub zakup domu jednorodzinnego albo zakup lokalu mieszkalnego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym;
- 29) **przedsiębiorstwo deweloperskie** – proces, w wyniku którego na rzecz nabywcy ustanawiane lub przenoszone jest prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, obejmujący budowę oraz czynności faktyczne i prawne niezbędne do rozpoczęcia budowy oraz oddania obiektu budowlanego do użytkowania;
- 30) **rachunek** – wskazany w Umowie kredytu / pożyczki rachunek prowadzony przez Bank, przeznaczony do spłaty kredytu / pożyczki;
- 31) **rata kredytu** – łączna kwota raty kapitałowej i odsetkowej przypadająca do spłaty za dany okres rozliczeniowy lub rata odsetkowa przypadająca do spłaty za dany okres rozliczeniowy w okresie karencji w spłacie kapitału kredytu / pożyczki;
- 32) **remont** – prace zmierzające do przywrócenia obiektowi / części obiektu funkcjonalności pierwotnej, wymiana lub naprawa zużytych części;
- 33) **RRSO** – całkowity koszt kredytu ponoszony przez Kredytobiorcę, wyrażony jako wartość procentowa całkowitej kwoty kredytu w stosunku rocznym;
- 34) **Rzecznik Finansowy** – osoba, do której zadań należy podejmowanie działań w zakresie ochrony Klientów podmiotów rynku finansowego, których interesy reprezentuje w myśl Ustawy o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym z dnia 5 sierpnia 2015 r. ;
- 35) **stopa referencyjna** – średnia arytmetyczna stawek WIBOR z miesiąca poprzedzającego okres jej obowiązywania, przy czym stawka WIBOR (ang. Warsaw Interbank Offered Rate) - stawka ustalana zgodnie z Regulaminem Stawek Referencyjnych WIBID i WIBOR, , przez administratora stawek referencyjnych, którym jest GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie i publikowana m.in. na stronie <https://gpwbenchmark.pl/>;
- 36) **Tabela oprocentowania** – Tabela oprocentowania produktów bankowych Spółdzielczego Banku Rozwoju;
- 37) **Taryfa** – Taryfa opłat i prowizji za czynności i usługi bankowe Spółdzielczego Banku Rozwoju Klient Indywidualny;
- 38) **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 niezmięnionej postaci;
- 39) **ubezpieczenie niskiego wkładu własnego (ubezpieczenie NWW)** –

ubezpieczenie ryzyka Banku w zakresie spłaty części kredytu równej niskiemu wkładowi własnemu do wysokości 10% wartości kredytowanej nieruchomości - dla Umów kredytów zawartych od 2017 r.

- 40) **Umowa kredytu / pożyczki** – każda umowa, na podstawie której zostaje udzielony kredyt mieszkaniowy lub pożyczka hipoteczna;
- 41) **wkład własny** – wszystkie udokumentowane środki własne Kredytobiorcy, zainwestowane w finansowanie transakcji będącej przedmiotem Umowy kredytu / pożyczki;
- 42) **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.
- 43) **Wnioskodawca** – osoba fizyczna posiadająca pełną zdolność do czynności prawnych, ubiegająca się o kredyt / pożyczkę;
- 44) **wycena nieruchomości / operat szacunkowy** – pisemna opinia o wartości nieruchomości sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego, przedłożona w Banku, opracowana, podpisana i opieczętowana przez rzeczoznawcę majątkowego zgodnie z Ustawą o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997r., Rozporządzeniem RM z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego oraz standardem zawodowym rzeczoznawców majątkowych nr 1, wg. Obwieszczenia Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 01.09.2017 r. w sprawie standardu zawodowego;
- 45) **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;
- 46) **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.

Rozdział 2. Ogólne zasady udzielania kredytów mieszkaniowych i pożyczek hipotecznych

§ 3.

1. Kredyty mieszkaniowe oraz pożyczki hipoteczne w Banku udzielane są w PLN.
2. 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.
3. Kredyt mieszkaniowy może być wykorzystany na:
 - 1) zakup działki budowlanej/rekreacyjnej;
 - 2) zakup wybudowanego 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) 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;
 - 10) 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;
 - 11) refinansowanie kosztów poniesionych na cele, o których mowa w pkt. 1-6 oraz 8-10, jeżeli zostały one poniesione na maksymalnie 6 miesięcy przed datą złożenia wniosku o kredyt.
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.

§ 4.

1. Okres kredytowania w przypadku kredytu mieszkaniowego wynosi do 25 lat, przy czym istnieje możliwość udzielenia kredytu do 30 lat na wniosek Wnioskodawcy. W 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 obligatoryjnie 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 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 lub gdy Kredytobiorca przedstawi dodatkowe zabezpieczenie w formie blokady środków na rachunku bankowym lub zastawu na denominowanych w złotych dłużnych papierach wartościowych Skarbu Państwa lub NBP. .
 - 4) w przypadku kredytu mieszkaniowego na inne cele niż określone w pkt 2), przy zabezpieczeniu na nieruchomościach komercyjnych Bank kredytuje maksymalnie do:
 - a) 75% wartości rynkowej nieruchomości lub
 - b) 80% wartości rynkowej nieruchomości w przypadku, gdy Kredytobiorca przedstawi dodatkowe zabezpieczenie w formie blokady środków na rachunku bankowym lub zastawu na denominowanych w złotych dłużnych papierach wartościowych Skarbu Państwa lub NBP.

§ 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 .
2. W przypadku, gdy Kredytobiorca nie posiada wymaganego przez Bank wkładu własnego, kredyt zostaje objęty ubezpieczeniem NWW.
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 lub kosztu realizacji przedsięwzięcia;
 - 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.
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 składa/ ją w Placówce Banku pisemny wniosek o udzielenie kredytu/ pożyczki wraz z wymaganymi dokumentami, w tym potwierdzającymi źródło i wysokość osiągniętych 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) rozdzielenia majątkowej – prawomocne orzeczenie sądu lub akt notarialny ustanowienia między małżonkami rozdzielenia majątkowej;
 - 2) rozwodu i separacji – prawomocny wyrok sądu stwierdzający rozwód lub separację.
9. Weryfikacji Poręczyciela dokonuje się w sposób analogiczny, jak w przypadku Kredytobiorcy.

Rozdział 4. Wniosek kredytowy

§ 8.

1. Bank udziela kredytu na podstawie złożonego przez Wnioskodawcę wniosku o udzielenie kredytu/ 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 44 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.
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”.
5. W przypadku zmiennej stopy procentowej zmiana oprocentowania kredytu następuje według zasad określonych w Umowie kredytu. W przypadku braku notowań stopy referencyjnej wymienionej w § 2 pkt 35, stanowiącej podstawę oprocentowania udzielonego kredytu, Bank w terminie 14 dni od daty jej zawieszenia lub likwidacji zastosuje w miejsce stopy referencyjnej inny wskaźnik referencyjny, który łącznie spełnia następujące warunki:
 - 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 zastosuje w miejsce stopy referencyjnej wymienionej w § 2 pkt 35 stawkę procentową odpowiadającą w stosunku rocznym kosztom finansowania udostępnionych przez Bank klientowi środków pieniężnych z dowolnego dostępnego źródła, jakie Bank może rozsądnie wybrać.
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 otrzymaniem kredytu oprocentowanego zmienną stopą procentową, Kredytobiorca otrzymuje łącznie z Umową kredytu wydruk obejmujący:
 - 1) koszty obsługi kredytu przy aktualnym poziomie stopy referencyjnej, od której zależy jego oprocentowanie;
 - 2) koszty obsługi kredytu przy wzroście stopy referencyjnej, od której zależy jego oprocentowanie o 400 punktów bazowych;
 - 3) koszty obsługi kredytu przy wzroście stopy referencyjnej, od której zależy jego oprocentowanie w skali odpowiadającej różnicy między

maksymalnym i minimalnym poziomem stopy referencyjnej w ciągu ostatnich 12 miesięcy;

- 4) koszty obsługi kredytu przy oprocentowaniu kredytu na poziomie: 3%, 5%, 10%.powiększonym o marżę kredytu.
10. Aktualne stawki oprocentowania dostępne są również w placówkach Banku oraz na stronie internetowej Banku (www.sbrbank.pl).

§ 10.

1. W celu obliczenia RRSO, uwzględnia się:
- 1) całkowity koszt kredytu hipotecznego, z wyłączeniem opłat z tytułu niewykonania przez Kredytobiorcę zobowiązań wynikających z Umowy o kredyt;
 - 2) koszty prowadzenia rachunku, z którego są realizowane spłaty, koszty transakcji płatniczych w zakresie poleceń przelewu z tego rachunku i wpłat na ten rachunek oraz inne koszty związane z tymi transakcjami, chyba, że otwarcie rachunku nie jest obowiązkowe, a koszty rachunku zostały w sposób jednoznaczny, zrozumiały i widoczny podane w Umowie o kredyt lub w innej umowie zawartej z Kredytobiorcą.
2. Bank ustala RRSO na podstawie wyrażonych przez Kredytobiorcę preferencji odnośnie kredytu, w szczególności, co do czasu obowiązywania Umowy kredytu i całkowitej kwoty kredytu.

§ 11.

1. Za czynności związane z 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, lub
 - 4) pobrania przez Bank ze środków kredytowych.
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).

§ 12.

1. Kredytobiorca zobowiązany jest do ustanowienia i utrzymania prawnych zabezpieczeń określonych w Umowie kredytu/ pożyczki.
2. Podstawowymi, obligatoryjnymi formami zabezpieczenia kredytu są:
 - 1) weksel in blanco Kredytobiorcy wystawiony na rzecz Banku wraz z deklaracją wekslową;
 - 2) hipoteka ustanawiana na pierwszym miejscu **na rzecz Banku** (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)
 - 3) 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;
 - 4) 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;
 - 5) 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).
3. Kredytobiorca zobowiązany jest do dokonania cesji wierzytelności na rzecz Banku w przypadku, gdy inwestor zastępczy zapewni Kredytobiorcy gwarancję bankową lub gwarancję ubezpieczeniową.
4. 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 5, 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.
5. 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 użytkowania wieczystego przysługującym Kredytobiorcy.
6. Nieruchomość, na której ma zostać ustanowiona hipoteka tytułem zabezpieczenia kredytu/ pożyczki, musi być położona na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.
7. 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.
8. W przypadku, gdy nie jest możliwe ustanowienie hipoteki przed uruchomieniem kredytu/ pożyczki, Kredytobiorca zobowiązany jest ustanowić przejściowe zabezpieczenie kredytu/ pożyczki, które może stanowić:
 - 1) poręczenie wekslowe na wekslu wystawionym przez Kredytobiorcę wraz z deklaracją wekslową, przez osobę spełniającą warunki wymagane przez Bank dla Kredytobiorcy;
 - 2) poręczenie wg prawa cywilnego przez osobę spełniającą warunki wymagane przez Bank dla Kredytobiorcy;
 - 3) kaucja pieniężna;
 - 4) blokada środków pieniężnych na rachunku bankowym.
9. Zabezpieczenia przejściowe zostaną zwolnione następnego dnia po otrzymaniu przez Bank informacji o ustanowieniu zabezpieczeń docelowych, w tym po otrzymaniu aktualnego odpisu z księgi wieczystej z prawomocnym wpisem hipoteki ustanowionej na rzecz Banku na nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie udzielonego kredytu/ pożyczki.
10. Jeżeli nie zostanie ustanowione zabezpieczenie, o którym mowa w ust. 9, do czasu otrzymania przez Bank odpisu z księgi wieczystej nieruchomości, będącej przedmiotem zabezpieczenia z prawomocnym wpisem hipoteki na rzecz Banku, podwyższa się marżę na warunkach określonych w Umowie kredytu. Ostatnim dniem obowiązywania podwyższonej marży jest dzień dostarczenia do Banku odpisu z księgi wieczystej z prawomocnym wpisem hipoteki, z zastrzeżeniem, że po przedłożeniu odpisu, Bank dokona zwrotu kwoty odsetek naliczonych w

części odpowiadającej podwyższonej marży, za okres od dnia **uprawomocnienia się** hipoteki do dnia jego przedłożenia Bankowi.

11. Kredytobiorca jest zobowiązany do opłacenia podatku od czynności cywilnoprawnych z tytułu ustanowienia hipoteki oraz prawidłowego wypełnienia stosownej deklaracji podatkowej i złożenia jej w Urzędzie Skarbowym właściwym ze względu na miejsce zamieszkania Kredytobiorcy w terminie 14 dni od dnia złożenia oświadczenia o ustanowieniu hipoteki.
12. 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 w terminie 12 miesięcy od dnia uruchomienia kredytu lub 24 miesięcy od tej daty w przypadku kiedy nieruchomości nie ma założonej księgi wieczystej, z zastrzeżeniem, że Umowa kredytu/pożyczki może w tym zakresie zawierać odmiennie postanowienia, które są wiążące dla Kredytobiorcy.
13. Bank może w uzasadnionych przypadkach przedłużyć termin na przedłożenie odpisu z księgi wieczystej, o którym mowa w ust. 13.
14. Kredytobiorca jest zobowiązany w terminie 30 dni kalendarzowych po dokonaniu przez sąd wpisu w zakresie 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, z zastrzeżeniem, że Umowa kredytu/pożyczki może w tym zakresie zawierać odmiennie postanowienia, które są wiążące dla Kredytobiorcy.
15. 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 wysłała do Kredytobiorcy wezwanie do dostarczenia aktualnej wyceny nieruchomości sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

§ 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 w zakładzie ubezpieczeń w ramach oferty dostępnej w Banku lub innym zakładzie ubezpieczeń akceptowanym przez Bank, pod warunkiem spełnienia minimalnych warunków ubezpieczenia w zakresie ograniczenia ryzyka kredytowego przed podpisaniem Umowy kredytu/pożyczki.
3. W przypadku kredytu przeznaczzonego 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, przy uwzględnieniu ewentualnej kwoty kredytu/pożyczki, do której uruchomienia jest uprawniony Kredytobiorca.
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 w zakładzie ubezpieczeń w ramach oferty dostępnej w Banku lub innym zakładzie ubezpieczeń akceptowanym przez Bank, pod warunkiem spełnienia minimalnych warunków ubezpieczenia w zakresie ograniczenia ryzyka kredytowego przed podpisaniem Umowy kredytu.
7. Kredytobiorca jest zobowiązany do utrzymywania ważności wszystkich ubezpieczeń wskazanych w Umowie kredytu/pożyczki oraz do 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 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 zgodnie z dyspozycją wypłaty złożoną przez Kredytobiorcę, o ile dyspozycja zostanie złożona wraz z dokumentami potwierdzającymi spełnienie warunków koniecznych do uruchomienia środków z kredytu, określonych w Umowie kredytu i Regulaminie, Bank dokonuje realizacji dyspozycji wypłaty kredytu lub transzy kredytu w terminie do 7 dni roboczych, od dnia złożenia dyspozycji wypłaty przez Kredytobiorcę.
 - 2) 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;
 - 3) 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;
 - 4) po upływie terminów, o których mowa w pkt. 2 - 3, Kredytobiorcy nie przysługuje 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 wycenami Banku,
 - 2) wpisów w dzienniku budowy, o ile dotyczy;
 - 3) udokumentowania fakturami wystawionymi po wypłacie poprzedniej transzy kredytu na Kredytobiorcę lub kosztorysem powykonawczym sporządzonego 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. Kredytobiorca jest zobowiązany rozliczyć ostatnią transzę kredytu w terminie 90 dni kalendarzowych od jej uruchomienia. W uzasadnionych przypadkach, Bank może przedłużyć ten termin na

- wniosek Kredytobiorcy.
7. Uruchomienie kolejnych transz kredytu może być dokonane po ustaleniu przez Bank zaangażowania w przedsięwzięcie środków z 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.
 8. W przypadku budowy, dokończenia budowy, przebudowy lub rozbudowy, remontu czy modernizacji Kredytobiorca zobowiązany jest zapewnić 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.3.
 9. W przypadku negatywnego w ocenie Banku wyniku kontroli inwestycji, w szczególności na skutek nieudostępnienia do wglądu dokumentacji budowy, dokumentacji zdjęciowej, 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.
 10. 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 gotówką w przypadku braku rachunku.
 11. 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.
 12. 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.
 13. W sytuacji opisanej w ust. 12 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 przysługuje mu roszczenie o zwrot poniesionych kosztów związanych z kompletowaniem przez niego wszystkich dokumentów stanowiących elementy wniosku kredytowego.

Rozdział 8. Reklamacje

§ 17

1. Kredytobiorca może zgłosić reklamację dotyczącą usług świadczonych przez Bank w następującym trybie:
 - 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

§ 18.

1. Spory powstałe pomiędzy Kredytobiorcą a Bankiem mogą być rozstrzygane według wyboru Kredytobiorcy:
 - 1) w drodze polubownej w trybie pozasądowego rozwiązywania sporów konsumenckich przy Rzeczniku Finansowym zgodnie z ustawą o pozasądowym rozwiązywaniu sporów konsumenckich z dnia 23 września 2016 r.
 - 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

§ 19.

1. Regulamin może zostać 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.

§ 20.

1. Kanał dystrybucji informacji, o którym mowa w § 9 ust. 8, § 11 ust. 7, oraz § 19 ust. 2, jest określany w Umowie kredytu/ pożyczki.
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 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.

§ 21.

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 19 sierpnia 2021 roku.