

REGULAMIN KREDYTÓW HIPOTECZNYCH DLA KLIENTÓW INDYWIDUALNYCH

Spis treści

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

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

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

Rozdział 2. Ogólne zasady funkcjonowania kredytów hipotecznych

9. Powinieneś posiadać środki własne (nazywamy to wkładem własnym) w wysokości, która pozwoli (wraz z uzyskanym kredytem) na realizację przedsięwzięcia, tj., co najmniej 20% kosztu realizacji przedsięwzięcia, z zastrzeżeniem postanowień Umowy kredytu.
10. W przypadku, gdy nie posiadasz wymaganego przez nas wkładu własnego, obejmujemy Twój kredyt ubezpieczeniem Niskiego Wkładu Własnego (NWW), z zastrzeżeniem postanowień Umowy kredytu.
11. Kwotę niskiego wkładu własnego ustaliliśmy w Umowie kredytu.
12. Każdą Twoją wpłatę tytułem spłaty kredytu zakwalifikujemy jako spłatę kapitału, którą w całości zaliczymy na spłatę niskiego wkładu własnego, do czasu kiedy całkowicie spłacisz część kredytu objętą ubezpieczeniem NWW.
13. W przypadku gdy Twój kredyt objęty jest ubezpieczeniem NWW jesteśmy zarówno Ubezpieczającym jak i Ubezpieczonym.
14. To my jesteśmy obciążeni jednorazową Składką ubezpieczenia NWW za okres 36 miesięcy. Jeśli na koniec tego okresu sumaryczna kwota wniesionego przez Ciebie: wkładu własnego i spłaconych rat kapitałowych kredytu będzie niższa od 20% wartości nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie Twojego kredytu, przedłużymy ubezpieczenie NWW, na kolejne 36 miesięcy. Zastrzegamy, że nie

wydłużymy łącznie tego okresu ubezpieczenia powyżej 108 miesięcy.

15. Sumę ubezpieczenia NWW, która stanowi kwotę odpowiadającą niskiemu wkładowi powiększymy o:
 - 1) przynależne tej kwocie wymagane i niezapłacone odsetki umowne, które naliczymy od kapitału Twojego kredytu do ostatniego dnia okresu wypowiedzenia Umowy kredytu;
 - 2) odsetki od zadłużenia przeterminowanego, które naliczymy od dnia, w którym bezskutecznie upłynął okres wypowiedzenia Umowy kredytu do dnia wypłaty odszkodowania;
 - 3) koszty wysłanych przez nas wezwań i wypowiedzenia Umowy kredytu.
16. Okres ubezpieczenia NWW Twojego kredytu rozpoczniemy od dnia kiedy wypłacimy kredyt w całości, wypłacimy pierwszą transzę kredytu lub kiedy wyrazi na to zgodę Zakład ubezpieczeń natomiast zakończymy w dniu całkowitej spłaty zadłużenia objętego ubezpieczeniem NWW przez:
 - 1) Ciebie albo;
 - 2) Zakład ubezpieczeń kiedy wypłaci nam odszkodowanie.
17. Jeżeli w kredytowanym przedsięwzięciu zapewniłeś niższy udział środków własnych od wymaganego przez nas wkładu własnego to:
 - 1) podwyższymy marżę Twojego kredytu zgodnie z Tabelą oprocentowania w okresie, gdy kapitał jaki pozostał Ci do spłaty jest wyższy niż 80% wartości nieruchomości, którą przyjęliśmy lub kosztu realizacji przedsięwzięcia;
 - 2) ustanowimy dodatkowe zabezpieczenie Twojego kredytu w postaci ubezpieczenia NWW w okresie, gdy sumaryczna kwota wniesionego przez Ciebie wkładu własnego i spłaconych rat kapitałowych kredytu pozostaje niższa niż 20% wartości nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu.

Rozdział 3. Zabezpieczenie spłaty kredytu

18. Jesteś zobowiązany do ustanowienia i utrzymania prawnych zabezpieczeń kredytu określonych w Umowie kredytu i na zasadach określonych w Umowie kredytu.
19. Jeżeli:
 - 1) Twój kredyt przekroczył poziom 80% (LTV 90% dla umów kredytów z ubezpieczeniem NWW) lub
 - 2) wartość nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia Twojego kredytu w stosunku do jej wartości ustalonej na podstawie ostatniej posiadanej przez nas wyceny obniżyła się o co najmniej 20%,wyślemy do Ciebie wezwanie do dostarczenia aktualnej wyceny

- nieruchomości sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego.
20. Przyjęta przez nas suma ubezpieczenia od ognia i zdarzeń losowych nieruchomości, która jest przedmiotem zabezpieczenia Twojego kredytu powinna odpowiadać wartości nieruchomości i nie może być niższa niż wartość nieruchomości.
 21. Umowę ubezpieczenia lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego od ognia i innych zdarzeń losowych możesz zawrzeć z Zakładem ubezpieczeń współpracującym z nami w ramach dostępnej u nas oferty. Możesz także zawrzeć taką umowę z innym Zakładem ubezpieczeń, akceptowanym przez nas, pod warunkiem spełnienia minimalnych warunków ubezpieczenia w zakresie ograniczenia ryzyka kredytowego przed podpisaniem Umowy kredytu.
 22. W przypadku kredytu przeznaczanego na budowę domu jednorodzinnego, do dnia kiedy uzyskasz ostateczną decyzję administracyjną o pozwoleniu na użytkowanie, za sumę ubezpieczenia nieruchomości w trakcie budowy, stanowiącej przedmiot zabezpieczenia Twojego kredytu, przyjmujemy przewidywaną wartość domu w budowie na zakończenie danego roku ubezpieczenia.
 23. W przypadku, kiedy zawarłeś umowę ubezpieczenia na życie sumy ubezpieczenia na jaką ubezpieczyłeś swoje życie nie może być niższa od kwoty kredytu określonej w Umowie kredytu.
 24. Jesteś zobowiązany w okresie kredytowania wskazać nas w umowie ubezpieczenia na życie, jako głównego uposażonego do otrzymania świadczenia na wypadek śmierci. Zobowiązujesz się także, że nie dokonasz żadnej zmiany w tej kwestii przed całkowitą spłatą kredytu.
 25. Możesz zawrzeć umowę ubezpieczenia na życie z Zakładem ubezpieczeń współpracującym z nami, w ramach oferty dostępnej u nas lub z innym Zakładem ubezpieczeń akceptowanym przez nas, pod warunkiem, że spełnisz minimalne warunki ubezpieczenia w zakresie ograniczenia ryzyka kredytowego przed podpisaniem Umowy kredytu.
 26. Jesteś zobowiązany do utrzymywania ważności wszystkich ubezpieczeń w Umowie kredytu oraz każdorazowego cedowania praw z tych umów na naszą rzecz, aż do czasu kiedy całkowicie spłacisz wszystkie zobowiązania wynikające z Umowy kredytu.
 27. Jesteś zobowiązany do zawarcia umowy ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych, dokonania przelewu wiarytelności wynikających z tej umowy na naszą rzecz oraz przedłożenia dowodu przyjęcia do wiadomości przez Zakład ubezpieczeń faktu dokonania na nas przelewu wiarytelności z umowy ubezpieczenia z dowodem opłacenia składki przed wypłatą kredytu/pierwszej transzy kredytu.
 28. W przypadku, gdy opłacasz składkę ubezpieczeniową w ratach, jesteś zobowiązany do przedkładania nam każdorazowo dowodów wpłaty rat składki. Jesteś zobowiązany wnieść ratę składki w terminie określonym w umowie ubezpieczenia.
 29. Jesteś zobowiązany, w całym okresie kredytowania do dostarczenia nam aktualnej polisy ubezpieczeniowej nieruchomości, stanowiącej zabezpieczenie spłaty udzielonego kredytu, wystawionej przez Zakład ubezpieczeń współpracujący z nami w ramach oferty dostępnej u nas lub inny Zakład ubezpieczeń akceptowany przez nas, która spełnia minimalne warunki ubezpieczenia w zakresie ograniczenia ryzyka kredytowego. Jesteś zobowiązany do przedkładania polisy, aż do czasu całkowitej spłaty kredytu, a w przypadku, kiedy opłacasz składkę w ratach do przedkładania nam także dowodu zapłacenia poszczególnych rat składki ubezpieczeniowej.
 30. Uznamy cesję z umowy ubezpieczenia za skutecznie ustanowioną, jeżeli podpisałeś z nami umowę cesji z umowy ubezpieczenia oraz dostarczyłeś polisę potwierdzającą zawarcie umowy ubezpieczenia z adnotacją o dokonanej cesji na nas i dowód opłacenia składki.
 31. W przypadku, gdy otrzymałeś odszkodowanie wypłacone ze swojej polisy i suma ubezpieczenia uległa zmniejszeniu jesteś zobowiązany do dodatkowego doubezpieczenia swojej nieruchomości tak, aby suma ubezpieczenia spełniała warunki określone w pkt 20.

Rozdział 4. Udzielanie i wykorzystanie kredytu

32. Udzielimy Ci kredytu jeżeli Ty i my zawrzemy pisemną Umowę kredytu.
33. Uruchomimy Ci kredyt lub transzę kredytu jeżeli złożysz nam pisemną dyspozycję w tym zakresie, przy czym:
 - 1) uruchomimy kredyt lub jego transzę w terminie wskazanym przez Ciebie w dyspozycji wypłaty, o ile do dyspozycji załączysz dokumenty potwierdzające spełnienie warunków, które wymagamy do uruchomienia środków z kredytu. Warunki te

- 2) zrealizujemy dyspozycję w terminie do 7 dni roboczych od dnia wystawienia przez Ciebie dyspozycji wypłaty;
 - 3) wskazany przez Ciebie w dyspozycji wypłaty termin uruchomienia kredytu wypłacanego jednorazowo lub dla pierwszej transzy kredytu wypłacanego w transzach nie może być dłuższy niż 60 dni kalendarzowych od dnia podpisania Umowy kredytu. Termin ten możesz wskazać dłuższy, ale tylko w uzasadnionych przypadkach;
 - 4) wskazany przez Ciebie termin uruchomienia ostatniej transzy dla kredytu wypłacanego w transzach nie może przekroczyć 24 miesięcy od dnia uruchomienia pierwszej transzy. W uzasadnionych przypadkach, na Twój pisemny wniosek, możemy wydłużyć okres wykorzystania kredytu, z zachowaniem ustalonego okresu kredytowania;
 - 5) po upływie terminów, o których mówimy w pkt. 3-4 wyżej, nie przysługuje Ci roszczenie o wypłatę środków z kredytu.
34. Wypłatę Twojego kredytu (za wyjątkiem Uniwersalnego Kredytu Mieszkaniowego) realizujemy w formie bezgotówkowej na rachunek bankowy, który:
- 1) znajduje się w dostarczonym przez Ciebie akcie notarialnym umowy sprzedaży nieruchomości lub umowie deweloperskiej lub w odrębnym dokumencie wystawionym przez zbywcę, w przypadku kredytu na zakup nieruchomości,
 - 2) wskażemy Ci, w przypadku kredytu na spłatę innego kredytu,
 - 3) znajduje się w dostarczonych przez Ciebie fakturach lub dokumentach wystawionych przez wykonawcę lub podwykonawcę w języku polskim i w walucie PLN w przypadku kredytu na budowę, rozbudowę domu jednorodzinnego lub na generalny remont, modernizację domu jednorodzinnego/lokalu mieszkalnego,
 - 4) wskażesz nam, w przypadku kredytu na budowę domu jednorodzinnego oraz remontu, rozbudowy, modernizacji, gdy realizujesz inwestycję we własnym zakresie, tzw. systemem gospodarczym,
 - 5) wskazał nam inwestor zastępczy, w przypadku kredytu na nabycie prawa własności do domu jednorodzinnego/ lokalu mieszkalnego budowanego przez dewelopera, lub przekażemy jako przelew do innego banku lub też wypłacimy gotówką w przypadku gdy inwestor zastępczy nie posiada u nas rachunku.
35. Każdą transzę udzielonego kredytu rozliczymy na podstawie dostarczonych przez Ciebie:
- 1) zdjęć nieruchomości wykonanych zgodnie z naszymi wytycznymi,
 - 2) wpisów w dzienniku budowy, o ile dotyczy,
 - 3) faktur wystawionych na Ciebie, po wypłacie poprzedniej transzy kredytu (o ile taki wymóg jest zawarty w Umowie kredytu),
 - 4) kart z inspekcji nieruchomości.
36. Kolejną transzę Twojego kredytu uruchomimy pod warunkiem, że rozliczysz wypłaconą, poprzednią transzę kredytu.
37. Faktury lub rachunki powinieneś przedstawić nam tylko w języku polskim i w walucie PLN. Każdą fakturę lub rachunek, które będziesz dołączać do dyspozycji wypłaty transzy kredytu powinieneś podpisać oraz wpisać na niej klauzulę „Umowa kredytu nr ... z dnia ...”.
38. W przypadku kredytu przeznaczanego na budowę, rozbudowę lub dokończenie budowy domu jednorodzinnego każdą transzę rozliczymy dodatkowo na podstawie dostarczonych przez Ciebie aktualnych wpisów w dzienniku budowy i zdjęć obrazujących wykonane prace. Dopuszczamy możliwość rozliczenia każdej transzy kwoty udzielonego kredytu przeznaczanego na budowę, rozbudowę lub dokończenie budowy domu jednorodzinnego na podstawie pozytywnych wyników kontroli inwestycji (inspekcja) i zdjęć obrazujących wykonane prace, przeprowadzonej przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane, z którą Bank ma podpisaną umowę o współpracy – po pozytywnych wynikach ww. kontroli inwestycji, dopuszczamy możliwość wypłaty kolejnej transzy kredytu gotówką lub na rachunek wskazany przez Ciebie.
39. Ostatnią transzę kredytu jesteś zobowiązany rozliczyć w terminie 90 dni kalendarzowych od jej uruchomienia. W uzasadnionych przypadkach, możemy przedłużyć ten termin na Twój wniosek.
40. Kolejne transze kredytu uruchomimy po ustaleniu przez nas zaangażowania środków z poprzedniej transzy w przedsięwzięcie, na podstawie wyników weryfikacji przedsięwzięcia w oparciu o dokumentację, o której mowa w pkt 35. Dodatkowo mamy prawo zlecić wykonanie kontroli inwestycji przed wypłatą każdej transzy, przy czym kontrola inwestycji przed wypłatą drugiej i ostatniej transzy jest obowiązkowa.
41. W przypadku budowy, dokończenia budowy, przebudowy lub

rozbudowy, generalnego remontu czy modernizacji jesteŝ zobowiany zapewni nam wgl do dokumentacji budowy, w szczególnoŝci dziennika budowy oraz przedstawi nam posiadane przez siebie faktury za materiały i wykonane prace (o ile taki wymóg jest zawarty w Umowie kredytu).

42. W przypadku negatywnego wyniku kontroli inwestycji, na którą udzieliliŝmy kredytu, w szczególnoŝci na skutek niezrealizowania przez Ciebie wymaganego stopnia zaawansowania inwestycji, niedostępnienia nam do wglądu dokumentacji budowy, dokumentacji zdjęciowej nieruchomości, faktur lub rachunków o których mowa w pkt 37., nie wypłacimy Ci wnioskowanej transzy kredytu do momentu uzyskania pozytywnych wyników kontroli inwestycji oraz po spełnieniu pozostałych warunków koniecznych do wypłaty kredytu lub transzy kredytu.
43. Wypłatę Uniwersalnego Kredytu Hipotecznego realizujemy w formie bezgotówkowej na Twój rachunek prowadzony u nas lub jako przelew do innego banku lub teŝ poprzez wypłatę gotówkową, w przypadku braku rachunku.
44. Jeŝli wykorzystasz kredyt w kwocie niŝszej od kwoty udzielonego Ci kredytu, na Twój wniosek dokonamy zmniejszenia kwoty kredytu do wysokoŝci wykorzystanej kwoty kredytu oraz ustalimy nową wysokoŝ rat kapitałowych. W tym celu podpiszemy aneks do Umowy kredytu i przekaŝemy Ci nowy harmonogram spłat rat kredytu. Nie obniŝymy Ci prowizji za udzielenie kredytu jeŝeli nie wykorzystales pełnej kwoty swojego kredytu.
45. Nie uruchomimy ŝrodków z kredytu, jeŝeli:
 - 1) nie zapewnisz ŝrodków na rachunku na opłacenie prowizji za udzielenie kredytu;
 - 2) nie spełnisz warunków okreŝlonych w Umowie kredytu;
 - 3) uzyskamy informacj, po zawarciu Umowy kredytu a przed wypłat ŝrodków, ŝe została wszczęta egzekucja lub został złoŝony wniosek o ogłoszenie upadłoŝci lub o zawarciu układu z wierzycielami wobec:
 - a) Ciebie lub Twojego małŝonka, działających jako jednoosobowy przedsiębiorca lub wspólnik spólki osobowej,
 - b) Poręczyciela lub jego małŝonka, działający jako jednoosobowy przedsiębiorca lub wspólnik spólki osobowej.
46. W sytuacji, którą opisaliŝmy w pkt 45 Umowa kredytu wygaŝnie co oznacza, ŝe po Twojej stronie nie istnieje wobec nas roszczenie o zawarcie Umowy kredytu na warunkach okreŝlonych w decyzji kredytowej, jak równieŝ nie przysługuje Ci roszczenie o zwrot poniesionych kosztów zwianych z kompletowaniem wszystkich dokumentów stanowiących elementy wniosku kredytowego.

Rozdział 5. Reklamacje

47. Moŝesz zgłosi reklamacj, dotyczącą ŝwiadczonej przez nas uslug w następującym trybie:
 - 1) poczt tradycyjną kierując pismo na nasz adres korespondencyjny: 14-260 Lubawa, ul. Rzepnikowskiego 2;
 - 2) telefonicznie lub poczt elektroniczną (dane kontaktowe dostępane są na naszej stronie internetowej);
 - 3) pisemnie lub ustnie w naszej placówce
 - 4) elektronicznie na skrzynk: **AE:PL-20468-20197-UIHSB-20** w ramach uslugi eDoręczenia.
48. Rozpatrzymy i udzielimy Ci odpowiedzi na reklamacj w postaci papierowej lub za pomocą innego trwałego noŝnika.
49. Odpowiedzi, o której mowa w pkt 48 udzielimy za pośrednictwem poczty elektronicznej, wyłącznie na Twój wniosek.
50. Udzielimy Ci odpowiedzi na reklamacj bez zbędnej zwłoki jednak nie pónieŝ niŝ w terminie 30 dni kalendarzowych od daty otrzymania reklamacji.
51. Jeŝeli Twoja reklamacja jest złoŝona i będziemy musieli przeprowadzi postępowanie wyjaŝniajce zastrzegamy sobie prawo, ŝe moŝemy nie dotrzyma 30 dniowego terminu na przekazanie Ci odpowiedzi na reklamacj. W takich przypadkach poinformujemy Cię o:
 - 1) przyczynie opóŝnienia,
 - 2) wskaŝemy okolicznoŝci, które musimy ustali,
 - 3) wskaŝemy przewidywany termin udzielenia odpowiedzi.
52. W przypadku, o którym mówimy w pkt 51, rozpatrzymy i udzielimy Ci odpowiedzi na reklamacj w terminie nie dłuŝszym niŝ 60 dni kalendarzowych od daty otrzymania reklamacji.
53. Złoŝenie reklamacji nie zwalnia Cię z obowiązku terminowego regulowania zobowiązań wynikających z harmonogramu spłaty wobec nas, o ile nie jest on kwesti przedmiotu reklamacji.
54. Jeŝeli nie uwzględnimy Twoich roszczeń wynikających z reklamacji, to w odpowiedzi na reklamacj, poinformujemy Cię o Twoich prawach, tj., ŝe moŝesz:

- 1) odwoła się od stanowiska zawartego w naszej odpowiedzi, jeŝeli przewidujemy tryb odwoławczy, poinformujemy Ci takŝe o sposobie wniesienia odwołania;
- 2) skorzysta z instytucji mediacji albo sądu polubownego, albo innego mechanizmu polubownego rozwiywania sporów, jeŝeli przewidujemy taką moŝliwoŝ;
- 3) wystpi z wnioskiem o rozpatrzenie sprawy do Rzecznika Finansowego;
- 4) wystpi z powództwem do sądu powszechnego ze wskazaniem podmiotu, który powinien by pozwany i sądu miejscowo włciwego do rozpoznania sprawy.

Rozdział 6. Pozasądowe rozwiywanie sporów konsumenckich

55. Spory powstałe pomiędy nami będziemy rozstrzyga zgodnie z Twoim wyborem:
 - 1) w drodze polubownej w trybie pozasądowego rozwiywania sporów konsumenckich przy Rzeczniku Finansowym zgodnie z ustaw o pozasądowym rozwiywaniu sporów konsumenckich;
 - 2) za pośrednictwem Bankowego Arbitra Konsumenckiego.
56. Zasady pozasądowego rozwiywania sporów konsumenckich w trybie przeprowadzenia postępowania polubownego przy Rzeczniku Finansowym znajdziesz na stronie internetowej www.rf.gov.pl.
57. Zasady rozstrzygania sporów przez Bankowego Arbitra Konsumenckiego znajdziesz na stronie internetowej www.zbp.pl.
58. Jeŝeli wyczerpiemy opisaną w Rozdziale 5 procedurę reklamacyjną, moŝesz złoŝyc wniosek o przeprowadzenie postępowania polubownego przy Rzeczniku Finansowym zgodnie z ustaw o pozasądowym rozwiywaniu sporów konsumenckich.

Rozdział 7. Inne postanowienia

59. Aktualną tabelę oprocentowania udostępniamy w placówkach oraz na stronie internetowej naszego Banku (<https://www.bslubawa.pl>).
60. Przy naliczaniu odsetek od wykorzystanego kredytu, przyjmujemy ŝe rok liczy 365 dni, a miésic rzeczywistą liczbę dni.
61. Odsetki od kredytu płacisz razem z miésięcznymi spłatami raty kapitału kredytu, z wyłączeniem okresu karencji w spłacie kapitału, kiedy płatne są same odsetki.
62. Nie będziemy wymagałi zmiany Umowy kredytu, nie wypowiemy jej oraz nie będziemy wymagałi podpisania aneksu do Umowy kredytu jeŝeli będziemy musieli zmieni stopę procentową w związku ze zmian wskaźnika referencyjnego.
63. Moŝemy zmieni Regulamin z waŝnych przyczyn, tj.:
 - 1) zmiany w przepisach prawa powszechnie obowiązującego;
 - 2) rekomendacji, interpretacji przepisów regulujących działalnoŝ sektora bankowego bdŝ ŝwiadczenie przez Bank uslug wynikających z orzeczeń sądów, w tym sądów UE;
 - 3) zarządzenia Prezesa NBP, uchwał i rekomendacji KNF, decyzje UOKiK lub innych włciwych w tym zakresie organów lub urzędów kontrolnych, w tym organów i urzędów UE;
 - 4) zmiany w produktach i uslugach Banku;
 - 5) podwyŝszenia poziomu ŝwiadczenia przez Bank uslug, bdŝ czynnoŝci bankowych;
 - 6) zmiany narzēdzi technologicznych i ŝrodków wykorzystywanych do ŝwiadczenia uslug objętych Regulaminem, mających wpływ na prawa i obowiązki Stron Umowy okreŝlone w Regulaminie.
64. Poinformujemy Cię o zmianach wprowadzonych do Regulaminu:
 - 1) przesyłając pełny tekst wprowadzonych zmian na trwałym noŝniku, w szczególnoŝci na piŝmie lub drog elektroniczną, w tym poprzez Portal dla odbiorców e – Dokumenty – gdy zmiany wpływają na warunki zawartej Umowy kredytu;
 - 2) umieszczając tekst Regulaminu na stronie internetowej Banku (<https://www.bslubawa.pl>).
65. W przypadku, gdy nie zaakceptujesz wprowadzonych zmian do Regulaminu, masz prawo wypowiedzenia Umowy kredytu na zasadach okreŝlonych w Umowie kredytu. W takim przypadku powinienes nas poinformowa o tym w formie pisemnej, w terminie 30 dni kalendarzowych od dnia otrzymania zawiadomienia o zmianie Regulaminu. Zobowiany jesteŝ takŝe do spłaty wszelkich swoich zobowiązań wobec nas, wynikających z zawartej Umowy kredytu najpónieŝ w ostatnim dniu okresu wypowiedzenia.
66. Jeŝeli uzupełnimy Regulamin o nowe wprowadzone produkty oraz wprowadzimy postanowienia rozszerzające zakres oferty kredytowej do Regulaminu, to nie uznamy tego jako zmiany warunków Umowy kredytu.
67. Opłaty i prowizje pobiera będziemy za czynnoŝci zwiane z udzieleniem i obslug kredytu zgodnie z obowiązującą Taryf w

- dniu dokonania czynności.
68. Zobowiązany jesteś do wpłacenia prowizji za udzielenie kredytu najpóźniej w chwili uruchomienia kredytu lub pierwszej transzy kredytu w formie:
- 1) wpłaty gotówkowej przed uruchomieniem kredytu,
 - 2) wpłaty przelewem przed uruchomieniem kredytu,
 - 3) pobrania przez nas w dniu wypłaty kredytu ze środków zgromadzonych na Twoim rachunku.
69. Zastrzegamy sobie możliwość zmiany opłat i prowizji w Taryfie.
70. Możemy zmienić Taryfę w sposób polegający na podwyższeniu stawek opłat i prowizji wyłącznie w przypadku zmiany przynajmniej jednej z niżej wymienionych przesłanek, w zakresie odpowiadającym skumulowanej wartości zmian poszczególnych wskaźników w okresie od dnia ostatniej zmiany Taryfy:
- 1) wzrostu inflacji na podstawie danych publikowanych przez Prezesa GUS, co najmniej o 0,1%;
 - 2) zmiany wskaźnika cen dóbr inwestycyjnych publikowanych przez Prezesa GUS, co najmniej o 0,1%;
 - 3) wzrostu rzeczywistych kosztów obsługi danej usługi na skutek niezależnych od Banku czynników zewnętrznych, w szczególności: wzrostu cen opłat pocztowych i telekomunikacyjnych, rozliczeń międzybankowych koniecznych do wykonania danej usługi, energii, wejście w życie nowych regulacji prawnych, zmian powszechnie obowiązujących przepisów prawa, wdrożenia rekomendacji KNF, zarządzeń Prezesa NBP, powodujących wzrost kosztów świadczonej usługi, co najmniej o 1%;
 - 4) zmiany wysokości stopy redyskonta weksli, stopy referencyjnej lub stopy lombardowej publikowanej przez Narodowy Bank Polski, co najmniej o 0,01%;
 - 5) zmiany poziomu rezerw obowiązkowych ustalonych przez Narodowy Bank Polski lub wysokości ich ewentualnego oprocentowania, co najmniej o 0,01%;
 - 6) zmiany stawek referencyjnych oprocentowania lokat i kredytów na rynku międzybankowy WIBOR oraz WIBID dla okresów 3 – miesięcznych (wywołana czynnikami regulacyjnymi), co najmniej o 0,01%;
 - 7) zmiany wysokości obowiązkowych opłat wnoszonych przez banki na rzecz Bankowego Funduszu Gwarancyjnego, co najmniej o 0,01%.
71. Możemy podwyższyć opłaty i prowizję w Taryfie, w oparciu o przesłanki, o których mówimy w pkt 70 nie częściej niż cztery razy w roku.
72. Możemy obniżyć lub uchylić opłaty i prowizję w Taryfie w każdym czasie i nie jest to uzależnione od przesłanek określonych w pkt 70 .
73. Poinformujemy Cię na trwałym nośniku, w szczególności na piśmie lub drogą elektroniczną, w tym poprzez Portal dla odbiorców e – Dokumenty, o zakresie wprowadzonych zmian w Taryfie w terminie nie później niż 2 miesiące przed datą ich wejścia w życie.
74. Jeżeli nie zaakceptujesz wprowadzonych zmian do Taryfy, masz prawo wypowiedzenia Umowy kredytu na zasadach określonych w Umowie kredytu. O tym fakcie powinniśmy nas poinformować w formie pisemnej w terminie 30 dni kalendarzowych od dnia otrzymania zawiadomienia o zmianie Taryfy. W takim przypadku jesteś zobowiązany do spłaty wszelkich swoich zobowiązań wobec nas, wynikających z zawartej Umowy kredytu najpóźniej w ostatnim dniu okresu wypowiedzenia.
75. Aktualną Taryfę udostępniamy w placówkach oraz na stronie internetowej Banku (<https://www.bsclubawa.pl>).
76. Jeżeli nie uregulowaliśmy czegoś w Regulaminie to zastosowanie mają:
- 1) ustawa Prawo bankowe;
 - 2) ustawa Kodeks cywilny;
 - 3) ustawa o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami;
 - 4) ustawa Prawo Budowlane;
 - 5) ustawa o gospodarce nieruchomościami;
 - 6) rozporządzenie RM w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego;
 - 7) standard zawodowy rzeczoznawców majątkowych nr 1 wycena dla zabezpieczenia wiarytelności ogłoszonym obwieszczeniem Ministra Infrastruktury i Budownictwa;
 - 8) ustawa o rodzinnym kredycie mieszkaniowym i bezpiecznym kredycie 2%;
 - 9) ustawa o własności lokali;
 - 10) ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych;
 - 11) ustawa o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego, o Rzeczniku Finansowym i o Funduszu Edukacji

- Finansowej;
- 12) ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- z późniejszymi zmianami, oraz inne właściwe, powszechnie obowiązujące przepisy prawa.

Rozdział 8 Słowniczek

- 1) **Bank (My)** – Bank Spółdzielczy w Lubawie;
- 2) **inwestor zastępczy** – podmiot prowadzący inwestycję w Twoim zastępstwie, np. deweloper;
- 3) **karencja** – okres od dnia wypłaty kredytu lub pierwszej transzy kredytu do określonego w Umowie kredytu terminu spłaty pierwszej raty kapitałowo-odsetkowej kredytu wynoszący maksymalnie 24 miesiące z możliwością wydłużenia okresu do 36 miesięcy w uzasadnionych przypadkach;
- 4) **kontrola inwestycji (inspekcja)** – opinia o przedmiocie kredytowania wykonana przez rzeczoznawcę majątkowego, wpisanego na listę rzeczoznawców majątkowych preferowanych przez Bank dostępnej na stronach internetowych: www.pfsm.pl, www.zbp.pl lub naszego pracownika na podstawie osobistej inspekcji nieruchomości oraz stosownej do tego analizy;
- 5) **kredyt** – każda transakcja obciążona ryzykiem kredytowym, objęta Regulaminem, tj. każdy kredyt hipoteczny dla klientów indywidualnych znajdujący się w naszej ofercie bądź obsłudze;
- 6) **Kredytobiorca (Ty)** – osoba fizyczna posiadająca pełną zdolność do czynności prawnych, która zawarła z nami Umowę kredytu;
- 7) **LTV (Loan to Value)** – wskaźnik wyrażający stosunek wartości ekspozycji kredytowej do wartości nieruchomości;
- 8) **marża** – stała wartość wyrażona w punktach procentowych, która jest określona w Umowie kredytu;
- 9) **modernizacja** – trwałe ulepszenie, unowocześnienie, istniejącego budynku lub lokalu, przez co zwiększa się jego wartość użytkowa;
- 10) **nieruchomość** – działka gruntu zabudowana lub mająca zostać zabudowana domem jednorodzinny (działka budowlana), dom jednorodzinny stanowiący odrębny od gruntu przedmiot własności lub będący przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa, lokal mieszkalny stanowiący odrębną własność lub będący przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa;
- 11) **niski wkład własny** – różnica pomiędzy wkładem własnym wymaganym przez nas a wkładem własnym wniesionym przez Ciebie;
- 12) **okres kredytowania** – okres liczony od dnia uruchomienia kredytu lub jego pierwszej transzy do dnia określonego w Umowie kredytu, jako ostateczny termin spłaty kredytu;
- 13) **okres wypowiedzenia Umowy kredytu** – okres liczony od dnia następnego po doręczeniu oświadczenia o wypowiedzeniu Umowy kredytu do ostatniego dnia okresu wypowiedzenia wskazanego w treści wypowiedzenia;
- 14) **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;
- 15) **placówka Banku** – nasza jednostka organizacyjna, prowadząca bezpośrednią obsługę klientów;
- 16) **Poręczyciel** – osoba fizyczna, posiadająca pełną zdolność do czynności prawnych, która zobowiązuje się wobec nas do spłacenia zadłużenia z tytułu Umowy Kredytu w przypadku niewykonania przez Ciebie zobowiązania;
- 17) **Portal dla odbiorców e-Dokumenty** – portal Nośnik Trwały dostępny pod adresem <https://e-dokumenty.bsclubawa.pl>.
- 18) **przedsięwzięcie** – budowa lub zakup domu jednorodzinnego, albo zakup lokalu mieszkalnego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym;
- 19) **rachunek** – wskazany w Umowie kredytu rachunek prowadzony przez nas, przeznaczony do spłaty kredytu;
- 20) **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;
- 21) **Tabela oprocentowania** – Tabela oprocentowania kredytów dla klientów indywidualnych Banku Spółdzielczego w Lubawie;
- 22) **Taryfa** – Taryfa opłat i prowizji bankowych Banku

- Spółdzielczego w Lubawie dla klientów indywidualnych;
- 23) **trwały nośnik** – materiał lub urządzenie służące do przechowywania i odczytywania informacji przekazywanych Kredytobiorcy w związku z Umową o kredyt, przez czas odpowiedni do celów, jakim informacje te służą oraz pozwalające na odtworzenie tych informacji w niezmienionej postaci;
 - 24) **ubezpieczenie niskiego wkładu własnego (ubezpieczenie NWW)** – ubezpieczenie naszego ryzyka w zakresie spłaty części kredytu równej niskiemu wkładowi własnemu do wysokości 10% wartości kredytowanej nieruchomości;
 - 25) **Umowa kredytu** – każda umowa, na podstawie której zostaje udzielony kredyt;
 - 26) **wskaźnik referencyjny** – określony w Umowie kredytu, służy wraz z marżą kredytu do ustalania wysokości oprocentowania kredytu, na warunkach oraz zasadach określonych w Umowie kredytu;
 - 27) **wymagany wkład własny Kredytobiorcy** – wyrażona kwotą pieniężną wartość Twoich środków własnych, którą w myśl naszych przepisów wewnętrznych, uznajemy za minimalny, niezbędny udział w finansowaniu transakcji będącej przedmiotem Umowy kredytu, na zasadach określonych w Umowie Kredytu;
 - 28) **Zakłady ubezpieczeń akceptowane przez nas** – zakłady ubezpieczeń, których ubezpieczenia są aktualnie przez nas akceptowane, jako zabezpieczenie kredytu, jeśli ubezpieczenia te są zgodne z minimalnym zakresem warunków ochrony ubezpieczeniowej przez nas wymaganej. Lista Zakładów Ubezpieczeń przez nas akceptowanych nie jest tożsama z listą zakładów ubezpieczeń współpracujących z nami w ramach

dostępnej u nas oferty ubezpieczeń. Lista zakładów ubezpieczeń akceptowanych przez nas zawiera zakłady ubezpieczeń aktualnie współpracujące i niewspółpracujące z nami. Akceptujemy zawarte przez Ciebie ubezpieczenie jako zabezpieczenie kredytu, jeśli spełnia ono uznawane u nas minimalne warunki ochrony ubezpieczeniowej, tj.:

- a) zakład ubezpieczeń (wystawca polisy) znajduje się na Liście Zakładów Ubezpieczeń przez nas akceptowanych oraz
- b) umowa ubezpieczenia spełnia minimalne kryteria ochrony ubezpieczeniowej.

Aktualna Lista Zakładów Ubezpieczeń akceptowanych przez nas oraz Minimalny zakres ochrony ubezpieczeniowej znajdują się na naszej stronie internetowej pod adresem: <https://www.bslubawa.pl/>;

- 29) **Zakłady ubezpieczeń współpracujące z nami** – zakłady ubezpieczeń, które zawarły z nami umowy, na mocy których pośredniczymy w sprzedaży ubezpieczeń znajdujących się w ich ofercie dla klientów indywidualnych. Aktualna lista towarzystw ubezpieczeniowych współpracujących z nami oraz aktualna oferta ubezpieczeń dostępna dla klientów indywidualnych znajdują się na naszej stronie internetowej pod adresem: <https://www.bslubawa.pl/>;
- 30) **zmienna stopa procentowa** – stopa, według której oprocentowany jest kredyt, ustalana jako suma wskaźnika referencyjnego i marży. Marża ustalana jest indywidualnie przez Ciebie i nas w Umowie kredytu.

Regulamin obowiązuje od 1 kwietnia 2025 roku.