



O.K. BANK SPÓŁDZIELCZY

Grupa BPS

Załącznik nr 4
do Regulaminu Działalności Kredytowej
Orzesko - Knurowskiego Banku Spółdzielczego
z siedzibą w Knurowie

REGULAMIN

udzielania kredytu mieszkaniowego

Knurów, październik 2024r.

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§1.

1. Regulamin kredytu mieszkaniowego, zwany dalej „Regulaminem”, określa zasady i warunki udzielania przez Orzesko-Knurowski Bank Spółdzielczy z siedzibą w Knurowie osobom fizycznym kredytów w złotych na cele mieszkaniowe.
2. Kredyt mieszkaniowy jest kredytem hipotecznym w rozumieniu Ustawy z dnia 23 marca 2017r. o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami.
3. Bank stosuje „Zasady dobrych praktyk w zakresie świadczenia usług związanych z kredytem hipotecznym” i udostępnia je Klientowi na jego wniosek.

§2.

Użyte w Regulaminie określenia oznaczają:

- 1) **Administrator** – osoba fizyczna lub prawna, niezależna od Banku, sprawująca kontrolę nad opracowywaniem Wskaźnika referencyjnego oraz, w szczególności, zarządzająca mechanizmami dotyczącymi wyznaczania Wskaźnika referencyjnego, gromadząca i analizująca dane wejściowe, wyznaczająca wskaźnik referencyjny i publikująca go;
Bank – Orzesko – Knurowski Bank Spółdzielczy z siedzibą w Knurowie;
- 2) **budowa** - wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, a także odbudowę, rozbudowę, nadbudowę obiektu budowlanego;
- 3) **całkowita kwota do zapłaty przez Kredytobiorcę** – suma całkowitego kosztu kredytu mieszkaniowego i całkowitej kwoty kredytu mieszkaniowego;
- 4) **całkowita kwota kredytu mieszkaniowego** – maksymalna kwota wszystkich środków pieniężnych, a w przypadku kredytu, dla którego nie przewidziano tej maksymalnej kwoty - suma wszystkich środków pieniężnych które Bank udostępnia Kredytobiorcy na podstawie umowy o kredyt mieszkaniowy; do całkowitej kwoty kredytu nie wlicza się kredytowanych kosztów kredytu mieszkaniowego;
- 5) **Całkowita kwota do zapłaty przez kredytobiorcę** – suma całkowitego kosztu kredytu mieszkaniowego i całkowitej kwoty kredytu mieszkaniowego;
- 6) **całkowity koszt kredytu mieszkaniowego** – wszelkie koszty, które Kredytobiorca jest zobowiązany ponieść w związku z umową kredytu mieszkaniowego, a w szczególności:
 - a) odsetki, opłaty, prowizje, Podatki i marże, jeżeli są znane Bankowi;
 - b) koszty usług dodatkowych, w szczególności koszty ubezpieczeń w przypadku, gdy ich poniesienie jest niezbędne do uzyskania kredytu mieszkaniowego lub uzyskania go na oferowanych warunkach;
- za wyjątkiem kosztów opłat notarialnych i opłat sądowych ponoszonych przez Kredytobiorcę;
- 7) **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;
- 8) **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 jednorodztinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodztinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość;
- 9) **dzień uruchomienia kredytu** – określony w umowie kredytu dzień, w którym kredyt / transza kredytu postawiony jest do dyspozycji Kredytobiorcy;
- 10) **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;
- 11) **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;
- 12) **inny kredyt mieszkaniowy** – kredyt mieszkaniowy zaciągnięty przez Kredytobiorcę w innym banku;
- 13) **inwestor zastępczy** – podmiot prowadzący inwestycję w zastępstwie Kredytobiorcy, np. deweloper lub spółdzielnia mieszkaniowa;
- 14) **Istotna zmiana** – zmiana sposobu wyznaczania Wskaźnika referencyjnego, którą Administrator uznał i zdefiniował jako istotną, zgodnie z art. 13 Rozporządzenia BMR lub zgodnie z definicją i informacjami publikowanymi przez Administratora w dokumentacji Wskaźnika referencyjnego;
- 15) **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;
- 16) **konsument** – w rozumieniu art. 22¹ Kodeksu cywilnego osoba fizyczna, zawierająca z przedsiębiorcą (Bankiem) umowę kredytu na cele nie związane bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową;
- 17) **kontrola inwestycji** – opinia o przedmiocie kredytowania wykonana przez rzeczoznawcę majątkowego, wpisanego na listę na zasadach opisanych w pkt. 68 lub pracownika Banku na podstawie osobistej inspekcji nieruchomości oraz stosownej do tego analizy;
- 18) **Korekta** – formuła obliczenia wartości oprocentowania z zastosowaniem Wskaźnika alternatywnego niezbędna w celu skompensowania ekonomicznych skutków Istotnej zmiany Wskaźnika referencyjnego albo Zdarzenia regulacyjnego związanego z zastąpieniem dotychczasowego Wskaźnika referencyjnego przez Wskaźnik alternatywny;
- 19) **kredyt** – każda transakcja obciążona ryzykiem kredytowym, objęta Regulaminem;
- 20) **kredyt konsumencki** – kredyt, który jest kredytem konsumenckim w rozumieniu ustawy z 12 maja 2011r. o kredycie konsumenckim;
- 21) **Kredytobiorca** – osoba fizyczna posiadająca pełną zdolność do czynności prawnych, która zawarła z Bankiem Umowę kredytu;

- 22) **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;
- 23) **LtV** – wskaźnik wyrażający stosunek wartości ekspozycji kredytowej do wartości nieruchomości;
- 24) **marża** – stała wartość wyrażona w punktach procentowych, ustalona przez Bank;
- 25) **modernizacja** – trwałe ulepszenie, unowocześnienie, istniejącego budynku lub lokalu, przez co zwiększa się jego wartość użytkowa;
- 26) **nieruchomość** – w rozumieniu Regulaminu - działka gruntu zabudowana lub mająca zostać zabudowana domem jednorodzinnym (działka budowlana), dom jednorodzinny stanowiący odrębny od gruntu przedmiot własności lub będący przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa, lokal mieszkalny stanowiący odrębną własność lub będący przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa;
- 27) **nieruchomość komercyjna** – nieruchomość, która nie spełnia cech nieruchomości mieszkalnej;
- 28) **nieruchomość mieszkalna** – dom jednorodzinny, budynek mieszkalny lub lokal mieszkalny przeznaczony na stały pobyt ludzi, który wraz z pomieszczeniami przynależnymi, będącymi jego częścią składową (jak piwnica, strych, komórka, garaż, pralnia, suszarnia, wózkowania), służy zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych, oraz jest lub będzie zamieszkały lub przeznaczony pod wynajem przez właściciela, wraz z działką budowlaną lub jej częścią, na którym się znajduje, albo z udziałem w nieruchomości wspólnej, dla których jest lub będzie prowadzona ta sama księga wieczysta;
- 29) **niski wkład własny** – różnica pomiędzy wkładem własnym Kredytobiorcy wymaganym przez Bank a wkładem własnym wniesionym przez Kredytobiorcę
- 30) **okres kredytowania** – okres liczony od dnia uruchomienia kredytu lub jego pierwszej transzy do dnia określonego w Umowie kredytu jako ostateczny termin spłaty kredytu;
- 31) **okres wykorzystania kredytu** – określony w Umowie kredytu okres liczony od dnia uruchomienia pierwszej transzy kredytu do dnia uruchomienia ostatniej transzy kredytu;
- 32) **okres wypowiedzenia Umowy kredytu** – okres liczony od dnia następnego po dniu doręczenia oświadczenia o wypowiedzeniu Umowy kredytu do ostatniego dnia okresu wypowiedzenia wskazanego w treści wypowiedzenia;
- 33) **ostateczny termin spłaty kredytu** – ustalony w Umowie kredytu dzień spłaty ostatniej raty kredytu wraz z odsetkami;
- 34) **Podmiot wyznaczający** – Komisja Europejska, organ nadzoru nad Administratorem, uprawniony organ administracji publicznej lub inny podmiot uprawniony zgodnie z obowiązującymi przepisami do wyznaczenia Wskaźnika alternatywnego oraz Korekty,
- 35) **Poręczyciel** – osoba fizyczna, posiadająca pełną zdolność do czynności prawnych, zobowiązująca się wobec Banku do spłacenia zadłużenia z tytułu Umowy Kredytu w przypadku niewykonania zobowiązania przez Kredytobiorcę;
- 36) **placówka Banku** – jednostka organizacyjna Banku, prowadząca bezpośrednią obsługę Klienta;
- 37) **przebudowa** - wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji;
- 38) **przedsięwzięcie** – budowa lub zakup domu jednorodzinnego, albo zakup lokalu mieszkalnego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym;
- 39) **przedsięwzięcie deweloperskie** – proces, w wyniku którego na rzecz nabywcy ustanawiane lub przenoszone jest prawo własności, prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, obejmujący budowę w oraz czynności faktyczne i prawne niezbędne do rozpoczęcia budowy oraz oddania obiektu budowlanego do użytku;
- 40) **rachunek kredytowy** – wskazany w Umowie kredytu rachunek prowadzony przez Bank, przeznaczony do ewidencjonowania i obsługi kredytu;
- 41) **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
- 42) **rata spłaty** – 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;
- 43) **remont generalny** – prace zmierzające do przywrócenia obiektowi funkcjonalności pierwotnej, wymiana lub naprawa wszystkich zużytych części;
- 44) **Rozporządzenie BMR** – Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014 z późniejszymi zmianami;
- 45) **Rzeczywista roczna stopa oprocentowania, RRSO** – całkowity koszt kredytu ponoszony przez Kredytobiorcę, wyrażony jako wartość procentowa całkowitej kwoty kredytu w stosunku rocznym;
- 46) **Stopa oprocentowania kredytu:**
- a) zmienna (oprocentowanie zmienne) – stopa, według której oprocentowany jest kredyt; zmienna okresowo i zależna od ustalonego w momencie podpisania Umowy kredytu mechanizmu zmiany, w szczególności od stosowanych na rynku wskaźników referencyjnych, jest ustalana jako suma wskaźnika referencyjnego i marży Banku;
 - b) **okresowo – stała** (oprocentowanie okresowo – stałe) - stopa, według której oprocentowany jest kredyt, wyrażona jako stała wartość procentowa w określonym w Umowie kredytu przedziale czasu, po którym jest ustalana w nowej wysokości lub zastępowana zmienną stopą procentową. Zasady ustalania oprocentowania kredytu z okresowo – stałą stopą procentową oraz dokonywania zmian oprocentowania w okresie kredytowania są określone w Umowie kredytu;
- 47) **Stopa referencyjna (wskaźnik referencyjny)** – stawka WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) określająca koszt pozyskania pieniądza przez bank na rynku międzybankowym, wyznaczana jako średnia arytmetyczna na podstawie kwotowań uczestników fixingu stawek referencyjnych. Stawka WIBOR jest ustalana zgodnie z Regulaminem Stawek Referencyjnych WIBID i WIBOR o godz. 11.00 w dni robocze przez Administratora stawek referencyjnych, którym jest GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie i publikowana m.in. na stronie <https://gpwbenchmark.pl>
- 48) **Tabela opłat i prowizji** – obowiązująca w Orzesko – Knurowskim Banku Spółdzielczym z siedzibą w Knurowie Tabela

opłat i prowizji od transakcji kredytowych;

- 49) **Tabela oprocentowania** – obowiązująca w Orzesko – Knurowskim Banku Spółdzielczym z siedzibą w Knurowie Tabela oprocentowania w części dotyczącej kredytów i pożyczek,;
- 50) **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;
- 51) **Umowa kredytu** – każda umowa, na podstawie której zostaje udzielony kredyt;
- 52) **ubezpieczenie niskiego wkładu własnego (ubezpieczenie NWW)** – ubezpieczenie ryzyka Banku w zakresie spłaty części kredytu równej niskiemu wkładowi własnemu do wysokości 10% wartości kredytowanej nieruchomości
- 53) **upadłość konsumentka** – postępowanie umożliwiające umorzenie zobowiązań osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej,
- 54) **usługi dodatkowe** – usługi oferowane przez Bank łącznie z umową o kredyt mieszkaniowy
- 55) **Ustawa o kredycie hipotecznym** – Ustawa z dnia 23 marca 2017r. o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytowymi i agentami;
- 56) **Wnioskodawca(konsument)** – osoba fizyczna posiadająca pełną zdolność do czynności prawnych, ubiegająca się o kredyt;
- 57) **wkład budowlany** - wkład, o którym mowa w art. 18 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych;
- 58) **wkład własny** – udział Klienta w finansowaniu kredytowanej nieruchomości;
- 59) **Wskaźnik referencyjny** - wskaźnik, o którym mowa w art.3 ust.1 pkt 3. Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniającego dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenia(UE) NR 596/2014 (Dz.Urz.UE L 171 z 29.06.2016, str.1);
- 60) **Wskaźnik alternatywny** – wskaźnik referencyjny zastępujący dotychczasowy Wskaźnik referencyjny, dla którego wystąpiło Zdarzenie regulacyjne, w szczególności, zamiennik wskaźnika referencyjnego wyznaczony przez Podmiot wyznaczający na podstawie Rozdziału 4A Rozporządzenia BMR;
- 61) **wskaźnik referencyjny** - wskaźnik referencyjny w rozumieniu Rozporządzenia BMR będący indeksem stanowiącym odniesienie do określenia kwoty przypadającej do zapłaty z tytułu kredytu;
- 62) **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 20 % wartości kredytowanej nieruchomości
- 63) **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 1997r., 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 wiarygodności ogłoszonym obwieszczeniem Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 01 września 2017r;
- 64) **wymagalność kredytu** – stan prawny skutkujący uprawnieniem Banku do żądania bezzwłocznej spłaty kredytu, wynikający z upływu terminu spłaty kredytu określonego w Umowie kredytu lub z upływu okresu wypowiedzenia Umowy kredytu;
- 65) **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:
- a) 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,
 - b) pozostałych gmin w województwie – w przypadku gdy lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny jest położony na terenie gminy nie sąsiadującej z miastem będącym siedzibą wojewody lub sejmiku województwa,
 - c) 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
- 66) **Zakłady ubezpieczeń rekomendowane 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.:
- a) zakład ubezpieczeń (wystawca polisy) znajduje się na Liście Zakładów Ubezpieczeń akceptowanych przez Bank oraz
 - b) 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 pod adresem: <https://okbank.pl>
- 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 znajduje się na stronie internetowej Banku pod adresem: <https://okbank.pl>
- 68) **zdarzenie regulacyjne** – wystąpienie jednego lub kilku z następujących zdarzeń (niezależnych od Banku) w stosunku do Wskaźnika referencyjnego:

- a) wydanie przez Administratora oświadczenia o trwałym zaprzestaniu opracowywania lub publikowania Wskaźnika referencyjnego, o ile nie został wyznaczony następcą tego Administratora, który będzie opracowywał i publikował ten Wskaźnik referencyjny lub
- b) stwierdzenie przez właściwy organ nadzoru, że Administrator lub Wskaźnik referencyjny przez niego opracowywany nie spełnia lub przestał spełniać wymogi wynikające z mających zastosowanie przepisów prawa, w tym z Rozporządzenia BMR lub
- c) niedostępność aktualnej wartości Wskaźnika referencyjnego w źródle informacji o Wskaźniku referencyjnym wskazanym przez Administratora przez okres dłuższy niż 30 dni.

Rozdział 2. Ogólne zasady udzielania kredytów mieszkaniowych

§3.

1. Kredyty mieszkaniowe w Banku udzielane są w PLN.
2. Kredyty przeznaczone są wyłącznie na finansowanie celów przewidzianych w Umowie kredytu, z wyłączeniem finansowania działalności gospodarczej lub rolniczej), a środki pochodzące z kredytu uruchamiane są po spełnieniu przez Kredytobiorcę warunków określonych w Umowie kredytu.
3. Kredyt mieszkaniowy może być wykorzystany na:
 - 1) nabycie prawa własności działki budowlanej lub jej części;
 - 2) nabycie prawa własności wybudowanego lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego, w tym domu jednorodzinnego;
 - 3) nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 4) nabycie własnościowego prawa do budynku mieszkalnego, w tym domu jednorodzinnego (wybudowanego) w spółdzielni mieszkaniowej;
 - 5) nabycie udziału we współwłasności budynku mieszkalnego, w tym domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość
 - 6) przekształcenie lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkaniowego lub w prawo odrębnej własności lokalu;
 - 7) wykup mieszkania komunalnego lub zakładowego;
 - 8) spłatę zadłużenia z tytułu kredytu mieszkaniowego udzielonego przez inny bank, pod warunkiem, iż kredyt udzielony był na cele zgodne z postanowieniami Regulaminu, pod warunkiem, że zabezpieczeniem kredytu będzie obligatoryjnie hipoteka na nieruchomości;
 - 9) inwestycje mieszkaniowe realizowane przez Kredytobiorcę sposobem gospodarczym:
 - a) budowa, dokończenie budowy, rozbudowa, przebudowa, wykończenie budynku mieszkalnego, w tym domu jednorodzinnego,
 - b) generalny remont i modernizacja budynku mieszkalnego, w tym domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego, z wyjątkiem bieżących konserwacji i remontów, pod warunkiem, że zabezpieczeniem kredytu będzie obligatoryjnie hipoteka na nieruchomości;
 - c) zakup działki gruntu z rozpoczętą budową;
 - 10) inwestycje mieszkaniowe realizowane dla Kredytobiorcy przez inwestora zastępczego:
 - a) budowa domu lub lokalu mieszkalnego, dokończenie budowy, rozbudowa, przebudowa, wykończenie budynku mieszkalnego, w tym domu jednorodzinnego
 - b) generalny remont i modernizacja budynku mieszkalnego, w tym domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego, z wyjątkiem bieżących konserwacji i remontów; pod warunkiem, że zabezpieczeniem kredytu będzie obligatoryjnie hipoteka na nieruchomości;
 - c) 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; pod warunkiem, że zabezpieczeniem kredytu będzie obligatoryjnie hipoteka na nieruchomości;
 - 11) refinansowanie kosztów poniesionych na cele, o których mowa w pkt. 1-6 oraz 9-11, jeżeli zostały one poniesione na maksymalnie 12 miesięcy przed datą złożenia wniosku o kredyt, pod warunkiem, że zabezpieczeniem kredytu będzie obligatoryjnie hipoteka na nieruchomości.
4. Kredyt przeznaczony na remont nieruchomości mieszkalnej (budynku lub lokalu), niezabezpieczony hipoteką na nieruchomości podlega zapisom ustawy z dnia 12 maja 2011r. o kredycie konsumenckim. Zasady, warunki i tryb udzielania oraz spłaty kredytu przeznaczonego na remont nieruchomości mieszkalnej (budynku lub lokalu), niezabezpieczonego hipoteką na nieruchomości uregulowane są w Regulaminie kredytu dla Klientów detalicznych „Kredyt konsumpcyjny Standard” .

§4.

1. Bank udziela kredytu maksymalnie na okres:
 - 1) **15 lat** w przypadku kredytów na zakup działki budowlanej;
 - 2) **25 lat** w przypadku pozostałych kredytów, z zastrzeżeniem postanowień ust.2 i 3.
2. W przypadku określonym w ust. 1 pkt 2 Bank na uzasadniony wniosek Kredytobiorcy może wydłużyć okres kredytowania maksymalnie do 35 lat licząc od daty udzielenia kredytu, z zastrzeżeniem postanowień ust. 3 – 5 oraz §7 ust. 4.
3. W przypadku określonym w ust. 2, Placówka przyjmująca wniosek kredytowy zobowiązana jest przedstawić Wnioskodawcy w formie pisemnej:
 - 1) różnicę pomiędzy wysokością raty spłaty wynikającą z wydłużenia okresu kredytowania powyżej 25 lat, a wysokością raty spłaty wynikającą z 25-letniego okresu kredytowania oraz
 - 2) różnicę w całkowitym koszcie kredytu (odsetkowym i innym) pomiędzy kredytem zaciągany na planowany okres spłaty (przekraczający 25 lat), a kredytem udzielonym na okres 25 lat.
4. Jeżeli przewidywany okres spłaty kredytu jest dłuższy niż 25 lat, Bank w ocenie zdolności kredytowej Wnioskodawcy przyjmuje okres kredytowania wynoszący maksymalnie 25 lat.

5. Przy ustaleniu długości okresu kredytowania bank uwzględni zdolność Wnioskodawcy do kreowania dochodów w całym planowanym okresie trwania umowy, zwracając szczególną uwagę na czas, w którym należy oczekiwać osiągnięcia przez Wnioskodawcę wieku emerytalnego i obniżenia dochodów.
6. Kredyt wraz z udziałem własnym Kredytobiorcy powinien umożliwić zakończenie inwestycji w ciągu 24 miesięcy od daty uruchomienia kredytu lub jego pierwszej transzy, z zastrzeżeniem ust.7.
7. Bank może, na wniosek Kredytobiorcy, wyrazić zgodę na;
 - 1) karencję, która nie może przekraczać 24 miesięcy, w przypadku kredytu przeznaczonego na zakup nieruchomości albo spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego, w tym domu jednorodzinnego;
 - 2) dodatkowy okres karencji, pod warunkiem iż łączny okres karencji nie przekroczy 24 miesięcy.
8. Łączny okres wykorzystania kredytu i karencji nie może przekroczyć 24 miesięcy. W uzasadnionych przypadkach karencja w spłacie kapitału może zostać wydłużona maksymalnie do okresu 36 miesięcy.

Oddział 1 Zasady udzielania kredytu mieszkaniowego na cele inne niż na spłatę zadłużenia z tytułu kredytu mieszkaniowego udzielonego przez inny bank

§5.

1. Minimalna kwota kredytu nie może być niższa niż 10.000 PLN.
2. Maksymalna kwota kredytu uzależniona jest od zdolności kredytowej Wnioskodawcy oraz wartości rynkowej nieruchomości stanowiącej przedmiot kredytowania i zabezpieczenia i wynosi:
 - 1) 80% wartości tej nieruchomości lub
 - 2) powyżej 80% (przy czym nie może przekroczyć 90%), jeżeli część przekraczająca 80% została zabezpieczona jednym z następujących zabezpieczeń:
 - a) odpowiednie ubezpieczenie,
 - b) blokadę środków na rachunku bankowym lub zastaw na denominowanych w złotych dłużnych papierach wartościowych Skarbu Państwa lub NBP,
 - c) przeniesienie określonej kwoty w złotych lub innej walucie na własność banku, zgodnie z art.102 ustawy-Prawo bankowe(przy czym w przypadku innej waluty niż waluta kredytu, Bank powinien założyć jej deprecjację o co najmniej 50%), lub
 - d) przeniesienie środków klienta zgromadzonych na rachunku III filarowym, w ramach systemu emerytalnego tj. na Indywidualnym Koncie Emerytalnym (IKE) lub Indywidualnym Koncie Zabezpieczenia Emerytalnego (IKZE).
3. W przypadku, gdy przedmiot kredytowania z uzasadnionych powodów nie stanowi przedmiotu zabezpieczenia i przyjęto zabezpieczenie w postaci hipoteki na nieruchomości mieszkalnej innej niż kredytowa – maksymalna kwota kredytu ustalana jest na zasadach określonych w ust.2.
4. W przypadkach, gdy przedmiot kredytowania z uzasadnionych powodów nie stanowi przedmiotu zabezpieczenia i przyjęto zabezpieczenie w postaci hipoteki na nieruchomości komercyjnej lub innej niemieszkalnej nieruchomości (np. gruntowej) – maksymalna kwota kredytu:
 - 1) nie powinna przekroczyć poziomu 75% LtV, lub
 - 2) może być jednak wyższa od 75% (przy czym nie może przekraczać 80%), jeżeli część przekraczająca 75% została zabezpieczona jednym z następujących zabezpieczeń:
 - a) odpowiednie ubezpieczenie,
 - b) blokadę środków na rachunku bankowym lub zastawu na denominowanych w złotych dłużnych papierach wartościowych Skarbu Państwa lub Narodowego Banku Polskiego, lub
 - c) przeniesienie określonej kwoty w złotych lub innej walucie na własność Banku, zgodnie z art.102 ustawy-Prawo Bankowe (przy czym w przypadku innej waluty niż waluta kredytu, Bank powinien założyć jej deprecjację o co najmniej 50%), lub
 - d) przeniesienie środków klienta zgromadzonych na rachunku III filarowym, w ramach systemu emerytalnego tj. na Indywidualnym Koncie Emerytalnym (IKE) lub Indywidualnym Koncie Zabezpieczenia Emerytalnego (IKZE).

§6.

1. Kredyt mieszkaniowy stanowi uzupełnienie środków własnych Kredytobiorcy w finansowaniu przedsięwzięcia, stanowiącego cel kredytu. Kredytobiorca powinien posiadać środki własne (udział własny) w wysokości pozwalającej (wraz z uzyskanym kredytem) na realizację tego przedsięwzięcia, z zastrzeżeniem §5 ust. 2.
2. Minimalny udział środków własnych kredytobiorcy w wartości kosztorysowej inwestycji lub cenie nabycia nieruchomości wynosi:
 - 1) 10% w przypadku kredytów, o których mowa w §5 ust.2. pkt.2),
 - 2) 20% w pozostałych przypadkach.
3. Udział środków własnych Kredytobiorcy w wartości kredytowanej inwestycji musi zostać udokumentowany przez Kredytobiorcę w sposób uzgodniony z Bankiem przed zawarciem Umowy kredytu.
4. Środki pieniężne stanowiące udział własny Kredytobiorcy nie mogą pochodzić z kredytu, pożyczki lub dotacji.
5. Udział własny powinien być wniesiony przez Kredytobiorcę przed uruchomieniem kredytu przy czym w przypadku kredytu wypłacanego w transzach wkład własny powinien być wnoszony proporcjonalnie w odniesieniu do kwoty wypłacanych transz.
6. W przypadku kredytu wypłacanego jednorazowo wniesienie wkładu własnego winno nastąpić przed wypłatą kredytu.
7. W przypadku, gdy Kredytobiorca nie posiada wymaganego przez Bank wkładu własnego, kredyt może zostać objęty ubezpieczeniem NWW.
8. Kwota niskiego wkładu własnego ustalana jest w momencie podejmowania przez Bank decyzji o udzieleniu kredytu i aktualna jest na dzień zawarcia Umowy kredytu.
9. 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.
10. W przypadku ubezpieczenia NWW Ubezpieczającym i Ubezpieczonym w tytułu ubezpieczenia NWW jest Bank. Kredytobiorca nie jest Ubezpieczającym ani Ubezpieczonym z tytułu ubezpieczenia NWW.

11. Składka ubezpieczenia NWW obciąża Bank jednorazowo za okres 36 miesięcy. Jeśli na koniec tego okresu sumaryczna kwota wniesionego wkładu własnego i spłaconych rat kapitałowych kredytu pozostaje niższa od 20% 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.
12. 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.
13. 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.
14. Niższy udział środków własnych od wymaganego wkładu własnego Kredytobiorcy w kredytowanym przedsięwzięciu, skutkuje ustanowieniem dodatkowego zabezpieczenia kredytu określonego w §5 ust.2 i 4, w tym w postaci ubezpieczenia NWW w okresie, gdy sumaryczna kwota wniesionego wkładu własnego i spłaconych rat kapitałowych kredytu pozostaje niższa 20% wartości nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu.
15. W przypadku uzyskania pełnej kwoty wniesionego wkładu własnego, tzn. saldo kredytu będzie wynosiło 80% wartości zabezpieczenia, przed okresem zakończenia ubezpieczenia niskiego wkładu wówczas Bank zwraca proporcjonalnie naliczoną prowizję za niewykorzystany okres ubezpieczenia.

Oddział 2 Zasady udzielania kredytu mieszkaniowego na spłatę zadłużenia z tytułu kredytu mieszkaniowego przez inny bank

§6.1

1. Minimalna kwota kredytu wynosi 50.000 zł.
2. Maksymalna kwota kredytu uzależniona jest od zdolności kredytowej Wnioskodawcy oraz wartości rynkowej nieruchomości stanowiącej przedmiot kredytowania i zabezpieczenia i wynosi 80% wartości tej nieruchomości.
3. Bank nie dopuszcza udzielenia kredytu mieszkaniowego na cele związane ze spłatą zadłużenia z tytułu kredytu mieszkaniowego udzielonego przez inny bank, jeżeli kredyt został zabezpieczony w postaci hipoteki na nieruchomości komercyjnej lub innej niemieszkalnej nieruchomości.
4. Kwota kredytu mieszkaniowego przeznaczonego na spłatę kredytu w innym banku ustalana jest w oparciu o pozostałe do spłaty saldo spłacanego kredytu/ pożyczki, na podstawie zaświadczenia z banku, w którym będzie spłacany kredyt / pożyczka. Dopuszczone są poniższe przypadki, gdy kwota kredytu mieszkaniowego w ramach jednej umowy kredytowej będzie inna niż wartość spłacanego kredytu/ pożyczki:
 - 1) wyższa kwota kredytu w Banku – na wartość nadwyżki nad kredytem a wartością spłacanego kredytu / pożyczki musi być wykazany inny cel mieszkaniowy określony w §3 ust1 pkt 1) do 7) oraz od 9) do 11),
 - 2) niższa kwota kredytu w Banku – Kredytobiorca jest zobowiązany do udokumentowania częściowej spłaty ze środków własnych w celu wykazania całkowitej spłaty kredytu i zwolnienia z zabezpieczenia.
5. Jako wartość zrealizowanego (ewentualnie realizowanego) przedsięwzięcia, przyjmuje się wartość z aktualnej wyceny nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu/ pożyczki, uwzględniającej wskaźniki korygujące, jeżeli zostały zastosowane. Za aktualną wycenę rozumie się wycenę z operatu szacunkowego nieruchomości, którego ważność została określona w procedurach wewnętrznych Banku wskazywanych przez Pracowników.
6. Przy udzieleniu kredytu na spłatę kredytu mieszkaniowego w innym banku, Bank uznaje udział własny wniesiony przez Kredytobiorcę zgodnie z pierwotną umową kredytową, z zastrzeżeniem postanowień ust.7.
7. W przypadku, gdy udział własny przy udzieleniu kredytu przez inny bank był niższy niż aktualnie wymagany 20%, Bank uznaje różnicę między obecnym saldem zadłużenia a wartością nieruchomości wynikającą z aktualnej wyceny.

Rozdział 3. Wnioskodawca

§7.

1. Wnioskodawcą może być osoba fizyczna (konsument), 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,
 - 4) nie złożyła wniosku o upadłość konsumencką,
 - 5) zamieszkuje na terenie działania Banku, który podawany jest w Placówkach Banku.
2. Spełnienie warunków, o których mowa w ust. 1 nie zobowiązuje Banku do udzielenia kredytu. O odmowie udzielenia kredytu Wnioskodawcy są informowani niezwłocznie przez Bank w formie pisemnej.
3. O kredyt może ubiegać się łącznie nie więcej niż 4 Wnioskodawców.
4. Wiek Wnioskodawcy na koniec planowanego okresu kredytowania nie może przekroczyć 75 lat. W przypadku, gdy Wnioskodawca nie spełnia tego kryterium, konieczne jest, aby osoba je spełniająca została współkredytobiorcą, poręczycielem lub przystąpiła do długu.
5. Wnioskodawca/y składa/ją w Placówce Banku pisemny wniosek o udzielenie kredytu wraz z wymaganymi dokumentami potwierdzającymi źródło i wysokość osiąganych dochodów.

6. Każdy Wnioskodawca ubiegający się o kredyt powinien okazać dokument tożsamości, za który uznaje się dowód lub paszport.
7. Jeżeli do kredytu przystępuje dwóch lub więcej Kredytobiorców od każdego z nich wymagane jest przedstawienie dokumentów zgodnych z warunkami dokumentowania tożsamości.
8. Dokumenty tożsamości, o których mowa w ust. 6 muszą zawierać zdjęcie.
9. Wnioskodawca zobowiązany jest przedstawić dodatkowe dokumenty w przypadku:
 - 1) rozdzielnosci majątkowej – decyzja sądu lub akt notarialny ustanowienia między małżonkami rozdzielnosci majątkowej, zawartej nie później niż 1 miesiąc przed złożeniem wniosku;
 - 2) rozwodu i separacji – wyrok sądu stwierdzający rozwód lub separację.
10. Weryfikacji Poręczyciela dokonuje się w sposób analogiczny, jak w przypadku Wnioskodawcy.

Rozdział 4

Obowiązki informacyjne Banku przed zawarciem umowy o kredyt

Oddział 1 Udostępnianie informacji ogólnych o kredycie mieszkaniowym

§8.

Bank jako profesjonalny uczestnik rynku zobowiązany jest do przekazania zainteresowanemu Klientowi informacji niezbędnych do podjęcia decyzji o zaciągnięciu kredytu wynikających z postanowień Ustawy o kredycie hipotecznym, udostępnia Klientowi wraz z listą wymaganych dokumentów na trwałym nośniku lub w postaci elektronicznej ogólne informacje dotyczące umowy o kredyt mieszkaniowy, obejmujące:

- 1) cele, na jaki udzielany jest kredyt mieszkaniowy;
- 2) akceptowane przez Bank formy zabezpieczenia kredytu mieszkaniowego;
- 3) okres na jaki może być zawarta umowa o kredyt mieszkaniowy;
- 4) nazwy stosowanych wskaźników referencyjnych oraz ich administratorzy;
- 5) stosowane przez Bank stopy procentowe wraz z informacją o ryzyku stopy procentowej;
- 6) prezentację całkowitej kwoty kredytu mieszkaniowego, całkowitego kosztu kredytu mieszkaniowego, całkowitej kwoty o do zapłaty przez Kredytobiorcę oraz rzeczywistej rocznej stopy procentowej kredytu mieszkaniowego, na podstawie reprezentatywnego przykładu.
- 7) wskazanie możliwych innych kosztów, nie ujętych w całkowitym koszcie kredytu mieszkaniowego, możliwych do poniesienia przez Kredytobiorcę w związku z umową o kredyt mieszkaniowy;
- 8) warianty spłaty kredytu mieszkaniowego, w tym liczbę, częstotliwość i wysokość regularnie spłacanych rat;
- 9) przesłanki przedterminowej spłaty kredytu mieszkaniowego;
- 10) informacja o konieczności dostarczenia przez Kredytobiorcę wyceny nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu mieszkaniowego, konieczności poniesienia kosztów tej wyceny i ich wysokości;
- 11) wskazanie usług dodatkowych, w szczególności umów ubezpieczenia;
- 12) skutki niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań z tytułu umowy o kredyt mieszkaniowy.

Oddział 2 Udostępnianie informacji spersonalizowanej

§9.

1. W celu porównania ofert kredytów mieszkaniowych i oceny konsekwencji ich zaciągnięcia, oraz w celu umożliwienia podjęcia świadomej decyzji dotyczącej zawarcia umowy o kredyt mieszkaniowy, Bank przed zawarciem umowy przekazuje Wnioskodawcy zindywidualizowane informacje o kredycie mieszkaniowym, sporządzane na podstawie informacji o potrzebach, sytuacji finansowej i osobistej, preferencjach oraz celach Wnioskodawcy.
2. Zindywidualizowana informacja sporządzana jest na formularzu informacyjnym, stanowiącym załącznik do Ustawy o kredycie hipotecznym i przekazywana Wnioskodawcy na trwałym nośniku.
3. Bank przekazuje zindywidualizowaną informację niezwłocznie, nie później, niż przed złożeniem przez Wnioskodawcę wniosku o kredyt mieszkaniowy.
4. Bank jest związany zakresem informacji przekazanych w formularzu informacyjnym przez 14 dni.

Oddział 3 Wniosek kredytowy i decyzja kredytowa

§10.

1. Bank udziela kredytu na podstawie złożonego przez Wnioskodawcę wniosku o udzielenie kredytu.
2. Bank rozpatruje wniosek kredytowy i podejmuje decyzję w sprawie udzielenia kredytu po dokonaniu analizy zdolności kredytowej i ryzyka kredytowego na podstawie dokumentacji przedłożonej przez Wnioskodawcę.
3. W przypadku podjęcia decyzji o nieudzieleniu kredytu Bank zwróci oryginały dokumentów stanowiących załączniki do wniosku do rąk własnych Wnioskodawcy lub odeśle listem poleconym na adres Wnioskodawcy. Na wniosek Wnioskodawcy, Bank może wydać pisemne zaświadczenie o odmowie udzielenia kredytu. Oryginał wniosku o kredyt oraz kopie dokumentów stanowiących załączniki do wniosku pozostają w aktach Banku.
4. Bank zawiadamia Kredytobiorcę o udzieleniu bądź odmowie udzielenia kredytu wydając decyzję w 21 dniu od daty złożenia wniosku, na trwałym nośniku. Decyzja kredytowa stanowi ofertę w rozumieniu art. 66 §1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r, - Kodeks cywilny i jest wiążąca dla Banku przez okres 14 dni od dnia jej przekazania.
5. Bank niezwłocznie informuje Wnioskodawcę o odmowie udzielenia kredytu w związku z negatywną oceną zdolności kredytowej.
6. Bank wydaje pisemne zawiadomienie o odmownej decyzji udzielenia kredytu podjętej na podstawie informacji zawartych w bazie danych lub zbiorze danych Banku.
7. Bank stosownie do zapisów Art. 70a. ustawy Prawo bankowe na wniosek osób ubiegających się o udzielenie kredytu mieszkaniowego przekazuje, w formie pisemnej, wyjaśnienie dotyczące dokonanej przez siebie oceny zdolności kredytowej wnioskującego. Termin złożenia wniosku o wyjaśnienie zdolności kredytowej wynosi rok od dnia otrzymania przez

wnioskującego decyzji kredytowej. Bank udziela odpowiedzi na wniosek niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania wniosku. Wyjaśnienie obejmuje informacje na temat czynników, w tym danych osobowych wnioskującego, które miały wpływ na dokonaną ocenę zdolności kredytowej.

8. Łącznie z decyzją kredytową Bank przekazuje Wnioskodawcy, za jego zgodą wyrażoną we wniosku kredytowym, projekt umowy o kredyt mieszkaniowy, sporządzony zgodnie z warunkami decyzji kredytowej.
9. W przypadku przekazania, za zgodą Wnioskodawcy wyrażoną we wniosku o kredyt, decyzji kredytowej w terminie krótszym niż określony w ust. 4, okres związania decyzją kredytową wraz z formularzem informacyjnym ulega wydłużeniu o okres, o jaki został skrócony 21-dniowy termin.
10. Wnioskodawca powinien załączyć do wniosku, o którym mowa w ust. 1, aktualny operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego określający bieżącą wartość rynkową nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia kredytu, tj. operat sporządzony nie wcześniej niż 12 miesięcy wstecz od dnia złożenia wniosku dla nieruchomości mieszkalnej, oraz operat sporządzony nie wcześniej niż 6 miesięcy wstecz od dnia złożenia wniosku dla nieruchomości komercyjnej, w celu wstępnego ustalenia, czy w tej części wniosek ten może zostać zaakceptowany przez Bank.
11. Bank może wymagać od Wnioskodawcy przedstawienia aktualnego odpisu z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wydanej później niż 1 miesiąc wstecz.

Rozdział 5. Oprocentowanie, opłaty i prowizje

§11.

1. Kredyt oprocentowany jest według:
 - 1) zmiennej stopy procentowej, ustalonej w oparciu o: wskaźnik referencyjny i marżę Banku,
 - 2) okresowo-stalej stopy procentowej z uwzględnieniem stawek dla kredytu mieszkaniowego określonych w Tabeli oprocentowania w części dla kredytów i pożyczek.
2. Bank nalicza odsetki od wykorzystanego kredytu przyjmując, że rok liczy 365 dni, zaś w latach przestępnych 366 dni, a miesiąc rzeczywistą liczbę dni.
3. Odsetki są płatne razem z miesięcznymi spłatami raty kapitału kredytu, z wyłączeniem okresu karencji w spłacie kapitału, kiedy płatne są same odsetki.
4. Szczegółowe postanowienia dotyczące oprocentowania kredytu, w tym zasady ustalania i zmiany opcji oprocentowania określa Umowa kredytu.
5. Zmiana oprocentowania kredytu następuje według zasad określonych w Umowie kredytu. Bank posiada plan postępowania na wypadek istotnej zmiany albo wystąpienia Zdarzenia regulacyjnego, którego zasady szczegółowo określone są w Umowie kredytu.
6. 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. Do informacji dla Kredytobiorcy Bank dołącza nowy harmonogram spłaty, obejmujący okres obowiązywania nowej stopy procentowej.
7. W przypadku, gdy Kredytobiorca nie akceptuje zmiany, o której mowa w ust. 4-5, ma prawo wypowiedzenia Umowy kredytu, informując o tym Bank w formie pisemnej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o zmianie oprocentowania. W takim przypadku Kredytobiorca jest zobowiązany do spłaty wszelkich swoich zobowiązań wobec Banku, wynikających z zawartej Umowy kredytu najpóźniej w ostatnim dniu okresu wypowiedzenia. Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące, liczony od dnia poinformowania Banku o braku akceptacji zmiany oprocentowania.
8. W związku z otrzymaniem kredytu oprocentowanego zmienną stopą procentową, Kredytobiorca otrzymuje łącznie z Umową kredytu wydruk z kalkulatora kredytowego obejmujący:
 - 1) koszty obsługi kredytu przy aktualnym poziomie wskaźnika referencyjnego, od którego zależy oprocentowanie kredytu,
 - 2) koszty obsługi kredytu przy wzroście wskaźnika referencyjnego, od którego zależy oprocentowanie o 500 punktów bazowych,
 - 3) koszty obsługi kredytu przy wzroście wskaźnika referencyjnego, od którego zależy oprocentowanie kredytu w skali odpowiadającej różnicy między maksymalnym i minimalnym poziomem stopy procentowej w ciągu ostatnich 12 miesięcy.
9. Aktualne stawki oprocentowania dostępne są również w placówkach Banku oraz na stronie internetowej Banku www.okbank.pl.
10. 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 kredytu lub w innej umowie zawartej z Kredytobiorcą.
11. Bank ustala RRSO na podstawie wyrażonych przez Kredytobiorcę preferencji odnośnie kredytu, w szczególności, co do czasu obowiązywania Umowy kredytu i całkowitej kwoty kredytu.

§12.

1. Za czynności związane z udzieleniem i obsługą kredytu Bank pobiera opłaty i prowizje, zgodnie z Tabelą opłat i prowizji obowiązującą w Banku, w dniu dokonania czynności.
2. Prowizja za udzielenie kredytu powinna zostać wpłacona przez Kredytobiorcę 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 przez Bank ze środków zgromadzonych na rachunku w Banku.Bank zwróci niezwłocznie opłaty i inne koszty uiszczone przez Kredytobiorcę przed zawarciem umowy w przypadku, gdy Umowa o kredyt nie została zawarta lub kwota kredytu nie została wypłacona przez Bank w terminie wskazanym w Umowie.

3. Obowiązująca Kredytobiorcę Tabela opłat i prowizji może ulec zmianie w okresie obowiązywania Umowy kredytu:
- 1) w przypadku obniżeniu lub uchyleniu opłat lub prowizji- w każdym czasie,
 - 2) w przypadku podwyższenia opłat lub prowizji – wyłącznie w przypadku zmiany przynajmniej jednej z niżej wymienionych przesłanek:
 - a) wzrostu inflacji na podstawie danych publikowanych przez Prezesa GUS, co najmniej o 0,1%;
 - b) zmiany wskaźnika cen dóbr inwestycyjnych publikowanych przez Prezesa GUS, co najmniej o 0,1%;
 - c) 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%;
 - d) zmiany wysokości stopy redyskonta weksli, stopy referencyjnej lub stopy lombardowej publikowanej przez Narodowy Bank Polski, co najmniej o 0,01%;
 - e) zmiany poziomu rezerw obowiązkowych ustalonych przez Narodowy Bank Polski lub wysokości ich ewentualnego oprocentowania, co najmniej o 0,01%;
 - f) zmiany wysokości obowiązkowych opłat wnoszonych przez banki na rzecz Bankowego Funduszu Gwarancyjnego, co najmniej o 0,01%.
4. Zmiany o których mowa w ust. 3 dokonywane będą nie częściej niż cztery razy w roku.
5. Jeżeli wprowadzane zmiany opłat i prowizji obejmują czynności, które są lub mogą być wykonywane w związku z Umową kredytu, Bank informuje, na trwałym nośniku, w szczególności na piśmie lub drogą elektroniczną Kredytobiorcę oraz inne osoby będące dłużnikami Banku z tytułu zabezpieczenia kredytu pisemnie o zakresie wprowadzanych zmian, w terminie nie później niż dwa miesiące przed datą ich wejścia w życie.
6. W przypadku, gdy Kredytobiorca nie akceptuje wprowadzonych zmian do Tabeli opłat i prowizji, ma prawo wypowiedzenia Umowy kredytu na zasadach określonych w Umowie kredytu, informując o tym Bank w formie pisemnej w terminie 30 dni kalendarzowych od dnia otrzymania zawiadomienia o zmianie Tabeli opłat i prowizji. W takim przypadku Kredytobiorca jest zobowiązany do spłaty wszelkich swoich zobowiązań wobec Banku, wynikających z zawartej Umowy kredytu najpóźniej w ostatnim dniu okresu wypowiedzenia. Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące, liczony od dnia poinformowania Banku o braku akceptacji zmiany.
7. Aktualna Tabela opłat i prowizji dostępna jest również w placówkach Banku oraz na stronie internetowej Banku www.okbank.pl.

Rozdział 6. Zabezpieczenie spłaty kredytu

§13.

1. Bank uzależnia udzielenie kredytu mieszkaniowego od ustanowienia zabezpieczenia zwrotności kredytu zaakceptowanego przez Bank w formie określonej w Regulaminie prawnych form zabezpieczenia wierzytelności.
2. Kredytobiorca zobowiązany jest do ustanowienia i utrzymania prawnych zabezpieczeń określonych w Umowie kredytu.
3. Podstawowymi formami zabezpieczenia kredytu są:
 - 1) weksel własny in blanco Kredytobiorców z klauzulą „nie na zlecenie” wraz z deklaracją wekslową,
 - 2) hipoteka ustanawiana na pierwszym miejscu w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, stanowiącej przedmiot kredytowania lub innej nieruchomości zaakceptowanej przez Bank, z zastrzeżeniem przypadków określonych w §3 ust.3 pkt 1-7 oraz pkt 9 lit c,
 - 3) cesja praw na rzecz Banku z polisy ubezpieczenia nieruchomości (nie dotyczy nieruchomości gruntowych) stanowiącej przedmiot zabezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych, ze szczególnym uwzględnieniem ryzyka powodzi. Suma Ubezpieczenia określona jest w § 15 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 § 15 ust. 2;
 - 5) zabezpieczenia wymienione w §5 ust.2 pkt 2 – jeżeli zachodzą przesłanki określone w tym przepisie,
 - 6) dodatkowo Bank może żądać oświadczenia o poddaniu się egzekucji Kredytobiorców, wystawionego w trybie art.777 Kodeksu postępowania cywilnego;
 - 7) Wskazanie Banku, jako głównego uprawnionego do otrzymania świadczenia na wypadek śmierci z tytułu zawartej przez Kredytobiorcę indywidualnej umowy ubezpieczenia na życie.
4. Nieruchomość, na której ma zostać ustanowiona hipoteka tytułem zabezpieczenia kredytu, musi być położona na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.
5. W przypadku, gdy nieruchomość na której ustanowiona ma być hipoteka, stanowi współwłasność, do ustanowienia hipoteki potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. W przypadku, gdy nieruchomość, na której ma zostać ustanowiona hipoteka stanowi dom jednorodzinny stanowiący odrębny od gruntu przedmiot własności, hipoteka ustanawiana jest także na prawie użytkowania wieczystego przysługującego Kredytobiorcy
6. Wymogi dotyczące prawnego zabezpieczenia kredytu Bank uzgadnia z Wnioskodawcą mając na uwadze:
 - 1) wyniki przeprowadzonej oceny zdolności kredytowej, w tym poziom zadłużenia z tytułu kredytów i innych obciążeń finansowych oraz wiarygodności kredytowej;
 - 2) zapisy obowiązujących w banku regulaminu oraz instrukcji prawnych form zabezpieczenia wierzytelności
 - 3) realną wartość proponowanego zabezpieczenia w całym okresie kredytowania
 - 4) możliwość odzyskania Banku z zabezpieczenia w przypadku wystąpienia takiej konieczności.
7. Bank analizuje wartość nieruchomości, która stanowić będzie przedmiot zabezpieczenia, nie tylko w oparciu o wycenę nieruchomości lecz również z wykorzystaniem danych z dostępnych Bankowi źródeł informacji, w tym w szczególności danych z Systemu Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami (AMRON).
8. W przypadku gdy nie jest możliwe ustanowienie hipoteki przed uruchomieniem kredytu, Kredytobiorca zobowiązany jest ustanowić przejściowe zabezpieczenie kredytu, które może stanowić:
 - 1) poręczenie według prawa cywilnego albo wekslowego przez osobę spełniającą warunki wymagane przez Bank dla

Kredytobiorcy;

- 2) kaucja pieniężna;
 - 3) blokada środków pieniężnych na rachunku bankowym;
 - 4) wskazanie Banku jako głównego uposażonego do otrzymania świadczenia na wypadek śmierci z tytułu zawartej przez Kredytobiorcę indywidualnej umowy ubezpieczenia na życie dostępnego w Banku,
 - 5) inny rodzaj zabezpieczenia zaakceptowany przez Bank.
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.
 10. 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.
 11. 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 na pierwszym miejscu w terminie do 6 miesięcy od daty przeniesienia własności nieruchomości na Kredytobiorcę lub 12 miesięcy od tej daty w przypadku kiedy nieruchomość nie ma założonej księgi wieczystej.
 12. Bank może w uzasadnionych przypadkach przedłużyć termin na przedłożenie odpisu z księgi wieczystej, o którym mowa w ust. 11.
 13. Kredytobiorca jest zobowiązany w terminie 30 dni po dokonaniu przez sąd wpisu w zakresie zmiany treści hipoteki w związku ze zmianą wysokości kredytu, jednak nie później niż 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia z sądu o dokonaniu wpisu, złożyć w Banku aktualny odpis z księgi wieczystej.
 14. Kredytobiorca w całym okresie kredytowania ponosi koszty ustanawiania, utrzymywania oraz odnawiania ustanowionych zabezpieczeń, o których mowa w Umowie kredytu.
 15. Bank może zażądać dodatkowego zabezpieczenia, niezależnie od ustanowienia hipoteki.
 16. Dodatkową formą zabezpieczenia kredytu może być cesja na rzecz Banku praw z umowy ubezpieczenia na życie.
 17. Koszty zabezpieczenia kredytu ponosi Kredytobiorca.
 18. Kredytobiorca zobowiązany jest utrzymania relacji pomiędzy wartością zadłużenia a bieżącą wartością nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu (wskaźnik LtV) na poziomie ustalonym na dzień zawarcia umowy kredytowej.
 19. W przypadku istotnego pogorszenia (wzrostu) wskaźnika LtV w stosunku do określonego na dzień zawarcia umowy kredytowej w powiązaniu z wymaganą jego wartością, Bank wzywa Kredytobiorcę do renegotjacji warunków kredytowania na zasadach określonych w umowie kredytowej.
 20. Bank wysłał do Kredytobiorcy wezwanie do dostarczenia aktualnej wyceny nieruchomości sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

§14.

1. W przypadkach określonych w § 24 ust. 3 pkt 1, 2 i ust. 4 Bank może zlecić zbadanie stanu prawnego i technicznego oraz określenia wartości rynkowej nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia na koszt Kredytobiorcy, o ile czynności te potwierdzą, że spełnione zostały przypadki w nich określone, a Kredytobiorca zobowiązuje się udostępnić osobie upoważnionej przez Bank przedmiot zabezpieczenia w celu wykonania ww. czynności.-
2. Zasady, tryb i terminy przedkładania w Banku aktualnych lub zaktualizowanych operatów szacunkowych określa Umowa kredytu. Jeżeli Kredytobiorca nie dostarczy aktualnej wyceny, Bank upoważniony jest do jej sporządzenia na koszt Kredytobiorcy, po uprzednim pisemnym wezwaniu Kredytobiorcy na piśmie do przedłożenia wyceny w terminie 14 dni.
3. Bank ma prawo w każdym momencie do dokonywania inspekcji na miejscu realizacji inwestycji, w celu oceny postępu i jakości wykonanych robót budowlanych. Kredytobiorca zobowiązany jest do uzyskania w razie potrzeby zgody inwestora zastępczego na przeprowadzenie inspekcji na miejscu realizacji inwestycji.

§15.

1. W przypadku ubezpieczenia nieruchomości, stanowiącej przedmiot zabezpieczenia kredytu suma ubezpieczenia nieruchomości od ognia i zdarzeń losowych powinna odpowiadać wartości rynkowej nieruchomości i nie może być niższa niż wartość nieruchomości przyjęta przez Bank.
2. W przypadku kredytu przeznaczanego na budowę domu do dnia uzyskania pozwolenia 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.
3. Suma ubezpieczenia na życie Kredytobiorcy nie może być niższa od kwoty kredytu określonej w Umowie kredytu.
4. 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.
5. Kredytobiorca jest zobowiązany do utrzymywania ważności wszystkich ubezpieczeń wskazanych w Umowie kredytu oraz każdorazowego cedowania praw z tych umów na rzecz Banku, aż do całkowitej spłaty wszystkich zobowiązań wynikających z Umowy kredytu. W przypadku nie wywiązania się Kredytobiorcy z zobowiązania aktualizacji zabezpieczenia w formie cesji praw, Bank stosuje dodatkową marżę na warunkach określonych w umowie.
6. W przypadku, w którym Kredytobiorca nie przystąpił za pośrednictwem Banku do ubezpieczeń, o których mowa w ust. 1-3, zobowiązany jest przedkładać dowody opłacenia składek oraz umowy ubezpieczenia za kolejne okresy ubezpieczenia (pod warunkiem zaakceptowania przez Bank warunków ochrony ubezpieczenia przed podpisaniem Umowy kredytu). Zapis ust. 7 stosuje się w takim przypadku odpowiednio.
7. W przypadku braku udokumentowania przez Kredytobiorcę odnowy ubezpieczeń, o których mowa w ust. 1-2 i opłacenia składki w terminie 14 dni roboczych przed terminem wygaśnięcia ubezpieczenia, Bank ma prawo zawrzeć na koszt Kredytobiorcy umowę ubezpieczenia z wybranym przez siebie zakładem ubezpieczeniowym na kolejny okres na sumę nie niższą niż określona w ust. 1. W takim przypadku Kredytobiorca jest zobowiązany do udzielenia cesji z tytułu zawartej przez Bank umowy.

8. W przypadku zawarcia umowy ubezpieczenia w towarzystwie, z którym Bank ma podpisaną Umowę, w sytuacji zakończenia trwania ochrony ubezpieczeniowej przed terminem, Kredytobiorca otrzyma zwrot poniesionych kosztów za niewykorzystany okres ubezpieczenia.
9. Umowa ubezpieczenia lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego od ognia i innych zdarzeń losowych może zostać zawarta w 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.
10. Umowa ubezpieczenia na życie może zostać zawarta w 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.
11. 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**.
12. 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.
13. 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.
14. 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.
15. W przypadku, gdy suma ubezpieczenia uległa zmniejszeniu na skutek wypłaty odszkodowania, Kredytobiorca zobowiązany jest do ubezpieczyć nieruchomość tak, aby suma ubezpieczenia po doubezpieczeniu spełniała warunki określone **w ust 1**.

§16.

1. W przypadku ustanowienia zabezpieczenia w postaci ubezpieczenia na życie za pośrednictwem Banku, Kredytobiorca wpłaca na rachunek wskazany / Bank pobiera z rachunku wskazanego w Umowie kredytu co miesiąc kwoty równe kosztom na pokrycie składki z tytułu umów ubezpieczenia na życie Kredytobiorcy należne zakładowi ubezpieczeń, z którym Bank zawarł umowę współpracy, przy czym pierwsza płatność na pokrycie składki należy w dniu wypłaty kredytu lub pierwszej jego transzy, a kolejne składki określonego dnia każdego miesiąca, poprzez automatyczne obciążenie rachunku.
2. W przypadku ustanowienia zabezpieczenia w postaci ubezpieczenia nieruchomości i/lub budowy za pośrednictwem Banku, Kredytobiorca wpłaca na rachunek wskazany / Bank pobiera z rachunku wskazanego w Umowie kredytu raz w roku kwoty równe kosztom na pokrycie składki z tytułu ubezpieczenia należne zakładowi ubezpieczeń, przy czym pierwsza płatność na pokrycie składki należy w dniu wypłaty kredytu lub jego pierwszej transzy, a kolejne określonego dnia w każdym roku kredytowania.

§17.

1. Bank wymaga aktualnej wyceny nieruchomości będącej przedmiotem zabezpieczenia, tj. nie starszej niż 12 miesięcy na dzień złożenia wniosku kredyt w przypadku nieruchomości mieszkalnej i nie starszej niż 6 miesięcy w przypadku nieruchomości komercyjnej.
2. Wycena wartości nieruchomości powinna być wykonana przez rzeczoznawcę wpisanego w dniu wyceny na listę Centralnego Rejestru Rzeczoznawców Majątkowych prowadzoną przez Ministra Infrastruktury i Rozwoju.
3. Koszt dokonania wyceny ponosi Kredytobiorca.

Rozdział 7. Udzielanie i wykorzystanie kredytu

§18.

1. Udzielenie kredytu następuje poprzez zawarcie pomiędzy Bankiem a Kredytobiorcą pisemnej Umowy kredytu.
2. Umowa o kredyt mieszkaniowy zostaje zawarta po upływie 14 dni od przekazania decyzji kredytowej. Na pisemny wniosek Kredytobiorcy Bank może zawrzeć Umowę kredytu przed upływem tego terminu.

§19.

1. Uruchomienie kredytu lub transzy kredytu następuje po spełnieniu poniższych warunków:
 - 1) uruchomienie kredytu lub transzy nastąpi w terminie wskazanym przez Kredytobiorcę, o ile dokumenty potwierdzające spełnienie warunków koniecznych do uruchomienia środków z kredytu, określonych w decyzji kredytowej, Umowie kredytu i Regulaminie;
 - 2) termin uruchomienia nie może być dłuższy niż 3 miesiące od dnia podpisania Umowy kredytu dla kredytów wypłacanych jednorazowo i dla pierwszej transzy kredytów wypłacanych w transzach;
 - 3) termin uruchomienia ostatniej transzy nie może przekroczyć 24 miesięcy od dnia uruchomienia pierwszej transzy dla kredytów wypłacanych w transzach (Bank w uzasadnionych przypadkach może wydłużyć okres wykorzystania kredytu, z zachowaniem ustalonego okresu kredytowania), zgodnie z zapisami § 4 ust.8;
 - 4) po upływie terminu, o którym mowa w pkt. 2 i 3, Kredytobiorcy nie przysługuje roszczenie o wypłatę środków z kredytu (wygaśnięcie Umowy kredytu), z zastrzeżeniem możliwości wnioskowania o wydłużenie terminu przez Kredytobiorcę.
2. Wypłata kredytu mieszkaniowego realizowane jest w formie bezgotówkowej na rachunek bankowy wskazany:
 - 1) w akcie notarialnym umowy sprzedaży nieruchomości/ spółdzielczego własnościowego prawa / 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 generalny remont, modernizację domu jednorodzinnego/lokalu mieszkalnego, jeśli inwestycje realizowane są przez Kredytobiorcę przy udziale wykonawcy lub podwykonawcy, lub
- 4) w fakturach lub rachunkach przedstawionych przez Kredytobiorcę w przypadku kredytu na budowę domu oraz remont, rozbudowę, modernizację gdy inwestycje realizowane są przez kredytobiorcę we własnym zakresie – systemem gospodarczym, lub
- 5) przez inwestora w przypadku kredytu na nabycie prawa własności lub spółdzielczego własnościowego prawa do domu/lokalu mieszkalnego budowanego przez dewelopera lub spółdzielnię mieszkaniową, lub jako przelew do innego banku lub też wypłatę gotówkową w przypadku braku rachunku w Banku.
3. Dopuszcza się możliwość rozliczenia 20% uruchomionej kwoty udzielonego kredytu jedynie na podstawie oświadczenia Kredytobiorcy, pozostałe 80% rozliczane jest na podstawie faktur lub rachunków.
4. Rozliczenie wypłaconej transzy stanowi warunek uruchomienia kolejnej transzy kredytu.
5. W przypadku kredytu przeznaczonego na budowę, rozbudowę lub dokończenie budowy budynku mieszkalnego, w tym domu jednorodzinnego rozliczenie każdej transzy następuje dodatkowo na podstawie aktualnych wpisów z dziennika budowy i zdjęć obrazujących wykonane prace.
6. Kredytobiorca powinien rozliczyć ostatnią transzę kredytu w terminie 3 miesięcy od jej uruchomienia. W uzasadnionych przypadkach, Bank może przedłużyć ten termin na wniosek Kredytobiorcy.
7. W przypadku wykorzystania kredytu w kwocie niższej od kwoty udzielonego kredytu, Bank ustali nową wysokość rat kapitałowych. Zmiana wysokości rat spłaty kapitału wymaga sporządzenia aneksu do Umowy kredytu i nowego harmonogramu spłat rat kapitałowo-odsetkowych.
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.5 oraz o faktury/rachunki wystawione po wypłacie poprzedniej transzy. Dodatkowo Bank dokonuje kontroli (inspekcji) inwestycji przed wypłatą każdej transzy, przy czym kontrola inwestycji przed wypłatą ostatniej transzy jest obowiązkowa.
9. W przypadku budowy, dokończenia budowy, przebudowy lub rozbudowy, generalnego remontu czy modernizacji Kredytobiorca zobowiązany jest zapewnić wgląd do dokumentacji budowy, w szczególności dziennika budowy oraz przedstawić posiadane przez siebie faktury 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, nieudostępnienia do wglądu dokumentacji budowy, faktur lub rachunków, wnioskowana transza kredytu nie zostanie wypłacona do momentu uzyskania pozytywnych wyników kontroli inwestycji oraz spełnienia pozostałych warunków koniecznych do wypłaty kredytu/transzy.
11. Środki z kredytu nie zostaną uruchomione, jeżeli:
 - 1) Kredytobiorca nie zapewni środków na rachunku na:
 - a) opłacenie prowizji za udzielenie kredytu,
 - b) pokrycie kosztów na poczet składek na ubezpieczenie nieruchomości, w przypadku gdy Kredytobiorca przystąpił do ubezpieczenia w zakładzie ubezpieczeniowym za pośrednictwem Banku,
 - c) pokrycie kosztów na poczet składek ubezpieczenia na życie Kredytobiorcy, w przypadku gdy przystąpił do ubezpieczenia w zakładzie ubezpieczeniowym za pośrednictwem Banku;
 - 2) Kredytobiorca nie spełnił warunków określonych w decyzji kredytowej oraz w Umowie kredytu;
 - 3) po zawarciu Umowy kredytu Bank uzyskał informację, że została wszczęta egzekucja lub został złożony wniosek o ogłoszenie upadłości lub o zawarcie układu z wierzycielami wobec:
 - a) Kredytobiorcy i/lub jego małżonka, działających jako jednoosobowy przedsiębiorca lub wspólnik spółki osobowej,
 - b) Poręczyciela i/lub jego małżonka, działających jako jednoosobowy przedsiębiorca lub wspólnik spółki osobowej;
 - 4) po zawarciu Umowy kredytu Bank uzyskał informację, że został złożony wniosek o upadłość konsumencką:
 - a) Kredytobiorcy i/lub jego małżonka, działających jako osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej lub jako rolnik indywidualny,
 - b) Poręczyciela i/lub jego małżonka, działających jako osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej lub jako rolnik indywidualny.
12. W przypadku wykorzystania kredytu w kwocie niższej od kwoty udzielonego kredytu, 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. W sytuacji opisanej w ust. 11 Umowa kredytu wygasa, co oznacza, że po stronie Kredytobiorcy nie istnieje wobec Banku roszczenie o zawarcie Umowy kredytu 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. Spłata kredytu

§20.

1. Spłata kapitału i odsetek następuje miesięcznie, w terminach określonych w Umowie kredytu oraz harmonogramie, stanowiącym załącznik do Umowy kredytu:
 - 1) w malejących ratach kapitałowo-odsetkowych (równe raty kapitałowe i malejące raty odsetkowe), bądź
 - 2) w rosnących ratach kapitałowych ustalonych wg metody annuitetowej oraz rat odsetkowych naliczonych wg salda pozostającego do spłaty, bądź
 - 3) równych ratach kapitałowo-odsetkowych wg metody annuitetowej..
2. Spłata kredytu może odbywać się poprzez:
 - 1) wpłaty gotówkowe lub bezgotówkowe (przelewy) należnych kwot przez Kredytobiorcę na rachunek wskazany przez Bank

w Umowie kredytu;

- 2) potrącanie przez Bank należnych kwot z rachunku ROR Kredytobiorcy prowadzonego w Banku.
3. W przypadku kredytów spłacanych w ratach równych i kredytów wypłacanych w transzach ostateczny harmonogram spłat wygenerowany będzie po wypłacie całości kredytu.
4. O dotrzymaniu terminu spłaty kredytu decyduje data wpływu środków na rachunek, o którym mowa w ust. 1.
5. Jeżeli termin spłaty raty i innych należności Banku ustalony w Umowie kredytu przypada w dniu wolnym od pracy Banku lub w dniu, który w danym miesiącu nie występuje (np. 30 luty), to termin spłaty przesuwa się na pierwszy dzień roboczy przypadający po tym dniu.
6. Bank pobiera należności w następującej kolejności:
 - 1) koszty sądowe i egzekucyjne;
 - 2) składki ubezpieczeniowe / koszty na pokrycie przez Bank składki ubezpieczeniowej;
 - 3) koszty monitów, upomnień i innych kosztów poniesionych przez Bank;
 - 4) prowizje i opłaty związane z obsługą kredytu;
 - 5) odsetki przeterminowane;
 - 6) odsetki bieżące;
 - 7) przeterminowane raty kapitałowe;
 - 8) bieżące raty kapitałowe.
7. W drodze negocjacji pomiędzy Bankiem i Kredytobiorcą kolejność zaspakajania należności może ulec zmianie.

§21.

1. Kredytobiorca ma prawo do wcześniejszej spłaty całości lub części kredytu w każdym czasie bez konieczności podpisania aneksu do Umowy kredytu. W przypadku dokonania wcześniejszej spłaty części kredytu, spłata zarachowana jest na spłatę najbliższych rat kapitałowych, co oznacza iż zmniejszeniu ulega liczba miesięcznych rat kapitałowych, natomiast wymagana jest terminowa spłata naliczanych odsetek zgodnie z nowym harmonogramem spłat z zachowaniem okresu kredytowania.
2. W przypadku nadpłaty co najmniej trzech rat kapitałowych Bank dopuszcza inny niż określony w ust. 1 sposób rozliczenia, co wymaga złożenia przez Kredytobiorcę odpowiedniej dyspozycji określonej w Umowie kredytowej (zalecany na druku bankowym). Bank umożliwia opcje rozliczenia:
 - 1) skrócenia okresu kredytowania, co wymaga podpisania Aneksu do Umowy i nowego Harmonogramu spłat,
 - 2) proporcjonalnego zmniejszenia rat z zachowaniem okresu kredytowania, co nie wymaga zawierania aneksu do umowy, a Bank przekazuje Kredytobiorcy nowy harmonogram spłat.
3. W przypadku wcześniejszej spłaty kredytu na wniosek Kredytobiorcy Bank przekaze, na trwałym nośniku, informacje o kosztach spłaty całości lub części kredytu przed terminem określonym w Umowie o kredyt w terminie 7 dni roboczych od dnia otrzymania wniosku.
4. W przypadku wcześniejszej spłaty całości lub części kapitału wraz z odsetkami, przed terminem spłaty określonym w umowie o kredyt, Bank pobiera odsetki tylko za okres korzystania z kredytu od dnia jego uruchomienia do dnia dokonania spłaty, a całkowity koszt kredytu ulega obniżeniu o odsetki i inne koszty kredytu przypadające za okres, o który skrócono obowiązywanie tej umowy, chociażby konsument poniósł je przed tą spłatą.
5. Bank może zastrzec w Umowie kredytu opłatę rekompensacyjną za spłatę całości lub części kredytu przed terminem umownym.

§22.

1. W przypadku niespłacenia przez Kredytobiorcę w terminie którejkolwiek raty spłaty wynikającej z Umowy niespłacona kwota staje się zadłużeniem przeterminowanym.
2. Od kwoty kredytu znajdującego się na rachunku należności przeterminowanych Bank nalicza odsetki karne za każdy dzień zwłoki (od dnia zakończenia zadłużenia do dnia poprzedzającego jego całkowitą spłatę) w wysokości określonej w Umowie kredytowej. Odsetki od zadłużenia przeterminowanego nie mogą przekroczyć wysokości odsetek maksymalnych za opóźnienie, o których mowa w art. 481 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. - Kodeks cywilny, i które stanowią dwukrotność sumy stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego i 5,5 p.p..
3. W przypadku stwierdzenia opóźnienia w spłacie raty kredytu lub odsetek albo braku realizacji zlecenia stałego z tytułu składki ubezpieczeniowej, Bank po 3 dniach od upływu terminu płatności wzywa telefonicznie Kredytobiorcę do uregulowania należności. W przypadku, gdy Kredytobiorca nie dokona zapłaty zaległej kwoty w terminie do 7 dni od wystąpienia opóźnienia, Bank wysła upomnienie lub wezwania, wzywając pisemnie Kredytobiorcę do uregulowania należności wyznaczając termin nie krótszy niż 14 dni roboczych. W wezwaniu/upomnieniu Bank informuje kredytobiorcę o możliwości złożenia, w terminie 14 dni roboczych od dnia otrzymania wezwania/upomnienia, wniosku o restrukturyzację zadłużenia. Kopie upomnienia/wezwania wysyłane są niezwłocznie do innych osób będących dłużnikami Banku z tytułu zabezpieczenia kredytu. Pierwsze upomnienie Bank wysła po 7 dniach, drugie upomnienie po 21 dniach od wystąpienia opóźnienia.
4. Niespłacenie należności, o której mowa w ust.1 w ciągu 14 dni od dnia doręczenia Kredytobiorcy wezwania do uregulowania należności i nie złożenie przez niego wniosku o restrukturyzację upoważnia Bank do wypowiedzenia umowy kredytu w całości lub części oraz podjęcia wszelkich działań zmierzających do odzyskania wymagalnych należności Banku.

Rozdział 9. Odstąpienie, wypowiedzenie i wygaśnięcie Umowy kredytu

§23.

1. Kredytobiorca ma prawo do odstąpienia od umowy o kredyt mieszkaniowy w terminie 14 dni od jej zawarcia bez podania przyczyny.
2. Termin, o którym mowa w ust. 1 jest zachowany, jeżeli Kredytobiorca przed jego upływem złoży pod wskazany w Umowie kredytu adres oświadczenie o odstąpieniu od Umowy według wzoru udostępnionego Kredytobiorcy, na trwałym nośniku, przez Bank. Dla zachowania 14- dniowego terminu wystarczające jest nadanie przez jego upływem przesyłki poleconej zawierającej oświadczenia Kredytobiorcy u operatora pocztowego, o którym mowa w art. 32 pkt 12 Ustawy z dnia 23 listopada 2012r. – Prawo pocztowe.

3. W przypadku odstąpienia od umowy Kredytobiorca zobowiązany jest zwrócić Bankowi kwotę kredytu wraz z odsetkami, z zastrzeżeniem ust.4, w terminie 30 dni od dnia złożenia oświadczenia, o którym nowa w ust. 1. Za dzień spłaty kredytu uważa się dzień przekazania środków pieniężnych Bankowi.
4. Kredytobiorca nie ponosi żadnych kosztów w związku z odstąpieniem od Umowy, za wyjątkiem odsetek naliczonych za okres od dnia wypłaty kredytu do dnia jego spłaty.

§24.

1. W przypadku:
 - 1) nieprzedstawienia dokumentów (faktur lub rachunków uzasadniających prawidłowość wykorzystania dotychczas uruchomionych środków kredytu lub wykorzystania kredytu niezgodnie z przeznaczeniem;
 - 2) niespłacenia w terminach określonych w Umowie kredytu pełnych rat odsetkowych / kapitałowo-odsetkowych kredytu za co najmniej dwa okresy płatności po uprzednim wezwaniu Kredytobiorcy wskazującym na możliwość złożenia wniosku o restrukturyzację, w trybie określonym w Umowie kredytu, do zapłaty zaległych rat lub ich części w terminie nie krótszym niż 14 dni roboczych od otrzymania wezwania pod rygorem wypowiedzenia Umowy kredytu;
 - 3) niedopełnienia przez Kredytobiorcę zobowiązań określonych w §27 ust. 2 oraz postanowień Umowy kredytu w zakresie wniesienia przez Kredytobiorcę należnych Bankowi opłat i prowizji,
Bank może wstrzymać wypłatę kredytu do czasu wykonania tych obowiązków.
2. W przypadku niewykonania zobowiązań wymienionych w ust. 1 pkt 1 i 3 z przyczyn leżących po stronie Kredytobiorcy w terminie 14 dni roboczych od otrzymania odpowiedniego wezwania Bank może wypowiedzieć Umowę kredytu.
3. W przypadku:
 - 1) zwiększenia, o co najmniej 10% w porównaniu do relacji ustalonej na dzień zawarcia Umowy kredytu, stosunku salda zadłużenia kredytu do wartości ustanowionych prawnie zabezpieczeń, w szczególności wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia hipotecznego kredytu 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 lub,
 - 3) upadku zabezpieczenia spłaty kredytu (nieważności bądź bezskuteczności poręczenia, weksla, cesji ubezpieczenia nieruchomości itp.),Kredytobiorca zobowiązany jest ustanowić dodatkowe zabezpieczenie o wartości adekwatnej do obniżonej wartości zabezpieczenia nie później niż 30 dni od otrzymania odpowiedniego wezwania od Banku pod rygorem wypowiedzenia Umowy kredytu.
4. W przypadku utraty zdolności kredytowej Kredytobiorcy w trakcie kredytowania Bank może zobowiązać Kredytobiorcę do ustanowienia zabezpieczenia w formie poręczenia spłaty kredytu w terminie 30 dni od otrzymania odpowiedniego wezwania od Banku pod rygorem wypowiedzenia Umowy kredytu.
5. Bank może wypowiedzieć Umowę kredytu tylko w przypadkach w niej przewidzianych z zachowaniem 30-dniowego, a w przypadku wszczęcia postępowania o upadłość konsumencką – 7-dni okresu wypowiedzenia, licząc od następnego dnia po doręczeniu zawiadomienia. Wypowiedzenie musi być dokonane na piśmie, pod rygorem nieważności.
6. Bank może wstrzymać wypłatę kredytu do czasu złożenia przez Kredytobiorcę wyjaśnień dotyczących zaistniałej sytuacji i zaakceptowania ich przez Bank i/lub wypowiedzieć umowę kredytu w przypadku, gdy Kredytobiorca:
 - 1) złożył fałszywe dokumenty lub podał nieprawdziwe dane stanowiące podstawę udzielenia kredytu;
 - 2) złożył niezgodne z prawdą oświadczenia, w tym dotyczące:
 - a) prawnego zabezpieczenia i bycia stroną umowy innego kredytu;
 - b) braku postępowania upadłościowego;
 - 3) lub kredyt został udzielony wskutek innych działań sprzecznych z prawem dokonanych przez Kredytobiorcę, Poręczycieli oraz inne osoby będące dłużnikami Banku z tytułu zabezpieczenia wierzytelności Banku wynikającej z udzielonego kredytu.
7. O wypowiedzeniu Umowy kredytu lub obniżeniu kwoty przyznanego kredytu, Bank powiadamia pisemnie Kredytobiorcę oraz osoby będące dłużnikami Banku z tytułu zabezpieczenia kredytu, przekazując zawiadomienie bezpośrednio do rąk adresata lub listem poleconym za zwrotnym poświadczeniem odbioru i informując o terminie spłaty zadłużenia.
8. Do końca okresu wypowiedzenia Umowy kredytu Kredytobiorca zobowiązany jest spłacić wykorzystany kredyt wraz z należnymi Bankowi odsetkami, opłatami, prowizjami i innymi kosztami wynikającymi z Umowy kredytu.
9. W przypadku nie dokonania przez Kredytobiorcę spłaty zadłużenia przed zakończeniem okresu wypowiedzenia, od dnia następnego po upływie okresu wypowiedzenia Kredytobiorca zobowiązany jest do zapłacenia Bankowi odsetek, liczonych od kwoty pozostałego do spłaty kapitału, według stopy dla zadłużenia przeterminowanego, o której mowa w § 22 ust. 2.
10. W przypadku wystąpienia zadłużenia przeterminowanego Bank ma prawo:
 - 1) pobrać należność bez odrębnej dyspozycji Kredytobiorcy, z jakiegokolwiek rachunku prowadzonego w Banku, którego posiadaczem jest Kredytobiorca, przed wszystkimi innymi płatnościami, z wyjątkiem tytułów wykonawczych realizowanych w trybie egzekucji sądowej lub administracyjnej;
 - 2) po nieskutecznym wezwaniu do zapłaty z terminem wykonania wynoszącym minimum 14 dni roboczych od otrzymania wezwania i szczegółowo określonym w wezwaniu do zapłaty zawierającym pouczenie o możliwości przeprowadzenia restrukturyzacji - skierować sprawę na drogę postępowania egzekucyjnego.
11. W przypadku niewykonania przez Kredytobiorcę zobowiązań wynikających z Umowy kredytu skutkujących możliwością wszczęcia postępowania sądowego lub egzekucyjnego, Bank obciąży Kredytobiorcę kwotą kosztów sądowych i postępowania egzekucyjnego ponoszonych przez Bank w związku z dochodzeniem roszczeń Banku zasądzonych na rzecz Banku lub przyznaných Bankowi przez organ egzekucyjny.

§25.

1. Wygaśnięcie Umowy kredytu następuje po wywiązaniu się Kredytobiorcy ze wszystkich warunków i terminów ustalonych w Umowie kredytu.
2. W ciągu 14 dni po wygaśnięciu lub rozwiązaniu Umowy kredytu, Bank dokona ostatecznego rozliczenia kredytu.
3. Po wygaśnięciu Umowy kredytu Bank w terminie 1 miesiąca zobowiązany jest przygotować dokumenty umożliwiające zwolnienie prawnych zabezpieczeń spłaty kredytu.

Rozdział 10. Inne postanowienia

§26.

1. Kredytobiorca zobowiązany jest terminowo spłacać wszelkie należne podatki i opłaty związane z nieruchomością stanowiącą przedmiot zabezpieczenia oraz składki (koszty) z tytułu ubezpieczenia wymienione w Umowie kredytu i wszelkie inne zobowiązania publicznoprawne.
2. Na wezwanie Banku, Kredytobiorca zobowiązany jest okazać oryginały dowodów wpłaty należności, o których mowa w ust. 1.
3. Kredytobiorca jest zobowiązany do kontrolowania postępu robót budowlanych oraz do informowania Banku o wszelkich zmianach mających wpływ na stan prawny i faktyczny nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia.

§27

1. Kredytobiorca jest zobowiązany w okresie kredytowania do niezwłocznego informowania Banku o:
 - 1) uzyskanych w innych bankach kredytach, pożyczkach, udzielonych poręczeniach podając ich kwotę, przeznaczenie, warunki spłaty i formy zabezpieczenia;
 - 2) o każdej zmianie swoich danych, w tym danych osobowych, ujawnionych we wniosku i Umowie kredytu, w szczególności o zmianie adresu (w tym adresu do korespondencji).
2. W całym okresie kredytowania Kredytobiorca jest zobowiązany do udostępniania informacji i dokumentów celem oceny jego kondycji finansowej, tj.: zaświadczenie o zarobkach lub emeryturze albo rencie, wyciąg z rachunku, formularze PIT wykazujące dochody, nie częściej niż co 12 miesięcy.
3. Dokumenty wystawiane przez urzędy administracji publicznej, banki, inne instytucje oraz dokumenty, na podstawie których Bank może dochodzić swoich roszczeń, muszą być złożone w Banku w oryginale lub poświadczone za zgodność z oryginałem.

§28.

1. W celu podjęcia niezbędnych działań związanych z zawarciem i wykonaniem Umowy kredytu oraz w celu wypełnienia usprawiedliwionych potrzeb Banku związanych z wykonywaniem czynności bankowych, podane przez Kredytobiorcę dane osobowe i informacje stanowiące tajemnicę bankową będą przekazywane na podstawie art. 105 ust. 4 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. Prawo bankowe do Biura Informacji Kredytowej S.A. z siedzibą w Warszawie z siedzibą w Warszawie przy ul. Modzelewskiego 77A - Biuro Obsługi Klienta przy ul. Zygmunta Modzelewskiego 77A, 02-679 Warszawa oraz będą przechowywane przez to Biuro, zgodnie z zasadami określonymi w art. 105a ustawy Prawo bankowe. Dane Kredytobiorcy są niezbędne do wykonania ustawowo określonych czynności bankowych. Kredytobiorcy przysługuje prawo dostępu do przetwarzanych danych i ich poprawiania, a także prawo żądania zaprzestania przetwarzania danych i wniesienia sprzeciwu w przypadkach określonych w art. 32 ust. 1 pkt 7 i 8 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych.
2. Bank może też przekazać dane osobowe do Systemu Bankowy Rejestr, którego administratorem danych jest Związek Banków Polskich z siedzibą w Warszawie, przy ul. Kruczkowskiego 8 - Biuro Obsługi Klienta przy ul. Zygmunta Modzelewskiego 77A, 02-679 Warszawa w przypadku przedłożenia fałszywych dokumentów lub złożenia nieprawdziwych oświadczeń w celu uzyskania kredytu lub mogących w inny sposób narazić Bank na straty oraz w przypadku, gdy Kredytobiorca, pomimo odrębnego wezwania, nie spłaci wymagalnych zobowiązań wobec Banku.
3. Dane osobowe oraz informacje stanowiące tajemnicę bankową mogą być udostępniane przez Biuro Informacji Kredytowej S.A. oraz Związek Banków Polskich: bankom oraz innym instytucjom ustawowo upoważnionym do udzielania kredytów, instytucjom finansowym będącym podmiotami zależnymi od banków oraz biur informacji gospodarczej.
4. Bank może przekazywać informacje gospodarcze w rozumieniu ustawy z dnia 9 kwietnia 2010r. o udostępnianiu informacji gospodarczych i wymianie danych gospodarczych do biur informacji gospodarczych zgodnie z zasadami określonymi w tej ustawie.

§29.

Informacja dotycząca składania skarg i reklamacji

1. Klientowi (Kredytobiorcy, Poręczycielowi, wnioskującemu o kredyt) przysługuje prawo złożenia reklamacji lub skargi przez które rozumie się jego wystąpienie jako Klienta kierowane do Banku jako instytucji finansowej, w którym zgłasza zastrzeżenia dotyczące świadczonych usług lub prowadzonej działalności przez Bank. Szczegółowe definicje skarg lub reklamacji określone zostały w ust.3.
2. Reklamacje lub skargi składane są w trybie przewidzianym w:
 - 1) Ustawie z dnia 5 sierpnia 2015r. o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym, zwanej w dalszej części ustawą o reklamacjach,
 - 2) Wytycznych określonych przez Komisję Nadzoru Finansowego (KNF) oraz Związek Banków Polskich (ZBP).
3. Przez skargi lub reklamacje należy rozumieć:
 - 1) Reklamacje - wg ustawy o reklamacjach - oznaczają wystąpienie skierowane do Banku jako podmiotu rynku finansowego przez jego Klienta (będącego osobą fizyczną), w którym zgłasza zastrzeżenia dotyczące usług świadczonych przez Bank,
 - 2) Skargi - wg wytycznych KNF i ZBP oznaczają każde wystąpienie Klienta, w tym także reklamację, kierowane do Banku jako instytucji finansowej odnoszące się do zastrzeżeń dotyczących usług świadczonych przez Bank lub wykonywanej działalności, objętej nadzorem KNF.
4. Złożenie skargi lub reklamacji następuje z zachowaniem następujących zasad:
 - 1) Klient zobowiązany jest złożyć reklamację lub skargę w formie pisemnej lub ustnej, w sposób umożliwiający Bankowi rozpoznanie sprawy w terminie, podając istotne dla rozpatrzenia sprawy informacje, swoje dane adresowe i numery kontaktowe, datę złożenia reklamacji oraz określenia formy przekazania odpowiedzi wskazując pocztę tradycyjną tj. przesyłkę pocztową bądź pocztę elektroniczną,
 - 2) Reklamacja lub skarga może być złożona:
 - a) w formie pisemnej - osobiście lub umocowanego pełnomocnika, w siedzibie Placówki Banku, albo przesyłką pocztową w rozumieniu art. 3 pkt 21 ustawy z dnia 23 listopada 2012r. - Prawo pocztowe, na adres siedziby Banku (Centrali) lub jego Placówki. Adresy publikowane są na stronie www.okbank.pl;

- b) ustnie – telefonicznie albo osobiście na formularzu bankowym podczas wizyty Posiadacza rachunku w siedzibie Placówki Banku;
 - c) w formie elektronicznej z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej, na adres poczty elektronicznej Banku dedykowany do składania reklamacji i skarg wskazany na stronie www.okbank.pl; na dzień zawarcia umowy: info@okbank.pl.
- 3) udzielenie odpowiedzi na reklamację lub skargę winno nastąpić bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania reklamacji, a w przypadku, gdy z uwagi na złożoność sprawy zachodzi konieczność przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego Bank:
- a) powiadamia Klienta o przyczynie opóźnienia,
 - b) wskazuje okoliczności, które muszą być ustalone,
 - c) wskazuje przewidywalny termin udzielania odpowiedzi, przy czym termin ten nie może być dłuższy niż 60 dni.
5. Bank powiadamia o sposobie rozpatrzenia reklamacji w formie pisemnej a na życzenie Klienta zawarte we wniosku reklamacyjnym – odpowiedź może być dostarczona pocztą elektroniczną. Treść odpowiedzi powinna zawierać w szczególności:
- 1) uzasadnienie faktyczne i prawne, chyba że reklamacja została rozpatrzona zgodnie z wolą Klienta lub jeżeli nie wymaga tego charakter podnoszonych zarzutów,
 - 2) wyczerpującą informację na temat zgłoszonego problemu ze wskazaniem odpowiednich zapisów Umowy lub wzorca umowy a także stosowych przepisów prawa, chyba że nie wymaga tego charakter podnoszonych zarzutów,
 - 3) wskazanie osoby udzielającej odpowiedzi z podaniem jej stanowiska służbowego,
 - 4) określenie terminu, w którym roszczenie podniesione w skardze lub reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą Klienta zostanie zrealizowane, nie dłuższego niż 30 dni od dnia sporządzenia odpowiedzi,
 - 5) sposobu potwierdzenia wpływu reklamacji lub skargi,
 - 6) w przypadku nieuwzględnienia skargi lub reklamacji Klienta – dodatkowo informacji wymienionych w ust.7.
6. Bank informuje, iż:
- 1) podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego,
 - 2) złożenie skargi lub reklamacji niezwłocznie po powzięciu przez Klienta zastrzeżeń ułatwi i przyspieszy rzetelne rozpatrzenie skargi lub reklamacji przez Bank.
7. W przypadku nieuwzględnienia przez Bank roszczeń wynikających z reklamacji, realizując obowiązek wynikający z Ustawy z dnia 23 września 2016r. o pozasądowym rozwiązywaniu sporów konsumenckich, Bank składa Klientowi na piśmie lub na innym trwałym nośniku oświadczenie o:
- 1) zamiarze wystąpienia z wnioskiem o wszczęcie postępowania w sprawie pozasądowego rozwiązania sporu, lub
 - 2) zgodzie na udział w postępowaniu, o którym mowa w pkt 1 wszczętym na wniosek Klienta, lub
 - 3) odmowie wzięcia udziału w postępowaniu w sprawie pozasądowego rozwiązania sporu.
8. Podmiotami uprawnionymi do pozasądowego rozwiązywania sporów konsumenckich są:
- 1) Rzecznik Finansowy, którego dane kontaktowe oraz wszelkie niezbędne informacje dostępne są pod adresem internetowym: <http://rf.gov.pl>;
 - 2) Sąd polubowny przy Komisji Nadzoru Finansowego, którego dane kontaktowe oraz wszelkie niezbędne informacje dostępne są pod adresem internetowym: www.knf.gov.pl.
9. Rejestr podmiotów uprawnionych do pozasądowego rozwiązywania sporów konsumenckich prowadzony jest przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, i dostępny jest na stronie internetowej UOKiK <https://uokik.gov.pl>.
10. W przypadku nieuwzględnienia przez Bank roszczeń wynikających ze reklamacji lub skargi, Klient może ponadto skorzystać z:
- 1) pomocy Powiatowego (Miejskiego) Rzecznika Konsumenta,
 - 2) rozstrzygnięcia sporu przez Arbitra Bankowego działającego przy Związku Banków Polskich. Do wniosku o rozstrzygnięcie sporu należy dołączyć dokument potwierdzający zakończenie postępowania reklamacyjnego w Banku lub oświadczenie Posiadacza rachunku, że nie uzyskał od Banku w umówionym terminie odpowiedzi na reklamację. Przedmiotem postępowania przed Arbitrem Bankowym może być wyłącznie spór, jeśli wartość przedmiotu sporu nie przewyższa kwoty 20.000,00 PLN
 - 3) wystąpienia z powództwem do sądu powszechnego, którym zgodnie z siedzibą banku jako strony pozwanej jest Sąd Rejonowy w Gliwicach, w którym przy ul. Wieczorka 10a jest uruchomiony Punkt Mediacji.

§30.

1. Regulamin może być zmieniony przez Bank z ważnych przyczyn. Za ważne przyczyny uznaje się:
- 1) w zakresie wynikającym z realizacji niniejszej Umowy, wiążące Bank i mające wpływ na zasady i warunki udzielania kredytów oraz inne czynności bankowe związane z Umową kredytu:
 - 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, 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 Klienta:
 - 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 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;
 - 2) udostępniając tekst Regulaminu w Placówkach Banku.
3. W przypadku, gdy Kredytobiorca nie akceptuje wprowadzonych zmian do Regulaminu, ma prawo wypowiedzenia Umowy 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 najpóźniej w ostatnim dniu okresu wypowiedzenia.

4. Nie stanowią zmian warunków Umowy kredytu uprawniających do skorzystania z uprawnienia, 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.
5. Kredytobiorca ma możliwość zgłoszenia incydentu bezpieczeństwa za pośrednictwem Infolinii Banku. Pracownik Infolinii 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.

§ 31.

W sprawach nieuregulowanych Regulaminem mają zastosowanie ustawa Prawo bankowe, ustawy Kodeks cywilny, Ustawy o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami, oraz inne właściwe, powszechnie obowiązujące przepisy prawa.

Ostatnia zmiana wprowadzona Uchwałą Zarządu nr VI/02/62/2024 z dnia 02 października 2024r.

Zmiana dotyczy:

- 1) dodania w §20 annuitetowej metody spłaty kredytu,
 - 2) uszczegółowienia zapisów §21 dotyczących rozliczania nadpłaty kredytu przy zachowaniu dotychczasowych zasad,
- Znowelizowany Regulamin ma zastosowania do transakcji zawieranych od 14 października 2024r.

Zarząd OK Banku Spółdzielczego