



## REGULAMIN UDZIELANIA KREDYTÓW HIPOTECZNYCH DLA OSÓB FIZYCZNYCH

### Rozdział 1. Postanowienia ogólne

#### § 1.

Regulamin kredytowania osób fizycznych w ramach kredytów hipotecznych w GBS Radków z/s w Nowej Rudzie, zwany dalej „Regulaminem”, określa zasady i warunki udzielania przez Gospodarczy Bank Spółdzielczy Radków z/s w Nowej Rudzie kredytów hipotecznych w złotych osobom fizycznym.

#### § 2.

Użyte w Regulaminie określenia oznaczają:

- 1) **Bank** – Gospodarczy Bank Spółdzielczy Radków z/s w Nowej Rudzie;
- 2) **baza danych** – zbiory danych prowadzone dla celów oceny zdolności kredytowej przez instytucje, o których mowa w art. 105 ust. 4 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. – Prawo bankowe, oraz biura informacji gospodarczej, o których mowa w ustawie z dnia 9 kwietnia 2010r. o udostępnianiu informacji gospodarczych i wymianie danych gospodarczych;
- 3) **całkowity koszt kredytu** – wszelkie koszty, które Kredytobiorca jest zobowiązany ponieść w związku z umową o kredyt, w szczególności:
  - a) odsetki, opłaty, prowizje, podatki i marże jeżeli są znane kredytodawcy oraz
  - b) koszty usług dodatkowych, w szczególności ubezpieczeń, w przypadku, gdy ich poniesienie jest niezbędne do uzyskania kredytu lub do uzyskania go na oferowanych warunkach z wyjątkiem kosztów opłat notarialnych i sądowych ponoszonych przez Kredytobiorcę;
- 4) **całkowita kwota kredytu** – maksymalna kwota wszystkich środków pieniężnych nieobejmujących kredytowanych kosztów kredytu, które Bank udostępnia Kredytobiorcy na podstawie Umowy o kredyt, a w przypadku Umowy o kredyt, dla której nie przewidziano tej maksymalnej kwoty – suma wszystkich środków pieniężnych nieobejmujących kredytowanych kosztów kredytu hipotecznego, które Bank udostępnia Kredytobiorcy na podstawie Umowy o kredyt;
- 5) **całkowita kwota do zapłaty** - suma całkowitego kosztu kredytu i całkowitej kwoty kredytu;
- 6) **CBD – DZ** – baza danych dostępna w ramach systemu DZ (Dokumenty Zastrzeżone), zawierająca informacje o dokumentach bądź przedmiotach zastrzeżonych; zasady korzystania z bazy określa instrukcja „Zasady i tryb dokonywania zastrzeżeń w Banku Spółdzielczym zrzeszonym z Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A.”;
- 7) **CBD – BR** – baza danych o klientach dostępna w ramach systemu BR (Bankowy Rejestr), której administratorem jest Związek Banków Polskich;
- 8) **data wpływu wniosku kredytowego** – data wpływu ostatniego wymaganego przez Bank dokumentu załączonego przez Wnioskodawcę do wniosku kredytowego;
- 9) **DStI (ang.: debt to income)** – wskaźnik wyrażający stosunek całkowitych rocznych kosztów związanych z obsługą zobowiązań kredytowych i zobowiązań finansowych innych niż zobowiązania kredytowe (z których klient detaliczny nie może się wycofać tj. wynikających między innymi z przepisów prawa lub mających charakter trwały i nieodwołalny) do całkowitego rocznego dochodu klienta;
- 10) **deweloper** – przedsiębiorca w rozumieniu ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks Cywilny, który w ramach prowadzonej działalności gospodarczej na podstawie umowy deweloperskiej zobowiązuje się do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu na nabywcę, albo do przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinny na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość;
- 11) **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;
- 12) **dzień uruchomienia kredytu** – określony w umowie kredytu dzień, w którym kwota kredytu/ pierwsza transza kredytu postawiona jest do dyspozycji Kredytobiorcy;
- 13) **ekspozycja kredytowa** – należność banku z tytułu kredytu, pożyczki, limitu, zadłużenia (w tym z tytułu karty kredytowej i obciążeniowej), nabytej wierzytelności, czeku weksla, zrealizowanej gwarancji, innej wierzytelności o podobnym charakterze oraz udzielone zobowiązanie pozabilansowe;
- 14) **gospodarstwo domowe** – Kredytobiorca oraz osoby stale z nim mieszkające lub osoby będące na jego utrzymaniu z którymi to prowadzi on wspólne gospodarstwo domowe;
- 15) **inny kredyt** – kredyt hipoteczny/pożyczka hipoteczna zaciągnięty/a w innym banku, z którego/ej korzysta Kredytobiorca i na spłatę, którego/ej zaciąga kredyt w Banku;
- 16) **inwestor zastępczy (zbywca)** – podmiot prowadzący inwestycję/przedsięwzięcie w zastępstwie Kredytobiorcy, np. deweloper, spółdzielnia mieszkaniowa;
- 17) **jednostka organizacyjna** – element struktury organizacyjnej Banku, działający bezpośrednio na określonym jej szczeblu. W Banku jednostkami organizacyjnymi są: Centrala, Filie prowadzące rachunek;
- 18) **kanał dystrybucji** – sposób przekazywania przez Bank na trwałym nośniku Kredytobiorcy oraz innym osobom będącym dłużnikami Banku z tytułu zabezpieczenia spłaty

kredytu, harmonogramów spłaty, informacji o zmianie Regulaminu lub Taryfy;

- 19) **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 m-cy w uzasadnionych przypadkach, akceptowany przez osobę podejmującą decyzję kredytową;
- 20) **kontrola inwestycji (inspekcja)** – opinia o przedmiocie kredytowania wykonana przez rzeczoznawcę majątkowego, wpisanego na listę na zasadach opisanych w pkt. 56 lub pracownika Banku na podstawie osobistej inspekcji nieruchomości oraz stosownej do tego analizy;
- 21) **kredyt hipoteczny** – kredyt, w rozumieniu ustawy z dnia 23 marca 2017 r. o kredycie hipotecznym oraz nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami - który jest kredytem zabezpieczonym hipoteką lub innym prawem związanym z nieruchomością mieszkalną lub przeznaczonym na sfinansowanie niezwiązanego z działalnością gospodarczą lub prowadzeniem gospodarstwa rolnego nabycia lub utrzymania:
  - a) odrębną nieruchomością, a także ich budowy lub przebudowy w rozumieniu art. 3 pkt 6 i 7a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;
  - b) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
  - c) prawa własności nieruchomości gruntowej lub jej części; udziału we współwłasności budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w nieruchomości gruntowej;
- 22) **Kredytobiorca** – osoba fizyczna posiadająca pełną zdolność do czynności prawnych, która zawarła z Bankiem Umowę kredytu;
- 23) **lokal mieszkalny** – samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali, to jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba i 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;
- 24) **LTV (Loan to Value)** – wskaźnik wyrażający stosunek wartości ekspozycji kredytowej do wartości nieruchomości;
- 25) **marża** – stała wartość wyrażona w punktach procentowych, ustalona przez Bank;
- 26) **modernizacja** – trwałe ulepszenie, unowocześnienie, istniejącego budynku lub lokalu, przez co zwiększa się jego wartość użytkowa;
- 27) **nieruchomość** – działka gruntu zabudowana lub mająca zostać zabudowana domem jednorodzinny (działka budowlana), dom jednorodzinny stanowiący odrębny od gruntu przedmiot własności lub będący przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa, lokal mieszkalny stanowiący odrębną własność lub będący przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa.
- 28) **okres kredytowania** – okres liczony od dnia uruchomienia kredytu lub jego pierwszej transzy do dnia określonego w Umowie kredytu, jako ostateczny termin spłaty kredytu;
- 29) **okres wykorzystania kredytu**- określony w Umowie kredytu okres liczony od dnia uruchomienia pierwszej transzy kredytu do dnia uruchomienia ostatniej transzy kredytu;
- 30) **okres wypowiedzenia Umowy kredytu** – okres liczony od dnia następnego po doręczeniu oświadczenia o wypowiedzeniu Umowy kredytu do ostatniego dnia okresu wypowiedzenia wskazanego w treści wypowiedzenia;
- 31) **okresowo – stała stopa procentowa** - stopa, według której oprocentowany jest kredyt, wyrażona jako stała wartość procentowa w określonym w Umowie kredytu przedziale czasu. Zasady ustalania oprocentowania okresowo – stałego kredytu oraz dokonywania zmian oprocentowania kredytu są określone w Umowie kredytu;
- 32) **osoba zobowiązana do spłaty kredytu** – osoba, do której Bank posiadający ekspozycję kredytową może kierować roszczenia o spłatę ekspozycji kredytowej z tytułu zawartej umowy kredytowej, w szczególności Współmałżonek osoby wnioskującej lub posiadającej ekspozycję kredytową o ile nie jest on objęty ustrojem rozdzielności majątkowej;
- 33) **ostateczny termin spłaty kredytu** – ustalony w Umowie kredytu dzień spłaty ostatniej raty kredytu wraz z odsetkami;
- 34) **podmiot rynku finansowego** - bank krajowy, zagraniczny, oddział banku zagranicznego, oddział instytucji kredytowej i finansowej w rozumieniu ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe oraz inne podmioty w myśl Ustawy o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym z dnia 5 sierpnia 2015r.;
- 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) **przedsięwzięcie** – budowa lub zakup domu jednorodzinny, albo zakup lokalu mieszkalnego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym;
- 37) **przedsięwzięcie deweloperskie** – proces, w wyniku którego na rzecz nabywcy ustanawiane lub przenoszone jest prawo własności, prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, obejmujący budowę oraz czynności faktyczne i prawne niezbędne do rozpoczęcia budowy oraz oddania obiektu budowlanego do użytku;
- 38) **rachunek bankowy/rachunek płatniczy**-rachunek służący do wykonania transakcji płatniczych oferowanych i prowadzonych przez Bank dla osób fizycznych;
- 39) **rachunek kredytowy** – rachunek prowadzony przez Bank, przeznaczony do ewidencji kredytu;
- 40) **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;
- 41) **reprezentatywny przykład** – przykład, który ilustruje warunki Umowy kredytowej, na których Bank spodziewa się zawrzeć co najmniej dwie trzecie umów danego rodzaju przy uwzględnieniu przez te umowy średniego okresu kredytowania, całkowitej kwoty kredytu i częstotliwości występowania na rynku umów danego rodzaju;

- 42) **remont generalny** – prace zmierzające do przywrócenia obiektowi funkcjonalności pierwotnej, wymiana lub naprawa wszystkich zużytych części;
- 43) **Rzecznik Finansowy** - osoba, do której zadań należy podejmowanie działań w zakresie ochrony Klientów podmiotów rynku finansowego, których interesy reprezentuje w myśl Ustawy o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym z dnia 5 sierpnia 2015 r.;
- 44) **rzeczywista roczna stopa oprocentowania** – całkowity koszt kredytu ponoszony przez Kredytobiorcę, wyrażony jako wartość procentowa całkowitej kwoty kredytu w stosunku rocznym;
- 45) **SI BIK** – Klient Indywidualny, Przedsiębiorca – baza danych zawierająca informacje o zobowiązaniach klientów banków, działająca na zasadach określonych w Umowie w sprawie gromadzenia, przetwarzania i udostępniania informacji przez Biuro Informacji Kredytowej S.A. zawartej pomiędzy Bankiem i BIK S.A.;
- 46) **stopa referencyjna** - stawka WIBOR (ang. 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 godzinie 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/>;
- 47) **Tabela** – Tabela oprocentowania produktów bankowych Banku GBS Radków z/s w Nowej Rudzie;
- 48) **Taryfa** – Taryfa prowizji i opłat bankowych dla klientów indywidualnych pobieranych przez GBS Radków z/s w Nowej Rudzie;
- 49) **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 niezmienniej postaci;
- 50) **umowa kredytu** – umowa zawarta w formie pisemnej pomiędzy Kredytobiorcą, a Bankiem na podstawie której zostaje udzielony jeden z następujących rodzajów kredytów: kredyt mieszkaniowy, kredyt hipoteczny;
- 51) **wkład budowlany** – wkład budowlany do spółdzielni mieszkaniowej, wnoszony w celu uzyskania prawa własności lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, na podstawie zawartej ze spółdzielnią mieszkaniową umowy o budowę lokalu;
- 52) **wkład własny** – wszystkie udokumentowane środki własne Kredytobiorcy, zainwestowane w finansowanie transakcji będącej przedmiotem Umowy kredytu;
- 53) **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;
- 54) **Wnioskodawca** – osoba fizyczna posiadająca pełną zdolność do czynności prawnych, ubiegająca się o kredyt;
- 55) **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 wiarytelności ogłoszonym obwieszczeniem Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 01 września 2017r. w sprawie standardu zawodowego;
- 56) **wymagalność kredytu** – stan prawny skutkujący uprawnieniem Banku do żądania spłaty kredytu, skuteczny z upływem terminu spłaty kredytu określonego w Umowie kredytu, z upływem okresu wypowiedzenia Umowy kredytu, z dniem ogłoszenia upadłości Kredytobiorcy;
- 57) **zdolność kredytowa** – zdolność do spłaty zaciągniętego kredytu wraz z odsetkami, w terminach i wysokości - określonych w Umowie kredytu;
- 58) **zmienna stopa procentowa** – stopa, według której oprocentowany jest kredyt, ustalana jako suma stopy referencyjnej i marży Banku.

## Rozdział 2. Ogólne zasady udzielania kredytów hipotecznych

### § 3.

1. Bank udziela kredytów 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 hipoteczny udzielany jest na dowolny cel (z wyłączeniem finansowania działalności gospodarczej lub rolniczej) i nie wymaga udokumentowania wykorzystania środków, jednakże cel ten musi zostać określony w Umowie kredytu.

### § 4.

1. Okres kredytowania w przypadku kredytu mieszkaniowego wynosi do 25 lat, a w przypadku kredytu hipotecznego 10lat.
2. W przypadku kredytu mieszkaniowego, środki pieniężne z udzielonego Kredytu wraz z udziałem własnym Kredytobiorcy powinny umożliwić zakończenie inwestycji w ciągu 24 miesięcy od daty uruchomienia kredytu lub jego pierwszej transzy z zastrzeżeniem ust. 5.
3. Bank stosuje obligatoryjnie karencję w przypadku kredytu wypłacanego w transzach i kredytu przeznaczonego na:
  - 1) nabycie prawa własności do lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego będącego w trakcie budowy;
  - 2) na budowę, dokończenie budowy, przebudowę lub rozbudowę domu jednorodzinnego lub na generalny remont, modernizację domu jednorodzinnego/lokalu mieszkalnego, do momentu uruchomienia ostatniej transzy kredytu.
4. Bank może, na wniosek Kredytobiorcy, wyrazić zgodę na:
  - 1) karencję, która nie może przekraczać 24 miesięcy, w przypadku kredytu przeznaczonego na zakup nieruchomości;
  - 2) dodatkowy okres karencji, pod warunkiem, iż łączny okres karencji nie przekroczy 24 miesięcy;
 z zastrzeżeniem ust. 5.
5. Łączny okres wykorzystania kredytu i karencji nie może przekroczyć 24 miesięcy. W uzasadnionych przypadkach karencja w spłacie kapitału może zostać wydłużona maksymalnie do okresu 36 miesięcy.

6. W przypadku kredytu hipotecznego okres karencji nie może być dłuższy niż 6 miesięcy.

#### § 5.

1. Minimalna kwota kredytu nie może być niższa niż 10 000 PLN.
2. Maksymalna kwota kredytu uzależniona jest od zdolności kredytowej Wnioskodawcy i wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia:
  - 1) w przypadku kredytu mieszkaniowego Bank kredytuje maksymalnie do poziomu LTV 80% wartości nabywanego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego z zastrzeżeniem, że Bank dopuszcza możliwość udzielenia kredytu mieszkaniowego do wysokości 90% wartości nieruchomości (LTV 90%) w przypadku, gdy część ekspozycji przekraczająca 80% LTV jest odpowiednio ubezpieczona lub Wnioskodawca przedstawi dodatkowe zabezpieczenie w formie blokady środków na rachunku bankowym lub poprzez zastaw na denominowanych w złotych dłużnych papierach wartościowych Skarbu państwa lub NBP **lub poprzez przeniesienie określonej kwoty w złotych na własność banku, zgodnie z art. 102 ustawy – Prawo bankowe, lub poprzez przeniesienie środków klienta zgromadzonych na rachunku III filarowym, w ramach systemu emerytalnego tj. na Indywidualnym Koncie Emerytalnym (IKE) lub Indywidualnym Koncie Zabezpieczenia Emerytalnego (IKZE) dla Umów kredytowych zawartych od 01 stycznia 2017r.;**
  - 2) w przypadku kredytu hipotecznego maksymalna kwota kredytu nie może przekroczyć 60% wartości nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie i własność Kredytobiorcy lub wartości polisy ubezpieczeniowej nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie **LTV≤60%**.

#### § 6.

1. Kredyt mieszkaniowy stanowi uzupełnienie środków własnych Kredytobiorcy w finansowaniu przedsięwzięcia, stanowiącego cel kredytu. Kredytobiorca obowiązany jest posiadać środki własne (wkład własny) w wysokości pozwalającej (wraz z uzyskanym kredytem) na realizację tego przedsięwzięcia, tj., co najmniej 20 % kosztu realizacji przedsięwzięcia.
2. Udział środków własnych Kredytobiorcy w wartości kredytowanej inwestycji musi zostać udokumentowany przez Kredytobiorcę w sposób uzgodniony z Bankiem przed zawarciem Umowy kredytu.
3. W przypadku kredytów wypłacanych w transzach, wkład własny winien być wniesiony najpóźniej przed wypłatą ostatniej transzy kredytu.
4. W przypadku kredytu wypłacanego jednorazowo wniesienie wkładu własnego winno nastąpić przed wypłatą kredytu.

### Rozdział 3. Wnioskodawca

#### § 7.

1. Wnioskodawcą jest osoba fizyczna, która:
  - 1) ma pełną zdolność do czynności prawnych;
  - 2) złoży poprawnie wypełniony wniosek oraz wszystkie wymagane przez Bank dokumenty;
  - 3) posiada na podstawie oceny Banku zdolność i wiarygodność kredytową.
2. Spełnienie warunków, o których mowa w ust. 1 nie zobowiązuje Banku do udzielenia kredytu. 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. Wnioskodawca/y składa/ją w jednostce Banku pisemny wniosek o udzielenie kredytu wraz z wymaganymi

dokumentami potwierdzającymi źródło i wysokość osiągniętych dochodów.

5. Każdy Wnioskodawca ubiegający się o kredyt powinien okazać dokument tożsamości. W przypadku obywateli polskich za dokument tożsamości uznaje się dowód osobisty lub paszport.
6. Jeżeli do kredytu przystępuje dwóch lub więcej Kredytobiorców od każdego z nich wymagane jest przedstawienie dokumentów potwierdzających tożsamość.
7. Dokumenty tożsamości, o których mowa w ust. 5 muszą zawierać zdjęcie Wnioskodawcy.
8. Wnioskodawca zobowiązany jest przedstawić dodatkowe dokumenty w przypadku:
  - 1) rozdzieleności majątkowej – prawomocne orzeczenie sądu lub akt notarialny ustanowienia między małżonkami rozdzieleności majątkowej, zawartej nie później niż 1 miesiąc przed złożeniem wniosku;
  - 2) rozwodu i separacji – prawomocny wyrok sądu stwierdzający rozwód lub separację;
  - 3) zgonu Współmałżonka/Współmałżonki – akt zgonu.
9. Weryfikacji Poręczyciela dokonuje się w sposób analogiczny, jak w przypadku Kredytobiorcy.

### Rozdział 4. Wniosek kredytowy

#### § 8.

1. Bank udziela kredytu na podstawie złożonego przez Wnioskodawcę wniosku o udzielenie kredytu wraz z dokumentami wymaganymi przez Bank.
2. Bank rozpatruje wniosek kredytowy i podejmuje decyzję kredytową w sprawie udzielenia kredytu w 21 dniu kalendarzowym od daty złożenia wniosku kredytowego, przy czym Wnioskodawca może wyrazić zgodę we wniosku kredytowym o przekazanie decyzji kredytowej przed tym terminem.
3. Decyzja kredytowa stanowi ofertę w rozumieniu art. 66 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny.
4. Rozpatrzeniu podlegają wyłącznie wnioski kompletne, tj. zawierające wszystkie wymagane załączniki.
5. W przypadku podjęcia decyzji o nieudzieleniu kredytu, Bank zwróci oryginały dokumentów stanowiących załączniki do wniosku do rąk własnych Wnioskodawcy lub odeśle listem poleconym na adres Wnioskodawcy. Oryginał wniosku o kredyt oraz kopie dokumentów stanowiących załączniki do wniosku pozostają w aktach Banku.
6. Bank niezwłocznie informuje Wnioskodawcę o odmowie udzielenia kredytu w związku z negatywną oceną zdolności kredytowej.
7. Bank wydaje pisemne zawiadomienie o odmownej decyzji udzielenia kredytu podjętej na podstawie informacji zawartych w bazie danych lub zbiorze danych Banku.
8. Wnioskodawca jest zobowiązany dołączyć do wniosku, o którym mowa w ust. 1, aktualny operat szacunkowy sporządzony przez osobę, o której mowa w § 2 pkt 56 określający bieżącą wartość rynkową nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia kredytu, tj. operat sporządzony nie wcześniej niż sześć miesięcy wstecz od dnia złożenia wniosku, w celu wstępnego ustalenia, czy w tej części wniosek ten może zostać zaakceptowany przez Bank.
9. Bank może zrezygnować z wymogu dołączenia przez Wnioskodawcę operatu szacunkowego:
  - 1) w przypadku nabywania nieruchomości budowanej przez dewelopera lub spółdzielnię mieszkaniową – pod warunkiem zawarcia w umowie pomiędzy Wnioskodawcą a deweloperem/spółdzielnią dokładnego opisu kredytowanej nieruchomości oraz dołączenia harmonogramu wpłat z tytułu tej umowy; (dotyczy również celu dodatkowego na wykończenie lokalu mieszkalnego/domu jednorodzinnego na rynku pierwotnym);

- 2) w przypadku nabywania lokalu mieszkalnego od gminy, gdzie wszelkie informacje zawarte są w dokumencie potwierdzającym prawo do nabycia lokalu przez Wnioskodawcę, gdy wartość kredytu nie przekracza 200 000 PLN;
- 3) w przypadku kredytu w wysokości do 200 000 PLN.

## **Rozdział 5. Oprocentowanie, opłaty i prowizje**

### **§ 9.**

1. Bank nalicza odsetki od wykorzystanego kredytu przyjmując, że rok liczy 365 dni, a miesiąc rzeczywistą liczbę dni.
2. Odsetki są płatne razem z miesięcznymi spłatami raty kapitału kredytu, z wyłączeniem okresu karencji w spłacie kapitału, kiedy płatne są same odsetki.
3. Zmiana stopy procentowej na skutek zmiany stopy referencyjnej nie stanowi zmiany Umowy kredytu i nie powoduje konieczności wypowiedzenia warunków Umowy kredytu ani sporządzania aneksu do Umowy kredytu.
4. Strony ustalają, że w przypadku, gdy dla danego okresu odsetkowego stopa referencyjna przyjmie wartość ujemną dla obliczenia oprocentowania kredytu w tym okresie strony Umowy kredytu ustalają, że stopa referencyjna będzie miała poziom równy zero „0”.
5. W przypadku zmiennej stopy procentowej zmiana oprocentowania kredytu następuje według zasad określonych w Umowie kredytu. W przypadku braku notowań stopy referencyjnej wymienionej w § 2 pkt 46, stanowiącej podstawę oprocentowania udzielonego kredytu, Bank w terminie 14 dni od daty jej zawieszenia lub likwidacji stosuje w miejsce stopy referencyjnej inny wskaźnik referencyjny, który łącznie spełnia następujące warunki:
  - 1) jest ustalany przez administratora w rozumieniu Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011,
  - 2) jest stosowany na rynku międzybankowym lub finansowym do ustalania oprocentowania depozytów w odnośnej walucie na okres 3 miesięcy (przy czym okres ten powinien odpowiadać okresowi przyjętemu dla ustalenia stopy referencyjnej), a w przypadku braku stosowania wskaźnika referencyjnego dla okresu wskazanego wcześniej bierze się pod uwagę wskaźnik ustalany dla okresu najbardziej zbliżonego do dotychczas stosowanej stopy referencyjnej, oraz
  - 3) jest najbardziej zbliżony do stopy referencyjnej w okresie ostatnich 3 lat spośród innych wskaźników referencyjnych spełniających warunki wskazane w punkcie (1) i (2), a jeżeli dany wskaźnik referencyjny ustalany był w okresie krótszym – bierze się pod uwagę cały okres jego ustalania.
6. Jeżeli żaden wskaźnik referencyjny spełniający wymagania wymienione w ust. 5 nie będzie dostępny, Bank stosuje w miejsce stopy referencyjnej wymienionej w § 2 pkt 46 stawkę procentową odpowiadającą w stosunku rocznym kosztom finansowania udostępnionych przez Bank klientowi środków pieniężnych z dowolnego dostępnego źródła, jakie Bank może rozsądnie wybrać.
7. Nowy wskaźnik, o którym mowa w ust. 5 i 6, obowiązywać będzie od 1-go dnia kwartału następującego po kwartale, w którym stawka WIBOR ulegnie zawieszeniu lub likwidacji.
8. O zmianie stopy procentowej Bank każdorazowo informuje na trwałym nośniku, w szczególności na piśmie lub drogą elektroniczną Kredytobiorcę i inne osoby będące dłużnikami Banku z tytułu zabezpieczenia kredytu. Do informacji dla Kredytobiorcy Bank dołącza nowy harmonogram spłaty, obejmujący okres obowiązywania nowej stopy procentowej.
9. W związku z przyznaniem kredytu Kredytobiorca otrzymuje przed zawarciem Umowy kredytu pisemną informację na temat ryzyk związanych z kredytem zabezpieczonym hipotecznie.
10. Aktualna tabela oprocentowania dostępna jest również

w jednostkach Banku oraz na stronie internetowej Banku ([www.gbsradkow.pl](http://www.gbsradkow.pl)).

### **§ 10.**

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

### **§ 11.**

1. Za czynności związane z udzieleniem i obsługą kredytu Bank pobiera opłaty i prowizje, zgodnie z Taryfą obowiązującą w Banku w dniu dokonania czynności.
2. Prowizja za udzielenie kredytu powinna zostać wpłacona przez Kredytobiorcę w sposób ustalony z Bankiem najpóźniej w chwili uruchomienia kredytu/pierwszej transzy kredytu w formie:
  - 1) wpłaty gotówkowej 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, lub
  - 4) pobrania przez Bank ze środków kredytowych.
3. Obowiązująca Kredytobiorcę Taryfa może ulec zmianie w okresie obowiązywania Umowy kredytu, polegającej na podwyższeniu opłat lub prowizji.
4. Bank jest upoważniony do zmiany Taryfy polegającej na podwyższeniu stawek opłat i prowizji, która może nastąpić wyłącznie w przypadku zmiany przynajmniej jednej z niżej wymienionych przesłanek, w zakresie odpowiadającym skumulowanej wartości zmian poszczególnych wskaźników w okresie od dnia ostatniej zmiany Taryfy:
  - 1) wzrostu inflacji na podstawie danych publikowanych przez Prezesa GUS, co najmniej o 0,1%;
  - 2) zmiany wskaźnika cen dóbr inwestycyjnych publikowanych przez Prezesa GUS, co najmniej o 0,1%;
  - 3) wzrostu rzeczywistych kosztów obsługi danej usługi na skutek niezależnych od Banku czynników zewnętrznych, w szczególności: wzrostu cen opłat pocztowych i telekomunikacyjnych, rozliczeń międzybankowych koniecznych do wykonania danej usługi, energii, wejście w życie nowych regulacji prawnych, zmian powszechnie obowiązujących przepisów prawa, wdrożenia rekomendacji KNF, zarządzeń Prezesa NBP, powodujących wzrost kosztów świadczonej usługi, co najmniej o 1%;
  - 4) zmiany wysokości stopy redyskonta weksli, stopy referencyjnej lub stopy lombardowej publikowanej przez Narodowy Bank Polski, co najmniej o 0,01%;
  - 5) zmiany poziomu rezerw obowiązkowych ustalonych przez Narodowy Bank Polski lub wysokości ich ewentualnego oprocentowania, co najmniej o 0,01%;
  - 6) zmiany stawek referencyjnych oprocentowania lokat i kredytów na rynku międzybankowy WIBOR oraz WIBID dla okresów 3 - miesięcznych (wywołana czynnikami regulacyjnymi), co najmniej o 0,01%;
  - 7) zmiany wysokości obowiązkowych opłat wnoszonych przez banki na rzecz Bankowego Funduszu Gwarancyjnego, co najmniej o 0,01%.

5. Zmiany o których mowa w ust. 4 dokonywane będą nie częściej niż cztery razy w roku.
6. Zmiana Taryfy polegająca na obniżeniu lub uchyleniu opłat lub prowizji w niej zawartych możliwa jest w każdym czasie i nie jest uzależniona od przesłanek określonych w ust. 4.
7. Jeżeli wprowadzane zmiany opłat lub prowizji obejmują czynności, które są lub mogą być wykonywane w związku z Umową kredytu, Bank informuje, na trwałym nośniku, w szczególności na piśmie lub drogą elektroniczną Kredytobiorcę o zakresie wprowadzanych zmian w terminie nie później niż dwa miesiące przed datą ich wejścia w życie.
8. W przypadku, gdy Kredytobiorca nie akceptuje wprowadzonych zmian do Taryfy, ma prawo wypowiedzenia Umowy kredytu na zasadach określonych w Umowie kredytu, informując o tym Bank w formie pisemnej w terminie 30 dni kalendarzowych od dnia otrzymania zawiadomienia o zmianie Taryfy. W takim przypadku Kredytobiorca jest zobowiązany do spłaty wszelkich swoich zobowiązań wobec Banku, wynikających z zawartej Umowy kredytu najpóźniej w ostatnim dniu okresu wypowiedzenia.
9. Aktualna Taryfa dostępna jest również w jednostkach Banku oraz na stronie internetowej Banku ([www.gbsradkow.pl](http://www.gbsradkow.pl))

## Rozdział 6. Zabezpieczenie spłaty kredytu

### § 12.

1. Kredytobiorca zobowiązany jest do ustanowienia i utrzymania prawnych zabezpieczeń określonych w Umowie kredytu.
2. Podstawowymi, obligatoryjnymi formami zabezpieczenia kredytu są:
  - 1) weksel in blanco Kredytobiorcy wystawiony na rzecz Banku wraz z deklaracją wekslową;
  - 2) hipoteka ustanawiana na pierwszym miejscu na rzecz Banku w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, stanowiącej przedmiot zabezpieczenia spłaty kredytu. Przedmiot zabezpieczenia spłaty kredytu musi stanowić nieruchomość, na zakup lub zabudowę, której Bank udziela kredytu;
  - 3) cesja praw na rzecz Banku z umowy ubezpieczenia nieruchomości (nie dotyczy nieruchomości gruntowych) stanowiącej przedmiot zabezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych. Suma ubezpieczenia określona jest w §14 ust.1;
  - 4) cesja praw na rzecz Banku z umowy ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych domu jednorodzinnego w stadium budowy – do momentu oddania nieruchomości do użytkowania ( w przypadku kredytu na sfinansowanie budowy domu jednorodzinnego metodą gospodarczą lub generalnego/ częściowego wykonawstwa), zgodnie z zakresem ubezpieczenia wymaganego przez Bank. Suma ubezpieczenia określona jest w § 14 ust. 3;
  - 5) nieodwołane w całym okresie kredytowania pełnomocnictwo do rachunku płatniczego prowadzonego przez Bank dla Kredytobiorcy, o ile Kredytobiorca wskaże we wniosku o kredyt, że spłata kredytu oraz pobieranie opłat i prowizji związanych z postanowieniami umowy kredytowej będzie odbywać się z w/w rachunku.
3. Kredytobiorca zobowiązany jest do dokonania cesji wierzytelności na rzecz Banku w przypadku, gdy inwestor zastępczy zapewni Kredytobiorcy gwarancję bankową lub gwarancję ubezpieczeniową.
4. W przypadku, gdy 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.
5. Nieruchomość, na której ma zostać ustanowiona hipoteka tytułem zabezpieczenia kredytu, musi być położona na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.
6. Suma hipoteki określana jest, jako maksymalna kwota, do której Bank może dochodzić swoich roszczeń z tytułu spłaty odsetek i kapitału kredytu oraz kosztów postępowania i wynosi co najmniej 150 % kwoty udzielonego kredytu.
7. Kredytobiorca jest zobowiązany do złożenia w Banku odpisu z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia, z prawomocnym wpisem hipoteki ustanowionej pierwszym miejscu na rzecz Banku w terminie do 6 miesięcy od daty przeniesienia własności nieruchomości na Kredytobiorcę.
8. Bank może w uzasadnionych przypadkach przedłużyć termin na przedłożenie odpisu z księgi wieczystej, o którym mowa w ust. 7.
9. Kredytobiorca jest zobowiązany w terminie 30 dni kalendarzowych po dokonaniu przez sąd wpisu w zakresie zmiany treści hipoteki, jednak nie później niż 14 dni kalendarzowych od daty otrzymania zawiadomienia z sądu o dokonaniu wpisu, złożyć w Banku aktualny odpis z księgi wieczystej.
10. Kredytobiorca w całym okresie kredytowania ponosi koszty ustanawiania, utrzymywania i odnawiania ustanowionych zabezpieczeń, o których mowa w Umowie kredytu.

### § 13.

W przypadku:

- 1) przekroczenia poziomu:
  - a) LTV 95% dla Umów kredytów zawartych do 31 grudnia 2014r.,
  - b) LTV 90% dla Umów kredytów zawartych do 31 grudnia 2015r.,
  - c) LTV 85% dla Umów kredytów zawartych od 01 stycznia 2016r. do 31 grudnia 2016r.,
  - d) LTV 80% lub LTV 90% w przypadku, gdy część ekspozycji przekraczająca 80% LTV jest odpowiednio ubezpieczona lub Kredytobiorca ustanowił dodatkowe zabezpieczenie w formie blokady środków na rachunku bankowym lub poprzez zastaw na denominowanych w złotych dłużnych papierach wartościowych Skarbu Państwa lub NBP **lub poprzez przeniesienie określonej kwoty w złotych na własność Banku, zgodnie z art. 102 ustawy – Prawo bankowe, lub poprzez przeniesienie środków klienta zgromadzonych na rachunku III filarowym, w ramach systemu emerytalnego tj. na Indywidualnym Koncie Emerytalnym (IKE) lub Indywidualnym Koncie Zabezpieczenia Emerytalnego (IKZE) dla Umów kredytów zawartych od 01 stycznia 2017r.,**
- 2) **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,**
- 3) **obniżenia, o co najmniej 15%, wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia kredytu w stosunku do jej wartości ustalonej na podstawie ostatniej posiadanej przez Bank wyceny,**
- 4) braku zabezpieczenia spłaty kredytu określonego w Umowie kredytu.

**Kredytobiorca zobowiązany jest ustanowić dodatkowe zabezpieczenie o wartości adekwatnej do obniżonej wartości zabezpieczenia nie później niż 30 dni kalendarzowych od otrzymania odpowiedniego wezwania od Banku pod rygorem wypowiedzenia Umowy kredytu.**

#### § 14.

1. W przypadku ubezpieczenia nieruchomości, stanowiącej przedmiot zabezpieczenia kredytu suma ubezpieczenia nieruchomości od ognia i zdarzeń losowych powinna odpowiadać wartości nieruchomości i nie może być niższa niż wartość nieruchomości przyjęta przez Bank.
2. Umowa ubezpieczenia lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego od ognia i innych zdarzeń losowych może zostać zawarta w zakładzie ubezpieczeń, pod warunkiem spełnienia minimalnych warunków ubezpieczenia w zakresie ograniczenia ryzyka kredytowego przed podpisaniem Umowy kredytu.
3. W przypadku kredytu przeznaczonego na budowę domu jednorodzinnego do dnia uzyskania ostatecznej decyzji administracyjnej o pozwoleniu na użytkowanie, przyjmuje się za sumę ubezpieczenia nieruchomości w trakcie budowy, stanowiącej przedmiot zabezpieczenia kredytu, przewidywaną wartość domu w budowie na zakończenie danego roku ubezpieczenia.
4. 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.
5. 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 1 i 2.
6. W przypadku, gdy składka ubezpieczeniowa opłacana jest w ratach, Kredytobiorca obowiązany jest do przedkładania każdorazowo w Banku dowodów wpłat rat składki, w terminie do dnia , w którym zgodnie z umową ubezpieczenia, zobowiązany jest wnieść ratę składki.
7. Kredytobiorca jest zobowiązany w całym okresie kredytowania do dostarczenia aktualnej polisy ubezpieczeniowej nieruchomości, stanowiącej zabezpieczenie spłaty udzielonego kredytu , która spełnia 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,
8. Cesje z umowy ubezpieczenia uznaj się za skuteczną , jeżeli Kredytobiorca podpisał z Bankiem umowę cesji z umowy ubezpieczenia oraz dostarczył polisę potwierdzającą zawarcie umowy ubezpieczenia z adnotacją o dokonaniu cesji na Bank i dowodów opłacenia składki.
9. W przypadku, gdy suma ubezpieczenia uległa zmniejszeniu na skutek wypłaty odszkodowania, Kredytobiorca zobowiązany jest zabezpieczyć nieruchomość tak, aby suma ubezpieczenia po doubezpieczeniu spełniała warunki określone w ust.1 .

### Rozdział 7. Udzielanie i wykorzystanie kredytu

#### § 15.

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

#### § 16.

1. W celu uruchomienia kredytu lub transzy, Kredytobiorca składa każdorazowo w Banku pisemną dyspozycję, przy czym:
  - 1) uruchomienie kredytu lub transzy nastąpi w terminie wskazanym przez Kredytobiorcę w dyspozycji wypłaty,

- o ile dyspozycja wraz z dokumentami potwierdzą spełnienie warunków koniecznych do uruchomienia środków z kredytu, określonych w Umowie kredytu i Regulaminie;
  - 2) termin uruchomienia nie może być dłuższy, niż 60 dni kalendarzowych od dnia podpisania Umowy kredytu dla kredytów wypłacanych jednorazowo i dla pierwszej transzy kredytów wypłacanych w transzach, z możliwością jego wydłużenia w uzasadnionych przypadkach;
  - 3) termin uruchomienia ostatniej transzy nie może przekroczyć 24 miesięcy od dnia uruchomienia pierwszej transzy dla kredytów wypłacanych w transzach (Bank w uzasadnionych przypadkach na pisemny wniosek Kredytobiorcy może wydłużyć okres wykorzystania kredytu, z zachowaniem ustalonego okresu kredytowania zgodnie z zapisami § 4 ust. 5 ;
  - 4) po upływie terminów, o których mowa w pkt. 2-3, Kredytobiorcy nie przysługuje roszczenie o wypłatę środków z kredytu.
2. Wypłata kredytu mieszkaniowego realizowana jest w formie bezgotówkowej na rachunek bankowy wskazany:
    - 1) w akcie notarialnym umowy sprzedaży nieruchomości lub umowie deweloperskiej lub w odrębnym dokumencie wystawionym przez zbywcę, w przypadku kredytu na zakup nieruchomości, lub
    - 2) przez Bank w przypadku kredytu na spłatę innego kredytu, lub
    - 3) przez wykonawcę w fakturach lub dokumentach wystawionych przez wykonawcę w języku polskim i w walucie PLN w przypadku kredytu na budowę, rozbudowę domu jednorodzinnego lub na generalny remont, modernizację domu jednorodzinnego/lokalu mieszkalnego, jeśli inwestycje realizowane są przez Kredytobiorcę przy udziale wykonawcy lub podwykonawcy, lub
    - 4) przez Kredytobiorcę w Banku w przypadku kredytu na budowę domu jednorodzinnego oraz remont, rozbudowę, modernizację, gdy inwestycje realizowane są przez Kredytobiorcę we własnym zakresie – systemem gospodarczym, lub
    - 5) przez inwestora zastępczego w przypadku kredytu na nabycie prawa własności do domu jednorodzinnego/lokalu mieszkalnego budowanego przez dewelopera, lub
    - 6) **przeznaczonego na dowolny cel – realizowana jest w formie bezgotówkowej na rachunek Kredytobiorcy prowadzony w Banku lub jako przelew do innego Banku.**
  3. Rozliczenie wypłaconej transzy stanowi warunek uruchomienia kolejnej transzy kredytu.
  4. W przypadku kredytu przeznaczonego na budowę, rozbudowę lub dokończenie budowy domu jednorodzinnego rozliczenie każdej transzy następuje dodatkowo na podstawie aktualnych wpisów z dziennika budowy i zdjęć obrazujących wykonane prace.
  5. Kredytobiorca jest zobowiązany rozliczyć ostatnią transzę kredytu w terminie 90 dni kalendarzowych od jej uruchomienia. W uzasadnionych przypadkach, Bank może przedłużyć ten termin na wniosek Kredytobiorcy.
  6. Uruchomienie kolejnych transz kredytu może być dokonane po ustaleniu przez Bank zaangażowania w przedsięwzięcie środków z poprzedniej transzy na podstawie wyników weryfikacji przedsięwzięcia dokonanej w oparciu o dokumentację, o której mowa w ust. 3. Dodatkowo Bank ma prawo zlecić wykonanie kontroli inwestycji przed wypłatą każdej transzy, przy czym kontrola inwestycji przed wypłatą ostatniej transzy jest obowiązkowa.
  7. W przypadku budowy, dokończenia budowy, przebudowy lub rozbudowy, generalnego remontu czy modernizacji Kredytobiorca zobowiązany jest zapewnić wgląd do

- dokumentacji budowy, w szczególności dziennika budowy.
8. W przypadku negatywnego w ocenie Banku wyniku kontroli inwestycji, w szczególności na skutek nieudostępnienia do wglądu dokumentacji budowy wnioskowana transza kredytu nie zostanie wypłacona do momentu uzyskania pozytywnych wyników kontroli inwestycji oraz spełnienia pozostałych warunków koniecznych do wypłaty kredytu/transzy.
  9. Wypłata kredytu hipotecznego realizowana jest w formie bezgotówkowej na rachunek Kredytobiorcy prowadzony w Banku lub jako przelew do innego banku.
  10. W przypadku wykorzystania kredytu w kwocie niższej od kwoty udzielonego kredytu, Kredytobiorca może dokonać zwrotu niewykorzystanej kwoty kredytu. W takim przypadku Bank ustala nową wysokość rat kredytu. Zmiana wysokości rat spłaty kapitału wymaga sporządzenia aneksu do Umowy kredytu i przekazania przez Bank nowego harmonogramu spłat rat kredytu. Zwrot części niewykorzystanej kwoty udzielonego kredytu nie skutkuje obniżeniem prowizji za udzielenie kredytu.
  11. Środki z kredytu nie zostaną uruchomione, jeżeli:
    - 1) Kredytobiorca nie zapewni środków na rachunku na opłacenie prowizji za udzielenie kredytu;
    - 2) Kredytobiorca nie spełnił warunków określonych w Umowie kredytu;
    - 3) po zawarciu Umowy kredytu a przed wypłatą środków Bank uzyskał informację, że została wszczęta egzekucja lub został złożony wniosek o ogłoszenie upadłości lub o zawarcie układu z wierzycielami wobec:
      - a) Kredytobiorcy i/lub jego małżonka, działających jako jednoosobowy przedsiębiorca lub wspólnik spółki osobowej,
      - b) Poręczyciela i/lub jego małżonka, działających jako jednoosobowy przedsiębiorca lub wspólnik spółki osobowej.
  12. 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. Reklamacje**

### **§ 17.**

1. Kredytobiorca, może złożyć reklamację dotyczącą usług świadczonych przez Bank w dowolnej jednostce Gospodarczego Banku Spółdzielczego Radków z/s w Nowej Rudzie obsługującej Klientów w formie:
  - a) pisemnej – osobiście albo przesyłką pocztową;
  - b) ustnej – telefonicznej albo osobiście w formie sporządzonego protokołu podczas wizyty Klienta w jednostce Banku;
  - c) elektronicznej – na adres: [centrala\\_radkow@bankbps.pl](mailto:centrala_radkow@bankbps.pl).
2. Reklamacja jest rozpatrywana w terminie nie dłuższym niż 30 dni od daty otrzymania reklamacji.
3. W przypadku, gdy z uwagi na złożoność sprawy, zachodzi konieczność przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego i termin 30-dniowy nie może zostać dotrzymany, Bank informuje Kredytobiorcę o:
  - a) przyczynie opóźnienia,
  - b) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone,
  - c) wskazuje przewidywany termin udzielenia odpowiedzi.
4. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, termin rozpatrzenia reklamacji przez Bank i udzielenia odpowiedzi nie może być dłuższy niż 60 dni kalendarzowych od daty otrzymania reklamacji.
5. O rozpatrzeniu reklamacji Klient zostanie poinformowany drogą elektroniczną lub na piśmie, z zastrzeżeniem, że odpowiedź w formie elektronicznej może być dostarczona wyłącznie na wniosek Klienta.

6. Złożenie reklamacji nie zwalnia Kredytobiorcy z obowiązku terminowego regulowania zobowiązań wobec Banku.
7. W przypadku nieuwzględnienia roszczeń wynikających z reklamacji Kredytobiorcy, treść odpowiedzi będzie zawierać również pouczenie o możliwości:
  - 1) odwołania się od stanowiska zawartego w odpowiedzi, jeżeli podmiot rynku finansowego przewiduje tryb odwoławczy, a także o sposobie wniesienia tego odwołania;
  - 2) skorzystania z instytucji mediacji albo sądu polubownego, albo innego mechanizmu polubownego rozwiązania sporów, jeżeli podmiot rynku finansowego przewiduje taką możliwość; wystąpienia z wnioskiem o rozpatrzenie sprawy przez Rzecznika Finansowego;
  - 3) wystąpienia z powództwem do sądu powszechnego ze wskazaniem podmiotu, który powinien być pozwany i sądu miejscowego właściwego do rozpoznania sprawy.

## **Rozdział 9. Pozasądowe rozwiązywanie sporów konsumenckich**

### **§ 18.**

1. Spory powstałe pomiędzy Kredytobiorcą a Bankiem mogą być rozstrzygane według wyboru Kredytobiorcy:
  - 1) w drodze polubownej w trybie pozasądowego rozwiązywania sporów konsumenckich przy Rzeczniku Finansowym zgodnie z ustawą o pozasądowym rozwiązywaniu sporów konsumenckich z dnia 23 września 2016 r.;
  - 2) za pośrednictwem Bankowego Arbitra Konsumenckiego.
2. Zasady rozstrzygania sporów przez Bankowego Arbitra Konsumenckiego opisane są na stronie internetowej [www.zbp.pl](http://www.zbp.pl).
3. Zasady pozasądowego rozwiązywania sporów konsumenckich w trybie przeprowadzenia postępowania polubownego przy Rzeczniku Finansowym opisane są na stronie internetowej [www.rf.gov.pl](http://www.rf.gov.pl).
4. Po wyczerpaniu procedury reklamacyjnej w Banku opisanej w Rozdziale 8., Kredytobiorca ma prawo złożyć wniosek o przeprowadzenie postępowania polubownego przy Rzeczniku Finansowym zgodnie z ustawą o pozasądowym rozwiązywaniu sporów konsumenckich z dnia 23 września 2016r.

## **Rozdział 10. Inne postanowienia**

### **§ 19.**

1. Regulamin może 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, uchwały i rekomendacje KNF, decyzje UOKiK lub innych właściwych w tym zakresie organów lub urzędów kontrolnych, w tym organów i urzędów UE,
  - 2) mające na celu polepszenie sytuacji Kredytobiorcy:
    - a) zmiany w produktach Banku, lub
    - b) podwyższenie poziomu świadczenia przez Bank usług, bądź czynności bankowych
    - c) zmiany narzędzi technologicznych i środków wykorzystywanych do świadczenia usług objętych



Regulaminem mających wpływ na prawa i obowiązki Stron Umowy określone w niniejszym Regulaminie.

2. O wprowadzonych do Regulaminu zmianach Bank zobowiązuje się powiadomić Kredytobiorcę:
  - 1) przesyłając pełny tekst wprowadzonych zmian na trwałym nośniku, w szczególności na piśmie lub drogą elektroniczną – gdy zmiany wpływają na warunki zawartej Umowy kredytu;
  - 2) umieszczając tekst Regulaminu na stronie internetowej Banku ([www.gbsradkow.pl](http://www.gbsradkow.pl)).
3. W przypadku, gdy Kredytobiorca nie akceptuje wprowadzonych zmian do Regulaminu, 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 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.

#### **§ 20.**

1. Kanał dystrybucji informacji, o których mowa w § 11 ust. 7, § 17 ust. 5 oraz § 19 ust. 2 pkt 1 jest określany we wniosku kredytowym.
2. Zasady dystrybucji określone dla Kredytobiorcy mają także zastosowanie dla innych osób będących dłużnikami banku z tytułu spłaty kredytu.
3. Kredytobiorca może w każdym czasie złożyć dyspozycję zmiany kanału dystrybucji.
4. Jeżeli Kredytobiorca wybrał kanał dystrybucji drogą elektroniczną, zobowiązuje się do:
  - 1) sprawdzania / logowania się, nie rzadziej niż raz na miesiąc nie później niż przed dniem spłaty raty kredytowej, skrzynki odbiorczej poczty elektronicznej e-mail w celu zapoznania się ze zmienionym harmonogramem spłat / wiadomościami na temat zmian w Regulaminie i/lub Taryfie opłat i prowizji. Obowiązek ten powstaje każdego miesiąca obowiązywania Umowy kredytu i przez cały okres spłaty kredytu;
  - 2) utrzymywania poczty elektronicznej e-mail w stanie umożliwiającym odebranie wiadomości zawierającej informacje o których mowa w ust. 1;
  - 3) niezwłocznego skontaktowania się z Bankiem w razie wystąpienia jakichkolwiek wątpliwości, co do prawidłowej komunikacji z Bankiem za pośrednictwem poczty elektronicznej lub doręczania informacji, o których mowa w ust. 1.

#### **§ 21.**

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

**Zarząd  
Gospodarczego Banku Spółdzielczego  
Radków z/s w Nowej Rudzie**

*Regulamin obowiązuje od dnia 01.07.2024r.*