

*Załącznik nr 1  
do Uchwały 3/14/2023  
Zarządu Banku Spółdzielczego  
w Radzynie Podlaskim  
z dnia 31 lipca 2023 roku*



**REGULAMIN**  
**kredytowania osób fizycznych**  
**w ramach kredytów hipotecznych**

## Rozdział 1. Postanowienia ogólne

### §1.

1. Regulamin kredytowania osób fizycznych w ramach kredytów hipotecznych w Banku Spółdzielczym w Radzynie Podlaskim, zwany dalej „Regulaminem”, określa zasady i warunki udzielania przez Bank Spółdzielczy w Radzynie Podlaskim kredytów hipotecznych w złotych polskich osobom fizycznym.
2. Pojęcia i definicje, które Bank używa w Regulaminie zostały zamieszczone w końcowej części Regulaminu
3. **W Regulaminie Bank wskazuje najważniejsze informacje dotyczące Umowy kredytu.**
4. Umowa kredytu i Regulamin są dokumentami które należy czytać łącznie.
5. Bank oferuje kredyty hipoteczne w formule oprocentowania okresowo – stałego oraz oprocentowania zmiennego.
6. Oprocentowanie zmienne stanowi sumę wskaźnika referencyjnego oraz marży, oba te elementy Bank określa w Umowie kredytu.
7. Zasady ustalania oprocentowania okresowo-stałego kredytu oraz dokonywania zmian oprocentowania kredytu Bank określa w Umowie kredytu.

## Rozdział 2. Ogólne zasady funkcjonowania kredytów hipotecznych

### §2.

1. Kredyty hipoteczne w Banku udzielane są w złotych.
2. Kredyt przeznaczony na finansowanie nieruchomości stanowi uzupełnienie środków własnych Kredytobiorcy w finansowaniu przedsięwzięcia, stanowiącego cel kredytu. Kredytobiorca powinien posiadać środki własne (wkład własny) w wysokości pozwalającej (wraz z uzyskanym kredytem) na realizację tego przedsięwzięcia tj.:
  - 1) w przypadku ekspozycji kredytowych zabezpieczonych na nieruchomościach mieszkalnych co najmniej 20% kosztu realizacji przedsięwzięcia,
  - 2) w przypadku ekspozycji kredytowych na nieruchomościach niemieszkalnych co najmniej 25% kosztu realizacji przedsięwzięcia w przypadku nieruchomości komercyjnych przychodowych lub co najmniej 20% w przypadku pozostałych nieruchomości komercyjnych.
3. Udział środków własnych Kredytobiorcy w wartości kredytowanej inwestycji musi zostać udokumentowany przez Kredytobiorcę w sposób uzgodniony z Bankiem przed zawarciem umowy kredytu, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W przypadku kredytów wypłacanych w transzach, wkład własny winien być wnoszony proporcjonalnie w odniesieniu do kwoty wypłacanych transz.
5. W przypadku kredytu wypłacanego jednorazowo wniesienie wkładu własnego winno nastąpić przed wypłatą kredytu.

## Rozdział 3. Zabezpieczenie spłaty kredytu

### §3.

1. Kredytobiorca zobowiązany jest do ustanowienia i utrzymania prawnych zabezpieczeń kredytu określonych w Umowie kredytu i na zasadach określonych w Umowie kredytu.

### §4.

1. W przypadku ubezpieczenia nieruchomości, stanowiącej przedmiot zabezpieczenia kredytu suma ubezpieczenia nieruchomości od ognia i zdarzeń losowych powinna odpowiadać wartości nieruchomości i nie powinna być niższa niż wartość nieruchomości przyjęta przez Bank.
2. Umowa ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych może zostać zawarta w zakładzie ubezpieczeń w ramach oferty dostępnej w Banku lub innym zakładzie ubezpieczeń, akceptowanym przez Bank, pod warunkiem spełnienia minimalnych warunków ubezpieczenia w zakresie ograniczenia ryzyka kredytowego przed podpisaniem Umowy kredytu.
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. Suma ubezpieczenia na życie Kredytobiorcy nie może być niższa od kwoty kredytu określonej w umowie kredytu.
5. W okresie kredytowania, Kredytobiorca jest zobowiązany wskazać w umowie ubezpieczenia na życie Bank, jako głównego uposażonego do otrzymania świadczenia na wypadek śmierci oraz zobowiązuje się, iż nie dokona żadnej zmiany w tej kwestii przed całkowitą spłatą kredytu.
6. Umowa ubezpieczenia na życie może zostać zawarta w zakładzie ubezpieczeń w ramach oferty dostępnej w Banku lub innym zakładzie ubezpieczeń akceptowanym przez Bank, pod warunkiem spełnienia minimalnych warunków ubezpieczenia w zakresie ograniczenia ryzyka kredytowego podpisaniem Umowy kredytu.
7. Kredytobiorca jest zobowiązany do utrzymania 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.
8. Kredytobiorca jest zobowiązany do zawarcia umowy ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych, dokonania przelewu wierzytelności wynikających z tej umowy na rzecz Banku oraz przedłożenia dowodu przyjęcia do wiadomości przez zakład ubezpieczeń faktu dokonania przez Bank przelewu wierzytelności z umowy ubezpieczenia

- z dowodem opłacenia składki przed wypłatą kredytu/pierwszej transzy kredytu spełniającej warunki określone w ust. 1 i 2.
9. W przypadku, gdy składka ubezpieczeniowa opłacana jest w ratach, Kredytobiorca zobowiązany jest do przedkładania każdorazowo w Banku dowodów wpłaty rat składki, w terminie do dnia, w którym, zgodnie z umową ubezpieczenia, zobowiązany jest wnieść ratę składki.
  10. Kredytobiorca jest zobowiązany w całym okresie kredytowania do dostarczenia aktualnej polisy ubezpieczeniowej nieruchomości, stanowiącej zabezpieczenie spłaty udzielonego kredytu, wystawionej przez zakład ubezpieczeń akceptowanej przez Bank, która spełnia minimalne warunki ubezpieczenia w zakresie ograniczenia ryzyka kredytowego oraz przedkładania jej w Banku, aż do czasu całkowitej spłaty kredytu, a w przypadku płacenia składki w ratach do przedkładania dowodu zapłacenia poszczególnych rat składki ubezpieczeniowej.
  11. Cesję z umowy ubezpieczenia uznaje się za skutecznie ustanowioną, jeżeli Kredytobiorca podpisał z Bankiem umowę cesji z umowy ubezpieczenia oraz dostarczył polisę potwierdzającą zawarcie umowy ubezpieczenia z adnotacją o dokonanej cesji na Bank i dowód opłacenia składki.
  12. W przypadku, gdy suma ubezpieczenia uległa zmniejszeniu na skutek wypłaty odszkodowania, Kredytobiorca zobowiązany jest doubezpieczyć nieruchomość tak, aby suma ubezpieczenia po doubezpieczeniu spełniała warunki określone w ust. 1.

#### §5.

W przypadku:

- 1) przekroczenia poziomu:
  - a) LTV 95% dla umów kredytów zawartych do 31 grudnia 2014 roku,
  - b) LTV 90% dla umów kredytów zawartych od 01 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r.,
  - c) LTV 85% dla umów kredytów zawartych od 01 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.,
  - d) LTV 80% dla umów kredytów zawartych od 01 stycznia 2017 roku 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 – w przypadku jej wymagania.

Bank wysyła do Kredytobiorcy wezwanie do dostarczenia aktualnej wyceny nieruchomości sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego – w przypadku jej wymagania.

### Rozdział 4. Udzielanie i wykorzystanie kredytu

#### §6.

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

#### §7.

1. W celu uruchomienia kredytu lub transzy kredytu, Kredytobiorca składa każdorazowo w Banku pisemną dyspozycję, przy czym:
  - 1) 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
  - 2) 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),
  - 3) po upływie terminu, o którym mowa w pkt. 1-2, Kredytobiorcy nie przysługuje roszczenie o wypłatę środków z kredytu.
2. Uruchomienie kolejnej transzy (drugiej i następnych) nastąpi w terminie wskazanym przez Kredytobiorcę w dyspozycji wypłaty, o ile dyspozycja wraz z dokumentami potwierdzającymi spełnienie warunków koniecznych do uruchomienia środków z kredytu, określonych w umowie kredytu i Regulaminie, zostanie złożona najpóźniej na 1 dzień roboczy, a w przypadku konieczności wykonania przez Bank kontroli inwestycji na 5 dni roboczych przed planowaną datą uruchomienia środków,
3. Wypłata kredytu mieszkaniowego „Mój Dom” 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 mieszkaniowego, lub
  - 3) przez wykonawcę w fakturach lub dokumentach wystawionych przez wykonawcę - w przypadku kredytu na budowę, rozbudowę domu lub na remont, modernizację domu/ 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 zastępczego- w przypadku kredytu na nabycie prawa własności domu jednorodzinnego/ lokalu budowanego przez dewelopera lub spółdzielnię mieszkaniową.
4. Dopuszcza się uruchomienie kredytu w formie przelewu na rachunek w Banku/innym banku wskazany przez Kredytobiorcę w dyspozycji uruchomienia lub wypłaty gotówkowej (w przypadku braku rachunku w Banku).
5. Rozliczenie każdej transzy udzielonego kredytu następuje na podstawie:
  - 1) udokumentowania zdjęciami nieruchomości wykonanymi podczas inspekcji przez pracowników Banku,
  - 2) aktualnych wpisów w dzienniku budowy, o ile dotyczy,

- 3) udokumentowania fakturami lub rachunkami wystawionymi po dacie wypłaty poprzedniej transzy kredytu przez Kredytobiorcę,
  - 4) karty inspekcji nieruchomości, i zdjęć obrazujących wykonane prace dokonanych przez pracownika placówki Banku/DOK w toku przeprowadzonej inspekcji - w przypadku kredytu przeznaczonego na budowę, rozbudowę lub dokończenie budowy domu jednorodzinego przez Kredytobiorcę,
  - 5) kosztorysu powykonawczego sporządzonego przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane.
6. Rozliczenie wypłaconej transzy stanowi warunek uruchomienia kolejnej transzy kredytu.
  7. Przedstawiane faktury lub rachunki powinny być opatrzone przez Kredytobiorcę jego podpisem oraz klauzulą „Umowa kredytu nr ..... z dnia .....” i dołączane do dyspozycji wypłaty transzy.
  8. 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.
  9. 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.
  10. Dodatkowo Bank ma prawo wykonania kontroli inwestycji przed wypłatą każdej transzy, przy czym kontrola inwestycji przed wypłatą ostatniej transzy jest obowiązkowa.
  11. W przypadku budowy, dokończenia budowy, przebudowy lub rozbudowy, remontu czy modernizacji Kredytobiorca zobowiązany jest zapewnić wgląd do dokumentacji budowy, w szczególności dziennika budowy oraz przedstawić posiadane przez siebie faktury za materiały i wykonane prace z zastrzeżeniem ust. 5.
  12. W przypadku negatywnego w ocenie Banku wyniku kontroli inwestycji, w szczególności na skutek niezrealizowania wymaganego stopnia zaawansowania inwestycji, niedostępności do wglądu dokumentacji budowy, dokumentacji zdjęciowej nieruchomości, 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.
  13. Wypłata „Uniwersalnego Kredytu Hipotecznego” realizowana jest w formie bezgotówkowej na rachunek Kredytobiorcy prowadzony w Banku lub jako przelew do innego banku lub też wypłatę gotówkową w przypadku braku rachunku.
  14. W przypadku wykorzystania kredytu w kwocie niższej od kwoty udzielonego kredytu, Kredytobiorca może dokonać spłaty niewykorzystanej kwoty kredytu oraz ustalić nową wysokość rat kapitałowych. Zmiana wysokości rat spłaty kapitału wymaga sporządzenia aneksu do Umowy kredytu i przekazania przez Bank nowego harmonogramu spłat rat kapitałowo-odsetkowych.
  15. Środki z kredytu nie zostaną uruchomione, jeżeli:
    - 1) Kredytobiorca nie spełnił warunków określonych w Umowie kredytu,
    - 2) 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.
  16. W sytuacji opisanej w ust. 15 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 5. Reklamacje

### §8.

1. Kredytobiorca może zgłosić reklamację, dotyczącą usług świadczonych przez Bank w następującym trybie:
  - 1) pocztą tradycyjną kierując pismo na adres korespondencyjny Banku: ul. Ostrowiecka 35, 21-300 Radzyń Podlaski lub na adres właściwej placówki Banku;
  - 2) telefonicznie lub faksem (dane kontaktowe dostępne są na stronie internetowej Banku: [www.bsradzyn.pl](http://www.bsradzyn.pl));
  - 3) za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres: [centrala@bsradzyn.pl](mailto:centrala@bsradzyn.pl), jeżeli adres poczty elektronicznej został przekazany przez Klienta Bankowi i można bezspornie zidentyfikować na jego podstawie Kredytobiorcę;
  - 4) pisemnie lub ustnie w placówce Banku.
2. Bank poinformuje Kredytobiorcę o rozpatrzeniu reklamacji w formie pisemnej.
3. Informacja, o której mowa w ust. 2 może być również przekazana na adres poczty elektronicznej wyłącznie na wniosek Kredytobiorcy. Odpowiedź w tym przypadku Bank doręcza na adres poczty elektronicznej wskazanej w zgłoszeniu reklamacyjnym. Jeżeli zgłoszenie reklamacyjne nie zawiera adresu poczty elektronicznej wówczas Bank dostarcza odpowiedź na adres poczty elektronicznej wskazany przez Kredytobiorcę we Wniosku kredytowym lub odrębnej dyspozycji.
4. Bank udziela odpowiedzi, o której mowa w ust. 2 bez zbędnej zwłoki jednak nie później niż w terminie do 30 dni kalendarzowych od daty otrzymania reklamacji.
5. W przypadku, gdy z uwagi na złożoność sprawy, zachodzi konieczność przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego i termin 30-dniowy nie może zostać dotrzymany, Bank informuje Kredytobiorcę o:
  - 1) przyczynie opóźnienia;
  - 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone;

- 3) wskazuje przewidywany termin udzielenia odpowiedzi.
6. W przypadku, o którym mowa w ust. 5, termin rozpatrzenia reklamacji przez Bank i udzielenia odpowiedzi nie może być dłuższy niż 60 dni kalendarzowych od daty otrzymania reklamacji.
7. Złożenie reklamacji nie zwalnia Kredytobiorcy z obowiązku terminowego regulowania zobowiązań wynikających z harmonogramu spłaty wobec Banku, o ile nie jest on kwestią przedmiotu reklamacji.
8. W przypadku nieuwzględnienia roszczeń wynikających z reklamacji Kredytobiorcy, treść odpowiedzi, będzie zawierać również pouczenie o możliwości:
  - 1) odwołania się od stanowiska zawartego w odpowiedzi, jeżeli podmiot rynku finansowego przewiduje tryb odwoławczy, a także o sposobie wniesienia tego odwołania;
  - 2) skorzystania z instytucji mediacji albo sądu polubownego, albo innego mechanizmu polubownego rozwiązywania sporów, jeżeli podmiot rynku finansowego przewiduje taką możliwość; wystąpienia z wnioskiem o rozpatrzenie sprawy do Rzecznika Finansowego;
  - 3) wystąpienia z powództwem do sądu powszechnego ze wskazaniem podmiotu, który powinien być pozwany i sądu miejscowo właściwego do rozpoznania sprawy.

## **Rozdział 6. Pozasądowe rozwiązywanie sporów konsumenckich**

### **§9.**

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 rozstrzygania 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 5, Kredytobiorca ma prawo złożyć wniosek o przeprowadzenie postępowania polubownego przy Rzeczniku Finansowym zgodnie z ustawą o pozasądowym rozwiązywaniu sporów konsumenckich z dnia 23 września 2016 r.

## **Rozdział 7. Inne postanowienia**

### **§10.**

1. Aktualną Tabelę oprocentowania Bank udostępnia w Placówkach Banku oraz na stronie internetowej Banku: [www.bsradzyn.pl](http://www.bsradzyn.pl).
2. Bank nalicza odsetki od wykorzystanego kredytu przyjmując, że rok liczy 365 dni, a miesiąc rzeczywistą liczbę dni.
3. Odsetki od kredytu Kredytobiorca płaci razem z miesięcznymi spłatami raty kapitału kredytu, z wyłączeniem okresu karencji w spłacie kapitału, kiedy płatne są same odsetki.
4. Bank nie wymaga zmiany Umowy kredytu, nie wypowiada Umowy kredytowej oraz nie wymaga podpisania aneksu do Umowy kredytu jeżeli będzie musiał zmienić stopę procentową w związku ze zmianą wskaźnika referencyjnego.

### **§11.**

1. Za czynności związane z udzieleniem i obsługą kredytu Bank pobiera prowizje i opłaty, zgodnie z Taryfą obowiązującą w Banku w dniu dokonania czynności. Wyciąg z Taryfy prowizji i opłat stanowi załącznik do Umowy kredytu.
2. Prowizja za udzielenie kredytu płatna jest najpóźniej w chwili uruchomienia kredytu lub pierwszej transzy kredytu w formie:
  - 1) wpłaty gotówkowej przed uruchomieniem kredytu,
  - 2) wpłaty przelewem przed uruchomieniem kredytu,
  - 3) pobrania przez Bank w dniu wypłaty kredytu ze środków zgromadzonych na rachunku Kredytobiorcy,
  - 4) pobrania przez Bank ze środków kredytowych.
3. Obowiązująca Kredytobiorcę Taryfa prowizji i opłat bankowych może ulec zmianie w okresie obowiązywania Umowy kredytu:
  - 1) w przypadku obniżenia wysokości prowizji lub opłat bankowych lub uchylecia wysokości prowizji lub opłat bankowych jak również w przypadku wprowadzenia nowych produktów lub usług świadczonych przez Bank – w każdym czasie i nie jest uzależniona od wystąpienia przesłanek, o których mowa w pkt 2),
  - 2) w przypadku podwyższenia wysokości prowizji lub opłat bankowych - jeżeli wystąpi przynajmniej jedna z poniższych przesłanek:
    - a) wzrost inflacji na podstawie danych publikowanych przez Prezesa GUS,
    - b) zmiana wskaźnika cen dóbr inwestycyjnych publikowanych przez Prezesa GUS,
    - c) wzrost rzeczywistych kosztów obsługi danej usługi na skutek niezależnych od Banków czynników zewnętrznych, w szczególności: wzrostu cen opłat pocztowych i telekomunikacyjnych, rozliczeń międzybankowych koniecznych do wykonania danej usługi, energii, wejście w życie nowych regulacji prawnych, zmiana powszechnie obowiązujących przepisów prawa, wdrożenia rekomendacji KNF, zarządzeń Prezesa NBP, powodujących wzrost kosztów świadczonej usługi,

- d) zmiana wysokości stopy redyskonta weksli, stopy referencyjnej lub stopy lombardowej publikowanej przez Narodowy Bank Polski,
  - e) zmiana poziomu rezerw obowiązkowych ustalonych przez Narodowy Bank Polski lub wysokości ich ewentualnego oprocentowania,
  - f) zmiana stawek referencyjnych oprocentowania lokat i kredytów na rynku międzybankowym WIBOR oraz WIBID dla okresów 6-miesięcznych,
  - g) zmiana wysokości obowiązkowych opłat wnoszonych przez banki na rzecz Bankowego Funduszu Gwarancyjnego,
  - h) konieczność dostosowania poziomu opłat i prowizji do ofert konkurencyjnych.
4. Zmiany, o których mowa w ust. 3 pkt 2) dokonywane będą nie częściej niż cztery razy w roku.
  5. Jeżeli wprowadzane zmiany prowizji i opłat 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.
  6. 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.
  7. Aktualna Taryfa dostępna jest w placówkach Banku oraz na stronie internetowej Banku: [www.bsradzyn.pl](http://www.bsradzyn.pl).

### §12.

1. Regulamin może zostać 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) zmiana 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 i 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 w trakcie obowiązywania umowy Bank zobowiązuje się powiadomić Kredytobiorcę:
  - 1) wręczając mu lub przysyłając zmieniony Regulamin lub wykaz 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.bsradzyn.pl](http://www.bsradzyn.pl).
3. W przypadku, gdy Kredytobiorca nie akceptuje wprowadzonych zmian do Regulaminu, ma prawo wypowiedzenia Umowy kredytu zgodnie z trybem określonym 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.
5. Kredytobiorca ma możliwość zgłoszenia incydentu bezpieczeństwa w Banku. Pracownik Banku przyjmuje zgłoszenie odnotowując wszelkie informacje dotyczące incydentu podane przez Kredytobiorcę.

### §13.

W sprawach nie uregulowanych niniejszym Regulaminem mają zastosowanie:

- 1) ustawa Prawo bankowe,
- 2) ustawa Kodeks cywilny,
- 3) ustawa o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami,
- 4) ustawa Prawo Budowlane,
- 5) ustawa o gospodarce nieruchomościami,
- 6) rozporządzenie RM w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego,
- 7) standard zawodowy rzeczoznawców majątkowych nr 1 wycena dla zabezpieczenia wiarygodności ogłoszonym obwieszczeniem Ministra Infrastruktury i Budownictwa,
- 8) ustawa o własności lokali,

- 9) ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 10) ustawa o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego, o Rzeczniku Finansowym i o Funduszu Edukacji Finansowej,
- 11) ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,

z późniejszymi zmianami oraz inne właściwe, powszechnie obowiązujące przepisy prawa.

## Rozdział 8. Słowniczek

### §14.

- 1) **Bank** – Bank Spółdzielczy w Radzynie Podlaskim,
- 2) **inwestor zastępczy** – podmiot prowadzący inwestycję w zastępstwie Kredytobiorcy, np. developer lub spółdzielnia mieszkaniowa;
- 3) **karencja** – okres od dnia wypłaty kredytu lub pierwszej transzy kredytu do określonego w Umowie kredytu terminu spłaty pierwszej raty kapitałowo-odsetkowej kredytu,
- 4) **kontrola inwestycji** (inspekcja) – opinia o przedmiocie kredytowania wykonana przez rzeczoznawcę majątkowego, wpisanego na listę rzeczoznawców majątkowych dostępnej na stronach internetowych [www.pfsrm.pl](http://www.pfsrm.pl), [www.zbp.pl](http://www.zbp.pl) lub pracownika Banku na podstawie osobistej inspekcji nieruchomości oraz stosownej do tego analizy,
- 5) **kredyt** – każda transakcja obciążona ryzykiem kredytowym, objęta Regulaminem, tj.: każdy kredyt hipoteczny dla osób fizycznych znajdujący się w ofercie Banku bądź obsłudze,
- 6) **Kredytobiorca** – osoba fizyczna posiadająca pełną zdolność do czynności prawnych, która zawarła z Bankiem Umowę kredytu,
- 7) **LtV (Loan to Value)** – wskaźnik wyrażający stosunek wartości ekspozycji kredytowej do wartości nieruchomości;
- 8) **marża** – stała wartość wyrażona w punktach procentowych, która jest określona w Umowie kredytu,
- 9) **modernizacja** – trwałe ulepszenie, unowocześnienie, istniejącego budynku lub lokalu, przez co zwiększa się jego wartość użytkowa,
- 10) **nieruchomość** – działka gruntu zabudowana lub mogąca zostać zabudowana domem jednorodzinny (działka budowlana), dom jednorodzinny stanowiący odrębny od gruntu przedmiot własności lub będący przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa, lokal mieszkalny stanowiący odrębną własność lub będący przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa,
- 11) **niski wkład własny** – różnica pomiędzy wkładem własnym wymaganym przez Bank a wkładem własnym wniesionym przez Kredytobiorcę,
- 12) **okres kredytowania** – okres liczony od dnia uruchomienia kredytu lub jego pierwszej transzy do dnia określonego w Umowie kredytu jako ostateczny termin spłaty kredytu,
- 13) **okres wypowiedzenia Umowy kredytu** – okres liczony od dnia następnego po doręczeniu oświadczenia o wypowiedzeniu Umowy kredytu do ostatniego dnia okresu wypowiedzenia wskazanego w treści wypowiedzenia,
- 14) **okresowo- stała stopa procentowa** – stopa, według której oprocentowany jest kredyt wyrażona jako stała wartość procentowa w określonym w Umowie kredytu przedziale czasu. Zasady ustalania oprocentowania okresowo-stałego kredytu oraz dokonywania zmian oprocentowania kredytu są określone w Umowie kredytu,
- 15) **placówka Banku** – jednostka organizacyjna Banku, prowadząca bezpośrednią obsługę Klienta, w tym Dział Obsługi Klienta (DOK) Centrali Banku,
- 16) **podmiot rynku finansowego** – bank krajowy, zagraniczny, oddział banku zagranicznego, oddział instytucji kredytowej i finansowej w rozumieniu ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe oraz inne podmioty w myśl Ustawy z dnia 5 sierpnia 2015 r. o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym,
- 17) **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,
- 18) **przedsięwzięcie** – budowa lub zakup domu jednorodzinnego, albo zakup lokalu mieszkalnego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym,
- 19) **rachunek** – wskazany w Umowie kredytu rachunek prowadzony przez Bank, przeznaczony do spłaty kredytu,
- 20) **rata kredytu** – łączna kwota raty kapitałowej i odsetkowej przypadająca do spłaty za dany miesięczny okres rozliczeniowy lub rata odsetkowa przypadająca do spłaty za dany miesięczny okres rozliczeniowy w okresie karencji w spłacie kapitału kredytu,
- 21) **Rzecznik Finansowy** – osoba, do której zadań należy podejmowanie działań w zakresie ochrony Klientów podmiotów rynku finansowego, których interesy reprezentuje w myśl Ustawy z dnia 5 sierpnia 2015 r. o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym,
- 22) **Tabela oprocentowania** – Tabela oprocentowania produktów bankowych Banku Spółdzielczego w Radzynie Podlaskim,
- 23) **Taryfa** – Taryfa prowizji i opłat bankowych Banku Spółdzielczego w Radzynie Podlaskim dla klientów detalicznych,
- 24) **Trwały nośnik** – materiał lub urządzenie służące do przechowywania i odczytywania informacji przekazanych Kredytobiorcy w związku z umową o kredyt, przez czas odpowiedni do celów jakim informacje te służą oraz pozwalające na odtworzenie tych informacji w niezmięnionej postaci,
- 25) **Umowa kredytu** – każda umowa zawarta pomiędzy Kredytobiorcą a Bankiem, na podstawie której zostaje udzielony kredyt,
- 26) **wskaźnik referencyjny** – określony w Umowie kredytu, służy wraz z marżą kredytu do ustalenia wysokości

oprocentowania kredytu, na warunkach oraz zasadach określonych w Umowie kredytu,

**27) 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, na zasadach określonych w Umowie kredytu.

**28) Zakłady ubezpieczeń akceptowane przez Bank** – zakłady ubezpieczeń, których ubezpieczenia są aktualnie przez Bank akceptowane, jako zabezpieczenie kredytu, jeśli ubezpieczenia te są zgodne z minimalnym zakresem warunków ochrony ubezpieczeniowej wymaganej przez Bank. Lista Zakładów Ubezpieczeń przez Bank akceptowanych nie jest tożsama z listą zakładów ubezpieczeń współpracujących z Bankiem w ramach dostępnej w Banku oferty ubezpieczeń. Lista zakładów ubezpieczeń akceptowanych przez Bank zawiera zakłady ubezpieczeń aktualnie współpracujące i niewspółpracujące z Bankiem. Bank akceptuje zawarte przez Kredytobiorcę ubezpieczenie jako zabezpieczenie kredytu, 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,

**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: [www.bsradzyn.pl](http://www.bsradzyn.pl)

**29) Zakłady ubezpieczeń współpracujące z Bankiem** – zakłady ubezpieczeń, które zawarły z Bankiem umowy, na mocy których Bank pośredniczy w sprzedaży ubezpieczeń znajdujących się w ich ofercie dla klientów indywidualnych. Aktualna lista towarzystw ubezpieczeniowych współpracujących z Bankiem oraz aktualna oferta ubezpieczeń dostępna dla klientów znajduje się na stronie internetowej Banku: [www.bsradzyn.pl](http://www.bsradzyn.pl),

**30) zmienna stopa procentowa** – stopa, według której oprocentowany jest kredyt, ustalana jako suma wskaźnika referencyjnego i marży Banku. Marża Banku ustalana jest w Umowie kredytu.