

BANK SPÓŁDZIELCZY „BANK ROLNIKÓW” W OPOLU

*Załącznik nr 2
do Uchwały Zarządu Banku Spółdzielczego
„Bank Rolników” w Opolu
nr 25/Z/26 z dnia 10.02.2026 r.*

REGULAMIN UDZIELANIA UNIWERSALNYCH KREDYTÓW HIPOTECZNYCH

Opole, 2026 r.

Spis treści:

1. <i>Postanowienia ogólne</i>	3
2. <i>Warunki udzielania kredytu</i>	5
3. <i>Przyjmowanie i rozpatrywanie wniosków o udzielenie kredytu</i>	6
4. <i>Decyzja kredytowa</i>	7
5. <i>Zawarcie Umowy</i>	8
6. <i>Oprocentowanie, opłaty i prowizje</i>	8
7. <i>Zabezpieczenie spłaty kredytu</i>	10
8. <i>Zasady wykorzystania oraz spłata kredytu i odsetek</i>	12
9. <i>Monitoring</i>	13
10. <i>Wygaśnięcie Umowy</i>	14

1. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Regulamin określa szczegółowe zasady i tryb udzielania kredytów gotówkowych zabezpieczonych hipoteką, zwanych dalej uniwersalnymi kredytami hipotecznymi lub UKH, przeznaczonych dla osób fizycznych, wykorzystania ich i spłaty oraz zakres uprawnień Banku Spółdzielczego „Banku Rolników” w Opolu związany z ich udzielaniem.
2. UKH udzielane są osobom fizycznym na cele konsumpcyjne bez konieczności udokumentowania ich wykorzystania.
3. Bank udziela kredytów złotych. Obowiązuje wymóg zgodności waluty kredytu z walutą dochodów Wnioskodawcy.
4. W sprawach nieuregulowanych w Regulaminie mają zastosowanie: Kodeks cywilny, Prawo bankowe, Ustawa o kredycie hipotecznym.

§ 2

Przez użyte w niniejszej Instrukcji określenia należy rozumieć:

- 1) **Bank** – Bank Spółdzielczy „Bank Rolników” w Opolu
- 2) **Konsument** – konsumenta w rozumieniu art. 22¹ ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (osoba fizyczna dokonująca z przedsiębiorcą czynności prawnej niezwiązanej bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową),
- 3) **Kredytobiorca** – osoba lub osoby fizyczne, będące konsumentami, z którymi Bank zawarł Umowę,
- 4) **Wnioskodawca** – osoba lub osoby fizyczne, które złożyły w Banku wniosek o kredyt,
- 5) **Umowa** – umowa o kredyt zawarta pomiędzy Bankiem z osobą lub osobami fizycznymi,
- 6) **Kredyt** – kredyt określony w § 1 ust. 4 – środki pieniężne oddane do dyspozycji Kredytobiorcy na warunkach i w sposób określony w Umowie oraz Regulaminie,
- 7) **Kredyt hipoteczny** – udzielony konsumentowi kredyt lub przyrzeczenie udzielenia kredytu zabezpieczonego hipoteką lub innym prawem związanym z nieruchomością mieszkalną lub przeznaczonego na sfinansowanie niezwiązanego z działalnością gospodarczą lub prowadzeniem gospodarstwa rolnego nabycia lub utrzymania:
 - 1) prawa własności budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość, a także ich budowy lub przebudowy w rozumieniu art. 3 pkt 6 i 7a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;
 - 2) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 - 3) prawa własności nieruchomości gruntowej lub jej części;
 - 4) udziału we współwłasności budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w nieruchomości gruntowej;
- 8) **Kredyt konsumencki** – kredyt w wysokości nie wyższej niż 255.550 zł lub kredyt niezabezpieczony hipoteką, który jest przeznaczony na remont domu lub lokalu mieszkalnego, w tym w wysokości większej,
- 9) **Zdolność kredytowa** – zdolność do spłaty zaciągniętego kredytu wraz z odsetkami, w terminach określonych w Umowie,
- 10) **Bazy danych** – zbiory danych prowadzone dla celów oceny zdolności kredytowej przez instytucje, o których mowa w art. 105 ust. 4 ustawy Prawo bankowe, oraz biura informacji gospodarczej, o których mowa w ustawie o udostępnianiu informacji gospodarczych i wymianie danych gospodarczych,
- 11) **Całkowity koszt kredytu** – wszelkie koszty, które konsument jest zobowiązany ponieść w związku z umową o kredyt, w szczególności:
 - odsetki, opłaty, prowizje, podatki i marże jeżeli są znane Bankowi oraz
 - koszty usług dodatkowych, w szczególności ubezpieczeń, w przypadku gdy ich poniesienie jest niezbędne do uzyskania kredytu lub do uzgodnienia go na oferowanych warunkachz wyjątkiem kosztów opłat notarialnych ponoszonych przez Kredytobiorcę;
- 12) **Całkowity koszt kredytu hipotecznego** – wszelkie koszty, które konsument jest zobowiązany ponieść w związku z umową o kredyt hipoteczny, w szczególności:
 - a) odsetki, opłaty, prowizje, podatki i marże, jeżeli są znane Bankowi,
 - b) koszty usług dodatkowych, w szczególności ubezpieczeń, w przypadku gdy ich poniesienie jest niezbędne do uzyskania kredytu hipotecznego lub do uzyskania go na oferowanych warunkach– z wyjątkiem kosztów opłat notarialnych i opłat sądowych ponoszonych przez konsumenta;
- 13) **Całkowita kwota kredytu** – maksymalna kwota wszystkich środków pieniężnych nieobjętych kredytowanych kosztów kredytu, które Bank udostępnia Kredytobiorcy na podstawie umowy o kredyt;
- 14) **Całkowita kwota kredytu hipotecznego** – maksymalna kwota wszystkich środków pieniężnych nieobjętych kredytowanych kosztów kredytu hipotecznego, które kredytodawca udostępnia konsumentowi na podstawie umowy o kredyt hipoteczny, a w przypadku umowy o kredyt hipoteczny, dla której nie przewidziano tej maksymalnej kwoty – sumę wszystkich środków pieniężnych nieobjętych kredytowanych kosztów kredytu hipotecznego, które kredytodawca udostępnia konsumentowi na podstawie umowy o kredyt hipoteczny;
- 15) **Całkowita kwota do zapłaty** – suma całkowitego kosztu kredytu i całkowitej kwoty kredytu;
- 16) **Nieruchomość mieszkalna** – nieruchomość przeznaczona na cele mieszkaniowe, która jest lub będzie zamieszkała lub przeznaczona pod wynajem przez właściciela (z wyłączeniem działalności gospodarczej), tj.

dom albo lokal mieszkalny, stanowiący odrębną nieruchomość wraz z pomieszczeniami pomocniczymi, działka budowlana lub jej część, przeznaczona pod budowę domu jednorodzinnego lub budynku mieszkalnego,

- 17) **Oplata przygotowawcza** – opłata za rozpatrzenie wniosku kredytowego oraz przygotowanie i zawarcie Umowy,
- 18) **Okres kredytowania** – okres liczony od dnia zawarcia Umowy do dnia określonego w umowie o kredyt jako ostateczny termin spłaty kredytu,
- 19) **Okres karencji w spłacie kapitału** – okres liczony od dnia wypłaty kredytu do dnia poprzedzającego oznaczony w umowie termin spłaty pierwszej raty kredytu,
- 20) **Ostateczny termin spłaty** – ustalony w Umowie dzień spłaty ostatniej raty kredytu wraz z odsetkami,
- 21) **Okres wypowiedzenia kredytu** - okres liczony od następnego dnia po doręczeniu oświadczenia o wypowiedzeniu kredytu do daty wymagalności kredytu lub jego części,
- 22) **Wymagalność kredytu** – uprawnienie Banku do żądania spłaty kredytu, wymagalność powstaje w następnym dniu po upływie terminu spłaty kredytu określonego w umowie kredytu lub po upływie okresu wypowiedzenia Umowy,
- 23) **Poręczyciel** – osoba fizyczna, posiadająca pełną zdolności do czynności prawnych, zobowiązująca się wobec Banku do spłacenia zadłużenia z tytułu Umowy kredytu, w przypadku niewykonania zobowiązania przez Kredytobiorcę, odpowiedzialna solidarnie z Kredytobiorcą za spłatę kredytu,
- 24) **Przejmujący dług** – osoba fizyczna, która na podstawie umowy przejęcia długu, przejmuje zobowiązanie Kredytobiorcy, z tytułu zawartej Umowy,
- 25) **Przystępujący do długu** – osoba fizyczna, która na podstawie umowy przystąpienia do długu ponosi solidarną odpowiedzialność z Kredytobiorcą, z tytułu zawartej Umowy,
- 26) **Rzeczywista roczna stopa oprocentowania** - całkowity koszt kredytu ponoszony przez konsumenta, wyrażona jako wartość procentowa całkowitej kwoty kredytu w stosunku rocznym, która ustalania jest przy uwzględnieniu:
 - a) całkowitego kosztu kredytu ponoszonego przez konsumenta, z wyłączeniem opłat z tytułu niewykonania swoich zobowiązań wynikających z umowy o kredyt oraz opłat innych niż cena nabycia towaru lub usługi, które konsument jest zobowiązany ponieść bez względu na sposób finansowania tego nabycia, oraz
 - b) koszty prowadzenia rachunku, z którego realizowane są spłaty, koszty przelewów i wpłat na ten rachunek, oraz inne koszty związane z tymi transakcjami, chyba że otwarcie rachunku jest nie obowiązkowe, a koszty rachunku zostały w sposób jasny i widoczny podane w umowie o kredyt lub w innej umowie zawartej z konsumentem,
- 27) **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,
- 28) **Sprzedaż łączona** – oferowanie lub zawieranie umowy o kredyt wraz z innymi odrębnymi produktami lub usługami finansowymi, w przypadku gdy umowa o kredyt jest dla konsumenta dostępna również bez tych produktów lub usług, w tym na innych warunkach niż łącznie z tymi produktami lub usługami,
- 29) **Sprzedaż wiązana** – oferowanie lub zawieranie umowy o kredyt w pakiecie z innymi odrębnymi produktami lub usługami finansowymi, w przypadku gdy umowa o kredyt nie jest dla konsumenta dostępna bez takich produktów lub usług,
- 30) **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/>
- 31) **Taryfa** - Taryfa prowizji i opłat bankowych w obrocie krajowym pobieranych przez Bank,
- 32) **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.
- 33) **Wycena nieruchomości/operat szacunkowy** - pisemna opinia o wartości nieruchomości sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego, przedłożona w Banku, opracowana, podpisana i opieczętowana przez rzeczoznawcę majątkowego zgodnie z Ustawą o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997r., Rozporządzeniem RM z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego oraz standardem zawodowym rzeczoznawców majątkowych nr 1, wg. Obwieszczenia Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia z dnia 01.09.2017 r. w sprawie standardu zawodowego;
- 34) **okresowo – stała stopa procentowa** - 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;
- 35) **wskaźnik referencyjny** - wskaźnik referencyjny w rozumieniu Rozporządzenia BMR będący indeksem stanowiącym odniesienie do określenia kwoty przypadającej do zapłaty z tytułu kredytu;
- 36) **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;

- 37) **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;
- 38) **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;
- 39) **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,
- 40) **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;
- 41) **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,
- 42) **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 następca 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.

2. Warunki udzielania kredytu

§ 3

1. Kredytobiorcami mogą być osoby fizyczne:
 - 1) mające pełną zdolność do czynności prawnych,
 - 2) mające stałe miejsce zamieszkania na terenie działania Banku, lub pracujące stale na tym terenie,
 - 3) posiadające zdolność kredytową,
 - 4) posiadające stałe udokumentowane źródło dochodów z tytułu:
 - a) zatrudnienia,
 - b) emerytury lub renty,
 - c) prowadzenia działalności gospodarczej,
 - d) prowadzenia gospodarstwa rolnego,
 - e) innego udokumentowanego źródła (np. z wykonywania wolnego zawodu, czynszów itp.),
 - 5) złożył poprawnie wypełniony wniosek oraz wszystkie wymagane przez Bank dokumenty.
2. Kredytobiorcami nie mogą być:
 - 1) osoby, które nie uregulowały terminowo zobowiązań wobec Banku, szczególnie wobec których wystawiono BTE oraz wydano nakaz zapłaty lub wyrok zasądający zapłatę,
 - 2) osoby wobec których prowadzone jest (lub było) postępowanie egzekucyjne lub są obciążone tytułami wykonawczymi,
 - 3) osoby posiadające zobowiązania z tytułu innych kredytów i pożyczek, uniemożliwiających spłatę kredytu, o który się ubiegają,
 - 4) osoby posiadające zadłużenia podatkowe lub zrównane z podatkowymi (np. wobec ZUS, KRUS, Urzędu Miasta itp.),
3. W uzasadnionych przypadkach Wnioskodawca może ubiegać się o kredyt wspólnie z innymi osobami fizycznymi, które zobowiążą się odpowiadać solidarnie za spłatę kredytu, a w szczególności:
 - 1) dziećmi bądź rodzicami,
 - 2) innymi członkami rodziny bądź innymi osobami prowadzącymi z Wnioskodawcą wspólne gospodarstwo.

§ 4

1. Kredyt udzielany jest maksymalnie na okres **do 20 lat**.
2. Kwotę kredytu nie może być niższa niż **50 000 zł**.
3. Maksymalna kwota kredytu nie może przekroczyć:
 - 1) **60%** wartości nieruchomości mieszkalnej stanowiącej zabezpieczenie ($LTV \leq 60\%$);
 - 2) oraz nie więcej niż **750 tys. zł**.

4. Wypłata kredytu następuje jednorazowo.
5. Możliwe jest ustalenie karencji w spłacie kredytu, jednak nie dłużej niż 3 miesiące.

3. Przyjmowanie i rozpatrywanie wniosków o udzielenie kredytu

§ 5

1. Pracownik Banku udziela zainteresowanym osobom informacji o możliwości skorzystania z kredytu oraz informacji o przetwarzaniu danych osobowych.
2. Przy wypełnianiu obowiązków informacyjnych, pracownik Banku posługuje się informacjami uzyskanymi od Klienta dotyczącymi preferowanego kredytu, w szczególności co najmniej co do czasu obowiązywania Umowy i całkowitej kwoty kredytu. Na podstawie uzyskanych informacji wypełnia formularz informacyjny, który po zakończonej rozmowie przekazuje niezwłocznie Klientowi.
3. Termin ważności informacji zawartych w formularzu informacyjnym dotyczącym kredytu hipotecznego wynosi **14 dni kalendarzowych**.
4. Informacje zawarte w formularzu informacyjnym są wiążące dla Banku, jeżeli w terminie ich ważności klient złoży wniosek.
5. Związanie Banku formularzem informacyjnym nie dotyczy wysokości stopy oprocentowania zmiennego oraz przypadków braku potwierdzenia informacji zadeklarowanych przez konsumenta w formularzu informacyjnym wymaganymi przez Bank dokumentami, warunkującymi udzielenie kredytu, na podstawie których oceniana jest zdolność i wiarygodność kredytowa.
6. Wnioskodawca ma prawo do otrzymania, na wniosek, bezpłatnego projektu Umowy, pod warunkiem, że spełnia on warunki do udzielenia kredytu.

§ 6

1. Każdy Wnioskodawca ubiegający się o kredyt powinien okazać dokument tożsamości tj. np. dowód osobisty, paszport polski lub karta stałego pobytu.
2. Klient ubiegający się o UKH składa w Banku wypełniony wniosek o udzielenie kredytu wraz z kompletem dokumentów wymaganych przez Bank.
3. Do wniosku kredytowego Wnioskodawca jest zobowiązany dołączyć dokumenty stwierdzające wysokość jego dochodów oraz informacje określające jego status prawny, tj.:
 - 1) **osoby zatrudnione na podstawie umowy o pracę** - zaświadczenie z zakładu pracy Kredytobiorcy o formie zatrudnienia i wysokości średniego wynagrodzenia netto za ostatnie trzy miesiące. Zaświadczenie o zarobkach winno zawierać pieczęć firmową wystawcy oraz imienne pieczęcie wraz z podpisami osób upoważnionych do wystawiania tego typu zaświadczeń (np.: Kierownik Zakładu i Główny Księgowy),
 - 2) **emeryci, renciści** - decyzja o przyznaniu /waloryzacji renty /emerytury oraz dokument potwierdzający wysokość ostatniego świadczenia tj. odcinek renty /emerytury za ostatni miesiąc, wyciąg bankowy lub zaświadczenie z ZUS ,
 - 3) **osoby fizyczne prowadzące gospodarstwo rolne:**
 - a) nakaz płatniczy lub zaświadczenie o wielkości gospodarstwa,
 - b) informację o stanie majątkowym,
 - ewentualnie dodatkowo:
 - d) zaświadczenie o nie zaleganiu z zobowiązaniami wobec KRUS,
 - e) aktualne zaświadczenie z właściwego Urzędu Gminy o regulowaniu zobowiązań podatkowych,
 - f) umowy dzierżawy zawarte co najmniej na okres kredytowania,
 - 4) **osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą rozliczające się z podatku dochodowego na zasadach ogólnych:**
 - a) dokumenty formalno-prawne tj. informacje o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej, decyzja o nadanym numerze NIP i REGON,
 - b) aktualna deklaracja podatkowa lub sprawozdanie finansowe lub oświadczenie o wysokości osiągniętych dochodów,
 - c) zeznanie podatkowe zamykające poprzedni rok rozliczeniowy lub sprawozdania finansowe (bilans, rachunek wyników),
 - ewentualnie dodatkowo:
 - d) zaświadczenie z ZUS/ KRUS i Urzędu Skarbowego o regulowaniu zobowiązań,
 - 5) **osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, rozliczające się z podatku dochodowego na zasadzie ryczałtu podatkowego:**
 - a) dokumenty formalno-prawne tj. informacje o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej, decyzja o nadanym numerze NIP i REGON,
 - b) oświadczenie o osiągniętych przychodach,
 - c) zeznanie podatkowe za poprzedni rok rozliczeniowy,
 - ewentualnie dodatkowo:
 - d) zaświadczenie z ZUS/ KRUS i Urzędu Skarbowego o regulowaniu zobowiązań,
 - 6) **osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, rozliczające się z podatku dochodowego na podstawie karty podatkowej:**
 - a) dokumenty formalno-prawne tj. informacje o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej, decyzja o nadanym numerze NIP i REGON,

- b) decyzja o przyznaniu karty podatkowej i o wysokości miesięcznej stawki podatku dochodowego,
 - c) oświadczenie o osiągniętych dochodach,
 - ewentualnie dodatkowo:
 - d) zaświadczenie z ZUS, KRUS i Urzędu Skarbowego o regulowaniu zobowiązań,
- 7) **osoby wykonujące wolny zawód:**
- a) dokumenty świadczące o wykonywaniu przez Wnioskodawcę wolnego zawodu zawierające informacje o przynależności do danej grupy zawodowej, umowy zlecenia lub umowy o dzieło,
 - b) oświadczenie o osiągniętych dochodach za okres ostatnich trzech miesięcy i zeznanie podatkowe za poprzedni rok rozliczeniowy,
 - ewentualnie dodatkowo:
 - c) zaświadczenie z ZUS, KRUS i Urzędu Skarbowego o regulowaniu zobowiązań,
- oraz inne wymagane przez Bank potwierdzające stabilność i wysokość osiąganego dochodu.**
4. Wraz z wnioskiem o udzielenie kredyt należy złożyć:
- 1) dokumenty w formie aktu notarialnego bądź orzeczenia sądowego potwierdzające rozdzielność majątkową małżeńską jeżeli taka istnieje,
 - 2) dokumenty dotyczące zabezpieczenia kredytu, tj.:
 - a) polisa ubezpieczenia nieruchomości,
 - b) operat szacunkowy nieruchomości,
 operat szacunkowy nie jest wymagany w przypadku kredytu zabezpieczonego na typowej nieruchomości mieszkalnej, gdzie łączne zaangażowanie kredytowe Banku wobec Klienta nie przekracza 200 000 zł, wnioskodawca składa wówczas w Banku:
 - c) wydruk z Centralnej Bazy danych Ksiąg Wieczystych dotyczący stanu z KW lub odpis z KW prowadzonej dla nieruchomości lub aktualny odpis ze zbioru dokumentów danej nieruchomości,
 - d) aktualny wypis z rejestru gruntów *(nie dotyczy lokali mieszkalnych)*,
 - e) aktualny wyrys z rejestru gruntów *(nie dotyczy lokali mieszkalnych)*,
 - f) dokument wskazujący powierzchnię użytkową o ile nie wskazano powierzchni użytkowej w KW *(np. akt notarialny, umowa nabycia, projekt budowlany, wypis z Rejestru budynków)*.
5. Jeżeli proponowaną formą zabezpieczenia spłaty kredytu jest poręczenie, do wniosku kredytowego należy dołączyć:
- 1) zaświadczenie o źródłach i wysokości dochodów Poręczyciela,
 - 2) informację Poręczyciela o sytuacji majątkowej,
 - 3) W przypadku, gdy Poręczyciel pozostaje w związku małżeńskim, w którym obowiązuje wspólność majątkowa poręczenie wekslowe dokonywane jest łącznie ze współmałżonkiem.
6. Ocena zdolności kredytowej będzie dokonywana na podstawie informacji zgromadzonych w bazach danych lub w zbiorach danych Banku.
7. Jeżeli Wnioskodawca odmówi przekazania informacji niezbędnych do oceny lub weryfikacji jego zdolności kredytowej, kredyt może nie zostać udzielony.

§ 7

Zaświadczenia, składane łącznie z wnioskiem, zachowują aktualność przez 30 dni, od daty ich wystawienia, chyba że z treści dokumentów wynika inaczej.

§ 8

1. W przypadku, gdy Kredytobiorca składa dokumenty w formie kserokopii, pracownik Banku po sprawdzeniu kserokopii z oryginałem, potwierdza własnoręcznym podpisem jej zgodność z oryginałem.
2. Brak możliwości potwierdzenia autentyczności dokumentów sprawia, że wniosek nie jest rozpatrywany.
3. Jeżeli Wnioskodawca jest klientem innych banków, pracownik kredytowy może zasięgnąć ich opinii o wysokości obrotów i sald na rachunkach, w tym o ewentualnym zadłużeniu Kredytobiorcy, i o ustanowionych przez niego prawnych zabezpieczeniach spłaty zadłużenia, terminowości wywiązywania się z zobowiązań.

4. Decyzja kredytowa

§ 9

1. Decyzję o udzieleniu bądź odmowie udzielenia kredytu, podejmują osoby uprawnione do podejmowania decyzji kredytowych.
2. Pracownik kredytowy przekazuje Wnioskodawcy decyzję w sprawie udzielenia kredytu, na trwałym nośniku, w 21 (dwudziestym pierwszym) dniu kalendarzowym od dnia wpływu kompletnego wniosku, w celu umożliwienia porównania warunków umów o kredyt oferowanych przez innych kredytodawców, chyba że Wnioskodawca wyrazi zgodę na wcześniejsze przekazanie decyzji kredytowej.
3. Decyzja kredytowa stanowi ofertę w rozumieniu art. 66 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny.
4. Decyzja kredytowa wraz z formularzem informacyjnym, jest wiążąca dla Banku przez okres co najmniej 14 dni kalendarzowych od dnia jej przekazania.
5. Jeżeli decyzja kredytowa przekazana jest przed 21 (dwudziestym pierwszym) dniem kalendarzowym od dnia złożenia przez konsumenta kompletnego wniosku, okres związania ulega wydłużeniu o okres, o jaki został skrócony 21-dniowy termin.

6. Bank może odmówić udzielenia kredytu.
7. Jeżeli odmowa związana jest z przeszukaniem bazy danych lub zbioru danych Banku, pracownik niezwłocznie przekazuje Wnioskodawcy bezpłatną informację o wynikach tego sprawdzenia oraz wskazuje bazę/zbiór danych, w której tego sprawdzenia dokonano, w formie uzgodnionej z Klientem.

5. Zawarcie Umowy

§ 10

1. Przed zawarciem umowy Klient powinien otrzymać wszystkie istotne informacje dotyczące warunków umowy, w tym Regulamin, wyciąg z Taryfy, Ogólne Warunki Ubezpieczenia oraz Kartę Produktu – w przypadku korzystania przez Kredytobiorcę z ochrony ubezpieczeniowej w ramach zawartej z Ubezpieczycielem umowy ubezpieczenia na życie oferowanego przez Bank.
2. Bank powinien zapewnić wszelkie dodatkowe wyjaśnienia i informacje o jakie prosi Klient.
3. Przed zawarciem Umowy kredytu pracownik Banku powinien również przedstawić Wnioskodawcy wszystkie istotne informacje dotyczące warunków Umowy kredytu, w szczególności w zakresie praw i obowiązków Kredytobiorcy wynikających z tej Umowy.
4. Kredytobiorca zaciągający kredyt oprocentowany zmienną stopą procentową zobowiązany jest oświadczyć w Umowie kredytu, iż został poinformowany przez Bank o ponoszeniu ryzyka stopy procentowej oraz, że jest świadomy jego ponoszenia.
5. Przed złożeniem przez Klienta podpisu na umowie kredytu, pracownik Banku dokonuje weryfikacji czy PESEL Kredytobiorcy nie jest zastrzeżony w Rejestrze Zastrzeżeń. Jeżeli w chwili zawarcia umowy kredytu Kredytobiorca ma zastrzeżony numer PESEL – oznacza to weryfikację negatywną oznaczającą, że nie może dojść do zawarcia Umowy kredytu, ponieważ jego PESEL jest zastrzeżony i do momentu kiedy numer PESEL będzie zastrzeżony, zawarcie Umowy kredytu będzie niemożliwe.

§ 11

1. Udzielenie kredytu następuje na podstawie pisemnej Umowy zawartej pomiędzy Kredytobiorcą, a Bankiem.
2. Umowa sporządzana jest w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje Kredytobiorca, drugi pozostaje w Banku.
3. Wraz z umową sporządzane są dokumenty związane z zabezpieczeniem spłaty kredytu.
4. Umowę kredytową podpisują za Bank osoby upoważnione do składania oświadczeń woli w zakresie praw i obowiązków majątkowych Banku oraz Kredytobiorca/y.
5. Każda strona Umowy jest parafowana przez osoby wymienione w ust. 4.
6. Jeżeli podpisy nie są składane jednocześnie przez Bank i Kredytobiorcę, umowa o kredyt wiąże Strony dopiero po złożeniu wszystkich podpisów.

§ 12

1. W okresie obowiązywania Umowy, na pisemny wniosek Kredytobiorcy lub Banku mogą być w wyniku negocjacji zmienione niektóre warunki Umowy, a w szczególności:
 - 1) formy zabezpieczenia spłaty kredytu,
 - 2) zasady spłacania odsetek,
 - 3) terminy spłaty rat kredytu,
 - 4) prolongata końcowego terminu spłaty kredytu,
2. Zmiany warunków Umowy, pod rygorem nieważności, należy dokonać w formie pisemnego aneksu do umowy, z wyjątkiem:
 - 1) zmian wysokości oprocentowania umownego i przeterminowanego, zmiany stawek prowizji i opłat stosowanych w okresie kredytowania, które - w sytuacjach określonych w umowie kredytu - mogą następować w drodze jednostronnego oświadczenia Banku,
 - 2) zmian terminarza spłat rat kredytowych następujących w wyniku nadpłaty kredytu, poprzez:
 - a) uwzględnienie zwiększonej raty kredytu i „wyzerowanie” rat kapitałowych wynikających z dokonanej nadpłaty,
 - b) skrócenie okresu kredytowania,
 - c) zmniejszenie wysokości rat kapitałowych,zmian terminarza realizowana jest na pisemny wniosek Kredytobiorcy.
3. Aneks do Umowy jest podpisywany w trybie określonym dla podpisywania Umowy.
4. W przypadku planowanej zmiany Umowy, której zabezpieczeniem jest poręczenie, gwarancja lub inne zabezpieczenie ustanowione przez osobę trzecią, sporządzenie Aneksu jest możliwe po wyrażeniu przez nią pisemnej zgody na zmianę treści Umowy.

6. Oprocentowanie, opłaty i prowizje

§ 13

1. Kredyt oprocentowany jest według okresowo-stałej stopy procentowej lub zmiennej stopy procentowej, w przypadku których zmiana oprocentowania kredytu następuje według zasad określonych w Umowie kredytu.

2. W przypadku kredytów hipotecznych oprocentowanych według okresowo - stałej stopy procentowej, zmiana stopy procentowej na zmienną po zakończeniu okresu oprocentowania stałego nie stanowi zmiany warunków Umowy kredytu i nie powoduje konieczności wypowiedzenia warunków kredytu ani sporządzania aneksu do Umowy kredytu.
3. Wysokość oprocentowania zmiennego stanowi sumę stopy referencyjnej Banku i marży Banku, ustalonej na okresy 3-miesięczne przy zastosowaniu następujących zasad:
 - 1) stopą referencyjną Banku jest stawka WIBOR 3M, obliczona jako średnia arytmetyczna z kwartału poprzedzającego okres jej obowiązywania,
 - 2) wysokość marży Banku, z zastrzeżeniem ust. 6, jest stała w całym okresie kredytowania;
 - 3) okresy 3-miesięczne, w których obowiązuje ustalona wysokość stopy procentowej, odpowiadają kwartałom kalendarzowym; pierwszy okres obowiązywania ustalonej stopy oprocentowania rozpoczyna się z dniem uruchomienia kredytu, a kończy z ostatnim dniem kwartału kalendarzowego, w którym nastąpiło uruchomienie kredytu; kolejne okresy obowiązywania nowych stóp procentowych rozpoczynają się pierwszego dnia kolejnego kwartału kalendarzowego (odsetki po zmianie oprocentowania naliczane są od pierwszego dnia miesiąca); ostatni okres obowiązywania ustalonej stopy oprocentowania rozpoczyna się z pierwszym dniem kwartału kalendarzowego, w którym przypada ostateczny termin spłaty kredytu, a kończy z dniem poprzedzającym ostateczny termin spłaty tego kredytu,
 - 4) wysokość stopy oprocentowania kredytu nie może przekroczyć wysokości odsetek maksymalnych, określonej na podstawie przepisów powszechnie obowiązującego prawa.
4. Marża Banku ustalana jest indywidualnie na podstawie dotychczasowych relacji Banku z Klientem oraz relacji kwoty kredytu do wartości nieruchomości przyjętej przez Bank, określonej na dzień zawarcia Umowy kredytu.
5. Marża Banku może zostać obniżona jeżeli Klient, w związku z zawieraniem umów kredytu, skorzysta z innych produktów oferowanych przez Bank, takich jak: rachunek ror wraz z kartą debetową, karta kredytowa czy ubezpieczenie. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, w tym uwzględniając wysokość kredytu, formę zabezpieczenia, lub chęć pozyskania nowego Klienta, Zarząd Banku może obniżyć marżę Banku niezależnie od korzystania z innych produktów Banku. Wysokość marży zostanie podwyższona przez Bank o wartość odpowiadającą wartości obniżenia, o którym mowa wcześniej, w związku z zaprzestaniem korzystania z tych produktów.
6. Wysokość marży zostanie podwyższona przez Bank, o 0,5 punkt procentowy, jeżeli Kredytobiorca w okresie kredytowania nie realizuje zobowiązań, tj.:
 - 1) nie ubezpieczy budynku/ lokalu od ognia i innych zdarzeń losowych, nie dokona na rzecz Banku cesji praw z umowy ubezpieczenia, a następnie niezwłocznie nie przedłoży w Banku dokumentu potwierdzającego zawarcie umowy polisy oraz dokonania cesji praw na rzecz Banku,
 - 2) nie umożliwi kontroli zabezpieczenia kredytu,
 - 3) nie ustanowi dodatkowych zabezpieczeń, nie zmieni zabezpieczenia kredytu, nie renegocjuje warunków umowy kredytu lub nie dokona aktualizacji wartości nieruchomości - w przypadku spadku wartości zabezpieczenia,
 - 4) nie udostępni na życzenie Banku dokumentów potwierdzających posiadanie zdolności kredytowej,
 - 5) innych warunków umownych.
7. W czasie trwania Umowy kredytu oprocentowanie kredytu może ulec zmianie bez konieczności sporządzania aneksu do Umowy kredytu.
8. Dla celów obliczania odsetek od kredytów przyjmuje się, że rok liczy się za 365 dni, a miesiąc rzeczywistą liczbę dni.
9. Informacja o zmianie stopy procentowej spowodowanej zmianą stawki WIBOR, będzie podawana do wiadomości poprzez wywieszenie odpowiedniej informacji na tablicy ogłoszeń w siedzibie Banku Spółdzielczego „Bank Rolników” w Opolu, w pozostałych przypadkach będzie przekazywana Kredytobiorcy innym osobom będącym dłużnikami Banku z tytułu zabezpieczenia kredytu na piśmie.
10. W przypadku braku notowań stopy referencyjnej, stanowiącej podstawę oprocentowania udzielonego kredytu, Bank w terminie 14 dni od daty jej zawieszenia lub likwidacji zastosuje w miejsce stopy referencyjnej inny wskaźnik referencyjny, który łącznie spełnia następujące warunki:
 - 1) jest ustalany przez administratora w rozumieniu Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011,
 - 2) jest stosowany na rynku międzybankowym lub finansowym do ustalania oprocentowania depozytów w odnośnej walucie na okres 3 miesięcy (przy czym okres ten powinien odpowiadać okresowi przyjętemu dla ustalenia stopy referencyjnej), a w przypadku braku stosowania wskaźnika referencyjnego dla okresu wskazanego wcześniej bierze się pod uwagę wskaźnik ustalany dla okresu najbardziej zbliżonego do dotychczas stosowanej stopy referencyjnej, oraz
 - 3) jest najbardziej zbliżony do stopy referencyjnej w okresie ostatnich 3 lat spośród innych wskaźników referencyjnych spełniających warunki wskazane w punkcie (1) i (2), a jeżeli dany wskaźnik referencyjny ustalany był w okresie krótszym – bierze się pod uwagę cały okres jego ustalania.
11. Jeżeli żaden wskaźnik referencyjny spełniający wymagania wymienione w ust. 10 nie będzie dostępny, Bank zastosuje w miejsce stopy referencyjnej stawkę procentową odpowiadającą w stosunku rocznym kosztom finansowania udostępnionych przez Bank klientowi środków pieniężnych z dowolnego dostępnego źródła, jakie Bank może rozsądnie wybrać.
12. Nowy wskaźnik, o którym mowa w ust. 10 i 11, obowiązywać będzie od 1-go dnia kwartału następującego po kwartale, w którym stawka WIBOR ulegnie zawieszeniu lub likwidacji.

§ 14

1. Bank pobiera opłatę przygotowawczą za rozpatrzenie wniosku kredytowego.
2. Wysokość opłaty przygotowawczej określona jest w Taryfie.

§ 15

1. Za czynności związane z przyznaniem kredytu Bank pobiera prowizję i opłaty zgodnie z Taryfą obowiązującą w dniu dokonania czynności.
2. W razie odstąpienia od Umowy, o którym mowa w § 29, w terminie do 14 dni od daty odstąpienia od Umowy, Bank zwraca Kredytobiorcy poniesione koszty z wyjątkiem bezzwrotnych kosztów poniesionych przez niego na rzecz organów administracji publicznej oraz opłat notarialnych.
3. Opłaty i inne koszty uiszczone przez konsumenta przed zawarciem umowy UKH podlegają niezwłocznie zwrotowi, w przypadku gdy umowa o kredyt nie została zawarta lub kwota kredytu nie została wypłacona przez kredytodawcę w terminie wskazanym w umowie.
4. W czasie trwania umowy Bank może dokonywać zmiany stawek opłat i prowizji bez konieczności sporządzania aneksu do umowy.
5. Bank zastrzega sobie prawo do jednostronnej zmiany wysokości lub wprowadzenia nowych prowizji i opłat:
 - 1) w przypadku obniżenia opłat lub prowizji, lub uzupełnienia o nowe produkty lub czynności bankowe – w każdym czasie,
 - 2) w przypadku podwyższenia opłat lub prowizji, jeżeli wystąpi przynajmniej jeden z poniższych czynników:
 - a) wzrost wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego przez Prezesa GUS, o co najmniej 0,1 % za poprzedni kwartał,
 - b) podwyższenie kosztów Banku wynikające ze zmiany przepisów podatkowych lub rachunkowych dotyczących działalności Banku i świadczonych przez Bank usług,Podwyższenie opłat lub prowizji zostanie dokonane maksymalnie o wartość identyczną ze zmianą czynnika, o których mowa w lit. a-b (wyrażoną w punktach procentowych).
6. Zmiana wysokości opłat i prowizji zostanie dokonana w ciągu 6 m-cy od daty zmiany ww. czynnika i następuje z dniem wejścia w życie stosownej uchwały Zarządu Banku w tej sprawie.
7. O zmianie opłat i prowizji Bank informuje Kredytobiorcę w sposób przyjęty w Umowie Kredytu.
8. Aktualne stawki opłat i prowizji podawane są do publicznej wiadomości na tablicy ogłoszeń w siedzibie Banku oraz na stronie internetowej Banku.
9. Sposób i terminy płatności prowizji oraz ich wysokość należy określić w Umowie kredytu.
10. Opłata przygotowawcza oraz prowizja nie jest zwracana Kredytobiorcy w przypadku innym, niż określony w ust. 2.

§ 16

1. W przypadku, gdy Kredytobiorca nie wyraża zgody na zmianę oprocentowania / prowizji, może wypowiedzieć umowę kredytu, informując o tym Bank w formie pisemnej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o zmianie. W takim przypadku Kredytobiorca jest zobowiązany do spłaty wszelkich zobowiązań wobec Banku z tytułu umowy w terminie do końca okresu wypowiedzenia.
2. W przypadku, gdy strony ustaliły termin spłaty kredytu dłuższy niż rok, kredytobiorca może wypowiedzieć umowę z zachowaniem terminu trzymiesięcznego.
3. Okres wypowiedzenia liczony jest od następnego dnia po złożeniu w Banku oświadczenia.

7. Zabezpieczenie spłaty kredytu

§ 17

1. Warunkiem udzielenia kredytu jest przedstawienie przez Wnioskodawcę zabezpieczenia spłaty kredytu wraz z odsetkami.
2. Obligatoryjnymi formami zabezpieczenia kredytu są:
 - 1) weksel in blanco (weksel należy zawsze opatrzyć klauzulą „nie na zlecenie” lub inną równoważną),
 - 2) hipoteka ustanawiana w PLN na rzecz Banku, w pierwszej połowie wartości, z wyłączeniem przypadku gdy celem kredytowania jest spłata kredytu z innego banku i hipoteka na rzecz Banku ustanowiona będzie najpierw na drugim miejscu, a po spłacie kredytu innego banku – w miejsce hipoteki zabezpieczającej spłacany kredyt;
 - 3) cesja praw na rzecz Banku z umowy ubezpieczenia nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia co najmniej od ognia i innych zdarzeń losowych;
 - 4) wskazanie Banku, jako głównego uposażonego do otrzymania świadczenia z umowy ubezpieczenia na życie Kredytobiorcy do wysokości 50% kwoty udzielonego kredytu – w przypadku, gdy spełnione są łącznie trzy warunki:
 - a) kwota kredytu przekracza 100.000 PLN oraz
 - b) suma wieku najstarszego Kredytobiorcy i okresu kredytowania przekracza 70 lat i
 - c) Kredytobiorca jest jedynym żywicielem rodziny (osobą posiadającą na wyłącznym utrzymaniu członków rodziny).
3. Kredytobiorca, którego wiek w okresie kredytowania przekroczy 70 lat, zobowiązany jest obligatoryjnie przedstawić do kredytu poręczenie według prawa cywilnego lub wekslowego osoby trzeciej.

4. Do czasu wpisu przez sąd hipoteki, istnieje możliwość ustanowienia na okres przejściowy dodatkowej formy zabezpieczenia kredytu.
5. Przy zabezpieczeniu kredytu przelewem praw z polisy ubezpieczeniowej:
 - 1) W przypadku ubezpieczeń majątkowych:
 - a) maksymalna odpowiedzialność zakładu ubezpieczeń nie powinna być mniejsza niż wartość rynkowa ubezpieczanego mienia, będącego przedmiotem zabezpieczenia kredytu;
 - b) ochrona ubezpieczeniowa powinna obejmować istotne ryzyka, jakie mogą wystąpić w czasie użytkowania rzeczy ruchomej lub nieruchomości (np. ubezpieczenie mienia od ognia i innych zdarzeń losowych, kradzieży z włamaniem i rabunku), chorób i upadków (dotyczy zwierząt), dewastacji, katastrofy budowlanej, ubezpieczenia casco (dotyczy: pojazdów, maszyn i urządzeń w ruchu z własnym napędem i bez własnego napędu, pojazdów szynowych, statków powietrznych, statków żegluga morskiej i śródlądowej). Ocena istotności ryzyka zależy od rodzaju ubezpieczanego mienia oraz miejsca jego przechowywania;
 - c) umowa ubezpieczenia/ polisa nie może zawierać klauzul umownych, które uniemożliwią wypłatę znacznej części odszkodowań/ świadczeń na poczet zabezpieczenia ryzyka Banku;
 - d) zapisy umowy ubezpieczenia powinny dopuszczać przeniesie wierzytelności z umowy ubezpieczenia na zabezpieczenie ekspozycji kredytowej;
 - 2) W przypadku ubezpieczeń na życie, o których mowa w ust.2 pkt.4):
 - a) polisa powinna zapewnić ochronę z tytułu śmierci:
 - niespodzowanej nieszczęśliwym wypadkiem, co najmniej do 70 roku życia ubezpieczonego lub do końca okresu kredytowania w przypadkach, gdy suma okresu kredytowania i wieku kredytobiorcy jest mniejsza niż 70 lat,
 - spowodowanej nieszczęśliwym wypadkiem co najmniej do 80 roku życia ubezpieczonego lub do końca okresu kredytowania w przypadkach, gdy suma okresu kredytowania i wieku kredytobiorcy jest mniejsza niż 80 lat;
 - b) rozpoczęcie okresu ubezpieczenia powinno nastąpić z datą wypłaty kredytu a zakończenie z chwilą śmierci ubezpieczonego;
 - c) rozwiązanie umowy ubezpieczenia lub jej wygaśnięcie powinno nastąpić wraz ze spłatą pełnej kwoty kredytu przed upływem okresu na jaki została zawarta umowa;
 - d) suma ubezpieczenia powinna obejmować co najmniej 50% kapitału kredytu pozostałej do spłaty w dniu zajścia zdarzenia ubezpieczeniowego.
 - 3) Kredytobiorca dostarcza do Banku potwierdzenie dokonania cesji bądź polisę ubezpieczeniową wraz z adnotacją o dokonaniu cesji, którą pracownik kseruje potwierdzając za zgodność z oryginałem i wraz z umową cesji dołącza do dokumentacji kredytowej.
 - 4) Jeżeli płatność z tytułu polisy ubezpieczeniowej została rozłożona na raty, pracownik Banku zobowiązany jest do monitorowania ich płatności a Kredytobiorca po uiszczeniu raty zobowiązany jest przedstawić w Banku dokument potwierdzający zapłatę raty, którą pracownik kseruje potwierdzając za zgodność z oryginałem i dołącza do akt Kredytobiorcy.
10. Jeżeli w okresie kredytowania, kredytu zabezpieczonego cesją praw z polisy ubezpieczeniowej zmniejszeniu ulega suma ubezpieczenia (np. na skutek wypłaty odszkodowania), Kredytobiorca zobowiązany jest uzupełnić sumę ubezpieczenia, co najmniej do kwoty odpowiadającej aktualnemu zadłużeniu z tytułu udzielonego kredytu.
11. Koszty związane z zabezpieczeniem kredytu obciążają Kredytobiorcę.

§ 18

1. Dodatkowo Kredytobiorca może zostać objęty ochroną ubezpieczeniową w ramach zawartej z ubezpieczycielem umowy ubezpieczenia na życie oferowanego w Banku, w tym z tytułu:
 - 1) ubezpieczenia na życie,
 - 2) trwałej i całkowitej niezdolności do pracy w następstwie choroby,
 - 3) utraty pracy.
2. Ubezpieczeniem mogą być objęci wyłącznie Kredytobiorcy:
 - 1) którzy mają stałe zameldowanie na terenie RP;
 - 2) których, w zakresie ubezpieczenia na życie, wiek w dniu przystąpienia do ubezpieczenia powiększony o okres spłaty kredytu nie przekracza 70 lat,
 - 3) których, w zakresie trwałej i całkowitej niezdolności do pracy w następstwie choroby lub utraty pracy, wiek w dniu przystąpienia do ubezpieczenia powiększony o okres spłaty kredytu nie przekracza 67 lat.
3. Ubezpieczeniem mogą być objęci współkredytobiorcy według różnych wariantów:
 - 1) po 50% składki na dwóch współkredytobiorców;
 - 2) w proporcjach określonych przez Kredytobiorców w oświadczeniu woli przystąpienia do umowy ubezpieczenia.
4. W przypadku podziału składki na dwóch współkredytobiorców i wystąpienia zdarzenia ubezpieczeniowego dotyczącego jednego z ubezpieczonych współkredytobiorców suma ubezpieczenia określana jest proporcjonalnie w stosunku do udziału tego współkredytobiorcy w składce.
5. Składka ubezpieczeniowa płatna jest przez Kredytobiorcę jednorazowo za cały okres kredytowania przed uruchomieniem kredytu bądź w okresach rocznych.
6. Rezygnacja z ochrony ubezpieczeniowej w okresie korzystania z kredytu, złożona w drodze pisemnego oświadczenia Kredytobiorcy, upoważnia Bank do podwyższenia oprocentowania kredytu o 1,00 %.

Podwyższone oprocentowanie będzie obowiązywać od dnia następnego po wygaśnięciu ochrony ubezpieczeniowej.

7. Brak udokumentowania przez Kredytobiorcę wniesienia kolejnej składki rocznej, upoważnia Bank do podwyższenia oprocentowania kredytu o 1,00 %. Podwyższone oprocentowanie będzie obowiązywać od dnia następnego po dacie wskazanej w polisie jako termin zapłaty danej składki, do czasu udokumentowania jej uiszczenia.

8. Zasady wykorzystania oraz spłata kredytu i odsetek

§ 19

1. Zawarcie Umowy jest podstawą do otwarcia w Banku rachunku kredytowego dla Kredytobiorcy.
2. Kredytem może dysponować Kredytobiorca lub osoba przez niego upoważniona, w granicach posiadanego upoważnienia.
3. Realizacja kredytu następuje jednorazowo w formie gotówkowej lub bezgotówkowej poprzez przełanie środków pieniężnych na rachunek bankowy, wskazany przez Kredytobiorcę.
4. Dyspozycja wykorzystania kredytu złożona przez Kredytobiorcę lub osoby upoważnione zgodnie z Umową ma charakter bezwarunkowy i nieodwołalny.

§ 20

1. Terminy oraz sposób płatności rat kredytu określone są w umowie kredytu oraz w harmonogramie spłat, który stanowi załącznik do Umowy.
2. Przez cały okres obowiązywania Umowy kredytu, Kredytobiorca ma prawo do otrzymania, na wniosek, bezpłatnie harmonogramu spłat. Informacje zawarte w ww. harmonogramie obowiązują do momentu zmiany stopy oprocentowania lub wszelkich innych kosztów kredytu składających się na wysokość raty kredytu
3. Kredyt może być spłacany przez Kredytobiorcę, jedną z wybranych metod:
 - 1) rat równych (annuitetowych), gdzie każda rata kapitałowo-odsetkowa jest równa, rata kapitałowa w każdym miesiącu jest różna i rośnie z każdym następnym miesiącem spłaty kredytu a odsetki naliczane są od aktualnego zadłużenia,
 - 2) rat malejących, gdzie rata kapitałowo-odsetkowa jest sumą raty kapitałowej i naliczonych odsetek, kwota kredytu rozkładana jest na równe raty kapitałowe a odsetki naliczane są od aktualnego zadłużenia.

§ 21

1. Kredytobiorca może dokonać spłaty całości lub części kredytu przed ustalonymi w harmonogramie terminami.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, Kredytobiorca może wystąpić do Banku z wnioskiem o przekazanie informacji o kosztach spłaty całości lub części kredytu przed terminem określonym w umowie. Bank przekazuje konsumentowi, na trwałym nośniku, wspomnianą informację wraz z założeniami przyjętymi do jej ustalenia, w terminie 7 dni roboczych od dnia otrzymania wniosku klienta.
3. W przypadku wcześniejszej spłaty kredytu, Bank pobiera odsetki tylko za faktyczny okres korzystania z kredytu.
4. Przy dokonywaniu wcześniejszej spłaty kredytu, kwotę przedterminowej spłaty kredytu Bank będzie zaliczał na spłatę kolejnych rat zgodnie z harmonogramem spłat.
5. Po dokonaniu wcześniejszej częściowej spłaty kredytu Kredytobiorca może złożyć pisemny wniosek o zmianę harmonogramu, która będzie polegać na ustaleniu nowej, niższej wysokości miesięcznej raty lub na skróceniu okresu kredytowania.
6. W przypadku złożenia przez Kredytobiorcę wniosku o zmianę harmonogramu, będącej następstwem wcześniejszej spłaty części kredytu, Bank sporządza i przekazuje Kredytobiorcy nowy harmonogram spłat. Termin dokonania spłaty powinien odpowiadać terminom wnoszenia rat określonym w dotychczasowym harmonogramie spłat. Zmiana harmonogramu spłat nie wymaga zawarcia aneksu do Umowy kredytu.
7. Kredytobiorca potwierdza otrzymanie nowego harmonogramu poprzez złożenie podpisu na egzemplarzu harmonogramu pozostającym w Banku lub na potwierdzeniu odbioru przesyłki pocztowej.

§ 22

1. Za datę spłaty raty uznaje się datę wpływu środków do Banku, na rachunek wskazany w Umowie kredytu.
2. W przypadku, gdy termin spłaty raty kredytu przypada w dniu wolnym od pracy Banku, to termin spłaty upływa w pierwszym dniu roboczym przypadającym po tym dniu.
3. Wpłacone przez Kredytobiorcę środki Bank zalicza na spłatę należności z tytułu zawartej Umowy w następującej kolejności:
 - 1) kwoty egzekwowane na mocy tytułów wykonawczych,
 - 2) koszty monitów, upomnień i innych kosztów poniesionych przez Bank,
 - 3) prowizje i opłaty związane z obsługą kredytu,
 - 4) odsetki od zadłużenia przeterminowanego i odsetki zapadłe,
 - 5) przeterminowane raty kapitałowe,
 - 6) odsetki bieżące,
 - 7) bieżące raty kapitałowe.
4. Kredytobiorca może dokonywać spłaty rat kredytu poprzez wpłatę gotówkową w kasie Banku lub przelew środków na rachunek wskazany przez Bank w umowie kredytu.

5. Dowód wpłaty lub polecenie przelewu powinny zawierać imię i nazwisko Kredytobiorcy oraz numer Umowy.

9. Monitoring

§ 23

W celu prawidłowej oceny przebiegu kredytowania, możliwości odzyskania udzielonego kredytu, a także dla dokonania klasyfikacji należności z tytułu udzielanych kredytów zgodnie z obowiązującymi przepisami, pracownik kredytowy przeprowadza bieżącą ocenę terminowości spłat oraz aktualnej wartości zabezpieczenia.

§ 24

Bieżący monitoring terminowości spłat obejmuje:

- 1) śledzenie terminowości spłat kapitału i odsetek oraz innych należności wynikających z Umowy,
- 2) prawidłowość realizacji warunków wynikających z Umowy.

§ 25

1. W przypadku nie dokonania przez Kredytobiorcę spłaty raty kapitału i / lub odsetek w terminie określonym w Umowie kredytu, Bank w dniu następnym po upływie tego terminu dokonuje przebiegowi niespłaconego kredytu i / lub odsetek zgodnie z zasadami prowadzenia ewidencji księgowej.
2. Od kwoty kredytu niespłaconego w umownym terminie i od kwoty zadłużenia przeterminowanego niespłaconego w okresie wypowiedzenia umowy kredytu pobierane są odsetki według stopy procentowej obowiązującej w okresie za który odsetki są naliczane, w wysokości 2-krotności odsetek ustawowych za opóźnienie. Odsetki ustawowe za opóźnienie równe są sumie stopy referencyjnej NBP i 5,5 p.p.
3. Od dnia przeniesienia zadłużenia na rachunek zadłużenia przeterminowanego Bank przystępuje do ściągania tej należności bez dyspozycji Kredytobiorcy z wpływów na jego rachunek bieżący prowadzony w Banku przed wszystkimi innymi płatnościami z wyjątkiem tytułów egzekucyjnych oraz dokumentów mających moc takich tytułów.
4. W przypadku nie wyegzekwowania - w trybie określonym w ust.3 niniejszego § - zadłużenia znajdującego się na rachunku rat zapadłych z powodu braku środków na rachunku Kredytobiorcy, Bank przystępuje do przymusowego ich ściągnięcia z rachunków Kredytobiorcy prowadzonych w innych bankach - zgodnie z pełnomocnictwami wymienionymi w umowie kredytowej, stanowiącymi integralną część umowy kredytowej.
5. O powstaniu zadłużenia przeterminowanego Bank powiadamia Kredytobiorcę i Dłużników Banku z tytułu ustanowionego zabezpieczenia, w formie upomnień (monitów).

§ 26

1. Stwierdzenie w wyniku monitoringu:
 - 1) niespłacenia przez Kredytobiorcę zadłużenia w terminie określonym w umowie lub w monitach,
 - 2) niedotrzymania przez kredytobiorcę warunków udzielenia kredytu,
 - 3) zagrożenia terminowej spłaty kredytu z powodu złej sytuacji finansowej Kredytobiorcy,
 - 4) deprecjacji wartości przyjętego zabezpieczenia kredytu względem kwoty zadłużenia, w tym trwałego i poważnego obniżenia się średnich miesięcznych wpływów na rachunek Kredytobiorcy,
 - 5) przedstawienie przez Kredytobiorcę fałszywych dokumentów lub złożenie niezgodnych z prawdą oświadczeń,
 - 6) wszczęcie postępowania egzekucyjnego wobec Kredytobiorcy przez innego wierzyciela,
 - 7) zagrożenia upadłością lub złożenia przez Kredytobiorcę wniosku o ogłoszenie upadłości,stanowi przesłankę do ustanowienia dodatkowego prawnego zabezpieczenia kredytu, a z zastrzeżeniem § 27 do wypowiedzenia umowy kredytu w części lub w całości i podjęcia działań zmierzających do odzyskania należności Banku.
2. O wypowiedzeniu Umowy, Bank powiadamia pisemnie Kredytobiorcę, przekazując zawiadomienie bezpośrednio do rąk adresata lub listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru i informując o terminie spłaty zadłużenia.
3. Oświadczenie o wypowiedzeniu umowy kredytu Bank przesyła również do Poręczycieli oraz dłużników Banku z tytułu zabezpieczenia kredytu.
4. Termin wypowiedzenia wynosi 30 dni. Termin ten liczy się od daty doręczenia zawiadomienia.
5. Po upływie okresu wypowiedzenia zadłużenie objęte wypowiedzeniem staje się wymagalne.

§ 27

1. Jeżeli Kredytobiorca opóźnia się ze spłatą zobowiązania, Bank w trybie art. 75c Prawa bankowego wzywa go do dokonania spłaty wyznaczając termin 14 dni roboczych od dnia otrzymania niniejszego wezwania.
2. Jeżeli Kredytobiorca nie dotrzymuje warunków umowy albo utracił zdolność kredytową, Bank zawiadamia o tym Kredytobiorcę, Poręczycieli i dłużników rzeczowych.
3. W wezwaniu o którym mowa w ust. 1 oraz zawiadomieniu, o którym mowa w ust.2, Bank informuje o możliwości złożenia przez Kredytobiorcę w terminie 14 dni roboczych od dnia otrzymania wezwania/zawiadomienia, wniosku o restrukturyzację zadłużenia. W wezwaniu/zawiadomieniu tym wskazuje również dokumentację, którą należy załączyć do wniosku o restrukturyzację, niezbędną do przeprowadzenia oceny sytuacji finansowej i gospodarczej Kredytobiorcy.

4. Bank umożliwia Kredytobiorcy restrukturyzację zadłużenia poprzez zmianę określonych w Umowie warunków lub terminów spłaty kredytu jeżeli jest uzasadniona dokonana przez Bank oceną sytuacji finansowej i gospodarczej Kredytobiorcy.
5. Restrukturyzacja dokonywana jest na warunkach uzgodnionych przez Bank i Kredytobiorcę.
6. W przypadku odrzucenia wniosku Kredytobiorcy o restrukturyzację zadłużenia, pracownik placówki Banku przekazuje Kredytobiorcy, bez zbędnej zwłoki, szczegółowe wyjaśnienia w formie pisemnej, dotyczące przyczyny odrzucenia wniosku o restrukturyzację wraz z informacją o możliwości sprzedaży nieruchomości przez Kredytobiorcę w terminie 6 miesięcy od dnia odrzucenia wniosku o restrukturyzację.

§ 28

1. Pracownik Banku jest zobowiązany do regularnego monitorowania zabezpieczeń.
2. W przypadku stwierdzenia podczas monitoringu zabezpieczeń, spadku wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia, o co najmniej 20% w stosunku do jej wartości ustalonej na podstawie ostatniej posiadanej przez Bank wyceny lub przekroczenia poziomu LTV 60%, pracownik Banku wysyła niezwłocznie do Kredytobiorcy wezwanie do:
 - 1) ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia spłaty kredytu,
 - 2) przedłożenia aktualnej wyceny istniejącego zabezpieczenia, sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego,
 w terminie 30 dni. W treści wezwania zastrzega się, że w przypadku braku realizacji przez Kredytobiorcę wspomnianego zobowiązania, Bank może:
 - 1) samodzielnie zlecić dokonanie wyceny przez biegłego rzeczoznawcę, a kosztami obciążyć kredytobiorcę,
 - 2) wypowiedzieć umowę o kredyt.
3. Bank ma prawo do dokonywania inspekcji na miejscu realizacji inwestycji, w celu oceny postępu i jakości wykonanych robót budowlanych. Kosztem wykonania inspekcji, zgodnie z obowiązującą Taryfą, pracownik placówki Banku obciąża rachunek Kredytobiorcy wskazany do spłaty kredytu lub w przypadku braku rachunku pobiera opłatę, jako wpłatę gotówkową jeśli Kredytobiorca wyrazi taką wolę
4. Placówka Banku kontroluje obowiązki Kredytobiorcy wynikające z Umowy kredytu, w tym m.in.:
 - 1) ubezpieczenia budynków w budowie / budynku / lokalu mieszkalnego od ognia i innych zdarzeń losowych oraz dokonanie cesji praw z umowy ubezpieczenia na rzecz Banku; przedstawienia Bankowi dowodu zawarcia umów ubezpieczenia oraz opłacenia składek;
 - 2) ubezpieczenia na życie Kredytobiorcy oraz wskazanie Banku jako głównego upoważnionego do otrzymania świadczenia z umowy ubezpieczenia, w przypadku ustanowienia takiego zabezpieczenia; przedstawienia Bankowi dowodu zawarcia umowy ubezpieczenia oraz dowodu opłacenia składek;
 - 3) dostarczenia odpisu z księgi wieczystej z wpisaną hipoteką;
 - 4) przedstawienia zaświadczeń o spłacie zadłużenia z tytułu innego kredytu / pożyczki.

10. Wygaśnięcie Umowy

§ 29

1. Kredytobiorcy przysługuje prawo do odstąpienia od Umowy w terminie 14 dni od daty zawarcia Umowy, bez podania przyczyny. Wzór oświadczenia o odstąpieniu od Umowy stanowi jej integralną część.
2. W przypadku, gdy termin odstąpienia od Umowy przypada w dniu wolnym od pracy Banku, to termin ten upływa w pierwszym dniu roboczym przypadającym po tym dniu.
3. Termin do odstąpienia od Umowy kredytu jest zachowany, jeżeli Kredytobiorca przed jego upływem złoży oświadczenie o odstąpieniu od Umowy kredytu pod wskazany w oświadczeniu adres Placówki Banku. Kredytobiorca zwraca niezwłocznie Bankowi kwotę kredytu wraz z odsetkami umownymi, naliczonymi od dnia wypłaty kredytu do dnia przekazania środków pieniężnych Bankowi, nie później niż w terminie 30 dni od daty złożenia oświadczenia o odstąpieniu od Umowy kredytu.
4. Dla zachowania terminu, o którym mowa w ust. 3, jest wystarczające wysłanie oświadczenia o odstąpieniu od umowy przed upływem terminu przewidzianym dla jego złożenia,
5. W przypadku braku zwrotu kwoty kredytu wraz z odsetkami umownymi Bank ma prawo wystąpić na drogę postępowania sądowego i egzekucyjnego w celu zaspokojenia swych roszczeń.
6. W razie odstąpienia od Umowy kredytu, Bank niezwłocznie zwraca Kredytobiorcy poniesione na rzecz Banku koszty, z wyjątkiem bezzwrotnych kosztów poniesionych przez niego na rzecz organów administracji publicznej a w przypadku kredytów hipotecznych również opłat notarialnych.

§ 30

1. Dokonanie spłaty całej kwoty kredytu i należnych odsetek powoduje wygaśnięcie Umowy.
2. W ciągu 14 dni, Bank dokona ostatecznego rozliczenia kredytu, a w przypadku ewentualnej niedopłaty bądź nadpłaty odsetek i kapitału ustali sposób i termin ich uregulowania.
3. Po spłacie Kredytu należy rozliczyć spłacone odsetki a następnie:
 - 1) dokonać zwrotu nadpłaconych odsetek,
 - 2) wyznaczyć termin dokonania przez Kredytobiorcę ewentualnych dopłat.
4. Po wygaśnięciu Umowy na żądanie Kredytobiorcy Bank wydaje dokumenty potwierdzające zwolnienie prawnych zabezpieczeń spłaty kredytu, jeśli z warunków ustanowionego zabezpieczenia wynika konieczność wydania tych dokumentów.

Regulamin obowiązuje od 13.02.2026 r.