

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1.

Regulamin kredytowania osób fizycznych w ramach kredytów hipotecznych w Nadsańskim Banku Spółdzielczym, zwany dalej „Regulaminem”, określa zasady i warunki udzielania przez Nadsański Bank Spółdzielczy mieszkaniowych kredytów hipotecznych w złotych osobom fizycznym.

§ 2.

Użyte w Regulaminie określenia oznaczają:

- 1) **Bank** – Nadsański Bank Spółdzielczy z siedzibą w Stalowej Woli;
- 2) **dom jednorodzinny** – budynek mieszkalny wolnostojący, a także samodzielna część budynku w zabudowie szeregowej lub bliźniaczej, wraz z gruntem na którym się znajduje niezależnie od tego czy stanowi odrębny od gruntu przedmiot własności, przeznaczony i wykorzystywany na cele mieszkaniowe Kredytobiorcy, co najmniej w połowie powierzchni całkowitej;
- 3) **deweloper** – przedsiębiorca w rozumieniu ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. – 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 użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego oraz stanowiącego odrębną nieruchomość;
- 4) **incydent bezpieczeństwa** – pojedyncze niepożądane lub niespodziewane zdarzenie bezpieczeństwa lub seria takich zdarzeń, które negatywnie wpływają lub mogą wpłynąć na funkcjonowanie Banku, zakłócając jego działalność biznesową, reputację, bezpieczeństwo pracowników oraz aktywów Klientów Banku, a także naruszenie zasad wynikających z regulacji wewnętrznych lub przepisów prawa;
- 5) **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;
- 6) **inny kredyt mieszkaniowy** – kredyt mieszkaniowy zaciągnięty przez Kredytobiorcę w innym banku;
- 7) **inwestor zastępczy** – podmiot prowadzący inwestycję w zastępstwie Kredytobiorcy, np. deweloper;
- 8) **kanal dystrybucji** – sposób przekazywania przez Bank Kredytobiorcy oraz innym osobom będącym dłużnikami Banku z tytułu zabezpieczenia spłaty kredytu, harmonogramów spłaty, informacji o zmianach Regulaminu, Taryfy, Tabeli oprocentowania;
- 9) **karencja** – okres od dnia wypłaty kredytu lub pierwszej transzy kredytu do określonego w Umowie kredytu terminu spłaty pierwszej raty kapitałowo-odsetkowej kredytu,
- 10) **kontrola inwestycji** (inspekcja) – opinia o przedmiocie kredytowania wykonana przez rzeczoznawcę majątkowego, wpisanego na listę na zasadach opisanych w pkt.43 lub pracownika Banku na podstawie osobistej inspekcji nieruchomości oraz stosownej do tego analizy;
- 11) **kredyt** – każda transakcja obciążona ryzykiem kredytowym, objęta Regulaminem, tj.: kredyt mieszkaniowy „Nasz Dom”;
- 12) **kredyt konsumencki** – kredyt, który jest kredytem konsumenckim w rozumieniu ustawy o kredycie konsumenckim;
- 13) **Kredytobiorca** – osoba fizyczna posiadająca pełną zdolność do czynności prawnych, która zawarła z Bankiem Umowę kredytu;
- 14) **lokal mieszkalny** – samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu art. 2 ust. 2 zdanie 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności, to jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych;
- 15) **LTV (Loan to Value)** - wskaźnik wyrażający stosunek kwoty kredytu do rynkowej wartości nieruchomości/kosztu realizacji przedsięwzięcia, stanowiącej zabezpieczenie kredytu;
- 16) **marża** – stała wartość wyrażona w punktach procentowych, ustalona przez Bank;
- 17) **modernizacja** – trwałe ulepszenie, unowocześnienie, istniejącego budynku lub lokalu, przez co zwiększa się jego wartość użytkowa;
- 18) **nierezydent** - osoba fizyczna nie mająca miejsca zamieszkania w kraju, w odniesieniu do przepisów ustawy Prawo dewizowe;
- 19) **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;
- 20) **niski wkład własny** – różnica pomiędzy wkładem własnym Kredytobiorcy wymaganym przez Bank a wkładem własnym wniesionym przez Kredytobiorcę;
- 21) **okres kredytowania** – okres liczony od dnia uruchomienia kredytu lub jego pierwszej transzy do dnia określonego w Umowie kredytu jako ostateczny termin spłaty kredytu;
- 22) **okres wykorzystania kredytu** – określony w Umowie kredytu okres liczony od dnia uruchomienia pierwszej transzy kredytu do dnia uruchomienia ostatniej transzy kredytu;
- 23) **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;
- 24) **placówka Banku** – jednostka organizacyjna Banku, prowadząca bezpośrednią obsługę Klienta;
- 25) **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;
- 26) **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;
- 27) **przedsięwzięcie** – budowa lub zakup domu jednorodzinnego, albo zakup lokalu mieszkalnego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym;
- 28) **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;
- 29) **rachunek** – wskazany w Umowie kredytu rachunek prowadzony przez Bank, przeznaczony do spłaty kredytu;
- 30) **rata spłaty** – 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 kredytu;
- 31) **RRSO** – całkowity koszt kredytu ponoszony przez Kredytobiorcę, wyrażony jako wartość procentowa całkowitej kwoty kredytu w stosunku rocznym;
- 32) **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;
- 33) **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 Bankowi;
 - 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 opłat sądowych ponoszonych przez Kredytobiorcę;
- 34) **remont generalny** – prace zmierzające do przywrócenia obiektowi funkcjonalności pierwotnej, wymiana lub naprawa wszystkich zużytych części;
- 35) **Rzecznik Finansowy** – osoba, do której zadań należy podejmowanie działań w zakresie ochrony Kf1lientów 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;
- 36) **stopa referencyjna** – stawka WIBOR (ang. Warsaw Interbank Offered Rate) ustalana zgodnie z Regulaminem Stawek Referencyjnych WIBID i WIBOR, przez administratora stawek referencyjnych, którym jest GPW BenChmark S.A. z siedzibą w Warszawie i publikowana m.in. na stronie <https://gpwbenchmark.pl>;
- 37) **Tabela oprocentowania** – Tabela oprocentowania kredytów udzielanych przez Nadsański Bank Spółdzielczy dla klientów indywidualnych;
- 38) **Taryfa** – Taryfa prowizji i opłat za czynności bankowe w Nadsańskim Banku Spółdzielczym dla klientów indywidualnych;
- 39) **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;
- 40) **ubezpieczenie niskiego wkładu własnego (ubezpieczenie NWW)** – ubezpieczenie ryzyka Banku w zakresie spłaty części kredytu równej niskiemu wkładowi własnemu do wysokości 10% wartości kredytowanej nieruchomości;
- 41) **Umowa kredytu** – każda umowa, na podstawie której zostaje udzielony kredyt mieszkaniowy „Nasz Dom”;
- 42) **wakacje kredytowe** – możliwość niezapłacenia w terminie jednej raty kapitałowo-odsetkowej kredytu, z której Kredytobiorca może skorzystać raz w roku kalendarzowym po upływie 12 miesięcy od podpisania Umowy kredytu, ale nie wcześniej niż po zakończeniu okresu karencji w spłacie kapitału oraz pod warunkiem bieżącej i terminowej spłaty kredytu w okresie 6 miesięcy przed złożeniem wniosku o skorzystanie z wakacji kredytowych i złożenia pisemnego wniosku w placówce Banku;
- 43) **wkład własny** – wszystkie udokumentowane środki własne Kredytobiorcy, zainwestowane w finansowanie transakcji będącej przedmiotem Umowy kredytu;
- 44) **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;
- 45) **Wnioskodawca** – osoba fizyczna posiadająca pełną zdolność do czynności prawnych, ubiegająca się o kredyt;
- 46) **wycena nieruchomości/operat szacunkowy** – pisemna opinia o wartości nieruchomości sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego, przedłożona w Banku, opracowana, podpisana i opieczetowana przez rzeczoznawcę majątkowego zgodnie z Ustawą o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997

r., 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;

- 47) **wymagalność kredytu** – stan prawny skutkujący uprawnieniem Banku do żądania bezzwłocznej spłaty kredytu, wynikający z upływu terminu spłaty kredytu określonego w Umowie kredytu lub z upływu okresu wypowiedzenia Umowy kredytu;
- 48) **zmienna stopa procentowa** – stopa, według której oprocentowany jest kredyt, ustalana jako suma stopy referencyjnej i marży Banku i indywidualnie ustalonej marży przez Banki Kredytobiorcę z zastrzeżeniem § 9 ust. 4.

Rozdział 2. Ogólne zasady udzielania kredytów hipotecznych

§ 3.

1. Kredyty w Banku udzielane są w PLN.
2. Kredyty przeznaczone są wyłącznie na finansowanie celów przewidzianych w Umowie kredytu (z wyłączeniem finansowania działalności gospodarczej lub rolniczej), a środki pochodzące z kredytu uruchamiane są po spełnieniu przez Kredytobiorcę warunków określonych w Umowie kredytu.
3. Kredyt mieszkaniowy „Nasz Dom” może być wykorzystany na:
 - 1) zakup działki budowlanej;
 - 2) zakup wybudowanego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego;
 - 3) nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 4) nabycie własnościowego prawa do domu jednorodzinnego (wybudowanego) w spółdzielni mieszkaniowej;
 - 5) przekształcenie lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkaniowego lub w prawo odrębnej własności lokalu;
 - 6) wykup mieszkania komunalnego lub zakładowego;
 - 7) spłatę zadłużenia z tytułu kredytu mieszkaniowego udzielonego przez inny bank, pod warunkiem, iż kredyt udzielony był na cele zgodne z postanowieniami Regulaminu;
 - 8) inwestycje mieszkaniowe realizowane przez Kredytobiorcę sposobem gospodarczym:
 - a) budowa, dokończenie budowy, rozbudowa, przebudowa, wykończenie domu jednorodzinnego,
 - b) generalny remont i modernizacja domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego, z wyjątkiem bieżących konserwacji i remontów,
 - c) zakup działki gruntu z rozpoczętą budową;
 - 9) inwestycje mieszkaniowe realizowane dla Kredytobiorcy przez inwestora zastępczego:
 - a) budowa, dokończenie budowy, rozbudowa, przebudowa, wykończenie domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego,
 - b) generalny remont i modernizacja domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego,

- z wyjątkiem bieżących konserwacji i remontów;
- 10) zakup domu, budowę i dokończenie budowy domu (realizowane przez inwestora zastępczego jak również sposobem gospodarczym przez Kredytobiorcę) w tym również lokali niemieszkalnych lub budynków niemieszkalnych funkcjonalnie związanych z realizowaną inwestycją mieszkaniową, o ile ich powierzchnia nie przekracza 25% powierzchni całkowitej realizowanej inwestycji mieszkaniowej;
 - 11) refinansowanie kosztów poniesionych na cele, o których mowa w pkt. 1-6 oraz 8-10, jeżeli zostały one poniesione na maksymalnie 6 miesięcy przed datą złożenia wniosku o kredyt;
 - 12) zakup pomieszczenia przynależnego, miejsca parkingowego lub garażu będącego elementem transakcji finansowanej w ramach kredytu mieszkaniowego Nasz Dom;
 - 13) wykończenie mieszkania zakupionego na rynku pierwotnym będącego elementem transakcji finansowanej w ramach kredytu mieszkaniowego Nasz Dom;
 - 14) remont mieszkania zakupionego na rynku wtórnym będącego elementem transakcji finansowanej w ramach kredytu mieszkaniowego Nasz Dom.

§ 4.

1. Okres kredytowania w przypadku kredytu „Nasz Dom” wynosi do 25 lat. W przypadku kredytu „Nasz Dom” na zakup działki budowlanej okres kredytowania wynosi od 1 roku do 15 lat.
2. Kredyt wraz z udziałem własnym Kredytobiorcy powinien umożliwić zakończenie inwestycji w ciągu 24 miesięcy od daty uruchomienia kredytu lub jego pierwszej transzy.
3. Bank stosuje obligatoryjnie karencję w przypadku kredytu wypłacanego w transzach i kredytu przeznaczonego na:
 - 1) nabycie prawa własności 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 albo spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub budynku jednorodzinnego;
 - 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.
6. Raz w każdym roku trwania Umowy kredytu Kredytobiorca ma prawo za zgodą Banku do niezapłacenia jednej raty spłaty kredytu tj. skorzystania z tzw. wakacji kredytowych. W takim przypadku okres spłaty kredytu pozostaje bez zmian, a

wysokość kolejnych rat ulegnie odpowiedniemu zwiększeniu. Na tej podstawie, faktycznej i prawnej, Kredytobiorca otrzyma w formie pisemnej od Banku nowy harmonogram spłat kredytu.

7. W przypadku zamiaru skorzystania z wakacji kredytowych Kredytobiorca zobowiązany jest poinformować o tym fakcie Bank w formie pisemnego wniosku, co najmniej 14 dni kalendarzowych przed terminem spłaty danej raty i uzyskać pisemną zgodę Banku. Wniosek o skorzystanie z wakacji kredytowych należy złożyć w placówce Banku.
8. Skorzystanie z wakacji kredytowych jest możliwe dopiero po upływie 12 miesięcy od podpisania Umowy kredytu, ale nie wcześniej niż po zakończeniu okresu karencji w spłacie kapitału oraz pod warunkiem bieżącej i terminowej spłaty kredytu w okresie 6 miesięcy przed złożeniem wniosku o skorzystanie z wakacji kredytowych.

§ 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 na zakup działki budowlanej, Bank kredytuje maksymalnie do 60% wartości nieruchomości/kosztu realizacji przedsięwzięcia;
 - 2) w przypadku pozostałych celów, Bank kredytuje maksymalnie do poziomu LTV 80% wartości nabywanego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego z zastrzeżeniem pkt. 3.
 - 3) Bank dopuszcza możliwość udzielenia kredytu Nasz Dom do wysokości 90% wartości nieruchomości przy ustanowieniu zabezpieczenia w postaci ubezpieczenia NWW
3. Do określenia maksymalnej kwoty kredytu Bank przyjmuje zawsze niższą z wartości, o których mowa w ust. 2.

§ 6.

1. Kredyt „Nasz Dom” stanowi uzupełnienie środków własnych Kredytobiorcy w finansowaniu przedsięwzięcia, stanowiącego cel kredytu. Kredytobiorca powinien posiadać środki własne (udział własny) w wysokości pozwalającej (wraz z uzyskanym kredytem) na realizację tego przedsięwzięcia, z zastrzeżeniem § 5 ust. 2.
2. W przypadku, gdy Kredytobiorca nie posiada wymaganego przez Bank wkładu własnego określonego w § 5 ust. 2 pkt 2, kredyt zostaje objęty ubezpieczeniem NWW.
3. Kwota niskiego wkładu własnego ustalana jest w momencie podejmowania przez Bank decyzji o udzieleniu kredytu i aktualna jest na dzień zawarcia Umowy kredytu.
4. Każda dokonana przez Kredytobiorcę wpłata zakwalifikowana przez Bank jako spłata kapitału zaliczana jest w całości na spłatę niskiego wkładu własnego, do chwili całkowitej spłaty części kwoty kredytu objętej ubezpieczeniem NWW.
5. W przypadku ubezpieczenia NWW Ubezpieczającym i Ubezpieczonym z tytułu ubezpieczenia NWW jest

Bank. Kredytobiorca nie jest Ubezpieczającym ani Ubezpieczonym z tytułu ubezpieczenia NWW.

6. Składek ubezpieczenia NWW obciąża Bank jednorazowo za okres 36 lub 60 miesięcy. Jeśli na koniec tego okresu sumaryczna kwota wniesionego wkładu własnego i spłaconych rat kapitałowych kredytu pozostaje niższa od 20% wartości nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu, ubezpieczenie jest przedłużane i finansowane przez Bank na kolejne 36 lub 60 miesięczne okresy, z zastrzeżeniem, że łączny okres ubezpieczenia nie może przekroczyć 108 miesięcy (przy 36 miesięcznych okresach ubezpieczenia) lub 120 miesięcy (przy 60 miesięcznych okresach ubezpieczenia).
7. Suma ubezpieczenia NWW stanowi kwotę odpowiadającą niskiemu wkładowi powiększoną o:
 - 1) przynależne tej kwocie wymagane i niezapłacone odsetki umowne naliczone od kapitału do ostatniego dnia okresu wypowiedzenia Umowy kredytu;
 - 2) odsetki od zadłużenia przeterminowanego naliczone od dnia, w którym bezskutecznie upłynął okres wypowiedzenia Umowy kredytu do dnia wypłaty odszkodowania;
 - 3) koszty wysłanych wezwań i wypowiedzenia Umowy kredytu.
8. Okres ubezpieczenia NWW rozpoczyna się od dnia wypłaty kredytu, pierwszej transzy kredytu lub wyrażenia zgody przez Concordia polska TUV i kończy się w dniu całkowitej spłaty zadłużenia objętego ubezpieczeniem NWW;
 - 1) przez Kredytobiorcę albo;
 - 2) przez towarzystwo ubezpieczeniowe na skutek wypłaty Bankowi odszkodowania.
9. Niższy udział środków własnych od wymaganego wkładu własnego Kredytobiorcy w kredytowanym przedsięwzięciu, skutkuje:
 - 1) podwyższeniem marży Banku zgodnie z Tabelą oprocentowania w okresie, gdy kapitał pozostały do spłaty z tytułu kredytu jest wyższy niż 80% wartości nieruchomości przyjętej przez Bank lub kosztu realizacji przedsięwzięcia;
 - 2) ustanowieniem dodatkowego zabezpieczenia kredytu w postaci ubezpieczenia NWW w okresie, gdy sumaryczna kwota wniesionego wkładu własnego i spłaconych rat kapitałowych kredytu pozostaje niższa od 20% wartości nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu.
10. Udział środków własnych Kredytobiorcy w wartości kredytowanej inwestycji musi zostać udokumentowany przez Kredytobiorcę w sposób uzgodniony z Bankiem przed zawarciem Umowy kredytu.
11. W przypadku udzielenia kredytu w wysokości przekraczającej 80% wartości nieruchomości lub kosztu realizacji przedsięwzięcia, do czasu gdy kapitał pozostały do spłaty z tytułu kredytu nie będzie niższy lub równy 80% wartości nieruchomości lub kosztu realizacji przedsięwzięcia, Bank będzie pobierał marżę podwyższoną zgodnie z Tabelą oprocentowania w sytuacji, jeżeli kwota kredytu przekraczająca 80%

wartości nieruchomości nie była ubezpieczona.

12. W przypadku kredytów wypłacanych w transzach, wkład własny winien być wniesiony najpóźniej przed wypłatą ostatniej transzy kredytu. W przypadku kredytu wypłacanego jednorazowo wniesienie wkładu własnego winno nastąpić przed wypłatą kredytu.

Rozdział 3. Wnioskodawca

§ 7.

1. Wnioskodawcą może być 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.
3. O kredyt może ubiegać się łącznie nie więcej niż 4 Wnioskodawców.
4. Wiek najstarszego Kredytobiorcy na koniec planowanego okresu kredytowania nie może przekroczyć 70 lat.
5. Wnioskodawca/y składa/ją w placówce Banku pisemny wniosek o udzielenie kredytu wraz z wymaganymi dokumentami potwierdzającymi źródło i wysokość osiąganych dochodów.
6. Każdy Wnioskodawca ubiegający się o kredyt powinien okazać dokument tożsamości. W przypadku obywateli polskich za dokument tożsamości uznaje się dowód osobisty lub paszport. W przypadku nierezydentów za dokument tożsamości przyjmuje się:
 - 1) ważny dokument podróży lub inny ważny dokument potwierdzający tożsamość i obywatelstwo wraz z zaświadczeniem o zarejestrowaniu pobytu dla:
 - a) obywatela państwa członkowskiego Unii Europejskiej,
 - b) obywatela państwa członkowskiego Europejskiego Porozumienia o Wolnym Handlu (EFTA) - strony umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym, tj. Republika Islandii, Księstwo Liechtensteinu, Królestwo Norwegii,
 - c) obywatela Konfederacji Szwajcarskiej;
 - 2) kartę stałego pobytu dla obywateli innych państw, niż mowa powyżej.
7. Jeżeli do kredytu przystępuje dwóch lub więcej Kredytobiorców od każdego z nich wymagane jest przedstawienie dokumentów potwierdzających tożsamość.
8. Dokumenty tożsamości, o których mowa w ust. 6 muszą zawierać zdjęcie Wnioskodawcy.
9. Wnioskodawca zobowiązany jest przedstawić dodatkowe dokumenty w przypadku:
 - 1) rozdzielności majątkowej - prawomocne orzeczenie sądu lub akt notarialny ustanowienia między małżonkami rozdzielności majątkowej, zawartej nie później niż 1 miesiąc przed złożeniem wniosku;
 - 2) rozvodu i separacji - prawomocny wyrok sądu stwierdzający rozwód lub separację.
10. 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 przekazuje 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 lub odrzuceniu wniosku o kredyt, 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 pisemnie zawiadomienie o odmownej decyzji udzielenia kredytu podjętej na podstawie informacji zawartych w bazie lub zbiorze danych Banku.
8. Wnioskodawca jest zobowiązany dołączyć do wniosku, o którym mowa w ust. 1, aktualny operat szacunkowy sporządzony przez osobę z listy, o której mowa w § 2 pkt 43, 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 z 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;
 - 2) w przypadku nabywania lokalu mieszkalnego od gminy, gdzie wszelkie informacje zawarte są w dokumencie potwierdzającym prawo do nabycia lokalu przez Wnioskodawcę;
 - 3) w przypadku kredytu w wysokości do 100 000 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 naliczane za każdy dzień od aktualnego salda zadłużenia i płatne są razem z miesięcznymi

splątami raty kapitału kredytu, z wyłączeniem okresu wakacji kredytowych oraz karencji w spłacie kapitału, kiedy płatne są same odsetki.

3. Zmiana stopy procentowej wynikająca ze zmiany stopy referencyjnej, nie powoduje konieczności wypowiedzenia warunków kredytu i 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 34, 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.
6. Jeżeli żaden wskaźnik referencyjny spełniający wymagania wymienione w ust.4 nie będzie dostępny, Bank zastosuje w miejsce stopy referencyjnej wymienione w § 2 pkt 34 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.4 i 5, 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, wraz ze zmianą harmonogramu spłaty.
9. W związku z otrzymaniem kredytu oprocentowanego

zmienną stopą procentową, Kredytobiorca otrzymuje łącznie z Umową kredytu wydruk z kalkulatora kredytowego obejmujący:

- 1) koszty obsługi kredytu przy aktualnym poziomie stopy referencyjnej, od której zależy jego oprocentowanie;
 - 2) koszty obsługi kredytu przy wzroście stopy referencyjnej, od której zależy oprocentowanie o 400 punktów bazowych;
 - 3) koszty obsługi kredytu przy wzroście stopy referencyjnej, od której zależy jej oprocentowanie w skali odpowiadającej różnicy między maksymalnym i minimalnym poziomem stopy procentowej w ciągu ostatnich 12 miesięcy.
10. Aktualna Tabela oprocentowania dostępna jest również w placówkach Banku oraz na stronie internetowej Banku (www.sanbank.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 prowizję, zgodnie 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 gotówką przed uruchomieniem kredytu lub
 - 2) wpłaty przelewem przed uruchomieniem kredytu, lub
 - 3) pobrania w dniu wypłaty kredytu przez Bank ze środków zgromadzonych na rachunku w Banku.
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 i prowizji obejmują czynności, które są lub mogą być wykonywane w związku z Umową kredytu, Bank informuje na trwałym nośniku, w szczególności na piśmie lub drogą elektroniczną, Kredytobiorcę o zakresie wprowadzanych zmian, 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 placówkach Banku oraz na stronie internetowej Banku (www.sanbank.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 w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, stanowiącej przedmiot zabezpieczenia spłaty kredytu. Przedmiot zabezpieczenia spłaty kredytu musi stanowić nieruchomość, na zakup lub budowę, której Bank udziela kredytu;
 - 3) cesja praw na rzecz Banku z umowy ubezpieczenia nieruchomości (nie dotyczy nieruchomości gruntowych) stanowiącej przedmiot zabezpieczenia spłaty kredytu od ognia i innych zdarzeń losowych, ze szczególnym uwzględnieniem ryzyka powodzi;
 - 4) cesja praw na rzecz Banku z umowy ubezpieczenia na życie Kredytobiorcy do wysokości zadłużenia wynikającego z zawartej Umowy kredytu – w przypadku gdy spełnione są łącznie trzy warunki:
 - a) kwota kredytu przekracza 80 000 PLN,
 - b) suma wieku najstarszego Kredytobiorcy i okresu kredytowania przekracza 70 lat,
 - c) Kredytobiorca jest jedynym żywicielem rodziny (osobą posiadającą na wyłącznym utrzymaniu członków rodziny).
 - 5) wskazanie Banku, jako głównego uposażonego do otrzymania świadczenia z polisy ubezpieczenia na życie Kredytobiorcy do wysokości zadłużenia wynikającego z zawartej Umowy kredytu – w przypadku, gdy spełnione są łącznie trzy warunki:
 - a) kwota kredytu przekracza 80 000 PLN oraz
 - b) suma wieku najstarszego Kredytobiorcy i okresu kredytowania przekracza 65 lat i
 - c) Kredytobiorca jest jedynym żywicielem rodziny (osobą posiadającą na wyłącznym utrzymaniu członków rodziny).
3. Kredytobiorca zobowiązany jest do dokonania cesji wierzytelności na rzecz Banku w przypadku, gdy inwestor zastępczy zapewni Kredytobiorcy gwarancję bankową lub gwarancję ubezpieczeniową.
4. Umowa ubezpieczenia nieruchomości oraz ubezpieczenia na życie może zostać zawarta w towarzystwie ubezpieczeniowym, z którym Bank współpracuje lub innym towarzystwie ubezpieczeniowym, pod warunkiem zaakceptowania przez Bank warunków ochrony ubezpieczeniowej przed podpisaniem Umowy kredytu.
5. W przypadku, gdy kredyt ma być udzielony kilku osobom, a co najmniej jedna z tych osób spełnia warunki, o których mowa w ust. 2 pkt 4, to ubezpieczeniu na życie powinni podlegać wszyscy Kredytobiorcy, w częściach proporcjonalnych do ich dochodów lub innych proporcjach zaakceptowanych przez Bank przed podpisaniem Umowy kredytu. Suma ubezpieczenia na życie wszystkich Kredytobiorców nie może być niższa od kwoty kredytu określonej w Umowie kredytu.
6. Nieruchomość, na której ustanowiona ma być hipoteka musi stanowić własność bądź współwłasność

- Kredytobiorcy. 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.
7. Nieruchomość, na której ma zostać ustanowiona hipoteka tytułem zabezpieczenia kredytu, musi być położona na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.
 8. 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 170 % kwoty udzielonego kredytu.
 9. W przypadku gdy nie jest możliwe ustanowienie hipoteki przed uruchomieniem kredytu, Kredytobiorca zobowiązany jest ustanowić przejściowe zabezpieczenie kredytu, które może stanowić:
 - 1) poręczenie według prawa cywilnego przez osobę spełniającą warunki wymagane przez Bank dla Kredytobiorcy;
 - 2) kaucja pieniężna;
 - 3) blokada środków pieniężnych na rachunku Kredytobiorcy prowadzonym w Banku.
 - 4) poręczenie wekslowe na wekslu wystawionym przez Kredytobiorcę wraz z deklaracją wekslową, przez osobę spełniającą warunki wymagane przez Bank dla Kredytobiorcy.
 10. Zabezpieczenia przejściowe zostaną zwolnione niezwłocznie po otrzymaniu przez Bank informacji o ustanowieniu zabezpieczeń docelowych, w tym po otrzymaniu aktualnego odpisu z księgi wieczystej z prawomocnym wpisem hipoteki na pierwszym miejscu ustanowionej na rzecz Banku na nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie udzielonego kredytu.
 11. Jeżeli nie zostanie ustanowione zabezpieczenie, o którym mowa w ust. 9, do czasu otrzymania przez Bank zawiadomienia o dokonaniu w księdze wieczystej wpisu hipoteki na pierwszym miejscu na rzecz Banku, podwyższa się marżę, zgodnie z Tabelą oprocentowania. Ostatnim dniem obowiązywania podwyższonej marży jest dzień otrzymania przez Bank w/w zawiadomienia.
 12. Kredytobiorca jest zobowiązany do opłacenia podatku od czynności cywilnoprawnych z tytułu ustanowienia hipoteki oraz prawidłowego wypełnienia stosownej deklaracji podatkowej i złożenia jej w Urzędzie Skarbowym właściwym ze względu na miejsce zamieszkania Kredytobiorcy w terminie 14 dni od dnia złożenia oświadczenia o ustanowieniu hipoteki.
 13. Kredytobiorca jest zobowiązany do złożenia w Banku odpisu z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia, z prawomocnym wpisem hipoteki ustanowionej na rzecz Banku na pierwszym miejscu w terminie 6 miesięcy od daty przeniesienia własności nieruchomości na Kredytobiorcę.
 14. Bank może w uzasadnionych przypadkach przedłużyć termin na przedłożenie odpisu z księgi wieczystej, o którym mowa w ust. 13.
 15. 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.
 16. Kredytobiorca w całym okresie kredytowania ponosi koszty ustanawiania, utrzymywania oraz odnawiania ustanowionych zabezpieczeń, o których mowa w Umowie kredytu.
- ### § 13.
2. Bank analizuje wartość nieruchomości, która stanowić będzie przedmiot zabezpieczenia, nie tylko w oparciu o wycenę nieruchomości lecz również z wykorzystaniem danych z dostępnych Bankowi źródeł informacji, w tym w szczególności danych z Systemu Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami (AMRON).
 3. W przypadku przekroczenia przez LTV poziomu określonego w § 5 ust. 2 lub obniżenia - o co najmniej 20% - wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia kredytu w stosunku do jej wartości ustalonej na podstawie ostatniej posiadanej przez Bank wyceny, Bank wysłał do Kredytobiorcy wezwanie do dostarczenia aktualnej wyceny nieruchomości sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego.
 4. W przypadku:
 - 1) przekroczenia poziomu LTV 80% (LTV 90% dla Umów kredytów z ubezpieczeniem NWW)
 - 2) obniżenia o co najmniej 20% wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia kredytu w stosunku do jej wartości ustalonej na podstawie ostatniej posiadanej przez Bank wyceny lub,
 - 3) utraty zdolności kredytowej KredytobiorcyBank może zlecić zbadanie stanu prawnego i technicznego oraz określenia wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia na koszt Kredytobiorcy, o ile czynności te potwierdzą, że spełnione zostały przypadki w nich określone, a Kredytobiorca zobowiązuje się udostępnić osobie upoważnionej przez Bank przedmiot zabezpieczenia w celu wykonania ww. czynności.
 5. Bank ma prawo w każdym momencie do dokonywania inspekcji na miejscu realizacji inwestycji, w celu oceny postępu i jakości wykonanych robót budowlanych. Kredytobiorca zobowiązany jest do uzyskania w razie potrzeby zgody inwestora zastępczego na przeprowadzenie inspekcji na miejscu realizacji inwestycji.
- ### § 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 towarzystwie ubezpieczeniowym, z którym Bank współpracuje lub innym towarzystwie ubezpieczeniowym, pod warunkiem zaakceptowania przez Bank warunków ochrony ubezpieczeniowej 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 towarzystwie ubezpieczeniowym, z którym Bank współpracuje lub innym towarzystwie ubezpieczeniowym akceptowanym przez Bank, pod warunkiem wypełnienia minimalnych warunków ubezpieczenia w zakresie ograniczenia ryzyka kredytowego przed podpisaniem Umowy kredytu.
 7. 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.
 8. W przypadku odstąpienia od Umowy kredytu lub wcześniejszej spłaty całości lub części kredytu powodującej skrócenie okresu kredytowania – skutkujących zakończeniem trwania ochrony ubezpieczeniowej przed terminem, Kredytobiorca otrzyma od towarzystwa ubezpieczeniowego zwrot kosztów ochrony ubezpieczeniowej za niewykorzystany okres ochrony.
 - 3) 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;
 - 4) 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);
 - 5) po upływie terminów, o których mowa w pkt. 2-3, Kredytobiorcy nie przysługuje roszczenie o wypłatę środków z kredytu (wygaśnięcie Umowy kredytu).
2. Wypłata kredytu mieszkaniowego Nasz Dom realizowane 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 przypadku kredytu na budowę, rozbudowę 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 jako przelew do innego banku.
3. Dopuszcza się możliwość rozliczenia 40% uruchomionej kwoty udzielonego kredytu jedynie na podstawie oświadczenia Kredytobiorcy, pozostałe 60% rozliczane jest na podstawie faktur lub rachunków.
4. Rozliczenie wypłaconej transzy stanowi warunek uruchomienia kolejnej transzy kredytu.
5. Przedstawiane faktury lub rachunki powinny być opatrzone przez Kredytobiorcę jego podpisem oraz klauzulą „Umowa kredytu nr z dnia” i dołączane do dyspozycji wypłaty transzy.
6. 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.
7. 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.

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.
 - 2) Bank dokonuje realizacji dyspozycji wypłaty kredytu lub transzy w terminie do 7 dni roboczych od dnia wystawienia dyspozycji wypłaty przez Kredytobiorcę;

8. Uruchomienie kolejnych transz kredytu może być dokonane po ustaleniu przez Bank zaangażowania w przedsięwzięcie środków z poprzedniej transzy na podstawie wyników weryfikacji przedsięwzięcia dokonanej w oparciu o dokumentację, o której mowa w ust. 3. Dodatkowo Bank ma prawo zlecić wykonanie kontroli inwestycji przed wypłatą każdej transzy, przy czym kontrola inwestycji przed wypłatą ostatniej transzy jest obowiązkowa.
9. W przypadku budowy, dokończenia budowy, przebudowy lub rozbudowy, generalnego remontu czy modernizacji Kredytobiorca zobowiązany jest zapewnić wgląd do dokumentacji budowy, w szczególności dziennika budowy oraz przedstawić posiadane przez siebie faktury za materiały i wykonane prace z zastrzeżeniem ust.3.
10. W przypadku negatywnego w ocenie Banku wyniku kontroli inwestycji, w szczególności na skutek nieudostępnienia do wglądu dokumentacji budowy, faktur lub rachunków, wnioskowana transza kredytu nie zostanie wypłacona do momentu uzyskania pozytywnych wyników kontroli inwestycji oraz spełnienia pozostałych warunków koniecznych do wypłaty kredytu/transzy.
11. W przypadku wykorzystania kredytu w kwocie niższej od kwoty udzielonego kredytu, na wniosek Kredytobiorcy Bank 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.
12. 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.
13. W sytuacji opisanej w ust. 12 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.
14. W przypadku stwierdzenia opóźnienia w spłacie raty kredytu lub odsetek Bank po 3 dniach kalendarzowych od upływu terminu płatności wzywa telefonicznie Kredytobiorcę do uregulowania należności. W przypadku, gdy Kredytobiorca nie dokona zapłaty

zaległej kwoty w terminie do 7 dni kalendarzowych od wystąpienia opóźnienia, Bank wysyła upomnienie, wzywając pisemnie Kredytobiorcę do uregulowania należności. Wezwanie do zapłaty pod rygorem wypowiedzenia Umowy kredytu Bank wysyła po 45 dniach kalendarzowych od upływu terminu płatności raty kredytu. Kopie upomnienia/wezwania wysyłane są niezwłocznie do innych osób będących dłużnikami Banku z tytułu zabezpieczenia kredytu.

Rozdział 8. Reklamacje

§ 17.

1. Kredytobiorca, może zgłosić reklamację, dotyczącą usług świadczonych przez Bank w następującym trybie:
 - 1) pocztą tradycyjną kierując pismo na adres korespondencyjny Banku: 37-450 Stalowa Wola, ul. Okulickiego 65C;
 - 2) telefonicznie lub pocztą elektroniczną (dane kontaktowe dostępne są na stronie internetowej Banku);
 - 3) pisemnie lub ustnie w placówce Banku.
2. Bank rozpatruje reklamację i udziela odpowiedzi Kredytobiorcy w postaci papierowej lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
3. Odpowiedź, o której mowa w ust. 2 może zostać dostarczona pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek Kredytobiorcy.
4. Bank udziela odpowiedzi, o której mowa w ust. 2 bez zbędnej zwłoki jednak nie później niż w terminie do 30 dnia kalendarzowych do 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, Kredytobiorca ma prawo do złożenia odwołania od decyzji Banku do:
 - 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 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.
3. Zasady pozasądowego rozwiązywania sporów konsumenckich w trybie przeprowadzenia postępowania polubownego przy Rzeczniku Finansowym opisane są na stronie internetowej 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 2016 r.

Rozdział 10. Inne postanowienia

§ 19.

1. Regulamin może zostać zmieniony z ważnych przyczyn. Za ważne przyczyny uznaje się:
 - 1) w zakresie wynikającym z realizacji Umowy kredytu, 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 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,
 - d) dostosowania usług świadczonych na podstawie Umowy kredytu do warunków rynkowych związanych z postępem technologicznym,
 - 2) mające na celu polepszenie sytuacji Kredytobiorcy:
 - a) zmiany w produktach Banku mające na celu rozszerzenie, ulepszenia usług lub ekonomikę czynności bankowych,
 - b) podwyższenie poziomu świadczenia usług i 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) przysyłając 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.sanbank.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 § 9 ust. 8, § 11 ust. 7, § 18 ust. 2 oraz § 19 ust. 2, jest określany w Umowie kredytu.
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. Zmiana będzie obowiązywać od najbliższej zmiany wysokości oprocentowania kredytu przypadającej po dacie złożenia dyspozycji, bądź innej zmiany skutkującej zmianą harmonogramu spłaty kredytu.
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 z zmienionym harmonogramem spłat/wiadomościami na temat zmian w Regulaminie, Taryfie opłat i prowizji i/lub Tabeli oprocentowania. 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.

5. Kredytobiorca ma możliwość zgłoszenia incydentu bezpieczeństwa drogą elektroniczną na adres e-mail lub telefonicznie (dane kontaktowe dostępne są na stronie internetowej Banku).

§ 21.

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

Regulamin obowiązuje od 27 listopada 2015 r.

Tekst jednolity Regulaminu zawiera zmiany wprowadzone Uchwałą Zarządu z dnia:

- 1) 07-03-2017 r., z zastrzeżeniem, że wprowadzone zmiany obowiązują dla Umów zawartych od 14-03-2017 r.
- 2) 20-08-2018 r. z zastrzeżeniem, że wprowadzone zmiany obowiązują dla Umów zawartych od 28-08-2018 r.
- 3) 02-06-2021 r., z zastrzeżeniem, że wprowadzone zmiany obowiązują dla Umów zawartych od 15-06-2021 r.