

REGULAMIN KREDYTOWANIA OSÓB FIZYCZNYCH W RAMACH POŻYCZEK HIPOTECZNYCH

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1.

Regulamin kredytowania osób fizycznych w ramach pożyczek hipotecznych w Nadsańskim Banku Spółdzielczym, zwany dalej „Regulaminem”, określa zasady i warunki udzielania przez Nadsański Bank Spółdzielczy pożyczek 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 Pożyczkobiorcy, co najmniej w połowie powierzchni całkowitej;
- 3) **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;
- 4) **kanal dystrybucji** – sposób przekazywania przez Bank Pożyczkobiorcy oraz innym osobom będącym dłużnikami Banku z tytułu zabezpieczenia spłaty pożyczki, harmonogramów spłaty, informacji o zmianach Regulaminu, taryfy, Tabeli oprocentowania;
- 5) **karencja** – okres od dnia wypłaty pożyczki do określonego w Umowie pożyczki terminu spłaty pierwszej raty kapitałowo-odsetkowej pożyczki;
- 6) **pożyczka** – transakcja obciążona ryzykiem kredytowym, objęta niniejszym Regulaminem – tj.: pożyczka hipoteczna;
- 7) **kredyt konsumencki** - pożyczka, która jest kredytem konsumenckim w rozumieniu ustawy o kredycie konsumenckim (Dz. U. z 2011 r. Nr 126, poz. 715 z późn. zm.);
- 8) **Pożyczkobiorca** – osoba fizyczna posiadająca pełną zdolność do czynności prawnych, która zawarła z Bankiem Umowę pożyczki;
- 9) **lokal mieszkalny** – samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu art. 2 ust. 2 zdanie 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.), to jest wydzielona trwałą ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych;
- 10) **LTV (Loan to Value)** - wskaźnik wyrażający stosunek kwoty pożyczki do rynkowej wartości nieruchomości/kosztu realizacji przedsięwzięcia, stanowiącej zabezpieczenie pożyczki;
- 11) **marża** – stała wartość wyrażona w punktach procentowych, ustalona przez Bank;
- 12) **nierezydent** – osoba fizyczna nie mająca miejsca zamieszkania w kraju, w odniesieniu do przepisów ustawy Prawo dewizowe (Dz. U. z 2012 r., poz. 826 z późn. zm.);
- 13) **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;
- 14) **okres kredytowania** – okres liczony od dnia uruchomienia pożyczki do dnia określonego w Umowie pożyczki jako ostateczny termin spłaty pożyczki;
- 15) **okres wypowiedzenia Umowy pożyczki** – okres liczony od dnia następnego po doręczeniu oświadczenia o wypowiedzeniu Umowy pożyczki do ostatniego dnia okresu wypowiedzenia wskazanego w treści wypowiedzenia;
- 16) **placówka Banku** – jednostka organizacyjna Banku, prowadząca bezpośrednio obsługę Klienta;
- 17) **Poręczyciel** – osoba fizyczna, posiadająca pełną zdolność do czynności prawnych, zobowiązująca się wobec Banku do spłacenia zadłużenia z tytułu Umowy pożyczki w przypadku niewykonania zobowiązania przez Pożyczkobiorcę;
- 18) **rachunek** – wskazany w Umowie pożyczki rachunek prowadzony przez Bank, przeznaczony do spłaty pożyczki;
- 19) **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;
- 20) **RRSO** – całkowity koszt pożyczki ponoszony przez Pożyczkobiorcę, wyrażony jako wartość procentowa całkowitej kwoty pożyczki w stosunku rocznym;
- 21) **Całkowita kwota pożyczki** – maksymalna kwota wszystkich środków pieniężnych nieobjętych kredytowanych kosztów pożyczki, które Bank udostępni Pożyczkobiorcy na podstawie Umowy pożyczki, a w przypadku Umowy pożyczki, dla której nie przewidziano tej maksymalnej kwoty – suma wszystkich środków pieniężnych nieobjętych kredytowanych kosztów pożyczki hipotecznej, które Bank udostępni Pożyczkobiorcy na podstawie Umowy pożyczki;
- 22) **całkowity koszt pożyczki** – wszelkie koszty, które Pożyczkobiorca jest

zobowiązany ponieść w związku z Umową pożyczki, 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 pożyczki lub do uzyskania go na oferowanych warunkach – z wyjątkiem kosztów opłat notarialnych i opłat sądowych ponoszonych przez Pożyczkobiorcę;
- 23) **stopa referencyjna** – stawka WIBOR (ang. Warsaw Interbank Offered Rate) określająca koszt pozyskania pieniądza przez bank na rynku międzynarodowym, wyznaczona jako średnia arytmetyczna na podstawie kwotowań uczestników fixingu stawek referencyjnych; stawka WIBOR 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/>;
 - 24) **Tabela oprocentowania** – Tabela oprocentowania kredytów udzielanych przez Nadsański Bank Spółdzielczy dla klientów indywidualnych;
 - 25) **Taryfa** – Taryfa prowizji i opłat za czynności bankowe w Nadsańskim Banku Spółdzielczym dla klientów indywidualnych;
 - 26) **trwały nośnik** – materiał lub urządzenie służące do przechowywania i odczytywania informacji przekazywanych Pożyczkobiorcy w związku z Umową pożyczki, przez czas odpowiedni do celów jakim informacje te służą oraz pozwalające na odtworzenie tych informacji w niezmięnionej postaci;
 - 27) **Umowa pożyczki** – umowa, na podstawie której zostaje udzielona Pożyczka Hipoteczna;
 - 28) **wakacje kredytowe** – możliwość niezapłacenia w terminie jednej raty kapitałowo-odsetkowej pożyczki, z której Pożyczkobiorca może skorzystać raz w roku kalendarzowym po upływie 12 miesięcy od podpisania Umowy pożyczki, 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;
 - 29) **Wnioskodawca** – osoba fizyczna posiadająca pełną zdolność do czynności prawnych, ubiegająca się o pożyczkę;
 - 30) **wycena nieruchomości/operat szacunkowy** – bieżące oszacowanie (przyszłej) wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia pożyczki ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego wpisanego w dniu wyceny na listę Centralnego Rejestru Rzeczoznawców Majątkowych prowadzoną przez Ministra Infrastruktury i Rozwoju, zgodnie z art.151 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r., poz. 214 z późn. zm.);
 - 31) **wymagalność pożyczki** – stan prawny skutkujący uprawnieniem Banku do żądania bezzwłocznej spłaty pożyczki, wynikający z upływu terminu spłaty pożyczki określonego w Umowie pożyczki lub z upływu okresu wypowiedzenia Umowy pożyczki;
 - 32) **zmienna stopa procentowa** – stopa, według której oprocentowana jest pożyczka, ustalana jako suma stopy referencyjnej i marży Banku.

Rozdział 2. Ogólne zasady udzielania pożyczek hipotecznych

§ 3.

1. Pożyczki hipoteczne w Banku udzielane są w PLN.
2. Pożyczki hipoteczne udzielane są na dowolny cel (z wyłączeniem finansowania działalności gospodarczej lub rolniczej) i nie wymagają udokumentowania ich wykorzystania.

§ 4.

1. Okres kredytowania w przypadku pożyczki hipotecznej wynosi od 1 roku do 15 lat.
2. Okres karencji w spłacie pożyczki hipotecznej nie może być dłuższy niż 6 miesięcy.
3. Raz w każdym roku trwania Umowy pożyczki Pożyczkobiorca ma prawo za zgodą Banku do niezapłacenia jednej raty spłaty pożyczki tj. skorzystania z tzw. wakacji kredytowych. W takim przypadku okres spłaty pożyczki pozostaje bez zmian, a wysokość kolejnych rat ulegnie odpowiedniemu zwiększeniu. Na tej podstawie, faktycznej i prawnej, Pożyczkobiorca otrzyma w formie pisemnej od Banku nowy harmonogram spłat pożyczki.
4. W przypadku zamiaru skorzystania z wakacji kredytowych Pożyczkobiorca 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.
5. Skorzystanie z wakacji kredytowych jest możliwe dopiero po upływie 12 miesięcy od podpisania Umowy pożyczki, ale nie wcześniej niż po zakończeniu okresu karencji w spłacie kapitału oraz pod warunkiem bieżącej i terminowej spłaty pożyczki w okresie 6 miesięcy przed złożeniem wniosku o skorzystanie z wakacji kredytowych.

§ 5.

1. Minimalna kwota pożyczki nie może być niższa niż 10.000 zł.
2. Maksymalna kwota pożyczki uzależniona jest od zdolności

kredytowej Wnioskodawcy i wartości nieruchomości/kosztu realizacji przedsięwzięcia stanowiącej przedmiot zabezpieczenia.

3. Maksymalna kwota pożyczki nie może przekroczyć 60% wartości nieruchomości/kosztu realizacji przedsięwzięcia stanowiącej zabezpieczenie.

Rozdział 3. Wnioskodawca

§ 6.

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 pożyczki.
3. O pożyczkę może ubiegać się łącznie nie więcej niż 4 Wnioskodawców.
4. Wiek najstarszego Pożyczkobiorcy na koniec planowanego okresu kredytowania nie może przekroczyć 70 lat.
5. Wnioskodawca/y składa/ją w placówce Banku pisemny wniosek o udzielenie pożyczki wraz z wymaganymi dokumentami potwierdzającymi źródło i wysokość osiąganych dochodów.
6. Każdy Wnioskodawca ubiegający się o pożyczkę 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 pożyczki przystępuje dwóch lub więcej Pożyczkobiorców 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) rozdzielenia majątkowej – prawomocne orzeczenie sądu lub akt notarialny ustanowienia między małżonkami rozdzielenia majątkowej, zawartej nie później niż 1 miesiąc przed złożeniem wniosku;
 - 2) rozwodu i separacji – prawomocny wyrok sądu stwierdzający rozwód lub separację.
10. Weryfikacji Poręczyciela dokonuje się w sposób analogiczny, jak w przypadku Pożyczkobiorcy.

Rozdział 4. Wniosek o pożyczkę

§ 7.

1. Bank udziela pożyczki na podstawie złożonego przez Wnioskodawcę wniosku o udzielenie pożyczki wraz z dokumentami wymaganymi przez Bank.
2. Bank rozpatruje wniosek o pożyczkę i przekazuje decyzję kredytową w sprawie udzielenia pożyczki w 21 dniu kalendarzowym od daty złożenia wniosku, przy czym Wnioskodawca może wyrazić zgodę we wniosku 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 pożyczki lub odrzuceniu wniosku o kredyt, Bank zwróci oryginały dokumentów stanowiących załączniki do wniosku do rąk własnych Wnioskodawcy lub odesła listem poleconym na adres Wnioskodawcy. Oryginał wniosku o pożyczkę oraz kopie dokumentów stanowiących załączniki do wniosku pozostają w aktach Banku.
6. Bank niezwłocznie informuje Wnioskodawcę o odmowie udzielenia pożyczki w związku z negatywną oceną zdolności kredytowej.
7. Bank wydaje pisemnie zawiadomienie o odmownej decyzji udzielenia pożyczki 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 29, określający bieżącą wartość rynkową nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia pożyczki, 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 w przypadku pożyczki w wysokości do 100.000 PLN.
10. W przypadku ustalenia stanu prawnego nieruchomości na podstawie odpisu z księgi wieczystej wydanego wcześniej niż 3 miesiące wstecz, konieczne jest złożenie w Banku aktualnego odpisu z księgi wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości.
11. W przypadku księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym, Bank dopuszcza przegląd księgi wieczystej przez pracownika Banku w Centralnej Bazie Danych Ksiąg Wieczystych.

Rozdział 5. Oprocentowanie, opłaty i prowizje

§ 8.

1. Bank nalicza odsetki od wykorzystanej pożyczki 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 spłatami 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 pożyczki i sporządzania aneksu do Umowy pożyczki.
4. W przypadku zmiennej stopy procentowej zmiana oprocentowania pożyczki następuje według zasad określonych w Umowie pożyczki. W przypadku braku notowań stopy referencyjnej wymienionej w § 2 pkt 23, 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 ustalony 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.
5. Jeżeli zaden wskaźnik referencyjny spełniający wymagania wymienione w ust.4 nie będzie dostępny, Bank zastosuje w miejsce stopy referencyjnej wymienione w § 2 pkt 23 stawkę procentową odpowiadającą w stosunku rocznym kosztom finansowania udostępnionych przez Bank klientowi środków pieniężnych z dowolnego dostępnego źródła, jakie Bank „może rozsądnie wybrać”.
6. 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.
7. O zmianie stopy procentowej Bank każdorazowo informuje na trwałym nośniku, w szczególności na piśmie lub drogą elektroniczną Pożyczkobiorcę i inne osoby będące dłużnikami Banku z tytułu zabezpieczenia pożyczki, wraz ze zmianą harmonogramu spłaty.
8. W związku z otrzymaniem pożyczki oprocentowanej zmienną stopą procentową, Pożyczkobiorca otrzymuje łącznie z Umową pożyczki wydruk z kalkulatora kredytowego obejmujący:
 - 1) koszty obsługi pożyczki przy aktualnym poziomie stopy referencyjnej, od której zależy jej oprocentowanie;
 - 2) koszty obsługi pożyczki przy wzroście stopy referencyjnej, od której zależy oprocentowanie o 400 punktów bazowych;
 - 3) koszty obsługi pożyczki 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.
9. Aktualna Tabela oprocentowania dostępna jest również w placówkach Banku oraz na stronie internetowej Banku (www.sanbank.pl).

§ 9.

1. W celu obliczenia RRSO, uwzględnia się:
 - 1) Całkowity koszt pożyczki hipotecznej, z uwzględnieniem opłat z tytułu niewykonania przez Pożyczkobiorcę zobowiązań wynikających z Umowy pożyczki;
 - 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 pożyczkę lub innej umowie zawartej z Pożyczkobiorcą.
2. Bank ustala RRSO na podstawie wyrażonych przez pożyczkobiorcę preferencji odnośnie pożyczki, w szczególności, co do czasu obowiązywania Umowy pożyczki i całkowitej kwoty pożyczki.

§ 10.

1. Za czynności związane z udzieleniem i obsługą pożyczki Bank pobiera opłaty i prowizje, zgodnie z Taryfą obowiązującą w Banku, w dniu dokonania czynności.
2. Prowizja za udzielenie pożyczki powinna zostać wpłacona przez Pożyczkobiorcę najpóźniej w chwili uruchomienia pożyczki w formie:
 - 1) wpłaty gotówką przed uruchomieniem pożyczki lub
 - 2) wpłaty przelewem przed uruchomieniem pożyczki, lub
 - 3) pobrania w dniu wypłaty pożyczki przez Bank ze środków zgromadzonych na rachunku w Banku.
3. Obowiązująca Pożyczkobiorcę Taryfa może ulec zmianie w okresie obowiązywania Umowy pożyczki na zasadach określonych w ust. 4-8.
4. Bank może w każdym czasie dokonać obniżenia wysokości stawek prowizji lub opłat związanych z realizacją Umowy pożyczki.
5. Bank jest uprawniony do wprowadzania nowych opłat lub prowizji za czynności związane z realizacją Umowy pożyczki w związku z wprowadzeniem nowych produktów lub usług albo dodaniem nowych rozwiązań w zakresie usług lub produktów.

6. Istniejące opłaty i prowizje mogą ulec podwyższeniu w przypadku zaistnienia ważnych przyczyn:
 - 1) wzrostu któregośkolwiek wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych (roczny lub kwartalny lub miesięczny) ogłaszanego przez Prezesa GUS w stosunku do poprzednio ogłaszanych wskaźników za analogiczny okres;
 - 2) wzrostu cen energii, usług telekomunikacyjnych, usług pocztowych, rozliczeń międzybankowych lub opłat stosowanych przez inne instytucje lub firmy współpracujące z Bankiem, z usług których korzysta Bank przy wykonywaniu Umowy pożyczki;
 - 3) rozszerzenia, bądź ulepszenia funkcjonalności usług lub produktów bankowych oferowanych w ramach zawartej Umowy pożyczki;
 - 4) podwyższenia kosztów Banku, wynikających ze zmiany przepisów prawnych mających wpływ na koszty wykonywanej Umowy pożyczki;
 - 5) wydania postanowień, decyzji, orzeczeń organów administracji lub sądów mających wpływ na wykonywanie Umowy pożyczki.
7. Zaistnienie ważnej przyczyny, o której mowa w ust.6 uprawnia Bank do podwyższenia prowizji lub opłat, na które dany czynnik ma wpływ.
8. Opłaty i prowizje mogą ulec podwyższeniu nie więcej niż proporcjonalnie do zmiany czynników określonych w ust.6.
9. Jeżeli wprowadzane zmiany opłat i prowizji obejmują czynności, które są lub mogą być wykonywane w związku z Umową pożyczki, Bank informuje na trwałym nośniku, w szczególności na piśmie lub drogą elektroniczną, Pożyczkobiorcę o zakresie wprowadzanych zmian, nie później niż dwa miesiące przed datą ich wejścia w życie.
10. W przypadku gdy Pożyczkobiorca nie akceptuje wprowadzonych zmian ma prawo wypowiedzenia Umowy pożyczki na zasadach określonych w Umowie pożyczki, informując o tym Bank w formie pisemnej w terminie 30 dni kalendarzowych od dnia otrzymania zawiadomienia o zmianie Taryfy. W takim przypadku Pożyczkobiorca jest zobowiązany do spłaty wszelkich swoich zobowiązań wobec Banku, wynikających z zawartej Umowy pożyczki najpóźniej w ostatnim dniu okresu wypowiedzenia.
11. Aktualna Taryfa dostępna jest również w placówkach Banku oraz na stronie internetowej Banku (www.sanbank.pl).

Rozdział 6. Zabezpieczenie spłaty pożyczki

§ 11.

1. Pożyczkobiorca zobowiązany jest do ustanowienia i utrzymania prawnych zabezpieczeń określonych w Umowie pożyczki.
2. Podstawowymi, obligatoryjnymi formami zabezpieczenia pożyczki są:
 - 1) weksel in blanco Pożyczkobiorcy wystawiony na rzecz Banku wraz z deklaracją wekslową;
 - 2) hipoteka ustanawiana na pierwszym miejscu w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, stanowiącej przedmiot zabezpieczenia spłaty pożyczki;
 - 3) cesja praw na rzecz Banku z umowy ubezpieczenia nieruchomości (nie dotyczy nieruchomości gruntowych) stanowiącej przedmiot zabezpieczenia spłaty pożyczki od ognia i innych zdarzeń losowych, ze szczególnym uwzględnieniem ryzyka powodzi.
 - 4) cesja praw na rzecz Banku z umowy ubezpieczenia na życie Pożyczkobiorcy do wysokości zadłużenia wynikającego z zawartej Umowy pożyczki – w przypadku gdy spełnione są łącznie trzy warunki:
 - a) kwota pożyczki przekracza 80.000 PLN,
 - b) suma wieku najstarszego Pożyczkobiorcy i okresu kredytowania przekracza 70 lat
 - c) Pożyczkobiorca jest jedynym żywicielem rodziny (osobą posiadającą na wyłącznym utrzymaniu członków rodziny).
3. Umowa ubezpieczenia na życie może zostać zawarta w towarzystwie ubezpieczeniowym, z którym Bank lub innym towarzystwie ubezpieczeniowym, pod warunkiem zaakceptowania przez Bank warunków ochrony ubezpieczeniowej przed podpisaniem Umowy pożyczki.
4. W przypadku, gdy pożyczka ma być udzielona 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 Pożyczkobiorcy, w częściach proporcjonalnych do ich dochodów lub innych proporcjach zaakceptowanych przez Bank przed podpisaniem Umowy pożyczki. Suma ubezpieczenia na życie wszystkich Pożyczkobiorców nie może być niższa od kwoty pożyczki określonej w Umowie pożyczki.
5. Nieruchomość, na której ustanowiona ma być hipoteka musi stanowić własność bądź współwłasność Pożyczkobiorcy. 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 użytkownika wieczystego przysługującego Pożyczkobiorcy.
6. Nieruchomość, na której ma zostać ustanowiona hipoteka tytułem zabezpieczenia pożyczki, musi być położona na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.
7. Suma hipoteki określana jest jako maksymalna kwota, do której Bank może dochodzić swoich roszczeń z tytułu spłaty odsetek i kapitału pożyczki oraz kosztów postępowania i wynosi co najmniej 170 % kwoty udzielonego kredytu.
8. W przypadku gdy nie jest możliwe ustanowienie hipoteki przed uruchomieniem pożyczki, Pożyczkobiorca zobowiązany jest ustanowić przejściowe zabezpieczenie pożyczki, które może stanowić:
 - 1) poręczenie według prawa cywilnego przez osobę spełniającą warunki wymagane przez Bank dla Pożyczkobiorcy;
 - 2) kaucja pieniężna;

- 3) blokada środków pieniężnych na rachunku Pożyczkobiorcy prowadzonym w Banku.
- 4) poręczenie wekslowe na wekslu wystawionym przez Pożyczkobiorcę wraz z deklaracją wekslową, przez osobę spełniającą warunki wymagane przez Bank dla Pożyczkobiorcy.
9. 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 udzielonej pożyczki.
10. Jeżeli nie zostanie ustanowione zabezpieczenie, o którym mowa w ust. 8, 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.
11. Pożyczkobiorca 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 Pożyczkobiorcy w terminie 14 dni od dnia złożenia oświadczenia o ustanowieniu hipoteki.
12. Pożyczkobiorca 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.
13. Pożyczkobiorca w całym okresie kredytowania ponosi koszty ustanawiania, utrzymywania oraz odnawiania ustanowionych zabezpieczeń, o których mowa w Umowie pożyczki.

§ 12.

1. 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).
2. W przypadku przekroczenia przez LTV poziomu określonego w § 5 ust.3 lub obniżenia - o co najmniej 20% - wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia pożyczki w stosunku do jej wartości ustalonej na podstawie ostatniej posiadanej przez Bank wyceny, Bank wysyła do Pożyczkobiorcy wezwanie do dostarczenia aktualnej wyceny nieruchomości sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego.
3. W przypadku:
 - 1) zwiększenia, o co najmniej 10% w porównaniu do relacji ustalonej na dzień zawarcia Umowy pożyczki, stosunku salda zadłużenia pożyczki do wartości ustanowionych prawnie zabezpieczeń, w szczególności wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia hipotecznego pożyczki lub,
 - 2) obniżenia o co najmniej 20% wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia kredytu w stosunku do jej wartości ustalonej na podstawie ostatniej posiadanej przez Bank wyceny lub,
 - 3) utraty zdolności kredytowej Pożyczkobiorcy
 Bank może zlecić zbadanie stanu prawnego i technicznego oraz określenia wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia na koszt Pożyczkobiorcy, o ile czynności te potwierdzą, że spełnione zostały przypadki w nich określone, a Pożyczkobiorca zobowiązuje się udostępnić osobie upoważnionej przez Bank przedmiot zabezpieczenia w celu wykonania ww. czynności.
4. Bank ma prawo w każdym momencie do dokonywania inspekcji na miejscu realizacji inwestycji, w celu oceny postępu i jakości wykonanych robót budowlanych. Pożyczkobiorca zobowiązany jest do uzyskania w razie potrzeby zgody inwestora zastępczego na przeprowadzenie inspekcji na miejscu realizacji inwestycji.

§ 13.

1. W przypadku ubezpieczenia nieruchomości, stanowiącej przedmiot zabezpieczenia pożyczki 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. Suma ubezpieczenia na życie Pożyczkobiorcy nie może być niższa od kwoty pożyczki określonej w Umowie pożyczki, z zastrzeżeniem § 11 ust.4.
4. Pożyczkobiorca jest zobowiązany do utrzymywania ważności wszystkich ubezpieczeń wskazanych w Umowie pożyczki oraz każdorazowego cedowania praw z tych umów na rzecz Banku, aż do całkowitej spłaty wszystkich zobowiązań wynikających z Umowy pożyczki.
5. W przypadku odstąpienia od Umowy pożyczki lub wcześniejszej spłaty całości lub części pożyczki powodującej skrócenie okresu kredytowania – skutkujących zakończeniem trwania ochrony ubezpieczeniowej przed terminem, Pożyczkobiorca otrzyma od towarzystwa ubezpieczeniowego zwrot kosztów ochrony ubezpieczeniowej za niewykorzystany okres ochrony.

Rozdział 7. Udzielanie i wykorzystanie pożyczki

§ 14.

Udzielenie pożyczki następuje poprzez zawarcie pomiędzy Bankiem a Pożyczkobiorcą pisemnej Umowy pożyczki.

§ 15.

- W celu uruchomienia pożyczki, Pożyczkobiorca składa każdorazowo w Banku pisemną dyspozycję, przy czym:
 - uruchomienie pożyczki nastąpi w terminie wskazanym przez Pożyczkobiorcę w dyspozycji wypłaty;
 - Bank dokonuje realizacji dyspozycji wypłaty pożyczki lub transzy w terminie do 7 dni roboczych od dnia wystawienia dyspozycji wypłaty przez Pożyczkobiorcę;
 - termin uruchomienia nie może być dłuższy niż 60 dni kalendarzowych od dnia podpisania Umowy pożyczki;
 - po upływie terminu, o którym mowa w pkt. 2, Pożyczkobiorcy nie przysługują roszczenie o wypłatę środków z pożyczki (wygaśnięcie Umowy pożyczki).
- Wypłata pożyczki realizowana jest w formie bezgotówkowej na rachunek Pożyczkobiorcy prowadzony w Banku lub jako przelew do innego banku lub też wypłatę gotówkową w przypadku braku rachunku.
- Środki z pożyczki nie zostaną uruchomione, jeżeli
 - Pożyczkobiorca nie zapewni środków na rachunku na opłacenie prowizji za udzielenie pożyczki,
 - Pożyczkobiorca nie spełnił warunków określonych w Umowie pożyczki;
 - po zawarciu Umowy pożyczki, 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:
 - Pożyczkobiorcy i/lub jego małżonka, działających jako jednoosobowy przedsiębiorca lub wspólnik spółki osobowej,
 - Poręczyciela i/lub jego małżonka, działających jako jednoosobowy przedsiębiorca lub wspólnik spółki osobowej.
- W sytuacji opisanej w ust. 3 Umowa pożyczki wygasa, co oznacza, że po stronie Pożyczkobiorcy nie istnieje wobec Banku roszczenie o zawarcie Umowy pożyczki 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 o pożyczkę.
- W przypadku stwierdzenia opóźnienia w spłacie raty pożyczki lub odsetek, Bank po 3 dniach kalendarzowych od upływu terminu płatności wzywa telefonicznie Pożyczkobiorcę do uregulowania należności. W przypadku, gdy Pożyczkobiorca nie dokona zapłaty zaległej kwoty w terminie do 7 dni kalendarzowych od wystąpienia opóźnienia, Bank wysłał upomnienie, wzywając pisemnie Pożyczkobiorcę do uregulowania należności. Wezwanie do zapłaty pod rygorem wypowiedzenia Umowy pożyczki Bank wysłał po 45 dniach kalendarzowych od upływu terminu płatności raty pożyczki. Kopie upomnienia/wezwania wysyłane są niezwłocznie do innych osób będących dłużnikami Banku z tytułu zabezpieczenia pożyczki.

Rozdział 8. Reklamacje

§ 16.

- Pożyczkobiorca, może zgłosić reklamację, dotyczącą usług świadczonych przez Bank w następującym trybie:
 - poctą tradycyjną kierując pismo na adres korespondencyjny Banku: 37-450 Stalowa Wola, ul. Okulickiego 56C;
 - telefonicznie, faksem lub poctą elektroniczną (dane kontaktowe dostępne są na stronie internetowej Banku);
 - pisemnie lub ustnie w placówce Banku.
- Bank rozpatruje reklamację i udziela odpowiedzi Pożyczkobiorcy w postaci papierowej lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
- Odpowiedź, o której mowa w ust. 2 może zostać dostarczona poctą elektroniczną wyłącznie na wniosek Pożyczkobiorcy.
- Bank udziela odpowiedzi, o której mowa w ust. 2 bez zbędnej zwłoki jednak nie później niż w terminie do 30 dnia kalendarzowych od daty otrzymania reklamacji.
- W przypadku, gdy z uwagi na złożoność sprawy, zachodzi konieczność przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego i termin 30-dniowy nie może zostać dotrzymany, Bank informuje Pożyczkobiorcę o:
 - przyczynie opóźnienia;
 - wskazuje okoliczności które muszą zostać ustalone
 - wskazuje przewidywany termin udzielenia odpowiedzi.
- 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.
- Złożenie reklamacji nie zwalnia Pożyczkobiorcy z obowiązku terminowego regulowania zobowiązań wynikających z harmonogramu spłaty wobec Banku, o ile nie jest on kwestią przedmiotu reklamacji.
- W przypadku nieuwzględnienia roszczeń wynikających z reklamacji, Pożyczkobiorca ma prawo do złożenia odwołania od decyzji Banku do:
 - Arbitra Bankowego – w przedmiocie roszczeń nie przekraczających 8 000 Pln
 - Sądu polubownego przy Komisji Nadzoru Finansowego
 - Rzecznika Finansowego
 - Sądu powszechnego w drodze powództwa cywilnego.

Rozdział 9. Pozasądowe rozwiązywanie sporów konsumenckich

§ 17.

- Spory powstałe pomiędzy Pożyczkobiorcą a Bankiem mogą być rozstrzygane według wyboru Pożyczkobiorcy:
 - 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. (Dz. U. z 2016 r., poz. 1823);

- za pośrednictwem Bankowego Arbitra Konsumenckiego.
- Zasady rozstrzygania sporów przez Bankowego Arbitra Konsumenckiego opisane są na stronie internetowej www.zbp.pl.
- Zasady pozasądowego rozwiązywania sporów konsumenckich w trybie przeprowadzania postępowania polubownego przy Rzeczniku Finansowym opisane są na stronie internetowej www.rf.gov.pl.
- Po wyczerpaniu procedury reklamacyjnej w Banku opisanej w Rozdziale 8., Pożyczkobiorca 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. (Dz. U. z 2016 r., poz. 1823).

Rozdział 10. Inne postanowienia

§ 18.

- Regulamin może zostać zmieniony z ważnych przyczyn. Za ważne przyczyny uznaje się:
 - w zakresie wynikającym z realizacji Umowy pożyczki, wiążące Bank i mające wpływ na zasady i warunki udzielania pożyczek oraz inne czynności bankowe związane z Umową pożyczki:
 - zmiany w przepisach prawa powszechnie obowiązującego,
 - konieczność wprowadzenia nowej interpretacji przepisów regulujących działalność sektora bankowego bądź świadczenie przez Bank usług wynikających z orzeczeń sądów UE,
 - 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,
 - dostosowania usług świadczonych na podstawie Umowy pożyczki do warunków rynkowych związanych z postępem technologicznym,
 - mające na celu polepszenie sytuacji Pożyczkobiorcy:
 - zmiany w produktach Banku mające na celu rozszerzenie, ulepszenia usług lub ekonomikę czynności bankowych,
 - podwyższenie poziomu świadczenia usług i czynności bankowych,
 - zmiany narzędzi technologicznych i środków wykorzystywanych do świadczenia usług objętych Regulaminem mających wpływ na prawa i obowiązki Stron Umowy określone w niniejszym Regulaminie.
- O wprowadzonych do Regulaminu zmianach Bank zobowiązuje się powiadomić Pożyczkobiorcę:
 - przesyłając pełny tekst wprowadzonych zmian na trwałym nośniku, w szczególności na piśmie lub drogą elektroniczną – gdy zmiany wpływają na warunki zawartej Umowy pożyczki;
 - umieszczając tekst Regulaminu na stronie internetowej Banku (www.sanbank.pl).
- W przypadku, gdy Pożyczkobiorca nie akceptuje wprowadzonych zmian do Regulaminu, ma prawo wypowiedzenia Umowy pożyczki na zasadach określonych w Umowie pożyczki, informując o tym Bank w formie pisemnej w terminie 30 dni kalendarzowych od dnia otrzymania zawiadomienia o zmianie Regulaminu. W takim przypadku Pożyczkobiorca jest zobowiązany do spłaty wszelkich swoich zobowiązań wobec Banku, wynikających z zawartej Umowy pożyczki najpóźniej w ostatnim dniu okresu wypowiedzenia.
- Nie stanowią zmian warunków Umowy pożyczki uprawniających do skorzystania z uprawnienia, o których mowa w ust. 3, zmiany do Regulaminu dokonane w zakresie:
 - uzupełnienia Regulaminu o nowe produkty wprowadzone przez Bank;
 - wprowadzenia do Regulaminu postanowień rozszerzających zakres oferty kierowanej do Pożyczkobiorcy.

§ 19.

- Kanał dystrybucji informacji, o których mowa w § 8 ust. 7, § 10 ust. 9, oraz § 18 ust. 2, jest określony w Umowie pożyczki.
- Zasady dystrybucji określone dla Pożyczkobiorcy mają także zastosowanie dla innych osób będących dłużnikami banku z tytułu spłaty pożyczki.
- Pożyczkobiorca może w każdym czasie złożyć dyspozycję zmiany kanału dystrybucji. Zmiana będzie obowiązywać od najbliższej zmiany wysokości oprocentowania pożyczki przypadającej po dacie złożenia dyspozycji, bądź innej zmiany skutkującej zmianą harmonogramu spłaty pożyczki.
- Jeżeli Pożyczkobiorca wybrał kanał dystrybucji drogą elektroniczną, zobowiązuje się do:
 - sprawdzania / logowania się, nie rzadziej niż raz na miesiąc nie później niż przed dniem spłaty raty pożyczki, 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 pożyczki i przez cały okres spłaty pożyczki;
 - utrzymywania poczty elektronicznej e-mail w stanie umożliwiającej odebranie wiadomości zawierającej informacje, o których mowa w ust. 1;
 - 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.
- Pożyczkobiorca ma możliwość zgłoszenia incydentu bezpieczeństwa drogą elektroniczną na adres e-mail lub telefonicznie (dane kontaktowe dostępne są na stronie internetowej Banku).

§ 20.

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:

- 1) Uchwałą Zarządu z dnia 19-07-2017 r., z zastrzeżeniem, że wprowadzone zmiany obowiązują dla Umów zawartych od 22-07-2017 r.
- 2) Uchwałą Zarządu z dnia 20-08-2018 r. z zastrzeżeniem, że wprowadzone zmiany obowiązują dla Umów zawartych od 28-08-2018r.