



**Bank Spółdzielczy
w Pruszczu Gdańskim**

REGULAMIN

udzielania kredytów mieszkaniowych

Pruszcz Gdański, maj 2009 r.

SPIS TREŚCI

Rozdział I	Postanowienia ogólne.....s.	3
Rozdział II	Zasady i warunki udzielania kredytów.....	4
Rozdział III	Prawne zabezpieczenie kredytu.....	4
Rozdział IV	Wniosek o udzielenie kredytu i umowa kredytowa.....	5
Rozdział V	Wykorzystanie kredytu.....	5
Rozdział VI	Spłata kredytu i odsetek.....	5
Rozdział VII	Postanowienia końcowe.....	6

Rozdział I **Postanowienia ogólne**

§ 1

Regulamin niniejszy określa zasady i tryb udzielania i spłaty kredytów mieszkaniowych, przeznaczonych na zakup, budowę lub remont jednostek mieszkalnych w Banku Spółdzielczy w Pruszczu Gdańskim.

§ 2

Użyte w regulaminie określenia oznaczają:

- 1) **Bank** – Bank Spółdzielczy w Pruszczu Gdańskim,
- 2) **Data spłaty kredytu** – dzień wpływu środków do Banku,
- 3) **Data uruchomienia kredytu** – dzień wypłaty środków kredytu Kredytobiorcy,
- 4) **Jednostka mieszkalna** – dom jednorodzinny lub lokal mieszkalny w domu wielorodzinnym, wraz z pomieszczeniami przynależnymi stanowiącymi jego część składową (np.: piwnica, garaż), domek letniskowy, działka budowlana,
- 5) **Karencja** – okres liczony od dnia uruchomienia kredytu do dnia ustalonego w umowie kredytowej termin spłaty pierwszej raty kapitałowej kredytu,
- 6) **Kredyt konsumencki** – kredyt mieszkaniowy w kwocie do 80.000 tys. zł włącznie lub jej równowartości w walucie obcej,
- 7) **Kredytobiorca** – osoba fizyczna mająca pełną zdolność do czynności prawnych, z którą Bank podpisał umowę o kredyt mieszkaniowy,
- 8) **Należności przeterminowane** – nie spłacone w terminie określonym w umowie kredytowej należności wobec Banku,
- 9) **Okres kredytowania** – okres liczony od daty podpisania umowy kredytowej do całkowitej spłaty kredytu wraz z odsetkami,
- 10) **Poręczyciel** – osoba fizyczna mająca pełną zdolność do czynności prawnych lub osoba prawna, poręczająca spłatę kredytu,
- 11) **Prawne zabezpieczenie kredytu** – zaakceptowana przez Bank prawna forma zabezpieczenia wiarygodności Banku z tytułu udzielonego kredytu,
- 12) **Rekomendacja S II** – Rekomendacja wprowadzona przez Komisję Nadzoru Finansowego, dotycząca dobrych praktyk w zakresie ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie,
- 13) **Transza** – ustalona w umowie część kredytu postawiona do dyspozycji Kredytobiorcy na jego wniosek,
- 14) **Umowa** – umowa o kredyt mieszkaniowy,
- 15) **Ustawa** – Ustawa z dnia 20 lipca 2001r. o kredycie konsumenckim z późniejszymi zmianami,
- 16) **Ustawa o kredytach preferencyjnych** – Ustawa z dnia 08 września 2006r. o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania
- 17) **Wniosek** – wniosek o kredyt mieszkaniowy,
- 18) **Wskaźnik LTV** – wskaźnik określający udział kredytu do wartości rynkowej nieruchomości określonej w wycenie/koszcie inwestycji,
- 19) **Wnioskodawca** – osoba fizyczna mająca pełną zdolność do czynności prawnych, ubiegająca się o kredyt mieszkaniowy,
- 20) **Wypowiedzenie umowy** – jednostronne oświadczenie Banku skierowane do Kredytobiorcy, w którym Bank żąda spłaty kredytu wraz z odsetkami oraz innymi należnościami w terminie określonym w oświadczeniu,
- 21) **Zadłużenie** – kwota należna Bankowi od Kredytobiorcy z tytułu: udzielonego kredytu, odsetek, prowizji oraz innych należności wynikających z umowy kredytowej,
- 22) **Zdolność kredytowa** – zdolność do spłaty zaciągniętego kredytu wraz z odsetkami w terminach określonych w umowie.

§ 3

1. Kredyt może być udzielony osobom fizycznym posiadającym jednocześnie:
 - 1/ zdolność kredytową rozumianą jako zdolność do spłaty zaciągniętego kredytu wraz z odsetkami w umownych terminach spłaty,
 - 2/ pełną zdolność do czynności prawnych,
 - 3/ obywatelstwo:
 - a) polskie i na stałe zamieszkałym w Rzeczypospolitej Polskiej,
 - b) państwa obcego wraz z kartą stałego pobytu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej,
 - 4/ udokumentowane źródło dochodów uzyskiwanych z tytułu:
 - a) zatrudnienia,
 - b) emerytury lub renty,
 - c) prowadzenia działalności gospodarczej,
 - d) wykonywania wolnego zawodu,
 - e) prowadzenia gospodarstwa rolnego,
 - f) innych źródeł.
2. Bank może udzielać również preferencyjnych kredytów mieszkaniowych z dopłatami do oprocentowania z Banku Gospodarstwa Krajowego na warunkach określonych w Ustawie o kredytach preferencyjnych

§ 4

1. Kredyt mieszkaniowy może być przeznaczony na:
 - 1) budowę, rozbudowę, przebudowę oraz dokończenie budowy domu lub lokalu mieszkalnego,
 - 2) uzyskanie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej albo prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego w spółdzielni mieszkaniowej,
 - 3) zakup domu lub mieszkania na rynku pierwotnym i wtórnym,
 - 4) remont domu lub lokalu,
 - 5) nabycie działki budowlanej lub jej części pod budowę domu jednorodzinnego,
 - 6) nabycie działki rekreacyjnej wraz z domkiem letniskowym,
 - 7) nabycie lub budowę garażu oraz miejsca garażowego,
 - 8) zamianę domu lub mieszkania,

- 9) spłatę kredytu mieszkaniowego,
- 10) wykup jednostki mieszkalnej,
- 11) inne cele związane z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych np.:
 - a) pokrycie kosztów partycypacji w kosztach budowy mieszkań przez towarzystwa budownictwa społecznego,
 - b) finansowanie kosztów i opłat związanych z kredytowanym przedsięwzięciem inwestycyjnym,
 - c) refinansowanie wcześniej poniesionych nakładów z okresu 6 miesięcy przed złożeniem wniosku.
2. Bank może zaakceptować sfinansowanie innych kosztów ponoszonych przez kredytobiorcę, związanych z realizowaną inwestycją.
3. W ramach kredytu mieszkaniowego Bank może sfinansować 100 % wartości inwestycji mieszkaniowej określonej w § 4 niniejszej instrukcji powiększonej o:
 1. 30 % przeznaczonych na spłatę kredytów konsumpcyjnych lub sfinansowania wyposażenia mieszkania lub cele konsumpcyjne nie więcej niż 30.000,00 zł.
 2. 40 % przeznaczonych na sfinansowanie części kosztów budowy przeznaczonych na działalność gospodarczą.

§ 5

Kredyty udzielane są zgodnie z zapisami Instrukcji, Instrukcji kredytów mieszkaniowych oraz innych szczegółowych regulacji.

Rozdział II

Zasady i warunki udzielania kredytów

§ 6

1. Kredyty mieszkaniowe udzielane są na okres nie dłuższy niż 30 lat.
2. Na wniosek Kredytobiorcy Bank może zastosować karencję w spłacie kapitału.

§ 7

Warunkiem udzielenia kredytu jest:

- 1/ złożenie przez Wnioskodawcę wszystkich wymaganych przez Bank dokumentów,
- 2/ posiadanie przez Wnioskodawcę zdolności kredytowej,
- 3/ ustanowienie prawnego zabezpieczenia kredytu, zaakceptowanego przez Bank.

§ 8

1. Maksymalna kwota kredytu uzależniona jest od zdolności kredytowej Wnioskodawcy i wartości rynkowej inwestycji będącej przedmiotem kredytowania.
2. Wnioskodawca zobowiązany jest do posiadania wkładu własnego; Bank może odstąpić od wymogu posiadania przez Wnioskodawcę wkładu własnego.

§ 9

1. Kredyt oprocentowany jest według określonej w umowie zmiennej stopy procentowej.
2. Możliwe jest ustalenie innego niż w ust. 1 oprocentowania na określony termin, w tym także oprocentowania stałego.

§ 10

1. Za czynności związane z udzieleniem kredytu Bank pobiera prowizję przygotowawczą, zależną od kwoty udzielonego kredytu, płatną w dniu uruchomienia kredytu.
2. Koszty związane z obsługą kredytu i zmianą warunków umowy określa „Taryfa opłat i prowizji za czynności bankowe”.

Rozdział III

Prawne zabezpieczenie kredytu

§ 11

1. Kredytobiorca jest zobowiązany do prawnego zabezpieczenia kredytu poprzez:
 - 1) ustanowienie hipoteki na nieruchomości, prawie wieczystego użytkowania, spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu lub domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej,
 - 2) dokonanie cesji praw z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych,
 - 3) złożenie weksla własnego in blanco wraz z deklaracją wekslową,
 - 4) innych wymaganych przez Bank form zabezpieczenia.
2. Kredytobiorca zobowiązany jest do odnawiania polisy ubezpieczeniowej wraz z cesją w całym okresie kredytowania aż do momentu całkowitej spłaty kredytu.
3. W szczególnych przypadkach opisanych w regulacjach szczegółowych możliwe jest przyjęcie podstawowego zabezpieczenia kredytu w innej formie niż ustanowienie hipoteki.

§ 12

1. Bank może uruchomić kredyt przed ustanowieniem zabezpieczeń, o których mowa w § 11 ust. 1 pod warunkiem zabezpieczenia spłaty kredytu na okres przejściowy.
2. Zabezpieczeniem kredytu na okres przejściowy mogą być:
 - 1/ poręczenie osób fizycznych,
 - 2/ ubezpieczenie spłat kredytu w Towarzystwie Ubezpieczeniowym,
 - 3/ inne zaakceptowane przez Bank.
3. Zwolnienie prawnych zabezpieczeń ustanowionych na okres przejściowy, następuje po ustanowieniu podstawowych zabezpieczeń określonych w § 11 ust. 1.

§ 13

Bank może zażądać dodatkowego zabezpieczenia kredytu w przypadku, gdy w okresie obowiązywania umowy kredytowej:

- 1/ nastąpi zmniejszenie wartości ustanowionych zabezpieczeń,
- 2/ wystąpi zagrożenie terminowej spłaty kredytu z powodu pogorszenia się sytuacji finansowej kredytobiorcy,
- 3/ zaistnieją zdarzenia, w wyniku których ustanowione zabezpieczenia staną się w ocenie Banku niewystarczające.

§ 14

Koszty związane z ustanowieniem zabezpieczenia kredytu oraz przyjęciem dodatkowego zabezpieczenia kredytu ponosi Kredytobiorca, a w przypadku poniesienia ich przez Bank, Kredytobiorca zobowiązany jest do ich zwrotu w terminie wskazanym przez Bank.

Rozdział IV Wniosek o udzielenie kredytu i umowa kredytowa

§ 15

1. Wnioskodawca składa w Banku wniosek o kredyt sporządzony według obowiązującego w Banku wzoru.
2. Do wniosku należy dołączyć wskazane przez Bank dokumenty spośród niżej wymienionych:
 - 1/ dokumenty związane z kredytowaną nieruchomością /wg właściwości przedmiotu kredytowania/:
 - a) aktualny odpis księgi wieczystej nieruchomości,
 - b) dokumenty potwierdzające wniesienie wymaganego udziału / wkładu własnego,
 - c) w przypadku kupna lokalu: umowę przedwstępną sprzedaży lub przydział mieszkania,
 - d) w przypadku budowy domu m.in.: kosztorys, harmonogram prac, umowę z inwestorem, pozwolenie na budowę, projekt budowlany i dziennik budowy (do wglądu),
 - e) wycenę nieruchomości dokonaną przez rzeczoznawcę w przypadkach określonych przez Bank.
 - 2/ dokumenty potwierdzające źródła i wysokość dochodów,
 - 3/ dokumenty dotyczące prawnych form zabezpieczenia kredytu,
 - 4/ inne dokumenty wymagane przez Bank.
3. Po podjęciu przez Bank decyzji o przyznaniu kredytu, Bank podpisuje z Kredytobiorcą umowę o kredyt mieszkaniowy.
4. W przypadku, gdy w związku małżeńskim Wnioskodawcy obowiązuje wspólność majątkowa, małżonek Wnioskodawcy powinien podpisać wniosek i umowę kredytową oraz złożyć dokumenty dotyczące dochodów, ewentualnie podpisać zgodę na zaciągnięcie kredytu.
5. Za datę zawarcia umowy przyjmuje się datę jej podpisania.

§ 16

1. W okresie trwania umowy kredytowej Bank prowadzi monitoring wartości nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie spłaty kredytu.
2. Kredyty zabezpieczone hipotecznie podlegają zapisom Rekomendacji S.

Rozdział V Wykorzystanie kredytu

§ 17

1. Wyplata kredytu następuje w formie gotówkowej lub bezgotówkowej, w transzach lub jednorazowo w zależności od dyspozycji Kredytobiorcy i przeznaczenia kredytu.
2. Bank dokonuje wypłaty kredytu po podpisaniu przez Kredytobiorcę umowy kredytowej, wpłaceniu prowizji, ustanowieniu prawnego zabezpieczenia kredytu i dostarczeniu odpowiednich dokumentów akceptowanych przez Bank i określonych w decyzji kredytowej.
3. Wypłata kredytu lub pierwszej transzy kredytu powinna nastąpić w terminie nie dłuższym niż 3 miesiące, od daty zawarcia umowy.

Rozdział VI Spłata kredytu i odsetek

§ 18

1. Spłata kredytu może następować w ratach miesięcznych, kwartalnych lub innych określonych w umowie kredytowej wg formuły malejącej tj. stałej raty kapitałowej i bieżących odsetek naliczanych od salda zadłużenia lub równych ratach kapitałowo – odsetkowych miesięcznych lub kwartalnych.
2. W okresie karencji spłaty kapitału Kredytobiorca spłaca raty obejmujące wysokość miesięcznie naliczonych odsetek od kwoty wykorzystanego kredytu.
3. Bank sporządza harmonogram (plan spłaty) zawierający terminy oraz wysokość rat kredytu; w przypadku zmiany oprocentowania kredytu Bank zawiadamia Kredytobiorcę i Poręczycieli w sposób przyjęty w umowie kredytowej; zmiana wysokości stopy procentowej nie stanowi zmiany warunków umowy.
4. Od wypłaconej kwoty kredytu Bank pobiera odsetki za okres od dnia powstania zadłużenia do dnia poprzedzającego jego spłatę.
5. Odsetki nalicza się według kalendarza obowiązującego w Banku.
6. Za datę spłaty należności przyjmuje się dzień wpływu środków na konto spłaty kredytu podane w umowie kredytowej.
7. Jeżeli data spłaty należności przypada na dzień wolny od pracy, termin spłaty uznaje się za dotrzymany, w przypadku wpływu środków na spłatę raty w pierwszym dniu roboczym następującym po dniu wolnym od pracy.

§ 19

1. Kredytobiorca może spłacić kredyt przed terminem ustalonym w umowie, lub dokonać spłaty w kwocie wyższej od należnej, zgodnie z warunkami określonymi w umowie kredytowej.
2. Wpłaty dokonane przez Kredytobiorców na spłatę zadłużenia zalicza się w pierwszej kolejności na:
 - 1/ należności inne niż odsetki wynikające z umowy kredytowej /kolejno: koszty opłaty, prowizje, itp./,
 - 2/ odsetki bieżące naliczone do terminu spłaty odsetek określonego w umowie,
 - 3/ kapitał.
- 4/ Kolejne raty kredytu zgodnie z pisemną dyspozycją Kredytobiorcy mogą być spłacane zgodnie z obowiązującym planem spłaty; wówczas skróceniu ulega okres kredytowania lub raty kredytu mogą zostać pomniejszone bez skracania okresu kredytowania.
3. Kredytobiorca ma możliwość zawieszenia spłaty jednej raty kredytu w każdym roku w całym okresie kredytowania. Kredytobiorca zobowiązany jest do złożenia w Oddziale Banku wniosku o zawieszenie spłaty raty kredytu na co najmniej 14 dni przed rozpoczęciem miesiąca, w którym ma nastąpić zawieszenie spłaty raty.
4. W przypadku, o którym mowa w ust. 4 uregulowanie spłaty należności może nastąpić na wniosek Kredytobiorcy poprzez:

- 1) spłatę w następnym miesiącu,
 - 2) doliczenie zawieszony spłaty do pozostałych rat w całym okresie kredytowania.
- Bank ustala nowy harmonogram rat kredytowych i przekazuje go Kredytobiorcy.

§ 20

1. Niespłacenie przez Kredytobiorcę raty kredytu w określonym w umowie terminie lub spłacenie jej w niepełnej wysokości spowoduje, że należność z tytułu zaległej raty stanie się od następnego dnia po terminie płatności zadłużeniem przeterminowanym.
2. Za każdy dzień utrzymywania się zadłużenia przeterminowanego naliczane będą odsetki przy zastosowaniu podwyższonej stopy procentowej obowiązującej w Banku.
3. W przypadku powstania zaległości w spłacie, spłaty dokonane przez Kredytobiorcę są zaliczane na spłatę zadłużenia w następującej kolejności:
 - 1) należności inne niż odsetki wynikające z umowy kredytowej (kolejno: koszty, opłaty, prowizje itp.),
 - 2) odsetki od zadłużenia przeterminowanego,
 - 3) odsetki zapadłe,
 - 4) kapitał przeterminowany,
 - 5) bieżące należności – wg § 19 ust. 2.
4. O powstaniu zaległości w spłacie Bank powiadamia Kredytobiorcę i Poręczycieli na piśmie.
5. W przypadku niespłacenia przez Kredytobiorcę trzech kolejnych rat Bank ma prawo: wypowiedzieć umowę kredytową z zachowaniem 30-dniowego okresu wypowiedzenia, postawić kredyt wraz z należnymi odsetkami w stan natychmiastowej wymagalności oraz przystąpić do czynności windykacyjnych.
6. Wezwania do zapłaty oraz wypowiedzenia jak również pisma skierowane do Kredytobiorców, Poręczycieli i osób będących dłużnikami Banku z tytułu zabezpieczenia kredytu wysyłane są listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.
7. W szczególnych przypadkach uznanych przez Bank, spłata kredytu może zostać przedłużona, po złożeniu wniosku i dokumentów wymaganych przez Bank.
8. Udzielenie przedłużenia wymaga sporządzenia aneksu do Umowy.
9. Na udzielenie przedłużenia wymagana jest zgoda Poręczycieli i osób będących dłużnikami Banku z tytułu zabezpieczenia kredytu.
10. Bank może uzależnić udzielenie przedłużenia od przyjęcia dodatkowego zabezpieczenia.
11. Za przedłużenie spłaty kredytu i za zmianę planu spłaty Bank pobiera prowizję w wysokości określonej w „Taryfie prowizji i opłat za czynności bankowe”.

Rozdział VII Postanowienia końcowe

§ 21

Bank może wypowiedzieć umowę w całości lub części z zachowaniem ustalonego okresu wypowiedzenia, w przypadku:

- 1/ nie dotrzymania warunków spłaty zawartych w umowie,
- 2/ naruszenia przez Kredytobiorcę któregokolwiek z warunków umowy,
- 3/ stwierdzenia niezgodności ze stanem faktycznym lub prawnym któregokolwiek z oświadczeń lub dokumentów dostarczonych przez Kredytobiorcę,
- 4/ stwierdzenia zagrożenia terminowej spłaty kredytu z powodu złego stanu finansowego i majątkowego Kredytobiorcy,
- 5/ niespłacenia trzech kolejnych rat kredytu.

§ 22

Kredytobiorca zobowiązany jest do niezwłocznego powiadomienia Banku o zmianie nazwiska oraz adresu zarówno zamieszkania jak i do korespondencji pod rygorem odpowiedzialności za ewentualne szkody powstałe z powodu zatajenia tych zmian.

§ 23

Bank zachowuje w tajemnicy wszelkie dane osobowe w rozumieniu ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych z późniejszymi zmianami i informacje dotyczące kredytobiorców oraz osób trzecich, uzyskane w związku z zawarciem umowy kredytu i zobowiązuje się do nie udostępniania ich za wyjątkiem wypadków dopuszczonych na podstawie obowiązujących ustaw.

§ 24

W sprawach nieuregulowanych w Regulaminie mają zastosowanie przepisy Ustawy, kodeksu cywilnego, ustawy Prawo bankowe i ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców oraz Rekomendacji S.