

REGULAMIN UDZIELANIA KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH w Małopolskim Banku Spółdzielczym

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

- Regulamin udzielania kredytów mieszkaniowych w Małopolskim Banku Spółdzielczym, zwany dalej Regulaminem określa zasady i warunki udzielania osobom fizycznym przez Małopolski Bank Spółdzielczy, zwany dalej „Bankiem”, kredytów mieszkaniowych, w których nieruchomości stanowi cel kredytowania.
- Przez użyte w niniejszym Regulaminie określenia należy rozumieć:
 - Adres do doręczeń elektronicznych** – adres elektroniczny, o którym mowa w art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną, podmiotu korzystającego z publicznej usługi rejestrowanego doręczenia elektronicznego lub publicznej usługi hybrydowej albo z kwalifikowanej usługi rejestrowanego doręczenia elektronicznego, umożliwiający jednoznaczny identyfikację nadawcy lub adresata danych przesyłanych w ramach tych usług
 - Bank** – (MBS) Małopolski Bank Spółdzielczy;
 - Budynek mieszkalny** - budynek, w którym łączna powierzchnia wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem lokali mieszkalnych wraz z powierzchnią pomieszczeń do nich przynależnych jest większa od łącznej powierzchni pozostałych lokali i pomieszczeń do nich przynależnych;
 - Budynek niemieszkalny** - budynek nie zawierający lokali mieszkalnych, lub budynek, w którym łączna powierzchnia lokali niemieszkalnych jest większa od łącznej powierzchni lokali mieszkalnych;
 - Budynek wielorodzinny** - budynek mieszkalny zawierający więcej niż dwa lokale mieszkalne lub więcej niż jeden lokal mieszkalny i jeden lokal użytkowy w zabudowie wielorodzinnej, wraz z przynależnymi pomieszczeniami użytkowymi;
 - Całkowita kwota do zapłaty** - suma całkowitego kosztu kredytu i całkowitej kwoty kredytu;
 - Całkowita kwota kredytu** – maksymalna kwota wszystkich środków pieniężnych nieobjętych kredytowanymi kosztów kredytu, które Bank udostępni Kredytobiorcy na podstawie Umowy kredytu, a w przypadku Umowy kredytu, dla której nie przewidziano tej maksymalnej kwoty – sumę wszystkich środków pieniężnych nieobjętych kredytowanymi kosztów kredytu hipotecznego, które Bank udostępni Kredytobiorcy na podstawie Umowy kredytu;
 - Całkowity koszt kredytu** – wszelkie koszty, które Kredytobiorca jest zobowiązany ponieść w związku z Umową kredytu, w szczególności:
 - odsetki, opłaty, prowizje, podatki i marże, jeżeli są znane Bankowi,
 - 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;
 - Deweloper** - przedsiębiorca w rozumieniu art. 43¹ ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, który w ramach prowadzonej działalności gospodarczej realizuje przedsięwzięcie deweloperskie;
 - Dom jednorodzinny** - budynek mieszkalny jednorodzinny, budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku;
 - Dni robocze** – poszczególne dni tygodnia z wyłączeniem dni wolnych od pracy w rozumieniu przepisu ustawy z dnia 18 stycznia 1951 r. o dniach wolnych od pracy;
 - Dzień uruchomienia kredytu** - określony w umowie kredytu dzień, w którym kredyt/transza kredytu postawiony jest do dyspozycji Kredytobiorcy;
 - Incydent bezpieczeństwa** - pojedyncze niepożądane lub niespodziewane zdarzenie bezpieczeństwa lub seria takich zdarzeń, które negatywnie wpływają lub mogą wpłynąć na funkcjonowanie Banku, zakłócają jego działalność biznesową, reputację, bezpieczeństwo pracowników oraz aktywów Klientów Banku;
 - Inwestor zastępczy** - deweloper lub spółdzielnia mieszkaniowa, który na podstawie umowy przejmuje obowiązki inwestora bezpośredniego określone w art.18 ust. 1 Prawa budowlanego;
 - Kanał komunikacji** – wybrany przez Kredytobiorcę i inne osoby będące dłużnikami Banku z tytułu zabezpieczenia kredytu, sposób przekazywania przez Bank na trwałą nośnik harmonogramów spłat, informacji o zmianach w Regulaminie i Taryfie. Udostępnianie informacji może nastąpić na piśmie w postaci papierowej lub w postaci elektronicznej na adres (e-mail);
 - Klient** – każda osoba, która w swoim imieniu lub w imieniu innej osoby posiada aktywną relację z Bankiem;
 - Kontrola inwestycji (inspekcja)** – opinia o przedmiocie kredytowania wykonana przez rzeczoznawcę majątkowego, wpisanego na listę na zasadach opisanych w pkt. 56 lub pracownika Banku na podstawie osobistej inspekcji nieruchomości oraz stosownej do tego analizy;
 - Kredyt** - kredyt mieszkaniowy, udzielony na zasadach określonych w niniejszym Regulaminie;
 - Kredyt mieszkaniowy** - kredyt celowy udzielany osobie fizycznej posiadającej pełną zdolność do czynności prawnych na cel niezwiązany z działalnością gospodarczą lub rolniczą;
 - Kredytobiorca** – osoba fizyczna posiadająca pełną zdolność do czynności prawnych, z którą Bank zawarł Umowę kredytu;
 - Lokal mieszkalny** - samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, to jest wydzielona trwałą ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczony na pobyt stałej osoby, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne;
 - Lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym** - lokal mieszkalny w budynku zawierającym więcej niż dwa lokale mieszkalne lub więcej niż jeden lokal mieszkalny i jeden lokal użytkowy w zabudowie wielorodzinnej, wraz z przynależnymi pomieszczeniami stanowiącymi jego części składowe (np. garaż, piwnica), dla których jest lub będzie prowadzona ta sama księga wieczysta, z którym związany jest udział w nieruchomości wspólnej (np. grunt, miejsca postojowe);
 - Lokal niemieszkalny** - wyodrębniona część budynku mieszkalnego przeznaczona na cele inne niż mieszkalne;
 - Lokal użytkowy** - wydzielone trwałą ścianami w obrębie budynku pomieszczenie lub zespół pomieszczeń przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej wraz z przynależnymi pomieszczeniami użytkowymi;
 - Marża** – wskazana w Umowie kredytu, stała wartość wyrażona w punktach procentowych, ustalona przez Bank;
 - Modernizacja** - trwałe ulepszenie, unowocześnienie istniejącego budynku lub lokalu, przez co zwiększa się jego wartość użytkową;
 - Nieruchomość** - na potrzeby niniejszego Regulaminu: nieruchomość gruntowa, budynek trwale związany z gruntem, lokal mieszkalny, do którego wnioskujący posiada lub będzie posiadał prawo rodzaju: własności, użytkowania wieczystego, spółdzielcze własnościowe;
 - Nieruchomość mieszkalna** - nieruchomość przeznaczona na cele mieszkaniowe, która jest lub będzie zamieszkała lub przeznaczona pod wynajem przez właściciela (z wyłączeniem działalności gospodarczej), tj. dom albo lokal mieszkalny, stanowiący odrębną nieruchomość wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służącymi zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bądź też wykorzystywanymi zgodnie z ich przeznaczeniem na inne cele niż mieszkalne (części składowe lokalu, tj. pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności piwnica, strych, komórka, garaż), działka budowlana lub jej część, przeznaczona pod budowę domu jednorodzinnego lub budynku mieszkalnego;
 - Oddział Banku** – jednostka organizacyjna Banku, prowadząca bezpośrednio obsługę Klienta;
 - Okres karencji w spłacie kapitału** - okres liczony od dnia zawarcia Umowy kredytu do dnia poprzedzającego dzień spłaty oznaczony w umowie termin spłaty pierwszej raty kapitału;
 - Okres kredytowania** - okres liczony od dnia podpisania umowy kredytu, do dnia określonego w Umowie kredytu jako ostateczny termin spłaty kredytu;
 - Okres spłaty kredytu** - okres liczony od dnia określonego w Umowie kredytu jako termin spłaty pierwszej raty kredytu do dnia określonego jako ostateczny termin spłaty kredytu wraz z odsetkami;
 - Okres wykorzystania kredytu** - określony w Umowie kredytu okres liczony od dnia uruchomienia pierwszej raty kredytu do dnia uruchomienia ostatniej raty kredytu;
 - Okres wypowiedzenia umowy kredytu** - okres liczony od dnia następnego po dniu doręczenia Wypowiedzenia Umowy kredytu do ostatniego dnia okresu wskazanego w treści wypowiedzenia;
 - Okresowo stała stopa procentowa** – oprocentowanie okresowo stałe - stopa, według której oprocentowany jest kredyt, wyrażona jako stała wartość procentowa w określonym w Umowie kredytu przedziale czasu. Szczegółowe zasady dotyczące ustalania oprocentowania okresowo stałego oraz jego zmiany określone są w Umowie kredytu;
 - Ostateczny termin spłaty kredytu** - ustalony w Umowie kredytu dzień spłaty ostatniej raty kredytu wraz z odsetkami;
 - Podmiot rynku finansowego** – bank krajowy, zagraniczny, oddział banku zagranicznego, oddział instytucji kredytowej i instytucji 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, o Rzeczniku Finansowym i o Funduszu Edukacji Finansowej;
 - 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;
 - Promesa kredytowa** - dokument potwierdzający zobowiązanie Banku do udzielenia kredytu po spełnieniu przez Wnioskodawcę warunków określonych w tym dokumencie;
 - Przedsięwzięcie** – budowa lub zakup domu jednorodzinnego, albo zakup lokalu mieszkalnego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym;
 - Przedsięwzięcie deweloperskie** – proces, w wyniku realizacji którego na rzecz nabywcy ustanowione lub przeniesione zostaje prawo odrębnej własności do lokalu mieszkalnego, albo prawo własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość, obejmujący budowę w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane oraz czynności faktyczne i prawne niezbędne do rozpoczęcia budowy oraz oddania obiektu budowlanego do użytkowania, a w szczególności nabycie praw do nieruchomości, na której realizowana ma być budowa, przygotowanie projektu budowlanego lub nabycie praw do projektu budowlanego, nabycie materiałów budowlanych i uzyskanie wymaganych zezwoleń administracyjnych określonych odrębnymi przepisami; częścią przedsięwzięcia deweloperskiego może być zadanie inwestycyjne dotyczące jednego lub większej liczby budynków, jeżeli budynki te, zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego, mają zostać oddane do użytku w tym samym czasie i tworzą całość architektoniczno-budowlaną;

- 42) **Reklamacja** – wystąpienie skierowane do Banku przez Klienta, w którym zgłasza zastrzeżenia dotyczące usług świadczonych przez Bank;
- 43) **Remont generalny** - wykonywanie robót w istniejącym obiekcie budowlanym, nie stanowiących bieżącej konserwacji a zmierzających do przywrócenia obiektowi funkcjonalności pierwotnej, w tym wymiana lub naprawa wszystkich zużytych elementów;
- 44) **Rozbudowa** - wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót polegających na powiększeniu lokalu lub domu;
- 45) **Rozporządzenie BMR** – Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UR) nr 596/2014 z późniejszymi zmianami;
- 46) **Rzecznik Finansowy** - osoba, do której zadań należy podejmowanie działań w zakresie ochrony Klientów podmiotów rynku finansowego, których interesy reprezentuje w myśl ustawy z dnia 5 sierpnia 2015 r. o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego, o Rzeczniku Finansowym i o Funduszu Edukacji Finansowej;
- 47) **Rzeczywista roczna stopa oprocentowania RRSO** - całkowity koszt kredytu ponoszony przez Kredytobiorcę, wyrażony jako wartość procentowa całkowitej kwoty kredytu w stosunku rocznym;
- 48) **Skarga** – skierowane do Banku przez Klienta oświadczenie będące wyrazem niezadowolonia w związku z świadczeniem produktów i usług przez Bank;
- 49) **Tabela oprocentowania** – „Tabela oprocentowania produktów depozytowych i kredytowych w Małopolskim Banku Spółdzielczym”, dostępna na stronie internetowej Banku i w Oddziałach Banku;
- 50) **Taryfa** - „Taryfa opłat i prowizji pobieranych przez Małopolski Bank Spółdzielczy”, dostępna na stronie internetowej Banku i w Oddziałach Banku;
- 51) **Towarzystwo ubezpieczeniowe akceptowane przez Bank** – towarzystwa ubezpieczeń, których ubezpieczenia są aktualnie akceptowane przez Bank, jako zabezpieczenie ekspozycji kredytowej, jeśli ubezpieczenia te są zgodne z minimalnym zakresem warunków ochrony ubezpieczeniowej wymaganej przez Bank. Lista Towarzystw Ubezpieczeniowych akceptowanych przez Bank oraz minimalny zakres ochrony ubezpieczeniowej znajdują się na stronie internetowej Banku pod adresem: <https://www.mbsw.pl/>;
- 52) **Towarzystwo ubezpieczeń współpracujące z Bankiem** – towarzystwo ubezpieczeń, które zawarło z Bankiem umowę, na mocy której Bank pośredniczy w sprzedaży ubezpieczeń znajdujących się w jego ofercie dla klientów indywidualnych. Oferty ubezpieczeń dostępne dla klientów indywidualnych, znajdują się na stronie internetowej Banku pod adresem: <https://www.mbsw.pl/>;
- 53) **Trwały nośnik** - materiał lub urządzenie służące do przechowywania i odczytywania informacji przekazywanych konsumentowi w związku z Umową kredytu, przez cały czas odpowiedni do celów jakim informacje te służą oraz pozwalające na odtworzenie tych informacji w niezmięnionej postaci;
- 54) **Umowa kredytu** - umowa zawarta w formie pisemnej pomiędzy Kredytobiorcą a Bankiem, na podstawie której zostaje udzielony kredyt;
- 55) **Weryfikacja w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL** - procedura umożliwiająca Bankowi od 1 czerwca 2024 r. weryfikację w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL, o którym mowa w art. 23a ustawy z dnia 24 września 2010 r. o ewidencji ludności, czy numer PESEL Klienta jest zastrzeżony. Procedura przeprowadzana jest każdorazowo przed zawarciem Umowy kredytu;
- 56) **WIBOR** jest wskaźnikiem referencyjnym opracowywanym zgodnie z Regulaminem Stawek Referencyjnych WIBID i WIBOR (dostępnym na stronie <https://gpwbenchmark.pl/>), przez administratora stawek referencyjnych, którym jest GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie i publikowana m. in. na stronie <https://gpwbenchmark.pl/>. Informacje o wysokości wskaźnika referencyjnego WIBOR dostępne są w Oddziałach Banku i na stronie internetowej Banku (www.mbsw.pl);
- 57) **Wkład własny** – udział Klienta w finansowaniu kredytowanej nieruchomości;
- 58) **Wnioskodawca / Klient** - osoba fizyczna lub osoby fizyczne, posiadające/pełną zdolność do czynności prawnych ubiegająca/e się o kredyt mieszkaniowy;
- 59) **Wskaźnik referencyjny** – wskaźnik referencyjny w rozumieniu Rozporządzenia BMR będący indeksem stanowiącym odniesienie do określenia kwoty przypadającej do zapłaty z tytułu kredytu;
- 60) **Wycena nieruchomości/operat szacunkowy** - pisemna opinia o wartości nieruchomości przedłożona w Banku, opracowana, podpisana i opieczętowana przez rzeczoznawcę majątkowego zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, 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 1 września 2017 r. w sprawie standardu zawodowego;
- 61) **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;
- 62) **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;
- 63) **Zdolność kredytowa** – zdolność w ocenie Banku do terminowej spłaty zaciągniętego kredytu wraz z odsetkami w terminach i wysokości określonych w Umowie kredytu;
- 64) **Zgłoszenie** – wystąpienie / wniosek o wyjaśnienie bądź rozpoznanie sprawy Klienta / osoby niebędącej Klientem Banku, niemający charakteru reklamacji np. wniosek dotyczący otrzymania niechcianej korespondencji;
- 65) **Zmienna stopa procentowa** – oprocentowanie zmienne - stopa, według której oprocentowany jest kredyt, ustalana jako suma wskaźnika referencyjnego i marży Banku.

OGÓLNE ZASADY UDZIELANIA KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH DLA OSÓB FIZYCZNYCH

KREDYTOBIORCA

§ 2.

- Kredytobiorcą może być osoba fizyczna posiadająca zdolność kredytową rozumianą jako zdolność do spłaty zaciągniętego kredytu wraz z odsetkami w terminach określonych w Umowie kredytu.
- Do kredytu może przystąpić maksymalnie 4 Kredytobiorców.
- Do kredytu mogą przystąpić osoby pozostające w wspólnym gospodarstwie domowym (np. małżonkowie), a także osoby deklarujące prowadzenie wspólnego gospodarstwa domowego pomimo różnych adresów zameldowania.
- Kredyt może być udzielony osobie fizycznej (osobom fizycznym), która spełnia łącznie następujące warunki:
 - posiada pełną zdolność do czynności prawnych,
 - posiada obywatelstwo polskie lub jest cudzoziemcem legitymującym się kartą pobytu i zezwoleniem na pobyt stały lub zaświadczenie o zarejestrowaniu pobytu w Polsce (w przypadku, gdy jest obywatelem państwa członkowskiego Unii Europejskiej), obywatelem Konfederacji Szwajcarskiej, obywatelem państwa członkowskiego Europejskiego Porozumienia o Wolnym Handlu (EFTA) – strony umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym, tj. Republika Islandii, Księstwo Liechtensteinu, Królestwo Norwegii,
 - jest zameldowana w Polsce na czas nie krótszy niż okres kredytowania,
 - posiada na podstawie oceny Banku zdolność i wiarygodność kredytową, rozumianą jako zdolność do spłaty kredytu w terminach i kwotach określonych w Umowie kredytu;
 - przedstawi zabezpieczenie spłaty kredytu wymagane przez Bank,
 - złoży poprawnie wypełniony wniosek oraz wymagane dokumenty.

ZACIĄGANIE KREDYTU PRZEZ OSOBY POZOSTAJĄCE W ZWIĄZKU MAŁŻEŃSKIM

§ 3.

W przypadku, gdy o kredyt wnioskuje osoba pozostająca w związku małżeńskim, w którym obowiązuje ustawowy ustrój majątkowy, Umowa kredytu zawierana jest z obojgiem małżonków.

SKŁADANIE I ROZPATRYWANIE WNIOSKÓW O UDZIELENIE KREDYTU

§ 4.

- Wnioskodawca składa w Oddziale Banku pisemny wniosek o udzielenie kredytu wraz z wymaganymi dokumentami potwierdzającymi źródło i wysokość osiągniętych dochodów.
- Każdy Wnioskodawca ubiegający się o kredyt powinien okazać ważny dokument tożsamości ze zdjęciem, potwierdzający tożsamość i obywatelstwo. Za dokument tożsamości uznaje się dowód osobisty, mDowód lub paszport oraz kartę pobytu lub zaświadczenie o zarejestrowaniu pobytu w Polsce (w przypadku obywatela państwa członkowskiego Unii Europejskiej (UE), obywatela Konfederacji Szwajcarskiej, obywatela państwa członkowskiego Europejskiego Porozumienia o Wolnym Handlu (EFTA) strony umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym, tj. Republika Islandii, Księstwo Liechtensteinu, Królestwo Norwegii. Jeżeli Wnioskodawca nie jest znany Bankowi, powinien okazać drugi dokument tożsamości lub prawo jazdy, legitymację emeryta / rencisty, itp.
- Jeżeli do kredytu przystępuje dwóch lub więcej Kredytobiorców od każdego z nich wymagane jest przedstawienie dokumentów zgodnych z warunkami dokumentowania tożsamości.
- Wnioskodawca zobowiązany jest przedstawić dodatkowe dokumenty w przypadku:
 - rozdzielności majątkowej - orzeczenie (prawomocny wyrok) sądu lub umowa w formie aktu notarialnego ustanawiająca między małżonkami rozdzielność majątkową,
 - rozvodu i separacji – prawomocny wyrok sądu orzekający rozwód lub separację,
 - ubezważnienia małżonka – prawomocny wyrok sądu,
 - ogłoszenia upadłości małżonka – prawomocny wyrok sądu.
- Weryfikacji Poręczyciela dokonuje się w sposób analogiczny, jak w przypadku Kredytobiorcy.
- Wnioskodawca przedstawia również dokumenty dotyczące zabezpieczenia kredytu wymagane przez Bank.
- Wnioskodawca powinien załączyć do wniosku aktualny operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego określający rynkową wartość nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu, z zastrzeżeniem ust. 9.
- Data sporządzenia operatu nie może być wcześniejsza niż 12 miesięcy przed złożeniem wniosku o kredyt. Kredytobiorca jest zobowiązany do okresowej aktualizacji operatu szacunkowego nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu, na zasadach określonych w Umowie.
- Wycena nie jest konieczna w przypadku, gdy kwota kredytu nie przekracza 300.000 zł (z zastrzeżeniem, że w przypadku zabezpieczania kolejnego kredytu na tej samej nieruchomości, powyższy próg dotyczy łącznego zaangażowania zabezpieczanego na tej samej nieruchomości).
- Bank rozpatruje wniosek kredytowy i podejmuje decyzję kredytową w sprawie udzielenia kredytu w 21 dniu kalendarzowym od daty złożenia wniosku kredytowego, przy czym Wnioskodawca może wyrazić zgodę

- we wniosku kredytowym na przekazanie decyzji kredytowej przed tym terminem.
11. Decyzja kredytowa stanowi ofertę w rozumieniu art. 66 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.
 12. W przypadku podjęcia przez Bank decyzji o odmowie udzielenia kredytu, Bank zawiadamia Wnioskodawcę i zwraca złożone przez niego dokumenty za potwierdzeniem odbioru, z wyjątkiem wniosku kredytowego.
 13. Bank niezwłocznie informuje Wnioskodawcę na trwałym nośniku o odmowie udzielenia kredytu w związku z negatywną oceną zdolności kredytowej.
 14. Jeżeli Bank odmówi udzielenia kredytu na podstawie informacji zawartych w bankowych bazach danych, wówczas niezwłocznie przekazuje Kredytobiorcy bezpłatną informację o wynikach tego sprawdzenia oraz wskazuje bazę danych, w której tego sprawdzenia dokonano.
 15. Bank zastrzega sobie prawo do podejmowania niezbędnych czynności celem potwierdzenia prawdziwości danych zawartych we wniosku oraz załączonych do niego dokumentach.

KWOTA KREDYTU, OKRES KREDYTOWANIA I OPROCENTOWANIE

§ 5.

1. Bank udziela kredytów wyłącznie w złotych polskich.
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 może być przeznaczony na:
 - 1) nabycie prawa własności / użytkowania wieczystego działki budowlanej,
 - 2) nabycie prawa własności / użytkowania wieczystego działki budowlanej z niedokończoną budową (lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego) pod warunkiem, że Kredytobiorca zaciąga jednocześnie kredyt na jej dokończenie lub udokumentuje środki własne na dokończenie budowy,
 - 3) nabycie prawa własności nieruchomości (lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego) na rynku pierwotnym / wtórnym,
 - 4) nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, budowanego przez spółdzielnię mieszkaniową,
 - 5) nabycie prawa własności nieruchomości (lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego) budowanej przez dewelopera / spółdzielnię mieszkaniową,
 - 6) nabycie prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej / spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego na rynku pierwotnym / wtórnym,
 - 7) przekształcenie lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności lokalu,
 - 8) nabycie prawa własności budynku mieszkalnego, w tym również lokali niemieszkalnych lub budynków niemieszkalnych funkcjonalnie związanych z nabywanym budynkiem mieszkalnym, o ile ich powierzchnia całkowita nie przekracza 30% powierzchni całkowitej istniejącego budynku mieszkalnego,
 - 9) zakup pomieszczenia przynależnego, miejsca parkingowego lub garażu będącego elementem transakcji finansowanej w ramach kredytu,
 - 10) budowa, dokończenie budowy, rozbudowa, przebudowa, wykończenie domu jednorodzinnego metodą gospodarczą lub realizowane dla Kredytobiorcy przez inwestora zastępczego;
 - 11) generalny remont i modernizacja domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego z wyjątkiem bieżących konserwacji i remontów,
 - 12) wykup mieszkania komunalnego lub zakładowego,
 - 13) spłatę zadłużenia z tytułu kredytu mieszkaniowego udzielonego przez inny Bank, pod warunkiem, iż kredyt udzielony był na cele zgodne z postanowieniami niniejszej Instrukcji,
 - 14) refinansowanie nakładów inwestycyjnych poniesionych na cele mieszkaniowe, o których mowa w pkt. 1 – 12 oraz pkt. 15, pod warunkiem, że zostały one poniesione nie wcześniej niż 12 miesięcy przed podjęciem przez Bank decyzji o udzieleniu kredytu. Zgodnie z wytycznymi UKNF, Bank nie oferuje refinansowania kredytu mieszkaniowego o stałym lub okresowo stałym oprocentowaniu kredytem mieszkaniowym:
 - o oprocentowaniu zmiennym, lub
 - o oprocentowaniu okresowo stałym z okresem obowiązywania krótszym niż okres, na jaki oprocentowanie stałe zostało ustalone w umowie refinansowanego kredytu mieszkaniowego lub krótszym niż minimalny okres wymagany Rekomendacją S (tj. 5 lat);
 - 15) inwestycje mieszkaniowe realizowane przez Kredytobiorcę jako inwestora będącego właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości oraz realizowane dla Kredytobiorcy przez inwestora zastępczego (podmiot prowadzący inwestycję w zastępstwie Kredytobiorcy, np. spółdzielnia mieszkaniowa lub deweloper):
 - 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,
 - c) budowa, dokończenie budowy, wykończenie budynku mieszkalnego, w tym również lokali niemieszkalnych lub budynków niemieszkalnych funkcjonalnie związanych z realizowaną inwestycją mieszkaniową, o ile ich powierzchnia nie przekracza 30% powierzchni całkowitej realizowanej inwestycji mieszkaniowej,
 - d) budowa, dokończenie budowy, wykończenie budynku mieszkalnego z przeznaczeniem znajdujących się tam lokali mieszkalnych na wynajem (na cele mieszkalne),
 - e) dokończenie budowy lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym,

- f) przebudowa budynków lub lokali niemieszkalnych w celu dostosowania do potrzeb mieszkalnych.
4. Kredyt może być udzielony na realizację kilku celów mieszkaniowych w ramach jednego przedsięwzięcia inwestycyjnego.
5. Maksymalny okres kredytowania wynosi: 25 lat, minimalny okres spłaty 12 miesięcy.
6. Dopuszcza się możliwość ustalenia karencji w spłacie kapitału na okres nie dłuższy niż 24 miesiące. Łączny okres wykorzystania kredytu i karencji nie może przekroczyć 24 miesięcy.
7. Wysokość kredytu ustalana jest indywidualnie i uzależniona jest m.in. od zdolności kredytowej i wartości proponowanych zabezpieczeń, z zastrzeżeniem ust. 9 i 10.
8. Minimalna kwota kredytu wynosi 10.000 zł,
9. Maksymalna kwota kredytu nie może przekroczyć 80% wartości rynkowej nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu.
10. Nieruchomość, na której ma być ustanowiona hipoteka tytułem zabezpieczenia kredytu musi być położona na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.
11. Kredyt stanowi uzupełnienie środków własnych Kredytobiorcy w finansowaniu celów mieszkaniowych.
12. Minimalny wymagany wkład własny Kredytobiorcy wynosi 20% wartości kredytowanej nieruchomości.
13. Środki pieniężne z udzielonego kredytu wraz z udziałem własnym Kredytobiorcy powinny umożliwić zakończenie całości inwestycji na sfinansowanie, którego kredyt został udzielony.
14. Środki finansowe przeznaczone na wkład własny nie mogą pochodzić z kredytu, pożyczki ani dotacji.
15. Od wykorzystanej kwoty kredytu Bank pobiera odsetki według zmiennej lub okresowo stałej stopy procentowej, ustalonej w Umowie według zasad określonych w Umowie i Regulaminie.
16. Bank nalicza odsetki od wykorzystanego kredytu przyjmując, że rok liczy 365 dni, a miesiąc rzeczywistą liczbę dni.
17. Odsetki są płatne razem z miesięcznymi spłatami raty kapitału kredytu, z wyłączeniem okresu karencji w spłacie kapitału, kiedy płatne są same odsetki.
18. Zmiana wysokości stopy procentowej wynikająca ze zmiany wartości wskaźnika referencyjnego nie stanowi zmiany Umowy kredytu i nie powoduje konieczności wypowiedzenia warunków Umowy kredytu ani sporządzania Aneksu do Umowy kredytu.
19. O zmianie stopy procentowej Bank każdorazowo informuje na trwałym nośniku, wybranym kanałem komunikacji, Kredytobiorcę i inne osoby będące dłużnikami Banku z tytułu zabezpieczenia kredytu. Do informacji dla Kredytobiorcy Bank dołącza nowy harmonogram spłaty, obejmujący okres obowiązywania nowej stopy procentowej.
20. Niezależnie od powiadomienia, o którym mowa w ust. 19, Bank udostępnia Klientom informacje o aktualnym oprocentowaniu w placówkach Banku oraz na stronie internetowej Banku (www.mbsw.pl).

OPLATY I PROWIZJE

§ 6.

1. Za czynności związane z obsługą kredytu Bank pobiera prowizję i opłaty zgodnie z Taryfą obowiązującą w Banku, w dniu dokonania czynności.
2. Wysokość oraz sposób i terminy płatności prowizji określone są w Umowie kredytu.
3. W trakcie trwania Umowy kredytu, Bank jest uprawniony do zmiany Taryfy, jeśli wystąpi przynajmniej jedna z poniższych ważnych przyczyn:
 - 1) zmiana zakresu lub sposobu świadczenia usług, do których stosują się postanowienia Taryfy, polegająca na:
 - a) wprowadzeniu nowych produktów lub usług, bądź
 - b) zmianie cech dotychczasowych produktów lub usług – w przypadku, gdy taka konieczność wynika ze zmiany tych produktów lub usług przez zewnętrznego dostawcę Banku, jeśli Bank z przyczyn od niego niezależnych nie jest w stanie zapewnić produktu lub usługi w dotychczasowej formie lub na dotychczasowych warunkach, - przy czym Kredytobiorca nie będzie zobowiązany do korzystania z takich produktów lub usług i ponoszenia kosztów z tym związanych, chyba że wyrazi wolę korzystania z nich – w takim przypadku przejawem woli Kredytobiorcy będzie rozpoczęcie korzystania zdanego produktu lub usługi;
 - 2) zmiana wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszanego przez Główny Urząd Statystyczny (GUS) za dany miesiąc, o co najmniej 2,5 punkty procentowe w stosunku do analogicznego miesiąca poprzedniego roku lub co najmniej 5 punktów procentowych od czasu wprowadzenia albo ostatniej zmiany danej opłaty lub prowizji;
 - 3) zmiana jednej ze stóp procentowych (stopa procentowa kredytu lombardowego, stopa redyskonta weksli, stopa referencyjna, stopa rezerwy obowiązkowej, oprocentowania środków rezerwy obowiązkowej, które ogłasza Narodowy Bank Polski) o co najmniej 0,1 punktu procentowego, w stosunku do poprzednio ogłoszonej przez NBP wartości.
 - 4) Zmiany jednej ze stóp procentowych obowiązujących na rynku międzybankowym (WIBOR lub odpowiedniego wskaźnika alternatywnego w razie zaprzestania opracowania wskaźnika referencyjnego WIBOR), o co najmniej 0,1 punktu procentowego wobec średniej wartości danej stopy z poprzednich 6 miesięcy kalendarzowych (średnia arytmetyczna).
4. Zmiana Taryfy odbywa się z zastosowaniem zasady, że:
 - 1) wzrost lub spadek wskaźnika wymienionego w ust. 3 pkt 2 może powodować zgodnie z kierunkiem zmiany tego wskaźnika podwyższenie lub obniżenie poszczególnych pozycji Taryfy,
 - 2) wzrost lub spadek wskaźnika wymienionego w ust. 3 pkt 3 i 4 może powodować przeciwne do kierunku zmiany tego wskaźnika obniżenie lub podwyższenie poszczególnych pozycji Taryfy.

5. Zmiana może nastąpić w okresie nie późniejszym niż 6 miesięcy od zaistnienia przesłanki ją warunkującej i nie może być wyższa niż 200% w stosunku do dotychczasowej wysokości. Zmiana danej opłaty/prowizji zawartej w Taryfie może być dokonywana nie częściej niż cztery razy w roku.
6. Ograniczenie zmiany do 200% w stosunku do dotychczasowej wysokości nie dotyczy przypadków, gdy do Taryfy wprowadzane są nowe pozycje w związku z nowymi usługami. Bank ustala wysokość nowej opłaty/prowizji z uwzględnieniem poziomu ponoszonych kosztów, stopnia pracochłonności oraz poziomu opłat pobieranych za daną czynność przez inne banki.
7. Niezależnie od okoliczności wymienionych w ust. 3, w każdym czasie możliwa jest zmiana Taryfy polegająca na obniżeniu opłat i prowizji, zmianie warunków ich pobierania na korzystniejsze dla Kredytobiorcy lub zaprzestaniu ich pobierania. W takim przypadku nie stosuje się trybu zmiany Taryfy.
8. Jeżeli wprowadzane zmiany opłat lub prowizji obejmują czynności, które są lub mogą być wykonywane w związku z Umową kredytu, Bank informuje Kredytobiorcę na trwałym nośniku, wybranym kanałem komunikacji, w terminie nie później niż dwa miesiące przed datą ich wejścia w życie.
9. 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 na piśmie 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.
10. Aktualne stawki prowizji i opłat dostępne są również w placówkach Banku oraz stronie internetowej Banku (www.mbsw.pl).

ZAWARCIE UMOWY KREDYTU

§ 7.

1. Zgodnie z art. 105d ust. 1 ustawy Prawo bankowe, przed zawarciem Umowy o kredyt lub Aneksu do Umowy w wyniku, którego następuje zwiększenie zadłużenia, dokonywana jest weryfikacja czy numer PESEL Kredytobiorcy, jest zastrzeżony. Weryfikacja będzie dokonywana od dnia 1 czerwca 2024 r. W przypadku, gdy numer PESEL Kredytobiorcy jest zastrzeżony, Bank odmawia zawarcia Umowy i udzielenia kredytu. Kredyt udzielany jest na podstawie pisemnej Umowy, zawartej między Kredytobiorcą a Bankiem w siedzibie Banku, określającej warunki uruchomienia, wykorzystania i spłaty kredytu oraz koszty kredytu.
 3. Przed zawarciem Umowy kredytu, Kredytobiorca otrzymuje na trwałym nośniku formularz informacyjny dotyczący kredytu hipotecznego.
 4. Umowę kredytu sporządza się w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach: jeden dla Kredytobiorcy, a drugi dla Banku.
 5. Umowę kredytu podpisują za Bank osoby upoważnione do składania oświadczeń woli w zakresie praw i obowiązków majątkowych Banku oraz Kredytobiorca.
 6. Aneks do Umowy kredytu jest podpisywany w trybie określonym dla podpisywania Umowy kredytu.
 7. W przypadku planowanej zmiany Umowy kredytu, której zabezpieczeniem jest poręczenie, Poręczyciele podpisują Aneks do Umowy Poręczenia.
 8. Kredytobiorca ma prawo, bez podania przyczyny, do odstąpienia od Umowy w terminie 14 dni od dnia jej zawarcia.
 9. Termin do odstąpienia od Umowy jest zachowany, jeżeli Kredytobiorca przed jego upływem złoży, pod adresem podanym w Umowie kredytu, oświadczenie o odstąpieniu od tej Umowy.
 10. Dla zachowania terminu, o którym mowa w ust. 8, jest wystarczające nadanie przed jego upływem przesyłki poleconej zawierającej oświadczenie, o którym mowa w ust. 9, u operatora pocztowego w rozumieniu art. 3 pkt 12 ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. Prawo pocztowe albo wysłanie oświadczenia na adres do doręczeń elektronicznych, o którym mowa w art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych.
 11. Kredytobiorca nie ponosi kosztów związanych z odstąpieniem od Umowy, z wyjątkiem odsetek, ustalonych zgodnie z postanowieniami Umowy, za okres od dnia wypłaty kredytu do dnia jego spłaty.
 12. Kredytobiorca zwraca niezwłocznie Bankowi kwotę udostępnionego kredytu wraz z odsetkami, o których mowa w ust. 11, nie później niż w terminie 30 dni od dnia złożenia oświadczenia o odstąpieniu od Umowy.
 13. Dniem spłaty kredytu jest dzień wpływu środków do Banku na rachunek wskazany w Umowie kredytu.
 14. W przypadku odstąpienia od Umowy Bank nie może żądać od Kredytobiorcy żadnych innych opłat, z wyjątkiem bezzwrotnych kosztów poniesionych przez Bank na rzecz organów administracji publicznej.
- 3) weksel in blanco Kredytobiorcy wystawiony na rzecz Banku wraz z deklaracją wekslową;
 - 4) poręczenie osoby trzeciej - gdy na dzień spłaty ostatniej raty kredytu, Kredytobiorca będzie miał ukończony 70 rok życia, z zastrzeżeniem ust. 3,
 - 5) wskazania Banku jako wyłącznego 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 200.000 zł,
 - b) suma wieku Kredytobiorcy i okresu kredytowania przekracza 65 lat,
 - c) Kredytobiorca jest jedynym żywicielem rodziny (osobą posiadającą na wyłącznym utrzymaniu członków rodziny).
3. Bank może odstąpić od poręczenia wówczas, gdy Współkredytobiorcą będzie osoba, której dochody gwarantują samodzielną spłatę kredytu i na dzień spłaty kredytu nie przekroczy 70 lat lub przyjmie zabezpieczenie wskazane w ust. 2 pkt. 5.
 4. Umowa ubezpieczenia na życie Kredytobiorcy może zostać zawarta z Towarzystwem ubezpieczeniowym, z którym Bank ma podpisaną umowę o współpracy lub z innym towarzystwem ubezpieczeniowym akceptowanym przez Bank, pod warunkiem spełnienia minimalnych warunków ochrony ubezpieczeniowej w zakresie ograniczenia ryzyka kredytowego, przed podpisaniem Umowy kredytu.
 5. W przypadku, gdy zabezpieczeniem spłaty kredytu ma być hipoteka ustanowiona na nieruchomości należącej do osoby trzeciej wymagana jest jej zgoda na ustanowienie hipoteki - w formie oświadczenia właściciela tej nieruchomości.
 6. W przypadku, gdy nieruchomość, na której ma być ustanowiona hipoteka stanowi własność osoby pozostającej w związku małżeńskim, w którym obowiązuje ustawowy ustrój majątkowy (tzn. małżonkowie nie posiadają rozdzielnici majątkowej) na dokonanie w/w czynności wymagana jest zgoda współmałżonka nawet nie ujawnionego w księdze wieczystej jako właściciela nieruchomości.
 7. Nieruchomość, na której ma zostać ustanowiona hipoteka tytułem zabezpieczenia kredytu, musi być położona na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.
 8. Ustanowienie hipoteki stanowi podstawę do odprowadzenia przez Kredytobiorcę podatku od czynności cywilnoprawnych (PCC).
 9. 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.
 10. Koszty ustanowienia / utrzymania / zwolnienia / zmian prawnych zabezpieczeń w chwili zawarcia Umowy oraz w całym okresie jej trwania ponosi Kredytobiorca, chyba że przepisy prawa stanowią inaczej.
 11. W przypadku inwestycji realizowanej przez inwestora zastępczego, Kredytobiorca jest zobowiązany do:
 - 1) złożenia w Banku niezwłocznie po nabyciu prawa do lokalu mieszkalnego/domu jednorodzinnego stanowiącego docelowe zabezpieczenie kredytu, umowy w formie aktu notarialnego, przenoszącej prawo własności kredytowanej nieruchomości na Kredytobiorcę, zawierającej wniosek o bezobciążeniowe wyodrębnienie przedmiotowej nieruchomości do nowej księgi wieczystej oraz zawierającej akt ustanowienia hipoteki, na rzecz Banku,
 - 2) dostarczenia do Banku oryginału polisy ubezpieczeniowej potwierdzającej ubezpieczenie nieruchomości, od ognia i innych zdarzeń losowych oraz dokonania cesji praw z w/w polisy na rzecz Banku,
 - 3) przedstawienia dokumentu potwierdzającego dopuszczenie budynku do użytkowania lub potwierdzenie zgłoszenia budynku do użytkowania,
 - 4) przedłożenia świadectwa charakterystyki energetycznej, w terminie 7 dni kalendarzowych od daty zawarcia umowy przenoszącej prawo własności nieruchomości, o której mowa w pkt 1.

URUCHOMIENIE I SPŁATA KREDYTU MIESZKANIOWEGO

§ 9.

1. Przed uruchomieniem kredytu Kredytobiorca zobowiązany jest spełnić następujące warunki:
 - 1) podpisać Umowę kredytu;
 - 2) ustanowić prawne zabezpieczenie spłaty kredytu;
 - 3) zapłacić prowizję z tytułu udzielenia kredytu;
 - 4) udokumentować wniesienie wymaganego przez Bank wkładu własnego;
 - 5) spełnić dodatkowe warunki, jeżeli takowe zostały zawarte w Umowie kredytu.
2. Uruchomienie kredytu mieszkaniowego może nastąpić w drodze przelewu środków na rachunek/rachunki wskazany/e przez Kredytobiorcę.
3. Kredyt wypłacany jest w złotych polskich.
4. Uruchomienia kredytu dokonuje się zgodnie z dyspozycją Kredytobiorcy, a warunki uruchomienia kredytu zawiera Umowa kredytowa.
5. Termin wykorzystania kredytu określa Umowa. Po upływie terminu wykorzystania kredytu lub zgłoszeniu rezygnacji z jego dalszego wykorzystywania, Oddział rozlicza wykorzystanie kredytu. Jeżeli kredyt został wykorzystany w kwocie niższej od udzielonej, Oddział może ustalić w porozumieniu z Kredytobiorcą nową wysokość i terminy spłaty rat. Zmiany wysokości rat i terminów spłaty kredytu, powinny być określone w Aneksie do Umowy kredytu. Niewykorzystanie przez Kredytobiorcę pełnej kwoty udzielonego kredytu nie skutkuje obniżeniem prowizji za jego udzielenie.
6. Kredyt wypłacany jest w transzach lub jednorazowo, przy czym:
 - 1) kwoty transz i terminy ich wypłat zsynchronizowane są z harmonogramem postępu prac budowlanych,

ZABEZPIECZENIE SPŁATY KREDYTU MIESZKANIOWEGO

§ 8.

1. Kredytobiorca zobowiązany jest do ustanowienia i utrzymania prawnego zabezpieczenia spłaty udzielonego kredytu i odsetek w formie uzgodnionej z Bankiem.
2. Obligatoryjną formą zabezpieczenia spłaty kredytu jest:
 - 1) hipoteka, ustanowiona co do zasady na pierwszym miejscu na nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu,
 - 2) cesja praw na rzecz Banku z umowy ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych w całym okresie trwania umowy kredytu, a w okresie realizacji inwestycji z tytułu umowy ubezpieczenia budowy - zawartej z Towarzystwem ubezpieczeniowym, z którym Bank ma podpisaną umowę o współpracy lub z innym towarzystwem ubezpieczeniowym akceptowanym przez Bank (pod warunkiem spełnienia minimalnych warunków ochrony ubezpieczeniowej w zakresie ograniczenia ryzyka kredytowego, przed podpisaniem Umowy kredytowej). Bank wskazuje minimalny zakres ochrony ubezpieczeniowej. Suma ubezpieczenia powinna odpowiadać wartości rynkowej ubezpieczonej nieruchomości;

- 2) wypłata kolejnej transzy powinna nastąpić dopiero po rozliczeniu przez Kredytobiorcę kwoty poprzedniej transzy - rachunkami lub fakturami minimum 60 % poniesionych wydatków,
- 3) w przypadku jednorazowej wypłaty kredytu, Kredytobiorca zobowiązany jest rozliczyć w terminie do 12 miesięcy od uruchomienia środków 60% kwoty kredytu fakturami lub rachunkami,
- 4) dopuszcza się możliwość rozliczenia 40% kwoty udzielonego kredytu na podstawie oświadczenia Kredytobiorcy.
Faktury i rachunki powinny być wystawione w języku polskim i w walucie PLN. Jeżeli w fakturze lub w rachunku wskazano płatność przelewem, należy dostarczyć do Banku potwierdzenie opłacenia tej faktury lub rachunku.
7. Terminy oraz sposób płatności rat kredytu określane są w Umowie kredytu oraz w harmonogramie spłat, który stanowi załącznik do Umowy kredytu.
8. Spłata kredytu wraz z odsetkami może następować metodą:
 - 1) rat równych (annuitetowych), gdzie każda rata kapitałowo-odsetkowa jest równa, przy czym rata kapitałowa z każdym miesiącem rośnie, a rata odsetkowa maleje (odsetki naliczane są od aktualnego zadłużenia);
 - 2) rat malejących, gdzie rata kapitałowo-odsetkowa składa się z równych rat kapitałowych i odsetek naliczanych od aktualnego zadłużenia (ich wysokość maleje z każdym kolejnym miesiącem).
9. Kredytobiorca jest uprawniony do spłaty całości lub części kredytu przed terminem określonym w harmonogramie spłat (przedterminowa spłata).
10. W przypadku, o którym mowa w ust. 9, Kredytobiorca ma prawo wystąpić do Banku z wnioskiem o przekazanie informacji o kosztach spłaty całości lub części kredytu przed terminem określonym w harmonogramie spłat.
11. Bank przekazuje Kredytobiorcy, na piśmie informację, o której mowa w ust. 10, wraz z założeniami przyjętymi do jej ustalenia, w terminie 7 dni roboczych od dnia otrzymania wniosku Kredytobiorcy o przekazanie powyższych informacji. Bank nie uzależnia przyjęcia spłaty całości lub części kredytu hipotecznego przed terminem określonym w harmonogramie spłat od udzielenia Kredytobiorcy informacji, o której mowa w ust. 10.
12. W przypadku, gdy Kredytobiorca nie wskaże sposobu zarachowania dokonanej nadpłaty, Bank zaliczy wpłaconą kwotę na poczet spłaty najbliższych rat kapitałowych kredytu przypadających po dacie dokonanej wpłaty przy zachowaniu dotychczasowego harmonogramu spłat.
13. Nowy harmonogram spłat wynikający z nadpłaty jest przesyłany na piśmie lub drogą elektroniczną do Kredytobiorcy oraz innych osób będących dłużnikami Banku z tytułu zabezpieczenia kredytu.
14. W przypadku wcześniejszej spłaty kredytu Bank nie pobiera prowizji.
15. W każdym czasie Bank bezpłatnie przekazuje Kredytobiorcy na jego wniosek harmonogram spłat.
16. W przypadku wcześniejszej spłaty kredytu, Bank pobiera odsetki tylko za okres korzystania z kredytu od dnia jego uruchomienia do dnia dokonania całkowitej spłaty.
17. W przypadku spłaty całości lub części kredytu przed terminem określonym w harmonogramie, całkowity koszt kredytu ulega obniżeniu o te koszty, które dotyczą okresu, o który skrócono czas obowiązywania Umowy, chociażby Kredytobiorca poniósł je przed tą spłatą.
18. Za datę spłaty raty kredytu uznaje się datę wpływu środków do Banku, na rachunek wskazany w Umowie kredytu.
19. Wpłacone przez Kredytobiorcę środki Bank zalicza na spłatę należności z tytułu zawartej Umowy kredytu w następującej kolejności:
 - 1) kwoty egzekwowane na mocy tytułów wykonawczych;
 - 2) kosztów poniesionych przez Bank;
 - 3) prowizje i opłaty związane z obsługą kredytu;
 - 4) odsetki od należności przeterminowanych;
 - 5) odsetki zapadłe;
 - 6) przeterminowane raty kapitałowe;
 - 7) odsetki bieżące;
 - 8) bieżące raty kapitałowe.
20. Spłata kredytu następuje na rachunek wskazany w Umowie kredytu. W przypadku, gdy termin spłaty kredytu ustalony w Umowie kredytu, przypada w dniu wolnym od pracy Banku, to termin spłaty odpowiednio przesuwa się na pierwszy dzień roboczy przypadający po tym dniu.
21. Kredytobiorca zobowiązany jest w okresie kredytowania do niezwłocznego informowania Banku o zmianie swojego imienia, nazwiska, adresu zamieszkania, adresu korespondencyjnego, miejsca pracy oraz do przedstawiania na żądanie Banku nie częściej niż co 12 miesięcy dokumentów i informacji niezbędnych do dokonania oceny ryzyka kredytowego.
22. W okresie obowiązywania Umowy kredytu Bank ma prawo do kontroli stanu prawnego i technicznego nieruchomości będącej przedmiotem zabezpieczenia kredytu na zasadach określonych w Umowie.
23. Kredytobiorca zobowiązany jest terminowo spłacać wszelkie należne podatki i opłaty związane z nieruchomością oraz składki z tytułu ubezpieczenia wymienione w Umowie kredytu oraz wszelkie inne zobowiązania publicznoprawne.
24. Na żądanie Banku, Kredytobiorca zobowiązany jest okazać oryginały dowodów wpłaty należności, o których mowa w ust. 23.
- 2) ustnie – telefonicznie lub osobiście w placówce Banku; Przyjęcie reklamacji w formie ustnej złożonej osobiście w placówce Banku wymaga potwierdzenia jej złożenia na formularzu reklamacyjnym, lub;
- 3) w postaci elektronicznej – z wykorzystaniem adresu poczty elektronicznej Banku: info@mbsw.pl lub za pośrednictwem usługi bankowości elektronicznej.
2. Dane kontaktowe jednostek organizacyjnych Banku udostępnione są na stronie internetowej Banku www.mbsw.pl.
3. Reklamacja powinna zawierać istotne dla rozpatrzenia sprawy zastrzeżenia oraz dane identyfikacyjne Kredytobiorcy (co najmniej: imię i nazwisko, PESEL, telefon kontaktowy oraz aktualny adres).
4. Klient powinien dołączyć wszelkie dokumenty związane z przedmiotem sprawy. Bank może zwrócić się do Klienta o uzupełnienie dokumentacji zgłaszanej reklamacji, w przypadku, w którym uzupełnienie dokumentów jest niezbędne do jej rozpatrzenia.
5. Kredytobiorca może składać reklamację przez pełnomocnika dysponującego pełnomocnictwem posiadającym zwykłą formę pisemną, chyba że istnieją szczególne uwarunkowania faktyczne wskazujące na konieczność zachowania innej formy szczególnej.
6. Bieg terminu rozpatrzenia reklamacji rozpoczyna się w dniu jej wpływu do Banku.
7. Bank udziela odpowiedzi na reklamację bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie do 30 dni kalendarzowych od daty jej otrzymania. Do zachowania terminu liczy się wysłanie odpowiedzi przed jego upływem.
8. W przypadku, gdy z uwagi na złożoność sprawy, zachodzi konieczność przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego i termin 30-dniowy nie może zostać dotrzymany, Bank przed upływem tego terminu, informuje Kredytobiorcę o:
 - 1) przyczynie opóźnienia;
 - 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone;
 - 3) wskazuje przewidywany termin udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji.
9. Odpowiedź na reklamację jest udzielana na piśmie w postaci papierowej lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji z zastrzeżeniem, że udzielenie odpowiedzi w wybranej przez Klienta postaci nie może powodować wystąpienia ryzyka ujawnienia tajemnicy bankowej osobom nieuprawnionym.
10. Po otrzymaniu odpowiedzi na reklamację/skargę Klient ma prawo do złożenia odwołania od decyzji Banku do:
 - 1) Zarządu Banku w terminie 30 dni od dnia otrzymania odpowiedzi na reklamację;
 - 2) Miejskiego Rzecznika Konsumenta lub Powiatowego Rzecznika Konsumenta;
 - 3) Bankowego Arbitrażu Konsumenckiego, działającego przy Związku Banków Polskich w celu pozasądowego rozstrzygnięcia sporu w przypadkach roszczeń określonych w Regulaminie Bankowego Arbitrażu Konsumenckiego, dostępnym na stronie internetowej Związku Banków Polskich (www.zbp.pl);
 - 4) Rzecznika Finansowego na zasadach określonych w ustawie z dnia 5 sierpnia 2015 r. o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego, o Rzeczniku Finansowym i o Funduszu Edukacji Finansowej;
 - 5) Rzecznika Finansowego o przeprowadzenie postępowania polubownego na zasadach określonych w ustawie z dnia 23 września 2016 r. o pozasądowym rozwiązywaniu sporów konsumenckich;
 - 6) Sądu Polubownego działającego przy Komisji Nadzoru Finansowego na zasadach określonych w Regulaminie Sądu Polubownego dostępnym na stronie internetowej www.knf.gov.pl;
 - 7) Sądu Powszechnego właściwego do rozpoznania sprawy poprzez wystąpienie z powództwem;
 - 8) Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych zgodnie z informacjami dostępnymi na stronie www.uodo.gov.pl oraz postanowieniami w art. 82 RODO oraz w art. 92 - 100 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych w przypadku nieuwzględnienia wniosku o realizację prawa dot. ochrony danych osobowych przysługuje prawo do złożenia skargi.
11. W przypadku odmowy uznania reklamacji przez Bank, Kredytobiorca ma prawo skierować sprawę na drogę postępowania sądowego lub postępować zgodnie z postanowieniami wskazanymi w § 11 o pozasądowym rozwiązywaniu sporów konsumenckich. Właściwość Sądu wynika z zapisów ogólnych kodeksu postępowania cywilnego.
12. Małopolski Bank Spółdzielczy podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego oraz dopuszcza możliwość polubownego rozwiązywania sporów.

POZASĄDOWE ROZWIĄZYWANIE SPORÓW KONSUMENCKICH § 11.

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. mają również możliwość zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta;
 - 2) za pośrednictwem Bankowego Arbitrażu Konsumenckiego.
2. Zasady rozstrzygania sporów przez Bankowy Arbitraż Konsumencki 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.

REKLAMACJE § 10.

1. Klient może złożyć skargę/reklamację/zgłoszenie (dalej: reklamacja) w następującej formie:
 - 1) na piśmie – osobiście, w Placówce Banku, albo przesyłką pocztową kierując pismo na adres Centrali Banku: Małopolski Bank Spółdzielczy, ul. Kilińskiego 2, 32-020 Wieliczka lub na adres dowolnej placówki Banku, albo wysłać na adres do doręczeń elektronicznych, o których mowa w art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych, wpisany do bazy adresów elektronicznych, o której mowa w art. 25 tej ustawy, lub;

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 12.

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem mają zastosowanie obowiązujące przepisy prawa, w tym: ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe, ustawa z dnia 28 kwietnia 1936 r. Prawo wekslowe i ustawa z dnia 23 marca 2017 r. o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami.
2. Kredytobiorca ma możliwość zgłoszenia incydentu bezpieczeństwa w sposób określony w § 10 ust. 1.

§ 13.

1. Bank może zmienić niniejszy Regulamin przy zaistnieniu przynajmniej jednej z wymienionych poniżej przyczyn:
 - 1) zmiany regulacji prawnych mających wpływ na działalność bankową, w ten sposób, że nakładają na Bank obowiązek zmiany praktyki lub zasad udzielania kredytów, w tym także wpis klauzul do rejestru klauzul niedozwolonych;
 - 2) zmiany w zakresie oferty Banku, takie jak np. rozszerzenie, wycofanie, ulepszenie funkcjonalności istniejących usług lub produktów.
2. O wprowadzonych do Regulaminu zmianach Bank zobowiązuje się powiadomić Kredytobiorcę:
 - 1) na trwałym nośniku wybranym kanałem komunikacji, przesyłając tekst wprowadzonych do Regulaminu zmian lub Regulamin uwzględniający zmiany - gdy zmiany wpływają na warunki zawartej Umowy kredytu,
 - 2) umieszczając tekst Regulaminu na stronie internetowej Banku (www.mbsw.pl).
3. W przypadku, gdy Kredytobiorca nie akceptuje wprowadzonych zmian do Regulaminu, ma prawo wypowiedzenia Umowy kredytu zgodnie z trybem określonym w Umowie kredytu, informując o tym Bank w formie pisemnej w terminie 30 dni kalendarzowych od dnia otrzymania zawiadomienia o zmianie Regulaminu. W takim przypadku Kredytobiorca jest zobowiązany do spłaty wszelkich swoich zobowiązań wobec Banku, wynikających z zawartej Umowy kredytu najpóźniej w ostatnim dniu okresu wypowiedzenia.
4. Nie stanowią zmian warunków Umowy kredytu uprawniających do skorzystania z uprawnień, 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.

Regulamin obowiązuje od dnia 1 sierpnia 2024 r.

Zarząd Małopolskiego Banku Spółdzielczego