



## REGULAMIN UDZIELANIA KREDYTÓW Z DOTACJĄ NA BUDOWĘ DOMÓW ENERGOOSZCZĘDNYCH

### Rozdział 1. Postanowienia ogólne

#### § 1.

Regulamin udzielania kredytów z dotacją na budowę domów energooszczędnych, zwany dalej „Regulaminem”, określa zasady i warunki udzielania przez Bank Spółdzielczy w Szczytnie kredytów preferencyjnych z dopłatami na budowę domów energooszczędnych osobom fizycznym.

#### § 2.

Użyte w Regulaminie określenia oznaczają:

- 1) **Bank – Bank Spółdzielczy w Szczytnie;**
- 2) **dom jednorodzinny** – budynek mieszkalny wolnostojący, a także samodzielna część budynku w zabudowie szeregowej lub bliźniaczej, wraz z gruntem na którym się znajduje, przeznaczony i wykorzystywany na cele mieszkaniowe Kredytobiorcy, co najmniej w połowie powierzchni całkowitej;
- 3) **deweloper** – przedsiębiorca w rozumieniu ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks Cywilny (Dz. U. nr 16, poz. 93, późn. zm.), który w ramach prowadzonej działalności gospodarczej na podstawie umowy deweloperskiej zobowiązuje się do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu na nabywcę, albo do przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość;
- 4) **Dotacja** – środki finansowe w rozumieniu art. 411 ust. 1 pkt 2) lit. b) Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2013 r., poz. 1232 z późn. zm.) przyznane przez NFOŚiGW na dokonanie częściowej spłaty kapitału kredytu z dotacją na budowę domów energooszczędnych, udzielonego przez Bank Kredytobiorcy z przeznaczeniem na Koszty kwalifikowane Przedsięwzięcia;
- 5) **Dzień zrealizowania Przedsięwzięcia** - należy przez to rozumieć:
  - a) dla budowy domu jednorodzinny systemem gospodarczym – dzień uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie lub dzień upływu terminu do zgłoszenia przez właściwy organ sprzeciwu do zawiadomienia o zakończeniu budowy,
  - b) dla inwestycji mieszkaniowych realizowanych przez inwestora zastępczego – dzień sporządzenia aktu notarialnego, w którym znajdują się postanowienia potwierdzające przeniesienie bez zastrzeżeń prawa własności lokalu mieszkalny/nieruchomości wraz z domem jednorodzinny/użytkownika wieczystego nieruchomości i własności domu jednorodzinny na Kredytobiorcę. Dzień sporządzenia aktu notarialnego nie może nastąpić:
    - dla zakupu nowego domu jednorodzinny - przed dniem uzyskania przez dewelopera ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie lub dniem upływu terminu do zgłoszenia przez właściwy organ sprzeciwu do zawiadomienia złożonego przez dewelopera o zakończeniu budowy,
    - dla zakupu lokalu mieszkalny w nowym budynku mieszkalny wielorodzinny - przed dniem uzyskania przez dewelopera ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku mieszkalny wielorodzinny;
- 6) **Efekt Przedsięwzięcia** - efekt ekologiczny, który zostanie uzyskany po osiągnięciu efektu rzeczowego polegającego na zrealizowaniu Przedsięwzięcia;
- 7) **efekt ekologiczny** - oszczędność energii i ograniczenie lub uniknięcie emisji dwutlenku węgla w wyniku wybudowania budynku w jednym ze standardów energetycznych wskazanych w Programie Priorytetowym. Miernikiem osiągnięcia efektu ekologicznego jest wskaźnik EUco;
- 8) **inwestor zastępczy** – podmiot prowadzący inwestycję w zastępstwie Kredytobiorcy, np. deweloper;
- 9) **kanał dystrybucji** – sposób przekazywania przez Bank Kredytobiorcy oraz innym osobom będącym dłużnikami Banku z tytułu zabezpieczenia spłaty kredytu, harmonogramów spłaty, informacji o zmianach Regulaminu, Taryfy;
- 10) **karencja** – okres od dnia wypłaty kredytu lub pierwszej transzy kredytu do określonego w Umowie kredytu terminu spłaty pierwszej raty kapitałowo-odsetkowej kredytu;
- 11) **kontrola inwestycji (inspekcja)** – opinia o przedmiocie kredytowania wykonana przez rzeczoznawcę majątkowego, wpisanego na listę na zasadach opisanych w pkt. 35 lub pracownika Banku na podstawie osobistej inspekcji nieruchomości oraz stosownej do tego analizy;
- 12) **Koszty Kwalifikowane** – koszty budowy albo zakupu domu jednorodzinny albo zakupu lokalu mieszkalny w nowym budynku wielorodzinny wraz z kosztem projektu budowlanego, kosztem wykonania weryfikacji projektu budowlanego, kosztem wykonania testu szczelności budynku i potwierdzenia osiągnięcia standardu energetycznego;
- 13) **Kredytobiorca** – osoba fizyczna posiadająca pełną zdolność do czynności prawnych, która zawarła z Bankiem Umowę kredytu;
- 14) **lokal mieszkalny** – samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu 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 trwałąmi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych;
- 15) **LTV (Loan to Value)** – wskaźnik wyrażający stosunek kwoty kredytu do rynkowej wartości nieruchomości, stanowiącej zabezpieczenie kredytu;
- 16) **marża** – stała wartość wyrażona w punktach procentowych, ustalona przez Bank;
- 17) **nieruchomość** – działka gruntu zabudowana lub mająca zostać zabudowana domem jednorodzinny, dom jednorodzinny stanowiący odrębny od gruntu przedmiot własności, lokal mieszkalny stanowiący odrębną własność;
- 18) **okres kredytowania** – okres liczony od dnia uruchomienia kredytu lub jego pierwszej transzy do dnia określonego w Umowie kredytu jako ostateczny termin spłaty kredytu;
- 19) **okres wykorzystania kredytu** – określony w Umowie kredytu okres liczony od dnia uruchomienia pierwszej transzy kredytu do dnia uruchomienia ostatniej transzy kredytu;
- 20) **okres wypowiedzenia Umowy kredytu** – okres liczony od dnia następnego po doręczeniu oświadczenia o wypowiedzeniu Umowy kredytu do ostatniego dnia okresu wypowiedzenia wskazanego w treści wypowiedzenia;
- 21) **placówka Banku** – jednostka organizacyjna Banku, prowadząca bezpośrednią obsługę klienta;
- 22) **Program Priorytetowy** – program przyjęty przez NFOŚiGW dotyczący dofinansowania Przedsięwzięcia ze środków NFOŚiGW Dotacją, pod nazwą „Poprawa efektywności energetycznej Część 3) Dopłaty do kredytów na budowę domów energooszczędnych”;
- 23) **Przedsięwzięcie** – budowa domu jednorodzinny, albo zakup lokalu mieszkalny w nowym budynku mieszkalny wielorodzinny albo zakup nowego domu jednorodzinny spełniającego warunki Programu Priorytetowego;
- 24) **Protokół końcowego odbioru Przedsięwzięcia** - dokument, na podstawie którego podmiot odpowiedzialny za roboty budowlane w całym Przedsięwzięciu przekazuje Kredytobiorcy, a Kredytobiorca odbiera od niego zakończenie robót związanych z wykonaniem domu jednorodzinny/lokalu mieszkalny w nowym budynku mieszkalny wielorodzinny;
- 25) **rachunek** – wskazany w Umowie kredytu rachunek prowadzony przez Bank, przeznaczony do spłaty kredytu;
- 26) **rata spłaty** – łączna kwota raty kapitałowej i odsetkowej przypadająca do spłaty za dany miesięczny okres rozliczeniowy lub rata odsetkowa przypadająca do spłaty za dany miesięczny okres rozliczeniowy w okresie karencji w spłacie kredytu;
- 27) **Trwałość Przedsięwzięcia** - należy przez to rozumieć obowiązek Kredytobiorcy utrzymania Efektów Przedsięwzięcia przez okres nie krótszy niż 3 lata licząc od dnia jego osiągnięcia, tj. od Dnia zrealizowania Przedsięwzięcia;
- 28) **Tabela oprocentowania** – Tabela oprocentowania produktów bankowych Banku Spółdzielczego w Szczytnie;
- 29) **Taryfa** – Taryfa opłat i prowizji bankowych Banku Spółdzielczego w Szczytnie dla klientów indywidualnych;
- 30) **trwały nośnik** – materiał lub urządzenie służące do przechowywania i odczytywania informacji przekazywanych Kredytobiorcy w związku z Umową o kredyt, przez czas odpowiedni do celów jakim informacje te służą oraz pozwalające na odtworzenie tych informacji w niezmięnionej postaci;

- 31) **Umowa kredytu** – umowa, na podstawie której zostaje udzielony kredyt;
- 32) **wakacje kredytowe** – możliwość niezapłacenia w terminie jednej raty kapitałowo-odsetkowego kredytu, z której Kredytobiorca może skorzystać raz w roku kalendarzowym po upływie 12 miesięcy trwania Umowy kredytu, ale nie wcześniej niż po zakończeniu okresu karencji w spłacie kapitału pod warunkiem jego bieżącej i terminowej spłaty oraz złożenia stosownego pisemnego wniosku w placówce Banku;
- 33) **Weryfikator** – osoba odpowiedzialna za wykonanie weryfikacji projektu budowlanego oraz wykonanego budynku pod kątem spełnienia wymogów co do standardów energetycznych, określonych w ust. 7.2 Programu Priorytetowego;
- 34) **Wnioskodawca** – osoba fizyczna posiadająca pełną zdolność do czynności prawnych, ubiegająca się o kredyt;
- 35) **wycena nieruchomości/operat szacunkowy** – bieżące oszacowanie (przyszłej) wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia kredytu 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 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.);
- 36) **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;
- 37) **zmienna stopa procentowa** – stopa, według której oprocentowany jest kredyt, ustalana jako suma stopy referencyjnej i marży Banku.

## **Rozdział 2. Ogólne zasady udzielania kredytu preferencyjnego z dopłatą na budowę domów energooszczędnych**

### **§ 3.**

1. 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, ze szczególnym uwzględnieniem Programu Priorytetowego.
2. Kredyty udzielane są na realizację Przedsięwzięcia, którego celem może być:
  - 1) budowa domu jednorodzinnego realizowana systemem gospodarczym przez Kredytobiorcę;
  - 2) inwestycja mieszkaniowa realizowana przez inwestora zastępczego:
    - a) budowa / zakup domu jednorodzinnego;
    - b) zakup lokalu mieszkalnego w nowym budynku wielorodzinnym.
3. W przypadku, gdy część powierzchni domu jednorodzinnego / lokalu mieszkalnego, o którym mowa w ust. 2, będzie przeznaczona na prowadzenie działalności gospodarczej lub pod wynajem, udział powierzchni przeznaczonej na ten cel nie może przekroczyć 25% powierzchni całkowitej domu jednorodzinnego / lokalu mieszkalnego.
4. Dopuszcza się refinansowanie kredytem kosztów:
  - 1) zadatku/zaliczki poniesionych na rzecz zbywcy nieruchomości - w wysokości 10% kosztu Przedsięwzięcia;
  - 2) notarialnych, tj. zawarcia aktu notarialnego (opłaty sądowe, taksa notarialna itp.);
  - 3) projektu budowlanego;
  - 4) weryfikacji projektu budowlanego i potwierdzenia osiągnięcia standardu energetycznego,z zastrzeżeniem, że od daty złożenia kompletnego wniosku o kredyt, a datą poniesienia w/w kosztów nie upłynął okres 3 miesięcy.
5. Refinansowaniu podlegają tylko udokumentowane koszty.
6. Dopuszcza się skredytowanie prowizji za udzielenie kredytu.

### **§ 4.**

1. Okres kredytowania wynosi od 5 do 25 lat, przy czym istnieje możliwość udzielenia kredytu do 30 lat na wniosek Wnioskodawcy, z zastrzeżeniem że suma wieku najstarszego z Kredytobiorców i okresu kredytowania nie może przekroczyć 70 lat.
2. Dopuszcza się możliwość ustalenia karencji w spłacie kapitału na okres nie dłuższy niż 24 miesiące, z zastrzeżeniem, że okres wykorzystania kredytu i karencji nie może przekroczyć 24 miesięcy.
3. Bank stosuje obligatoryjnie karencję w spłacie kapitału w przypadku kredytu wypłacanego w transzach – w okresie wykorzystania kredytu.
4. Kredyt wraz z udziałem własnym Kredytobiorcy powinien umożliwić zakończenie inwestycji w ciągu 24 miesięcy od daty uruchomienia kredytu lub jego pierwszej transzy.
5. Raz w każdym roku trwania Umowy kredytu Kredytobiorca ma prawo, za zgodą Banku, do niezapłacenia jednej raty spłaty kredytu tj. skorzystania z tzw. wakacji kredytowych. W takim przypadku okres spłaty kredytu pozostaje bez zmian, a wysokość kolejnych rat ulegnie odpowiedniemu zwiększeniu. Na tej podstawie, Kredytobiorca otrzyma od Banku nowy harmonogram spłat kredytu.
6. W przypadku zamiaru skorzystania z wakacji kredytowych Kredytobiorca zobowiązany jest poinformować o tym fakcie Bank w formie pisemnego wniosku, co najmniej 14 dni kalendarzowych przed terminem spłaty danej raty i uzyskać pisemną zgodę Banku. Wniosek o skorzystanie z wakacji kredytowych należy złożyć w placówce Banku.
7. Skorzystanie z wakacji kredytowych jest możliwe dopiero po upływie 12 miesięcy od podpisania Umowy kredytu, ale nie wcześniej niż po zakończeniu okresu karencji w spłacie kapitału oraz pod warunkiem terminowej spłaty rat kredytu w okresie 6 miesięcy przed złożeniem wniosku o skorzystanie z wakacji kredytowych.

### **§ 5.**

1. Kredyty udzielane są w PLN.
2. Minimalna kwota kredytu nie może być niższa niż 10.000 PLN.
3. Maksymalna kwota kredytu uzależniona jest od zdolności kredytowej Wnioskodawcy i wartości rynkowej nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia:
4. Bank kredytuje maksymalnie do 80% wartości rynkowej nieruchomości wynikającej z wyceny nieruchomości lub kosztu realizacji Przedsięwzięcia, z zastrzeżeniem ust. 5.
5. Bank dopuszcza możliwość udzielenia kredytu w wysokości do 95% wartości rynkowej nieruchomości wynikającej z wyceny nieruchomości lub kosztu realizacji Przedsięwzięcia. Przepis § 6 ust. 2 zdanie 2 stosuje się odpowiednio. Do określania maksymalnej kwoty kredytu Bank stosuje niższą z wartości, o których mowa w ust. 4-5.
6. Kwota kredytu przeznaczonego na pokrycie Kosztów Kwalifikowanych Przedsięwzięcia musi być wyższa od kwoty wnioskowanej Dotacji.
7. Wartość rynkową nieruchomości, o której mowa w ust. 4-5, przyjmuje się na dzień zawarcia Umowy kredytu z wyceny nieruchomości sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego, o którym mowa w § 2 pkt. 35.

### **§ 6.**

1. Kredyt stanowi uzupełnienie środków własnych Kredytobiorcy w realizacji Przedsięwzięcia stanowiącego cel kredytu. Kredytobiorca powinien posiadać środki własne (udział własny) w wysokości pozwalającej (wraz z uzyskanym kredytem) na realizację tego Przedsięwzięcia, tj. co najmniej 20% kosztu realizacji Przedsięwzięcia, z zastrzeżeniem § 5 ust. 5.
2. Dopuszcza się możliwość udzielenia kredytu przy niższym udziale środków własnych niż określony w ust. 1. Niższy udział środków własnych Kredytobiorcy w kredytowanym Przedsięwzięciu niż określony w ust. 1, skutkuje podwyższeniem marży Banku zgodnie z Tabelą do czasu gdy kapitał pozostały do spłaty z tytułu kredytu będzie wyższy niż 80% wartości finansowanego przedsięwzięcia.
3. Udział środków własnych Kredytobiorcy w wartości kredytowanej inwestycji musi zostać udokumentowany przez Kredytobiorcę w sposób uzgodniony z Bankiem przed zawarciem Umowy kredytu.
4. W przypadku kredytów wypłacanych w transzach, wkład własny winien być wniesiony przed wypłatą ostatniej transzy kredytu.

### **§ 7.**

1. Kwota kredytu, ustalona na podstawie kosztów realizacji Przedsięwzięcia obejmuje Koszty Kwalifikowane.
2. Przez Koszty Kwalifikowane rozumie się:
  - 1) koszt poniesione na cele, o których mowa w § 3 ust. 2;
  - 2) koszt projektu budowlanego;
  - 3) koszt wykonania weryfikacji projektu budowlanego, koszt wykonania testu szczelności budynku i potwierdzenia osiągnięcia stanu energetycznego.
3. Koszty Kwalifikowane, o których mowa w ust. 2 pkt. 1 obejmują te elementy budynku, które prowadzą do spełnienia kryteriów Programu Priorytetowego, tj:
  - 1) zakup i montaż elementów konstrukcyjnych bryły budynku, w tym materiałów izolacyjnych ścian, stropów, dachów, posadzek, stolarki okiennej i drzwiowej;
  - 2) zakup i montaż układów wentylacji mechanicznej z odzyskiem ciepła;
  - 3) zakup i montaż instalacji ogrzewania;
  - 4) zakup i montaż instalacji przygotowania ciepłej wody użytkowej, wodnokanalizacyjnej i elektrycznej
4. Do Kosztów Kwalifikowanych nie są zaliczane koszty związane z wykończeniem lokalu mieszkalnego/domu jednorodzinnego umożliwiającym zamieszkanie.

### Rozdział 3. Zasady przyznawania Dotacji

#### § 8.

1. Klient może otrzymać jedną Dotację do kredytu w ramach Programu Priorytetowego.
2. Na Przedsięwzięcie może być udzielona jedna dopłata do kredytu w ramach Programu Priorytetowego.
3. Dofinansowaniu nie podlegają Przedsięwzięcia zrealizowane przed dniem zawarcia Umowy o kredyt.

#### § 9.

1. Wysokość Dotacji uzależniona jest od uzyskanego Efektu Ekologicznego, mierzonego wskaźnikiem EUco oraz wynosi:
  - 1) w przypadku domów jednorodzinnych
    - a) standard NF40 – EUco  $\leq$  40 kWh/(m<sup>2</sup>\*rok) – dotacja 30 000 zł brutto,
    - b) standard NF15 – EUco  $\leq$  15 kWh/(m<sup>2</sup>\*rok) – dotacja 50 000 zł brutto;
  - 2) w przypadku lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych:
    - a) standard NF40 – EUco  $\leq$  40 kWh/(m<sup>2</sup>\*rok) – dotacja 11 000 zł brutto,
    - b) standard NF15 – EUco  $\leq$  15 kWh/(m<sup>2</sup>\*rok) – dotacja 16 000 zł brutto.
2. W przypadku nie osiągnięcia zakładanego standardu NF15, o którym mowa w ust. 1, Dotacja może być obniżona do poziomu przewidzianego dla standardu NF40. W przypadku nie osiągnięcia zakładanego standardu NF40, Dotacja nie zostanie udzielona.
3. Jeśli część powierzchni domu jednorodzinnego/lokalu mieszkalnego, wykorzystywana będzie do prowadzenia działalności gospodarczej (w tym wynajmu), to wysokość Dotacji pomniejsza się proporcjonalnie do udziału powierzchni przeznaczonej na prowadzenie działalności gospodarczej w całkowitej powierzchni odpowiednio domu jednorodzinnego/lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem § 3 ust. 3.

### Rozdział 4. Wnioskodawca

#### § 10.

1. Wnioskodawcą może być osoba fizyczna, która:
  - 1) ma pełną zdolność do czynności prawnych;
  - 2) złoży poprawnie wypełniony wniosek oraz wszystkie wymagane przez Bank dokumenty;
  - 3) posiada na podstawie oceny Banku zdolność i wiarygodność kredytową.
2. Spełnienie warunków, o których mowa w ust. 1 nie zobowiązuje Banku do udzielenia kredytu.
3. O kredyt może ubiegać się łącznie nie więcej niż 4 Wnioskodawców.
4. Przynajmniej jeden z Wnioskodawców musi posiadać lub nabywać tytuł prawny do nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie spłaty kredytu, z zastrzeżeniem że w przypadku wystąpienia o kredyt osoby pozostającej w związku małżeńskim opartym na wspólnocie majątkowej oboje Współmałżonków musi posiadać lub nabywać tytuł prawny do nieruchomości będącej zabezpieczeniem.
5. Suma wieku najstarszego z Wnioskodawców i okresu kredytowania nie może przekroczyć 70 lat.

### Rozdział 5. Oprocentowanie, opłaty i prowizje

#### § 11.

1. Bank nalicza odsetki od wykorzystanego kredytu przyjmując, że rok liczy 365 dni, a miesiąc rzeczywistą liczbę dni.
2. Odsetki są płatne razem z miesięcznymi spłatami raty kapitału kredytu, z wyłączeniem okresu karencji w spłacie kapitału, kiedy płatne są same odsetki.
3. Zmiana stopy procentowej na skutek zmiany stopy referencyjnej nie stanowi zmiany Umowy kredytu i nie powoduje konieczności wypowiedzenia warunków Umowy kredytu ani sporządzania aneksu do Umowy kredytu.
4. O zmianie stopy procentowej Bank każdorazowo informuje na trwałym nośniku, w szczególności na piśmie lub drogą elektroniczną Kredytobiorcę i inne osoby będące dłużnikami Banku z tytułu zabezpieczenia kredytu, Do informacji dla Kredytobiorcy Bank dołącza nowy harmonogram spłaty, obejmujący okres obowiązywania nowej stopy procentowej.
5. W związku z otrzymaniem kredytu oprocentowanego zmienną stopą procentową, Kredytobiorca otrzymuje łącznie z Umową kredytu wydruk z kalkulatora kredytowego obejmujący:
  - 1) koszty obsługi kredytu przy aktualnym poziomie stopy referencyjnej, od której zależy jego oprocentowanie;
  - 2) koszty obsługi kredytu przy wzroście stopy referencyjnej, od której zależy jego oprocentowanie o 400 punktów bazowych;
  - 3) koszty obsługi kredytu przy wzroście stopy referencyjnej, od której zależy jego oprocentowanie w skali odpowiadającej różnicy między maksymalnym i minimalnym poziomem stopy referencyjnej w ciągu ostatnich 12 miesięcy.
6. Aktualna Tabela oprocentowania dostępna jest w placówkach Banku oraz na stronie internetowej Banku ([www.bsszczytno.pl](http://www.bsszczytno.pl)).

#### § 12.

1. Za czynności związane z udzieleniem i obsługą kredytu Bank pobiera opłaty i prowizje, zgodnie z Taryfą obowiązującą w Banku, w dniu dokonania czynności.
2. Prowizja za udzielenie kredytu powinna zostać wpłacona przez Kredytobiorcę najpóźniej w chwili uruchomienia kredytu/pierwszej transzy kredytu w formie:
  - 1) wpłaty gotówką przed uruchomieniem kredytu albo
  - 2) wpłaty przelewem przed uruchomieniem kredytu, albo
  - 3) pobrania w dniu wypłaty kredytu przez Bank ze środków zgromadzonych na rachunku w Banku, albo
  - 4) pobrania przez Bank ze środków kredytowych.
3. Obowiązująca Kredytobiorcę Taryfa może ulec zmianie w okresie obowiązywania Umowy kredytu, polegającej na podwyższeniu opłat lub prowizji.
4. Zmiana stawek opłat lub prowizji, o której mowa w ust. 3 może nastąpić w przypadku:
  - 1) zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawa, w zakresie w jakim zmiana ta wpływa na wykonanie Umowy,
  - 2) wzrostu, o co najmniej 5%, cen towarów i usług konsumpcyjnych w stosunku do wartości z daty ostatniej zmiany Taryfy w zakresie zmienianych pozycji, wyrażonego wskaźnikiem średniorocznym ogłaszany przez Prezesa GUS,
  - 3) wzrostu cen usług świadczonych przez podmioty współpracujące z Bankiem przy wykonywaniu czynności bankowych na zasadach określonych w ust. 5 - 7.
5. W przypadku wzrostu cen towarów i usług, o którym mowa w ust. 4 pkt 2, Bank może podjąć decyzję o podniesieniu opłat lub prowizji maksymalnie o skumulowaną wartość wzrostu cen towarów i usług.
6. W przypadku wzrostu cen, o których mowa w ust. 4 pkt 3, Bank może podjąć decyzję o podniesieniu opłat lub prowizji proporcjonalnie do wzrostu cen.
7. Bank podejmuje decyzje, o których mowa w ust. 5 w terminie 30 dni po ogłoszeniu wskaźnika, ze skutkiem obowiązywania od pierwszego dnia piątego miesiąca kalendarzowego.
8. Zmiana Taryfy polegająca na obniżeniu lub uchyleniu opłat lub prowizji w niej zawartych możliwa jest w każdym czasie i nie jest uzależniona od wystąpienia przesłanek, o których mowa w ust. 4.
9. Jeżeli wprowadzane zmiany opłat lub prowizji obejmują czynności, które są lub mogą być wykonywane w związku z Umową kredytu, Bank informuje, na trwałym nośniku, w szczególności na piśmie lub drogą elektroniczną Kredytobiorcę o zakresie wprowadzanych zmian w terminie nie później niż dwa miesiące przed datą ich wejścia w życie.
10. W przypadku, gdy Kredytobiorca nie akceptuje wprowadzonych zmian do Taryfy, ma prawo wypowiedzenia Umowy kredytu na zasadach określonych w Umowie kredytu, informując o tym Bank w formie pisemnej w terminie 30 dni kalendarzowych od dnia otrzymania zawiadomienia o zmianie Taryfy. W takim przypadku Kredytobiorca jest zobowiązany do spłaty wszelkich swoich zobowiązań wobec Banku, wynikających z zawartej Umowy kredytu najpóźniej w ostatnim dniu okresu wypowiedzenia.
11. Aktualna Taryfa dostępna jest również w placówkach Banku oraz na stronie internetowej Banku ([www.bsszczytno.pl](http://www.bsszczytno.pl)).

### Rozdział 6. Zabezpieczenie spłaty kredytu

#### § 13.

1. Kredytobiorca zobowiązany jest do ustanowienia i utrzymania prawnych zabezpieczeń określonych w Umowie kredytu.
2. Podstawowymi, obligatoryjnymi formami zabezpieczenia kredytu są:
  - 1) oświadczenia Kredytobiorców o poddaniu się egzekucji;
  - 2) cesja praw na Bank z Dotacją jako przysługuje Kredytobiorcom;
  - 3) weksel własny in blanco wystawiony przez Kredytobiorcę na rzecz Banku wraz z deklaracją wekslową;
  - 4) hipoteka ustanawiana na pierwszym miejscu w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, stanowiącej przedmiot zabezpieczenia spłaty kredytu. Przedmiot zabezpieczenia spłaty kredytu musi stanowić nieruchomość, na zakup lub zabudowę której Bank udziela kredytu;
  - 5) cesja praw na rzecz Banku z polisy ubezpieczenia nieruchomości (nie dotyczy nieruchomości gruntowych) stanowiącej przedmiot zabezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych, ze szczególnym uwzględnieniem ryzyka powodzi lub przystąpienie Kredytobiorcy do umowy grupowego ubezpieczenia

- nieruchomości dostępnego w Banku i dokonania na rzecz Banku cesji praw z tego ubezpieczenia;
- 6) wskazanie Banku jako osoby uposażonej do otrzymania świadczenia z polisy ubezpieczenia na życie Kredytobiorcy do wysokości zadłużenia wynikającego z zawartej Umowy kredytu – w przypadku gdy spełnione są łącznie trzy warunki:
    - a) kwota kredytu przekracza 80.000 PLN,
    - b) suma wieku najstarszego Kredytobiorcy i okresu kredytowania przekracza 65 lat i
    - c) Kredytobiorca jest jedynym żywicielem rodziny (osobą posiadającą na wyłącznym utrzymaniu członków rodziny);
  - 7) pełnomocnictwo do rachunku oszczędnościowo-rozliczeniowego prowadzonego przez Bank dla Kredytobiorcy, o ile Kredytobiorca wskaże na wniosku o kredyt że spłata kredytu oraz pobieranie opłat i prowizji związanych z postanowieniami umowy kredytowej będzie odbywać się z w/w rachunku.
  - 8) cesja wierzytelności z tytułu nakładów wniesionych przez Kredytobiorcę tytułem wnoszonego wkładu budowlanego na Bank wraz z przedstawieniem potwierdzenia przyjęcia do wiadomości ww. cesji przez dewelopera; zabezpieczenie stosowane w przypadku kredytowania niezakończonych inwestycji;
  - 9) cesja z rachunku powierniczego prowadzonego dla inwestycji, z której zakupywana jest nieruchomość w przypadku inwestycji realizowanych po 28 kwietnia 2012 r.;
  - 10) cesja praw z gwarancji bankowej lub gwarancji ubezpieczeniowej w przypadku, gdy inwestor zastępczy zapewnił Kredytobiorcy jedną z tych gwarancji;

#### § 14.

1. Nieruchomość, na której ustanowiona ma być hipoteka musi stanowić własność bądź współwłasność Kredytobiorcy. W przypadku gdy nieruchomość, na której ustanowiona ma być hipoteka, stanowi współwłasność, do ustanowienia hipoteki potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. W przypadku gdy nieruchomość, na której ma zostać ustanowiona hipoteka stanowi dom jednorodzinny stanowiący odrębny od gruntu przedmiot własności, hipoteka ustanawiana jest także na prawie użytkowania wieczystego przysługującego Kredytobiorcy.
2. Nieruchomość, na której ma zostać ustanowiona hipoteka tytułem zabezpieczenia kredytu, musi być położona na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.
3. Suma hipoteki określana jest jako maksymalna kwota, do której Bank może dochodzić swoich roszczeń z tytułu spłaty odsetek i kapitału kredytu oraz kosztów postępowania i wynosi co najmniej 170 % kwoty udzielonego kredytu.
4. W przypadku gdy nie jest możliwe ustanowienie hipoteki przed uruchomieniem kredytu, Kredytobiorca zobowiązany jest ustanowić przejściowe zabezpieczenie kredytu, które może stanowić:
  - 1) poręczenie według prawa cywilnego przez osobę spełniającą warunki wymagane przez Bank dla Kredytobiorcy;
  - 2) kaucja pieniężna;
  - 3) blokada środków pieniężnych na rachunku bankowym.
5. Zabezpieczenia przejściowe zostaną zwolnione następnego dnia po otrzymaniu przez Bank informacji o ustanowieniu zabezpieczeń docelowych, w tym po otrzymaniu aktualnego odpisu z księgi wieczystej z prawomocnym wpisem na pierwszym miejscu hipoteki ustanowionej na rzecz Banku na nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie udzielonego kredytu.
6. Kredytobiorca jest zobowiązany przedstawić w Banku zawiadomienie o wpisie hipoteki na rzecz Banku dokonanym w księdze wieczystej nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie spłaty kredytu w terminie 12 miesięcy od dnia uruchomienia kredytu lub 24 miesięcy od tej daty, w przypadku kiedy nieruchomość nie ma założonej księgi wieczystej.
7. Bank może w uzasadnionych przypadkach przedłużyć termin na przedłożenie odpisu z księgi wieczystej, o którym mowa w ust. 6.
8. Kredytobiorca jest zobowiązany do opłacenia podatku od czynności cywilnoprawnych z tytułu ustanowienia hipoteki oraz prawidłowego wypełnienia stosownej deklaracji podatkowej i złożenia jej w Urzędzie Skarbowym właściwym ze względu na miejsce zamieszkania Kredytobiorcy w terminie 14 dni kalendarzowych od dnia złożenia oświadczenia o ustanowieniu hipoteki.

#### § 15.

1. Bank analizuje wartość nieruchomości, która stanowić będzie przedmiot zabezpieczenia spłaty kredytu, 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 95% dla kredytów udzielonych do 31 grudnia 2014r. lub przekroczenia LTV poziomu 90% dla kredytów udzielonych od 01 stycznia 2015r. lub w przypadku obniżenia o co najmniej 20% wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia kredytu w stosunku do jej wartości ustalonej na podstawie ostatniej posiadanej przez Bank wyceny Bank wysłał do Kredytobiorcy wezwanie do dostarczenia aktualnej wyceny nieruchomości sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego

#### § 16.

1. Suma ubezpieczenia nieruchomości od ognia i zdarzeń losowych powinna odpowiadać wartości nieruchomości wynikającej z wyceny nieruchomości i nie może być niższa niż wartość nieruchomości przyjęta przez Bank.
2. W przypadku kredytu przeznaczonego na budowę domu jednorodzinnego do dnia uzyskania ostatecznej decyzji administracyjnej o pozwoleniu na użytkowanie, przyjmuje się za sumę ubezpieczenia nieruchomości w trakcie budowy, stanowiącej przedmiot zabezpieczenia kredytu, przewidywaną wartość domu w budowie na zakończenie danego roku ubezpieczenia.
3. W przypadku ustanowienia zabezpieczenia w postaci ubezpieczenia nieruchomości i/ albo budowy za pośrednictwem Banku, Kredytobiorca wpłaca na rachunek wskazany/Bank pobiera z rachunku wskazanego w Umowie kredytu raz w roku kwoty równe kosztom na pokrycie składki z tytułu ubezpieczenia należne zakładowi ubezpieczeń, przy czym pierwsza płatność na pokrycie składki należna jest w dniu wypłaty kredytu bądź jego pierwszej transzy, a kolejne w rocznicę uruchomienia kredytu lub jego pierwszej transzy w każdym roku kredytowania.

#### § 17.

1. Suma ubezpieczenia na życie Kredytobiorcy nie może być niższa od kwoty kredytu określonej w Umowie kredytu z zastrzeżeniem ust.4.
2. W przypadku ustanowienia zabezpieczenia w postaci ubezpieczenia na życie za pośrednictwem Banku, Kredytobiorca wpłaca na rachunek wskazany / Bank pobiera z rachunku wskazanego w Umowie kredytu co miesiąc kwoty równe kosztom na pokrycie składki z tytułu umów ubezpieczenia na życie Kredytobiorcy należne towarzystwu ubezpieczeniowemu, z którym Bank zawarł umowę współpracy, przy czym pierwsza płatność na pokrycie składki należna jest w dniu wypłaty kredytu lub pierwszej jego transzy, a kolejne składki co miesiąc w dacie odpowiadającej dacie uruchomienia kredytu lub jego pierwszej transzy, poprzez automatyczne obciążenie rachunku.
3. Umowa ubezpieczenia na życie może zostać zawarta w towarzystwie ubezpieczeniowym, z którym Bank ma podpisaną umowę o współpracy lub innym towarzystwie ubezpieczeniowym, pod warunkiem zaakceptowania przez Bank warunków ochrony ubezpieczeniowej przed podpisaniem Umowy kredytu.
4. W przypadku, gdy kredyt ma być udzielony kilku osobom, a co najmniej jedna z tych osób spełnia warunki, o których mowa w § 13 ust. 2 pkt 6, to ubezpieczeniu na życie powinni podlegać wszyscy Kredytobiorcy w częściach proporcjonalnych do ich dochodów lub innych proporcjach zaakceptowanych przez Bank przed podpisaniem Umowy kredytu. Suma ubezpieczenia na życie wszystkich Kredytobiorców nie może być niższa od kwoty kredytu określonej w Umowie kredytu.
5. W okresie kredytowania, Kredytobiorca jest zobowiązany wskazać w umowie ubezpieczenia na życie Bank jako głównego uposażonego do otrzymania świadczenia na wypadek śmierci oraz zobowiązuje się, iż nie dokona żadnej zmiany w tej kwestii przed całkowitą spłatą kredytu.

#### § 18.

1. W przypadku, w którym Kredytobiorca nie przystąpił za pośrednictwem Banku do ubezpieczeń, o których mowa w § 16 oraz § 17, zobowiązany jest przedkładać dowody opłacenia składek oraz umowy ubezpieczenia za kolejne okresy ubezpieczenia (pod warunkiem zaakceptowania przez Bank warunków ochrony ubezpieczenia przed podpisaniem Umowy kredytu).
2. W przypadku braku udokumentowania przez Kredytobiorcę odnowy ubezpieczeń, o których mowa w ust. 1 i opłacenia składki w terminie 14 dni roboczych przed terminem wygaśnięcia ubezpieczenia, Bank ma prawo zawrzeć na koszt Kredytobiorcy umowę ubezpieczenia z towarzystwem ubezpieczeniowym, z którym ma podpisaną umowę o współpracy, na kolejny okres na sumę nie niższą niż określona w § 16 ust. 1 oraz § 17 ust. 1. Kredytobiorca jest zobowiązany do udzielenia cesji z tytułu zawartej przez Bank umowy. O zawartej umowie ubezpieczenia Bank zawiadomi Kredytobiorcę na trwałym nośniku, w szczególności na piśmie lub drogą elektroniczną niezwłocznie po jej zawarciu.

#### § 19.

1. Ponoszenie kosztów na poczet składek z tytułu przystąpienia do ubezpieczeń w towarzystwie, z którym Bank ma podpisaną umowę o współpracy, a stanowiących zabezpieczenia kredytu, odbywa się w formie zleceń stałych.
2. W przypadku zawarcia umowy ubezpieczenia w towarzystwie, z którym Bank ma podpisaną umowę o współpracy, w sytuacji zakończenia trwania ochrony ubezpieczeniowej przed terminem, Kredytobiorca otrzyma zwrot poniesionych kosztów za niewykorzystany okres ubezpieczenia.

#### § 20.

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.

## Rozdział 7. Procedura ubiegania się o kredyt

### § 21.

1. Wnioskodawca/y składa/ją w Placówce Banku pisemny wniosek o udzielenie kredytu oraz:
  - 1) wniosek o Dotację;
  - 2) dokumenty potwierdzające tożsamość;
  - 3) dokument potwierdzający nadanie Numeru Identyfikacji Podatkowej (NIP);
  - 4) dokumenty potwierdzające źródło i wysokość dochodów;
  - 5) dokumenty dotyczące nieruchomości;
  - 6) dokumenty dotyczące celu kredytowania;
  - 7) inne dokumenty uzgodnione z Bankiem, m.in. potwierdzające:
    - a) rozdzielnosc majątkową – prawomocne orzeczenie sądu lub akt notarialny ustanowienia między małżonkami rozdzielnosci majątkowej;
    - b) rozwód lub separację – prawomocny wyrok sądu stwierdzający rozwód lub separację.
2. 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.
3. Jeżeli do kredytu przystępuje dwóch lub więcej Kredytobiorców, od każdego z nich wymagane jest przedstawienie dokumentów potwierdzających tożsamość.
4. Dokumenty tożsamości, o których mowa w ust. 2 muszą zawierać zdjęcie.
5. Weryfikacji tożsamości Pożyczyciela dokonuje się w sposób analogiczny, jak w przypadku Kredytobiorcy.

### § 22.

1. Wraz z wnioskiem o kredyt Wnioskodawca składa następujące dokumenty dotyczące:
  - 1) nieruchomości:
    - a) aktualna (z ostatnich 6 miesięcy) wycena wartości nieruchomości. W uzasadnionych przypadkach Bank może wymagać aktualizacji lub nowej wyceny nieruchomości. Wycena nie jest konieczna w przypadku nabywania nieruchomości budowanej przez inwestora zastępczego – pod warunkiem zawarcia w umowie pomiędzy Wnioskodawcą a tymże inwestorem dokładnego opisu kredytowanej nieruchomości oraz dołączenia harmonogramu wpłat z tytułu tej umowy;
    - b) jeden z następujących dokumentów:
      - aktualny odpis z księgi wieczystej nieruchomości (odpis z ostatnich 3 miesięcy), lub w przypadku księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym - wydruk z wszystkich działów księgi wieczystej nieruchomości będącej zabezpieczeniem spłaty kredytu,
      - jeśli księga wieczysta dla nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie spłaty kredytu nie została jeszcze wyodrębniona – aktualny odpis ze zbioru dokumentów danej nieruchomości (odpis z ostatnich 3 miesięcy);
  - 2) celu kredytowania:
    - a) aktualny (wydany w ciągu ostatnich 3 miesięcy) wypis i wyrys z rejestru gruntów oraz decyzję o warunkach zabudowy lub zaświadczenie z właściwego miejscowo i rzeczowo urzędu o przeznaczeniu nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (nie dotyczy lokali mieszkalnych);
    - b) ostateczna decyzja administracyjna o pozwoleniu na użytkowanie z załącznikami w przypadku nabycia nieruchomości na rynku pierwotnym, której budowa została już zakończona;
    - c) pozwolenie na budowę zawierające klauzulę ostateczności;
    - d) kopia lub wypis z harmonogramu realizacji inwestycji / w przypadku lokali mieszkalnych - harmonogram wnoszenia płatności sporządzony przez inwestora zastępczego (jeśli nie został zamieszczony w umowie zawartej między Wnioskodawcą a inwestorem zastępczym);
    - e) w przypadku ubiegania się o kredyt na budowę domu jednorodzinnego:
      - kopia aktu notarialnego stwierdzającego przeniesienie praw własności gruntu na Kredytobiorcę, lub
      - wydruk z wszystkich działów księgi wieczystej w przypadku księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym;
    - f) w przypadku inwestycji realizowanych przez inwestora zastępczego:
      - umowa deweloperska, zawarta w formie aktu notarialnego, zawierająca zobowiązanie inwestora zastępczego do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przekazania jego własności na rzecz Kredytobiorcy albo do przeniesienia na jego rzecz własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinnym albo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość; albo
      - umowa przedwstępna, zawarta w formie aktu notarialnego, sprzedaży i ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego albo umowa przedwstępna, zawarta w formie aktu notarialnego, sprzedaży i przeniesienia na rzecz Kredytobiorcy własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinnym albo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość; albo
      - umowa, zawarta w formie aktu notarialnego, zobowiązująca właściciela gruntu do wybudowania na tym gruncie domu oraz do ustanowienia - po zakończeniu budowy - odrębnej własności lokali i przeniesienia tego prawa na Kredytobiorcę;
      - oświadczenie inwestora zastępczego sporządzone na druku udostępnionym przez Bank;
      - dokumenty dotyczące inwestora: odpis z KRS / zaświadczenie o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej
      - charakterystyka energetyczna budynku, podpisana przez projektanta budynku.
2. W terminie do 90 dni kalendarzowych od Dnia zrealizowania Przedsięwzięcia Kredytobiorca składa potwierdzenie spełnienia przez projekt budowlany wymagań Programu Priorytetowego, sporządzone zgodnie z drukiem udostępnionym przez Bank.

### § 23.

1. Bank rozpatruje wniosek kredytowy i podejmuje decyzję w sprawie udzielenia kredytu w terminie do 10 dni roboczych od daty złożenia wniosku kredytowego wraz z kompletem wymaganych dokumentów, przy czym Bank jest uprawniony do wydłużenia tego terminu w uzasadnionych przypadkach, o czym powiadamia Wnioskodawcę.
2. Bank zawiadamia Kredytobiorcę o udzieleniu, bądź odmowie udzielenia kredytu.
3. W przypadku podjęcia decyzji o nieudzieleniu kredytu Bank zwraca oryginały dokumentów stanowiących załączniki do wniosku do rąk własnych Wnioskodawcy lub wysyła listem poleconym na adres Wnioskodawcy. Na wniosek Wnioskodawcy, Bank może wydać pisemne zaświadczenie o odmowie udzielenia kredytu. Oryginał wniosku o kredyt oraz kopie dokumentów stanowiących załączniki do wniosku pozostają w aktach Banku.

## Rozdział 8. Udzielanie i wykorzystanie kredytu

### § 24.

Udzielenie kredytu następuje poprzez zawarcie pomiędzy Bankiem a Kredytobiorcą pisemnej Umowy kredytu.

### § 25.

1. Uruchomienie kredytu realizowane jest w formie bezgotówkowej na rachunek bankowy:
  - 1) inwestora zastępczego wskazany w akcie notarialnym umowy sprzedaży nieruchomości lub umowie deweloperskiej;
  - 2) w przypadku budowy domu jednorodzinnego:
    - a) wykonawcy/dostawcy wskazany w fakturach wystawionych przez wykonawcę/dostawcę w przypadku kredytu na budowę domu jednorodzinnego, jeśli inwestycje realizowane są przez Kredytobiorcę systemem gospodarczym; lub
    - b) Kredytobiorcy – jako wypłaty zaliczkowe, pod warunkiem rozliczenia Kosztów Kwalifikowanych, na podstawie faktur potwierdzających ich poniesienie, wystawionych po dacie zawarcia Umowy kredytu, za wyjątkiem faktur dotyczących kosztów projektu i jego weryfikacji.
2. W celu uruchomienia kredytu lub transzy, Kredytobiorca składa każdorazowo w Banku pisemną dyspozycję, przy czym:
  - 1) uruchomienie kredytu lub transzy nastąpi w terminie wskazanym przez Kredytobiorcę w dyspozycji wypłaty, o ile dyspozycja wraz z dokumentami potwierdzającymi spełnienie warunków koniecznych do uruchomienia środków z kredytu, określonych w Umowie kredytu i Regulaminie, zostanie złożona na 3 dni robocze, a w przypadku konieczności wykonania lub zlecenia przez Bank kontroli inwestycji, na 10 dni roboczych przed planowaną datą uruchomienia środków;
  - 2) termin uruchomienia nie może być dłuższy niż 60 kolejnych dni kalendarzowych od dnia podpisania Umowy kredytu dla kredytów wypłacanych

- jednorazowo i dla pierwszej transzy kredytów wypłacanych w transzach;
- 3) termin uruchomienia ostatniej transzy nie może przekroczyć 24 miesięcy od dnia uruchomienia pierwszej transzy dla kredytów wypłacanych w transzach (Bank w uzasadnionych przypadkach na piśmie wniosek Kredytobiorcy może wydłużyć okres wykorzystania kredytu, z zachowaniem ustalonego okresu kredytowania);
  - 4) po upływie terminów, o których mowa w pkt. 2-3, Kredytobiorcy nie przysługuje roszczenie o wypłatę środków z kredytu (wygaśnięcie Umowy kredytu).
  3. Dopuszcza się możliwość aby kwota kredytu, nie obejmująca Kosztów Kwalifikowanych, została rozliczona w 40% jedynie na podstawie oświadczenia Kredytobiorcy, natomiast pozostałe 60% rozliczane jest na podstawie faktur lub rachunków.
  4. Rozliczenie wypłaconej transzy stanowi warunek uruchomienia kolejnej transzy kredytu.
  5. Przedstawiane faktury lub rachunki powinny być opatrzone przez Kredytobiorcę jego podpisem oraz klauzulą „Umowa kredytu nr ..... z dnia .....” i dołączane do dyspozycji wypłaty transzy.
  6. Kredytobiorca powinien rozliczyć transzę kredytu w terminie nie później niż dwa miesiące od daty jej uruchomienia.

#### § 26.

1. Uruchomienie kolejnych transz kredytu może być dokonane po ustaleniu przez Bank zaangażowania w Przedsięwzięcie środków z poprzedniej transzy na podstawie wyników weryfikacji Przedsięwzięcia dokonanej w oparciu o dokumentację, o której mowa w § 25 ust. 3. Dodatkowo Bank ma prawo zlecić wykonanie kontroli inwestycji przed wypłatą każdej transzy, przy czym kontrola inwestycji przed wypłatą ostatniej transzy jest obowiązkowa.
2. W przypadku negatywnego w ocenie Banku wyniku kontroli inwestycji, w szczególności na skutek nieudostępnienia do wglądu dokumentacji budowy, faktur lub rachunków, wnioskowana transza kredytu nie zostanie wypłacona do momentu uzyskania pozytywnych wyników kontroli inwestycji oraz spełnienia pozostałych warunków koniecznych do wypłaty kredytu/transzy.
3. Środki z kredytu nie zostaną uruchomione, jeżeli:
  - 1) Kredytobiorca nie zapewni środków na rachunku na:
    - a) opłacenie prowizji za udzielenie kredytu,
    - b) pokrycie kosztów na poczet składek na ubezpieczenie nieruchomości, w przypadku gdy Kredytobiorca przystąpił do ubezpieczenia w towarzystwie ubezpieczeniowym za pośrednictwem Banku,
    - c) pokrycie kosztów na poczet składek ubezpieczenia na życie Kredytobiorcy, w przypadku gdy przystąpił do ubezpieczenia w towarzystwie ubezpieczeniowym za pośrednictwem Banku;
  - 2) Kredytobiorca nie spełnił warunków określonych w Umowie kredytu;
  - 3) po zawarciu Umowy kredytu a przed wypłatą środków Bank uzyskał informację, że została wszczęta egzekucja lub został złożony wniosek o ogłoszenie upadłości lub o zawarcie układu z wierzycielami wobec:
    - a) Kredytobiorcy i/lub jego małżonka, działających jako jednoosobowy przedsiębiorca lub wspólnik spółki osobowej,
    - b) Poręczyciela i/lub jego małżonka, działających jako jednoosobowy przedsiębiorca lub wspólnik spółki osobowej.
4. W sytuacji opisanej w ust. 3 Umowa kredytu wygasa, co oznacza, że po stronie Kredytobiorcy nie istnieje wobec Banku roszczenie o zawarcie Umowy kredytu na warunkach określonych w decyzji kredytowej, jak również nie przysługuje mu roszczenie o zwrot poniesionych kosztów związanych z kompletowaniem przez niego wszystkich dokumentów stanowiących elementy wniosku kredytowego.
5. W przypadku wykorzystania kredytu w kwocie niższej od kwoty udzielonego kredytu, na wniosek Kredytobiorcy Bank może dokonać wcześniejszej spłaty niewykorzystanej kwoty kredytu oraz ustalić nową wysokość rat kapitałowych. Zmiana wysokości rat spłaty kapitału wymaga sporządzenia aneksu do Umowy kredytu i nowego harmonogramu spłat rat kapitałowo-odsetkowych.
6. W przypadku stwierdzenia opóźnienia w spłacie raty kredytu lub odsetek albo braku realizacji zlecenia stałego na pokrycie kosztów ochrony ubezpieczeniowej, Bank po 3 dniach kalendarzowych od upływu terminu płatności wzywa telefonicznie Kredytobiorcę do uregulowania należności. W przypadku, gdy Kredytobiorca nie dokona zapłaty zaległej kwoty w terminie do 30 dni kalendarzowych od wystąpienia opóźnienia, Bank wysyła upomnienie, wzywając pisemnie Kredytobiorcę do uregulowania należności. Wezwanie do zapłaty pod rygorem wypowiedzenia Umowy kredytu Bank wysyła po 60 dniach kalendarzowych od upływu terminu płatności raty kredytu. Kopie upomnienia/wezwania wysyłane są niezwłocznie do innych osób będących dłużnikami Banku z tytułu zabezpieczenia kredytu.

### Rozdział 9. Występowanie o Dotację

#### § 27.

O wypłatę środków Dotacji, Kredytobiorca występuje do Banku po:

- 1) zrealizowaniu Przedsięwzięcia;
- 2) osiągnięciu Efektu Przedsięwzięcia;
- 3) dostarczeniu do Banku:
  - a) podpisanego protokołu końcowego odbioru Przedsięwzięcia (przygotowanego na druku udostępnionym przez Bank),
  - b) świadectwa charakterystyki energetycznej budynku wystawionego przez uprawnione osoby na podstawie zapisów Ustawy Prawo budowlane;
  - c) w przypadku budynków wielorodzinnych ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, w przypadku domów jednorodzinnych ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie lub przyjętego przez właściwy organ zawiadomienia o zakończeniu budowy, wraz z oświadczeniem Kredytobiorcy, że organ ten nie zgłosił sprzeciwu w ustawowym terminie;
  - d) jednego z poniższych dokumentów:
    - wypisu z księgi wieczystej potwierdzającego prawo własności Kredytobiorcy do nieruchomości, albo
    - kopii aktu notarialnego potwierdzającego przeniesienie prawa własności nieruchomości, albo
    - kopii wniosku o wpis do księgi wieczystej (prawa własności nieruchomości przysługującego Kredytobiorcy) wraz z potwierdzeniem jego złożenia w sądzie;
  - e) potwierdzenie przez Weryfikatora spełnienia przez Przedsięwzięcie wymagań Programu Priorytetowego;
- 4) przeprowadzeniu przez Bank kontroli wykorzystania środków z kredytu i kontroli Przedsięwzięcia.

#### § 28.

1. Bank przekazuje do NFOŚiGW wystąpienie o środki na Dotację na częściową spłatę kapitału kredytu, w terminie 10-go dnia miesiąca, ale nie później niż po upływie 2 miesięcy od dnia złożenia przez Kredytobiorcę w Banku dokumentów, o których mowa w § 27.
2. Dotacja jest wypłacana przez NFOŚiGW na rachunek Banku w terminie do 30 dni od dnia otrzymania kompletnego i prawidłowo sporządzonego wystąpienia o środki na Dotację na częściową spłatę kapitału kredytu.
3. Bank przekazuje Dotację na rachunek kredytowy Kredytobiorcy najpóźniej w terminie do dwóch dni roboczych od dnia otrzymania dotacji z NFOŚiGW.
4. W przypadku stwierdzenia przez NFOŚiGW braków lub nieprawidłowości w przekazanej dokumentacji, którą dostarczył Kredytobiorca, przekazuje o tym informacje do Banku w terminie do 10 dni roboczych od dnia przekazania przez Bank do NFOŚiGW wystąpienia o środki na Dotację.
5. Bank wystąpi do Kredytobiorcy na trwałym nośniku, tj. pisemnie lub drogą elektroniczną o uzupełnienie albo poprawę dokumentacji, o której mowa w ust. 4.
6. Kredytobiorca jest zobowiązany do przekazania odpowiedzi do Banku w terminie do 2 dni roboczych od otrzymania wystąpienia, o którym mowa w ust. 5.
7. Bank przekaże wyjaśnienia do NFOŚiGW w terminie do 4 dni roboczych, od otrzymania odpowiedzi Kredytobiorcy.
8. W przypadku uzupełnienia braków i złożenia wyjaśnień w terminie do 10 roboczych od dnia otrzymania raportu o błędach, NFOŚiGW wypłaca Dotację w terminie 10 dni roboczych od otrzymania uzupełnionej albo poprawionej dokumentacji.

#### § 29.

1. W przypadku nieuzupełnienia braków lub nieprawidłowego uzupełnienia braków w terminie wskazanym w § 28 ust. 8, NFOŚiGW dokona wypłaty kwoty środków na Dotację w wysokości uznanej za uzasadnioną przez NFOŚiGW.
2. Bank poinformuje Kredytobiorcę na trwałym nośniku, w szczególności na piśmie lub drogą elektroniczną, o wyjaśnieniach przekazanych przez NFOŚiGW co do wypłaty środków na Dotację w kwocie niższej niż wskazana w wystąpieniu.

### Rozdział 10. Kontrola Przedsięwzięcia

#### § 30.

1. Bank lub jego przedstawiciel ma prawo do przeprowadzenia kontroli wykorzystania środków kredytu oraz prawidłowości realizacji Przedsięwzięcia przed terminem wypłaty transz w przypadku kredytów wypłacanych w transzach.
2. Kontrola dokonywana jest po zakończeniu realizacji Przedsięwzięcia, jednakże nie później niż w terminie miesiąca od daty otrzymania od Kredytobiorcy dokumentów wymienionych w § 27.
3. W ramach prowadzonej kontroli Bank dokonuje:
  - 1) wizytacji domu jednorodzinnego lub lokalu w budynku, który został zrealizowany w ramach Przedsięwzięcia w obecności Kredytobiorcy;
  - 2) oceny wszystkich dokumentów związanych z realizacją Przedsięwzięcia;
  - 3) oceny czy Efekt Przedsięwzięcia nie jest wykorzystywany w działalności gospodarczej;

- 4) sprawdzenia wykorzystywania przez Kredytobiorcę efektu rzeczowego na zaspokojenie jego potrzeb mieszkaniowych.
4. NFOŚiGW lub wskazane przez niego osoby samodzielnie lub łącznie z Bankiem ma prawo do przeprowadzania kontroli realizacji Przedsięwzięcia, w miejscu realizacji Przedsięwzięcia.

## **Rozdział 11. Kontrola Trwałości Przedsięwzięcia**

### **§ 31.**

1. NFOŚiGW lub wskazane przez niego osoby mają prawo do przeprowadzania kontroli Trwałości Przedsięwzięć zrealizowanych na podstawie Umowy kredytu.
2. Kontrola Trwałości Przedsięwzięcia dokonywana jest nie później niż w trzydziestym szóstym miesiącu okresu Trwałości Przedsięwzięcia.
3. Kontrola Trwałości Przedsięwzięcia może zostać przeprowadzona także w przypadku, gdy Kredytobiorca spłaci kredyt przed zakończeniem okresu Trwałości Przedsięwzięcia.
4. Nieudostępnienie przez Kredytobiorcę pomieszczeń budynku lub lokalu, oraz wszystkich żądanych dokumentów będzie traktowane przez NFOŚiGW jako odmowa poddania się kontroli, co skutkuje obowiązkiem Kredytobiorcy zwrotu wypłaconej już Dotacji.

## **Rozdział 12. Warunki odmowy wypłaty Dotacji**

### **§ 32.**

NFOŚiGW może odmówić lub wstrzymać do czasu wyjaśnienia wszelkich wątpliwości wypłatę Dotacji w następujących przypadkach:

- 1) nie zrealizowania w terminie do 3 lat od dnia podpisania Umowy Kredytu Przedsięwzięcia przez Kredytobiorcę;
- 2) nie osiągnięcia Efektu Przedsięwzięcia;
- 3) naruszenia przez Kredytobiorcę zakazu wykorzystywania Efektu Przedsięwzięcia w działalności gospodarczej;
- 4) podania przez Kredytobiorcę w dokumentach składanych w Banku, w związku z Kredytem, niepełnych lub nieprawdziwych danych oraz informacji;
- 5) wykorzystania przez Kredytobiorcę kredytu niezgodnie z przeznaczeniem;
- 6) uniemożliwienia przez Kredytobiorcę kontroli realizacji Przedsięwzięcia.

## **Rozdział 13. Inne postanowienia**

### **§ 33.**

1. Regulamin może być zmieniony przez Bank z ważnych przyczyn. Za ważne przyczyny uznaje się:
  - 1) w zakresie wynikającym z realizacji niniejszej Umowy, wiążące Bank i mające wpływ na zasady i warunki udzielania kredytów oraz inne czynności bankowe związane z Umową kredytu:
    - a) zmiany w przepisach prawa powszechnie obowiązującego,
    - b) konieczność wprowadzenia nowej interpretacji przepisów regulujących działalność sektora bankowego bądź świadczenie przez Bank usług wynikających z orzeczeń sądów, w tym sądów UE,
    - c) zarządzenia Prezesa NBP, uchwały i rekomendacje KNF, decyzje UOKiK lub innych właściwych w tym zakresie organów lub urzędów kontrolnych, w tym organów i urzędów UE,
  - 2) mające na celu polepszenie sytuacji Kredytobiorcy:
    - a) zmiany w produktach Banku, lub
    - b) podwyższenie poziomu świadczenia przez Bank usług, bądź czynności bankowych.
2. O wprowadzonych do Regulaminu zmianach Bank zobowiązuje się powiadomić Kredytobiorcę, na trwałym nośniku, w szczególności na piśmie lub drogą elektroniczną:
  - 1) przesyłając pełny tekst wprowadzonych zmian – gdy zmiany wpływają na warunki zawartej Umowy kredytu;
  - 2) umieszczając tekst Regulaminu na stronie internetowej Banku ([www.bsszczytno.pl](http://www.bsszczytno.pl)).
3. W przypadku, gdy Kredytobiorca nie akceptuje wprowadzonych zmian do Regulaminu, ma prawo wypowiedzenia Umowy kredytu na zasadach określonych w Umowie kredytu, informując o tym Bank w formie pisemnej w terminie 30 dni kalendarzowych od dnia otrzymania zawiadomienia o zmianie Regulaminu. W takim przypadku Kredytobiorca jest zobowiązany do spłaty wszelkich swoich zobowiązań wobec Banku, wynikających z zawartej Umowy kredytu najpóźniej w ostatnim dniu okresu wypowiedzenia.
4. Nie stanowią zmian warunków Umowy kredytu uprawniających do skorzystania z 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.

### **§ 34.**

1. Kanał dystrybucji informacji, o których mowa w § 11 ust. 4, § 12 ust. 9, § 18 ust. 2 oraz § 33 ust. 2 jest określany w Umowie kredytu.
2. Zasady dystrybucji określone dla Kredytobiorcy mają także zastosowanie dla innych osób będących dłużnikami banku z tytułu spłaty kredytu.
3. Kredytobiorca może w każdym czasie złożyć dyspozycję zmiany kanału dystrybucji. Zmiana będzie obowiązywać od najbliższej zmiany wysokości oprocentowania kredytu przypadającej po dacie złożenia dyspozycji, bądź innej zmiany skutkującej zmianą harmonogramu spłaty kredytu.
4. Jeżeli Kredytobiorca wybrał kanał dystrybucji drogą elektroniczną, zobowiązuje się do:
  - 1) sprawdzania / logowania się, nie rzadziej niż raz na miesiąc nie później niż przed dniem spłaty raty kredytowej, skrzynki odbiorczej poczty elektronicznej e-mail w celu zapoznania się z zmienionym harmonogramem spłat / wiadomościami na temat zmian w Regulaminie i/lub Taryfie opłat i prowizji. Obowiązek ten powstaje każdego miesiąca obowiązywania Umowy kredytu i przez cały okres spłaty kredytu;
  - 2) utrzymywania poczty elektronicznej e-mail w stanie umożliwiającym odebranie wiadomości zawierającej informacje, o których mowa w ust. 1;
  - 3) niezwłocznego skontaktowania się z Bankiem w razie wystąpienia jakichkolwiek wątpliwości co do prawidłowej komunikacji z Bankiem za pośrednictwem poczty elektronicznej lub doręczania informacji, o których mowa w ust. 1.

### **§ 35.**

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 01.07.2014 r.*