

# **REGULAMIN UDZIELANIA KREDYTU NA CELE MIESZKANIOWE BANKU SPÓŁDZIELCZYM W NAŁĘCZOWIE**

## **§ 1.**

Regulamin określa zasady, warunki i tryb udzielania oraz spłaty kredytu na budownictwo mieszkaniowe, zwanego dalej kredytem.

## **§ 2.**

Przedmiotem kredytu na budownictwo mieszkaniowe mogą być nakłady na realizację inwestycji związane z:

1. budową domu jednorodzinnego lub wielomieszkaniowego,
2. budową lokalu mieszkalnego w domu wielomieszkaniowym,
3. nadbudową lub rozbudową budynku mieszkalnego,
4. adaptację pomieszczenia niemieszkalnego na cele mieszkalne,
5. remontem, modernizacją i renowacją lokali i budynków mieszkalnych, z wyjątkiem bieżącej konserwacji i odnowienia mieszkań,
6. uiszczenia wkładu budowlanego na mieszkanie w spółdzielni mieszkaniowej, wpłatą zaliczek na budowę domu lub mieszkania,
7. zakupem domu jednorodzinnego lub samodzielnego lokalu mieszkalnego w domu wielorodzinnym.

## **§ 3.**

1. O kredyt na budownictwo mieszkaniowe mogą ubiegać się:

- osoby fizyczne posiadające obywatelstwo polskie i na stałe zamieszkałe w Polsce,
- osoby fizyczne, obywatele państw obcych posiadających prawo stałego pobytu w Polsce, oraz zezwolenie MSW na zakup nieruchomości lub lokalu spółdzielczego.

2. Kredyty mogą być udzielane osobom fizycznym, pod warunkiem:

- posiadania pełnej zdolności do czynności prawnych,
- posiadania stałego, udokumentowanego źródła dochodu dającego gwarancję całkowitej spłaty kredytu wraz z odsetkami,

- ustanowienia prawnego zabezpieczenia zwrotności kredytu.

#### **§ 4.**

1. Osoba ubiegająca się o kredyt powinna przedłożyć:

a. dokumenty potwierdzające źródła i wysokość dochodu netto z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku, a mianowicie:

- osoby zatrudnione na podstawie umowy o pracę przedkładają zaświadczenie z zakładu pracy, zawierające informacje o okresie zatrudnienia, wysokości zarobków, ewentualnych zajęciach komorniczych,
- osoby prowadzące działalność gospodarczą - zaświadczenie urzędu skarbowego o wysokości dochodów, dokumenty rejestrowe firmy (np. zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej i inne).
- rolnicy - zaświadczenie urzędu gminy o wysokości dochodów z gospodarstwa, zaś osoby prowadzące działy specjalne produkcji rolnej - zaświadczenie urzędu skarbowego o dochodach, tytuł własności gospodarstwa.

b. Osoby inne niż wymienione w lit a-c, dokumenty potwierdzające źródła dochodów zapewniających spłatę kredytu.

Osoby, o których mowa w ust.1. lit. b i c przedkładają ponadto zaświadczenie o uregulowaniu zobowiązań podatkowych i składek ZUS (KRUS) .

Osoby składające wniosek o kredyt na cele mieszkaniowe do wniosku powinny dołączyć odpowiednio:

- akt własności działki budowlanej lub użytkowania wieczystego tej działki (wyciąg z czterech działów Księgi Wieczystej) - w przypadku domów jednorodzinnych,
- tytuł prawny do lokalu - w przypadku adaptacji, remontu lokali w domach wielomieszkaniowych,
- pozwolenie na budowę domu, rozbudowę lub adaptację domu,
- dokumentację projektowo-kosztorysową na budowę lub rozbudowę domu,
- zestawienie kosztów na remont domu,
- przedwstępną umowę na zakup domu/lokalu (przy kredycie na zakup).

#### **§ 5**

Kredyty nie mogą być udzielane osobom:

- pozostającym w okresie wypowiedzenia umowy o pracę,
- których wynagrodzenie bądź dochody zajęte są sądowym lub administracyjnym postępowaniem egzekucyjnym,
- które nie wywiązywały się w poprzednich okresach z terminowej spłaty udzielonych kredytów,
- w wieku przedpoborowym i poborowym, z wyjątkiem osób zwolnionych ze służby wojskowej,
- o nie ustalonych i nieudokumentowanych źródłach i wysokości dochodu,
- których miesięczne dochody są w ocenie BS zbyt niskie w stosunku do zobowiązań i nie zapewniają terminowej spłaty kredytu i odsetek.

## § 6

Kredyt stanowi uzupełnienie środków własnych wnioskodawcy przeznaczonych na finansowanie nakładów, o których mowa w § 2,

Wysokość udzielonego kredytu jest uzależniona od oceny zdolności kredytowej osoby składającej wniosek o udzielenie kredytu i spełnienia następujących warunków:

### **1. kwota kredytu nie powinna przekraczać 30-krotności miesięcznych dochodów netto kredytobiorcy.**

W przypadku ubiegania się o kredyt przez małżonków dochody stanowiące podstawę do obliczenia wysokości kredytu mogą być łączone.

### **2. rata kredytu wraz z odsetkami przypadająca do spłaty w danym miesiącu nie może być wyższa niż 50% średniomiesięcznych dochodów netto kredytobiorcy.**

## § 7.

1. Udział środków własnych wnioskodawcy nie może być niższy niż **20 %** planowanych kosztów inwestycji.

2. Do środków własnych wnioskodawcy, z zastrzeżeniem ust. 3 zalicza się:

- zgromadzone środki pieniężne wnioskodawcy,
- wartość działki budowlanej, gdy stanowi ona własność wnioskodawcy,
- pierwszą opłatę roczną wniesioną z tytułu użytkowania wieczystego terenu,
- wydatki poniesione na przygotowanie inwestycji do realizacji, w tym między innymi koszty projektu architektonicznego, koszty badań geologicznych, koszty opracowania dokumentacji technicznej - projektu,

- wartość wykonanych prac przy budowie oraz zgromadzonych materiałów.

3. W przypadku kredytu na remont, modernizację i renowację - do środków własnych wnioskodawcy zalicza się zgromadzone środki pieniężne oraz wartość wykonanych prac i zakupionych materiałów.

4. W indywidualnych przypadkach BS może określić inną wysokość udziału środków własnych. Decyzję w tym zakresie podejmuje Zarząd BS

## § 8

1. Kredyt na budownictwo mieszkaniowe udzielany przez BS może być kredytem krótko, średnio- lub długoterminowym. Okres kredytowania dla kredytów długoterminowych nie może przekraczać **35 lat, przy czym w dacie spłaty ostatniej raty kredytu - wiek kredytobiorcy nie może przekroczyć 65 lat.** Okres kredytowania liczy się od daty zawarcia umowy kredytowej do dnia całkowitej spłaty kredytu.

2. Okres karencji w spłacie kapitału może być dłuższy o 2 miesiące od okresu realizacji inwestycji, nie może jednak przekraczać 24 miesięcy.

## § 9.

1. Podstawowym zabezpieczeniem kredytu stosowanym przez BS jest hipoteka na kredytowanej nieruchomości, jednakże może zostać przyjęte także inne zabezpieczenie.

2. Formy prawnego zabezpieczenia zwrotu kredytu ustala Zarząd BS, w uzgodnieniu z wnioskodawcą, mając na uwadze jego realną wartość przez cały okres obowiązywania umowy o kredyt oraz możliwości odzyskania należności w przypadku konieczności podjęcia realizacji tego zabezpieczenia.

3. Obowiązujące wzory druków zabezpieczeń zawiera instrukcja "Zasady prawnego zabezpieczenia kredytów w BS.

## § 10.

Z tytułu przyznanego kredytu BS pobiera od Kredytobiorcy w dniu zawarcia umowy kredytowej prowizję należną Bankowi w wysokości określonej w umowie kredytowej, zgodnie z taryfą prowizji i opłat za czynności bankowe. Prowizja jest wyższa jeśli Kredytobiorca nie posiada w BS aktywnego rachunku bieżącego lub ROR.

## **§ 11.**

1. Kredyt oprocentowany jest według zmiennej stopy procentowej obowiązującej w okresach, za które odsetki są naliczane.
2. Stopa procentowa ustalona w umowie kredytowej może ulec podwyższeniu lub obniżeniu w przypadku zmiany łącznie dwóch spośród niżej wymienionych czynników:
  - stopy redyskonta weksli ustalonej przez Radę Polityki Pieniężnej i obwieszczonej przez Prezesa NBP,
  - poziomu rezerw obowiązkowych ustalanych przez Radę Polityki Pieniężnej i obwieszczanych przez Prezesa NBP,
  - ceny środków finansowych na rynku międzybankowym.
2. Zmiana wysokości oprocentowania następuje z dniem wejścia w życie uchwały Zarządu BS w tej sprawie.

## **§ 12.**

Rozpatrzenie wniosku o kredyt następuje nie później niż w ciągu 14 dni od daty złożenia pełnej dokumentacji kredytowej.

## **§ 13.**

1. Udzielenie kredytu następuje na podstawie umowy kredytowej zawartej pomiędzy Kredytobiorcą a BS według wzoru stanowiącego załącznik nr 2 do regulaminu.
2. Umowę kredytowa podpisują:
  - w imieniu BS osoby upoważnione do składania oświadczeń woli w zakresie praw i obowiązków w imieniu i na rzecz BS.
  - w imieniu Kredytobiorcy/ów - osoba/y fizyczna/e zaciągająca/e kredyt.
3. Jeśli Kredytobiorcą jest osoba fizyczna pozostająca w związku małżeńskim, niezbędne jest wyrażenie zgody na zaciągnięcie kredytu przez współmałżonka, nie będącego współkredytobiorcą, zgoda współmałżonka nie jest wymagana w przypadku gdy małżonek pozostaje w odrębności majątkowej i przedłoży akt notarialny lub orzeczenie sądu w tej sprawie.

## **§ 14.**

1. Uruchomienie kredytu następuje po ustanowieniu przez Kredytobiorcę zabezpieczenia kredytu oraz zapłaceniu należnej prowizji.
2. Wypłata kredytu może nastąpić jednorazowo lub w transzach, w formie gotówkowej lub bezgotówkowej.
3. Wypłata kolejnej transzy powinna być poprzedzona inspekcją na miejscu budowy w celu stwierdzenia prawidłowości wykorzystania kredytu lub udokumentowania przez Kredytobiorcę celowego wykorzystania poprzednio pobranej transzy kredytu.

## **§ 15.**

1. Spłata kredytu wraz z należnymi odsetkami może być dokonywana miesięcznie lub kwartalnie w zależności od ustaleń zawartych w umowie kredytowej:

a. w równych ratach kapitałowo-odsetkowych, przy czym:

- BS sporządza plan spłat zawierający terminy spłat i wysokość rat kredytu i odsetek, który stanowi integralną część umowy kredytowej,
- w przypadku zmiany stopy procentowej BS dokona korekty odsetek począwszy od najbliższego podokresu kapitałowo-odsetkowego i prześle Kredytobiorcy nowy plan spłaty.

b. w równych ratach kapitałowych wraz z należnymi odsetkami za kolejne okresy miesięczne /kwartalne.

2. Przy obliczaniu odsetek przyjmuje się faktyczną liczbę dni kalendarzowych w miesiącu, a w roku 365 .

## **§ 16.**

1. Przedterminowa spłata części lub całości kredytu wraz z należnymi odsetkami może nastąpić po wcześniejszym zawiadomieniu BS przez Kredytobiorcę co najmniej na 14 dni przed przewidywanym terminem spłaty.
2. W przypadku wcześniejszej spłaty kredytu bez zachowania terminu określonego w ust 1. BS może pobrać opłatę manipulacyjną w wysokości określonej w taryfie prowizji i opłat za czynności bankowe obowiązującej w BS.
3. W razie przedterminowej spłaty kredytu, bądź jego części, z zastrzeżeniem pkt.1 i 2, BS dokonuje korekty pobranych odsetek za cały okres kredytowania w dniu spłaty ostatniej raty kredytu. Skorygowane odsetki zaliczane są na spłatę pozostającego zadłużenia lub podlegają zwrotowi.

## **§ 17.**

1. Kredytobiorca zobowiązany jest w okresie kredytowania do niezwłocznego informowania BS o:

- uzyskanych w innych bankach kredytach, pożyczkach, gwarancjach i poręczeniach podając ich kwotę, przeznaczenie, warunki spłaty i formy zabezpieczenia,
- udzielonych poręczeniach na rzecz innych osób,
- zmianie nazwiska, adresu zamieszkania, miejsca pracy lub utraty stałych źródeł dochodów lub przychodów kredytobiorcy i poręczycieli,
- wszczętych przeciwko niemu sądowych lub administracyjnych postępowań egzekucyjnych.

### **§ 18.**

1. BS może wypowiedzieć całość lub część kredytu w przypadku:

- zagrożenia terminowej spłaty kredytu i odsetek na skutek utraty zdolności kredytowej,
- pozostawania w zwłoce przez Kredytobiorcę z zapłatą co najmniej dwóch rat kredytu i odsetek,
- znacznego obniżenia się wartości przyjętego zabezpieczenia zwrotności kredytu i braku możliwości dokonania dodatkowego zabezpieczenia,
- ujawnienia, że Kredytobiorca lub poręczyciele złożyli fałszywe oświadczenia lub dokumenty,
- niewykonania obowiązku niezwłocznego poinformowania o zmianie nazwiska, adresu zamieszkania, zakładu pracy lub utraty stałego źródła dochodu przez Kredytobiorcę lub poręczycieli,
- wszczęcia egzekucji wobec Kredytobiorcy przez innych wierzycieli.

2. Termin wypowiedzenia wynosi 30 dni. W przypadku nie spłacenia kredytu

w terminie wypowiedzenia, Bank dokonuje przeksięgowania pozostałej części zadłużenia na rachunek należności nie spłaconych następnego dnia po upływie okresu wypowiedzenia.

### **§ 19.**

Kredyt /rata kredytu/ nie spłacony w terminie płatności określonym w umowie kredytowej bądź w oświadczeniu o wypowiedzeniu kredytu jest oprocentowany wg stopy procentowej ustalonej dla kredytów przeterminowanych, obowiązującej w okresach, za które odsetki są naliczane. Odsetki w takiej wysokości są naliczane od następnego dnia po terminie płatności ustalonym w umowie kredytowej lub po upływie okresu wypowiedzenia umowy kredytowej.

## **§ 20.**

1. W przypadku niespłacenia kredytu /raty kredytu/ lub odsetek w terminie określonym w umowie kredytowej, Bank podejmuje niezwłocznie postępowanie windykacyjne. Środki przekazane na spłatę należności bankowych zalicza się kolejno na spłatę kosztów postępowania windykacyjnego, należnych odsetek, a następnie rat kapitałowych.

2. Bank zastrzega sobie prawo zaspokojenia wierzytelności z ustanowionych zabezpieczeń zwrotności kredytu, jak również wyboru zabezpieczenia, z którego będzie dochodził spłaty wierzytelności.

## **§ 21.**

W sprawach nie uregulowanych niniejszym regulaminem mają zastosowanie przepisy ustawy Prawo bankowe i Kodeksu cywilnego.