



REGULAMIN UDZIELANIA KREDYTÓW HIPOTECZNYCH DLA KLIENTÓW INDYWIDUALNYCH W BANKU SPÓŁDZIELCZYM W BRODNICY (tekst jednolity)

1. Postanowienia ogólne i definicje

§ 1

1. „Regulamin udzielania kredytów hipotecznych dla klientów indywidualnych w Banku Spółdzielczym w Brodnicy”, zwany dalej Regulaminem, określa szczegółowe warunki, zasady i tryb udzielania kredytów hipotecznych przeznaczonych dla klientów indywidualnych w Banku Spółdzielczym w Brodnicy.
2. Bank udziela kredytów hipotecznych w PLN.
3. Bank udziela kredytów hipotecznych Wnioskodawcom, którzy uzyskują dochód w PLN. W przypadku Wnioskodawców uzyskujących dochody w różnych walutach, dominujący dochód Wnioskodawcy osiągającego większość dochodów musi być w PLN.
4. W sprawach nieuregulowanych w Regulaminie mają zastosowanie obowiązujące przepisy prawne: Kodeks cywilny, Prawo bankowe, Ustawa o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami.

§ 2

Przez użyte w Regulaminie określenia należy rozumieć:

Bank – Bank Spółdzielczy w Brodnicy;

bazy danych – zbiory danych prowadzone dla celów oceny zdolności kredytowej przez instytucje, o których mowa w art. 105 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (t.j. Dz.U. z 2016 r., poz.1988 z późn. zm.) oraz biura informacji gospodarczej, o których mowa w ustawie z dnia 9 kwietnia 2010 r. o udostępnianiu informacji gospodarczych i wymianie danych gospodarczych (t.j. Dz.U. z 2014 r. poz.1015 z późn. zm.);

budowa - wykonywanie budynku mieszkalnego w określonym miejscu, a także odbudowę, rozbudowę, nadbudowę budynku mieszkalnego;

budynek mieszkalny – 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;

całkowita kwota do zapłaty – suma całkowitego kosztu kredytu i całkowitej kwoty kredytu;

całkowita kwota kredytu – maksymalna kwota wszystkich środków pieniężnych nieobejmujących kredytowanych kosztów kredytu, które Bank udostępnia Kredytobiorcy na podstawie Umowy kredytu;

całkowity koszt kredytu – wszelkie koszty, które Kredytobiorca jest zobowiązany ponieść w związku z Umową kredytu, w szczególności:

- 1) odsetki, prowizje, opłaty, podatki i marże, jeżeli są znane Bankowi oraz
- 2) koszty usług dodatkowych, 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;

czas obowiązywania Umowy – okres liczony od dnia zawarcia Umowy kredytu, do dnia określonego w Umowie jako ostateczny termin spłaty kredytu;

deweloper – przedsiębiorca w rozumieniu ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 459 z późn. zm.), który w ramach prowadzonej działalności gospodarczej na podstawie umowy deweloperskiej zobowiązuje się do ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość i przeniesienia tego prawa na nabywcę;

inny kredyt hipoteczny – kredyt hipoteczny przeznaczony na finansowanie celów mieszkaniowych zaciągnięty przez Kredytobiorcę w innym banku;

inwestor zastępczy (zbywca) – podmiot prowadzący inwestycję/przedsięwzięcie w zastępstwie Kredytobiorcy, np. deweloper, spółdzielnia mieszkaniowa;

karencja – określony w Umowie kredytu okres od dnia wypłaty kredytu lub pierwszej transzy kredytu do dnia poprzedzającego dzień spłaty pierwszej raty kapitałowej kredytu; w okresie karencji Kredytobiorca zobowiązany jest do spłaty jedynie rat odsetkowych;

kredyt hipoteczny/kredyt – kredyt zabezpieczony hipoteką na nieruchomości, który jest kredytem hipotecznym w rozumieniu art. 3 Ustawy z dnia 23 marca 2017 r. o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami (Dz.U. z 2017 r., poz 819 z późn. zm.);

Kredytobiorca – osoba fizyczna (konsument w rozumieniu Kodeksu cywilnego) posiadająca pełną zdolność do czynności prawnych, która zawarła z Bankiem Umowę kredytu;

lokal mieszkalny - samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1892 z późn. zm.), to jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych;

nieruchomość – nieruchomość mieszkalna i/lub nieruchomość komercyjna; położone na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej;

nieruchomość komercyjna - nieruchomość nie będąca nieruchomością mieszkalną;

nieruchomość mieszkalna – działka gruntu zabudowana lub mająca zostać zabudowana budynkiem mieszkalnym (działka budowlana), budynek mieszkalny stanowiący odrębny od gruntu przedmiot własności lub będący przedmiotem

spółdzielczego własnościowego prawa, lokal mieszkalny stanowiący odrębną własność lub będący przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa;

niski udział/wkład własny – różnica pomiędzy wymaganym udziałem własnym, a udziałem własnym Kredytobiorcy, nie niższym niż 10% kosztu realizacji przedsięwzięcia;

Oddział – terenowa placówka Banku, prowadząca bezpośrednią obsługę Klienta;

okres wykorzystania kredytu – okres liczony od dnia uruchomienia pierwszej transzy kredytu do dnia uruchomienia ostatniej transzy kredytu;

Poręczyciel – osoba fizyczna posiadająca pełną zdolność do czynności prawnych, odpowiedzialna solidarnie z Kredytobiorcą za spłatę kredytu;

przedsięwzięcie deweloperskie – proces, w wyniku którego na rzecz nabywcy ustanawiane lub przenoszone jest prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, obejmujący budowę oraz czynności faktyczne i prawne niezbędne do rozpoczęcia budowy oraz oddania obiektu budowlanego do użytku;

remont – wykonywanie w istniejącym budynku mieszkalnym lub lokalu mieszkalnym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie materiałów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym;

reprezentatywny przykład – określone przez Bank warunki Umowy kredytu, na których Bank spodziewa się zawrzeć co najmniej dwie trzecie Umów danego rodzaju przy uwzględnieniu przez te Umowy średniego okresu kredytowania, całkowitej kwoty kredytu i częstotliwości występowania na rynku Umów danego rodzaju;

rzeczywista roczna stopa oprocentowania/RRSO – całkowity koszt kredytu ponoszony przez Kredytobiorcę, wyrażony jako wartość procentowa całkowitej kwoty kredytu w stosunku rocznym;

Taryfa prowizji i opłat bankowych – „Taryfa prowizji i opłat bankowych Banku Spółdzielczego w Brodnicy dla klientów indywidualnych”;

trwały nośnik – materiał lub urządzenie służące do przechowywania i odczytywania informacji przekazywanych Kredytobiorcy w związku z Umową kredytu, przez czas odpowiedni do celów jakim informacje te służą oraz pozwalające na odtworzenie tych informacji w niezmienionej postaci;

ubezpieczenie niskiego wkładu własnego (ubezpieczenie NWW) – ubezpieczenie ryzyka Banku w zakresie spłaty części kredytu, odpowiadającej różnicy pomiędzy wymaganym udziałem własnym a udziałem własnym Kredytobiorcy nie niższym niż 10% kosztu realizacji przedsięwzięcia;

ubezpieczenie pomostowe - ubezpieczenie ryzyka Banku w zakresie spłaty kredytu do dnia uprawomocnienia się postanowienia sądu o dokonaniu wpisu hipoteki na rzecz Banku;

Umowa dodatkowa – usługa świadczona przez podmiot inny niż Bank, bez pośrednictwa Banku i/lub której nabycie nie jest wymagane przez Bank dla uzyskania kredytu lub uzyskania go na określonych warunkach;

Umowa kredytu – umowa zawarta w formie pisemnej pomiędzy Kredytobiorcą a Bankiem, na podstawie której zostaje udzielony kredyt lub zostaje udzielone przyrzeczenie udzielenia kredytu;

Usługa dodatkowa – usługa oferowana konsumentowi łącznie z Umową o kredyt; jest to wyłącznie usługa świadczona przez Bank lub przez podmiot trzeci za pośrednictwem Banku bądź przez podmiot trzeci na podstawie umowy pomiędzy podmiotem a Bankiem, której nabycie jest wymagane przez Bank dla uzyskania kredytu lub uzyskania go na określonych warunkach;

Wnioskodawca – osoba fizyczna (konsument w rozumieniu kodeksu cywilnego) posiadająca pełną zdolność do czynności prawnych, ubiegająca się o kredyt;

wycena nieruchomości/operat szacunkowy - bieżące oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia kredytu ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego przeszkolonego w sektorze bankowym;

wymagany udział/wkład własny – udział własny Kredytobiorcy wynoszący co najmniej 20% kosztu realizacji przedsięwzięcia;

zdolność kredytowa – zdolność do spłaty zaciągniętego kredytu wraz z odsetkami w terminach i wysokościach określonych w Umowie kredytu.

2. Warunki udzielenia kredytu

§ 3

1. Kredyt może być udzielony Wnioskodawcy, który spełnia łącznie następujące warunki:

- 1) posiada pełną zdolność do czynności prawnych;
- 2) posiada obywatelstwo polskie lub jest cudzoziemcem legitymującym się kartą stałego pobytu lub jest obywatelem kraju będącego członkiem Unii Europejskiej;
- 3) posiada miejsce zamieszkania w Polsce;
- 4) posiada zdolność kredytową;
- 5) przedstawi zabezpieczenie spłaty kredytu wymagane przez Bank.

2. Kredyt nie może być udzielony Wnioskodawcom:

- 1) nie posiadającym dochodów – źródłem dochodu nie mogą być: alimenty, renty rodzinne w części przysługujące członkom rodziny Wnioskodawcy, świadczenia rodzinne, świadczenia pielęgnacyjne, dodatki rodzinne;
- 2) o nieustalonych źródłach dochodów;
- 3) przebywającym na urlopie wychowawczym lub bezpłatnym;
- 4) zatrudnionym w zakładzie pracy, który znajduje się w stanie upadłości lub likwidacji z wyjątkiem likwidacji zakładu państwowego w związku z jego prywatyzacją;
- 5) zatrudnionym na umowę o pracę, powołania, wyboru, mianowania lub kontraktu, jeżeli nie przepracowały w aktualnym zakładzie pracy co najmniej trzech miesięcy, za wyjątkiem zmiany zakładu pracy i udokumentowania ciągłości pracy;

- 6) prowadzącym działalność gospodarczą i wykonującym wolny zawód przez okres krótszy niż trzy miesiące;
- 7) znajdującym się w okresie wypowiedzenia stosunku pracy;
- 8) posiadającym zadłużenia podatkowe lub zrównane z podatkowymi (w tym zobowiązania w szczególności wobec ZUS, KRUS), przez Wnioskodawców, którzy uzyskują dochody z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej, zawodowej lub rolniczej.

3. Przeznaczenie Kredytu

§ 4

Kredyt hipoteczny może być przeznaczony na:

- 1) finansowanie celów mieszkaniowych:
 - a) zakup działki budowlanej;
 - b) zakup działki budowlanej bądź rolnej, w przypadku gdy jest na niej rozpoczęta budowa - pod warunkiem, iż Kredytobiorca zaciąga jednocześnie kredyt na jej dokończenie lub dokumentuje środki własne na dokończenie budowy;
 - c) zakup działki rolnej – pod warunkiem posiadania prawomocnej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zaciągnięcia kredytu na budowę budynku mieszkalnego;
 - d) zakup lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego;
 - e) nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - f) nabycie własnościowego prawa do budynku mieszkalnego (wybudowanego) w spółdzielni mieszkaniowej;
 - g) przekształcenie lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności;
 - h) wykup mieszkania komunalnego lub zakładowego;
 - i) inwestycje mieszkaniowe realizowane przez Kredytobiorcę lub inwestora zastępczego:
 - budowa, dokończenie budowy, wykończenie budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego,
 - remont budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego;
 - j) zakup pomieszczenia przynależnego, miejsca parkingowego lub garażu będącego elementem transakcji finansowanej w ramach kredytu;
 - k) nabycie udziału we współwłasności budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość;
 - l) spłatę zadłużenia z tytułu innego kredytu hipotecznego, pod warunkiem, iż kredyt udzielony był na cele zgodne z postanowieniami Regulaminu oraz obsługiwany jest terminowo;
 - ł) refinansowanie kosztów poniesionych przez Kredytobiorcę na cele, o których mowa w pkt. a) – k), jeżeli zostały one poniesione na maksymalnie 6 miesięcy przed datą złożenia wniosku kredytowego.
 - m) nabycie lub utrzymanie prawa własności budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość.
- 2) finansowanie celów dowolnych,
- 3) konsolidację, tj. spłatę zobowiązań Wnioskodawcy niezwiązanych bezpośrednio z jego działalnością gospodarczą, a wynikających z kredytów lub pożyczek zaciągniętych w Banku lub innych bankach lub instytucjach finansowych, w szczególności z tytułu:
 - a) kredytów / pożyczek gotówkowych/hipotecznych,
 - b) kredytów samochodowych,
 - c) limitów w karcie kredytowej,
 - d) kredytów odnawialnych,

§ 5

1. Bank może także udzielić kredytu hipotecznego na zakup od dewelopera nieruchomości, dla której nie urządzono księgi wieczystej, pod następującymi warunkami:
 - 1) brakiem przeszkód prawnych do urządzenia księgi wieczystej dla zbywanej części nieruchomości, wykazanych przez Wnioskodawcę, w szczególności poprzez przedłożenie wypisu z księgi wieczystej urządzonej dla nieruchomości dewelopera, na której wybudowana jest zbywana nieruchomość,
 - 2) stwierdzeniem, że księga wieczysta jest wolna od obciążeń, bądź w przypadku, gdy nieruchomość jest obciążona na rzecz banku - po złożeniu przez Wnioskodawcę oświadczenia wierzyciela dewelopera, na rzecz którego jest ustanowiona hipoteka, o warunkach zwolnienia z obciążenia zbywanej części nieruchomości,
 - 3) wykazaniem przez Wnioskodawcę, że nieruchomość zbywana na jego rzecz została wybudowana przez dewelopera zgodnie z pozwoleniem na budowę i dokumentacją techniczną, w szczególności poprzez złożenie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie nieruchomości.
2. Bank może udzielić kredytu konsolidacyjnego z przeznaczeniem na spłatę zobowiązań wynikających z jednego lub kilku tytułów, o których mowa w § 4 pkt. 3).
3. Dopuszcza się możliwość łączenia celów kredytowania w ramach jednego wniosku kredytowego.

4. Udział własny - kredyt hipoteczny na finansowanie celów mieszkaniowych

§ 6

1. Kredyt hipoteczny przeznaczonych na finansowanie celów mieszkaniowych stanowi uzupełnienie środków własnych Kredytobiorcy w finansowaniu przedsięwzięcia, stanowiącego cel kredytu. Kredytobiorca powinien posiadać środki własne (udział własny) w wysokości pozwalającej (wraz z uzyskanym kredytem) na realizację tego przedsięwzięcia. Środki własne nie mogą pochodzić z innego kredytu.
2. Kredytobiorca powinien posiadać wymagany udział własny, z zastrzeżeniem ust. 3.
3. Bank dopuszcza udzielenie kredytu Kredytobiorcy posiadającemu udział własny nie niższy niż 10%. Skutkuje to ustanowieniem przez Bank ubezpieczenia NWW.
4. Kwota niskiego udziału własnego ustalana jest w momencie podejmowania przez Bank decyzji o udzieleniu kredytu i jest aktualna na dzień zawarcia Umowy kredytu.
5. Do dnia pełnego pokrycia przez Kredytobiorcę wymaganego udziału własnego, Bank z uwagi na ponoszone ryzyko kredytowe wynikające z niskiego wkładu własnego podwyższy marżę, zgodnie z warunkami określonymi w Umowie kredytu.
6. Udziałem własnym mogą być udokumentowane:
 - 1) dokonane wpłaty na poczet kwoty zakupu wraz z odpowiednią umową;
 - 2) poniesione koszty budowy, w tym m.in. koszty projektu budowlanego, przyłącza energetycznego, a w szczególności wartość wykonanych robót budowlanych – w wysokości potwierdzonej rachunkami lub fakturami oraz stosownymi wpisami w dzienniku budowy lub na podstawie kosztorysu sporządzonego przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia;
 - 3) wartość zgromadzonych materiałów budowlanych, których wartość potwierdzają faktury lub rachunki oraz stosowny wykaz ze wskazaniem miejsca składowania a w przypadku ich braku kosztorys sporządzony przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia;
 - 4) wartość działki na której będzie prowadzona inwestycja, w przypadku gdy działka ta nie jest obciążona kredytem - określona na podstawie wyceny nieruchomości dokonanej przez rzeczoznawcę majątkowego przeszkolonego w sektorze bankowym lub na podstawie aktu notarialnego jej zakupu, sporządzonego w okresie nie dłuższym niż 12 m-cy przed dniem złożenia wniosku kredytowego;
 - 5) środki pieniężne zgromadzone na rachunkach bankowych;
 - 6) premia gwarancyjna z książeczki mieszkaniowej w PKO BP lub z książeczki mieszkaniowej prowadzonej w banku spółdzielczym,
 - 7) kwoty spłaconych już rat kredytu oraz wysokość wniesionego wkładu własnego podczas realizowania pierwotnej transakcji kredytowej lub wartość nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu określona na podstawie wyceny nieruchomości dokonanej przez rzeczoznawcę majątkowego przeszkolonego w sektorze bankowym pomniejszona o kwotę kredytu – w przypadku wniosku o kredyt hipoteczny na spłatę innego kredytu hipotecznego,
7. Udział własny musi być angażowany w transakcję finansowaną w ramach kredytu przed środkami kredytowymi. Warunkiem uruchomienia kredytu (transzy), jest rozliczenie wykorzystania udziału własnego poprzez dostarczenie do Banku faktur i/lub rachunków i/lub kosztorysu powykonawczego sporządzonego przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia.
8. W przypadku kredytu wypłacanego w transzach dopuszcza się możliwość rozliczenia wykorzystania udziału własnego przed wypłatą kolejnych transz lub przed wypłatą ostatniej transzy.

§ 7

Przez koszt realizacji inwestycji/przedsięwzięcia, rozumie się, w przypadku kredytu hipotecznego na:

- 1) nabycie prawa własności, spółdzielczego własnościowego prawa do budynku mieszkalnego/lokalu mieszkalnego, udziału we współwłasności – cenę wynikającą z umowy sprzedaży;
- 2) przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego/budynku mieszkalnego w prawo własności lokalu – cenę określoną przez spółdzielnię mieszkaniową, jaką Wnioskodawca winien uiścić, aby je nabyć;
- 3) wykup lokalu mieszkalnego od Gminy, Skarbu Państwa, zakładu pracy – cenę określoną przez właściciela, jaką Wnioskodawca winien uiścić, aby nabyć ten lokal na własność;
- 4) nabycie prawa własności nieruchomości lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego budowanego przez dewelopera, spółdzielnię mieszkaniową – cenę wskazaną w umowie zawartej między Wnioskodawcą a deweloperem lub spółdzielnią mieszkaniową;
- 5) budowę, dokończenie budowy, remont, wykończenie budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego – wartość tych prac wynikającą z kosztorysu;
- 6) spłatę innego kredytu hipotecznego – pozostałe do spłaty saldo spłacanego kredytu, ustalone na podstawie zaświadczenia z banku, w którym będzie spłacony kredyt.

5. Oprocentowanie kredytu i RRSO

§ 8

1. Warunki i zasady oprocentowania kredytu określa Umowa kredytu.
2. Przy ustalaniu RRSO Bank uwzględnia całkowity koszt kredytu ponoszony przez Kredytobiorcę, z wyłączeniem opłat z tytułu niewykonania swoich zobowiązań wynikających z Umowy kredytu.
3. Założenia przyjęte w celu wyliczenia RRSO określone są w Umowie kredytu.

6. Zabezpieczenie spłaty kredytu

§ 9

1. Podstawowymi, obligatoryjnymi formami zabezpieczenia kredytu są:

- 1) weksel in blanco Kredytobiorcy z klauzulą „nie na zlecenie”, wystawiony na rzecz Banku wraz z deklaracją wekslową,
 - 2) hipoteka na nieruchomości będącej przedmiotem kredytowania i/lub stanowiącej przedmiot zabezpieczenia kredytu,
 - 3) cesja na rzecz Banku praw z umowy ubezpieczenia nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia kredytu od ognia i innych zdarzeń losowych – zabezpieczenie to nie ma zastosowania w przypadku niezabudowanych nieruchomości,
 - 4) dla kredytów uruchamianych przed uprawomocnieniem się postanowienia sądu do dokonaniu wpisu hipoteki na rzecz Banku - ubezpieczenie na wypadek śmierci Kredytobiorcy/ów na czas określony w Umowie kredytu i wskazanie Banku jako głównego uposażonego do otrzymania świadczenia na wypadek śmierci- zabezpieczenie to nie ma zastosowania w przypadku kredytów, które są objęte ubezpieczeniem pomostowym lub dla których ustanowiono zabezpieczenie przejściowe w formie innej niż hipoteka na nieruchomości.
2. W przypadku gdy nie jest możliwe ustanowienie hipoteki docelowej stanowiącej zabezpieczenie kredytu przed jego uruchomieniem, Kredytobiorca zobowiązany jest ustanowić przejściowe zabezpieczenie kredytu, które może stanowić:
- 1) hipoteka na innej nieruchomości;
 - 2) poręczenie według prawa cywilnego i wekslowego przez osobę spełniającą warunki wymagane przez Bank dla Kredytobiorcy;
 - 3) kaucja pieniężna;
 - 4) przewłaszczenie kwoty pieniężnej;
 - 5) blokada środków pieniężnych na rachunku bankowym;
 - 6) zastaw rejestrowy na rzeczy ruchomej lub przewłaszczenie na zabezpieczenie.
3. Zabezpieczenie przejściowe zostanie zwolnione niezwłocznie po otrzymaniu przez Bank informacji o ustanowieniu zabezpieczeń docelowych, w tym po powzięciu informacji o uprawomocnieniu się postanowienia sądu o dokonaniu wpisu hipoteki stanowiącej docelowe zabezpieczenie kredytu.
4. W przypadku kredytu na finansowanie celów mieszkaniowych, jeżeli nie zostanie przez Kredytobiorcę ustanowione zabezpieczenie, o którym mowa w ust. 2, Bank w celu zabezpieczenia kredytu ustanowi ubezpieczenie pomostowe i z uwagi na ponoszone ryzyko związane z brakiem wpisu hipoteki, do dnia uprawomocnienia wpisu hipoteki podwyższy marżę na zasadach określonych w Umowie kredytu.
5. W przypadku kredytu na nabycie prawa własności lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego wybudowanego przez spółdzielnię mieszkaniową, uruchomienie kredytu może nastąpić po dokonaniu cesji na Bank wierzytelności z tytułu wkładu budowlanego, jeśli taki istnieje.
6. W przypadku kredytu na zakup nieruchomości od dewelopera uruchomienie kredytu może nastąpić po:
- 1) zawarciu umowy cesji wierzytelności z rachunku powierniczego prowadzonego dla przedsięwzięcia deweloperskiego, w ramach którego rozpoczęcie sprzedaży nastąpiło po 28 kwietnia 2012 r., z którego następuje spełnienie świadczenia pieniężnego na rzecz dewelopera, na poczet ceny nabycia nieruchomości,
 - 2) przedłożeniu w Banku zobowiązania banku prowadzącego ten rachunek powierniczy, na wypadek odstąpienia od umowy deweloperskiej, względnie jej rozwiązania, zwrotu na rzecz Banku środków zgromadzonych na tym rachunku powierniczym.

§ 10

1. Na wniosek Kredytobiorcy Bank może przyjąć jako obowiązkowe zabezpieczenie kredytu hipotekę na nieruchomości stanowiącej własność osoby trzeciej/posiadaną przez osobę trzecią, z zastrzeżeniem ust.2.
2. W przypadku kredytu hipotecznego przeznaczanego na finansowanie nieruchomości przynajmniej jeden z Wnioskodawców musi nabywać lub posiadać tytuł prawny do nieruchomości, z którą związany jest cel kredytowania.
3. W przypadku ustanowienia hipoteki na nieruchomości będącej w posiadaniu osoby trzeciej, obowiązek ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych oraz dokonania cesji praw z ww. polisy na Bank spoczywa solidarnie na Kredytobiorcy oraz na właścicielu nieruchomości. Właściciel/posiadacz ten jest zobowiązany do złożenia w Banku oświadczenia zawierającego zobowiązanie do zawarcia i utrzymywania do chwili całkowitej spłaty zobowiązań z tytułu kredytu umowy ubezpieczenia przedmiotowej nieruchomości oraz przelania na rzecz Banku praw z tej umowy ubezpieczenia.

§ 11

Bank ma prawo wyboru form zabezpieczeń przedstawionych przez Wnioskodawcę w zależności od oceny ryzyka kredytowego, rodzaju nakładów inwestycyjnych, kwoty kredytu, okresu kredytowania oraz realności zabezpieczenia w całym okresie kredytowania.

§ 12

Kredytobiorca w całym okresie kredytowania ponosi koszty ustanawiania, utrzymywania i odnawiania ustanowionych przez siebie zabezpieczeń, o których mowa w Umowie kredytu.

§ 13

Ubezpieczenia dotyczące kredytu dzielą się na:

- 1) ubezpieczenia na rzecz Kredytobiorców, tj: ubezpieczenia na życie - ubezpieczenie na wypadek śmierci, ubezpieczenie na wypadek poważnego zachorowania oraz ubezpieczenia majątkowe - ubezpieczenie od utraty pracy, ubezpieczenie nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu;
- 2) ubezpieczenia na rzecz Banku tj. ubezpieczenie pomostowe, ubezpieczenie NWW.

§ 14

1. Wszystkie umowy ubezpieczeń muszą być zawarte w zakładzie ubezpieczeniowym, które Bank zaakceptuje, a umowa ubezpieczenia musi spełnia kryteria minimalnego zakresu ochrony ubezpieczeniowej.
2. Kredytobiorca jest zobowiązany do utrzymywania ważności wszystkich ubezpieczeń wskazanych w Umowie kredytu oraz każdorazowego cedowania praw z tych umów na rzecz Banku, zgodnie z warunkami określonymi w Umowie kredytu.

§ 15

1. W przypadku ubezpieczeń na rzecz Banku:
 - 1) Kredytobiorca nie jest stroną umowy ubezpieczenia- ubezpieczającym i ubezpieczonym jest Bank,
 - 2) Kredytobiorca nie jest objęty ochroną ubezpieczeniową na podstawie umowy ubezpieczenia,
 - 3) wyłącznym beneficjentem praw z umowy ubezpieczenia jest Bank,
 - 4) Kredytobiorca nie ma możliwości rezygnacji z tych ubezpieczeń.
2. Z dniem wypłaty odszkodowania przez towarzystwo ubezpieczeniowe roszczenie Banku do Kredytobiorcy z tytułu Umowy przechodzi z mocą praw (art. 828 Kodeksu cywilnego) na towarzystwo ubezpieczeniowe do wysokości wypłaconego odszkodowania.

7. Przyjmowanie i rozpatrywanie wniosków kredytowych

§ 16

1. Każdy Wnioskodawca ubiegający się o kredyt powinien okazać:
 - 1) dokument tożsamości: dowód osobisty lub paszport lub kartę stałego pobytu;
 - 2) dokumenty stwierdzające źródło i wysokość osiąganego dochodu.
2. W przypadku gdy Wnioskodawca pozostaje w związku małżeńskim, współmałżonek/współmałżonka przystępuje do kredytu jako Współkredytobiorca. Nie dotyczy to sytuacji istnienia pomiędzy małżonkami rozdzielności majątkowej, rozvodu lub separacji.
3. Wnioskodawca w poniższych przypadkach zobowiązany jest przedstawić dodatkowe dokumenty, tj:
 - 1) w przypadku rozdzielności majątkowej – orzeczenie sądu lub akt notarialny ustanowienia między małżonkami rozdzielności majątkowej,
 - 2) w przypadku rozvodu bądź separacji – wyrok sądu stwierdzający rozwód bądź separację.

§ 17

1. Podstawą udzielenia kredytu jest złożenie przez Wnioskodawcę poprawnie i kompletnie wypełnionego wniosku kredytowego wraz z kompletem dokumentów wymaganych przez Bank.
2. Wnioskodawca zobowiązany jest do okazania oryginałów wszystkich dokumentów wymaganych jako uzupełnienie wniosku kredytowego. Kopie sporządzane są przez pracownika Oddziału i poświadczane przez niego za zgodność z oryginałem. W przeciwnym wypadku kopie lub odpisy sporządzone na użytek Banku powinny być potwierdzone notarialnie.
3. Zaświadczenia dołączane do wniosku kredytowego ważne są w okresie 1 miesiąca od daty ich wystawienia, z wyjątkiem wyceny nieruchomości, której data sporządzenia nie może być wcześniejsza niż 12 miesięcy przed złożeniem wniosku kredytowego.
4. Za dzień złożenia wniosku kredytowego przyjmuje się dzień dostarczenia ostatniego wymaganego przez Bank dokumentu. Bank nie przyjmuje wniosków nie kwalifikujących się do merytorycznego rozpatrzenia, tzn. niekompletnych, zawierających uchybienia formalne, sprzeczne dane.

§ 18

1. Bank przekazuje Wnioskodawcy decyzję w sprawie udzielenia kredytu (decyzję kredytową) na trwałym nośniku, w 21 dniu kalendarzowym od dnia otrzymania wniosku kredytowego, chyba że Wnioskodawca wyrazi zgodę na wcześniejsze przekazanie decyzji kredytowej.
2. Decyzja kredytowa stanowi ofertę w rozumieniu art. 66 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny.
3. Decyzja kredytowa jest wiążąca dla Banku przez okres co najmniej 14 dni kalendarzowych od dnia jej przekazania, a w przypadku skrócenia 21-dniowego terminu za zgodą Wnioskodawcy, zgodnie z ust. 1, termin ważności decyzji kredytowej ulega wydłużeniu o okres o jaki został skrócony ten 21-dniowy termin.

§ 19

1. Jeżeli Bank odmówi Wnioskodawcy udzielenia kredytu hipotecznego na podstawie informacji zawartych w bazie danych lub zbiorze danych Banku, niezwłocznie przekazuje Wnioskodawcy na trwałym nośniku, bezpłatną informację o wynikach tego sprawdzenia oraz wskazuje bazę danych lub zbiór danych, w których tego sprawdzenia dokonano.
2. W przypadku odmowy udzielenia kredytu hipotecznego w związku z negatywną oceną zdolności kredytowej, Bank niezwłocznie poinformuje Wnioskodawcę na trwałym nośniku o odrzuceniu wniosku kredytowego.
3. W przypadku decyzji negatywnej Bank zwraca złożone przez Wnioskodawcę dokumenty za potwierdzeniem odbioru, z wyjątkiem wniosku kredytowego i innych dokumentów sporządzanych na wzorach Banku.

8. Zawarcie Umowy kredytu

§ 20

1. Udzielenie kredytu następuje na podstawie Umowy kredytu zawartej pomiędzy Bankiem a Wnioskodawcą.
2. Umowę kredytu sporządza się w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

3. Umowę kredytu podpisują za Bank osoby do tego upoważnione oraz Kredytobiorca pełnym imieniem i nazwiskiem.
4. Umowa kredytu wiąże strony dopiero po złożeniu wszystkich podpisów.
5. Osoby, o których mowa w ust. 3 parafują każdą stronę Umowy kredytu.
6. Bank jest zobowiązany niezwłocznie doręczyć Kredytobiorcy Umowę kredytu.

9. Realizacja i rozliczenie kredytu

§ 21

1. Wypłata kredytu następuje jednorazowo lub w transzach, zgodnie z Umową kredytu, po spełnieniu przez Kredytobiorcę następujących warunków:
 - 1) przedstawieniu przez Kredytobiorcę dowodów ustanowienia wymaganych zabezpieczeń spłaty kredytu, w tym po przedstawieniu potwierdzenia wpływu wniosku do sądu o wpis hipoteki bądź notarialnego oświadczenia właściciela nieruchomości o ustanowieniu tego prawa,
 - 2) udokumentowaniu przez Kredytobiorcę spełnienia warunków dodatkowych wymaganych do wypłaty, zawartych w Umowie kredytu,
 - 3) w przypadku zakupu nieruchomości - po przedłożeniu umowy sprzedaży nieruchomości sporządzonej w formie aktu notarialnego, bądź umowy przedwstępnej sporządzonej w formie aktu notarialnego, a w przypadku dokonywania zakupu od spółdzielni mieszkaniowej, zakładu pracy lub z zasobów komunalnych – po przedłożeniu dokumentu sprzedawcy o sprzedaży budynku mieszkalnego / lokalu mieszkalnego danej osobie, potwierdzającego w szczególności cenę zbywanej nieruchomości, wysokość wniesionej wpłaty, kwotę ewentualnej bonifikaty, kwotę pozostającą do zapłaty, sposób i termin zapłaty oraz przewidywany termin zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego;
 - 4) w przypadku kredytu udzielanego na spłatę innego kredytu, który jest zabezpieczony na nieruchomości, która ma stanowić zabezpieczenie kredytu, uruchomienie kredytu może nastąpić po:
 - a) dostarczeniu aktualnego zaświadczenia banku, zawierającego informację na temat warunków zwolnienia hipoteki przez ten bank wskazującego kwotę zadłużenia z tytułu kapitału, odsetek i innych kosztów, po uregulowaniu których bank zwolni to zabezpieczenie,
 - b) przedłożeniu wniosku o wpis hipoteki na nieruchomości wraz z dowodem złożenia go we właściwym sądzie prowadzącym księgę wieczyste i uiszczenia wymaganych opłat sądowych,
 - c) przedłożeniu wniosku właściciela nieruchomości o wpis roszczenia o przeniesienie hipoteki Banku na miejsce opróżnione do wysokości sumy hipoteki oraz uiszczeniu wymaganych opłat sądowych lub przedłożeniu dokumentu potwierdzającego zwolnienie od opłat (dysponowanie opróżnionym miejscem ma zastosowanie do wpisów od 20.02.2011 r.),
2. Bank dokonuje wypłaty kredytu :
 - 1) w przypadku zakupu nieruchomości – zbywcy nieruchomości w formie gotówkowej lub przelewem na wskazany przez zbywcę rachunek,
 - 2) w przypadku remontu, budowy, dokończenia budowy, wykończenia budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego – w formie gotówkowej lub przelewem na rachunek wskazany przez Kredytobiorcę;
 - 3) w przypadku spłaty innego kredytu hipotecznego – przelewem na spłatę zadłużenia Kredytobiorcy,
 - 4) w przypadku kredytu hipotecznego na finansowanie celów dowolnych – w formie gotówkowej lub przelewem na rachunek wskazany przez Kredytobiorcę,
 - 5) w przypadku kredytu udzielonego na zakup działki z zamiarem rozpoczęcia budowy lub rozpoczętą budową oraz na jej dokończenie:
 - a) część kredytu przeznaczanego na zakup wypłacana jest zbywcy nieruchomości w formie gotówkowej lub przelewem na wskazany przez zbywcę rachunek,
 - b) pozostała część kredytu - w formie gotówkowej lub przelewem na rachunek wskazany przez Kredytobiorcę;
 - 6) w przypadku nabycia prawa własności lub spółdzielczego własnościowego prawa do budynku mieszkalnego/lokalu od inwestora zastępczego – przelewem na rachunek wskazany przez inwestora zastępczego.
 - 7) w przypadku konsolidacji - przelewem na rachunki wskazane do spłaty kredytów, pozostała część w formie gotówkowej lub przelewem na rachunek wskazany przez Kredytobiorcę,
3. Wysokość i terminy wypłat transz kredytu określone są na podstawie kosztorysu oraz harmonogramu realizacji inwestycji i odpowiadają planowanym kosztom oraz terminom realizacji etapu finansowanego daną transzą.
4. W przypadku inwestycji realizowanych przez spółdzielnię mieszkaniową lub dewelopera wysokość i terminy wypłat transz określa się na podstawie postanowień umowy zawartej pomiędzy Kredytobiorcą a inwestorem, określających wysokość i terminy kolejnych rat wpłacanych na rzecz inwestora.
5. W przypadku kredytów przeznaczonych na finansowanie inwestycji realizowanej przez Kredytobiorcę, wypłata kolejnych transz kredytu (począwszy od drugiej, a przypadku zakupu działki budowlanej z zamiarem rozpoczęcia budowy począwszy od trzeciej) wymaga inspekcji pracownika Oddziału na terenie realizowanej inwestycji w celu sprawdzenia stanu zaawansowania robót budowlanych oraz prawidłowości wykorzystania środków z poprzedniej transzy.
6. Uruchomienie kolejnej transzy kredytu może być dokonane po rozliczeniu wykorzystania transzy poprzedniej.
7. Bank może odmówić wypłaty lub odroczyć wypłatę kolejnej transzy kredytu, częściowo lub w całości, z powodu braku widocznego postępu robót, nieodpowiedniego udokumentowania wykorzystania poprzednich transz, dokonania przez Kredytobiorcę istotnych zmian w projekcie inwestycji bez określonych prawem budowlanym pozwoleń i/ lub bez zgody Banku.

1. Okres realizacji inwestycji w przypadku finansowania celów mieszkaniowych nie może przekroczyć 24 m-cy od dnia uruchomienia kredytu.
2. W przypadku kredytu na budowę okres wskazany w ust. 1 liczy się do dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie albo upływu terminu wniesienia sprzeciwu przez właściwy organ na zawiadomienie o zakończeniu budowy.

§ 23

1. Kredytobiorca rozlicza kredyt hipoteczny przeznaczonych na finansowanie celów mieszkaniowych w jeden z poniższych sposobów:
 - 1) 20% kwoty udzielonego kredytu na podstawie własnego oświadczenia bez konieczności przedstawiania faktur lub rachunków, pozostałe 80% na podstawie faktur i/lub rachunków i/lub kosztorysu powykonawczego sporządzonego przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia.
 - 2) na podstawie częściowego lub całościowego kosztorysu powykonawczego sporządzonego przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia.
 - 3) na podstawie umowy przenoszącej prawo własności kredytowanej nieruchomości na Kredytobiorcę, sporządzonej w formie aktu notarialnego.
2. Rozliczenie kredytu powinno nastąpić w ciągu 6 miesięcy od dnia zakończenia inwestycji.
3. Bank ma prawo do przeprowadzenia inspekcji u Kredytobiorcy w celu rozliczenia kredytu oraz stwierdzenia prawidłowości udzielenia i wykorzystania Kredytu.

§ 24

W przypadku kredytu hipotecznego udzielanego na spłatę innego kredytu, który jest zabezpieczony na nieruchomości, która ma stanowić zabezpieczenie kredytu, Kredytobiorca w terminie 60 dni kalendarzowych po uruchomieniu kredytu jest zobowiązany do przedłożenia w Banku potwierdzenia złożenia wniosku o wykreślenie hipoteki ustanowionej na rzecz banku w którym nastąpiła spłata kredytu, z potwierdzeniem jego wpływu do biura podawczego właściwego sądu i uiszczeniem opłaty sądowej.

10. Spłata kredytu i odsetek

§ 25

1. Spłata kredytu wraz z należnymi odsetkami dokonywana jest miesięcznie z zastrzeżeniem ust. 2. i jest określona w harmonogramie spłat, który stanowi integralny załącznik do Umowy kredytu.
2. W przypadku, gdy Kredytobiorcą jest osoba fizyczna prowadząca gospodarstwo rolne spłatę kapitału kredytu można ustalić na miesięczną, kwartalną lub półroczną, a spłatę odsetek od kredytu na miesięczną lub kwartalną.
3. Spłata kredytu, w zależności od postanowień zawartych w Umowie kredytu 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); lub
 - 2) **rat malejących**, gdzie każda rata kapitałowa jest równa, a rata odsetkowa maleje (odsetki naliczane są od aktualnego zadłużenia).
4. Bank stosuje obligatoryjnie karencję w spłacie kapitału w przypadku kredytu wypłacanego w transzach – do czasu pełnego wykorzystania kredytu.
5. Spłata odsetek w okresie karencji w spłacie kapitału dokonywana jest co miesiąc, a w przypadku, gdy Kredytobiorcą jest osoba fizyczna prowadząca gospodarstwo rolne co miesiąc lub co kwartał.
6. Spłata kredytu może odbywać się poprzez:
 - 1) wpłaty należnych kwot przez Kredytobiorcę na wskazany przez Bank rachunek, lub
 - 2) potrącanie przez Bank należnych kwot z rachunku oszczędnościowo-rozliczeniowego/bieżącego prowadzonego w Banku zgodnie ze złożonym pełnomocnictwem.
7. Wpłacone przez Kredytobiorcę środki, Bank zalicza na spłatę należności z tytułu zawartej Umowy w następującej kolejności:
 - 1) koszty wezwań do zapłaty i innych kosztów poniesionych przez Bank,
 - 2) prowizje i opłaty związane z obsługą kredytu,
 - 3) odsetki przeterminowane,
 - 4) odsetki bieżące,
 - 5) przeterminowane raty kapitałowe,
 - 6) bieżące raty kapitałowe.
8. Na wniosek Kredytobiorcy możliwa jest zmiana malejących rat kapitałowo-odsetkowych na raty annuitetowe i odwrotnie w trakcie trwania Umowy kredytu. Zmiana jest możliwa wyłącznie w terminach określonych w Umowie kredytu jako dzień spłaty raty kapitałowo-odsetkowej. Pisemny wniosek w tej sprawie powinien być złożony w Banku nie później niż na 7 dni roboczych przed wnioskowaną zmianą. Zmiana wymaga podpisania aneksu do Umowy kredytu oraz zmiany harmonogramu spłat. Bank od tej czynności pobierze opłatę w wysokości określonej w aktualnej na dzień złożenia wniosku o zmianę harmonogramu Tabeli prowizji i opłat bankowych.

1. Zmiana warunków Umowy kredytu

§ 26

1. Zmiany warunków Umowy kredytu należy dokonać w formie pisemnego aneksu do Umowy, z wyjątkiem zmian, które w sytuacjach określonych w Umowie kredytu mogą następować w drodze oświadczenia.
2. Aneks do Umowy kredytu jest podpisywany w trybie określonym dla podpisywania Umowy kredytu.

3. W przypadku zmiany Umowy kredytu, której zabezpieczeniem jest poręczenie lub inne zabezpieczenie ustanowione przez osobę trzecią, sporządzenie aneksu jest możliwe po wyrażeniu przez nią pisemnej zgody na zmianę treści Umowy kredytu.

12. Reklamacje

§ 27

1. Kredytobiorca może złożyć reklamację dotyczącą usług świadczonych przez Bank w następującym trybie:
- 1) na piśmie:
 - a) w postaci papierowej - osobiście w dowolnym Oddziale, albo przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. Prawo pocztowe, albo poprzez kuriera, na adres dowolnego Oddziału, albo
 - b) w postaci elektronicznej – z wykorzystaniem środka komunikacji elektronicznej (na adres email: reklamacje@bsbrodnica.pl albo poprzez system bankowości internetowej) albo na adres do doręczeń elektronicznych wpisany do bazy adresów elektronicznych, w rozumieniu ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych: AE:PL-99099-81787-BRATA-20;
 - 2) ustnie - telefonicznie albo osobiście do protokołu podczas wizyty w dowolnym Oddziale.
2. Odpowiednie adresy oraz numery telefonów umożliwiające złożenie reklamacji dostępne są w Oddziałach oraz na stronie internetowej Banku www.bsbrodnica.pl.
3. Złożenie reklamacji niezwłocznie po powzięciu przez Kredytobiorcę zastrzeżeń ułatwi i przyspieszy rzetelne rozpatrzenie reklamacji, chyba, że okoliczność ta nie ma wpływu na sposób procedowania z reklamacją.
4. Treść reklamacji złożonej w formie pisemnej powinna zawierać:
- 1) imię i nazwisko składającego reklamację,
 - 2) numer PESEL,
 - 3) adres korespondencyjny,
 - 4) dokładny opis zdarzenia lub przedmiotu zastrzeżeń,
 - 5) własnoręczny podpis składającego reklamację.
5. Treść reklamacji złożonej w formie elektronicznej powinna zawierać dane określone w ust. 4 pkt. 1) – 4).
6. Na żądanie Kredytobiorcy Bank potwierdzi pisemnie lub w inny sposób uzgodniony z Kredytobiorcą fakt złożenia przez niego reklamacji.
7. Bank może zwrócić się do Kredytobiorcy z prośbą o złożenie dodatkowych pisemnych informacji lub dostarczenie dodatkowych dokumentów, jeżeli uzyskanie tych informacji będzie niezbędne do rozpatrzenia reklamacji.
8. Bank rozpatruje reklamację i udziela odpowiedzi Kredytobiorcy na piśmie:
- 1) w postaci elektronicznej – w przypadku gdy reklamacja została złożona przez Kredytobiorcę na piśmie w postaci elektronicznej, chyba że Kredytobiorca wniósł o udzielenie odpowiedzi na piśmie w postaci papierowej;
 - 2) w postaci papierowej – w przypadku gdy reklamacja została złożona przez Kredytobiorcę na piśmie w postaci papierowej, chyba że Kredytobiorca wniósł o udzielenie odpowiedzi na piśmie w postaci elektronicznej;
 - 3) w postaci papierowej albo elektronicznej, zgodnie z wnioskiem Kredytobiorcy – w przypadku, gdy reklamacja została złożona przez Kredytobiorcę ustnie.
9. W przypadku, o którym mowa w ust. 8 pkt 1), odpowiedź jest udzielana:
- 1) z wykorzystaniem środka komunikacji elektronicznej, za pomocą którego Kredytobiorca złożył reklamację, albo innego wskazanego przez Kredytobiorcę środka komunikacji elektronicznej – w przypadku gdy reklamacja została złożona przez Kredytobiorcę z wykorzystaniem środka komunikacji elektronicznej;
 - 2) na adres Kredytobiorcy do doręczeń elektronicznych, wpisany do bazy adresów elektronicznych, w rozumieniu ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych – w przypadku, gdy reklamacja została wysłana przez Kredytobiorcę na adres do doręczeń elektronicznych.
10. Bank udziela odpowiedzi, o której mowa w ust. 8 bez zbędnej zwłoki jednak nie później niż w terminie do 30 dni kalendarzowych od daty otrzymania reklamacji.
11. W przypadku, gdy z uwagi na złożoność sprawy, zachodzi konieczność przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego i termin 30-dniowy nie może zostać dotrzymany, Bank informuje Kredytobiorcę o:
- 1) przyczynie opóźnienia;
 - 2) okolicznościach, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia reklamacji;
 - 3) przewidywanym terminie rozpatrzenia reklamacji i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni kalendarzowych od dnia otrzymania reklamacji
12. Złożenie reklamacji nie zwalnia Kredytobiorcy z obowiązku terminowego regulowania zobowiązań wynikających z harmonogramu spłaty wobec Banku, o ile nie jest on kwestią przedmiotu reklamacji.
13. Organem nadzoru w stosunku do Banku jest Komisja Nadzoru Finansowego
14. 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 z dnia 05 sierpnia 2015 r. o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego, o Rzeczniku Finansowym i o Funduszu Edukacji Finansowej oraz ustawą z dnia 23 września 2016 r. o pozasądowym rozwiązywaniu sporów konsumenckich, na zasadach opisanych na stronie: www.rf.gov.pl;
 - 2) za pośrednictwem Arbitra Bankowego, na zasadach określonych w regulaminie dostępnym na stronie: www.zbp.pl;
 - 3) przed Sądem Polubownym przy Komisji Nadzoru Finansowego, na zasadach określonych w regulaminie dostępnym na stronie: www.knf.gov.pl;
15. W przypadku sporu z Bankiem Kredytobiorca może zwrócić się o pomoc do Miejskiego lub Powiatowego Rzecznika Konsumenta.

13. Postanowienia końcowe

§ 28

1. Regulamin może być zmieniony przez Bank z ważnych przyczyn. Za ważne przyczyny uznaje się:
 - 1) wprowadzenie nowych lub zmiana w powszechnie obowiązujących przepisach prawa, regulujących działalność sektora bankowego lub świadczenie przez banki usług, w tym zmiany obowiązujących Bank zasad dokonywania czynności bankowych lub czynności faktycznych związanych z działalnością bankową, w zakresie dotyczącym usług określonych Regulaminem,
 - 2) wprowadzenie nowej interpretacji przepisów regulujących działalność sektora bankowego lub świadczenie przez banki usług wynikających z orzeczeń sądów, w tym sądów Wspólnoty Europejskiej, decyzji, rekomendacji lub zaleceń Narodowego Banku Polskiego, Komisji Nadzoru Finansowego lub innych właściwych w tym zakresie organów lub urzędów kontrolnych, w tym organów i urzędów Unii Europejskiej, w zakresie dotyczącym usług określonych Regulaminem,
 - 3) zmiany mające na celu polepszenie sytuacji Kredytobiorcy (zmiany w produktach Banku, podwyższenie poziomu świadczenia przez Bank usług, bądź czynności bankowych) o ile zapewni to należyte wykonanie Umowy kredytu oraz nie będzie prowadziło do zwiększenia obciążeń finansowych Kredytobiorcy z tytułu Umowy kredytu oraz nie będzie naruszało jego interesu.
2. O wprowadzonych do Regulaminu zmianach Bank zobowiązuje się powiadomić Kredytobiorcę:
 - 1) przysyłając pełny tekst wprowadzonych zmian na trwałym nośniku, tj. na piśmie lub drogą elektroniczną, – gdy zmiany wpływają na warunki zawartej Umowy kredytu;
 - 2) umieszczając tekst Regulaminu na stronie internetowej Banku (www.bsbrodnica.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.

Regulamin obowiązuje od 13 lutego 2026 r.

Informacja o sposobach zapewnienia dostępności przez Bank została zawarta w „Deklaracji dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami Banku Spółdzielczego w Brodnicy”, opublikowanej na stronie www.bsbrodnica.pl/informacje-ogolne/dostepnosc/