



REGULAMIN KREDYTOWANIA OSÓB FIZYCZNYCH W RAMACH KREDYTÓW HIPOTECZNYCH

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1.

Regulamin kredytowania osób fizycznych w ramach kredytów hipotecznych, zwany dalej „Regulaminem”, określa zasady i warunki udzielania przez Łącki Bank Spółdzielczy kredytów hipotecznych w złotych osobom fizycznym.

§ 2.

Użyte w Regulaminie określenia oznaczają:

- 1) **Bank** – Łącki Bank Spółdzielczy;
- 2) **dom jednorodzinny** – budynek mieszkalny wolnostojący, a także samodzielna część budynku w zabudowie szeregowej lub bliźniaczej, wraz z gruntem, na którym się znajduje, niezależnie od tego czy stanowi odrębny od gruntu przedmiot własności, 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, 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 jednorodzinny na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość;
- 4) **inwestor zastępczy** – podmiot prowadzący inwestycję w zastępstwie Kredytobiorcy, np. deweloper;
- 5) **kanal dystrybucji** – określony w umowie sposób przekazywania przez Bank Kredytobiorcy oraz innym osobom będącym dłużnikami Banku z tytułu zabezpieczenia spłaty kredytu, harmonogramów spłaty, informacji o zmianach Regulaminu, Taryfy;
- 6) **karencja** – okres od dnia wypłaty kredytu lub pierwszej transzy kredytu do określonego w Umowie kredytu terminu spłaty pierwszej raty kapitałowo-odsetkowej kredytu;
- 7) **kontrola inwestycji (inspekcja)** – opinia o przedmiocie kredytowania wykonana przez rzeczoznawcę majątkowego, wpisanego na listę na zasadach opisanych w pkt. 40 lub pracownika Banku na podstawie osobistej inspekcji nieruchomości oraz stosownej do tego analizy;
- 8) **kredyt** – każda transakcja obciążona ryzykiem kredytowym, objęta Regulaminem;
- 9) **Kredytobiorca** – osoba fizyczna posiadająca pełną zdolność do czynności prawnych, która zawarła z Bankiem Umowę kredytu;
- 10) **lokal mieszkalny** – samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, to jest wydzielona trwałą ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych;
- 11) **LTV (Loan to Value)** – wskaźnik wyrażający stosunek kwoty kredytu do rynkowej wartości nieruchomości, stanowiącej zabezpieczenie kredytu;
- 12) **marża** – stała wartość wyrażona w punktach procentowych, ustalona przez Bank;
- 13) **modernizacja** – trwałe ulepszenie, unowocześnienie, istniejącego budynku lub lokalu, przez co zwiększa się jego wartość użytkowa;
- 14) **nierezydent** – osoba fizyczna niemająca miejsca zamieszkania w kraju, w odniesieniu do przepisów ustawy Prawo dewizowe;
- 15) **nieruchomość** – działka gruntu zabudowana lub mająca zostać zabudowana domem jednorodzinny (działka budowlana), dom jednorodzinny stanowiący odrębny od gruntu przedmiot własności lub będący przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa, lokal mieszkalny stanowiący odrębną własność lub będący przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa;
- 16) **okres kredytowania** – okres liczony od dnia uruchomienia kredytu lub jego pierwszej transzy do dnia określonego w Umowie kredytu, jako ostateczny termin spłaty kredytu;
- 17) **okres wykorzystania kredytu** – określony w Umowie kredytu okres liczony od dnia uruchomienia pierwszej transzy kredytu do dnia uruchomienia ostatniej transzy kredytu;
- 18) **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;
- 19) **placówka Banku** – jednostka organizacyjna Banku, prowadząca bezpośrednią obsługę klienta;
- 20) **podmiot rynku finansowego** - bank krajowy, zagraniczny, oddział banku zagranicznego, oddział instytucji kredytowej i finansowej w rozumieniu ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe oraz inne podmioty w myśl Ustawy o rozpatrywaniu reklamacji przez

podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym z dnia 5 sierpnia 2015 r.);

- 21) **Poręczyciel** – osoba fizyczna, posiadająca pełną zdolność do czynności prawnych, zobowiązująca się wobec Banku do spłacenia zadłużenia z tytułu Umowy Kredytu w przypadku niewykonania zobowiązania przez Kredytobiorcę;
- 22) **przedsięwzięcie** – budowa lub zakup domu jednorodzinny, albo zakup lokalu mieszkalny w budynku mieszkalnym wielorodzinnym;
- 23) **przedsięwzięcie deweloperskie** – proces, w wyniku, którego na rzecz nabywcy ustanawiane lub przenoszone jest prawo własności, prawo użytkownika wieczystego nieruchomości, obejmujący budowę oraz czynności faktyczne i prawne niezbędne do rozpoczęcia budowy oraz oddania obiektu budowlanego do użytku;
- 24) **rachunek** – wskazany w Umowie kredytu rachunek prowadzony przez Bank, przeznaczony do spłaty kredytu;
- 25) **rata kredytu** – 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;
- 26) **Rzecznik Finansowy** – osoba, do której zadań należy podejmowanie działań w zakresie ochrony Klientów podmiotów rynku finansowego, których interesy reprezentuje w myśl Ustawy o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym z dnia 5 sierpnia 2015 r.;
- 27) **remont generalny** – prace zmierzające do przywrócenia obiektowi funkcjonalności pierwotnej, wymiana lub naprawa wszystkich zużytych części;
- 28) **Tabela oprocentowania** – Tabela oprocentowania produktów bankowych w Łąckim Banku Spółdzielczym;
- 29) **Taryfa** – Taryfa prowizji i opłat w Łąckim Banku Spółdzielczym w części dotyczącej 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 niezmienionej postaci;
- 31) **Umowa kredytu** – każda umowa, na podstawie, której zostaje udzielony kredyt mieszkaniowy „Wygodny Kredyt Mieszkaniowy”;
- 32) **wkład własny** – wszystkie udokumentowane środki własne Kredytobiorcy, zainwestowane w finansowanie transakcji będącej przedmiotem Umowy kredytu;
- 33) **wymagany wkład własny Kredytobiorcy** - wyrażona kwotą pieniężną wartość środków własnych Kredytobiorcy, którą Bank w myśl przepisów wewnętrznych Banku, uznaje za minimalny, niezbędny udział w finansowaniu transakcji będącej przedmiotem Umowy kredytu. Minimalny wymagany wkład własny Kredytobiorcy wynosi 20%.
- 34) **Wnioskodawca** – osoba fizyczna posiadająca pełną zdolność do czynności prawnych, ubiegająca się o kredyt;
- 35) **wycena nieruchomości/operał 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 zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- 36) **wymagalność kredytu** – stan prawny skutkujący uprawnieniem Banku do żądania bezwzględnej 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 kredytów hipotecznych

§ 3.

1. Kredyty w Banku udzielane są w złotych polskich (PLN).
2. Kredyty przeznaczone są wyłącznie na finansowanie celów przewidzianych w Umowie kredytu (z wyłączeniem finansowania działalności gospodarczej lub rolniczej), a środki pochodzące z kredytu uruchamiane są po spełnieniu przez Kredytobiorcę warunków określonych w Umowie kredytu.

§ 4.

1. Okres kredytowania w przypadku kredytu „Wygodny Kredyt Mieszkaniowy” wynosi od 5 do 25 lat, przy czym w uzasadnionych przypadkach istnieje możliwość wnioskowania o udzielenia kredytu do 30 lat.
2. W przypadku kredytu „Wygodny Kredyt Mieszkaniowy”, środki pieniężne z udzielonego Kredytu wraz z udziałem własnym Kredytobiorcy powinny

- umożliwić zakończenie inwestycji w ciągu 36 miesięcy od daty uruchomienia kredytu lub jego pierwszej transzy.
- Bank stosuje obligatoryjnie karencję w przypadku kredytu wypłacanego w transzach i kredytu przeznaczanego na:
 - nabycie prawa własności do lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego będącego w trakcie budowy;
 - na budowę, dokończenie budowy, przebudowę lub rozbudowę domu jednorodzinnego lub na generalny remont, modernizację domu jednorodzinnego/lokalu mieszkalnego, do momentu uruchomienia ostatniej transzy kredytu.
 - Bank może, na wniosek Kredytobiorcy, wyrazić zgodę na:
 - karencję, która nie może przekraczać 24 miesięcy, w przypadku kredytu przeznaczanego na zakup nieruchomości;
 - dotądowy okres karencji, pod warunkiem, iż łączny okres karencji nie przekroczy 24 miesięcy z zastrzeżeniem ust. 5.
 - Łączny okres wykorzystania kredytu i karencji nie może przekroczyć 24 miesięcy.

§ 5.

Maksymalna kwota kredytu uzależniona jest od zdolności kredytowej Wnioskodawcy i wartości rynkowej nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia. W przypadku kredytu „Wygodny Kredyt Mieszkaniowy” Bank kredytuje maksymalnie do 80% wartości rynkowej tej nieruchomości.

§ 6.

- Kredyt „Wygodny Kredyt Mieszkaniowy” stanowi uzupełnienie środków własnych Kredytobiorcy w finansowaniu przedsięwzięcia, stanowiącego cel kredytu. Kredytobiorca powinien posiadać środki własne (wkład własny) w wysokości pozwalającej (wraz z uzyskanym kredytem) na realizację tego przedsięwzięcia, tj., co najmniej 20% kosztu realizacji przedsięwzięcia.
- Udział środków własnych Kredytobiorcy w wartości kredytowanej inwestycji musi zostać udokumentowany przez Kredytobiorcę w sposób uzgodniony z Bankiem przed zawarciem Umowy kredytu.
- W przypadku kredytów wypłacanych w transzach, wkład własny winien być wniesiony najpóźniej przed wypłatą ostatniej transzy kredytu.
- W przypadku kredytu wypłacanego jednorazowo wniesienie wkładu własnego winno nastąpić przed wypłatą kredytu.

Rozdział 3. Wnioskodawca

§ 7.

- Wnioskodawcą jest osoba fizyczna, która:
 - ma pełną zdolność do czynności prawnych;
 - złoży poprawnie wypełniony wniosek oraz wszystkie wymagane przez Bank dokumenty;
 - posiada na podstawie oceny Banku zdolność i wiarygodność kredytową.
- Spełnienie warunków, o których mowa w ust. 1 nie zobowiązuje Banku do udzielenia kredytu. O odmowie udzielenia kredytu Wnioskodawcy są informowani niezwłocznie przez Bank w formie pisemnej.
- O kredyt może ubiegać się łącznie nie więcej niż 4 Wnioskodawców.
- Wiek najstarszego Kredytobiorcy na koniec planowanego okresu kredytowania nie może przekroczyć 70 lat.
- Wnioskodawca/y składa/ją w placówce Banku pisemny wniosek o udzielenie kredytu wraz z wymaganymi dokumentami potwierdzającymi źródło i wysokość osiąganych dochodów.
- Każdy Wnioskodawca ubiegający się o kredyt powinien okazać dokument tożsamości. W przypadku obywateli polskich za dokument tożsamości uznaje się dowód osobisty lub paszport. W przypadku nieobywateli za dokument tożsamości przyjmuje się:
 - ważny dokument podróży lub inny ważny dokument potwierdzający tożsamość i obywatelstwo wraz z zaświadczeniem o zarejestrowaniu pobytu dla:
 - obywatela państwa członkowskiego Unii Europejskiej,
 - obywatela państwa członkowskiego Europejskiego Porozumienia o Wolnym Handlu (EFTA) - strony umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym, tj. Republika Islandii, Księstwo Liechtensteinu, Królestwo Norwegii,
 - obywatela Konfederacji Szwajcarskiej;
 - kartę pobytu dla obywateli innych państw, niż mowa powyżej.
- Dokumenty tożsamości, o których mowa w ust. 6 muszą zawierać zdjęcie Wnioskodawcy.
- Wnioskodawca zobowiązany jest przedstawić dodatkowe dokumenty w przypadku:
 - rozdzielności majątkowej – prawomocne orzeczenie sądu lub akt notarialny ustanowienia między małżonkami rozdzielności majątkowej, zawartej nie później niż 1 miesiąc przed złożeniem wniosku;
 - rozvodu i separacji – prawomocny wyrok sądu stwierdzający rozwód lub separację.
- Weryfikacji Poręczyciela dokonuje się w sposób analogiczny, jak w przypadku Kredytobiorcy.

Rozdział 4. Wniosek kredytowy

§ 8.

- Bank udziela kredytu na podstawie złożonego przez Wnioskodawcę wniosku o udzielenie kredytu wraz z dokumentami wymaganymi przez Bank.
- Bank rozpatruje wniosek kredytowy i przekazuje Wnioskodawcy decyzję w sprawie udzielenia kredytu w 21 dniu od dnia otrzymania wniosku albo w terminie krótszym o ile Wnioskodawca wyrazi na to zgodę.
- W przypadku Wnioskodawcy osiągającego dochody za granicą, dokumenty załączone do wniosku muszą być przetłumaczone na język polski przez tłumacza przysięgłego na koszt Wnioskodawcy, a w

- przypadku dokumentów urzędowych dodatkowo poświadczone przez konsula polskiego za zgodność z prawem miejsca wystawienia.
- Poświadczenia, o którym mowa w ust. 3, nie wymagają dokumenty sporządzone przez organy i urzędy państw, z którymi Polska podpisała umowy o obrocie prawnym, w zakresie określonym przez te umowy, jak również dokumenty, którym nadano „apostille” tj. poświadczenie zgodnie z Konwencją znoszącą wymóg legalizacji zagranicznych dokumentów urzędowych.
- W przypadku podjęcia decyzji o nieudzieleniu kredytu Bank zwróci oryginały dokumentów stanowiących załączniki do wniosku do rąk własnych Wnioskodawcy lub odeśle listem poleconym na adres Wnioskodawcy. Oryginał wniosku o kredyt oraz kopie dokumentów stanowiących załączniki do wniosku pozostają w aktach Banku.
- Bank zawiadamia Wnioskodawcę o udzieleniu bądź odmowie udzielenia kredytu.
- Bank może wymagać przedłożenia z wnioskiem, o którym mowa w ust. 1, aktualnego operatu szacunkowego sporządzonego przez osobę z listy, o której mowa w § 2 pkt 35) określającego bieżącą wartość rynkową nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia, tj. operat sporządzony nie wcześniej niż 11 miesięcy wstecz od dnia złożenia wniosku.
- W przypadku ustalenia stanu prawnego nieruchomości na podstawie odpisu z księgi wieczystej wydane wcześniej niż 3 miesiące wstecz, konieczne jest złożenie w Banku aktualnego odpisu z księgi wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości.
- W przypadku księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym, Bank dopuszcza przegląd księgi wieczystej przez pracownika Banku w Centralnej Bazie Danych Ksiąg Wieczystych.

Rozdział 5. Oprocentowanie, opłaty i prowizje

§ 9.

- Bank nalicza odsetki od wykorzystanego kredytu przyjmując, że rok liczy 365 dni, a miesiąc rzeczywistą liczbę dni.
- Odsetki są płatne razem z miesięcznymi spłatami raty kapitału kredytu, z wyłączeniem okresu karencji w spłacie kapitału, kiedy płatne są same odsetki.
- 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.
- O zmianie stopy procentowej Bank każdorazowo informuje 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.
- Aktualna tabela oprocentowania dostępna jest również w placówkach Banku oraz na stronie internetowej Banku (www.bslacko.pl).

§ 10.

- Za czynności związane z udzieleniem i obsługą kredytu Bank pobiera opłaty i prowizje, zgodnie z Taryfą obowiązującą w Banku w dniu dokonania czynności.
- Prowizje i opłaty powinny zostać wpłacone przez Kredytobiorcę w sposób ustalony z Bankiem najpóźniej w chwili uruchomienia kredytu/pierwszej transzy kredytu w formie:
 - wpłaty gotówkowej przed uruchomieniem kredytu lub
 - wpłaty przelewem przed uruchomieniem kredytu, lub
 - pobrania w dniu wypłaty kredytu przez Bank ze środków zgromadzonych na rachunku w Banku, lub
 - pobrania przez Bank ze środków kredytowych.

Rozdział 6. Zabezpieczenie spłaty kredytu

§ 11.

- Kredytobiorca zobowiązany jest do ustanowienia i utrzymania prawnych zabezpieczeń określonych w Umowie kredytu.
- Podstawowymi, obligatoryjnymi formami zabezpieczenia kredytu są:
 - weksel in blanco Kredytobiorcy wystawiony na rzecz Banku wraz z deklaracją wekslową
 - 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;
 - cesja praw na rzecz Banku z umowy ubezpieczenia nieruchomości (nie dotyczy nieruchomości gruntowych) stanowiącej przedmiot zabezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych;
- Kredytobiorca zobowiązany jest do dokonania cesji wierzytelności na rzecz Banku w przypadku, gdy inwestor zastępczy zapewni Kredytobiorcy gwarancję bankową lub gwarancję ubezpieczeniową.
- 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 użytkownika wieczystego przysługującego Kredytobiorcy.
- Nieruchomość, na której ma zostać ustanowiona hipoteka tytułem zabezpieczenia kredytu, musi być położona na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.
- 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 150 % kwoty udzielonego kredytu.
- Kredytobiorca jest zobowiązany do dokonania wpisu w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia w terminie 12 miesięcy od dnia uruchomienia kredytu lub

24 miesięcy od tej daty, w przypadku, kiedy nieruchomości nie ma założonej księgi wieczystej.

- Bank może w uzasadnionych przypadkach przedłużyć termin o którym mowa w ust. 7.
- Kredytobiorca w całym okresie kredytowania ponosi koszty ustanawiania, utrzymywania oraz odnawiania ustanowionych zabezpieczeń, o których mowa w Umowie kredytu.

§ 12.

W przypadku:

- przekroczenia poziomu LTV 80%;
- 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. Kredytobiorca może zlecić wykonanie takiej aktualizacji Bankowi, za którą zostanie pobrana opłata zgodnie z obowiązującą Taryfą.

§ 13.

- W przypadku ubezpieczenia nieruchomości, stanowiącej przedmiot zabezpieczenia kredytu suma ubezpieczenia nieruchomości od ognia i zdarzeń losowych powinna odpowiadać wartości nieruchomości i nie może być niższa niż wartość nieruchomości przyjęta przez Bank z zastrzeżeniem, że w przypadku gdy wartość nieruchomości przekracza wysokość wpisu hipotecznego, Bank wymaga by suma ubezpieczenia była nie niższa niż wysokość wpisu hipotecznego.
- Umowa ubezpieczenia lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego od ognia i innych zdarzeń losowych może zostać zawarta w towarzystwie ubezpieczeniowym, z którym Bank współpracuje lub innym towarzystwie ubezpieczeniowym, akceptowanym przez Bank, pod warunkiem spełnienia minimalnych warunków ubezpieczenia w zakresie ograniczenia ryzyka kredytowego przed podpisaniem Umowy kredytu.
- W przypadku kredytu przeznaczanego 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.
- Suma ubezpieczenia na życie Kredytobiorcy nie może być niższa od kwoty kredytu określonej w Umowie kredytu,
- 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.
- Umowa ubezpieczenia na życie może zostać zawarta w towarzystwie ubezpieczeniowym, z którym Bank współpracuje lub innym towarzystwie ubezpieczeniowym akceptowanym przez Bank, pod warunkiem spełnienia minimalnych warunków ubezpieczenia w zakresie ograniczenia ryzyka kredytowego przed podpisaniem Umowy kredytu.
- 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. Udzielanie i wykorzystanie kredytu

§ 14.

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

§ 15.

- Wypłata kredytu mieszkaniowego „Wygodny Kredyt Mieszkaniowy” realizowana jest w formie bezgotówkowej na rachunek bankowy wskazany:
 - w akcie notarialnym umowy sprzedaży nieruchomości lub umowie deweloperskiej lub w odrębnym dokumencie wystawionym przez zbywcę, w przypadku kredytu na zakup nieruchomości, lub
 - przez bank, w przypadku kredytu na spłatę kredytu w innym banku, lub
 - przez wykonawcę w fakturach lub dokumentach wystawionych przez wykonawcę w przypadku kredytu na budowę, rozbudowę domu jednorodzinnego lub na generalny remont, modernizację domu jednorodzinnego/lokalu mieszkalnego, jeśli inwestycje realizowane są przez Kredytobiorcę przy udziale wykonawcy lub podwykonawcy, lub
 - przez Kredytobiorcę w Banku w przypadku kredytu na budowę domu jednorodzinnego oraz remont, rozbudowę, modernizację, gdy inwestycje realizowane są przez Kredytobiorcę we własnym zakresie – systemem gospodarczym.
- W przypadku „Wygodnego kredytu mieszkaniowego”, dopuszcza się możliwość rozliczenia udzielonego kredytu na podstawie faktur i rachunków lub poprzez kontrolę przez Pracownika Banku faktycznego postępu prac z przyjętym kosztorysem.
- Rozliczenie wypłaconej transzy stanowi warunek uruchomienia kolejnej transzy kredytu.
- Przedstawiane faktury lub rachunki powinny być opatrzone przez Kredytobiorcę jego podpisem oraz klauzulą „Umowa kredytu nr..... z dnia" i dołączane do dyspozycji wypłaty transzy.
- W przypadku kredytu przeznaczanego na budowę, rozbudowę lub dokończenie budowy domu jednorodzinnego rozliczenie każdej transzy następuje dodatkowo na podstawie aktualnych wpisów z dziennika budowy i zdjęć obrazujących wykonane prace.
- Kredytobiorca jest zobowiązany rozliczyć ostatnią transzę kredytu w terminie 12 miesięcy od jej uruchomienia. W uzasadnionych przypadkach, Bank może przedłużyć ten termin na wniosek

Kredytobiorcy

- 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 ust. 2. Dodatkowo Bank ma prawo zlecić wykonanie kontroli inwestycji przed wypłatą każdej transzy, przy czym kontrola inwestycji przed wypłatą ostatniej transzy jest obowiązkowa.
- W przypadku budowy, dokończenia budowy, przebudowy lub rozbudowy, generalnego remontu czy modernizacji Kredytobiorca zobowiązany jest zapewnić wgląd do dokumentacji budowy, w szczególności dziennika budowy oraz przedstawić posiadane przez siebie faktury za materiały i wykonane prace z zastrzeżeniem ust.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.
- W przypadku wykorzystania kredytu w kwocie niższej od kwoty udzielonego kredytu, Kredytobiorca może dokonać zwrotu niewykorzystanej kwoty kredytu. W takim przypadku Bank ustala nową wysokość rat kredytu. Zmiana wysokości rat spłaty kapitału wymaga sporządzenia aneksu do Umowy kredytu i przekazania przez Bank nowego harmonogramu spłat rat kredytu. Zwrot części niewykorzystanej kwoty udzielonego kredytu nie skutkuje obniżeniem prowizji za udzielenie kredytu.
- Środki z kredytu nie zostaną uruchomione, jeżeli:
 - Kredytobiorca nie zapewni środków na rachunku na opłacenie prowizji za udzielenie kredytu,
 - Kredytobiorca nie spełni warunków określonych w Umowie kredytu;
 - 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:
 - Kredytobiorcy i/lub jego małżonka, działających jako jednoosobowy przedsiębiorca lub wspólnik spółki osobowej,
 - Poręczyciela i/lub jego małżonka, działających jako jednoosobowy przedsiębiorca lub wspólnik spółki osobowej.
- W sytuacji opisanej w ust. 11 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 przysługują mu roszczenie o zwrot poniesionych kosztów związanych z kompletowaniem przez niego wszystkich dokumentów stanowiących elementy wniosku kredytowego.

Rozdział 8. Reklamacje

§ 16.

- Klienci mają prawo zgłaszać reklamacje dotyczące prowadzonej przez Łącki Bank Spółdzielczy działalności.
- Zgłoszenie może być złożone:
 - poctą tradycyjną, kierując pismo na adres korespondencyjny Banku: **33-390 Łącko 814**;
 - telefonicznie, na nr telefonu: **(18) 545-03-00**;
 - poctą elektroniczną, na:
 - adres e-mail: **reklamacje@bslacko.pl**,
 - adres do doręczeń elektronicznych, o którym mowa w art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych, wpisany do bazy adresów elektronicznych, o której mowa w art. 25 tej ustawy (tzw. adres do e-Doręczeń): **AE:PL-30948-34094-TRWDT-26**;
 - poprzez bankowość internetową;
 - w placówce Banku w formie ustnej lub pisemnej.
- Bank rozpatruje reklamację i udziela odpowiedzi w postaci papierowej lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji. Odpowiedź może zostać dostarczona poctą elektroniczną wyłącznie na wniosek Klienta.
- Bank rozpatruje zgłoszoną reklamację niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od jej otrzymania. W przypadku, gdy rozpatrzenie reklamacji nie będzie możliwe w terminie 30 dni z uwagi na złożoność sprawy, Bank poinformuje o tym Klienta na piśmie, wskazując przyczynę opóźnienia i okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia reklamacji, przewidywany termin jej rozpatrzenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może być dłuższy niż 60 dni od dnia złożenia reklamacji.
- Po wyczerpaniu powyższej procedury reklamacyjnej, spory powstałe pomiędzy Klientem będącym konsumentem a Bankiem mogą być rozstrzygane według wyboru Klienta:
 - w drodze polubownej w trybie pozasądowego rozwiązywania sporów konsumenckich przy Rzeczniku Finansowym zgodnie z ustawą o pozasądowym rozwiązywaniu sporów konsumenckich z dnia 23 września 2016 r.;
 - za pośrednictwem Bankowego Arbitra Konsumenckiego.
- Zasady pozasądowego rozwiązywania sporów konsumenckich w trybie przeprowadzenia postępowania polubownego przy Rzeczniku Finansowym opisane są na stronie internetowej www.rf.gov.pl.
- Zasady rozstrzygnięcia sporów przez Bankowego Arbitra Konsumenckiego opisane są na stronie internetowej www.zbp.pl.

Rozdział 9. Inne postanowienia

§ 17.

- 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
 - c) zmiany narzędzi technologicznych i środków wykorzystywanych do świadczenia usług objętych Regulaminem mających wpływ na prawa i obowiązki Stron Umowy określone w niniejszym Regulaminie
2. O wprowadzonych do Regulaminu zmianach Bank zobowiązuje się powiadomić Kredytobiorcę:
 - 1) przesyłając pełny tekst wprowadzonych zmian na trwałym nośniku drogą elektroniczną – gdy zmiany wpływają na warunki zawartej Umowy kredytu;
 - 2) umieszczając tekst Regulaminu na stronie internetowej Banku (www.bslacko.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 uprawnienia, 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.

§ 18.

1. Kredytobiorca zobowiązuje się do:
 - 1) sprawdzania nie rzadziej niż raz na miesiąc nie później niż przed dniem spłaty raty kredytowej, określonej w umowie 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 kontaktowania 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.

§ 19.

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem mają zastosowanie ustawa Prawo bankowe, ustawa Kodeks cywilny, ustawy o kredycie konsumenckim i inne właściwe, powszechnie obowiązujące przepisy prawa.

Regulamin obowiązuje dla umów zawartych od 10.09.2020 r.

*Przyjęty uchwałą 1/9/2020
Zarządu Łąckiego Banku Spółdzielczego
z dnia 10.09.2020 r.*

*Zmieniony uchwałami:
3/42/2020 z 09.09.2020 r.
5/24/2025 z 31.03.2025 r.*

Regulamin w powyższym brzmieniu obowiązuje od dnia 1 kwietnia 2025 r.