



**Regulamin  
udzielania kredytów i pożyczek zabezpieczonych hipotecznie  
klientom indywidualnym**

Toruń, 07 wrzesień 2021

## SPIS TREŚCI

<b>Rozdział 1 Postanowienia ogólne</b> .....	2
<b>Rozdział 2 Zasady i warunki udzielania kredytów</b> .....	7
<b>Rozdział 3 Prawne zabezpieczenie kredytu</b> .....	10
<b>Rozdział 4 Wniosek o udzielenie kredytu i umowa</b> .....	11
<b>Rozdział 5 Spłata kredytu i odsetek</b> .....	12
<b>Rozdział 6 Reklamacje, skargi, wnioski</b> .....	14
<b>Rozdział 7 Postanowienia końcowe</b> .....	16

## **Rozdział 1**

### **Postanowienia ogólne**

#### **§ 1**

„Regulamin udzielania kredytów i pożyczek zabezpieczonych hipotecznie klientom indywidualnym”, zwany dalej regulaminem, określa zasady oraz warunki udzielania i spłaty:

- 1) kredytów mieszkaniowych;
- 2) pożyczek hipotecznych,

udzielanych osobom fizycznym na cele nie związane bezpośrednio z prowadzoną działalnością gospodarczą, zawodową lub rolniczą.

#### **§ 2**

Określenia użyte w regulaminie mają następujące znaczenie:

- 1) Bank – Nicolaus Bank Spółdzielczy w Toruniu z siedzibą w Toruniu lub jego jednostka organizacyjna (placówka Banku);
- 2) bazy danych – zbiory danych prowadzone dla celów oceny zdolności kredytowej przez instytucje, o których mowa w art. 105 ust. 4 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe, oraz biura informacji gospodarczej, o których mowa w ustawie z dnia 9 kwietnia 2010 r. o udostępnianiu informacji gospodarczych i wymianie danych gospodarczych;
- 3) całkowity koszt kredytu – wszelkie koszty, które kredytobiorca jest zobowiązany ponieść w związku z umową, w szczególności:
  - a) odsetki, opłaty, prowizje, podatki i marże, jeżeli są znane kredytodawcy,
  - b) koszty usług dodatkowych, w szczególności ubezpieczeń, w przypadku gdy ich poniesienie jest niezbędne do uzyskania kredytu lub do uzyskania go na oferowanych warunkach- z wyjątkiem kosztów opłat notarialnych i opłat sądowych ponoszonych przez kredytobiorcę;
- 4) całkowita kwota kredytu – maksymalna kwota wszystkich środków pieniężnych nieobejmujących kredytowanych kosztów kredytu, które Bank udostępnia kredytobiorcy na podstawie umowy, a w przypadku umowy, dla której nie przewidziano tej maksymalnej kwoty – sumę wszystkich środków pieniężnych nieobejmujących kredytowanych kosztów kredytu, które Bank udostępnia kredytobiorcy na podstawie umowy o kredyt;
- 5) całkowita kwota do zapłaty przez kredytobiorcę – suma całkowitego kosztu kredytu i całkowitej kwoty kredytu, określona w umowie;
- 6) dom jednorodzinny – budynek mieszkalny jednorodzinny, stanowiący budynek wolnostojący 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 nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku, w tym domek letniskowy;

- 7) dzień roboczy – dzień kalendarzowy inny niż sobota lub dzień określony odrębnymi przepisami jako dzień wolny od pracy, w którym Bank prowadzi obsługę klientów w zakresie uregulowanym regulaminem;
- 8) dzień zawarcia umowy – dzień podpisania umowy przez strony;
- 9) działka budowlana – nieruchomość gruntowa przeznaczona pod zabudowę mieszkalną, stanowiąca przedmiot prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego;
- 10) klient indywidualny – osoba fizyczna posiadająca pełną zdolność do czynności prawnych, która ubiega się o udzielenie kredytu lub zawarła z Bankiem umowę niezwiązaną bezpośrednio z prowadzoną przez siebie działalnością gospodarczą, zawodową lub rolniczą;
- 11) kosztorys – zestawienie rodzajowe i wartościowe robót budowlanych wykonanych lub pozostałych do wykonania;
- 12) kredyt/kredyt hipoteczny – środki pieniężne oddane przez Bank do dyspozycji kredytobiorcy w wysokości i na warunkach określonych w umowie oraz regulaminie; o ile niniejszy regulamin nie stanowi inaczej albo z właściwości zobowiązania nie wynika nic innego, w jego rozumieniu kredyt to także pożyczka;
- 13) kredyt hipoteczny – kredyt przeznaczony dla klienta indywidualnego – konsumenta w rozumieniu ustawy;
- 14) kredytobiorca – klient indywidualny, który zawarł z Bankiem umowę; o ile niniejszy regulamin nie stanowi inaczej, albo z właściwości zobowiązania nie wynika nic innego, w jego rozumieniu kredytobiorca to także pożyczkobiorca;
- 15) lokal mieszkalny – samodzielny lokal mieszkalny w domu wielorodzinnym będący przedmiotem odrębnego prawa własności wraz ze związanym z nim udziałem w nieruchomości wspólnej i pomieszczeniami przynależnymi;
- 16) należności przeterminowane – niespłacone w terminie określonym w umowie należności wobec Banku;
- 17) nieruchomość – część powierzchni ziemskiej stanowiąca odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności;
- 18) nieruchomość mieszkalna – nieruchomość położona na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, przeznaczona na cele mieszkaniowe, która jest lub będzie zamieszkała lub przeznaczona pod wynajem przez właściciela (z wyłączeniem działalności gospodarczej), tj. dom albo lokal mieszkalny, stanowiący odrębną nieruchomość wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służącymi zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bądź też wykorzystywanymi zgodnie z ich przeznaczeniem na inne cele niż mieszkalne (części składowe lokalu, tj. pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż), działka budowlana lub jej część, przeznaczona pod budowę domu jednorodzinnego lub budynku mieszkalnego;

- 19) odstąpienie od umowy – oświadczenie pisemne kredytobiorcy o rezygnacji z kredytu bez podawania przyczyny, podlegającego przepisom ustawy, złożone w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy;
- 20) okres karencji/karencja – ustalony w umowie okres, od dnia zawarcia umowy do ustalonego w niej terminu, w którym kredytobiorca nie jest zobowiązany do spłaty kapitału kredytu;
- 21) okres kredytowania – okres liczony od dnia zawarcia umowy do dnia całkowitej spłaty należności z tytułu kredytu wraz z odsetkami;
- 22) placówka Banku – jednostka organizacyjna Banku prowadząca obsługę klientów indywidualnych w zakresie uregulowanym regulaminem;
- 23) postawienie kredytu do dyspozycji kredytobiorcy/ oddanie kredytu do dyspozycji kredytobiorcy – umożliwienie kredytobiorcy wykorzystania kredytu po spełnieniu wszelkich warunków określonych w umowie;
- 24) poręczyciel – osoba fizyczna mająca pełną zdolność do czynności prawnych lub osoba prawna, poręczająca spłatę kredytu;
- 25) pożyczka – środki pieniężne przeniesione przez Bank na własność pożyczkobiorcy w wysokości i na warunkach określonych w umowie pożyczki, które pożyczkobiorca zobowiązany jest zwrócić Bankowi w tej samej ilości oraz zapłacić odsetki, w sposób i terminach ustalonych w umowie pożyczki oraz regulaminie;
- 26) pożyczka hipoteczna – pożyczka, której docelowym zabezpieczeniem jest hipoteka;
- 27) pożyczkobiorca – klient indywidualny, który zawarł z Bankiem umowę pożyczki;
- 28) prawne zabezpieczenie kredytu – przewidziana prawem forma zabezpieczenia wierzytelności Banku;
- 29) rata kredytu – część kredytu podlegająca spłacie w terminie określonym w harmonogramie (planie spłaty) kredytu;
- 30) reklamacja – każde wystąpienie kredytobiorcy kierowane do Banku, zawierające zastrzeżenia do świadczonych przez Bank usług w zakresie wykonywanych czynności bankowych w rozumieniu ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe;
- 31) rzeczywista roczna stopa oprocentowania – całkowity koszt kredytu ponoszony przez kredytobiorcę, wyrażony jako wartość procentowa całkowitej kwoty kredytu w stosunku rocznym;
- 32) skarga – każde wystąpienie kredytobiorcy, z wyjątkiem reklamacji, kierowane do Banku odnoszące się do zastrzeżeń dotyczących usług świadczonych przez Bank lub wykonywanej przez Bank działalności;
- 33) stopa WIBOR – (wskaźnik referencyjny, ang. *Warsaw Interbank Offered Rate*) – liczona w stosunku rocznym, wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym; ustalana jest w każdy dzień roboczy o godzinie 11.00 czasu warszawskiego;
- 34) strona internetowa Banku – [www.nicolausbank.pl](http://www.nicolausbank.pl);
- 35) taryfa – obowiązująca w Nicolaus Banku Spółdzielczym w Toruniu taryfa prowizji i opłat za czynności i usługi bankowe świadczone w walucie krajowej

- 36) transza – część kredytu postawiona do dyspozycji kredytobiorcy w wysokości i terminie określonym w umowie;
- 37) termin spłaty – wskazana w umowie i/lub harmonogramie (planie spłaty) kredytu data spłaty całości kredytu lub raty kredytu lub odsetek;
- 38) umowa – umowa o: kredyt mieszkaniowy, pożyczkę hipoteczną;
- 39) usługa dodatkowa – usługa oferowana klientowi indywidualnemu łącznie z umową o kredyt;
- 40) ustawa – ustawa z dnia 23 marca 2017 roku o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami;
- 41) wartość nieruchomości – wartość rynkowa nieruchomości stanowiącej przedmiot kredytowania lub zabezpieczenia w rozumieniu art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami;
- 42) wkład własny – udokumentowane środki pieniężne klienta indywidualnego wniesione lub zadeklarowane do wniesienia na sfinansowanie kredytowanego przedmiotu transakcji/ inwestycji; Bank może uznać wniesienie wkładu własnego w formie nieruchomości gruntowej, na której docelowo znajdować się będzie nieruchomość stanowiąca przedmiot kredytowania lub uczestnictwa w programie wsparcia rozwoju budownictwa mieszkaniowego wynikającego z przepisów prawa;
- 43) wniosek o kredyt – wniosek o udzielenie kredytu zabezpieczonego hipotecznie;
- 44) wniosek – każde oświadczenie kredytobiorcy dotyczące poprawy funkcjonowania banku, lepszego zaspokojenia potrzeb kredytobiorców, usprawnienia pracy lub poszerzenia oferty;
- 45) wnioskodawca – klient indywidualny ubiegający się o kredyt w Banku;
- 46) wypłata kredytu/uruchomienie kredytu – wykorzystanie przez kredytobiorcę całości lub części kredytu na warunkach i w sposób określony w umowie;
- 47) wskaźnik Dtl (ang. Debt to Income) – wskaźnik wyrażający stosunek wydatków związanych z obsługą zobowiązań kredytowych i zobowiązań finansowych innych niż zobowiązania kredytowe do dochodu netto klienta indywidualnego;
- 48) wskaźnik LtV (ang. Loan to Value) – wskaźnik wyrażający stosunek kwoty kredytu do wartości nieruchomości;
- 49) wypowiedzenie umowy – jednostronne oświadczenie Banku skierowane do kredytobiorcy, w którym Bank rozwiązuje umowę i żąda spłaty kredytu wraz z odsetkami oraz innymi należnościami, w terminie określonym w oświadczeniu, a przed umownym terminem spłaty;
- 50) zadłużenie – kwota należna Bankowi od kredytobiorcy z tytułu: udzielonego kredytu, odsetek, prowizji, opłat oraz innych należności wynikających z umowy;
- 51) zdolność kredytowa – zdolność do spłaty zaciągniętego kredytu wraz z odsetkami w terminach określonych w umowie.

### **§ 3**

Na warunkach określonych w regulaminie i umowie Bank udziela:

- 1) kredytów mieszkaniowych;
- 2) pożyczek hipotecznych.

### **§ 4**

1. Bank udziela kredytów w PLN.
2. Bank może udzielić kredytu klientowi indywidualnemu, który spełnia następujące warunki:
  - 1) posiada pełną zdolność do czynności prawnych;
  - 2) ukończył 18 rok życia;
  - 3) posiada zdolność kredytową;
  - 4) posiada obywatelstwo polskie lub:
    - a) zezwolenie na osiedlenie się lub
    - b) zezwolenie na pobyt rezydenta długoterminowego UE lub
    - c) prawo stałego pobytu w Rzeczypospolitej Polskiej;
  - 5) uzyskuje dochody w PLN;
  - 6) posiada źródło dochodów, dające gwarancję całkowitej, terminowej spłaty kredytu wraz z odsetkami;
  - 7) zaproponuje prawne zabezpieczenia spłaty kredytu;
  - 8) posiada miejsce zamieszkania na terenie działania Banku;
  - 9) złoży wymagane przez Bank dokumenty.
3. Bank nie udziela kredytów osobom:
  - 1) będącym w okresie wypowiedzenia umowy o pracę;
  - 2) zatrudnionym lub współpracującym z podmiotem znajdującym się w stanie upadłości lub w likwidacji;
  - 3) których dokumenty, przedstawione w Banku, zostały zastrzeżone w Systemie Dokumenty Zastrzeżone;
  - 4) wobec których prowadzone jest sądowe lub administracyjne postępowanie egzekucyjne;
  - 5) których dane, jako dłużników którzy nie spłacają swoich zobowiązań, znajdują się w biurach informacji gospodarczej;
  - 6) które złożyły wniosek o ogłoszenie upadłości konsumenckiej lub wobec których ogłoszono upadłość.

### **§ 5**

1. Kredyt mieszkaniowy może być przeznaczony na:
  - 1) budowę, rozbudowę, przebudowę, remont, modernizację, wykończenie oraz dokończenie budowy nieruchomości mieszkalnej;
  - 2) przebudowę pomieszczeń lub budynków niemieszkalnych na cele mieszkalne;
  - 3) nabycie nieruchomości mieszkalnej;
  - 4) przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo własności;
  - 5) zamianę nieruchomości mieszkalnej na inną nieruchomość mieszkalną;

- 6) wykup lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego stanowiących własność zakładu pracy lub mienie komunalne;
  - 7) całkowitą spłatę terminowo obsługiwanych kredytów zaciągniętych na cele, o których mowa w pkt 1-6;
  - 8) refinansowanie nakładów poniesionych na cele określone w pkt 1-6;
  - 9) nabycie udziału w nieruchomości mieszkalnej, pod warunkiem ustanowienia hipoteki na całej nieruchomości;
  - 10) inne cele związane z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych;
  - 11) cel dowolny – łącznie z jednym z celów kredytowania wymienionych w pkt 1-10 z zastrzeżeniem, że kwota kredytu stanowiąca cel dowolny nie może być przeznaczona na finansowanie wkładu własnego i wynosi maksymalnie 50 000 zł przy założeniu, że kwota ta nie może przekroczyć:
    - a) 20% kosztów inwestycji (saldo kredytu, w przypadku spłaty kredytu mieszkaniowego w innym banku) i
    - b) 30% wnioskowanej kwoty kredytu mieszkaniowego, z zastrzeżeniem zachowania maksymalnego poziomu wskaźnika LtV
2. Kredyt mieszkaniowy może być udzielony na jeden lub kilka celów, pod warunkiem że dotyczą one tej samej nieruchomości mieszkalnej.
  3. Pożyczka hipoteczna udzielana jest na cel dowolny, z zastrzeżeniem, że umowa o pożyczkę hipoteczną nie może być zawarta w związku z prowadzoną przez klienta indywidualnego działalnością gospodarczą, zawodową lub rolniczą.

## **§ 6**

1. Kredytobiorca ubiegający się o kredyt mieszkaniowy zobowiązany jest do udokumentowania środków własnych (wkładu własnego) przed podjęciem decyzji kredytowej.
2. Wysokość wkładu własnego oraz wnioskowana kwota kredytu musi pozwolić kredytobiorcy na sfinansowanie celu kredytu mieszkaniowego w całości.
3. Wkład własny nie może być finansowany z innych kredytów i pożyczek.
4. Wkład własny powinien być wniesiony najpóźniej przed wypłatą ostatniej transzy kredytu.

## **Rozdział 2**

### **Zasady i warunki udzielania kredytów**

## **§ 7**

1. Kredyty mieszkaniowe udzielane są w miesiącach na okres nie krótszy niż 36 miesięcy (3 lata) oraz nie dłuższy niż 360 miesięcy (30 lat), wliczając w to okres karencji.
2. Pożyczka hipoteczna udzielana jest w miesiącach, na okres nie krótszy niż 36 miesięcy (3 lata) oraz nie dłuższy niż 180 miesięcy (15 lat).
3. Karencja może być stosowana wyłącznie w kredytach mieszkaniowych przez okres nie dłuższy niż 24 miesiące.

## **§ 8**

Minimalna kwota kredytu mieszkaniowego i pożyczki hipotecznej wynosi 20 000 zł



## **§ 9**

1. Maksymalna kwota kredytu uzależniona jest od:
  - 1) zdolności kredytowej kredytobiorcy;
  - 2) wartości nieruchomości będącej przedmiotem kredytowania lub stanowiącej zabezpieczenia spłaty kredytu;
  - 3) wskaźnika LtV zaakceptowanego przez Bank, o którym mowa w § 10-11.
2. Z zastrzeżeniem ust. 1 i ust. 3 maksymalna kwota kredytu mieszkaniowego oraz pożyczki hipotecznej nie może być wyższa niż 500 000 złotych:
3. W uzasadnionych przypadkach Bank może podjąć decyzję o udzieleniu kredytu w wyższej kwocie kierując się limitami określonymi w obowiązujących w wewnętrznych procedurach Banku.

## **§ 10**

Z zastrzeżeniem § 9 wysokość kredytu nie może przekroczyć:

- 1) 80% wartości nieruchomości – w przypadku kredytów mieszkaniowych
- 2) 60% wartości nieruchomości – w przypadku pożyczek hipotecznych.

## **§ 11**

1. Bank może udzielić kredytu mieszkaniowego do wysokości 90% wartości nieruchomości, pod warunkiem ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia spłaty kredytu w postaci:
  - 1) ubezpieczenia niskiego wkładu własnego;
  - 2) innego zabezpieczenia zaakceptowanego przez Bank.
2. W przypadku określonym w ust. 1, ubezpieczenie niskiego wkładu własnego lub dodatkowe zabezpieczenie, ustanawiane jest do czasu wniesienia brakującego wkładu własnego w wymaganej przez Bank wysokości,

## **§ 12**

1. Kredyt oprocentowany jest według stałej lub zmiennej lub stanowiącej połączenie obu rodzajów stopy procentowej określonej w umowie.
2. Stała stopa procentowa oznacza, że w okresie wskazanym w umowie oprocentowanie kredytu nie ulega zmianie.
3. Zmienna stopa procentowa stanowi sumę stawki bazowej i marży Banku.
4. Marża Banku dla kredytów i pożyczek zabezpieczonych hipotecznie uzależniona jest od stopnia ryzyka Banku.
5. Wysokość oprocentowania, wysokość marży i zasady zmiany oprocentowania określa umowa.
6. Odsetki od kredytu naliczane są codziennie od bieżącego salda zadłużenia z tytułu kredytu przy założeniu, że rok ma 365 dni, a miesiąc rzeczywistą liczbę dni.
7. Informacje o stawce bazowej publikowane w prasie codziennej (np. w dzienniku „Rzeczpospolita”) lub zamieszczane na stronie internetowej [www.money.pl](http://www.money.pl), są traktowane jako powiadomienie przez Bank o zmianie oprocentowania kredytu osób trzecich, będących dłużnikami Banku z tytułu zabezpieczenia kredytu.

8. Maksymalna wysokość oprocentowania kredytu nie może w stosunku rocznym przekraczać dwukrotności wysokości odsetek ustawowych (odsetki maksymalne); jeżeli oprocentowanie kredytu przekracza wysokość odsetek maksymalnych, należą się odsetki maksymalne.
9. Wysokość odsetek ustawowych, o których mowa w ust. 8 równa się sumie stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego i 3,5 punktów procentowych.
10. Wysokość odsetek ustawowych ogłaszana jest przez Ministra Sprawiedliwości, w drodze obwieszczenia, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”

### **§ 13**

1. Bank nie świadczy usług doradczych.
2. Bank może oferować lub zawierać umowy o kredyt wraz z innymi odrębnymi produktami lub usługami finansowymi (tzw. usługami dodatkowymi), w przypadku gdy umowa jest dla kredytobiorcy dostępna również bez tych produktów lub usług, w tym na innych warunkach niż łącznie z tymi produktami lub usługami.
3. Za czynności związane z zawarciem umowy, udzieleniem i obsługą kredytu, Bank pobiera prowizje i opłaty wskazane w umowie i taryfie, w tym prowizję przygotowawczą, zależną od kwoty udzielonego kredytu, płatną w dniu zawarcia umowy albo w dniu uruchomienia kredytu.

### **§ 14**

Postawienie kredytu do dyspozycji kredytobiorcy następuje w terminie i na warunkach ustalonych z kredytobiorcą w umowie.

### **§ 15**

1. Kredyt jest wypłacany w terminie uzgodnionym z kredytobiorcą i określonym w umowie oraz po spełnieniu określonych w niej warunków.
2. Kredyt wypłacany jest jednorazowo lub w transzach, bezgotówkowo, na wskazany rachunek bankowy.
3. Wypłata kredytu następuje po:
  - 1) zapłaceniu przez kredytobiorcę prowizji przygotowawczej;
  - 2) ustanowieniu wskazanego w umowie prawnego zabezpieczenia kredytu;
  - 3) spełnieniu przez kredytobiorcę warunków wskazanych w umowie.
4. Wypłata kredytu lub pierwszej transzy kredytu powinna nastąpić w terminie nie dłuższym niż 90 dni, od daty postawienia kredytu lub pierwszej transzy kredytu do dyspozycji kredytobiorcy, chyba że umowa stanowi inaczej. W przypadku zakupu nieruchomości na rynku pierwotnym okres ten może być dłuższy.

**Rozdział 3**  
**Prawne zabezpieczenie kredytu**  
**§ 16**

1. Docelowym prawnym zabezpieczeniem spłaty kredytu są:
  - 1) hipoteka na nieruchomości;
  - 2) przelew wierzytelności na rzecz Banku z ubezpieczenia nieruchomości, stanowiącej przedmiot zabezpieczenia, od ognia i innych zdarzeń losowych,
2. Przed wypłatą kredytu (lub pierwszej transzy) kredytobiorca zobowiązany jest do przedłożenia w Banku dokumentów potwierdzających fakt złożenia we właściwym sądzie prawidłowo opłaconego wniosku o wpis hipoteki do ksiąg wieczystych, a w przypadku braku urzędzonej księgi wieczystej dla kredytowanej nieruchomości, również dokumentów potwierdzających fakt złożenia, we właściwym sądzie, prawidłowo opłaconego wniosku o założenie księgi wieczystej, z wyłączeniem kredytów przeznaczonych na nabycie nieruchomości w drodze przetargu albo na nabycie nieruchomości od dewelopera lub spółdzielni mieszkaniowej.
3. Ubezpieczenie wraz z cesją praw z umowy ubezpieczenia na rzecz Banku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, musi być utrzymywane przez kredytobiorcę lub właściciela nieruchomości i przedkładane w Banku wraz z potwierdzeniem jego opłacenia, najpóźniej w dniu upływu ważności poprzedniej polisy, aż do całkowitej spłaty zobowiązań z tytułu kredytu.
4. Zabezpieczenie w postaci cesji praw z umowy ubezpieczenia nie jest wymagane, w przypadku gdy hipoteka jest ustanawiana na nieruchomości gruntowej niezabudowanej.
5. Do czasu ustanowienia hipoteki, o której mowa w ust. 1 pkt 1:
  - 1) Bank ubezpiecza kredyt w zakładzie ubezpieczeń, z którym ma podpisaną umowę o współpracy;
  - 2) kredytobiorca może ustanowić inne zabezpieczenie spłaty kredytu:
    - a) ubezpieczenie na życie kredytobiorcy, ze wskazaniem Banku jako uposażonego,
    - b) przelew wierzytelności przysługujących kredytobiorcy wobec spółdzielni mieszkaniowej lub dewelopera z tytułu zwrotu dokonanych wpłat na poczet ceny nabycia lub budowy nieruchomości, które powstaną po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy zawartej z deweloperem lub spółdzielnią mieszkaniową,
    - c) inne zabezpieczenia spłaty kredytu uzgodnione z Bankiem.
6. Po ustanowieniu zabezpieczenia docelowego Bank zwolni zabezpieczenie pomostowe, o którym mowa w ust. 5.
7. Udzielając kredytu, niezależnie od docelowego zabezpieczenia spłaty kredytu, Bank może zażądać ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia jego spłaty, określonego w umowie.
8. W przypadku, o którym mowa w § 11, Bank ubezpiecza ryzyko Banku w zakładzie ubezpieczeń, z którym ma podpisaną umowę o współpracy lub kredytobiorca ustanawia inne dodatkowe zabezpieczenie kredytu uzgodnione z Bankiem.

9. Na wniosek kredytobiorcy Bank może przyjąć, jako docelowe zabezpieczenie kredytu, hipotekę na nieruchomości innej niż przedmiot kredytowania, w tym stanowiącej własność osoby trzeciej, w takim przypadku Bank ma obowiązek informowania właściciela nieruchomości stanowiącej przedmiot hipoteki o wszelkich zaległościach w spłacie kredytu oraz o ewentualnych zmianach umowy.
10. W przypadku ustanowienia hipoteki na nieruchomości stanowiącej własność osoby trzeciej obowiązek ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych oraz dokonania cesji praw z umowy ubezpieczenia na rzecz Banku spoczywa na właścicielu nieruchomości.
11. W przypadku ustanowienia hipoteki na użytkowaniu wieczystym, okres użytkowania wieczystego musi być dłuższy o 5 lat, od terminu spłaty kredytu.

### **§ 17**

W przypadkach określonych w umowie, Bank może zażądać zmiany, ustanowienia nowego lub ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia spłaty kredytu.

### **§ 18**

1. Koszty związane z ustanowieniem, zmianą, zwolnieniem zabezpieczenia kredytu ponosi kredytobiorca, na zasadach określonych w umowie.
2. Na wniosek kredytobiorcy Bank, przy uwzględnieniu ryzyka kredytowego, może przed całkowitą spłatą kredytu, zwolnić część docelowego lub dodatkowego prawnego zabezpieczenia kredytu.

## **Rozdział 4**

### **Wniosek o udzielenie kredytu i umowa**

#### **§ 20**

1. Wnioskodawca składa w Banku wniosek o kredyt na formularzu obowiązującym w Banku.
2. Do wniosku należy dołączyć wymagane przez Bank dokumenty:
  - 1) dotyczące kredytowanej nieruchomości (w zależności od przedmiotu kredytowania) lub nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia, w tym:
    - a) odpis (nie starszy niż 30 dni od daty złożenia wniosku) księgi wieczystej nieruchomości – w przypadkach określonych przez Bank,
    - b) dokumenty potwierdzające wniesienie lub posiadanie wymaganego wkładu własnego,
    - c) umowę/ umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu/ domu jednorodzinnego, umowę o budowę lokalu zawartą ze spółdzielnią mieszkaniową lub umowę nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
    - d) w przypadku budowy domu – m.in.: kosztorys, harmonogram prac, umowę z inwestorem, zgłoszenie inwestycji budowlanej według prawa budowlanego wraz z klauzulą braku wniesienia sprzeciwu na rozpoczęcie budowy nadaną

- przez właściwy organ administracji lub pozwolenie na budowę, projekt budowlany i dziennik budowy (do wglądu),
- e) wycenę nieruchomości dokonaną przez rzeczoznawcę – w przypadkach określonych przez Bank;
- 2) dokumenty potwierdzające źródła i wysokość dochodów;
  - 3) dokumenty dotyczące prawnych form zabezpieczenia kredytu;
  - 4) inne dokumenty wymagane przez Bank.
3. Warunkiem podjęcia decyzji przez Bank w przedmiocie kredytu jest dostarczenie przez kredytobiorcę wszystkich wymaganych dokumentów.
  4. Po podjęciu przez Bank decyzji o przyznaniu kredytu i spełnieniu warunków wymaganych do zawarcia umowy, Bank podpisuje z kredytobiorcą umowę.
  5. W przypadku, gdy w związku małżeńskim wnioskodawcy obowiązuje wspólność majątkowa, o kredyt mogą się ubiegać małżonkowie wyłącznie wspólnie.

## **§ 20**

1. Kredyt jest udzielany na podstawie umowy zawartej pomiędzy Bankiem a wnioskodawcą.
2. Każda ze stron może wnioskować o zmianę umowy; zmiana warunków określonych w umowie następuje za zgodą stron, w formie pisemnego aneksu do umowy, o ile umowa nie stanowi inaczej.

## **Rozdział 5**

### **Splata kredytu i odsetek**

## **§ 21**

1. Kredytobiorca zobowiązany jest do spłaty kredytu wraz z odsetkami w terminach, wysokości i w sposób określony w umowie; spłata kredytu wraz z należnymi odsetkami może odbywać się miesięcznie, według jednej z metod, określonej w umowie:
  - 1) w równych ratach kapitałowo-odsetkowych;
  - 2) w równych ratach kapitałowych i odsetek naliczanych od salda zadłużenia.
2. Strony w umowie mogą określić inne sposoby i terminy spłaty, niż wskazane w ust. 1.
3. Kredytobiorca może dokonać w każdym czasie przedterminowej spłaty całości lub części kredytu na zasadach określonych w umowie.
4. W okresie karencji kredytobiorca zobowiązany jest do zapłaty odsetek od wykorzystanej kwoty kredytu.
5. Spłata kapitału może nastąpić dopiero po wypłacie całości kredytu lub po otrzymaniu przez Bank pisemnej rezygnacji kredytobiorcy z pozostałej, pozostawionej do dyspozycji kredytobiorcy, części kredytu i zawarciu aneksu do umowy.
6. W przypadku kredytu wypłacanego w transzach na pisemny wniosek kredytobiorcy, spłata kapitału kredytu może rozpocząć się począwszy od następnego miesiąca po uruchomieniu I transzy lub w innym wskazanym przez kredytobiorcę terminie.
7. Jeżeli termin spłaty kredytu przypada na dzień wolny od pracy, spłata może być dokonana w pierwszym dniu roboczym po tym terminie.

8. Kredytobiorcy odpowiadają solidarnie za zobowiązania wynikające z zawartej przez nich wspólnie umowy.

## **§ 22**

1. Wpłaty zaliczane są na spłatę zadłużenia w następującej kolejności, z zastrzeżeniem ust. 2:
  - 1) prowizje, opłaty i koszty ustanowienia prawnego zabezpieczenia kredytu poniesione przez Bank;
  - 2) odsetki od zadłużenia przeterminowanego;
  - 3) odsetki zaległe;
  - 4) kapitał przeterminowany;
  - 5) odsetki bieżące naliczane do dnia poprzedzającego wpływ środków na spłatę zadłużenia;
  - 6) kapitał bieżący.
2. Wypłacone przez ubezpieczyciela świadczenie ubezpieczeniowe z tytułu ubezpieczenia spłaty kredytu zaliczane jest w pierwszej kolejności na kapitał bieżący, a w dalszej części zgodnie z ust. 1.

## **§ 23**

1. Niespłacenie w terminie określonym umową należności z niej wynikających, w tym raty kredytu lub jej części powoduje, że należność nie spłacona staje się zadłużeniem przeterminowanym.
2. Od kredytu przeterminowanego Bank nalicza odsetki za opóźnienie, jak dla należności przeterminowanych, według podwyższonej stopy procentowej wskazanej w umowie.
3. Maksymalna wysokość oprocentowania zadłużenia przeterminowanego kredytu nie może w stosunku rocznym przekraczać dwukrotności wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie (odsetki maksymalne za opóźnienie); jeżeli oprocentowanie zadłużenia przeterminowanego kredytu przekracza wysokość odsetek maksymalnych za opóźnienie, należą się odsetki maksymalne za opóźnienie.
4. Wysokość odsetek ustawowych za opóźnienie, o których mowa w ust. 3 równa się sumie stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego i 5,5 punktów procentowych.
5. Wysokość odsetek ustawowych za opóźnienie ogłaszana jest przez Ministra Sprawiedliwości, w drodze obwieszczenia, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.
6. Bank może wypowiedzieć umowę w przypadkach wskazanych w umowie.
7. Okres wypowiedzenia umowy wynosi 30 dni, a w razie zagrożenia upadłością kredytobiorcy – 7 dni, chyba że strony w umowie określiły dłuższy termin.
8. Jeżeli kredytobiorca opóźnia się ze spłatą zobowiązania z tytułu udzielonego kredytu, Bank wzywa go do dokonania spłaty, wyznaczając termin nie krótszy niż 14 dni roboczych. W wezwaniu, o którym mowa w zdaniu poprzednim, Bank informuje kredytobiorcę o możliwości złożenia, w terminie 14 dni roboczych od dnia otrzymania wezwania, wniosku o restrukturyzację zadłużenia.
9. Bank może domagać się zaspokojenia swoich wierzytelności z całego majątku kredytobiorcy oraz z ustanowionego prawnego zabezpieczenia kredytu.

**Rozdział 6**  
**Reklamacje, skargi, wnioski**  
**§ 24**

1. Reklamacja może być złożona:
  - 1) osobiście w siedzibie Banku lub w dowolnej jednostce organizacyjnej Banku (placówce Banku) w formie pisemnej lub ustnej do protokołu;
  - 2) telefonicznie w formie ustnej poprzez kontakt z Call Center, którego numery podane są na stronie internetowej Banku tj. [www.nicolausbank.pl](http://www.nicolausbank.pl);
  - 3) listownie w formie pisemnej na adres siedziby Banku lub dowolnej jednostki organizacyjnej Banku (placówki Banku), adresy podane są na stronie internetowej Banku;
  - 4) z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej wysyłając e-mail na adres podany na stronie internetowej Banku;

**§ 25**

1. Treść reklamacji złożonej w formie pisemnej powinna zawierać:
  - 1) imię i nazwisko lub nazwę kredytobiorcy;
  - 2) adres korespondencyjny;
  - 3) dokładny opis zdarzenia lub przedmiotu zastrzeżeń kredytobiorcy;
  - 4) oczekiwany przez klienta stan po rozpatrzeniu zastrzeżeń;
  - 5) własnoręczny podpis kredytobiorcy.
2. W przypadku stwierdzenia przez Bank braku informacji wymaganych do rozpatrzenia reklamacji, bank zwraca się do kredytobiorcy o ich uzupełnienie w formie w jakiej kredytobiorca złożył reklamację.
3. W sytuacji odmowy podania przez kredytobiorcę wszystkich danych niezbędnych do rozpoczęcia procesu dotyczącego rozpatrzenia reklamacji, Bank informuje kredytobiorcę, że rozpatrzenie reklamacji nie będzie możliwe, ze względu na niekompletność oświadczenia kredytobiorcy. Niezależnie od powyższego kredytobiorca jest informowany o rozpatrzeniu reklamacji, w terminie o którym mowa w § 27 ust. 1.
4. Złożenie reklamacji nie zwalnia kredytobiorcy z obowiązku terminowego regulowania zobowiązań wobec Banku.
5. Bank potwierdza złożenie reklamacji w formie pisemnej.

**§ 26**

1. Bank odpowiada na reklamację bez zbędnej zwłoki nie później niż w terminie 30 dni kalendarzowych od daty wpływu reklamacji do Banku.
2. W szczególnie skomplikowanych przypadkach termin, o którym mowa w ust. 1, może ulec wydłużeniu do 60 dni kalendarzowych.
3. Za szczególnie skomplikowane przypadki, o których mowa w ust. 2 uznaje się konieczność uzyskania przez Bank dodatkowych informacji od podmiotów trzecich współpracujących z Bankiem niezbędnych do rozpatrzenia reklamacji.
4. W przypadku braku możliwości udzielenia odpowiedzi na złożoną reklamację w terminie określonym w ust. 1 Bank w formie pisemnej w terminie 14 dni od dnia wpływu reklamacji:

- 1) wyjaśnia przyczyn opóźnienia w rozpatrywaniu reklamacji;
  - 2) wyjaśnia okoliczności, które muszą zostać ustalone;
  - 3) wskazuje przewidywany termin udzielenia odpowiedzi na złożoną reklamację, który nie może być dłuższy niż wskazany w ust. 2.
5. Do zachowania terminu, o którym mowa w ust. 1 i 2 wystarczy wystanie odpowiedzi do klienta przed jego upływem.
  6. W przypadku niedotrzymania terminu określonego w ust. 1, a w szczególnie skomplikowanych przypadkach, o których mowa w ust. 3 terminu określonego w ust. 2, reklamację uznaje się za rozpatrzoną zgodnie z wolą kredytobiorcy.
  7. Udzielając odpowiedzi na reklamację Bank bierze pod uwagę stan faktyczny istniejący w ostatnim dniu terminu na udzielenie odpowiedzi na reklamację, chyba że informacje i ewentualne dokumenty, jakimi dysponuje Bank, umożliwiają udzielenie odpowiedzi wcześniej.
  8. W przypadku gdy zmianie ulegnie stan faktyczny, w oparciu o który Bank udzielił odpowiedzi na reklamację, Bank ponownie rozpoznaje reklamację biorąc pod uwagę zmieniony stan faktyczny, o ile zmiany nastąpiły na korzyść klienta.

## **§ 27**

Odpowiedź na reklamację udzielana jest w formie pisemnej i wysłana:

- 1) listem poleconym na adres wskazany w reklamacji przez kredytobiorcę;
- 2) wyłącznie na wniosek kredytobiorcy z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej na adres mailowy, z którego reklamacja została wysłana, chyba że kredytobiorca poda w reklamacji inny adres mailowy poprzez załączenie skanu odpowiedzi.

## **§ 28**

1. Bank podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.
2. W razie sporu z bankiem kredytobiorca może zwrócić się o pomoc do Miejskiego lub Powiatowego Rzecznika Konsumenta.
3. Od stanowiska zawartego w odpowiedzi na reklamację kredytobiorca może:
  - 1) odwołać się do wyższych szczebli decyzyjnych banku, w tym Rady Nadzorczej banku;
  - 2) złożyć zapis na Sąd Polubowny przy Komisji Nadzoru Finansowego;
  - 3) skorzystać z instytucji Arbitra Bankowego przy Związku Banków Polskich;
  - 4) złożyć wniosek w sprawie rozwiązania sporu do Rzecznika Finansowego lub
  - 5) wystąpić z powództwem do właściwego miejscowo sądu powszechnego wskazując Bank jako pozwanego.
4. Podmiotami uprawnionymi do prowadzenia postępowania w sprawie pozasądowego rozwiązywania sporów konsumenckich w rozumieniu ustawy z dnia 23 września 2016 r. o pozasądowym rozwiązywaniu sporów konsumenckich są:
  - 1) Rzecznik Finansowy, adres strony internetowej: [www.rf.gov.pl](http://www.rf.gov.pl);
  - 2) Sąd Polubowny przy Komisji Nadzoru Finansowego, adres strony internetowej: [www.knf.gov.pl/regulacje/Sad\\_Polubowny/index.jsp](http://www.knf.gov.pl/regulacje/Sad_Polubowny/index.jsp);



- 3) Bankowy Arbitraż Konsumencki przy Związku Banków Polskich, adres strony internetowej: [www.zbp.pl/dla-konsumentow/arbiter-bankowy/dzialalnosc](http://www.zbp.pl/dla-konsumentow/arbiter-bankowy/dzialalnosc).

### **§ 29**

Do skarg stosuje się odpowiednio postanowienia §25-§29 za wyjątkiem postanowień zawartych w § 27 ust. 6 i § 29 ust. 3 pkt 4 i ust. 4 (w zakresie w jakim dotyczą Rzecznika Finansowego).

### **§ 30**

Do wniosków stosuje się odpowiednio zasady zawarte w postanowieniach §25-§28 za wyjątkiem postanowień zawartych w § 26 ust. 6 i § 28 ust. 3 i 4.

## **Rozdział 7**

### **Postanowienia końcowe**

#### **§ 31**

1. Ostateczne rozliczenie kredytobiorcy z tytułu kredytu, odsetek i innych kosztów oraz zwrócenie lub zwolnienie prawnego zabezpieczenia kredytu, następuje w terminie do 14 dni od dnia dokonania całkowitej spłaty wszystkich należności Banku wynikających z umowy, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. W odniesieniu do zabezpieczenia hipotecznego, w terminie wskazanym w ust. 1 Bank wydaje kredytobiorcy dokumenty potwierdzające spłatę kredytu, celem załączenia ich do wniosku składanego w sądzie o wykreślenie hipoteki; wykreślenia hipoteki stanowiącej zabezpieczenie spłaty kredytu dokonuje sąd na wniosek osoby uprawnionej - wniosek o wykreślenie hipoteki po spłacie całości kredytu zobowiązany jest złożyć kredytobiorca.
3. W przypadku ustanowienia zabezpieczenia w formie weksła, kredytobiorca lub inny wystawca weksła zobowiązany jest odebrać dokument weksła w terminie 14 dni od całkowitej spłaty kredytu wraz z odsetkami; w przypadku nieodebrania weksła w tym terminie Bank uprawniony jest do komisyjnego zniszczenia dokumentu weksła.

#### **§ 32**

Kredytobiorca zobowiązany jest do niezwłocznego powiadomienia Banku o zmianie nazwiska, adresu zamieszkania lub adresu korespondencyjnego.

#### **§ 33**

Postanowienia regulaminu mają zastosowanie do spraw nieuregulowanych w umowie.

#### **§ 34**

1. Bank uprawniony jest do zmiany niniejszego regulaminu z ważnych przyczyn, za które uznaje się:
  - 1) wprowadzenie zmian w powszechnie obowiązujących przepisach prawa regulujących działalność sektora bankowego lub świadczone przez banki usługi określone w regulaminie;

- 2) zmianę interpretacji przepisów regulujących działalność sektora bankowego lub świadczone przez banki usługi wynikającą z orzeczeń sądów, w tym sądów Wspólnot Europejskich, 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.
2. W przypadku zmiany postanowień regulaminu w trakcie trwania umowy, Bank zawiadamia o zmianach w postaci komunikatu SMS przesłanego Kredytobiorcy na numer telefonu podany do kontaktu oraz udostępnieniu treści zmian na stronie internetowej Banku pod adresem <https://edokumenty.nicolausbank.pl/> spełniającej wymogi trwałego nośnika
3. Kredytobiorca może odmówić przyjęcia zmian składając Bankowi pisemne oświadczenie w terminie 30 dni od doręczenia kredytobiorcy informacji o wprowadzonych zmianach; odmowa przyjęcia zmian jest jednoznaczna z wypowiedzeniem umowy.
4. Jeżeli w terminie 30 dni od udostępnienia tekstu wprowadzonych zmian do regulaminu, kredytobiorca nie odmówi przyjęcia zmian lub nie wypowie umowy, uznaje się, że zmiany zostały przyjęte i obowiązują strony od dnia wskazanego w zawiadomieniu o wprowadzonej zmianie.
5. Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące, przy czym kredytobiorca może spłacić kredyt przed terminem w każdym czasie, na zasadach określonych w umowie.
6. Kredytobiorca, który wypowiedział umowę jest zobowiązany do spłaty wszystkich wynikających z tej umowy należności Banku do dnia upływu okresu wypowiedzenia.

### **§ 35**

1. Bank ma prawo do zmiany czasu pracy jednostek organizacyjnych Banku (placówek Banku), a także zmiany adresu siedziby lub dowolnej jednostki organizacyjnej Banku (placówki Banku).
2. O zmianie czasu pracy Bank powiadamia kredytobiorcę w formie komunikatu w placówce Banku oraz na stronie internetowej Banku.
3. W przypadku zmiany adresu siedziby lub dowolnej jednostki organizacyjnej Banku (placówki Banku) stosuje się ust. 2 powyżej.

### **§ 36**

1. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszego regulaminu mają zastosowanie powszechnie obowiązujące przepisy prawa.
2. Regulamin, na podstawie art. 384 Kodeksu cywilnego i art. 109 ust. 2 Prawa bankowego, jest wiążący dla stron.