

*Załącznik do Uchwały Nr 14/5/2026
Zarządu Banku Spółdzielczego w Wolbromiu
z dnia 12.02.2026r.*



Regulamin udzielania kredytów hipotecznych

Regulamin udzielania kredytów hipotecznych obowiązuje dla umów zawartych od 20.10.2025 roku

Spis treści

Co warto wiedzieć przed lekturą Regulaminu	2
Jakie są zasady ogólne, według których funkcjonują kredyty hipoteczne	2
Jak zabezpieczamy spłatę kredytu	2
Zasady na jakich udzielamy kredytu	3
Kiedy możemy zmienić Regulamin	4
Jak wprowadzamy zmiany Regulaminu	5
Kiedy możemy zmienić Taryfę	5
Jak wprowadzamy zmiany Taryfy	5
Jak możesz złożyć reklamację lub rozwiązać spór	6
Co jeszcze warto wiedzieć	7
Jak definiujemy pojęcia używane w Regulaminie	8

Co warto wiedzieć przed lekturą Regulaminu

1. W Regulaminie udzielania kredytów hipotecznych, który nazywamy dalej Regulaminem określamy zasady i warunki, na których udzielamy kredyty hipoteczne w złotych polskich (PLN).
2. Wyjaśnienie najważniejszych pojęć, których używamy w Regulaminie znajdziesz na jego końcu.
3. Regulamin jest częścią Umowy kredytu i czytaj go łącznie z Umową kredytu.
4. W Regulaminie używamy zwrotów typu „Ty”, „my”, jeżeli piszemy w formie:
 - 1) „Ty” (Twój, Ciebie, Ci, itp.) – mamy na myśli Ciebie, jako naszego klienta, kredytobiorcę, wnioskodawcę, stosujemy taką zasadę również wtedy, gdy używamy takich zwrotów jak np. „możesz”, „korzystasz”, „masz obowiązek”, „musisz”,
 - 2) „my” – mamy na myśli Bank Spółdzielczy w Wolbromiu stosujemy taką zasadę również wtedy, gdy używamy takich zwrotów jak np. „prowadzimy”, „zmieniamy”, „mamy obowiązek”.

Jakie są zasady ogólne, według których funkcjonują kredyty hipoteczne

5. Udzielamy kredyty na cele mieszkaniowe i konsumpcyjne dla osób fizycznych zabezpieczone hipotecznie.
6. Oferujemy kredyty hipoteczne z oprocentowaniem okresowo – stałym oraz zmiennym. Ty decydujesz, z którego rodzaju oprocentowania korzystasz.
7. Oprocentowanie zmienne jest sumą wskaźnika referencyjnego oraz marży. Oba te elementy określamy w Umowie kredytu.
8. Zasady ustalania oprocentowania okresowo – stałego kredytu oraz jego zmian określamy w Umowie kredytu.
9. Decydując się na Kredyt Hipoteczny Mieszkaniowy musisz mieć środki własne (nazywamy to wkładem własnym) w wysokości, która pozwoli (wraz z kredytem) na realizację przedsięwzięcia. Jeśli Twój kredyt jest przeznaczony na:
 - 1) zakup, budowę, modernizację lub remont lokalu mieszkalnego lub domu Twój wkład własny nie może być niższy niż 20% kosztu realizacji przedsięwzięcia,
 - 2) zakup działki budowlanej Twój wkład własny nie może być niższy niż 30% kosztu realizacji przedsięwzięcia, chyba, że uzgodniliśmy inaczej w Umowie kredytu.

Jak zabezpieczamy spłatę kredytu

10. Musisz ustanowić i utrzymać zabezpieczenia kredytu na zasadach, które określamy poniżej oraz w Umowie kredytu.
11. Jeśli:
 - 1) Poziom wskaźnika LTV, przekroczy wartość 0,8 lub

- 2) wartość nieruchomości, która zabezpiecza kredyt spadła o co najmniej 20% w porównaniu do ostatniej wyceny, którą mamy,
wezwiemy Cię do dostarczenia aktualnej wyceny tej nieruchomości, którą powinien wykonać rzeczoznawca majątkowy lub do zmiany lub ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia.
12. Suma ubezpieczenia nieruchomości hipotecznej od ognia i zdarzeń losowych nie może być mniejsza, niż jej wartość.
13. W całym okresie kredytowania musisz dostarczać nam aktualną polisę ubezpieczeniową nieruchomości hipotecznej wraz z dowodem opłacenia składki i dokonaną cesją praw z polisy na naszą rzecz.
14. Suma ubezpieczenia na życie nie może być niższa od kwoty kredytu, którą określa Umowa kredytu.
15. W umowie ubezpieczenia na życie musisz wskazać nas, jako głównego uposażonego, który otrzyma świadczenie na wypadek Twojej śmierci i nie możesz tego zmienić do momentu całkowitej spłaty kredytu.
16. Musisz utrzymać ważność wszystkich ubezpieczeń, które określamy w Umowie kredytu oraz przenosić prawa z tych umów na naszą rzecz, a także wskazywać nas jako uposażonego do czasu spłaty wszystkich zobowiązań, które wynikają z Umowy kredytu. W czasie korzystania z kredytu musisz:
 - 1) podpisać z nami umowę cesji z umowy ubezpieczenia,
 - 2) terminowo opłacać składki ubezpieczeniowe,
 - 3) dostarczać nam polisy z adnotacją, że cesja została dokonana na nas,
 - 4) przedstawiać nam dowody opłacenia składki (jeśli płacisz je w ratach, dotyczy to każdej raty).
17. Jeżeli otrzymasz odszkodowanie z ubezpieczenia nieruchomości i suma ubezpieczenia zmniejszy się, musisz dodatkowo ubezpieczyć swoją nieruchomość tak, aby suma ubezpieczenia odpowiadała co najmniej wartości nieruchomości hipotecznej.
18. Musisz ustanowić zabezpieczenie o wartości adekwatnej do wartości kredytu, masz na to 30 dni kalendarzowych od momentu otrzymania od nas odpowiedniego wezwania pod rygorem wypowiedzenia kredytu.
19. Możemy w całym okresie kredytowania wymagać od Ciebie dostarczenia aktualnej wyceny nieruchomości, wykonanej przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego. Jeśli nie dostarczysz wyceny, upoważnieni będziemy do sporządzenia jej na Twój koszt.
20. Ponosisz koszty związane z zabezpieczeniem kredytu oraz koszty związane ze zwolnieniem zabezpieczeń.

Zasady na jakich udzielamy kredytu

21. Udzielimy Ci kredytu, jeżeli zawrzemy pisemną Umowę kredytu.
22. Uruchomimy kredyt lub jego transzę, jeżeli złożysz nam pisemną dyspozycję, przy czym:
 - 1) uruchomimy kredyt lub jego transzę w terminie, który wskażesz w dyspozycji wypłaty, o ile do dyspozycji załączysz dokumenty potwierdzające spełnienie warunków, których wymagamy, aby uruchomić środki z kredytu. Warunki te określamy szczegółowo w Umowie kredytu i Regulaminie;
 - 2) wskazany przez Ciebie w dyspozycji wypłaty termin uruchomienia kredytu lub jego pierwszej transzy nie może być dłuższy niż 60 dni kalendarzowych od dnia, w którym zawierasz Umowę kredytu. Na Twój pisemny wniosek, możemy wydłużyć ten okres.
 - 3) wskazany przez Ciebie termin uruchomienia ostatniej transzy nie może przekroczyć 24 miesięcy od dnia, w którym uruchomiliśmy pierwszą transzę.
 - 4) po upływie terminów, o których mówimy wyżej, nie przysługuje Ci roszczenie o wypłatę środków z kredytu. Dyspozycję zrealizujemy do 2 dni roboczych od dnia, w którym ją wystawisz.
23. Wypłatę kredytu zrealizujemy w formie ustalonej w Umowie kredytu.
24. W przypadku Kredytów Hipotecznych Mieszkaniowych przeznaczonych na budowę/ remont/ wykończenie systemem gospodarczym nieruchomości przed uruchomieniem kolejnej transzy kredytu dokonamy oceny, czy prawidłowo wykorzystales dotychczasowe transze zgodnie z naszymi wytycznymi. Rozliczenie przeprowadzimy na podstawie:
 - 1) zdjęć nieruchomości, przedstawiających wykonane prace,
 - 2) wpisów w dzienniku budowy – o ile dotyczy,
 - 3) faktur i rachunków wystawionych na Ciebie, po wypłacie poprzedniej transzy – o ile taki wymóg jest zawarty w Umowie kredytu,
 - 4) kart z inspekcji nieruchomości.

25. W przypadku Kredytu Hipotecznego Mieszkaniowego musisz wykorzystać kredyt zgodnie z przeznaczeniem i musisz udokumentować jak wykorzystałeś kredyt lub poszczególne transze kredytu do 3 miesięcy od dnia wypłaty kredytu/ transzy kredytu.
26. Faktury lub rachunki, które nam przedstawiś powinny być wystawione w języku polskim i w walucie PLN.
27. Jeśli kredyt jest przeznaczony na budowę, rozbudowę lub dokończenie budowy domu jednorodzinnego, każdą transzę rozliczymy dodatkowo na podstawie dostarczonych przez Ciebie aktualnych wpisów do dziennika budowy i zdjęć przedstawiających wykonane prace.
28. Kolejne transze uruchomimy, gdy potwierdzisz wykorzystanie środków z poprzedniej transzy – na podstawie wyników weryfikacji przedsięwzięcia i dokumentacji, o której mowa w pkt 24. Dodatkowo, możemy przeprowadzić inspekcję inwestycji przed wypłatą każdej transzy. Inspekcja na etapie rozpatrywania wniosku kredytowego i przed uruchomieniem ostatniej transzy jest obowiązkowa.
29. Jeśli kredyt jest przeznaczony na budowę, dokończenie budowy, przebudowę lub rozbudowę, generalny remont lub modernizację, musisz zapewnić nam wgląd do dokumentacji budowy, w szczególności dziennika budowy oraz przedstawić nam faktury za materiały i wykonane prace – o ile wymagamy tego w Umowie kredytu.
30. Jeśli wynik kontroli inwestycji, na którą udzieliłimy kredytu jest negatywny, zwłaszcza jeśli nie zrealizujesz wymaganego stopnia zaawansowania inwestycji, nie udostępniś nam do wglądu dokumentacji budowy, dokumentacji zdjęciowej nieruchomości, faktur lub rachunków, o których mowa w pkt 24, nie wypłacimy Ci wnioskowanej transzy do momentu uzyskania pozytywnych wyników kontroli inwestycji oraz spełnienia pozostałych warunków koniecznych do wypłaty kredytu lub jego transzy.
31. Jeśli nie udokumentujesz tego jak wykorzystałeś Kredyt Hipoteczny Mieszkaniowy w ustalonych terminach, możemy wypowiedzieć Ci kredyt w części, której nie udokumentowałeś i wezwiemy Cię do natychmiastowej spłaty.
32. Jeśli wykorzystasz kredyt w kwocie niższej od tej, którą udzieliłimy, na Twój wniosek zmniejszymy kwotę kredytu do wysokości kwoty, którą wykorzystałeś oraz ustalimy nową wysokość rat kapitałowych. W tym celu podpiszemy aneks do Umowy kredytu i prześlemy Ci nowy harmonogram spłat rat kredytu.
33. Umowa kredytu wygasa, jeżeli:
 - 1) nie zapewniś środków na opłacenie prowizji za udzielenie kredytu;
 - 2) nie spełniś warunków wypłaty kredytu, które określamy w Umowie kredytu;
 - 3) nie złożysz dyspozycji wypłaty kredytu lub jego pierwszej transzy, jeśli kredyt wypłacamy w transzach; w terminie 60 dni od dnia, w którym zawarłimy Umowę kredytu.

Kiedy możemy zmienić Regulamin

34. Możemy zmienić Regulamin w przypadku gdy:
 - 1) nastąpiła zmiana regulacji prawnych dotyczących naszej działalności tj.:
 - a) zmiana obowiązujących przepisów prawa,
 - b) wydanie rekomendacji i zaleceń przez organy nadzoru,
 - 2) zmieniamy zakres lub sposób świadczenia usług i:
 - a) wprowadzamy nowe produkty lub usługi, lub
 - b) wycofujemy lub zmieniamy cechy produktów lub usług,a jednocześnie inne dostępne funkcjonalności zapewniają prawidłowe wykonanie Umowy kredytu zgodnie z jej podstawowym celem;
 - 3) wprowadzamy zmiany w naszym systemie informatycznym, które wpływają na nasze wzajemne prawa i obowiązki, a wynikają z:
 - a) rozwoju technologicznego, lub
 - b) zmian dostawców rozwiązań informatycznych, które wpływają na świadczone przez nas usługi lub sposób, w jaki możesz z nich korzystać,przy czym każda zmiana w systemie informatycznym zapewni prawidłowe wykonanie Umowy kredytu zgodnie z jej podstawowym celem.
35. Jeśli zmienimy Regulamin, dodając nowe produkty lub usługi lub zmienimy cechy obecnych produktów lub usług, co wpłynie na Taryfę, nie musisz z nich korzystać i za nie płacić. Zdecydujesz o tym samodzielnie – rozpoczęcie korzystania z danego produktu lub usługi będzie dla nas potwierdzeniem Twojej woli.

Jak wprowadzamy zmiany Regulaminu

36. Poinformujemy Cię o proponowanych zmianach w Regulaminie najpóźniej 30 dni przed ich wejściem w życie. Informację o proponowanych zmianach prześlemy Ci na trwałym nośniku w wybranym przez Ciebie kanale komunikacji.
37. W informacji o proponowanych zmianach podamy podstawy prawne i okoliczności, które je uzasadniają.
38. Jeśli nie zgadzasz się na zaproponowane zmiany w Regulaminie, możesz pisemnie wypowiedzieć Umowę kredytu w ciągu 30 dni kalendarzowych od otrzymania informacji o zmianach na piśmie. Umowa kredytu będzie kontynuowana na dotychczasowych warunkach i zakończy się z końcem okresu wypowiedzenia, który w niej uzgodniliśmy. Do tego czasu musisz spłacić cały wykorzystany kredyt razem z odsetkami, prowizjami i innymi kosztami wynikającymi z Umowy kredytu.
39. O zmianach w Regulaminie, poinformujemy Ciebie również na naszej stronie internetowej pod adresem: www.bs-wolbrom.pl, skąd możesz je pobrać na trwałym nośniku.

Kiedy możemy zmienić Taryfę

40. Możemy zmienić Taryfę w przypadku gdy:
 - 1) nastąpiła zmiana regulacji prawnych dotyczących naszej działalności tj.:
 - a) zmiana obowiązujących przepisów prawa,
 - b) wydanie rekomendacji i zaleceń przez organy nadzoru, w zakresie w jakim spowodowała wzrost kosztów ponoszonych przez nas, przy czym zmiana wysokości opłat lub prowizji będzie proporcjonalna do wzrostu naszych kosztów.
 - 2) zmieniamy zakres lub sposób świadczenia usług i:
 - a) wprowadzamy nowe produkty lub usługi, lub
 - b) zmieniamy cechy produktów lub usług, jeżeli zmiana spowodowała wzrost kosztów ponoszonych przez nas, przy czym zmiana wysokości opłat lub prowizji będzie proporcjonalna do wzrostu naszych kosztów, przy czym nie musisz z nich korzystać i za nie płacić. Zdecydujesz o tym samodzielnie – rozpoczęcie korzystania z danego produktu lub usługi, będzie dla nas potwierdzeniem Twojej woli.
 - 3) wycofujemy dotychczasowe produkty lub usługi, których dotyczą zapisy Taryfy, jeśli inne dostępne funkcjonalności zapewniają prawidłowe wykonanie Umowy kredytu zgodnie z jej podstawowym celem,
 - 4) nastąpił wzrost rocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Monitorze Polskim, przy czym możemy dokonać zmiany proporcjonalnie do wzrostu wskaźnika w terminie 6 miesięcy od publikacji komunikatu Prezesa GUS,
 - 5) nastąpił wzrost wysokości przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat nagród z zysku, ogłaszanego przez Prezesa GUS za dany miesiąc, przy czym możemy dokonać zmiany proporcjonalnie do wzrostu wysokości przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w terminie 6 miesięcy od publikacji komunikatu Prezesa GUS,
 - 6) stopa rezerwy obowiązkowej banków (od środków złotych i środków w walutach obcych zgromadzonych na rachunkach bankowych, od środków uzyskanych z tytułu emisji papierów wartościowych), którą ogłasza NBP, zmieni się o co najmniej 0,1 p.p. w stosunku do poprzednio ogłoszonej przez NBP wartości,
 - 7) wysokość obowiązkowych opłat wnoszonych przez banki na rzecz Bankowego Funduszu Gwarancyjnego, zmieni się o co najmniej 0,1 p.p. w stosunku do poprzednio ogłoszonej przez BFG wartości.
41. Możemy również zmienić Taryfę poprzez obniżenie lub wycofanie opłaty.
42. Zmianę Taryfy możemy wprowadzić w ciągu sześciu miesięcy od wystąpienia przyczyny.

Jak wprowadzamy zmiany Taryfy

43. Poinformujemy Cię o proponowanych zmianach w Taryfie najpóźniej 30 dni przed ich wejściem w życie. Informacje o proponowanych zmianach prześlemy Ci na trwałym nośniku w wybranym przez Ciebie kanale komunikacji.
44. W informacji o proponowanych zmianach podamy podstawy prawne i okoliczności, które je uzasadniają.
45. Jeśli nie zgadzasz się na zaproponowane zmiany w Taryfie, najpóźniej dzień przed ich wejściem w życie możesz bezpłatnie:

- 1) zgłosić nam sprzeciw – wtedy Umowa kredytu zakończy się w dniu, który poprzedza dzień wejścia w życie zmian, lub
 - 2) wypowiedzieć Umowę kredytu ze skutkiem od dnia, w którym poinformowaliśmy Cię o zmianach, nie później niż od dnia, w którym zmiany wejdą w życie.
46. Jeśli przed datą wejścia w życie zmian w Taryfie nie zgłosisz sprzeciwu albo nie wypowiedzisz Umowy kredytu, będzie to oznaczało, że zgadzasz się na zmiany.
47. O zmianach w Taryfie, poinformujemy Ciebie również na naszej stronie internetowej pod adresem: www.bs-wolbrom.pl, skąd możesz je pobrać na trwałym nośniku.

Jak możesz złożyć reklamację lub rozwiązać spór

48. Możesz złożyć reklamację na nasze usługi lub skontaktować się z nami:
- 1) na piśmie
 - a) w postaci papierowej – osobiście w naszej placówce albo wysyłając ją na adres: 32-340 Wolbrom, ul. Krakowska 26 lub na adres dowolnej naszej placówki;
 - b) w postaci elektronicznej:
 - za pomocą środka komunikacji elektronicznej (e-mail: sekretariat@bs-wolbrom.com.pl) albo
 - wysyłając ją na nasz adres do doręczeń elektronicznych: AE: PL-67886-22174-GCICE-28 (w ramach usługi eDoręczenia);
 - 2) ustnie
 - a) osobiście w naszej placówce do formularza reklamacyjnego.
Jeśli złożysz reklamację ustnie w placówce, potwierdzimy jej przyjęcie na formularzu reklamacyjnym.
49. Forma naszej odpowiedzi na reklamację zależy od tego, w jaki sposób ją złożysz, tj.:
- 1) na reklamację odpowiadamy na piśmie:
 - a) w postaci elektronicznej – jeśli reklamację złożysz na piśmie w postaci elektronicznej, chyba że poprosisz o odpowiedź w postaci papierowej;
 - b) w postaci papierowej – jeśli reklamację złożysz na piśmie w postaci papierowej, chyba że poprosisz o odpowiedź w postaci elektronicznej;
 - c) w postaci papierowej albo elektronicznej – zgodnie z Twoim wyborem – jeśli reklamację złożysz ustnie.
 - 2) w przypadku reklamacji, o których mowa w pkt. 1, jeśli odpowiadamy w postaci elektronicznej:
 - a) korzystamy z tego samego środka komunikacji elektronicznej, za pomocą którego złożysz reklamację, albo z środka komunikacji elektronicznej, który nam wskażesz;
 - b) odpowiedź wyślemy na Twój adres do doręczeń elektronicznych wpisany do bazy adresów elektronicznych – jeśli reklamację wyślesz na adres do doręczeń elektronicznych.
50. Czas rozpatrzenia reklamacji liczymy od dnia, w którym ją otrzymamy.
51. Reklamację rozpatrujemy jak najszybciej, nie później niż w terminie 30 dni kalendarzowych od dnia, w którym ją otrzymamy. Jeśli ze względu na złożoność sprawy nie będzie to możliwe, poinformujemy Cię na piśmie o przyczynach opóźnienia, wskażemy okoliczności, które musimy ustalić dla rozpatrzenia reklamacji, oraz podamy nowy termin odpowiedzi – nie dłuższy niż 60 dni kalendarzowych od dnia otrzymania reklamacji.
52. Jeśli nie dotrzemy terminu, o którym mowa w ustępie wyżej, reklamację uznamy za rozpatrzoną zgodnie z Twoją wolą.
53. W odpowiedzi na reklamację prześlemy Ci:
- 1) wyjaśnienie faktyczne i prawne, dlaczego podjęliśmy taką decyzję, chyba że reklamację rozpatrzymy zgodnie z Twoją wolą,
 - 2) szczegółowe informacje o naszym stanowisku, wskazując odpowiednie fragmenty Umowy kredytu i przepisy prawa, chyba, że nie jest to konieczne,
 - 3) imię, nazwisko i stanowisko służbowe osoby, która udzieliła odpowiedzi,
 - 4) informację o tym, jak możesz się odwołać – jeśli nie uwzględnimy Twoich roszczeń,
 - 5) termin, w którym zrealizujemy Twoje żądania – jeśli je uwzględnimy. Mamy na to maksymalnie 30 dni od dnia odpowiedzi na reklamację.
54. Jeśli pojawi się spór między nami, może być rozstrzygany:
- 1) polubownie lub

- 2) przez sąd powszechny właściwy dla miejsca Twojego zamieszkania albo naszej siedziby.
55. Jeśli chcesz rozwiązać spór między nami bez sądu, to możesz zwrócić się do następujących podmiotów:
- 1) Rzecznik Finansowy
Szczegóły dotyczące rozwiązywania sporów przez Rzecznika Finansowego znajdziesz na stronie internetowej: <https://rf.gov.pl/polubowne/>. Postępowanie jest płatne. Wniosek o wszczęcie postępowania możesz złożyć:
 - a) pisemnie na adres: Biuro Rzecznika Finansowego Departament Pozasądowego Rozwiązywania Sporów, ul. Nowogrodzka 47 A, 00-695 Warszawa,
 - b) za pośrednictwem platformy ePUAP,
 - c) przez formularz na stronie internetowej (musisz mieć kwalifikowany podpis elektroniczny),
 - d) elektronicznie na skrzynkę: AE:PL-82898-28814-BHBGA-15 w ramach usługi eDoręczenia (musisz mieć kwalifikowany podpis elektroniczny),
 - e) osobiście w: siedzibie Biura Rzecznika Finansowego lub we wskazanym przez niego Oddziale Terenowym.
 - 2) Arbiter Bankowy przy Związku Banków Polskich
Szczegóły dotyczące rozwiązywania sporów arbitrażowych przez Arbitra Bankowego znajdziesz na stronie internetowej: www.zbp.pl/dla-klientow/arbiter-bankowy. Postępowanie jest płatne. Wniosek o wszczęcie postępowania możesz złożyć:
 - a) pisemnie na adres: Bankowy Arbitraż Konsumentki ul. Kruczkowskiego 8, 00-380 Warszawa lub
 - b) e-mailem na adres: arbitraz.kancelaria@zbp.pl.
 - 3) Sąd Polubowny przy Komisji Nadzoru Finansowego
Szczegóły dotyczące rozwiązywania sporów przez Sąd Polubowny przy KNF znajdziesz na stronie internetowej: https://www.knf.gov.pl/dla_ryнку/sad_polubowny_przy_KNF. Postępowanie jest płatne. Wniosek o wszczęcie postępowania możesz złożyć:
 - a) pisemnie na adres: Sąd Polubowny przy Komisji Nadzoru Finansowego, ul. Piękna 20, skr. poczt. Nr 419, 00-549 Warszawa lub
 - b) e-mailem na adres: sad.polubowny@knf.gov.pl.
56. Nadzór nad sektorem bankowym w tym nad nami sprawuje Komisja Nadzoru Finansowego.
57. Organem nadzoru właściwym w sprawach ochrony konsumentów jest Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów.
58. Dla Umowy kredytu obowiązuje język polski. Obsługę Umowy kredytu prowadzimy w języku polskim.

Co jeszcze warto wiedzieć

59. Jeżeli nie uregulowaliśmy czegoś w Regulaminie to zastosowanie mają:
- 1) ustawa Prawo bankowe,
 - 2) ustawa Kodeks cywilny,
 - 3) ustawa o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami,
 - 4) ustawa prawo wekslowe,
 - 5) ustawa Prawo Budowlane,
 - 6) ustawa o gospodarce nieruchomościami,
 - 7) rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości,
 - 8) ustawa o rodzinnym kredycie mieszkaniowym i bezpiecznym kredycie 2%,
 - 9) ustawa o własności lokali,
 - 10) ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 11) ustawa o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego, o Rzeczniku Finansowym i o Funduszu Edukacji Finansowej,
 - 12) ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
 - 13) ustawa o zapewniania spełniania wymagań dostępności niektórych produktów i usług przez podmioty gospodarcze,
- z późniejszymi zmianami, oraz inne właściwe, powszechnie obowiązujące przepisy polskiego prawa.

Jak definiujemy pojęcia używane w Regulaminie

Pojęcia	Jak te pojęcia definiujemy
inwestor zastępczy	podmiot, który prowadzi inwestycję w Twoim zastępstwie, np. deweloper
karencja	okres od dnia wypłaty kredytu lub pierwszej transzy do terminu spłaty pierwszej raty kapitałowo–odsetkowej kredytu, który jest określony w Umowie kredytu i wynosi maksymalnie 24 miesiące, a w uzasadnionych przypadkach maksymalnie 36 miesięcy
kontrola inwestycji (inspekcja)	opinia o przedmiocie kredytowania, którą wykonuje nasz pracownik na podstawie osobistej inspekcji nieruchomości oraz przeprowadzonej analizy
kredyt	każda transakcja obciążona ryzykiem kredytowym, która jest objęta Regulaminem, tj. każdy kredyt hipoteczny dla klientów indywidualnych, który jest w naszej ofercie albo obsłudze
Kredyt Hipoteczny Mieszkaniowy	kredyt, który jest przeznaczony na cele mieszkaniowe zabezpieczony hipoteką na naszą rzecz
Kredyt Hipoteczny Uniwersalny	Kredyt na dowolny cel zabezpieczony hipoteką na naszą rzecz
LTV (Loan to Value)	wskaźnik, który wyraża stosunek wartości kredytu do wartości nieruchomości
marża	stała wartość wyrażona w punktach procentowych, którą określamy w Umowie kredytu
modernizacja	trwałe ulepszenie, unowocześnienie, budynku lub lokalu, który istnieje, przez co zwiększa się jego wartość użytkowa
nieruchomość	działka gruntu, która jest zabudowana lub ma zostać zabudowana domem jednorodzinny (działka budowlana), dom jednorodzinny, który stanowi odrębny od gruntu przedmiot własności, lub który jest przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa, lokal mieszkalny, który stanowi odrębną własność lub jest przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa
nieruchomość hipoteczna	nieruchomość, na której ustanawiasz hipotekę na naszą rzecz, aby zabezpieczyć kredyt
nieruchomość komercyjna	nieruchomość, która nie jest nieruchomością mieszkalną. Wyróżnia się: a) nieruchomość przychodową – to nieruchomość, która przynosi dochód z czynszu lub ich sprzedaży, b) pozostałe nieruchomości komercyjne – to nieruchomości wykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej, które nie są lokalami usługowymi, biurami, magazynami ani halami produkcyjnymi
nieruchomość mieszkalna	nieruchomość przeznaczona na cele mieszkaniowe, która jest lub będzie zamieszkana np. dom, lokal mieszkalny lub nieruchomość gruntowa niezabudowana przeznaczona pod budowę mieszkaniową jednorodzinną
okres kredytowania	okres od dnia kiedy podpiszemy z Tobą Umowę o kredyt do dnia, który określamy w Umowie kredytu, jako ostateczny termin spłaty kredytu
okres wypowiedzenia Umowy kredytu	okres od dnia następnego po doręczeniu oświadczenia o wypowiedzeniu Umowy kredytu do ostatniego dnia okresu wypowiedzenia
okresowo – stała stopa procentowa	stała wartość procentowa według której oprocentowany jest kredyt, w określonym w Umowie kredytu przedziale czasu. Zasady na jakich ustalamy oprocentowanie okresowo – stałe kredytu oraz dokonujemy zmian oprocentowania kredytu są określone w Umowie kredytu
nasza placówka	nasza jednostka organizacyjna, w której prowadzimy bezpośrednią obsługę klientów

Pojęcia	Jak te pojęcia definiujemy
poręczyciel	osoba fizyczna, która ma pełną zdolność do czynności prawnych i zobowiązuje się do spłacenia zadłużenia z tytułu Umowy kredytu jeśli nie wykonasz zobowiązania
przedsięwzięcie	budowa lub zakup domu jednorodzinnego, albo zakup lokalu mieszkalnego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym
rachunek	wskazany w Umowie kredytu rachunek prowadzony przez nas, przeznaczony do spłaty kredytu
rata kredytu	łącznie kwota raty kapitałowej i odsetkowej, która przypada do spłaty za dany miesięczny okres rozliczeniowy lub rata odsetkowa, która przypada do spłaty za dany miesięczny okres rozliczeniowy w okresie karencji w spłacie kapitału kredytu
Regulamin	ten dokument, czyli „Regulamin udzielania kredytów hipotecznych”
Tabela oprocentowania	„Tabela oprocentowania produktów bankowych w Banku Spółdzielczym w Wolbromiu”, którą znajdziesz na naszej stronie internetowej www.bs-wolbrom.pl i w naszych placówkach
Taryfa	„Taryfa opłat i prowizji bankowych Banku Spółdzielczego w Wolbromiu”, którą znajdziesz na naszej stronie internetowej www.bs-wolbrom.pl i w naszych placówkach
transza	część środków, które udostępniamy w ramach Umowy kredytu, wypłacana jest etapami w zależności od postępu prac lub spełnienia warunków, które określamy w Umowie kredytu
trwały nośnik	materiał lub urządzenie, które pozwala Ci przechować i odczytać informacje o Twojej Umowie kredytu przez czas potrzebny do ich wykorzystania, a także umożliwia odtworzenie tych informacji w takiej samej formie, w jakiej je otrzymałeś (forma papierowa lub elektroniczny plik pdf)
Umowa kredytu	umowa, w której przekazujemy Ci pieniądze na określony w Umowie kredytu czas i cel oraz warunki ich przekazania i spłaty
wskaźnik referencyjny	służy wraz z marżą kredytu do ustalania wysokości oprocentowania kredytu, na warunkach oraz zasadach, które określamy w Umowie kredytu
wkład własny, którego wymagamy od Ciebie (wkład własny)	wyrażona kwotą pieniężną wartość Twoich środków własnych, którą w myśl naszych przepisów wewnętrznych, uznajemy za minimalny, niezbędny udział w finansowaniu transakcji będącej przedmiotem Umowy kredytu, na zasadach, które określamy w Umowie kredytu
wycena nieruchomości (operat szacunkowy)	pisemna opinia o wartości nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu, która została sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego, wpisanego na listę rzeczoznawców majątkowych
zmienna stopa procentowa	stopa, według której oprocentowany jest kredyt, ustalana jako suma wskaźnika referencyjnego i marży. Marża określana jest w Umowie kredytu

Regulamin obowiązuje od dnia 13.02.2026r.