

Załącznik nr 3
do Uchwały nr 134/BS/2025
Zarządu Banku Spółdzielczego
w Mińsku Mazowieckim
z dnia 06.08.2025 r.

REGULAMIN
KREDYTOWANIA OSÓB FIZYCZNYCH W RAMACH KREDYTÓW
MIESZKANIOWYCH I POŻYCZEK HIPOTECZNYCH

obowiązujący od 06 sierpnia 2025 roku

Spis treści

Rozdział 1. Postanowienia ogólne	3
Rozdział 2. Ogólne zasady funkcjonowania kredytów hipotecznych	3
Rozdział 3. Zabezpieczenie spłaty kredytu	4
Rozdział 4. Udzielanie i wykorzystanie kredytu	4
Rozdział 5. Reklamacje.....	6
Rozdział 6. Pozasądowe rozwiązywanie sporów konsumenckich	7
Rozdział 7. Postanowienia dotyczące zmiany Regulaminu	8
Rozdział 8. Postanowienia dotyczące zmiany Taryfy	8
Rozdział 9. Postanowienia dotyczące wprowadzenia zmian do Regulaminu i Taryfy.....	10
Rozdział 10. Pozostałe postanowienia.....	11
Rozdział 11 Słowniczek – pojęcia użyte w Regulaminie	11

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

1. W Regulaminie kredytowania osób fizycznych w ramach kredytów mieszkaniowych i pożyczek hipotecznych w Banku Spółdzielczym w Mińsku Mazowieckim, który nazywamy dalej Regulaminem określamy zasady i warunki, na których udzielamy kredyty hipoteczne w złotych polskich (PLN) osobom fizycznym.
2. Pojęcia i definicje, których używamy w Regulaminie zamieściliśmy w końcowej części Regulaminu (Rozdział 11).
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 Mińsku Mazowieckim, stosujemy taką zasadę również wtedy, gdy używamy takich zwrotów jak np. „prowadzimy”, „zmieniamy”, „mamy obowiązek”.
5. Oferujemy kredyty hipoteczne z oprocentowaniem okresowo – stałym oraz zmiennym. Ty decydujesz, z którego rodzaju oprocentowania chcesz korzystać.
6. Oprocentowanie zmienne jest sumą wskaźnika referencyjnego oraz marży. Oba te elementy określamy w Umowie kredytu.
7. Zasady ustalania oprocentowania okresowo – stałego kredytu oraz jego zmiany określamy w Umowie kredytu.

Rozdział 2. Ogólne zasady funkcjonowania kredytów hipotecznych

1. Kredyty hipoteczne - udzielamy w PLN na okres wskazany w umowie – na finansowanie celów przewidzianych w umowie kredytu (z wyłączeniem finansowania działalności gospodarczej lub rolniczej). Środki pochodzące z kredytu uruchomimy po spełnieniu przez Ciebie warunków określonych w Umowie kredytu, które musisz rozliczyć.
2. Pożyczki hipoteczne udzielamy na dowolny cel (z wyłączeniem finansowania działalności gospodarczej lub rolniczej). Nie wymagamy udokumentowania wykorzystania środków, jednakże cel ten musimy określić w Umowie pożyczki hipotecznej.
3. W przypadku kredytów hipotecznych, o których mowa w ust. 1 musisz mieć środki własne (nazywamy to wkładem własnym) w wysokości, która pozwoli (wraz z kredytem) na realizację przedsięwzięcia, tj., nie mniej niż 20% kosztu realizacji przedsięwzięcia, chyba, że uzgodniliśmy inaczej w Umowie kredytu.
4. Maksymalna kwota kredytu hipotecznego, jakiej możemy Ci udzielić zależy od:
 - 1) Twojej zdolności kredytowej,
 - 2) Wartości rynkowej nieruchomości, którą nam dasz na zabezpieczenie.
5. Kredyt udzielimy Ci, jeśli spełnisz poniższe warunki:
 - 1) posiadasz zdolność kredytową, którą oceniamy według naszych zasad oceny zdolności kredytowej,
 - 2) posiadasz pełną zdolność do czynności prawnych,
 - 3) złożysz komplet wymaganych dokumentów wraz z wypełnionym wnioskiem o udzielenie kredytu,
 - 4) nie jest zastrzeżony w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL – Twój numer PESEL /wymagane odstrzeżenie w momencie podpisania umowy kredytu w celu sprawdzenia w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL/.
6. Do kredytu mogą przystąpić maksymalnie cztery osoby.
7. Jeśli wnioskujesz o kredyt razem z mężem/żoną i macie wspólność majątkową, oboje musicie podpisać umowę.

Rozdział 3. Zabezpieczenie spłaty kredytu

1. Musisz ustanowić i utrzymać zabezpieczenia kredytu na zasadach, które określamy poniżej oraz w Umowie kredytu.
2. Jeżeli:

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.
3. Suma ubezpieczenia nieruchomości hipotecznej od ognia i zdarzeń losowych nie może być mniejsza, niż jej wartość.
4. Umowę ubezpieczenia lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego od ognia i innych zdarzeń losowych możesz zawrzeć z Zakładem ubezpieczeń, który akceptujemy, pod warunkiem, że będzie spełniać nasze minimalne warunki ochrony ubezpieczeniowej.
5. Jeśli kredyt jest przeznaczony na budowę domu jednorodzinnego, do dnia, w którym uzyskasz ostateczną decyzję administracyjną o pozwoleniu na użytkowanie, za sumę ubezpieczenia nieruchomości hipotecznej w trakcie budowy przyjmujemy przewidywaną wartość domu w budowie na zakończenie danego roku ubezpieczenia.
6. W całym okresie kredytowania musisz dostarczać nam aktualną polisę ubezpieczeniową nieruchomości hipotecznej.
7. Możesz skorzystać z ochrony ubezpieczeniowej zawierając umowę ubezpieczenia na życie.
8. Możesz zawrzeć umowę ubezpieczenia na życie z Zakładem ubezpieczeń, który akceptujemy pod warunkiem, że będziesz spełniać minimalne warunki ochrony ubezpieczeniowej.
9. Suma ubezpieczenia na życie nie może być niższa od kwoty kredytu, którą określa Umowa kredytu.
10. 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.
11. Musisz utrzymać ważność wszystkich ubezpieczeń, które określamy w Umowie kredytu oraz przenosić prawo 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 zakładem ubezpieczeniowym 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).
12. Jeżeli otrzymasz odszkodowanie z ubezpieczenia nieruchomości i suma ubezpieczenia zmniejszy się, musisz do ubezpieczyć swoją nieruchomość tak, aby suma ubezpieczenia odpowiadała co najmniej wartość nieruchomości hipotecznej.

Rozdział 4. Udzielanie i wykorzystanie kredytu

1. Udzielimy Ci kredytu, jeżeli zawrzemy pisemną Umowę kredytu.
2. 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;

- 3) wskazany przez Ciebie termin uruchomienia ostatniej transzy nie może przekroczyć 24 miesięcy od dnia, w którym uruchomiliśmy pierwszą transzę. Na Twój pisemny wniosek, możemy wydłużyć okres, w którym uruchamiamy transzę, z zachowaniem okresu kredytowania, który ustaliliśmy w Umowie kredytu;
- 4) po upływie terminów, o których mówimy wyżej, nie przysługuje Ci roszczenie o wypłatę środków z kredytu;

Dyspozycję zrealizujemy do 7 dni roboczych od dnia, w którym ją wystawiasz.

3. Wypłatę kredytu realizujemy w formie bezgotówkowej na rachunek bankowy lub gotówkowej.
4. W formie bezgotówkowej wypłatę kredytu realizujemy na rachunek bankowy, który:
 - 1) znajduje się w dostarczonym przez Ciebie akcie notarialnym umowy sprzedaży nieruchomości lub umowie deweloperskiej lub w odrębnym dokumencie wystawionym przez zbywcę, gdy ten kredyt bierzesz na zakup nieruchomości,
 - 2) jest wskazany w dostarczonym przez Ciebie dokumencie z banku, w którym spłacamy kredyt – gdy ten kredyt bierzesz na spłatę innego kredytu,
 - 3) znajduje się w dostarczonych przez Ciebie fakturach lub dokumentach wystawionych przez wykonawcę lub podwykonawcę – gdy ten kredyt bierzesz na budowę, rozbudowę domu jednorodzinnego lub na generalny remont, modernizację domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego,
 - 4) wskażesz nam – gdy ten kredyt bierzesz na budowę domu jednorodzinnego oraz remontu, rozbudowy, modernizacji, gdy realizujesz inwestycję we własnym zakresie, tzw. systemem gospodarczym,
 - 5) wskazał inwestor zastępczy – jeśli kredyt bierzesz na zakup domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego budowanego przez dewelopera.
5. Każdą transzę kredytu mieszkaniowego (za wyjątkiem pożyczki hipotecznej) rozliczymy na podstawie dostarczonych przez Ciebie m.in.:
 - 1) wpisów w dzienniku budowy – o ile dotyczy,
 - 2) faktur wystawionych na Ciebie, po wypłacie poprzedniej transzy – o ile taki wymóg jest zawarty w Umowie kredytu,
 - 3) kart z inspekcji nieruchomości.
6. Faktury lub rachunki, które nam przedstawiś powinny być wystawione w języku polskim i w walucie PLN. Każdą fakturę / rachunek, które dołączysz do dyspozycji wypłaty transzy kredytu musisz podpisać oraz wpisać na niej klauzulę „Umowa kredytu nr ... z dnia ...”.
7. Jeżeli kredyt jest przeznaczony na budowę, rozbudowę lub dokończenie budowy domu jednorodzinnego, każdą transzę rozliczymy dodatkowo na podstawie dostarczonych przez Ciebie aktualnych wpisów z dziennika budowy i zdjęć przedstawiających wykonane prace zrobionych przez naszego pracownika.
8. Ostatnią transzę musisz rozliczyć w terminie 180 dni kalendarzowych od jej uruchomienia. Na Twój wniosek możemy przedłużyć ten termin.
9. Kolejne transze uruchomimy, gdy potwierdzisz wykorzystanie środków z poprzedniej transzy – na podstawie wyników weryfikacji przedsięwzięcia i dokumentacji, o której mówimy w ust. 5, i uzyskasz pozytywny wynik kontroli inwestycji oraz spełnisz pozostałe warunki konieczne do wypłaty kredytu lub jego transzy.
10. Jeśli wynik kontroli inwestycji, na którą udzieliliśmy kredytu jest negatywny, zwłaszcza jeśli nie zrealizujesz wymaganego stopnia zaawansowania inwestycji, nie udostępnisz nam do wglądu dokumentacji budowy, dokumentacji zdjęciowej nieruchomości, faktur lub rachunków o których mówimy w pkt 5, nie wypłacimy Ci wnioskowanej **transzy** kredytu do momentu uzyskania pozytywnych wyników kontroli inwestycji oraz spełnienia pozostałych warunków koniecznych do wypłaty kredytu lub jego transzy.
11. Jeżeli 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.

12. Wypłatę Pożyczki hipotecznej realizujemy na:

- 1) Twój rachunek, który prowadzimy lub
- 2) jako przelew do innego banku, lub
- 3) poprzez wypłatę gotówkową – jeśli nie masz rachunku.

13. Jeśli wykorzystasz kredyt w kwocie niższej od tej, którą udzieliliśmy, 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.

14. Umowa kredytu wygasa, jeżeli:

- 1) nie zapewnisz środków na opłacenie prowizji za udzielenie kredytu;
- 2) nie spełnisz 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 zawarliśmy Umowę kredytu.

15. Mamy prawo odstąpić od Umowy kredytu, jeżeli po tym, jak zawrzemy Umowę kredytu, ale zanim wypłacimy kredyt lub jego pierwszą transzę, uzyskamy informacje, że została wszczęta egzekucja lub został złożony wniosek o ogłoszenie upadłości lub o zawarcie układu z wierzycielami wobec:

- 1) Ciebie lub Twojego małżonka lub
- 2) Poręczyciela lub jego małżonka,

działających jako jednoosobowy przedsiębiorca lub wspólnik spółki osobowej.

Rozdział 5. Reklamacje

1. Możesz się z nami skontaktować, w tym złożyć reklamację na nasze usługi:

- 1) pocztą tradycyjną kierując pismo na adres korespondencyjny Banku: 05-300 Mińsk Mazowiecki, ul. Piłsudskiego 6 lub na adres dowolnego oddziału Banku Spółdzielczego w Mińsku Mazowieckim;
- 2) telefonicznie, za pośrednictwem Infolinii, faksem, pocztą elektroniczną (dane kontaktowe dostępne są na stronie internetowej Banku);
- 3) za pośrednictwem systemu bankowości internetowej;
- 4) pisemnie lub ustnie w Oddziale Banku, przy czym przyjęcie reklamacji w formie ustnej wymaga potwierdzenia jej złożenia na formularzu reklamacyjnym;
- 5) elektronicznie na skrzynkę: **AE:PL-93305-85149-BCAWI-31** w ramach usługi e-Doręczenia.

2. Na reklamację odpowiemy Ci pisemnie lub wyślemy odpowiedź za pomocą innego trwałego nośnika informacji.

3. Odpowiedź na Twoją reklamację wyślemy nie później, niż w ciągu 30 dni kalendarzowych od jej otrzymania.

4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, które uniemożliwiają rozpatrzenie reklamacji i udzielenie odpowiedzi w ciągu 30 dni kalendarzowych od jej otrzymania, poinformujemy Cię o tym i podamy:

- 1) powód opóźnienia,
- 2) co musimy jeszcze zrobić, abyśmy mogli rozpatrzyć reklamację,
- 3) nowy przewidywany termin odpowiedzi, który nie będzie dłuższy niż 60 dni kalendarzowych od dnia otrzymania reklamacji.

5. Jeśli nie dotrzemy terminu udzielenia odpowiedzi na reklamację, to uznamy ją za rozpatrzoną zgodnie z

Twoją wolą.

6. 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.

7. Złożenie reklamacji nie zwalnia Cię z obowiązku terminowego regulowania zobowiązań wynikających z harmonogramu spłaty wobec nas, o ile nie jest on kwestią przedmiotu reklamacji.

Rozdział 6. Pozasądowe rozwiązywanie sporów konsumenckich

1. Jeśli pojawi się spór między nami, może być rozstrzygnięty:

- 1) polubownie lub
- 2) przez sąd powszechny właściwy dla miejsca Twojego zamieszkania albo naszej siedziby;
- 3) za pośrednictwem Bankowego Arbitra Konsumenckiego.

2. 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 e-Doręczenia (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 Konsumencki 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_polubownyprzy_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

- 3. Nadzór nad sektorem bankowym w tym nad nami sprawuje Komisja Nadzoru Finansowego.
- 4. Organem nadzoru właściwym w sprawach ochrony konsumentów jest Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów.
- 5. Dla Umowy kredytu obowiązuje język polski. Obsługę Umowy kredytu prowadzimy w języku polskim.

Rozdział 7. Postanowienia dotyczące zmiany Regulaminu

- 1. Możemy zmienić Regulamin, jeśli wystąpi co najmniej jedna z następujących ważnych przyczyn, a każda zmiana nastąpi w zakresie wynikającym z zaistniałej przyczyny wymienionej poniżej:

- 1) wprowadzenie lub zmiana lub uchylenie:

- a) przepisów prawa lub;
- b) rekomendacji, zaleceń lub stanowisk krajowych lub europejskich instytucji, które nadzorują działalność banków lub
- c) prawomocnych, ostatecznych lub wykonalnych orzeczeń sądowych lub decyzji administracyjnych, z którymi wiąże się nasz obowiązek lub uprawnienie do wprowadzenia zmian,

- 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.

- 2. Jeśli zmieniamy 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.

Rozdział 8. Postanowienia dotyczące zmiany Taryfy

- 1. Możemy zmienić Taryfę, jeśli wystąpi co najmniej jedna z następujących ważnych przyczyn, a każda zmiana nastąpi w zakresie wynikającym z zaistniałej przyczyny wymienionej poniżej:

- 1) wprowadzenie lub zmiana lub uchylenie:

- a) przepisów prawa lub
- b) rekomendacji, zaleceń lub stanowisk krajowych lub europejskich instytucji, które nadzorują działalność banków lub
- c) prawomocnych, ostatecznych lub wykonalnych orzeczeń sądowych lub decyzji administracyjnych, z którymi wiąże się nasz obowiązek lub uprawnienie do wprowadzenia zmian w zakresie opłat lub prowizji,

2) zmieniamy zakres lub sposób świadczenia usług i:

- a) wprowadzamy nowe produkty lub usługi lub
- b) zmienimy cechy produktów lub usług,

przy czym nie musisz z nich korzystać i za nie płacić. Zadecydujesz 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) wzrostu inflacji na podstawie danych publikowanych przez Prezesa GUS, co najmniej o 0,1%;
- 5) zmiany wskaźnika cen dóbr inwestycyjnych publikowanych przez Prezesa GUS, co najmniej o 0,1%;
- 6) wzrostu rzeczywistych kosztów obsługi danej usługi na skutek niezależnych od Banku czynników zewnętrznych, w szczególności: wzrostu cen opłat pocztowych i telekomunikacyjnych, rozliczeń międzybankowych koniecznych do wykonania danej usługi, energii, wejście w życie nowych regulacji prawnych, zmian powszechnie obowiązujących przepisów prawa, wdrożenia rekomendacji KNF, zarządzeń Prezesa NBP, powodujących wzrost kosztów świadczonej usługi, co najmniej o 1%;
- 7) zmiany wysokości stopy redyskonta weksli, stopy referencyjnej lub stopy lombardowej publikowanej przez Narodowy Bank Polski, co najmniej o 0,01%;
- 8) zmiany poziomu rezerw obowiązkowych ustalonych przez Narodowy Bank Polski lub wysokości ich ewentualnego oprocentowania, co najmniej o 0,01%;
- 9) zmiany stawek referencyjnych oprocentowania lokat i kredytów na rynku międzybankowym WIBOR oraz WIBID dla okresów 3-miesięcznych (wywołana czynnikami regulacyjnymi), co najmniej o 0,01%;
- 10) zmiany wysokości obowiązkowych opłat wnoszonych przez banki na rzecz Bankowego Funduszu Gwarancyjnego, co najmniej o 0,01%.

2. Zmiany o których mowa w ust. 1 pkt 4 – 10 dokonywane będą nie częściej niż cztery razy w roku.

3. Zmiana Taryfy polegająca na obniżeniu lub uchyleniu opłat lub prowizji w niej zawartych możliwa jest w każdym czasie i nie jest uzależniona od wystąpienia przesłanek, o których mowa w ust. 1 pkt 4 – 10.

4. Możemy zmienić Regulamin lub Taryfę również, gdy:

- 1) zmieniamy nazwę usługi lub produktu,
- 2) prostujemy oczywiste omyłki, błędy pisarskie, luki lub nieścisłości,
- 3) wprowadzamy zmiany porządkowe o charakterze technicznym, w tym dodatkowe wyjaśnienia,
- 4) zmieniamy wygląd dokumentu,
- 5) łączymy lub rozdzielamy Regulaminy lub Taryfy,
- 6) aktualizujemy nazwę, dane kontaktowe, adresowe lub rejestrowe nasze albo podmiotu trzeciego określonego w Umowie kredytu,
- 7) dodajemy, zmieniamy lub usuwamy adres strony internetowej, do której się odwołujemy

zachowując należyta staranność, jeśli te zmiany zapewnią prawidłowe wykonanie Umowy kredytu zgodnie z jej podstawowym celem i nie pogarszają zakresu Twoich obowiązków lub uprawnień, przy czym każda zmiana nastąpi w zakresie wynikającym z zaistniałej przyczyny wymienionej wyżej.

Rozdział 9. Postanowienia dotyczące wprowadzenia zmian do Regulaminu i Taryfy

1. Informujemy Cię o proponowanych zmianach w:
 - 1) Regulaminie – najpóźniej 30 dni kalendarzowych przed ich wejściem w życie,
 - 2) Taryfie – najpóźniej dwa miesiące przed ich wejściem w życie.
2. Informację o proponowanych zmianach prześlemy Ci na trwałym nośniku w wybranym przez Ciebie kanale komunikacji. O zakresie wprowadzonych zmian w Taryfie Bank poinformuje Kredytobiorcę na trwałym nośniku, w szczególności na piśmie lub drogą elektroniczną w terminie nie później niż 2 miesiące przed datą ich wejścia w życie.
3. W informacji o proponowanych zmianach podamy podstawy prawne i okoliczności, które je uzasadniają.
4. Jeśli nie zgadzasz się na zaproponowane zmiany w Regulaminie, możesz pisemnie wypowiedzieć Umowę kredytu w ciągu 30 dni kalendarzowych od otrzymania informacji o zmianach. 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 kosztami, wynikającymi z Umowy kredytu.
5. 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.
6. Jeśli przed datą wejścia w życie zmian w Taryfie nie zgłosisz sprzeciwu albo nie wypowiesz Umowy kredytu, będzie to oznaczało, że zgadzasz się na zmiany.
7. Możemy Ciebie poinformować o zmianach w krótszym terminie, niż określiliśmy w pkt 1, poprzez umieszczenie zmienionego Regulaminu lub Taryfy na naszej stronie internetowej oraz udostępnienie ich w naszego oddziału, gdy:
 - 1) dodajemy do oferty nową usługę lub produkt, z których możesz korzystać dobrowolnie,
 - 2) rozszerzamy zakres usługi lub produktu, z których możesz korzystać dobrowolnie,
 - 3) zmieniamy nazwę usługi lub produktu,
 - 4) wycofujemy opłatę lub prowizję,
 - 5) wprowadzamy korzystniejsze dla Ciebie zasady naliczania opłat, prowizji lub oprocentowania – na stałe lub okresowo,
 - 6) prostujemy oczywiste omyłki, błędy pisarskie, luki lub nieścisłości,
 - 7) wprowadzamy zmiany porządkowe o charakterze technicznym, w tym dodatkowe wyjaśnienia;
 - 8) zmieniamy wygląd dokumentu,
 - 9) aktualizujemy nazwę, dane kontaktowe, adresowe lub rejestrowe nasze albo podmiotu trzeciego określonego w Umowie kredytu,
 - 10) dodajemy, zmieniamy lub usuwamy adres strony internetowej do której się odwołujemy,

zachowując należyta staranność, jeśli te zmiany zapewnią prawidłowe wykonanie Umowy kredytu zgodnie z jej podstawowym celem i nie pogarszają zakresu Twoich obowiązków i uprawnień.
8. O proponowanych zmianach w Regulaminie lub w Taryfie, poinformujemy Ciebie również w bankowości elektronicznej (jeśli z niej korzystasz) oraz na naszej stronie internetowej pod adresem: www.bsminkmaz.pl, skąd możesz je pobrać na trwałym nośniku.

Rozdział 10. Pozostałe postanowienia

1. Jeśli 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 Budowlane;
- 5) ustawa o gospodarce nieruchomościami;
- 6) rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości;
- 7) ustawa o rodzinnym kredycie mieszkaniowym i bezpiecznym kredycie 2%;
- 8) ustawa o własności lokali;
- 9) ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych;
- 10) ustawa o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego, o Rzeczniku Finansowym i o Funduszu Edukacji Finansowej;
- 11) ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 12) ustawa o zapewnianiu spełniania wymagań dostępności niektórych produktów i usług przez podmioty gospodarcze.

z późniejszymi zmianami, oraz inne właściwe, powszechnie obowiązujące przepisy prawa.

2. Szczegóły dotyczące dostępności naszej usługi, w której wyjaśniamy jak możesz skorzystać z usługi i jak spełnia ona wymagania dostępności znajdziesz na naszej stronie internetowej: www.bsminskmaz.pl

Rozdział 11 Słowniczek – pojęcia użyte w Regulaminie

Definicja	Opis
e-Doręczenia	elektroniczny odpowiednik listu poleconego za potwierdzeniem odbioru
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 rzeczoznawca majątkowy, wpisany na listę rzeczoznawców majątkowych, których preferujemy (ich lista jest dostępna na stronach internetowych: www.pfsrm.pl , www.zbp.pl) lub 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 mieszkaniowy	kredyt, który jest przeznaczony na cele mieszkaniowe 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 jednorodzinnym (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
okres kredytowania	okres od dnia kiedy uruchomimy kredyt lub jego pierwszą transzę 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 oddział	nasza jednostka organizacyjna, w której prowadzimy bezpośrednią obsługę klientów
poręczyciel	osoba fizyczna, która ma pełną zdolność do czynności prawnych i zobowiązuje się do spłacenia zadłużenia z tytułu Umowy kredytu jeśli nie wykonasz zobowiązania
Pożyczka hipoteczna	Pożyczka na dowolny cel zabezpieczona hipoteką na naszą rzecz
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 kredytowania osób fizycznych w ramach kredytów mieszkaniowych i pożyczek hipotecznych”
Tabela oprocentowania	„Tabela oprocentowania kredytów, pożyczek i debetów Banku Spółdzielczego w Mińsku Mazowieckim”, którą znajdziesz na naszej stronie internetowej www.bsminskmaz.pl i w naszych oddziałach
Taryfa	„Taryfa opłat i prowizji bankowych Banku Spółdzielczego w Mińsku Mazowieckim dla klientów indywidualnych”, którą znajdziesz na naszej stronie internetowej www.bsminskmaz.pl i w naszych oddziałach
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,
Umowa kredytu	umowa, w której przekazujemy Ci pieniądze na określony w Umowie kredytu czas i cel
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
zakłady ubezpieczeń akceptowane przez nas	zakłady ubezpieczeń, których ubezpieczenia są przez nas akceptowane jako zabezpieczenie Twojego kredytu. Jako zabezpieczenie kredytu uznajemy ubezpieczenia, które spełniają warunki z dokumentu „Minimalny zakres ochrony ubezpieczeniowej”. Umowy ubezpieczenia muszą być zawarte z zakładem ubezpieczeń (wystawcą polisy) wymienionym w dokumencie „Zakłady ubezpieczeń akceptowane przez nas”. Aktualną listę akceptowanych Zakładów ubezpieczeń

	oraz wymagany minimalny zakres ochrony znajdziesz w naszych oddziałach
zmienna stopa procentowa	stopa, według której oprocentowany jest Twój kredyt, ustalana jako suma wskaźnika referencyjnego i marży. Marża ustalana jest indywidualnie w Umowie kredytu