

REGULAMIN
UDZIELANIA PREFERENCYJNEGO KREDYTU MIESZKANIOWEGO
„RODZINA NA SWOIM”
W MAZOWIECKIM BANKU REGIONALNYM S.A.

§ 1

1. *Regulamin udzielania preferencyjnego kredytu mieszkaniowego „Rodzina na swoim” w Mazowieckim Banku Regionalnym S.A.*, zwany dalej Regulaminem, określa zasady i warunki udzielania oraz spłaty preferencyjnego kredytu mieszkaniowego „Rodzina na swoim”, zwanego dalej kredytem.
2. Do Regulaminu mają zastosowanie przepisy:
 - 1) ustawy z dnia 8 września 2006 roku o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania (Dz. U. Nr 183, poz. 1354 z późn. zm.), zwanej dalej Ustawą,
 - 2) rozporządzenia Ministra Budownictwa z dnia 23 listopada 2006 r. w sprawie ogólnych warunków umów dotyczących dopłat do oprocentowania kredytów preferencyjnych oraz zakresu okresowych informacji o udzielonych dopłatach (Dz. U. Nr 221, poz. 1618), zwanym dalej Rozporządzeniem.
3. Użyte w Regulaminie określenia oznaczają:
 - 1) Bank – Mazowiecki Bank Regionalny Spółka Akcyjna, w tym jego jednostki organizacyjne prowadzące działalność operacyjną – oddział, filia,
 - 2) BGK – Bank Gospodarstwa Krajowego,
 - 3) dopłata - część należnych Bankowi odsetek od kredytu preferencyjnego, stanowiącą równowartość 50% kwoty odsetek naliczonych od zgodnej z Ustawą podstawy naliczania dopłaty, według stopy referencyjnej obowiązującej w dniu naliczenia dopłaty,
 - 4) kredyt – preferencyjny kredyt mieszkaniowy, udzielany w złotych, do oprocentowania którego stosowane są dopłaty z Funduszu Dopłat przy BGK przez okres 8 lat od dnia pierwszej spłaty odsetek,
 - 5) Kredytobiorca – osobę fizyczną, posiadającą pełną zdolność do czynności prawych, ubiegającą się o kredyt lub której udzielony został kredyt, będącą docelowym Kredytobiorcą, wymienioną w § 3 ust. 1, a w przypadku określonym w § 3 ust. 4 również inne osoby niż docelowy Kredytobiorca, którymi mogą być zstępni, wstępni, rodzeństwo, ojczym, macocha lub teściowie docelowego Kredytobiorcy,
 - 6) stopa referencyjna – zmienną stopę procentową, stanowiącą podstawę ustalenia wysokości dopłat do oprocentowania kredytów preferencyjnych, równą przeciętnej stopie WIBOR trzymiesięczny, obliczoną jako średnia arytmetyczna notowań w kwartale poprzedzającym dany kwartał, powiększoną o 2 pp., publikowaną w Biuletynie Informacji Publicznej przez Bank Gospodarstwa Krajowego,
 - 7) stopa WIBOR trzymiesięczny – roczną stopę procentową trzymiesięcznych pożyczek udzielonych w walucie polskiej na warszawskim rynku międzybankowym, publikowaną przez agencję Reuters o godzinie 11.00 czasu obowiązującego w Warszawie i zamieszczoną w Reuters Monitor Dealing Systems /Reuters Market Data Systems/ na stronie WIBO,
 - 8) średni wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych - wskaźnik wymieniony w art.2 pkt 7 Ustawy, którego

wartość, obowiązująca w danym kwartale danego roku dla każdego województwa, publikowana jest na stronie internetowej BGK (www.bgk.com.pl).

§ 2

1. Kredyt udzielany jest na:

- 1) zakup będącego w budowie lub istniejącego domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym, stanowiącego odrębną nieruchomość, z wyłączeniem zakupu domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego, do którego którejkolwiek z osób, o których mowa w § 3 ust. 1 i ust. 4, w dniu zawarcia umowy kredytu preferencyjnego przysługiwał inny tytuł prawny,
- 2) zakup spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, którego przedmiotem jest lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym lub dom jednorodzinny,
- 3) pokrycie kosztów budowy lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym lub domu jednorodzinnego, budowanego przez spółdzielnię mieszkaniową w celu ustanowienia odrębnej własności tego lokalu lub przeniesienia własności domu jednorodzinnego,
- 4) wkład budowlany do spółdzielni mieszkaniowej, wnoszony w celu uzyskania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, którego przedmiotem jest zasiedlany po raz pierwszy lokal mieszkalny,
- 5) budowę domu jednorodzinnego,
- 6) nadbudowę, przebudowę lub rozbudowę budynku mieszkalnego lub adaptację budynku lub lokalu o innym przeznaczeniu na cele mieszkalne, w celu uzyskania lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość

z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.

2. Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, o których mowa w ust. 1 nie może przekroczyć odpowiednio 75 m kw. i 140 m kw.
3. Cena zakupu lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, cena zakupu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, wkład budowlany, koszt budowy domu jednorodzinnego, koszt nadbudowy, przebudowy lub rozbudowy budynku mieszkalnego lub koszt adaptacji budynku lub lokalu o innym przeznaczeniu na cele mieszkalne, na który został udzielony kredyt preferencyjny, nie przekracza kwoty stanowiącej iloczyn powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego i średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m kw. powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych.
4. Lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny, o których mowa w ust. 1, położone są na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.

§ 3

1. Docelowym Kredytobiorcą może być:

- 1) małżeństwo,
- 2) osoba samotnie wychowująca przynajmniej jedno:
 - a) małoletnie dziecko,
 - b) dziecko, bez względu na jego wiek, na które zgodnie z ustawą z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych (Dz. U. z 2006 r. Nr 139, poz. 992), jest pobierany zasiłek pielęgnacyjny,
 - c) dziecko do ukończenia przez nie 25 roku życia, uczące się w szkołach, w zakładach kształcenia nauczycieli oraz kolegiach pracowników służb społecznych, a także w szkołach wyższych oraz szkołach wyższych i wyższych seminariach duchownych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
2. Dopłat nie stosuje się, jeżeli którakolwiek z osób, o których mowa w ust. 1 jest lub była stroną innej umowy kredytu preferencyjnego w charakterze docelowego Kredytobiorcy.
3. Osoby, o których mowa w ust. 1 mogą ubiegać się o kredyt, jeżeli:

- 1) posiadają zdolność kredytową, określoną przez Bank na podstawie udokumentowanych dochodów z tytułu świadczonej pracy zarobkowej (na formularzu zgodnym z wzorem obowiązującym w Banku), emerytury, renty, prowadzonej działalności gospodarczej lub innych źródeł dochodów, zapewniających spłatę kredytu wraz z odsetkami,
 - 2) ustanowią prawne zabezpieczenie zwrotności kredytu.
4. Jeżeli w ocenie Banku docelowy Kredytobiorca nie posiada zdolności kredytowej umowa o kredyt może być podpisana również przez inne osoby niż docelowy Kredytobiorca. Mogą nimi być zstępni, wstępni, rodzeństwo, ojczyzm, macocha lub teściowie docelowego Kredytobiorcy.

§ 4

1. Docelowym Kredytobiorcą, zgodnie ze złożonym w dniu zawarcia umowy o kredyt oświadczeniem nie może być:
 - 1) właściciel lub współwłaściciel budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego,
 - 2) osoba, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, którego przedmiotem jest lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny,
 - 3) osoba, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 4) najemca lokalu mieszkalnego.
2. Docelowy Kredytobiorca, o którym mowa w ust. 1 pkt 3 i 4, może ubiegać się o kredyt, jeżeli równocześnie z zawarciem umowy kredytu pisemnie zobowiąże się do:
 - 1) wypowiedzenia członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej, w której przysługuje jej spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, lub do zrzeczenia się tego prawa,
 - 2) rozwiązania umowy najmu i opróżnienia lokalu mieszkalnego,w terminie sześciu miesięcy od dnia uzyskania własności lokalu mieszkalnego, własności domu jednorodzinnego lub uzyskania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, na które został udzielony kredyt, a w przypadku kredytu udzielonego na budowę domu jednorodzinnego - w terminie sześciu miesięcy od dnia, w którym osoba ta zgodnie z prawem może przystąpić do użytkowania wybudowanego domu jednorodzinnego.
3. W okresie 14 dni od upływu terminu określonego w ust. 2 docelowy kredytobiorca informuje pisemnie Bank o niewykonaniu zobowiązania, o którym mowa w tym przepisie.
4. W przypadku niewykonania zobowiązania, o którym mowa w ust. 2 Bank wypowiada umowę kredytu i wynikającą z tej umowy wierzytelność stawia w stan natychmiastowej wymagalności.
5. W przypadku prawomocnego skazania docelowego Kredytobiorcy za przestępstwo określone w art. 297 § 1 lub § 2 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. – Kodeks karny (Dz.U. Nr 88, poz. 553, z późn. zm.) popełnione w związku z udzieleniem kredytu, Bank po uzyskaniu informacji o prawomocnym skazaniu, wypowiada umowę kredytu i wynikającą z tej umowy wierzytelność stawia w stan natychmiastowej wymagalności.
6. Kredyt nie może być udzielony Kredytobiorcy którego miesięczne udokumentowane dochody są w ocenie Banku zbyt niskie w stosunku do zobowiązań i nie zapewniają terminowej spłaty kredytu i odsetek.
7. Bank może odmówić udzielenia kredytu bez wskazania przyczyny.
8. W przypadku negatywnej decyzji kredytowej, w Banku pozostaje wniosek o udzielenie kredytu wraz z informacjami sporządzonymi na formularzach bankowych oraz kopie dokumentów, które miały znaczenie dla podjęcia decyzji. Pozostałe dokumenty zostają zwrócone Kredytobiorcy.

§ 5

1. Kwota udzielonego kredytu nie może wynosić więcej niż 85% całkowitych kosztów inwestycji, przyjętych przez Bank.
2. Wysokość udzielonego kredytu jest uzależniona od oceny zdolności kredytowej Kredytobiorcy, dokonanej zgodnie z zasadami obowiązującymi w Banku.
3. W przypadku, gdy o kredyt ubiega się wspólnie więcej niż jedna osoba, do określenia zdolności kredytowej przyjmuje się łączne dochody osób ubiegających się o kredyt.
4. Ocena zdolności kredytowej dokonywana jest przez Bank na podstawie przedłożonego przez Kredytobiorcę wniosku wraz z wymaganym przez Bank kompletem dokumentów.

§ 6

Do środków własnych Kredytobiorcy zalicza się:

- 1) środki pieniężne Kredytobiorcy przeznaczone na realizację kredytowanej inwestycji,
- 2) pierwszą opłatę roczną wniesioną z tytułu użytkowania wieczystego terenu,
- 3) udokumentowane wydatki poniesione na przygotowanie inwestycji do realizacji, w tym między innymi: koszty projektu architektonicznego, koszty badań geologicznych, koszty opracowania dokumentacji technicznej projektu,
- 4) wartość wykonanych prac przy budowie według kosztorysu powykonawczego oraz zgromadzonych materiałów udokumentowanych rachunkami lub fakturami,
- 5) koszt zakupu działki budowlanej,
- 6) w przypadku inwestycji realizowanej przez inwestora innego niż Kredytobiorca (deweloper, spółdzielnia mieszkaniowa itp.) – wniesione wpłaty na wkład budowlany.

§ 7

1. Okres kredytowania nie może przekraczać 35 lat, przy czym:
 - 1) suma okresu kredytowania i wieku Kredytobiorcy nie może przekroczyć 65 lat, z zastrzeżeniem §9 ust. 2,
 - 2) w odniesieniu do osób zatrudnionych na czas określony Kredytobiorca powinien przedkładać w Banku potwierdzenie o przedłużeniu umowy o pracę na kolejny okres.
2. BGK stosuje dopłaty do kredytów przez 8 lat od dnia pierwszej spłaty odsetek.
3. Zaprzestaje się stosowania dopłat w przypadku postawienia wierzytelności wynikającej z umowy kredytu preferencyjnego w stan natychmiastowej wymagalności.
4. W czasie stosowania dopłat przez BGK, Bank może stosować karencję w spłacie kapitału, przez okres nie dłuższy niż 6 miesięcy, licząc od dnia postawienia do dyspozycji kredytobiorcy ostatniej transzy kredytu. Kredytobiorca jest obowiązany do spłacania za ten okres odsetek naliczonych od kwoty wykorzystanego kredytu.

§ 8

1. Kredyt oprocentowany jest według zmiennej stopy procentowej obowiązującej w okresach, za które naliczane są odsetki, ustalonej jako suma stawki WIBOR 3M i marży Banku. Marża Banku, niezmienna w całym okresie kredytowania, określona jest w umowie kredytu. Stawka WIBOR 3M wyznaczana jest jako średnia arytmetyczna notowań z poprzedniego kwartału i obowiązuje od pierwszego dnia następnego kwartału. O zmianie wysokości stawki WIBOR Bank powiadamia Kredytobiorcę i poręczycieli, a także inne osoby będące dłużnikami Banku z tytułu zabezpieczenia kredytu, jeżeli umowa między stronami nie stanowi inaczej, poprzez wywieszenie informacji na tablicy ogłoszeń w Banku, na stronie internetowej Banku oraz pisemnie.
2. W okresie stosowania dopłat odsetki spłacane przez Kredytobiorcę są równe kwocie odsetek naliczonych przez Bank w oparciu o stopę procentową pomniejszoną o dopłatę należną za okres naliczania odsetek.

3. Bank, na wniosek Kredytobiorcy, jest obowiązany do poinformowania go o łącznej wysokości zastosowanych dopłat.
4. Za czynności związane z udzieleniem i obsługą kredytu Bank pobiera prowizje i opłaty zgodnie z Taryfą prowizji i opłat obowiązującą w Banku.
5. Szczegółowe warunki kredytowania, w tym m.in. wysokość oprocentowania, sposób uruchomienia środków kredytowych, harmonogram wypłat i spłat, sposób pobierania opłat i prowizji reguluje umowa kredytu.

§ 9

1. Spłata kredytu wraz z odsetkami i ewentualnymi kosztami windykacji zabezpieczona jest poprzez ustanowienie hipoteki na nieruchomości, na której realizowana jest budowa, rozbudowa lub modernizacja za kredyt wraz z cesją praw z polisy ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych. Gdy Kredytobiorca nie jest właścicielem nieruchomości, a kredyt przeznaczony jest na jej zakup, zobowiązany jest ustanowić zabezpieczenie z chwilą nabycia praw własności. Do tego czasu przyjmowane jest zabezpieczenie przejściowe akceptowane przez Bank określone w instrukcji zabezpieczenia wierzytelności.
2. W przypadku, gdy suma okresu kredytowania i wieku Kredytobiorcy przekracza 65 lat oprócz zabezpieczenia określonego w ust. 1, Kredytobiorca ustanawia dodatkowe zabezpieczenie na rzecz Banku w postaci cesji praw z polisy ubezpieczenia na życie (ze wskazaniem Banku jako uposażonego z tytułu ubezpieczenia wraz z zobowiązaniem Kredytobiorcy, iż nie zmieni tego zapisu w całym okresie kredytowania). Wysokość sumy ubezpieczeniowej nie może być niższa niż kwota kredytu pozostająca do spłaty w dniu wykupywania polisy.
3. Niezależnie od zabezpieczeń wymienionych w ust. 1 i 2, Bank może zażądać ustanowienia innych form zabezpieczeń.

§ 10

Kredytobiorca ubiegając się o kredyt składa w Banku:

- 1) wypełniony wniosek o udzielenie kredytu na formularzu obowiązującym w Banku,
- 2) dokumenty potwierdzające źródła i wysokość dochodu netto Kredytobiorcy,
- 3) dokumenty dotyczące proponowanych form zabezpieczenia zwrotności kredytu,
- 4) odpisy odpowiednich aktów stanu cywilnego (akty urodzenia, akty małżeństwa, akty zgonu) dla poszczególnych stosunków prawnych i rodzinnych lub ciągu podpisów aktów stanu cywilnego dla udokumentowania dalszego pokrewieństwa lub powinowactwa albo stosowne zaświadczenie wydane na podstawie ustawy Prawo o aktach stanu cywilnego z zastrzeżeniem pkt 5,
- 5) w sytuacji złożenia zaświadczenia wymienionego w pkt 4 - oświadczenie dotyczące pokrewieństwa lub powinowactwa - na formularzu obowiązującym w Banku,
- 6) w przypadku inwestycji realizowanej bezpośrednio przez docelowego Kredytobiorcę (tzw. systemem gospodarczym):
 - a) aktualne pozwolenie na budowę wydane przez właściwy organ nadzoru architektoniczno- budowlanego wraz z zatwierdzoną przez ww. organ dokumentacją projektową inwestycji (do wglądu),
 - b) zaakceptowany przez docelowego Kredytobiorcę kosztorys (zestawienie kosztów) sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami wg aktualnego poziomu cen z podpisem osób posiadających uprawnienia (budowlane, wodno-kanalizacyjne itp.); w przypadku inwestycji realizowanej systemem generalnego lub częściowego wykonawstwa kosztorys sporządza wykonawca,
 - c) zaakceptowany przez docelowego Kredytobiorcę harmonogram realizacji inwestycji,
 - d) umowę z generalnym wykonawcą - w przypadku inwestycji realizowanej systemem generalnego wykonawstwa (do wglądu),

- 7) w przypadku inwestycji realizowanej za pośrednictwem innego niż docelowy Kredytobiorca inwestora (spółdzielnia, deweloper itp.):
 - a) oświadczenie inwestora na formularzu obowiązującym w Banku,
 - b) dokumenty określające status prawny inwestora (np. wyciąg z krajowego rejestru sądowego, zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej) – do wglądu,
 - c) umowę pomiędzy docelowym Kredytobiorcą a inwestorem o wybudowanie domu jednorodzinnego/ lokalu mieszkalnego i sprzedaż nieruchomości,
 - d) aktualne pozwolenie na budowę wydane przez właściwy organ nadzoru architektoniczno- budowlanego (do wglądu),
 - e) projekt techniczny, stanowiący załącznik do pozwolenia na budowę (w przypadku domu jednorodzinnego) lub plany mieszkania (w przypadku lokalu mieszkalnego) z podaniem infrastruktury technicznej dla budynku określonej w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
 - f) kopię lub wypis z harmonogramu realizacji inwestycji sporządzonego lub zaakceptowanego przez inwestora,
- 8) w przypadku zakupu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na rynku wtórnym - umowę przedwstępną ,
- 9) aktualny odpis z księgi wieczystej (z ostatnich 3 miesięcy),
- 10) aktualną wycenę nabywanej nieruchomości (z ostatnich 3 miesięcy) sporządzoną przez rzeczoznawcę – w przypadku nabywania nieruchomości na rynku wtórnym,
- 11) dokumenty stwierdzające wniesienie środków własnych,
- 12) zaświadczenie o możliwości i warunkach wykupu lokalu komunalnego lub zakładowego,
- 13) oświadczenie docelowego Kredytobiorcy o spełnieniu warunków, o których mowa w § 4 ust.1,
- 14) oświadczenie ubiegającego się o kredyt docelowego Kredytobiorcy o wyrażeniu zgody na przekazanie do BGK danych osobowych, celem umieszczenia ich w rejestrze docelowych kredytobiorców.

§ 11

1. Udzielenie kredytu następuje na podstawie umowy kredytu, zawartej pomiędzy Bankiem a Kredytobiorcą, na formularzu obowiązującym w Banku.
2. Uruchomienie kredytu następuje po ustanowieniu przez Kredytobiorcę zabezpieczeń wymaganych przez Bank i zapłaceniu należnej prowizji.
3. Jeżeli zabezpieczeniem spłaty kredytu jest wpis hipoteki, Kredytobiorca przedstawia Bankowi potwierdzenie złożenia wniosku o wpis hipoteki do księgi wieczystej (lub utworzenie księgi wieczystej i wpis hipoteki) we właściwym dla prowadzenia księgi wieczystej Sądzie Rejonowym wraz z dowodem opłacenia podatku od czynności cywilnoprawnych oraz opłaty sądowej. W takim przypadku uruchomienie kredytu następuje po ustanowieniu zabezpieczenia przejściowego akceptowanego przez Bank – do czasu ustanowienia zabezpieczenia hipotecznego – określonego w umowie kredytu.
4. Wypłata kredytu może nastąpić jednorazowo lub w transzach, w drodze przekazania środków na wskazany przez Kredytobiorcę rachunek.
5. Kredyt wypłacany w transzach jest uruchamiany w terminach zgodnych z przedstawionym i zaakceptowanym przez Kredytobiorcę harmonogramem, a w przypadku kolejnych transz uruchomienie środków następuje po kontroli przeprowadzonej przez Bank, która potwierdzi postęp prac budowlanych i prawidłowość realizacji przedsięwzięcia oraz celowość wykorzystania dotychczas wypłaconej części kredytu. W uzasadnionych i udokumentowanych przez Kredytobiorcę przypadkach dopuszcza się zmiany w terminach

uruchomienia transz związane z przyspieszeniem lub opóźnieniem prac budowlanych. Zmiana terminu uruchomienia transzy następuje na wniosek Kredytobiorcy.

§ 12

1. Kredytobiorca zobowiązany jest w okresie kredytowania do wykorzystania kredytu zgodnie z jego przeznaczeniem oraz odpowiedniego udokumentowania wykorzystania kredytu lub poszczególnych transz.
2. W przypadku nieudokumentowania we wskazanym przez Bank terminie wykorzystania kredytu lub poszczególnych transz, Bank zastrzega sobie prawo wstrzymania uruchomienia następczej transzy kredytu w całości lub części albo wypowiedzenia umowy kredytu.

§ 13

Spłata kredytu wraz z należnymi odsetkami dokonywana jest miesięcznie: kapitał w równych ratach, każda równa nominalnej kwocie kredytu podzielonej przez liczbę rat, odsetki łącznie ze spłatą raty kredytu. Odsetki za kolejne okresy naliczane są od faktycznego stanu zadłużenia w danym okresie, po uwzględnieniu spłat rat kapitałowych w terminach wynikających z umowy.

§ 14

Bank ma prawo wypowiedzieć umowę kredytu zgodnie z zasadami i w terminach przewidzianych w ustawie Prawo bankowe.

§ 15

Bank zapewnia ochronę danych osobowych Kredytobiorcy i poręczycieli zgodnie z przepisami ustawy o ochronie danych osobowych.

§ 16

W sprawach nie uregulowanych Regulaminem mają w szczególności zastosowanie przepisy ustawy Prawo bankowe oraz przepisy kodeksu cywilnego, kodeksu rodzinnego i opiekuńczego, ustawy Prawo o aktach stanu cywilnego, ustawy o podatku od spadków i darowizn, kodeksu karnego a także przepisy Ustawy i Rozporządzenia.