

## **REGULAMIN UDZIELANIA KREDYTU INWESTYCYJNEGO DLA WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH**

**SPIS TREŚCI:**

**ROZDZIAŁ 1**

Postanowienia ogólne .....3

**ROZDZIAŁ 2** .....3

Warunki udzielenia kredytu .....3

**ROZDZIAŁ 3** .....4

Przyznanie i uruchomienie kredytu .....4

Oprocentowanie kredytu, prowizje, opłaty i zwrot kosztów Banku .....4

**ROZDZIAŁ 5** .....5

Cel, wykorzystanie i zasady spłaty kredytu .....5

**ROZDZIAŁ 6** .....6

Zasady postępowania w przypadku nieterminowej spłaty kredytu i odsetek.....6

**ROZDZIAŁ 7** .....7

Zabezpieczenie oraz kontrola wykorzystania i spłaty kredytu .....7

**ROZDZIAŁ 8** .....7

Zobowiązania Banku .....7

**ROZDZIAŁ 9** .....8

Zobowiązania Kredytobiorcy .....8

**ROZDZIAŁ 10** .....9

Postanowienia końcowe .....9

## ROZDZIAŁ 1 Postanowienia ogólne

### § 1

1. Regulamin kredytowania Wspólnot Mieszkaniowych zwany dalej "Regulaminem" określa obowiązujące w ABS Banku Spółdzielczym warunki, zasady, tryb udzielania i spłaty kredytów na finansowanie przedsięwzięć Wspólnot Mieszkaniowych.
2. Regulamin stanowi integralną część zawartej Umowy Kredytu i wiąże Strony od daty jej zawarcia, do dnia całkowitej spłaty wszystkich zobowiązań wynikających z Umowy Kredytu.
3. Postanowienia Regulaminu są wiążące dla Stron, jeśli Strony w Umowie nie ustalą odmiennie swoich praw i obowiązków.
4. Niniejszy Regulamin został wydany w oparciu o art. 109 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. Prawo bankowe i jest dostępny w placówkach Banku.
5. Regulamin ma zastosowanie do kredytów inwestycyjnych udzielanych Klientom z grupy Wspólnot Mieszkaniowych zdefiniowanych w rozumieniu Ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. ( t.j. Dz.U. 2021.1048 z późn. zm.).

### § 2

1. Użyte w Regulaminie określenia oznaczają:
  - 1) **Bank** – ABS Bank Spółdzielczy,
  - 2) **Jednostka sprzedażowa Banku** – placówka terenowa prowadząca działalność bankową tj. Oddział, Punkt obsługi Bankowej,
  - 3) **dzień roboczy** – każdy dzień, w którym Bank jest otwarty dla klientów,
  - 4) **karencja w spłacie kapitału** – określony w umowie kredytu okres od dnia zawarcia umowy kredytu do dnia poprzedzającego dzień spłaty pierwszej raty kapitału,
  - 5) **Kredytobiorca** – strona umowy (Wspólnota), której przedmiotem jest udzielenie kredytu ,
  - 6) **okres kredytowania** - okres liczony od dnia podpisania umowy kredytu do dnia całkowitej spłaty kredytu wraz z odsetkami,
  - 7) **okres wypowiedzenia kredytu** – okres (7 lub 30-dniowy zgodnie z Prawem Bankowym lub określony w umowie kredytu) liczony od następnego dnia po doręczeniu oświadczenia o wypowiedzeniu kredytu do daty wymagalności kredytu lub jego części,
  - 8) **rachunek rozliczeniowy** – rachunek bieżący lub pomocniczy służący do ewidencji rozliczeń w zakresie funkcjonowania Wspólnoty Mieszkaniowej,
  - 9) **stopa bazowa (referencyjna) / wskaźnik referencyjny** - stawka WIBOR (ang. Warsaw Interbank Offered Rate) jest ustalana zgodnie z Regulaminem Stawek Referencyjnych WIBID i WIBOR przez administratora stawek referencyjnych, którym jest GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie i publikowana m.in. na stronie <https://gpwbenchmark.pl/>;
  - 10) **Taryfa** - Taryfa opłat i prowizji ABS Banku Spółdzielczego dla klientów instytucjonalnych.
  - 11) **termin spłaty kredytu** - ustalony w umowie kredytu dzień ostatecznej spłaty kredytu lub ostatniej raty kredytu wraz z odsetkami,
  - 12) **termin uruchomienia kredytu** - określony w umowie dzień, w którym kredyt lub jego transza jest postawiony do dyspozycji Kredytobiorcy,
  - 13) **wniosek kredytowy** - pisemny wniosek Wnioskodawcy o przyznanie Kredytu, złożony według wzoru obowiązującego w danym czasie w Banku, lub innego zaakceptowanego przez Bank, podpisywany przez osobę lub osoby upoważnione do składania oświadczeń woli w zakresie praw i obowiązków majątkowych w imieniu Wnioskodawcy;
  - 14) **Wnioskodawca** – Wspólnota Mieszkaniowa, która złożyła w Banku wniosek o udzielenie kredytu,
  - 15) **Wspólnota Mieszkaniowa** – zwana Wspólnotą (w rozumieniu Ustawy z dnia 24 czerwca 1994r., o własności lokali ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości. Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywana,
  - 16) **wymagalność kredytu** - wymagalność powstająca w następnym dniu po upływie terminu spłaty kredytu określonego w umowie kredytu, lub po upływie okresu wypowiedzenia kredytu,
  - 17) **zabezpieczenia** - zabezpieczenie spłaty zobowiązań Kredytobiorcy wobec Banku wynikających z Umowy Kredytu, przyjmowane przez Bank zgodnie z obowiązującymi w Banku zasadami, dotyczącymi prawnych form zabezpieczania wierzytelności Banku, wskazane szczegółowo w Umowie Kredytu;
  - 18) **zdolność kredytowa** – zdolność do spłaty zaciągniętego Kredytu wraz z odsetkami i innymi kosztami w terminach określonych w Umowie;
  - 19) **zmienna stopa procentowa** – stopa, według której oprocentowany jest Kredyt, ustalana jako suma stawki WIBOR i marży Banku;
  - 20) **zobowiązania publicznoprawne** – zobowiązania Kredytobiorcy dotyczące płatności z tytułu podatków, opłat skarbowych, płatności z tytułu ubezpieczeń społecznych lub inne podobne zobowiązania.

## ROZDZIAŁ 2 Warunki udzielenia kredytu

### § 3

1. Wnioskodawca występujący o udzielenie kredytu składa w jednostce sprzedażowej Banku wniosek sporządzony według wzoru ustalonego przez Bank oraz wymagane przez Bank dokumenty dotyczące jego sytuacji ekonomiczno-finansowej, potrzebne do badania zdolności kredytowej.

2. Wniosek o udzielenie kredytu składany przez Wspólnotę Mieszkaniową, powinien być sporządzony i podpisany przez osoby uprawnione do reprezentowania Wspólnoty Mieszkaniowej.
3. Do wniosku kredytowego Wspólnota Mieszkaniowa powinna dołączyć następujące dokumenty:
  - 1) dokumenty określające status prawny Wspólnoty Mieszkaniowej,
  - 2) dokumenty dotyczące sytuacji ekonomiczno- finansowej Wspólnoty Mieszkaniowej,
  - 3) dokumenty dotyczące zabezpieczenia dla kredytu na finansowanie przedsięwzięcia WM,
  - 4) dokumenty dotyczące przedsięwzięcia.

#### **§ 4**

1. Bank udziela kredytów Wnioskodawcom posiadającym zdolność kredytową, rozumianą jako zdolność do spłaty zaciągniętego kredytu wraz z odsetkami w terminach określonych w umowie kredytowej.
2. Ocena zdolności kredytowej Wnioskodawcy decyduje o udzieleniu kredytu oraz warunkach kredytowania, w tym m. in. kwocie udzielonego kredytu, wysokości oprocentowania i sposobie zabezpieczenia jego spłaty, z zastrzeżeniem zapisów ust.3.
3. Bank zastrzega sobie prawo do odmowy udzielenia kredytu pomimo posiadania przez Wnioskodawcę zdolności kredytowej.

### **ROZDZIAŁ 3 Przyznanie i uruchomienie kredytu**

#### **§ 5**

1. Kredyt udzielany jest na okres nie dłuższy niż 10 lat.
2. Bank przyznaje kredyt w kwocie i na warunkach określonych w umowie kredytowej.
3. Umowa zawierana jest w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Zmiany lub uzupełnienia Umowy winny mieć formę pisemną pod rygorem nieważności. Postanowienia Regulaminu są wiążące dla Banku i Kredytobiorcy, o ile umowa nie stanowi inaczej.
4. Zawarcie umowy następuje w drodze zgodnego oświadczenia woli Kredytobiorcy i Banku wyrażonego podpisami upoważnionych przedstawicieli obu stron.
5. Bank może wydać Wnioskodawcy promesę udzielenia kredytu, w której zobowiąże się do udzielenia kredytu w określonym terminie, pod warunkiem spełnienia przez Wnioskodawcę ściśle określonych warunków.
6. Warunkiem uruchomienia kredytu jest spełnienie warunków zawartych w Umowie, w tym ustanowienie przez Kredytobiorcę określonych w umowie zabezpieczeń spłaty kredytu w treści i formie zaakceptowanej przez Bank.
7. Uruchomienie Kredytu przez Bank następuje po spełnieniu łącznie wszystkich warunków jego wykorzystania. Jeżeli do uruchomienia Kredytu wymagane jest także złożenie dyspozycji przez Kredytobiorcę, uruchomienie Kredytu następuje po złożeniu przez Kredytobiorcę dyspozycji uruchomienia i spełnieniu warunków uruchomienia.
8. Bank zastrzega sobie prawo do odmowy wykonania dyspozycji Kredytobiorcy o wypłacie Kredytu w przypadku, gdy:
  - 1) wypłata Kredytu byłaby niezgodna z warunkami Umowy lub Regulaminu;
  - 2) zachodzi jakakolwiek przesłanka do wypowiedzenia przez Bank Umowy Kredytu lub realizacja dyspozycji nastąpiłaby po upływie ostatecznego terminu wykorzystania Kredytu określonego w Umowie;
  - 3) wpłynęła ona do Banku w okresie wypowiedzenia Umowy;
  - 4) jest ona niezgodna z postanowieniami Regulaminu lub Umowy;
  - 5) nie zostały spełnione warunki wykorzystania Kredytu określone w Umowie;
  - 6) którekolwiek z oświadczeń lub dokumentów złożonych przez Kredytobiorcę okazało się fałszywe;
  - 7) wystąpił którykolwiek z wypadków naruszenia Umowy i stan naruszenia utrzymuje się lub skutki naruszenia nie zostały usunięte przez Kredytobiorcę.
9. Z upływem ostatniego dnia roboczego okresu udostępnienia Kredytu wygasa zobowiązanie Banku do wypłaty Kredytu.
10. W przypadku Kredytów wykorzystywanych w transzach przed uruchomieniem kolejnej transzy, Bank dokonuje oceny prawidłowości wykorzystania dotychczas uruchomionej części Kredytu.
11. W przypadku, gdy wypłata środków przez Bank w ciężar kredytu następuje w PLN na rachunek wystawcy faktury VAT, Bank zastrzega sobie prawo dokonania płatności w ciężar kredytu, w sposób opisany w Umowie, przy wykorzystaniu metody podzielonej płatności (split-payment) w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (t.j. Dz.U. 2021.685 z późn. zm.).

### **ROZDZIAŁ 4 Oprocentowanie kredytu, prowizje, opłaty i zwrot kosztów Banku**

#### **§ 6**

1. Oprocentowanie kredytu ustalane jest w stosunku rocznym według zmiennej stopy procentowej stanowiącej sumę stopy bazowej i marży Banku. Szczegóły dotyczące oprocentowania kredytu, sposobu jego ustalania i warunki jego zmiany określone są w Umowie Kredytu.
2. W przypadku Kredytów z oprocentowaniem opartym o stopę bazową, gdy stopa bazowa obowiązująca w okresie, za który odsetki są naliczane osiągnie wartość poniżej zera, przyjmuje się, że wartość stopy bazowej jest równa 0 (zero) punktów procentowych, a Kredytobiorca zapłaci Bankowi za wykorzystaną kwotę kredytu oprocentowanie w wysokości marży Banku wynikającej z Umowy Kredytu, chyba że zapisy umowy stanowią inaczej.
3. W okresie trwania umowy o kredyt Bank zastrzega sobie możliwość zmiany marży Banku, która może nastąpić w związku ze zmianą oceny stopnia ryzyka, dokonanej zgodnie z obowiązującymi w Banku zasadami w tym zakresie, lub w przypadku wystąpienia innych niekorzystnych zmian w sytuacji ekonomiczno-finansowej Kredytobiorcy oraz innych zdarzeń skutkujących zmianą poziomu ryzyka kredytowego.

4. O zmianie stopy procentowej spowodowanej zmianą stawki bazowej Bank informuje Klientów w sposób ogólnie dostępny w placówkach Banku.
5. W przypadku, gdy Kredytobiorca nie wyraża zgody na zmianę oprocentowania, może wypowiedzieć umowę kredytu, informując o tym Bank w formie pisemnej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o zmianie oprocentowania kredytu. W takim przypadku Kredytobiorca jest zobowiązany do spłaty wszelkich zobowiązań wobec Banku z tytułu umowy w terminie do końca okresu wypowiedzenia.
6. Kredytobiorca zaciągający kredyt oprocentowany zmienną stopą procentową lub kredyt w walucie innej niż uzyskiwany dochód zobowiązany jest oświadczyć w Umowie kredytu, iż został poinformowany przez Bank o ponoszeniu ryzyka stopy procentowej oraz ryzyku walutowym a także, że jest świadomy jego ponoszenia.

#### § 7

1. Odsetki od kredytu są naliczane w okresach odsetkowych ustalonych w Umowie i płatne zgodnie z zapisem dokonany w umowie kredytu.
2. Pierwszy okres odsetkowy rozpoczyna się w dniu pierwszego wykorzystania kredytu (włączając ten dzień), a każdy następny okres odsetkowy w ostatnim dniu poprzedniego okresu odsetkowego (włączając ten dzień) i kończy się w ostatnim dniu okresu odsetkowego (wyłączając ten dzień).

W przypadku, gdy termin spłaty odsetek ustalony jest na koniec każdego miesiąca kalendarzowego, pierwszy okres odsetkowy rozpoczyna się w pierwszym dniu wykorzystania kredytu (włączając ten dzień) a każdy następny okres odsetkowy w pierwszym dniu kolejnego okresu odsetkowego i kończy się w ostatnim dniu okresu odsetkowego (włączając ten dzień).

W przypadku, gdy ostatni dzień okresu odsetkowego przypadałby na dzień inny niż dzień roboczy, taki okres odsetkowy kończy się w następnym dniu roboczym.
3. Jeżeli spłata ostatniej raty kapitału lub całości kredytu przypada przed upływem ustalonego w Umowie okresu odsetkowego, okres odsetkowy ulega skróceniu i odsetki są płatne łącznie ze spłatą ostatniej raty albo całości kredytu.
4. Od każdej wymagalnej i niezapłaconej w terminie ustalonym w Umowie kwoty kapitału wykorzystanego kredytu, Bank pobiera odsetki za okres od dnia wymagalności (włączając ten dzień) do dnia poprzedzającego całkowitą spłatę włącznie, naliczane codziennie, według stawki obowiązującej w danym dniu w Banku dla zadłużenia przeterminowanego.
5. Od dnia następnego po dniu rozwiązania Umowy w razie jej wcześniejszego wypowiedzenia przez Bank z przyczyn dotyczących Kredytobiorcy lub po dniu zażądania natychmiastowej spłaty Kredytu, Bank jest uprawniony do dalszego naliczania odsetek od całej kwoty niespłaconego Kredytu. Odsetki takie naliczane będą codziennie do dnia spłaty kredytu według stawki obowiązującej w danym dniu w Banku dla zadłużenia przeterminowanego.

#### § 8

1. Bank pobiera prowizje i opłaty związane z udzieleniem i obsługą kredytu w wysokości i na zasadach określonych w Taryfie lub ustalonych w drodze negocjacji z Kredytobiorcą.
2. Prowizje i opłaty mogą być pobierane poprzez obciążenie przez Bank rachunku bieżącego lub pomocniczego Kredytobiorcy, zapłacone przelewem lub gotówką w kasie Banku.
3. Sposób i terminy płatności prowizji oraz ich wysokość określa się w umowie kredytu.
4. Bank może dokonać zmiany stawek opłat i prowizji w okresie obowiązywania Umowy kredytu w przypadku:
  - 1) obniżenia wysokości opłat i prowizji bankowych lub uzupełnienia Taryfy o nowe produkty i usługi – w każdym czasie;
  - 2) podwyższenia wysokości opłat i prowizji bankowych lub wprowadzenia nowych opłat i prowizji - jeżeli zaistnieje co najmniej jedna z poniższych przesłanek:
    - a) wzrost kosztów funkcjonowania produktu, niezależny od Banku,
    - b) podwyższenie standardu usługi,
    - c) zmiana zakresu i formy realizacji określonych czynności i usług.
5. Aktualna Taryfa dostępna jest w jednostkach sprzedażowych Banku.
6. Wszelkie koszty Banku powstałe w związku z wykonywaniem Umowy, a w szczególności koszty związane z:
  - 1) ustanowieniem zabezpieczeń kredytu,
  - 2) zarządzaniem przedmiotem zabezpieczenia,
  - 3) zwolnieniem przedmiotu zabezpieczenia,
  - 4) zaspokojeniem z przedmiotu zabezpieczenia,
  - 5) postępowaniem windykacyjnym,ponosi Kredytobiorca.

### ROZDZIAŁ 5 Cel, wykorzystanie i zasady spłaty kredytu

#### § 9

1. Kredyt inwestycyjny dla Wspólnot Mieszkaniowych może zostać przeznaczony na finansowanie przedsięwzięć inwestycyjnych związanych z remontem lub modernizacją nieruchomości wspólnej.
2. Kredyt może zostać wykorzystany przez Kredytobiorcę jedynie na cel finansowania określony w Umowie.
3. Wykorzystanie kredytu następuje w formie określonej w Umowie, w szczególności poprzez dyspozycję wykorzystania kredytu złożoną zgodnie z Umową, bądź poprzez realizację przez Bank innych zleceń płatniczych Kredytobiorcy.
4. Dyspozycja wykorzystania kredytu złożona przez Kredytobiorcę zgodnie z Umową ma charakter bezwarunkowy i nieodwołalny.

## **§ 10**

1. Termin i zasady spłaty kredytu oraz innych należności z tytułu udzielenia kredytu określa Umowa. Spłata kredytu oraz należnych odsetek, a także prowizji i innych opłat należnych Bankowi od Kredytobiorcy z tytułu udzielenia kredytu, będzie dokonywana poprzez obciążenie rachunku bieżącego/ pomocniczego.
2. Za dzień spłaty każdej części kredytu oraz wszelkich innych należności wynikających z Umowy, przyjmuje się dzień wpływu wymagalnej kwoty na rachunek kredytowy Banku.
3. Spłata Kredytu oraz innych należności wynikających z Umowy powinna nastąpić w dniu określonym w Umowie. Jeżeli dzień spłaty przypada na dzień niebędący dniem roboczym, to spłata powinna być dokonana w następnym dniu roboczym.
4. Kredytobiorca ma prawo dokonania wcześniejszej spłaty kredytu po uprzednim złożeniu pisemnej dyspozycji.

## **§ 11**

1. O ile Umowa nie stanowi inaczej, Kredytobiorca w Umowie wskazuje rachunek lub rachunki bankowe i upoważnia Bank do pobierania z tych rachunków wszelkich kwot należnych Bankowi od Kredytobiorcy na podstawie lub w związku z Umową bez jego odrębnej dyspozycji, w kwotach i terminach określonych w Umowie oraz z pierwszeństwem przed innymi płatnościami, za wyjątkiem płatności, których pierwszeństwo przed wierzytelnościami Banku z tytułu Umowy jest ustalone na podstawie przepisów prawa.
2. Niezależnie od spełnienia warunku, o którym mowa w ust. 1, Kredytobiorca posiadający rachunek bieżący w innym banku, na żądanie Banku, zobowiązany jest do udzielenia Bankowi nieodwołalnego pełnomocnictwa upoważniającego Bank do obciążania tego rachunku kwotami spłaty Kredytu wraz z należnymi odsetkami, prowizjami, opłatami oraz związanymi z jego udzieleniem kosztami Banku, w przypadku niespłacenia ich w terminach określonych w Umowie. Pełnomocnictwo musi być potwierdzone przez bank prowadzący rachunek.
3. Jeżeli środki pieniężne, pobrane z rachunków Kredytobiorcy w dacie płatności lub przekazane przez niego w innej formie przewidzianej w Umowie lub w Regulaminie, nie wystarczają na zaspokojenie wszystkich należności Banku, Bank zalicza uzyskane środki pieniężne na poczet swoich należności w następującej kolejności:
  - 1) prowizje
  - 2) koszty monitów, egzekucji i inne koszty
  - 3) zaległe odsetki,
  - 4) niespłacony w terminie kredyt,
  - 5) bieżące odsetki umowne,
  - 6) bieżąca rata kapitału.
4. Środki na spłatę rat kapitałowych, odsetek a także prowizji i innych opłat należnych Bankowi, pobierane są z rachunku bieżącego/ pomocniczego - celowego prowadzonego przez Bank na rzecz Wnioskodawcy.

## **ROZDZIAŁ 6 Zasady postępowania w przypadku nieterminowej spłaty kredytu i odsetek**

### **§ 12**

1. Niespłaconą w terminie kwotę kredytu, odsetek lub innych należności Bank w dniu następnym po wyznaczonym w umowie terminie spłaty przenosi na rachunek zadłużenia przeterminowanego i przystępuje do jej ściągania bez dyspozycji Kredytobiorcy z wpływów na jego rachunek bieżący prowadzony w Banku, przed wszystkimi innymi płatnościami z wyjątkiem tytułów egzekucyjnych zgodnie z załączonym do umowy pełnomocnictwem.
2. O powstaniu zadłużenia przeterminowanego Bank niezwłocznie powiadamia Kredytobiorcę i Dłużników Banku z tytułu ustanowionego zabezpieczenia kredytu, w formie pisemnych monitów. Pierwszy monit powinien zostać wysłany do Kredytobiorcy i Dłużnika Banku najpóźniej w 14 dniu od daty powstania zadłużenia przeterminowanego. Przesłanie monitu w formie pisemnej powinno być poprzedzone co najmniej jednym monitem telefonicznym, który powinien zostać wykonany pomiędzy 7 a 14 dniem od daty powstania zadłużenia przeterminowanego.
3. W przypadku nie wyegzekwowania w trybie określonym w ust. 1 zadłużenia przeterminowanego i odsetek Bank pobiera je z rachunków Kredytobiorcy w innych bankach zgodnie z posiadanymi pełnomocnictwami stanowiącymi załączniki do umowy.

### **§ 13**

1. Od zadłużenia przeterminowanego będą pobierane odsetki podwyższone wg zmiennej stopy procentowej określonej w Tabeli oprocentowania produktów bankowych w ABS Banku Spółdzielczym, obowiązującej w okresie za który odsetki są naliczane.
2. Zmiana wysokości oprocentowania, o którym mowa w ust.1 następuje z dniem ogłoszenia aktualnej Tabeli oprocentowania produktów bankowych w ABS Banku Spółdzielczym.
3. Informację o wysokości obowiązującego oprocentowania zadłużenia przeterminowanego podawane są w sposób ogólnie dostępny w placówkach Banku oraz na stronie internetowej Banku.

### **§ 14**

1. Bank może wypowiedzieć umowę kredytu lub obniżyć kwotę kredytu o niewypłacone transze, w przypadku utraty przez Kredytobiorcę zdolności kredytowej albo niedotrzymania przez Kredytobiorcę warunków udzielenia kredytu określonych w umowie, a w szczególności:
  - 1) niespłacenia przez Kredytobiorcę zadłużenia w terminie określonym w umowie kredytu,
  - 2) obniżenia się realnej wartości złożonego zabezpieczenia lub utraty zabezpieczenia,
  - 3) dyspozycji Kredytobiorcy niezgodnych z celem na jaki kredyt przyznano,

- 4) nie informowania Banku o decyzjach i faktach mających wpływ na sytuację majątkową oraz ekonomiczno - finansową Kredytobiorcy, w tym wszczęciu egzekucji wobec Kredytobiorcy przez innych wierzycieli oraz nie składania przez Kredytobiorcę w Banku innych niezbędnych dokumentów, planów, bieżących sprawozdań finansowych i informacji,
  - 5) uniemożliwienia pracownikom Banku badań w siedzibie Kredytobiorcy, w zakresie związanym z oceną jego sytuacji ekonomicznej i finansowej,
  - 6) złożenia fałszywych dokumentów lub danych stanowiących podstawę udzielenia kredytu,
  - 7) złożenia niezgodnych z prawdą oświadczeń, w tym dotyczących prawnego zabezpieczenia kredytu,
  - 8) udzielenia kredytu wskutek innych działań Kredytobiorcy sprzecznych z prawem,
  - 9) otrzymaniu przez Bank informacji o zaprzestaniu przez Kredytobiorcę prowadzenia działalności gospodarczej bądź o podziale, likwidacji lub zagrożeniu upadłością Kredytobiorcy,
  - 10) wszczęcia egzekucji wobec Kredytobiorcy przez innych wierzycieli.
2. O wypowiedzeniu umowy kredytu Bank powiadamia Kredytobiorcę, Dłużników Banku z tytułu zabezpieczenia pisemnie, przekazując zawiadomienie bezpośrednio (do rąk adresata) lub listem poleconym za zwrotnym poświadczaniem odbioru, wyznaczając termin spłaty zadłużenia. Możliwe jest powiadomienie Kredytobiorcy i Poręczycieli także w innej formie, o ile zostało to przewidziane w umowie kredytu lub w tekście przyjętego poręczenia.
  3. Termin wypowiedzenia umowy kredytu wynosi 30 dni, a w razie zagrożenia upadłością Kredytobiorcy - 7 dni, o ile umowa kredytowa nie przewiduje okresu dłuższego. Termin ten liczy się od daty doręczenia zawiadomienia, przy czym za datę doręczenia uważa się również datę pierwszego awizowania przesyłki niedoręczonej.
  4. W okresie wypowiedzenia Bank nie dopuszcza do wykorzystania kredytów przyznanych i niewykorzystanych do dnia wypowiedzenia umowy.
  5. Po upływie okresu wypowiedzenia zadłużenie objęte wypowiedzeniem staje się wymagalne.
  6. Ponadto zadłużenie z tytułu umowy kredytu staje się wymagalne w sytuacjach:
    - 1) żądania przez Bank natychmiastowego zaspokojenia wiarygodności zabezpieczonej zastawem rejestrowym w razie zbycia lub obciążenia przedmiotu obciążonego tym zastawem wbrew umownemu zastrzeżeniu,
    - 2) ogłoszenia upadłości Kredytobiorcy.
 Oznacza to, że w sytuacjach wymienionych w pkt. 1) i 2) nie obowiązują okresy wypowiedzenia umowy kredytu, o których mowa w ust. 3.
  7. Z dniem postawienia zadłużenia w stan wymagalności Bank rozpoczyna postępowanie windykacyjne.
  8. Bank nie może wypowiedzieć umowy kredytu z powodu utraty przez Kredytobiorcę zdolności kredytowej albo zagrożenia jego upadłością, jeżeli zgodził się na realizację przez Kredytobiorcę programu naprawczego chyba, że Bank stwierdzi, iż program ten nie jest realizowany w sposób należyty.

## **ROZDZIAŁ 7 Zabezpieczenie oraz kontrola wykorzystania i spłaty kredytu**

### **§ 15**

1. Kredytobiorca zobowiązany jest do ustanowienia zabezpieczenia spłaty udzielonego Kredytu.
2. Warunki i rodzaj zabezpieczenia określone są w Umowie kredytu oraz w umowach ustanawiających zabezpieczenie spłaty kredytu.
3. Wszelkie koszty, w tym opłaty, związane z ustanowieniem, utrzymaniem, zmianą i zwolnieniem zabezpieczeń ponosi Kredytobiorca, chyba, że Strony postanowią inaczej.
4. Prawne zabezpieczenie spłaty kredytu stanowić mogą:
  - 1) pełnomocnictwo do dysponowania rachunkami Wspólnoty Mieszkaniowej ,
  - 2) cesja wiarygodności z tytułu wpłat członków Wspólnoty na fundusz remontowy,
  - 3) cesja praw z umowy ( polisy) ubezpieczenia nieruchomości wspólnej od ognia i innych zdarzeń losowych,
  - 4) inne formy zabezpieczenia.
5. Kredytobiorca jest zobowiązany do ustanowienia na żądanie Banku dodatkowego, zaakceptowanego przez Bank, zabezpieczenia w następujących przypadkach:
  - 1) nie dotrzymania warunków Umowy Kredytu;
  - 2) zagrożenia terminowej spłaty Kredytu z powodu pogorszenia, w ocenie Banku, stanu sytuacji ekonomiczno-finansowej Kredytobiorcy;
  - 3) zmniejszenia wartości ustanowionych zabezpieczeń spłaty Kredytu lub realnego, w ocenie Banku, zagrożenia zmniejszenia się ich wartości.
6. Dla ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia Bank może wyznaczyć odpowiedni termin.
7. Zmiana formy, przedmiotu zabezpieczenia kredytu może być dokonana na wniosek Kredytobiorcy, pod warunkiem, że zmienione zabezpieczenie uzyska pozytywną akceptację Banku.
8. Bank zastrzega sobie możliwość zmiany sposobu zabezpieczenia udzielonego kredytu, jeżeli w okresie kredytowania nastąpią, według Banku, niekorzystne zmiany sytuacji płatniczej Kredytobiorcy, które mogą zwiększyć ryzyko Banku obniżyć się wartość przyjętego zabezpieczenia.

## **ROZDZIAŁ 8 Zobowiązania Banku**

### **§ 16**

1. Bank jest zobowiązany do wykonywania zawartej z Kredytobiorcą umowy kredytu z zachowaniem należytej staranności.

2. Bank obowiązany jest zachować tajemnicę bankową. Bank udziela informacji objętych tajemnicą bankową w przypadkach przewidzianych Prawem Bankowym.

## ROZDZIAŁ 9 Zobowiązania Kredytobiorcy

### § 17

1. Zobowiązania Kredytobiorcy z tytułu Umowy obejmują następujące działania:
- 1) Kredytobiorca ustanowi na rzecz Banku określone w Umowie Kredytowej zabezpieczenia spłaty kredytu i innych należności z tytułu udzielonego kredytu. Koszty związane z wyceną, ustanowieniem, powstaniem, utrzymaniem, administrowaniem oraz zmianą albo zwolnieniem zabezpieczenia spłaty kredytu poniesie Kredytobiorca,
  - 2) Kredytobiorca będzie podejmował wszelkie działania niezbędne do utrzymania statusu organizacyjnego. Będzie uzyskiwał i odnawiał oraz niezwłocznie dostarczał Bankowi poświadczony kopie wszelkich dokumentów, jakie mogą się okazać konieczne, aby zapewnić ważność lub wykonalność jego zobowiązań lub praw Banku wynikających z Umowy, oraz będzie stosował się do warunków określonych w tych dokumentach,
  - 3) Kredytobiorca będzie terminowo zgłaszał i płacił podatki i inne obciążenia publicznoprawne, w tym z tytułu ubezpieczenia społecznego oraz z tytułu wynagrodzeń swoich pracowników, (jeśli ich zatrudnia),
  - 4) Po zawarciu Umowy, Kredytobiorca jest zobowiązany do informowania Banku nie później niż w terminie 5 dni kalendarzowych od daty dokonania zmiany o wszelkich zmianach formalno-prawnych i ekonomicznych dotyczących funkcjonowania Wspólnoty, a w szczególności o zmianach w organach zarządzających, zmianach pełnomocnictw, jak również o wszczęciu w stosunku do Kredytobiorcy postępowania likwidacyjnego, lub jakiegokolwiek innego postępowania lub działań w związku z niewypłacalnością lub zagrożeniem niewypłacalnością. Kredytobiorca zobowiązany jest do zawiadamiania Banku o wszelkich zdarzeniach powodujących lub mogących powodować zagrożenie terminowej spłaty kredytu oraz wszelkich innych należności Banku wynikających z Umowy,
  - 5) Kredytobiorca powiadomi niezwłocznie Bank o roszczeniach osób trzecich zgłoszonych przeciwko Kredytobiorcy oraz wszczętych przeciwko niemu postępowaniach sądowych, arbitrażowych lub administracyjnych, które mogłyby:
    - a) wyrzucić niekorzystny wpływ na jego sytuację prawną, finansową, wyniki działalności oraz na zdolność do wykonania jego zobowiązań wynikających z Umowy,
    - b) prowadzić do uznania Umowy za niezgodną z prawem, nieważną, nieskuteczną lub ograniczyć możliwość dochodzenia przez Bank roszczeń z Umowy,
  - 6) W okresie kredytowania, Wspólnota Mieszkaniowa zobowiązana jest do prowadzenia ksiąg rachunkowych zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości, w sposób rzetelnie i jasno przedstawiający sytuację majątkową i finansową oraz do niezwłocznego dostarczania Bankowi wszelkich dokumentów o charakterze sprawozdawczym, jakie jest zobowiązana przedkładać odpowiednim instytucjom publicznym lub sądom, a w szczególności, do przedstawiania Bankowi rocznego sprawozdania finansowego. Ponadto, Kredytobiorca zobowiązany jest także do przedstawienia, na żądanie Banku, wszelkich innych okresowych informacji i dokumentów niezbędnych do oceny jego bieżącej sytuacji finansowej,
  - 7) Kredytobiorca jest obowiązany umożliwić Bankowi kontrolę wykorzystania i spłaty Kredytu w każdym czasie w okresie trwania Umowy oraz podejmowanie przez Bank czynności związanych z oceną sytuacji finansowej i ekonomicznej Kredytobiorcy, w szczególności zobowiązany jest on umożliwić Bankowi oraz wybranym przez Bank rzeczoznawcom lub wyspecjalizowanym firmom, badanie ksiąg i dokumentów oraz dokonywanie kontroli aktywów i pasywów Kredytobiorcy,
  - 8) W okresie kredytowania, Bank może zażądać od Kredytobiorcy, a Kredytobiorca zobowiązuje się niezwłocznie ustanowić na rzecz Banku, dodatkowe w stosunku do przewidzianych Umową, zabezpieczenia spłaty Kredytu, jeśli w ocenie Banku wystąpią istotne zagrożenia w pełnej i terminowej spłacie zadłużenia Kredytobiorcy lub, jeżeli ujawnią się wady prawne zabezpieczenia, obniży się jego wartość, bądź osoba trzecia w postępowaniu egzekucyjnym dokona zajęcia składników majątkowych stanowiących przedmiot zabezpieczenia Kredytu,
  - 9) Kredytobiorca jest odpowiedzialny za zachowanie rzeczy i praw majątkowych stanowiących przedmiot zabezpieczenia spłaty Kredytu w należyтым, nie pogorszonym stanie, umożliwiającym zaspokojenie z nich wierzytelności Banku, jak również za ich ubezpieczenie w zaakceptowanym przez Bank zakładzie ubezpieczeniowym. Jednocześnie Kredytobiorca zobowiązuje się na pierwsze żądanie Banku umożliwić skontrolowanie stanu faktycznego i prawnego rzeczy ruchomych i praw będących przedmiotem zastawu lub przewłaszczenia na rzecz Banku oraz nieruchomości będących przedmiotem hipoteki,
  - 10) Kredytobiorca nie będzie bez uprzedniej pisemnej zgody Banku udzielać osobom trzecim upoważnień do dysponowania jego własnym mieniem, a w szczególności jego rachunkami bankowymi,
  - 11) Kredytobiorca nie będzie bez uprzedniej pisemnej zgody Banku dokonywać lub dopuszczać do dokonania zmian w formie organizacyjnej, podejmować lub dopuszczać do rozwiązania, połączenia lub reorganizacji Wspólnoty Mieszkaniowej lub zobowiązywać się do udziału, lub obejmować udziały w kapitale zakładowym jakiegokolwiek spółki,
  - 12) Kredytobiorca jest zobowiązany do nie zaciągania zobowiązań w innych bankach i instytucjach finansowych oraz do nie udzielania poręczeń za spłatę zobowiązań innych podmiotów bez zgody Banku,
  - 13) Kredytobiorca zobowiązany jest do informowania Banku w terminie 5 dni roboczych o zaciągnięciu jakichkolwiek innych zobowiązań finansowych,
  - 14) Kredytobiorca nie może obniżyć wysokości stawki zaliczek na poczet funduszu remontowego w całym okresie kredytowania bez zgody Banku.



## ROZDZIAŁ 10 Postanowienia końcowe

### § 18

1. Bank zastrzega sobie prawo do dokonywania zmiany niniejszego Regulaminu, przy zaistnieniu przynajmniej jednej z wymienionych niżej przyczyn:
  - 1) zmian powszechnie obowiązujących przepisów prawa stosowanych w sektorze bankowym, w szczególności zasad prowadzenia rachunkowości lub przepisów regulujących prawo podatkowe;
  - 2) zmian w zakresie oferty Banku, w szczególności rozszerzenia, ulepszenia funkcjonalności istniejących usług lub produktów, rezygnacji z prowadzenia niektórych usług lub produktów dostępnych w jego ofercie lub zmiany formy realizacji określonych czynności i produktów;
  - 3) konieczności dostosowania do najlepszych praktyk na rynku bankowym.
2. W przypadku zmiany postanowień Regulaminu w czasie trwania Umowy Kredytu, Bank zobowiązany jest powiadomić Kredytobiorcę o wprowadzonych zmianach do Regulaminu lub dostarczyć Regulamin uwzględniający wprowadzone zmiany.
3. Bank może powiadomić o zmianach Regulaminu, w jeden z poniższych sposobów:
  - 1) poprzez zamieszczenie zmian na wyciągu bankowym z rachunku bieżącego doręczanym Kredytobiorcy;
  - 2) poprzez przesłanie wiadomości w formie elektronicznej na adres e-mail Kredytobiorcy – w przypadku uprzedniej zgody Kredytobiorcy na przesyłanie przez Bank korespondencji w formie elektronicznej oraz podania przez Kredytobiorcę adresu e-mail do komunikacji z Bankiem;
  - 3) poprzez dostarczenie wiadomości Kredytobiorcy w formie elektronicznej, za pośrednictwem systemu bankowości internetowej – w przypadku aktywowania przez Kredytobiorcę dostępu do tego systemu;
  - 4) listownie na wskazany przez Kredytobiorcę adres do korespondencji.
4. Jeżeli w terminie 14 dni od otrzymania tekstu wprowadzonych zmian, Kredytobiorca nie dokona wypowiedzenia Umowy, uznaje się że zmiany zostały przyjęte i obowiązują Strony od dnia następującego bezpośrednio po upływie wymienionego na wstępie terminu.
5. W przypadku niezakceptowania przez Kredytobiorcę nowego Regulaminu lub zmian Regulaminu, Kredytobiorca ma prawo dokonać wcześniejszej spłaty całości pozostającego do spłaty Kredytu, zaś Bank nie pobierze w takim przypadku należnej prowizji, zgodnej z Taryfą opłat i prowizji.
6. W przypadku złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu przez Kredytobiorcę, Umowa ulega rozwiązaniu z upływem 30 dni od daty złożenia wypowiedzenia.

### § 22

1. Klient może zgłosić reklamację, dotyczącą usług świadczonych przez Bank w następującej formie:
  - 1) pisemnej:
    - a) złożonej osobiście;
    - b) przesłanej przesyłką pocztową w rozumieniu art. 3 pkt 21 ustawy z dnia 23 listopada 2012r. – Prawo Pocztowe, kurierem, gońcem, posłańcem;
    - c) elektronicznej, tj. z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej: poprzez system bankowości elektronicznej, pocztę elektroniczną lub za pośrednictwem formularza dostępnego na stronie internetowej Banku;
  - 2) ustnej:
    - a) złożonej osobiście podczas wizyty w Banku do protokołu spisanego przez pracownika Banku;
    - b) zgłoszonej telefonicznie do protokołu spisanego przez pracownika Banku;
2. Bank rozpatruje reklamację i udziela odpowiedzi Klientowi w postaci papierowej lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
3. Odpowiedź, o której mowa w ust. 2 może zostać dostarczona pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek Klienta. Odpowiedź w tym przypadku Bank doręcza na adres poczty elektronicznej wskazany w zgłoszeniu reklamacyjnym. Jeżeli zgłoszenie reklamacyjne nie zawiera adresu poczty elektronicznej wówczas Bank dostarcza odpowiedź na adres poczty elektronicznej wskazany przez Kredytobiorcę w Banku w zawartej z Bankiem Umowie ramowej w zakresie produktów bankowych.
4. Całość korespondencji związanej z procesem reklamacyjnym prowadzonej w drodze elektronicznej, jest obsługiwana poprzez skrzynkę reklamacje@absbank.pl.
5. Bank udziela odpowiedzi, o której mowa w ust. 2 bez zbędnej zwłoki jednak nie później niż w terminie do 30 dni kalendarzowych od daty otrzymania reklamacji.
6. W przypadku, gdy z uwagi na złożoność sprawy, zachodzi konieczność przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego i termin 30-dniowy nie może zostać dotrzymany, Bank informuje Klienta o:
  - 1) przyczynie opóźnienia;
  - 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone;
  - 3) wskazuje przewidywany termin udzielenia odpowiedzi.
7. W przypadku, o którym mowa w ust. 6, termin rozpatrzenia reklamacji przez Bank i udzielenia odpowiedzi nie może być dłuższy niż 60 dni kalendarzowych od daty otrzymania reklamacji.

### § 23

1. Niniejszy Regulamin stanowi integralną część Umowy zawieranej przez Bank z Kredytobiorcą.

2. W razie wystąpienia jakichkolwiek sprzeczności między Regulaminem a Umową Kredytu, wiążące będą postanowienia Umowy Kredytu.
3. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie i Umowie stosuje się obowiązujące przepisy prawa

#### **§ 24**

Wszelka korespondencja dotycząca Umowy kredytu będzie dostarczana w formie:

- 1) pisma wysłanego pocztą lub
- 2) pisma wysłanego na adres e-mail

na adres do korespondencji w przypadku pkt. 1 lub na adres e-mail w przypadku pkt. 2 wskazany przez Kredytobiorcę w Banku w zawartej z Bankiem Umowie ramowej w zakresie produktów bankowych.

Regulamin obowiązuje od 31.05.2021