

INSTRUKCJA UDZIELANIA POŻYCZEK HIPOTECZNYCH

Postanowienia ogólne

§ 1

1. Instrukcja określa procedurę i warunki na jakich Transfer System Montażu Finansowych sp. z o. o. udziela pożyczek zabezpieczonych hipoteką.

Zasady ogólne

§ 2

1. Transfer udziela pożyczek hipotecznych w wysokości od 10.000,00zł do 50.000,00zł na okres od 1 do 6 lat.
2. Kwota pożyczki nie może przekraczać 50 % wartości rynkowej nieruchomości ustalonej przez Transfer (50 % wartości udziału przysługującemu Pożyczkobiorcy w prawie do nieruchomości).
3. Transfer przy udzielaniu pożyczki nie wymaga operatu szacunkowego dla nieruchomości przewidzianej do obciążenia hipoteką. Wartość szacunkowa nieruchomości, z uwzględnieniem jej stanu technicznego i standardu ustalana jest na podstawie wizji lokalnej, z której sporządzona jest dokumentacja fotograficzna.
4. Oględzin nieruchomości dokonuje osoba oddelegowana przez Transfer.

Pożyczkobiorcy

§ 3

1. O pożyczkę mogą ubiegać się co najmniej dwie osoby fizyczne działające łącznie i ponoszące solidarną odpowiedzialność za spłatę pożyczki. Pożyczkobiorcami mogą być zarówno osoby spokrewnione jak i dla siebie obce.
2. Osoba pozostająca w związku małżeńskim, w którym stosunki majątkowe oparte są na wspólności ustawowej lub umownej, może ubiegać się o pożyczkę tylko działając łącznie ze swoim współmałżonkiem, chyba że między małżonkami panuje ustrój rozdzielności majątkowej z mocy wyroku sądowego lub zawartej umowy.
3. Pożyczkobiorcy winni legitymować się zdolnością kredytową rozumianą jako zdolność do spłaty raty pożyczki wraz z odsetkami z osiągniętych dochodów netto, udokumentowanych w sposób określony w §5 pkt 1 ppkt b) niniejszej instrukcji.
4. Zdolność kredytowa łącznie dla wszystkich Pożyczkobiorców będzie ustalana metodą uproszczoną według algorytmu zamieszczonego we wniosku o udzielenie pożyczki hipotecznej.
5. Pożyczkobiorcami nie mogą być osoby:
 - których wynagrodzenie lub dochody zajęte są w sądowym lub administracyjnym postępowaniu egzekucyjnym
 - na których ciąży zobowiązania alimentacyjne lub publiczno - prawne
 - nie posiadają zdolności do czynności prawnych
 - przedsiębiorcy
 - które przekroczyły 70 rok życia (liczy się rok urodzenia)
 - zameldowane tylko na pobyt czasowy (bez stałego zameldowania)
 - pozostające w okresie wypowiedzenia stosunku pracy, za wyjątkiem wypowiedzenia związanego z przejściem na emeryturę lub rentę
 - których dochód stanowi renta przyznana na czas określony, krótszy niż okres korzystania z pożyczki

- które korzystają z rent strukturalnych
 - osoby zatrudnione na czas określony, krótszy niż okres korzystania z pożyczki
 - osoby bezrobotne
 - zatrudnione w zakładach pracy będących w upadłości lub likwidacji
6. W przypadku udzielania pożyczki osobom pozostającym w związku małżeńskim, kryteria i warunki opisane w pkt 5 tiret od 4 do 12 mogą dotyczyć jednego z małżonków. To samo dotyczy Pożyczkobiorcy, który jest właścicielem nieruchomości przewidzianej do obciążenia hipoteką.

Zabezpieczenie

§ 4

Obowiązkowe zabezpieczenie zwrotu pożyczki stanowi:

1. Weksel własny in blanco z wystawienia Pożyczkobiorców z klauzulą „ bez indosu” wraz z deklaracją wekslową.
2. Przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych. Uwaga ! Wymóg ten nie dotyczy nieruchomości gruntowych.
3. Hipoteka na prawie do nieruchomości (udziału w prawie) przysługującym Pożyczkobiorcom (Pożyczkobiorcy) do wysokości 200% udzielonej pożyczki.
4. Pojęcie prawo do nieruchomości użyte w pkt 4 oznacza: prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, prawo użytkowania wieczystego gruntu i prawo własności wzniesionego na nim budynku, prawo odrębnej własności lokalu, własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mające urządzoną księgę wieczystą.
5. Za preferowane uznaje się zabezpieczenie w formie hipoteki na prawie odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu dla którego założono księgę wieczystą.
6. W wyjątkowych wypadkach dopuszcza się zabezpieczenie rzeczowe ustanowione przez osobę trzecią .
7. Przedmiotem ustanowienia hipoteki może być nieruchomość już obciążona, o ile w ocenie Transferu wartość nieruchomości zapewnia możliwość zaspokojenia roszczeń Transferu wynikających z hipoteki. Spłata zaś hipoteki, następuje z pożyczki udzielonej przez Transfer poprzez odrębną dyspozycję klienta.
8. Przedmiotem hipoteki nie mogą być nieruchomości na terenach zalewowych, osuwiskach, terenach zagrożonych szkodami górnictwami, zagrożone katastrofą budowlaną lub noszące widoczne ślady wad budowlanych.
9. Udzielenie pożyczki Transfer może uzależnić od ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia w postaci poręczenia wekslowego osób fizycznych. W razie udzielenia poręczenia przez osobę pozostającą w związku małżeńskim, drugi z małżonków winien udzielić zgody na jego udzielenie, chyba że między małżonkami istnieje ustrój rozdzielności majątkowej.

Procedura zmierzająca do zawarcia umowy

§ 5

I. Etap pierwszy

1. W pierwszym etapie Pożyczkobiorcy ubiegający się o zawarcie umowy winni przedstawić Agentowi:
 - a) dwa dokumenty tożsamości każdy z nich (w tym obligatoryjnie dowód osobisty). Obowiązek ten spoczywa także na osobach wskazanych na poręczycieli wekslowych
 - b) informacje o wysokości dochodów (dotyczy także Poręczycieli wekslowych):

- w przypadku osób pozostających w stosunku pracy zaświadczenie o zatrudnieniu i wysokości wynagrodzenia brutto za ostatnie trzy miesiące wraz z dowodem wpływu wynagrodzenia na rachunek bankowy za ostatni miesiąc. Uwaga. W wypadku zatrudnienia na czas określony termin wygaśnięcia umowy o pracę nie może przypadać wcześniej niż 3 miesiące po ustalonym terminie spłaty pożyczki
 - w przypadku emerytów i rencistów decyzja o przyznaniu świadczenia i dowód wpływu świadczenia na rachunek bankowy za ostatni miesiąc lub odcinek emerytury/ renty za ostatni miesiąc, jeżeli świadczenie wypłacane jest w drodze przekazu pocztowego. Uwaga. W przypadku rencistów okres pobierania renty określony w decyzji nie może upływać wcześniej niż 3 miesiące po ustalonym terminie spłaty pożyczki
 - w przypadku osób fizycznych prowadzących gospodarstwo rolne zaświadczenie z właściwego Urzędu Miasta lub Gminy o dochodach z gospodarstwa rolnego
 - w przypadku osób wyżej nie wymienionych inne dokumenty potwierdzające wysokość i źródło pochodzenia dochodów oraz dowód wpływu tych dochodów na rachunek bankowy za ostatni miesiąc
 - zdolność kredytowa może być obliczona na podstawie dochodów uzyskiwanych przez jednego Pożyczkobiorcę, ale tylko w sytuacji gdy innemu Pożyczkobiorcy przysługuje prawo do nieruchomości przewidzianej do obciążenia hipoteką lub w wypadku gdy Pożyczkobiorcami są małżonkowie
 - c) odpis z księgi wieczystej nieruchomości Pożyczkobiorcy lub osoby trzeciej, o której mowa w §4 pkt. 6. Na tym etapie nie musi to być odpis aktualny, jeżeli pożyczkobiorca twierdzi, że ujawniony stan prawny nie uległ zmianie. Przy księgach wieczystych objętych migracją wystarczy nr KW. nieruchomości
 - d) akt notarialny nabycia nieruchomości
 - e) polisę ubezpieczeniową, jeżeli nieruchomość jest ubezpieczona
 - f) inne dokumenty wskazujące na stan prawny i faktyczny nieruchomości przewidzianej do obciążenia hipoteką np. wypis z rejestru gruntów, mapy, zdjęcia itp.
 - g) inne informacje dotyczące Pożyczkobiorców (Poręczycieli wekslowych) takie jak: ilość osób w rodzinie, stan zobowiązań finansowych z tytułu kredytów i pożyczek, stosunek do służby wojskowej
2. Dokumenty wymienione powyżej, wraz z upoważnieniem Pożyczkobiorców (także Poręczycieli) do wystąpienia do KRD Biuro Informacji Gospodarczej SA o ujawnienie informacji gospodarczych dotyczących tych osób, Agent doręcza Transferowi w formie elektronicznego przekazu w celu podjęcia decyzji wstępnej.
 3. Transfer podejmuje, w terminie 2 dni roboczych wstępną decyzję o spełnieniu przez Pożyczkobiorców warunków do udzielenia pożyczki o czym niezwłocznie zawiadamia Agent w umówiony sposób. W razie podjęcia negatywnej decyzji dokumenty o których mowa zostają w sposób trwały zniszczone. Decyzja negatywna nie wymaga uzasadnienia. Jeżeli podstawą odmowy są informacje w bazie danych biura informacji gospodarczej lub bazie danych Transferu, informację o wyniku sprawdzenia Transfer przekazuje bezpłatnie Pożyczkobiorcom ze wskazaniem bazy danych w której dokonano sprawdzenia.

II. Etap drugi

1. W razie podjęcia przez Transfer pozytywnej decyzji wstępnej Agent ma obowiązek:
 - a) przedstawić do podpisu Pożyczkobiorcom wnioski o udzielenie pożyczki oraz wymagane oświadczenia wg wzoru obowiązującego w Transferze
 - b) odebrać od osób wskazanych na Poręczycieli wekslowych informację o ich sytuacji osobistej i majątkowej wg wzoru obowiązującego w Transferze

- c) przeprowadzić wizję lokalną nieruchomości przewidzianej do obciążenia hipotecznego oraz sporządzić dokumentację fotograficzną składającą się z co najmniej 6 zdjęć (2 zdjęcia ogólne nieruchomości, 4 zdjęcia dotyczące poszczególnych pomieszczeń)
 - d) odebrać od właściciela nieruchomości oryginał polisy ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych. Nieruchomość winna być ubezpieczona na pełną wartość rynkową lub odtworzeniową. Ubezpieczenie na częściową wartość nie jest dopuszczalne z uwagi na fakt, że odszkodowanie nie pokrywa w takim wypadku pełnej szkody
 - e) odebrać od właściciela nieruchomości oryginał aktualnego odpisu z księgi wieczystej. Za aktualny uznaje się odpis pochodzący bezpośrednio z okresu przed złożeniem wniosku o udzielenie pożyczki, nie dłuższego jednak niż 14 dni przed złożeniem wniosku. Na odpisie z księgi wieczystej właściciel winien złożyć własnoręczne oświadczenie, że stan prawny w nim ujawniony nie uległ zmianie do dnia złożenia Agentowi. Zapis ten dotyczy ksiąg wieczystych nie objętych migracją
 - f) dokonać innych czynności wskazanych we wstępnej decyzji
2. Do wymienionych wyżej dokumentów Agent dołącza dokumenty, które przygotował w etapie pierwszym tj:
- kserokopia dokumentów tożsamości (poświadczona za zgodność z oryginałem)
 - kserokopia aktu notarialnego nabycia nieruchomości (poświadczona za zgodność z oryginałem)
 - oryginały dokumentów o wysokości dochodów Pożyczkobiorców i Poręczycieli
3. Po wykonaniu czynności opisanych w pkt. 1 i 2 Agent przesyła przygotowane dokumenty do Transferu w sposób określony w Umowie Agencyjnej.
4. Transfer podejmuje decyzję w przedmiocie złożonego wniosku w terminie 3 dni roboczych. Termin ten ulega stosownemu wydłużeniu w razie konieczności uzupełnienia lub usunięcia wad formalnych nadesłanych dokumentów. W razie podjęcia decyzji negatywnej dokumenty, o których mowa zostają zwrócone w ten sam sposób na adres Agenta.

III. Etap trzeci

1. Transfer przygotowuje plik aplikacyjny dokumentów pożyczkowych. Opatruje własnym podpisem stosowne dokumenty i przesyła Agentowi celem przedstawienia do podpisu Pożyczkobiorcom i Poręczycielom wekslowym.
2. Agent przedstawia do podpisu Pożyczkobiorcom i Poręczycielom wekslowym dokumenty o których mowa wyżej, sam zaś poświadcza własnoręczność podpisów Pożyczkobiorców i Poręczycieli pod oświadczeniem na umowie pożyczki.
3. Pożyczkobiorcy winni pokwitować w odrębnym poświadczeniu odbiór umowy, regulaminu, tabeli prowizji i opłat oraz harmonogramu spłaty pożyczki.
4. Agent udziela Pożyczkobiorcom pomocy w wyborze kancelarii notarialnej w której zostanie złożone oświadczenie o ustanowieniu hipoteki, a także informuje Pożyczkobiorców o niezbędnych dokumentach jakie należy przedstawić notariuszowi.
5. Agent przesyła Transferowi odpis aktu notarialnego o ustanowieniu hipoteki, pokwitowanie doręczenia Pożyczkobiorcom umowy pożyczki wraz z załącznikami oraz pozostałe dokumenty kredytowe: drugi egzemplarz umowy, weksel wraz z deklaracją wekslową, regulamin, harmonogram spłaty pożyczki, tabelę prowizji i opłat itp. Po otrzymaniu w/w dokumentów i sprawdzeniu prawidłowości aktu notarialnego o ustanowieniu hipoteki oraz ujawnieniu wzmianki o złożeniu wniosku o wpis hipoteki, Transfer przelewa kwotę pożyczki na rachunek Pożyczkobiorców na warunkach

wynikających z zawartej umowy. Czynność ta kończy procedurę związaną z zawarciem umowy.

6. Po uruchomieniu pożyczki Transfer przesyła Pożyczkobiorcom skorygowany harmonogram spłaty, z uwzględnieniem rzeczywistej daty uruchomienia pożyczki.

Szczegółowe wytyczne

§ 6

1. Przed zawarciem umowy Agent po rozpoznaniu potrzeb i oczekiwań pożyczkobiorców oraz po ustaleniu możliwości udzielenia im pożyczki, ma obowiązek doręczyć Pożyczkobiorcom formularz informacyjny dotyczący preferowanej pożyczki wraz z poglądowym harmonogramem spłaty (aktywne druki do pobrania ze strony internetowej Transferu). Na tym etapie nie jest wymagana ocena zdolności kredytowej Pożyczkobiorców ani spełniania przez nich warunków formalnych do udzielenia pożyczki zabezpieczonej hipoteką.
2. Wniosek o udzielenie pożyczki, Pożyczkobiorcy winni wypełnić i podpisać osobiście. To samo dotyczy oświadczeń o sytuacji osobistej i majątkowej składanych przez Poręczycieli (Agent może co najwyżej wyjaśnić wątpliwości dotyczące poszczególnych rubryk). Przy wypełnianiu wniosku nie należy używać „kresiek” lecz słów: brak, nie dotyczy, nie posiadam itp. Nie należy również zostawiać pustych rubryk (nie wypełnionych).
3. Przyjmuje się jako zasadę, że podpisy osób złożone na umowie o pożyczkę oraz na dokumentach towarzyszących winny być czytelne i obejmować imię i nazwisko podpisującego. Każda strona umowy i dokumentów towarzyszących winna być parafowana przez Pożyczkobiorców, o ile składają się one z kilku stron.
4. Autentyczność przyjętych dokumentów oraz złożonych w swojej obecności podpisów Agent potwierdza w oświadczeniu na umowie pożyczki, oraz na kopiach przyjętych dokumentów.
5. Transakcji nie należy dokonywać jeżeli brak jest pewności co do ważności oświadczenia woli Pożyczkobiorców ze względu na chorobę lub niedorozwój umysłowy, narkomanię, alkoholizm itp.
6. Honorowane będzie tylko takie zaświadczenie o zatrudnieniu, które zawiera łącznie następujące elementy: kwotę dochodu brutto, informację o obciążeniach lub ich braku oraz okresie zatrudnienia.
7. W przypadku osoby niewidomej nie jest możliwe zawarcie umowy poza sytuacją, w której oświadczenie woli Pożyczkobiorcy złożone zostanie w formie aktu notarialnego (art. 80 Kodeksu cywilnego).
8. W przypadku rozbieżności w dochodach Pożyczkobiorców wskazanych w zaświadczeniu, a kwotą, która wpływa na ROR, Pożyczkobiorcy winni wykazać obciążenia w formie oświadczenia potwierdzonego przez zakład pracy, kasę zapomogowo-pożyczkową, SKOK, itp. Brak takiej formy oświadczenia stanowić będzie podstawę odmowy udzielenia pożyczki.
9. W przypadku zaistnienia sytuacji nietypowej, której nie udało się przewidzieć w niniejszej instrukcji, Agent zwróci się niezwłocznie z zapytaniem do Transferu. Do każdego przypadku należy bowiem podchodzić indywidualnie przy zachowaniu dużej roztropności.
10. Udzielane pożyczki podlegają ograniczeniom wynikającym z ustawy o kredycie konsumenckim (DzU 2014.1497). Agent nie jest upoważniony do pobierania od Pożyczkobiorców jakichkolwiek opłat związanych z załatwianiem formalności pożyczkowych w imieniu lub na rzecz Transferu. Agent ponosi pełną odpowiedzialność odszkodowawczą wobec Transferu za skutki naruszenia tego postanowienia.

11. Agent ma obowiązek przed zawarciem umowy udzielić Pożyczkobiorcom wszelkich wyjaśnień dotyczących treści formularza informacyjnego jak i postanowień zawartych w umowie, która ma zostać zawarta, w sposób umożliwiający Pożyczkobiorcom podjęcie decyzji dotyczącej umowy pożyczkowej.