

Regulamin udzielania pożyczek hipotecznych

Rozdział I. Postanowienia ogólne

§ 1

Niniejszy regulamin określa zasady i warunki udzielania pożyczek zabezpieczonych hipotecznie przez Transfer System Montażu Finansowych sp. z o. o.

§ 2

Użyte w niniejszym regulaminie określenia oznaczają:

1. Transfer – Transfer System Montażu Finansowych sp. z o. o. z/s przy ul. Śniadeckich 44/4, 85-011 Bydgoszcz.
2. Pożyczkobiorca/Pożyczkobiorcy – osoby fizyczne będące stroną umowy zawartej z Transferem.
3. Nieruchomość – grunty, budynki wraz z gruntem na którym są posadowione, lokale o ile mogą stanowić odrębny od gruntu przedmiot własności, własnościowe spółdzielcze prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub domu jednorodzinnego – mające urządzoną księgę wieczystą.
4. Prawo do nieruchomości – prawo własności, użytkowania wieczystego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub domu jednorodzinnego, lub udział ułamkowy przysługujący Pożyczkobiorcy w w/w prawach.
5. Hipoteka – hipoteka ustanowiona na prawie do nieruchomości przysługującym Pożyczkobiorcy.
6. Zdolność kredytowa – zdolność, w ocenie Transferu, do spłaty pożyczki wraz z odsetkami i kosztami w umówionych terminach.
7. Pożyczka – pożyczka udzielona na podstawie niniejszego regulaminu i umowy pożyczki.
8. Zadłużenie przeterminowane – niezapłacona w terminie część lub całość należności z tytułu udzielonej pożyczki (kapitał, prowizja).
9. Subintabulat – hipoteka na wierzytelności zabezpieczonej hipotecznie.

Rozdział II. Przeznaczenie pożyczki

§ 3

1. Pożyczka może być przeznaczona na dowolny cel nie związany z prowadzeniem działalności gospodarczej.
2. Przeznaczenie pożyczki Pożyczkobiorca ma obowiązek wskazać we wniosku o jej udzielenie.

Rozdział III. Wysokość pożyczki, waluta, oprocentowanie i okres trwania umowy

§ 4

1. Transfer udziela pożyczek złotówkowych w wysokości od 10.000,00zł do 50.000,00 zł 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 sporządzonego dla nieruchomości przewidzianej do obciążenia hipoteką. Wartość szacunkowa nieruchomości, z uwzględnieniem jej stanu technicznego i standardu, podlega ustaleniu przez Transfer na podstawie wizji lokalnej z której sporządzana jest dokumentacja

fotograficzna. Pożyczkobiorca zobowiązany jest udostępnić nieruchomość w celu dokonania czynności o których wyżej mowa.

4. Kwota pożyczki oprocentowana jest według zmiennej stopy procentowej obowiązującej w okresie, za który naliczane są odsetki. Wysokość zmiennego oprocentowania wyznacza dwukrotność stopy odsetek ustawowych, wynikających z czynności prawnych, obliczonych jako suma stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego i 3,5 punktu procentowego w stosunku rocznym.
5. Przy obliczaniu odsetek przyjmuje się, że rok ma 365 dni (w roku przestępnym 366 dni), a miesiąc rzeczywistą liczbę dni.
6. Transfer zawiadamia Pożyczkobiorcę o zmianie wysokości oprocentowania przesyłając jednocześnie nowy harmonogram spłat. Zmiana oprocentowania o jakim mowa nie stanowi zmiany umowy pożyczki.

Rozdział IV. Warunki udzielenia pożyczki

§ 5

1. O pożyczkę mogą ubiegać się co najmniej dwie osoby fizyczne działające łącznie i ponoszące solidarną odpowiedzialność za spłatę pożyczki.
2. Osoba pozostająca w związku małżeńskim, w którym stosunki majątkowe oparte są na wspólności ustawowej lub umownej, może ubiegać się o pożyczkę działając łącznie ze swoim współmałżonkiem. W uzasadnionych wypadkach pożyczka może być udzielona jednemu ze współmałżonków działającemu łącznie z inną osobą. W takim wypadku drugi ze współmałżonków winien zabezpieczać zwrot pożyczki poprzez udzielenie poręczenia wekslowego, chyba że między małżonkami panuje ustrój rozdzielności majątkowej z mocy wyroku sądowego lub zawartej umowy.
3. Każda z osób fizycznych występująca z wnioskiem o udzielenie pożyczki winna posiadać pełną zdolność do czynności prawnych oraz stały adres zameldowania w Polsce.
4. Pożyczkobiorcy winni legitymować się zdolnością kredytową obliczoną na podstawie dochodów udokumentowanych w sposób opisany w § 6 pkt 1 ppkt d, a co najmniej jednemu z nich winno przysługiwać prawo do nieruchomości nadające się do obciążenia hipoteką, z zastrzeżeniem § 8 pkt 2 zdanie drugie. Zdolność kredytowa może być obliczona na podstawie dochodów uzyskiwanych przez jednego Pożyczkobiorcę, ale tylko w sytuacji gdy drugiemu Pożyczkobiorcy przysługuje prawo do nieruchomości lub gdy Pożyczkobiorcami są małżonkowie.

§ 6

1. Pożyczkobiorcy ubiegający się o udzielenie pożyczki winni przedłożyć w Transferze wniosek o udzielenie pożyczki oraz:
 - a) dokumenty stwierdzające tożsamość (dwa dokumenty)
 - b) aktualny odpis z księgi wieczystej nieruchomości (z ostatnich trzech miesięcy).
Uwaga. Nie dotyczy ksiąg wieczystych prowadzonych w systemie informatycznym
 - c) akt notarialny nabycia nieruchomości
 - d) dokumenty potwierdzające wysokość dochodów:
 - 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
2. Osoba fizyczna udzielająca poręczenia wekslowego winna, poza warunkami określonymi w § 5 pkt 3 regulaminu, przedstawić dokumenty potwierdzające tożsamość (dwa dokumenty), informacje o wysokości dochodów oraz złożyć oświadczenie dotyczące jej sytuacji osobistej i majątkowej.
 3. Transfer może odmówić udzielenia pożyczki bez podania przyczyn lub przyznać kwotę niższą od wnioskowanej.
 4. Jeżeli podstawą odmowy udzielenia pożyczki będą informacje zawarte w zbiorze danych Transferu lub bazie danych biura informacji gospodarczej, Transfer niezwłocznie przekazuje Pożyczkobiorcy bezpłatną informację o wynikach tego sprawdzenia oraz wskazuje bazę danych, w której tego sprawdzenia dokonano.
 5. Transfer nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne koszty poniesione przez Pożyczkobiorcę związane z ubieganiem się o udzielenie pożyczki lub odmową jej udzielenia.

Rozdział V. Zdolność kredytowa

§ 7

Zdolność kredytowa będzie ustalana w oparciu o dochód przypadający na jednego członka rodziny. Dochód ten powinien po potrąceniu kosztów utrzymania pokrywać ratę pożyczki przewidzianą do spłaty.

Rozdział VI . Zabezpieczenie

§ 8

Obowiązkowe zabezpieczenie zwrotu pożyczki stanowi:

1. Weksel własny in blanco z wystawienia Pożyczkobiorców z klauzulą „bez indosu” wraz z deklaracją wekslową.
2. Hipoteka na nieruchomości. W wyjątkowych wypadkach dopuszcza się zabezpieczenie hipoteczne na nieruchomości ustanowione przez osobę trzecią (dłużnik rzeczowy). 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. Przedmiotem hipoteki nie mogą być nieruchomości na terenach zalewowych, osuwiskach, terenach zagrożonych uszkodzeniami górnictwem, zagrożone katastrofą budowlaną lub noszące widoczne ślady wad budowlanych.
3. Przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych. Uwaga. Wymóg ten nie dotyczy nieruchomości gruntowych.
4. 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 lub drugi z małżonków występuje w roli Pożyczkobiorcy.
5. W chwili udzielenia pożyczki Transferowi przysługuje wierzytelność o zwrot pożyczki zabezpieczona hipotecznie na nieruchomości Pożyczkobiorcy. Transfer może obciążyć tę wierzytelność hipoteką (subintabulat) na zasadach określonych w ustawie o księgach

wieczystych i hipotece w celu refinansowania kwoty udzielonej pożyczki (np. kredytem bankowym). Ustanowienie subintabulatu nie narusza postanowień umowy zawartej z Pożyczkobiorcą, ani też nie powoduje zwiększenia jego zobowiązań.

Rozdział VII. Spłata zobowiązań

§ 9

1. Spłata pożyczki następuje na rachunek wskazany w umowie pożyczki. Za dzień spłaty uznaje się dzień uznania rachunku bankowego Transferu. W przypadku gdy termin spłaty pożyczki (raty pożyczki) przypada w dzień ustawowo wolny od pracy, termin płatności upływa w pierwszym następującym dniu roboczym.
2. Pożyczka wraz z odsetkami może być spłacana :
 - w równych ratach miesięcznych (ratach annuitetowych)
 - w ratach malejących (równe raty kapitału malejące odsetki)
3. Wyboru wariantu spłaty dokonuje Pożyczkobiorca.
4. Pożyczkobiorca ma prawo w każdym czasie do spłaty całości lub części pożyczki przed terminem określonym w umowie. Wcześniejsza spłata nie wymaga uprzedniego zawiadomienia Transferu.
5. W przypadku spłaty całości pożyczki przed terminem określonym w umowie, całkowity koszt pożyczki ulega obniżeniu o te koszty, które dotyczą okresu, o który skrócono czas obowiązywania umowy, chociażby Pożyczkobiorca poniósł je przed tą spłatą. Obniżeniu ulegają te koszty, których wysokość zależy od okresu kredytowania(np. odsetki).
6. W przypadku spłaty części pożyczki przed terminem określonym w umowie, postanowienia ust 5 stosuje się odpowiednio.
7. W wypadku gdy Pożyczkobiorca nie dokona spłaty należności w całości lub części w ustalonym terminie, niespłacona należność staje się zadłużeniem przeterminowanym od którego Transfer naliczał będzie odsetki za opóźnienie w wysokości określonej w umowie pożyczki.
8. Ostateczne rozliczenie Pożyczkobiorcy z tytułu pożyczki, odsetek i innych kosztów oraz zwolnienie prawnego zabezpieczenia spłaty pożyczki nastąpi w terminie do 14 dni od dnia dokonania całkowitej spłaty wszystkich należności Transferu wynikających z umowy.
9. W wypadku udzielenia pożyczki kilku Pożyczkobiorcom za spłatę pożyczki wraz z należnościami ubocznymi ponoszą oni solidarną odpowiedzialność.

Rozdział VIII . Opłaty i prowizje

§ 10

1. Niezależnie od prowizji Transfer pobierał będzie od Pożyczkobiorcy opłaty za czynności związane z obsługą umowy. Prowizje i opłaty należne Transferowi określa odrębna tabela.
2. Prowizje i opłaty określone w tabeli są stałe i nie ulegają zmianie w okresie kredytowania.
3. Pożyczkobiorca ponosi koszty ustanowienia zabezpieczeń przy zawarciu umowy jak i powstałe w czasie trwania umowy pożyczki. Pożyczkobiorcę obciążają koszty zwolnienia zabezpieczeń w wysokości wynikającej z odrębnych przepisów.

Rozdział IX. Uruchomienie pożyczki

§ 11

Transfer dokonuje wypłaty pożyczki w sposób bezgotówkowy na rachunek Pożyczkobiorcy wskazany w umowie po ustanowieniu zabezpieczeń przewidzianych w umowie oraz pokryciu prowizji należnych Transferowi. Warunek ustanowienia zabezpieczenia odnośnie hipoteki uważa się (na potrzeby uruchomienia pożyczki) za spełniony z chwilą złożenia i opłacenia wniosku o wpis hipoteki we właściwym sądzie.

Rozdział X . Obowiązki Pożyczkobiorcy

§ 12

Pożyczkobiorca zobowiązany jest do :

- a) spłaty pożyczki z odsetkami w umówionych terminach
- b) zawarcia i utrzymywania przez cały okres objęty umową ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych oraz do składania w Transferze najpóźniej w dacie wygaśnięcia bieżącej umowy ubezpieczenia, polisy na kolejny okres z adnotacją o przelaniu wierzytelności z umowy ubezpieczenia na rzecz Transferu
- c) niezbywania nieruchomości do czasu uprawnomocnienia się wpisu hipoteki
- d) informowania Transferu o zmianie adresu, nazwiska oraz źródeł dochodów
- e) składania w czasie obowiązywania umowy, na żądanie Transferu, dokumentów i zaświadczeń o wysokości dochodów oraz deklaracji podatkowych w celu oceny sytuacji finansowej Pożyczkobiorcy
- f) ustanowienia, na żądanie Transferu dodatkowego zabezpieczenia zwrotu pożyczki w razie utraty zdolności kredytowej, utraty, wygaśnięcia lub zmniejszenia się wartości ustanowionych zabezpieczeń lub zmniejszenia wartości nieruchomości obciążonej hipoteką
- g) zawiadomienia Transferu o wszczęciu postępowania egzekucyjnego przeciwko Pożyczkobiorcy lub innego postępowania mogącego spowodować utratę lub przeszkodzić ustanowieniu hipoteki
- h) powstrzymywania się od działań mogących spowodować zmniejszenie się wartości obciążonej nieruchomości (przedmiotu hipoteki)
- i) składania przy ubieganiu się o pożyczkę i w trakcie trwania umowy oświadczeń i dokumentów zgodnych ze stanem faktycznym i prawnym

Rozdział XI . Skutki naruszenia umowy lub regulaminu

§ 13

1. W wypadku naruszenia przez Pożyczkobiorcę postanowień niniejszego regulaminu lub zawartej umowy pożyczki, Transfer może według własnego wyboru wstrzymać uruchomienie pożyczki i odstąpić od zawartej umowy lub wypowiedzieć umowę z zachowaniem 30 dniowego okresu wypowiedzenia.
2. Wypowiedzenie umowy powoduje wymagalność pożyczki w dniu rozwiązania umowy.
3. Transfer może rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia, gdy pożyczka została udzielona na podstawie nieprawdziwych informacji, dokumentów lub oświadczeń Pożyczkobiorcy.

Rozdział XII. Postanowienia końcowe

§ 14

1. Postanowienia regulaminu mają zastosowanie do spraw nieuregulowanych w umowie.
2. Transfer zastrzega sobie prawo zmiany niniejszego regulaminu z ważnych przyczyn. Za ważne przyczyny uznaje się:
 - a) wprowadzenie zmian w powszechnie obowiązujących przepisach prawa regulujących działalność sektora finansowego lub zasad udzielania pożyczek przez podmioty spoza sektora bankowego
 - b) zmianę interpretacji przepisów regulujących działalność sektora finansowego lub zasad udzielania pożyczek wynikającą z orzeczeń sądów, w tym sądów Wspólnot Europejskich lub innych właściwych w tym zakresie organów lub urzędów kontrolnych
3. W przypadku zmiany postanowień regulaminu w trakcie trwania umowy, Transfer doręcza Pożyczkobiorcy wprowadzone zmiany do regulaminu.

4. Pożyczkobiorca może odmówić przyjęcia zmian składając Transferowi pisemne oświadczenie w terminie 30 dni licząc od doręczenia zmian o wypowiedzeniu umowy pożyczki z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia. Wypowiedzenie umowy przez jednego z Pożyczkobiorców jest skuteczne względem pozostałych. W razie wypowiedzenia umowy Pożyczkobiorcy mają obowiązek spłacić całość zadłużenia wynikającego z umowy w dniu rozwiązania umowy.
5. Jeżeli w terminie 30 dni od doręczenia tekstu wprowadzonych zmian regulaminu Pożyczkobiorca nie wypowie umowy uznaje się, że zmiany zostały przyjęte i obowiązują strony po upływie 30 dni licząc od dnia doręczenia zmian.
6. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszego Regulaminu mają zastosowanie powszechnie obowiązujące przepisy prawa.
7. Niniejszy Regulamin na podstawie art. 384 kodeksu cywilnego wiąże Pożyczkobiorców z chwilą doręczenia im jego treści.