



METRYKA KREDYTU OBROTOWEGO – DEWELOPERSKIEGO

DANE OGÓLNE

Nazwa produktu:	Kredyt Obrotowy – deweloperski (przeznaczony na realizację przedsięwzięć deweloperskich) Nazwa marketingowa - Kredyt deweloperski
Właściciel produktu:	Wiceprezes Zarządu ds. handlowych


CECHY PRODUKTU

Rodzaj produktu	<ol style="list-style-type: none">1. Kredyt deweloperski jest kredytem obrotowym.2. Kredyt obrotowy jest kredytem o charakterze nieodnawialnym. Każde uruchomienie transzy dokonane w ciężar rachunku kredytowego, powoduje zmniejszenie go o wykorzystaną kwotę dostępnych środków pieniężnych i uniemożliwia ponowne jego wykorzystanie.3. Kredyt ewidencjonowany jest w rachunku kredytowym.
Segment docelowy	<ol style="list-style-type: none">1. Produkt przeznaczony dla Klientów:<ol style="list-style-type: none">1) realizujących przedsięwzięcie/a deweloperskie;2) zewnętrznych i wewnętrznych.2. Bank dopuszcza możliwość finansowania przedsięwzięć deweloperskich poprzez specjalnie powołaną do tego projektu spółkę celową.3. Bank nie udziela kredytów na finansowanie przedsięwzięć deweloperskich: Towarzystwom Budownictwa Społecznego i Spółdzielniom Mieszkaniowym.
Przeznaczenie produktu	<ol style="list-style-type: none">1. Kredyt przeznaczony jest na finansowanie przedsięwzięć deweloperskich, w których deweloper zobowiązuje się do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu na nabywcę, albo do przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość.2. Kredyt przeznaczony jest na sfinansowanie przedsięwzięcia deweloperskiego związanego z:<ol style="list-style-type: none">1) budową/rozbudową/nadbudową, dokończeniem budowy nieruchomości mieszkalnych;2) zakupem i adaptacją lub remontem nieruchomości mieszkalnych;które będą przedmiotem sprzedaży w całości lub w postaci wyodrębnionych lokali w celu uzyskania przychodu.3. Przedmiotem kredytowania mogą być nieruchomości mieszkalne tj. budynki wielorodzinne mieszkaniowe, osiedla budynków wielorodzinnych, budynki apartamentowe i rezydencje oraz osiedla domów jednorodzinnych i segmentów (w tym budowa garaży podziemnych i/lub nadziemnych wraz z infrastrukturą zewnętrzną), w których mogą znajdować się powierzchnie komercyjne tj. usługowe,

	<p>handlowe, biurowe lub mieszane.</p> <ol style="list-style-type: none"> 4. Kredyt deweloperski udzielany może być na refinansowanie części poniesionych przez Klienta nakładów inwestycyjnych netto na cele związane z przedsięwzięciem deweloperskim w okresie do 6 miesięcy przed datą złożenia wniosku. 5. Bank dopuszcza spłatę kredytem deweloperskim kredytu zaciągniętego w innym Banku, pod warunkiem, że kredyt w innym Banku został udzielony tylko i wyłącznie na zakup gruntu pod realizowaną inwestycję deweloperską. 6. Projekt może dotyczyć jednego lub większej liczby budynków, jeżeli budynki te, zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego, mają zostać oddane do użytku w tym samym czasie i tworzą całość architektoniczno-budowlaną. 7. Kredytowaniu mogą podlegać w szczególności: <ol style="list-style-type: none"> 1) zakup praw do nieruchomości, na której realizowana ma być budowa, z zastrzeżeniem ust. 8, 2) przygotowanie projektu budowlanego lub nabycie praw do projektu budowlanego, 3) uzyskanie wymaganych zezwoleń administracyjnych; 4) nabycie materiałów budowlanych, 5) koszty budowy, 6) koszty sprzedaży i reklamy oraz utrzymania nieruchomości, 7) prowizje i odsetki od kredytu deweloperskiego lub od kredytu przeznaczony na finansowanie podatku VAT. 8. Nieruchomości, o których mowa w ust. 2, muszą być zlokalizowane w obszarach przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe, bez ryzyka zmiany przeznaczenia terenu przez lokalne władze. Lokalizacja przedsięwzięcia deweloperskiego, powinna zapewniać bliskość infrastruktury transportowej, oraz dogodny dostęp do punktów placówek oświatowych i handlowo-usługowych. 9. Bank może finansować zakup przez Klienta gruntu, o ile przedmiotowy grunt: <ol style="list-style-type: none"> 1) jest objęty aktualnym planem zagospodarowania przestrzennego; lub 2) posiada aktualne warunki zabudowy. 10. Kredyt przeznaczony jest na finansowanie wartości netto przedsięwzięcia deweloperskiego. Na wydatki związane z finansowaniem podatku VAT Bank może udzielić odrębnego kredytu rewolwingowego lub kredytu obrotowego. 11. Kredyt nie może być udzielony na spłatę zadłużenia z tytułu udzielonego/ych kredytu/ów na przedsięwzięcie deweloperskie w innym banku.
Wymagania dodatkowe wobec Klienta	<p>Wymagania dodatkowe wobec Klienta:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) otwarcie i prowadzenie w Banku mieszkaniowych rachunków powierniczych; 2) posiadanie rachunku bieżącego w Banku, który do dnia ostatecznej spłaty kredytu (włącznie) pozostanie otwarty. Nowo pozyskani Klienci muszą otworzyć w Banku rachunek bieżący, przed uruchomieniem kredytu.
Maksymalna kwota kredytu	Kwota kredytu jest uwarunkowana zdolnością kredytową Klienta, udziału środków własnych Klienta w finansowaniu przedsięwzięcia deweloperskiego i od wartości przedsięwzięcia finansowanego kredytem.
Minimalna kwota kredytu	Minimalna kwota kredytu wynosi 100 000 zł.
Udział własny Klienta	<ol style="list-style-type: none"> 1. Wymagany minimalny udział środków własnych Klienta w przedsięwzięciu deweloperskim wynosi 20%, z zastrzeżeniem postanowień dotyczących wysokości poziomu LtV dla nieruchomości, stanowiącej zabezpieczenie kredytu.

	<p>2. Do wkładu własnego/środków własnych Klienta zalicza się m.in.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) środki pieniężne zgromadzone na rachunkach bankowych; 2) wartość dokumentacji technicznej np. projektu architektonicznego lub uzyskanych pozwoleń, udokumentowany koszt nabycia względnie opracowania dokumentacji dla finansowanego projektu; 3) wartość nieruchomości gruntowej przeznaczonej do celów wykonywania działalności związanych z realizowanym projektem lub posiadanych materiałów niezbędnych do realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego (wartość nieruchomości ustalona na podstawie wyceny nieruchomości sporządzonej metodą porównawczą przez rzeczoznawcę majątkowego, zweryfikowanej przez Bank); 4) wartość zrealizowanych i opłaconych nakładów inwestycyjnych przed uzyskaniem kredytu bankowego; 5) pożyczki podporządkowane od udziałowca. <p>3. Bank może dopuścić wniesienie wkładu własnego (całości lub części) w formie dotacji lub subwencji pochodzących z udziału finansowanego przedsięwzięcia deweloperskiego w programach wsparcia rozwoju budownictwa mieszkaniowego wynikających z przepisów prawa (np. programy rządowe lub inne o podobnym charakterze).</p> <p>4. Do środków własnych Klienta nie zalicza się środków pochodzących z kredytu bankowego Klienta.</p>
Okres kredytowania	<p>1. Maksymalny okres kredytowania nie może przekroczyć 60 miesięcy.</p> <p>2. Kredytowanie przedsięwzięcia deweloperskiego dzieli się na:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) etap budowy - podczas którego realizowana jest inwestycja do czasu uzyskania pozwolenia na użytkowanie, etap ten nie może trwać dłużej niż 36 miesięcy; 2) etap sprzedaży - podczas którego realizowane są założenia wcześniej przyjętej i zaakceptowanej przez bank koncepcji marketingowej, etap ten nie może trwać dłużej niż 36 miesięcy. <p>3. Harmonogram spłaty kredytu ustalany jest indywidualnie i powinien być dostosowany do spodziewanego strumienia wpływów ze sprzedaży poszczególnych lokali.</p>
Forma funkcjonowania produktu	<p>1. Kredyt obrotowy nieodnawialny jest formą finansowania obejmującą kredyty udostępniane przez Bank do dyspozycji Klienta jednorazowo oraz w transzach w określonych przez Bank terminach i kwotach lub bez określania terminów i kwot uruchomienia.</p> <p>2. Każda wypłata środków, z kredytu powoduje zmniejszenie dostępnego salda kredytu. Kredyt raz spłacony nie może być ponownie uruchomiony (brak możliwości ponownego wykorzystania kredytu lub jego transzy). Wypłata środków następuje w ciężar rachunku kredytowego.</p>
Karencja w spłacie kapitału	<p>Karencja w spłacie kapitału ustalana indywidualnie do każdego przedsięwzięcia deweloperskiego i powinna być dostosowana do spodziewanego strumienia wpływów ze sprzedaży poszczególnych lokali.</p>
Karencja w spłacie odsetek	<p>1. Karencja w spłacie odsetek ustalana indywidualnie do każdego przedsięwzięcia deweloperskiego i powinna być dostosowana do spodziewanego strumienia wpływów ze sprzedaży poszczególnych lokali, z zastrzeżeniem ust. 2.</p> <p>2. Maksymalny okres karencji odsetek nie może przekraczać 24 miesięcy.</p> <p>3. Po okresie karencji odsetki płatne są jednorazowo w terminie zapadalności.</p>
Waluta kredytu	<p>PLN.</p>

<p>Stosowane zabezpieczenia</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Zabezpieczenie finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego jest indywidualnie ustanawiane dla każdej transakcji. 2. Do zabezpieczenia kredytu obrotowego deweloperskiego mogą być wykorzystane wszystkie rodzaje zabezpieczeń określone w „Instrukcji prawnych form zabezpieczenia wierzytelności”. 3. Wymaganym zabezpieczeniem kredytu jest hipoteka ustanowiona na finansowanej nieruchomości i ewentualnie na innych nieruchomościach, przy zachowaniu poziomu LTV wynoszącego: 80% w przypadku nieruchomości mieszkalnej i 75% w przypadku nieruchomości komercyjnej.
<p>Formy wypłaty kredytu</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bank uzależnia uruchomienie kredytu od spełnienia przez Klienta warunków uruchomienia kredytu przewidzianych w Umowie kredytu. 2. Termin wykorzystania kredytu nie może być dłuższy niż planowany termin zakończenia realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego (rozumianego jako zakończenie rozliczeń kosztów budowy). 3. Wykorzystanie kredytu następuje w formie bezgotówkowej na podstawie dyspozycji Kredytobiorcy, której wzór stanowi załącznik nr PK.6a (wypłata jednorazowa kredytu) lub załącznik nr PK.6b (wypłata kredytu w kilku kwotach) do Instrukcji kredytowania Klienta Instytucjonalnego Cz. II. 4. Kredyt uruchamiany jest w transzach - wysokość i terminy wykorzystania poszczególnych transz kredytu muszą odpowiadać przewidywanym terminom oraz kosztom realizacji danego etapu inwestycji finansowanego daną transzą. 5. Decyzja o uruchomieniu kolejnej transzy może być podjęta wyłącznie po potwierdzeniu w pisemnym raporcie Doradcy technicznego zgodności prowadzonego przedsięwzięcia. 6. Kredyt obrotowy wymaga dokumentowania celowości wykorzystania kredytu, z zastrzeżeniem ust. 7 i 19. 7. Wykorzystanie kredytu może następować na rachunek bieżący Klienta z obowiązkiem rozliczenia celowego wykorzystania tych środków dokumentami źródłowymi przed uruchomieniem kolejnej transzy kredytu. Jednocześnie Klient powinien rozliczyć w/w środki w ciągu 90 dni kalendarzowych od daty przekazania środków pieniężnych fakturami lub innymi dokumentami zakupu, wystawionymi lub sporządzonymi nie wcześniej niż 90 dni kalendarzowych przed dniem zawarcia Umowy. 8. Warunkiem uruchomienia pierwszej transzy kredytu może być m.in.: <ol style="list-style-type: none"> 1) udokumentowanie przez Kredytobiorcę wniesienia środków własnych w kwocie _____ w formie _____; 2) ustanowienie Doradcy Technicznego kredytowanego projektu deweloperskiego, który na rzecz Banku i na koszt Klienta, nadzorować będzie projekt pod względem technicznym, terminowym oraz celowości wydatkowania środków kredytowych i własnych; 3) przedłożenie w Banku pozytywnego raportu Doradcy Technicznego w zakresie aktualnego stanu realizacji kredytowanego projektu, zgodności prowadzonych prac z budżetem i harmonogramem rzeczowo-finansowym inwestycji; 4) przedłożenie w Banku przez Klienta, do zapłaty w kwocie netto, faktur wystawionych przez Wykonawcę / Wykonawców przedsięwzięcia lub innych dokumentów potwierdzających istnienie zobowiązań, ponoszonych w związku z realizacją kredytowanego przedsięwzięcia; 5) przedłożenie przez Klienta w Banku kopii zawartych umów z nabywcami lokali mieszkalnych o łącznej wartości - wartość wpisać w zależności od decyzji Banku; 6) spełnienie innych warunków wynikających z decyzji kredytowej.

9. Warunkiem uruchomienia kolejnej transzy kredytu może być m.in.:
- 1) wykorzystanie przez Klienta wszystkich środków przyznanych w ramach poprzedniej transzy kredytu;
 - 2) prawidłowa obsługa wykorzystanej już części kredytu;
 - 3) udokumentowanie przez Kredytobiorcę zgodnego z przeznaczeniem wykorzystania uprzednio uruchamianej transzy kredytu;
 - 4) uzyskanie pisemnego raportu Doradcy technicznego, potwierdzającego prawidłową realizację inwestycji tj. zgodności prowadzonych prac z budżetem i harmonogramem rzeczowo-finansowym przedsięwzięcia;
 - 5) spełnienie innych warunków wynikających z decyzji kredytowej.
10. Nie jest realizowana dyspozycja, której wykonanie spowodowałoby przekroczenie maksymalnej kwoty kredytu.
11. Realizacja przez Bank wypłaty środków z kredytu wymaga udokumentowania zgodności realizacji dyspozycji z określonym w umowie przeznaczeniem kredytu, kopiami dokumentów płatniczych, potwierdzonymi za zgodność z oryginałem przez pracownika Banku (faktury VAT, rachunki uproszczone, umowy kupna – sprzedaży), i opatrzenia ich klauzulą: „Płatne w ciężar kredytu obrotowego - deweloperskiego udzielonego na podstawie umowy nr _____ z dnia _____”, z zastrzeżeniem ust. 18.
12. Bank dopuszcza możliwość przyjęcia zestawienia wystawionych dokumentów płatniczych (np. faktur VAT, rachunków uproszczonych), dla których wartość nie przekracza 5000 zł, która zawierać będzie m.in. informacje: data wystawienia dokumentu, nr dokumentu, wystawca i płatnik faktury, kwota faktury netto, wraz z oświadczeniem Klienta, że przedłożone dokumenty dotyczą realizacji finansowanego przez Bank przedsięwzięcia finansowego.
- Bank wówczas dokonuje kontroli zgodności losowo wybranych min. 10% dokumentów płatniczych. W przypadku braku zgodności – wymagane jest udokumentowanie całości dokumentów płatniczych.
13. Kredyt na finansowanie wartości netto przedsięwzięcia deweloperskiego jest standardowo uruchamiany w wariantcie bez zastosowania Mechanizmu Podzielonej Płatności (MPP), z zastrzeżeniem, że na wniosek Kredytobiorcy Bank może dokonać uruchomienia kredytu z zastosowaniem Mechanizmu Podzielonej Płatności (MPP) - wówczas do umowy kredytu należy wprowadzić zapisy pozwalające na uruchomienie środków z wykorzystaniem mechanizmu podzielonej płatności (poniżej załączony został schemat uruchamiania środków z kredytu deweloperskiego w dwóch wariantach: z zastosowaniem MPP lub bez MPP).
- 
- schemat
płatność_brutto
14. Decyzja o zastosowaniu wariantu uruchomienia środków z kredytu, należy do Kredytobiorcy – o ile decyzja kredytowa nie stanowi inaczej (na Kredytobiorcy ciąży również odpowiedzialność w zakresie wykonania płatności z zastosowaniem MPP w przypadku gdy wynika to z przepisów prawa).
15. Bank nie zrealizuje dyspozycji złożonej przez Kredytobiorcę, dotyczącej uruchomienia kredytu, z zastosowaniem MPP, obciążającej bezpośrednio rachunek kredytowy. W zaistniałej sytuacji Doradca informuje Klienta o odmowie wykonania dyspozycji i przyjmuje nową dyspozycję, której realizacja będzie zgodna z poniższymi zasadami.
16. Uruchomienie środków z kredytu obrotowego, z zastosowaniem MPP odbywa się za pośrednictwem specjalnie otwartego do tego celu rachunku pomocniczego należącego do Kredytobiorcy – według następujących zasad:
- 1) uruchomienie środków z kredytu jest możliwe w sytuacji braku występowania zajęć egzekucyjnych na rachunkach Kredytobiorcy (weryfikacja występowania

	<p>zajęć egzekucyjnych na rachunkach Kredytobiorcy jest dokonywana zgodnie z zasadami opisanymi w Instrukcji obsługi i realizacji zajęć egzekucyjnych z rachunków bankowych);</p> <p>2) przed pierwszym uruchomieniem środków z kredytu należy (zgodnie z zapisami Instrukcji otwierania i prowadzenia rachunków bankowych dla klientów instytucjonalnych):</p> <ol style="list-style-type: none"> a) otworzyć Kredytobiorcy rachunek pomocniczy – wykorzystywany wyłącznie dla potrzeb uruchamiania środków pochodzących z kredytu w wariantcie MPP, b) otworzyć Kredytobiorcy odrębny Rachunek VAT i przyporządkować go do otwartego rachunku pomocniczego, c) dla umów o prowadzenie rachunku zawartych: <ul style="list-style-type: none"> - <u>przed 01 lutego 2015 r.</u> – podpisać z Kredytobiorcą aneks do umowy uwzględniający otwarcie i prowadzenie rachunku pomocniczego, - <u>po 01 lutego 2015 r.</u> – sporządzić załącznik nr 1 do umowy ramowej, który w swojej treści poza już istniejącymi rachunkami będzie uwzględniał nowy rachunek pomocniczy. <p>Za czynności związane z otwarciem i prowadzeniem tych rachunków bankowych oraz za wykonywanie zleconych usług/operacji bankowych Bank pobiera opłaty zgodnie z Taryfą opłat i prowizji bankowych Banku BPS S.A., dla klientów instytucjonalnych z wyłączeniem opłat od otwarcia i prowadzenia Rachunku VAT.</p> <p>3) poszczególne etapy uruchamiania środków pieniężnych w wariantcie MPP:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Krok nr 1_– Bank przekazuje środki z rachunku kredytowego na rachunek pomocniczy Kredytobiorcy, b) Krok nr 2_– Bank realizuje przelewem MPP – z rachunku pomocniczego Kredytobiorcy na wskazany rachunek wystawcy faktury kwotę płatności wynikającą z dokumentu płatniczego (Krok 2 należy wykonać niezwłocznie po Kroku nr 1). <p>17. W przypadku, kiedy zachodzi konieczność uruchomienia kredytu, z zastosowaniem MPP, a w Umowie kredytu brak jest stosownych postanowień – należy wprowadzić do umowy zapisy zgodnie propozycjami zawartymi w Załączniku nr U.2 do Instrukcji kredytowania Klienta Instytucjonalnego Cz. III - Katalog klauzul specjalnych do umów kredytowych – sekcja: Klauzule dotyczące uruchomienia środków z wykorzystaniem mechanizmu podzielonej płatności. Wprowadzenie do Umowy właściwych zapisów powinno wynikać z decyzji kredytowej.</p> <p>18. Jeżeli kredyt jest przeznaczony na częściowe refinansowanie wydatków netto ponad wkład własny realizowanej inwestycji deweloperskiej, to środki są wypłacane jednorazowo w formie przelewu na rachunek bieżący Klienta.</p> <p>19. Jeżeli kredyt jest przeznaczony na spłatę kredytu zaciągniętego w innym Banku, z tytułu tylko i wyłącznie zakupu gruntu pod realizowaną inwestycję deweloperską, to środki z uruchamianego kredytu wypłacane są w formie przelewu na rachunek kredytowy Klienta w banku, w którym ewidencjonowane jest zadłużenie z tytułu spłacanego kredytu (zasady uruchamiania kredytu udzielonego na spłatę zadłużenia z tytułu kredytu w innym banku opisane są w Instrukcji kredytowania klientów instytucjonalnych cz. I: ROZDZIAŁ 3. Zasady i warunki korzystania z kredytu; ODDZIAŁ 2. Postanowienia dodatkowe dot. uruchomienia kredytu przeznaczonego na spłatę kredytu w innym banku).</p>
Okres odsetkowy	Miesięczny/kwartalny/półroczny/roczny
Formy spłaty kredytu	<p>1. Spłata kredytu może następować w zależności od możliwości płatniczych Klienta oraz charakteru transakcji:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) w malejących miesięcznych/kwartalnych ratach kapitałowo-odsetkowych; 2) kapitał wg ustalonego indywidualnie harmonogramu spłat do każdego przedsięwzięcia deweloperskiego i dostosowanego do spodziewanego strumienia wpływów ze sprzedaży poszczególnych lokali.

	<p>2. Spłata kredytu, odsetek i innych należności następuje w drodze obciążenia przez Bank rachunku bieżącego Klienta lub rachunku pomocniczego Klienta w tym służącego do obsługi wypłat z otwartego/zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego, z zastrzeżeniem zasad prowadzenia gromadzenia środków pieniężnych i wypłaty tych środków, które określa umowa pomiędzy Bankiem, a deweloperem o prowadzenie otwartego lub zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego.</p> <p>3. Źródłem spłaty kredytu mogą być środki pieniężne pochodzące z otwartych/zamkniętych mieszkaniowych rachunków powierniczych z tytułu wpłat nabywców za zakupywane lokale mieszkalne, prowadzonych przez Bank oraz środki pochodzące z wpłat nabywców z pozostałych wpłat na rachunek bieżący lub pomocniczy Kredytobiorcy. Minimalną kwotę spłaty kredytu i odsetek określa struktura finansowania przez Bank danego przedsięwzięcia deweloperskiego, z zastrzeżeniem, że kwota ta nie stanowi mniej niż 70% wypłaconej kwoty z mieszkaniowego rachunku powierniczego każdego nabywcy. Zasada minimalnej kwoty spłaty kredytu ze środków mieszkaniowych rachunków powierniczych obowiązuje do momentu całkowitej spłaty kredytu.</p> <p>4. Możliwa jest wcześniejsza spłata całości lub części kredytu. Dla dokonania wcześniejszej spłaty kredytu konieczne jest łącznie spełnienie następujących warunków:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) cała kwota kredytu została uruchomiona lub upłynął ostateczny okres dostępności kredytu; 2) złożenie przez Klienta odrębnej dyspozycji wcześniejszej spłaty kredytu; 3) uiszczenie przez Klienta prowizji rekompensacyjnej. <p>Spełnienie powyższych warunków nie ma zastosowania, gdy wcześniejsza spłata nastąpiła z otwartego/zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego.</p>
Przewalutowanie kredytu	Brak możliwości.
Ocena zdolności kredytowej:	Oceny zdolności kredytowej oraz ryzyka kredytowego dla Klientów ubiegających się o kredyt obrotowy - deweloperski dokonuje się w oparciu o Instrukcję Metodyka oceny zdolności kredytowej podmiotów gospodarczych w Banku Spółdzielczym w Otmuchowie
Monitoring wpływów	<ol style="list-style-type: none"> 1. W całym okresie kredytowania, Klient może zostać zobligowany do przeprowadzania przez rachunek bieżący prowadzony przez Bank, miesięcznych wpływów z tytułu prowadzonej działalności. 2. Wysokość miesięcznych wpływów oraz okresy monitoringu powinny być ustalone indywidualnie i dostosowane do specyfiki transakcji np. wpływy z tytułu sprzedaży komórek lokatorskich oraz miejsc garażowych i postojowych itp. 3. Zobowiązanie dotyczące obrotów może dotyczyć podmiotów trzecich np. udziałowców Klientów.
Monitoring ekspozycji kredytowej	<p>Monitoring ekspozycji kredytowych odbywa się wg wewnętrznych regulacji Banku tj.:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Instrukcji Jednolite zasady klasyfikacji ekspozycji kredytowych i tworzenia rezerw celowych przez Uczestników Systemu Ochrony Zrzeszenia BPS. 2) Instrukcji monitoringu ekspozycji kredytowych klientów w Banku Spółdzielczym w Otmuchowie.
Klauzule zawarte w Umowie kredytu:	<p>W Umowie kredytu, Klient może być zobowiązany m.in. do (w zależności od specyfiki przedsięwzięcia deweloperskiego):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) sporządzenia nowych prognoz finansowych, w przypadku odchylenia powyżej wzrostu o min. (+) 30% od planowanych kosztów i/lub spadku o min. (-) 30% planowanych przychodów; lub sporządzenia nowych prognoz finansowych i nowego harmonogramu inwestycji, w przypadku opóźnienia terminów wykonania przedsięwzięcia powyżej 6 miesięcy;

Bank zaakceptuje zmiany prognoz finansowych oraz/lub harmonogramu, wynikająca z w/w odchyień, po pozytywnej ocenie Doradcy technicznego;

- 2) aktualizacji wyceny nieruchomości, która była przedmiotem przedsięwzięcia deweloperskiego w zależności od ilości etapów budowy- np.: po każdym zakończonym etapie budowy lecz nie częściej niż co drugą transzę uruchamianego kredytu, w przypadku odmowy jej wykonania przez Klienta, Bank zastrzega sobie prawo zlecenia wyceny na koszt Klienta;
- 3) /zapis w przypadku przedsiębiorcy **nie będącego** konsumentem/ sporządzenia na koszt Klienta oraz umieszczenia w sposób trwały, w widocznym miejscu, tablicy informacyjnej o współfinansowaniu przedsięwzięcia przez Bank.

/zapis w przypadku **przedsiębiorcy konsumenta**/ sporządzenia na koszt Klienta oraz umieszczenia w sposób trwały, w widocznym miejscu, tablicy informacyjnej o współfinansowaniu przedsięwzięcia przez Bank.
- 4) braku możliwości zmiany przedmiotu działalności Klienta (dotyczy spółki celowej), wypłaty dywidendy lub wycofanie kapitału własnego przez udziałowca bez zgody Banku;
- 5) /zapis w przypadku przedsiębiorcy **nie będącego** konsumentem/ kierowania na otwarty/zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy prowadzony w Banku wszystkich wpływów z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych z kredytowanej inwestycji oraz kierowania na rachunek bieżący/rachunek pomocniczy prowadzony przez Bank wszystkich wpływów z tytułu sprzedaży komórek lokatorskich, lokali użytkowych oraz miejsc garażowych i postojowych, w całym okresie kredytowania:

/zapis w przypadku **przedsiębiorcy konsumenta**/ kierowania na otwarty/zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy prowadzony w Banku wszystkich wpływów z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych z kredytowanej inwestycji oraz kierowania na rachunek bieżący/rachunek pomocniczy prowadzony przez Bank wszystkich wpływów z tytułu sprzedaży komórek lokatorskich, lokali użytkowych oraz miejsc garażowych i postojowych, w całym okresie kredytowania;
- 6) składania w Banku kopii wszystkich zawartych umów z nabywcami lokali mieszkalnych, komórek lokatorskich oraz miejsc garażowych i postojowych – w okresach miesięcznych;
- 7) wskazywania we wszystkich umowach zawieranych z nabywcami lokali mieszkalnych wybudowanych w ramach kredytowanej inwestycji, otwartego/zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego prowadzonego w Banku na który kierowane mają być wpłaty z tytułu zawartych umów;
- 8) wskazania we wszystkich umowach zawieranych z nabywcami komórek lokatorskich, lokali użytkowych oraz miejsc garażowych i postojowych rachunku bieżącego/rachunku pomocniczego prowadzonego w Banku na który kierowane mają być wszystkie wpłaty z tytułu zawartych umów;
- 9) dostarczania do Banku kopii zawieranych aktów notarialnych przenoszących własność lokali mieszkalnych, komórek lokatorskich, lokali użytkowych oraz miejsc garażowych i postojowych na rzecz nabywców kredytowanej inwestycji, w terminie 7 dni od daty ich podpisania;
- 10) przedłożenia w Banku pozytywnego raportu końcowego Doradcy Technicznego, zawierającego informację i dokumenty potwierdzające w szczególności: sprawdzenie ostatecznej decyzji pozwolenia na użytkowanie, usunięcie wad, ostateczny odbiór inwestycji zgodnie z dokumentacją projektową potwierdzony protokołem końcowego odbioru podpisanym przez Inspektora Nadzoru Budowlanego i Kredytobiorcę, ostateczny kosztorys powykonawczy, uwzględniający całkowite rozliczenie finansowe inwestycji oraz potwierdzający dokonanie ostatecznej płatności na rzecz Generalnego Wykonawcy robót budowlanych;
- 11) terminowego opłacania składek z tytułu zawartych polis ubezpieczeniowych oraz stałego prolongowania umów ubezpieczenia przez cały okres kredytowania, oraz

	<p>przedkładania, w przypadku przedłużenia ubezpieczenia na kolejny okres, odnowionej polisy ubezpieczeniowej wraz z potwierdzeniem opłacenia składki oraz z dowodem dokonania cesji praw z niej wynikających, nie później niż w dniu upływu ważności aktualnej polisy;</p> <p>12) niezwłocznego dostarczenia do Banku ostatecznej decyzji pozwolenia na użytkowanie budynków stanowiących przedmiot kredytowania, wydanego przez właściwy organ nadzoru architektoniczno-budowlanego.</p> <p>13) Bank będzie wydawał Klientowi, zezwolenia na bezobciążeniowe odłączanie lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz odpowiednio udziałami w częściach wspólnych budynku i udziałem w prawie do gruntu, obejmujące zgodę na utworzenie odrębnych ksiąg wieczystych dla lokali nieobciążonych hipotekami na rzecz Banku niezwłocznie, nie później jednak niż 14 dni po złożeniu stosownego wniosku przez Klienta i po wpływie 100% ceny ze sprzedaży lokalu mieszkalnego na otwarty/zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy prowadzony w Banku oraz 100% ceny ze sprzedaży komórki lokatorskiej, lokalu użytkowego oraz miejsca garażowych i postojowego na rachunek bieżący/rachunek pomocniczy Klienta lub powierniczy prowadzony w Banku.</p>
Oprocentowanie	Oprocentowanie kredytu jest zmienne – określone zgodnie z Tabelą oprocentowania produktów kredytowych.
Prowizje	Bank z tytułu udzielenia i obsługi kredytu pobiera prowizje zgodnie z Taryfą opłat i prowizji bankowych BS Otmuchów dla klientów instytucjonalnych.