

INSTRUKCJA UDZIELANIA POŻYCZEK HIPOTECZNYCH

Postanowienia ogólne

§ 1

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

Zasady ogólne

§ 2

1. Transfer udziela pożyczek hipotecznych w wysokości od 10.000,00zł do 100.000,00zł na okres od 1 do 5 lat.
2. Kwota pożyczki nie może przekraczać 50 % wartości rynkowej nieruchomości ustalonej przez Transfer (50 % wartości udziału przysługującemu Pożyczkobiorcy w prawie do nieruchomości), tzw wskaźnik LTV.
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. Ogłędzin nieruchomości dokonuje osoba oddelegowana przez Transfer.
5. Transfer udziela pożyczek hipotecznych przeznaczonych na cele związane z prowadzoną przez Pożyczkobiorcę działalnością gospodarczą lub na cele związane z prowadzeniem gospodarstwa rolnego.
6. O udzielenie pożyczki nie mogą ubiegać się konsumenci w rozumieniu art 22(1) kc.
7. Przeznaczenie pożyczki Pożyczkobiorca ma obowiązek wskazać we wniosku o jej udzielenie.

Pożyczkobiorcy

§ 3

1. O pożyczkę mogą ubiegać się przedsiębiorcy prowadzący działalność gospodarczą w oparciu o wpis do ewidencji działalności gospodarczej, indywidualnie lub wspólnie z innymi przedsiębiorcami w formie spółki cywilnej, oraz rolnicy na cele związane z prowadzonym gospodarstwem rolnym.
2. Pożyczki mogą być także udzielone innym przedsiębiorcom na indywidualnie ustalonych warunkach określonych w umowie pożyczki.
3. W razie pozostawania Pożyczkobiorcy w związku małżeńskim, w którym stosunki majątkowe oparte są na wspólności ustawowej, drugi ze współmałżonków winien zabezpieczyć pożyczkę poprzez udzielenie poręczenia cywilnego, a w wyjątkowych wypadkach, zamiast poręczenia cywilnego, udzielić zgody na zawarcie umowy pożyczki.
4. Pożyczkobiorca oraz osoby udzielające zabezpieczenia zwrotu pożyczki winni posiadać pełną zdolność do czynności prawnych oraz stały adres zameldowania w Polsce.
5. Pożyczkobiorca winien legitymować się zdolnością kredytową rozumianą jako zdolność do spłaty pożyczki (rat pożyczki) wraz z odsetkami z osiągniętych dochodów netto, udokumentowanych w sposób określony w §5 niniejszej instrukcji.
6. Pożyczkobiorcami nie mogą być osoby:
 - które nie posiadają zdolności do czynności prawnych
 - na których ciąży zobowiązania alimentacyjne lub publiczno - prawne
 - zameldowane tylko na pobyt czasowy (bez stałego zameldowania)

Zabezpieczenie

§ 4

1. Obowiązkowe zabezpieczenie zwrotu pożyczki stanowi:
 - a) hipoteka na prawie do nieruchomości do wysokości 200% udzielonej pożyczki;
 - b) przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych, chyba że nieruchomość nie jest zabudowana;
 - c) poręczenie cywilne przy niskich dochodach Pożyczkobiorcy oraz w razie wystąpienia sytuacji o której mowa w § 3 ust 3 niniejszej instrukcji, obowiązek ten nie dotyczy małżeństw, w których obowiązuje rozdzielność majątkowa;
2. Pojęcie prawo do nieruchomości użyte w ust 1 lit a) oznacza: prawo własności nieruchomości; prawo użytkownika wieczystego wraz z budynkami i urządzeniami na użytkowanym gruncie stanowiącymi własność użytkownika wieczystego; spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mającego utworzoną księgę wieczystą; udział ułamkowy w w/w prawach.
3. 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.
4. Dopuszcza się zabezpieczenie rzeczowe ustanowione przez osobę trzecią.
5. Przedmiotem ustanowienia hipoteki może być nieruchomość już obciążona hipoteką, o ile w ocenie Transferu wartość nieruchomości zapewnia możliwość zaspokojenia roszczeń Transferu wynikających z hipoteki lub pożyczka przeznaczona jest na spłatę zobowiązań zabezpieczonych ustanowioną już hipoteką. W tym ostatnim wypadku Pożyczkobiorca winien wraz z ustanowieniem hipoteki na rzecz Transferu ustanowić na jego rzecz roszczenie o przeniesienie hipoteki na opróżnione miejsce hipoteczne.
6. Przedmiotem hipoteki nie mogą być nieruchomości:
 - a) na terenach zalewowych, osuwiskach, terenach zagrożonych uszkodzonymi górnictwem, zagrożone katastrofą budowlaną lub noszące widoczne ślady wad budowlanych;
 - b) obciążone służebnością osobistą, użytkowaniem lub prawami dożywotnika;
7. W wypadkach uzasadnionych oceną zdolności kredytowej Pożyczkobiorcy Transfer może odstąpić od ustanowienia zabezpieczenia zwrotu pożyczki wymienionego w ust 1 lit. c) powyżej lub zażądać dodatkowego zabezpieczenia przewidzianego w obowiązujących przepisach.

Procedura zmierzająca do zawarcia umowy z udziałem Agentów

§ 5

I. Etap pierwszy

Na początek wystarczy podać numer księgi wieczystej. Jeśli po weryfikacji nieruchomości uzyska naszą akceptację, poprosimy cię o dalsze dokumenty.

1. W pierwszym etapie Pożyczkobiorca ubiegający się o zawarcie umowy winien przedstawić Agentowi:
 - a) dwa dokumenty tożsamości (w tym obowiązkowo dowód osobisty), obowiązek ten spoczywa także na osobach wskazanych na poręczycieli;
 - b) zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej lub wydruk pobrany ze strony internetowej CEIDG;
 - c) akt notarialny nabycia nieruchomości, jeżeli stanowił podstawę nabycia nieruchomości ujawnioną w księdze wieczystej;
 - d) inne dokumenty wskazujące na stan prawny i faktyczny nieruchomości przewidzianej do obciążenia hipoteką np. wypis z rejestru gruntów, mapy, zdjęcia itp.;

- e) polisę ubezpieczeniową, jeżeli nieruchomość jest ubezpieczona. 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;
 - f) upoważnienie do wystąpienia do KR D Biuro Informacji Gospodarczej SA o ujawnienie informacji gospodarczych z podpisem Pożyczkobiorcy i Poręczycieli, wg wzoru określonego przez Transfer;
2. Przedstawić Agentowi informacje o wysokości dochodów:
- a) dla przedsiębiorców prowadzących podatkową księgę przychodów i rozchodów - PIT za ostatni rok podatkowy dotyczący działalności gospodarczej oraz dane dotyczące wyniku bieżącej działalności na podstawie prowadzonej księgi przychodów i rozchodów;
 - b) dla przedsiębiorców opodatkowanych na zasadzie ryczałtu ewidencjonowanego – PIT potwierdzający wysokość osiągniętych przychodów w ostatnim roku podatkowym oraz dane dotyczące wyniku bieżącej działalności na podstawie prowadzonej ewidencji przychodów, z której dochody będą ustalane przez Transfer procentowo w wysokości od 10% do 30% przychodów w zależności od branży wg poniższej tabeli:

dla działalności handlowej	10% przychodu
dla działalności handlowo-produkcyjnej	14% przychodu
dla działalności handlowo-usługowej	18% przychodu
dla działalności produkcyjnej	20% przychodu
dla działalności produkcyjno-usługowej	25% przychodu
dla działalności usługowej	30% przychodu
dla działalności gastronomicznej	20% przychodu
dla wolnych zawodów	20% przychodu

- c) dla przedsiębiorców opodatkowanych na zasadzie karty podatkowej – oświadczenie o wysokości osiągniętego dochodu za ostatni rok;
- d) przedsiębiorcy rozpoczynający działalność w ciągu roku podatkowego winni złożyć oświadczenie o wysokości osiągniętego dochodu/przychodu, w zależności od formy opodatkowania, potwierdzone danymi wynikającymi z prowadzonej dokumentacji podatkowej (ksiąg podatkowych), za okres od daty rozpoczęcia działalności, lub dochodów jakie planują osiągnąć po udzieleniu im pożyczki;
- e) w razie osiągnięcia przez przedsiębiorcę przychodów z innych źródeł opodatkowanych na zasadach ogólnych – PIT za ostatni rok podatkowy;
- f) w razie osiągnięcia przez przedsiębiorcę dodatkowych dochodów z tytułu pracy-zaświadczenie o zatrudnieniu i wysokości wynagrodzenia brutto za ostatnie trzy miesiące wraz z dowodem wpływu wynagrodzenia na rachunek bankowy za ostatni miesiąc;
- g) w razie osiągnięcia przez przedsiębiorcę dodatkowych dochodów z tytułu emerytury lub renty- 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;
- h) w razie osiągnięcia przez przedsiębiorcę przychodów/dochodów nie wymienionych powyżej - inne dokumenty i dowody potwierdzające ich otrzymywanie, jakie stosownie do okoliczności okażą się konieczne;
- i) w razie prowadzenia przez Pożyczkobiorcę gospodarstwa rolnego - zaświadczenie z właściwego Urzędu Gminy o wysokości dochodu z gospodarstwa rolnego lub odpis

- nakazu płatniczego podatku rolnego za ostatni okres podatkowy, ewentualnie inne dokumenty potwierdzające osiągnięte dochody wymienione w lit. od e) do h);
3. Pożyczkobiorca dane dotyczące dochodów podaje we wniosku o udzielenie pożyczki, załączając dowody ich osiągnięcia wymienione powyżej.
 4. Osoba fizyczna udzielająca poręczenia cywilnego winna złożyć oświadczenie dotyczące jej sytuacji osobistej i majątkowej według wzoru określonego przez Transfer oraz załączyć dowody osiągnięcia dochodów wymienione w ust 2 powyżej, a także przedstawić dwa dokumenty potwierdzające jej tożsamość (obligatoryjnie dowód osobisty).
 5. Osoba trzecia ustanawiająca hipotekę (dłużnik rzeczowy) winna przedstawić informacje dotyczące prawa do nieruchomości przewidzianej do obciążenia hipoteką, według wzoru określonego przez Transfer oraz okazać dowód osobisty.
 6. Agent na potrzeby podjęcia decyzji wstępnej przekazuje Transferowi niezbędne dokumenty wymienione powyżej w formie elektronicznej. Druki określone przez Transfer do pobrania na stronie internetowej Transferu.
 7. Transfer podejmuje, w terminie 2 dni roboczych wstępną decyzję o spełnieniu przez Pożyczkobiorcę warunków do udzielenia pożyczki o czym niezwłocznie zawiadamia Agenta w umówiony sposób. W razie podjęcia negatywnej decyzji otrzymane dokumenty złożone w związku z ubieganiem się przez Pożyczkobiorcę o pożyczkę zostają w sposób trwały zniszczone.
 8. Transfer może odmówić udzielenia pożyczki bez podania przyczyn lub przyznać kwotę niższą od wnioskowanej.
 9. Transfer nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne koszty poniesione przez Pożyczkobiorcę związane z ubieganiem się o udzielenie pożyczki lub odmową jej udzielenia.

II. Etap drugi

1. W razie podjęcia przez Transfer pozytywnej decyzji wstępnej Agent ma obowiązek:
 - a) 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);
 - b) przesłać Transferowi dokumenty zebrane w etapie pierwszym w oryginale lub poświadczone przez Agenta za zgodność z oryginałem w sposób określony w umowie agencyjnej;
 - c) dokonać innych czynności wskazanych we wstępnej decyzji;
2. 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 drugiej stronie (ich współmałżonkom) do podpisu.
2. Agent przedstawia do podpisu Pożyczkobiorcy i Poręczycielom dokumenty o których mowa wyżej, poświadczając własnoręczność ich podpisów w formie odrębnego oświadczenia na umowie pożyczki.

3. Pożyczkobiorca winien pokwitować w odrębnym poświadczeniu odbiór umowy, tabeli opłat oraz harmonogramu spłaty pożyczki.
4. Agent udziela Pożyczkobiorcy pomocy w wyborze kancelarii notarialnej w której zostanie złożone oświadczenie o ustanowieniu hipoteki, a także informuje Pożyczkobiorcę o niezbędnych dokumentach jakie należy przedstawić notariuszowi.
5. Agent przesyła Transferowi odpis aktu notarialnego o ustanowieniu hipoteki, pokwitowanie doręczenia Pożyczkobiorcy umowy pożyczki wraz z załącznikami oraz pozostałe dokumenty pożyczkowe: drugi egzemplarz umowy, harmonogram spłaty pożyczki, tabelę 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 Pożyczkobiorcy 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. Wniosek o udzielenie pożyczki, Informacje ogólne dotyczące Poręczycieli, Deklarację Dłużnika Rzeczowego, wypełnia komputerowo Agent przedkładając do podpisu klientom. Przy wypełnianiu wniosku nie należy używać „kresek” lecz słów: brak, nie dotyczy, nie posiadam itp. Nie należy również zostawiać pustych rubryk (nie wypełnionych).
2. 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 załączników do niej winna być parafowana przez Pożyczkobiorcę, o ile składają się one z kilku stron.
3. Autentyczność przyjętych dokumentów oraz złożonych w swojej obecności podpisów Agent potwierdza w oświadczeniu na umowie pożyczki, oraz na kopiach przyjętych dokumentów.
4. Transakcji nie należy dokonywać jeżeli brak jest pewności co do ważności oświadczenia woli Pożyczkobiorcy ze względu na chorobę lub niedorozwój umysłowy, narkomanię, alkoholizm itp.
5. Honorowane będzie tylko takie zaświadczenie o zatrudnieniu, które zawiera łącznie następujące elementy: kwotę dochodu brutto, informację o obciążeniach lub ich braku oraz okresie zatrudnienia.
6. W przypadku osoby niewidomej nie jest możliwe zawarcie umowy poza sytuacją, w której oświadczenie woli Pożyczkobiorcy złożone zostanie w formie aktu notarialnego
7. 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.
8. Przy zawieraniu umowy należy unikać niebezpieczeństwa uznania umowy za zawartą w celu obejścia ustawy (obejścia zakazu udzielania pożyczek hipotecznych konsumentom). Agent przy przedstawianiu oferty winien ograniczyć się do warunków na jakich Transfer udziela pożyczek hipotecznych, bez jakichkolwiek sugestii wskazujących na konieczność rozpoczęcia działalności gospodarczej przez zainteresowanego w celu uzyskania pożyczki. Zupełnie wykluczone jest udzielanie jakiegokolwiek pomocy Pożyczkobiorcy w celu zarejestrowania działalności gospodarczej.