

## ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

(съгласно чл.5 от Закона за кредитите за недвижими имоти на потребителите)

<b>1. Кредитор</b>	„Банка ДСК” АД, ЕИК 121830616 Седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Московска” № 19
<b>2. Цели на кредита</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- за покупка на жилищен имот</li><li>- за довършителни работи и подобрения</li><li>- за строителство</li><li>- за покупка (вкл. и с възможност за рефинансиране) и допълнителни средства</li><li>- за финансиране на текущи потребности</li><li>- за рефинансиране на съществуващи кредитни задължения, вкл. и допълнителни средства</li><li>- за покупка на нежилищен имот</li></ul>
<b>3. Видове обезпечения</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Жилищен имот</li><li>- Нежилищен имот</li><li>- УПИ с жилищно предназначение</li></ul>
<b>4. Срок на договора за кредит</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- 30 години (360 месеца) – при обезпечение жилищен имот</li><li>- 25 години (300 месеца) – при обезпечение нежилищен имот, самостоятелно или в комбинация с жилищен имот</li><li>- 25 години (300 месеца) – независимо от обезпечението при ипотечни кредити за финансиране на текущи потребности и за рефинансиране на съществуващи кредитни задължения, в случаите, когато преобладаващата част от кредита е насочена към рефинансиране на нецелеви кредити</li><li>- 20 години (240 месеца) – при режим на ограничена имуществена отговорност</li></ul>
<b>5. Срокът за вземане на решение за сключване на договор за кредит е 14 дни, считано от датата на получаване на проекта на договор</b>	
<b>6. Вид на лихвен процент</b>	<b><u>Фиксиран лихвен процент за първите 3 или 5 години и променлив лихвен процент за останалия срок на кредита;</u></b> <b>или</b> <b><u>променлив лихвен процент за целия срок на кредита.</u></b> Променливият лихвен процент за кредити в лева е зависим от стойността на референтен лихвен процент, представляващ стойност на индикатор «Среден лихвен процент по салда по срочни депозити в лева на домакинства, със срок над 1 ден до 2 години» и надбавка. При отрицателна стойност на референтния лихвен процент, същата се приема за стойност 0%.

Променливият лихвен процент за кредити в евро е зависим от стойността на референтен лихвен процент, представляващ лихвен бенчмарк 6-месечен EURIBOR (за кредити в евро), и надбавка. При отрицателна стойност на референтния лихвен процент, същата се приема за стойност 0%.

Стойностите на индикатора „Среден лихвен процент по салда по срочни депозити в лева на домакинства, със срок над 1 ден до 2 години“ се публикуват на интернет страницата на Българска народна банка: <http://www.bnb.bg/Statistics/StMonetaryInterestRate/StInterestRate/StIRInterestRate/index.htm>, в таблица „Лихвени проценти и обеми по салда по овърнайт-депозити, срочни депозити и депозити, договорени за ползване след предизвестие, на сектори Нефинансови предприятия и Домакинства“, секция „Лихвена статистика“.

Администратор на лихвения бенчмарк 6-месечен EURIBOR е Европейски Институт за Паричните Пазари (European Money Market Institute – EMMI). ЕИПП публикува стойностите на лихвения бенчмарк на интернет страницата: (<http://www.emmi-benchmarks.eu>).

Променливият лихвен процент, зависещ от референтен лихвен процент, се променя от Кредитора два пъти в годината: на 15 януари и на 15 юли. Промяната се извършва съгласно стойността на използваните от Кредитора лихвен бенчмарк или индекс и/или индикатор, обявена два работни дни преди 15 януари и 15 юли.

Новият размер на променливия лихвен индекс, от който зависи размерът на приложимия лихвен процент, се оповестява в офисите на Кредитора и на Интернет страницата му.

В случай, че за използваните от Кредитора при определяне на референтния лихвен процент лихвен бенчмарк или индекс и/или индикатор, няма стойност към 12 часа българско време на деня, който е два работни дни преди 15 януари или 15 юли, Кредиторът използва последната публикувана стойност до публикуване на нова.

В случай, че използваните от Кредитора при определяне на референтния лихвен процент лихвен бенчмарк или индекс и/или индикатор, се променят

съществено или вече не се изготвят, Кредиторът определя нов референтен лихвен процент, като използва:

- а) друг подходящ лихвен бенчмарк или
- б) индекс и/или индикатори, публикувани официално на интернет страницата на БНБ, или комбинация от такива индекси и/или индикатори, представляващи статистическата информация, отнасяща се до банковата система на местния пазар. Индексите и/или индикаторите следва да бъдат най-малко съобразени с валутата на лихвения бенчмарк или индекс и/или индикатори, които се заменят, като може да бъдат базирани на комбинация от валути, когато тези валути могат да се считат за взаимнозаменяеми.

Счита се, че даден лихвен бенчмарк е подходящ, ако има следните характеристики:

- а) отнася се за валутата на лихвения бенчмарк, който се заменя. По изключение може да се отнася за друга валута, когато двете валути могат да се считат за взаимнозаменяеми (например лева и евро, поради наличието на Валутен съвет).
- б) има същата срочност като лихвения бенчмарк, който се заменя,
- в) отговаря на критериите за официален лихвен бенчмарк съгласно Приложение № 1 към Регламент 2016/1011 на Европейския парламент и на Съвета.

Новият референтен лихвен процент се съобразява с клиентския сегмент, за който той се използва, и отразява особеностите на местния финансов пазар.

Замяната с новия референтен лихвен процент се извършва в срок до 3 месеца след като използваният бенчмарк или индекс и/или индикатор се е променил съществено или вече не се изготвя. До замаяната референтният лихвен процент остава фиксиран на стойността, определена при последната промяна на използвания лихвен бенчмарк или индекс и/или индикатор.

Новият референтен лихвен процент, наред с елементите по-горе (подходящ лихвен бенчмарк или индекс и/или индикатори, публикувани официално на интернет страницата на БНБ, или комбинация от такива индекси и/или индикатори, представляващи статистическата информация, отнасяща се до банковата система на местния пазар) включва изравнителна надбавка или дисконт, с цел крайната

	<p>лихва, платима на или дължима от клиента, да остане непроменена към датата на извършване на замяната. Кредиторът оповестява на интернет страницата си и в търговските си помещения стойностите на референтния лихвен процент и неговите компоненти.</p> <p>При определяне на нов референтен лихвен процент Кредиторът уведомява Кредитополучателя и Съдлъжника за настъпилите промени, както и за новите лихвен бенчмарк или индекс и/или индикатор, които ще бъдат използвани за определяне на референтния лихвен процент, със съобщения на видно място в търговските му помещения и на Интернет страницата му.</p> <p>При промяна в стойностите на референтния лихвен процент на датите, посочени по-горе (15 януари и 15 юли) Кредиторът определя нов размер на месечната вноса за лихва и/или главница и предоставя на кредитополучателя и съдлъжника актуализиран погасителен план при явяването му/им в поделение на Банката. Информацията по предходното изречение се предоставя на кредитополучателя и веднъж годишно по някой от следните начини: адрес за кореспонденция, електронна поща или интернет банкиране – ДСК Директ. Начинът на получаване на информацията се избира от кредитополучателя в Искането и в Договора за кредит. В случай на противоречие в посочения начин за получаване на информацията, същата се предоставя по начина, посочен в Договора за кредит.</p> <p>Ако между датата на договора за кредит и усвояването/първо усвояване на средства от кредита се промени стойността на референтния лихвен процент, при усвояване на средствата се прилага актуализиран променлив лихвен процент на база новата стойност на референтния лихвен процент.</p>
7. Валута	<p><b>BGN или EUR.</b> В случаите, когато доходът на кредитополучателя и съдлъжника е във валута, различна от лева и евро, възможните движения в обменния курс на чуждестранната валута (националната валута) могат да се отразят на общата сума, дължима от кредитополучателя и съдлъжника.</p>
8. Ограничения, свързани с възрастта	<p>Към датата на крайния падеж, възрастта на поне един от клиентите (кредитополучатели, съдлъжници) да не надвишава 75 години.</p>
9. Представителен пример	
<p>Жилищен кредит за покупка на имот:  <b>Пример</b></p>	

Параметри на кредита

**Размер** – 100 000 лева

**Срок** - 30 години (360 месеца)

**Променлив лихвен процент за целия срок на договора, при условията на програма „ДСК Уют плюс“ и избрана неограничена имуществена отговорност - 3.29%**

Променливият лихвен процент при условията на програма „ДСК Уют плюс“, може да бъде определен в диапазон от 2,80% до 4,29%.

Лихвеният процент по всеки договор се определя индивидуално, като се вземат предвид следните фактори:

- Индивидуален профил на клиента
- Вид и параметри на кредита
- Други ползвани продукти и услуги на Банката

Такси :

- такса оценка на имота – 120 лв. (за апартамент)
- такса за разглеждане на искане и одобряване на кредит – 0,25% върху одобрения размер
- такса за ползване на платежен пакет „ДСК Pay + “\*\* – 4,50 лв. месечно
- такса за действие по изготвяне и вписване на законна ипотека – 35 лв.

**ГПР при индивидуален лихвен процент, избран за целите на примера\*: 3,46%**

**Общи разходи** – 59 491.87 лева (включени са **общият размер на дължимите лихви** и общ размер на следните **такси**: такса оценка на имота, такса за разглеждане на искане и одобряване на кредит, такса за действие по изготвяне и вписване на законна ипотека, месечна такса за ползване на платежен пакет „ДСК Pay + “\*\*).

**Обща дължима сума** – 159 491.87 лева (включен са – главница, лихви и общи разходи)

Брой и периодичност на изплащане:

Месечна вноска по кредита – 437.40 лева

Брой – 360 броя месечни погасителни вноски

\* Задължително е сключването на застраховка имот. Разходът за застраховката не е включен в ГПР. Този разход става част от ГПР, когато стане известен на Банката съгласно сключен застрахователен договор с избран от клиента застраховател.

\*\* Платежен пакет „ДСК Pay + “ – включва:

- Разплащателна сметка в лева с пълна функционалност (стандартна)
- Основна дебитна карта
- Достъп до електронните канали на Банка ДСК

Специални условия:

- без такса за откриване на разплащателната сметка
- без месечна такса за поддържане и оперативно обслужване на разплащателна сметка
- без такса за вътрешнобанков еднократен кредитен превод в лева през ДСК Директ – 10 броя месечно
- без такса за междубанков еднократен кредитен превод в лева през БИСЕРА чрез ДСК Директ – 1 брой месечно

- без такса за безкасово плащане на три броя месечни комунални услуги през Централизираната картотека на банката, въз основа на дадено съгласие за директен дебит
- без такса при теглене на суми от АТМ на Банка ДСК за основната карта към сметката

**Представителният пример е изготвен при погасяване на кредит чрез разплащателната сметка, включена в платежния пакет.**

**При избор на друг пакет от пакетните предложения на Банката, ГПР може да се промени в зависимост от включените в съответния пакет продукти и услуги.**

**10. Допълнителни разходи, които не са включени в общите разходи**

**За учредяване и заличаване на ипотеката се дължат нотариални такси** съгласно Тарифата за нотариалните такси към Закона за нотариусите и нотариалната дейност и държавни такси съгласно Тарифата за държавните такси, събирани от Агенцията по вписванията.

**Разход за имуществена застраховка на обезпечението** в размер съгласно сключен от Кредитополучателя застрахователен договор с избран от него застраховател. Този разход става част от ГПР, когато стане известен на Банката - след като Кредитополучателят, в зависимост от вида на кредитния продукт, представи първата оригинална застрахователна полица. Банката посочва новия ГПР в първия погасителен план, който се предоставя на Кредитополучателя и съдлъжника, след получаване на полицата.

**11. Начини за изплащане на кредита**

- **Равни месечни погасителни вноски**, включващи дължимите месечни плащания за лихва и за главница

*Пример:*

Размер на кредит – 100 000 лева

Срок - 30 години (360 месеца)

Променлив лихвен процент за целия срок по договора – 3.29% , с включена лихвена отстъпка при превод на работна заплата/кредитен оборот/пенсия + ползване на платежен пакет „ДСК Pay + “

**Периодичност** – месечно

**Брой вноски** - 360

**Размер на месечна вноска** - 437.40 лева

- **Намаляващи месечни вноски**, включващи равни вноски по главница и съответната месечна лихва

*Пример:*

Размер на кредит – 100 000 лева

Срок - 30 години (360 месеца)

	<p>Променлив лихвен процент за целия срок по договора – 3.29% , с включена лихвена отстъпка при превод на работна заплата/кредитен оборот/пенсия + ползване на платежен пакет „ДСК Pay + “</p> <p><b>Периодичност</b> – месечно  <b>Брой вноски</b> - 360  <b>Размер на месечна вноски</b> - намаляващи по размер в срока на погасяване. Първата вноски е с най-голям размер 551.95 лева, последната вноски е с най-малък размер 277.74 лева.</p>
<p><b>12. При кредити с плащане само на дължимата лихва</b></p>	<p>При издължаване с включен гратисен период по главница като част от срока по договора за кредит, по време на гратисния период се издължава само дължимата лихва. Плащанията в гратисния период не водят до намаляване на размера на ползвания кредит.</p>
<p><b>13. Условия, пряко свързани с предсрочно погасяване</b></p>	<p>Обезщетение при предсрочно (частично или пълно) погасяване се дължи <b>преди изплащане на 12-месечни</b> погасителни вноски в размер на 1% върху размера на предсрочно внесената сума. Обезщетение при предсрочно (частично или пълно) погасяване не се дължи след изплащане на 12-месечни погасителни вноски.</p> <p>В случай на частично погасяване, общите разходи по кредита се намаляват, като това намаляване се отнася до дължимата лихва и разходите за оставащата част от срока на договора.</p> <p>Погасяването на суми над дължимите месечни вноски се извършва по писмено нареждане на кредитополучателя или съдлъжника по образец на Кредитора.</p> <p>При погасяване на сума, надхвърляща размера на месечната вноски по погасителен план, кредитополучателят и съдлъжникът не се освобождават от плащане на всяка следваща месечна вноски, в размерите и сроковете по погасителен план. С размера на надвнесената сума се намалява остатъкът от кредита за сметка на последните вноски от погасителния план.</p> <p>При еднократно погасяване извън дължимата месечна вноски на най-малко две месечни погасителни вноски, по съвместно писмено искане на кредитополучателя и съдлъжника се извършва преизчисляване на дължимите месечни плащания по</p>

	<p>лихва в гратисния период или по лихва и по главница след изтичането му.</p> <p>Погасяването на суми над дължимите месечни вноски, включително и обезщетение при предсрочно погасяване, когато е дължимо съгласно Тарифата на Банката, се извършва само чрез разплащателната сметка от която кредитът се погасява съгласно сключения Договор.</p>
<p><b>14. Когато е необходима оценка на имота – кой осигурява извършването на оценката и дали възникват разходи за потребителя</b></p>	<p>Оценката на имота, който се предоставя за обезпечение се извършва от:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Външна оценителска фирма. При оценка, извършена от външен оценител, таксата за оценка на имота е предмет на договаряне между клиента и оценителя, без участието на банката. или</li> <li>2. Вътрешен оценител. При оценка, извършена от длъжностно лице на Банката <b>таксата за оценка на имота се определя според вида на обезпечението.</b></li> </ol>
<p><b>15. Допълнителни услуги, които потребителят е длъжен да ползва или да получи кредита при определени условия</b></p>	<p><b>Задължителни условия за сключване на договор за кредит:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Сключване на договор за разплащателна сметка в Банка ДСК, ако вече не е бил сключен</li> <li>2. Сключване на договор за имуществена застраховка на имота / имотите, обезпечение по кредита</li> </ol> <p><b>Допълнителни условия, при които се предоставят лихвени преференции:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Изпълнение на условията на програма „ДСК Уют плюс“</li> <li>- Изпълнение на условията на кредитна програма „ДСК Лидер“</li> <li>- Сключване на договор за ползване на пакет от продукти и услуги</li> </ul>
<p><b>16. Възможни последици при неизпълнение на задълженията, свързани с договора за кредит</b></p>	<p>Ако по Договора за кредит се ползва преференциален лихвен процент (лихвени преференции/отстъпки) по кредита, в случай на неизпълнение на някое от условията, при които е предоставен преференциалният лихвен процент, правото за ползване на съответната преференция/отстъпка отпада, считано от първата падежна дата, следваща датата на неизпълнението, Кредиторът определя нов размер на месечната вноска за лихва и/или главница и предоставя на Кредитополучателя и Съдлъжника актуализиран погасителен план при явяването му/им в поделение на Кредитора.</p> <p>Кредиторът определя нов размер на месечната вноска</p>



за лихва и/или главница и предоставя на Кредитополучателя и Съдлъжника актуализиран погасителен план при явяването му/им в поделение на Кредитора и в случаите на промяна на приложимия лихвен процент в резултат на неизпълнение от страна на Кредитополучателя/Съдлъжника на предвидени в Договора условия и задължения.

При забава на плащането на месечната вноска от деня, следващ падежната дата, определена в Договора, частта от вноската, представляваща главница, се олихвява с договорения лихвен процент и с надбавка за забава от 3 (три) процентни пункта. Ако кредитополучателят и/или съдлъжникът погаси дължимата месечна вноска, до 7 (седмия) ден след падежната дата, надбавката не се прилага.

При допуснатата забава в плащанията на главница и/или на лихва над 90 дни, целият непогасен остатък от главницата по кредита става предсрочно изискуем. Последницата по предходното изречение настъпва автоматично, а ако законът го изисква – след уведомление до Кредитополучателя и Съдлъжника, изпратено до последния посочен от тях адрес за кореспонденция.

От датата на изискуемост на кредита – на краен падеж (крайния срок за издължаване на кредита) или предсрочно, целият непогасен остатък от главницата се олихвява със законната лихва по чл. 86 от ЗЗД, до окончателното погасяване на задължението, включително и по принудителен ред.

Кредиторът има право да превърне кредита в предсрочно изискуем и в следните случаи:

- При всяко неплащане в срок на уговорените погашения по лихва и/или главница
- Кредитополучателят и/или съдлъжникът предоставя невярна информация на Кредитора преди разрешаването и по време на обслужването на кредита
- При нецелево използване на средства от кредита
- Кредитополучателят, съответно съдлъжникът, собственик на обезпечението, не изпълнява задължението за застраховане, подновяване на имуществената застраховка на обезпечението и плащане на застрахователните премии
- Кредитополучателят и/или съдлъжникът не изпълнява задължението си за осигуряване на достъп и оказване на съдействие на Кредитора при

извършване на проверки.

- При всяко друго неизпълнение от страна на Кредитополучателя и/или съдлъжника на клаузите на Договора и Общите условия, както и в други случаи, предвидени в закона.

В случай че Кредитополучателят/ Съдлъжникът ползва повече от един кредит, отпуснати от Кредитора, Кредиторът има право при предсрочна изискуемост на един кредит поради сериозно влошаване на финансовото състояние на Кредитополучателя/Съдлъжника, да превърне в предсрочно изискуем и другите кредити, ползвани от Кредитополучателя/Съдлъжника, независимо от тяхната редовност.

Кредиторът упражнява правото си по предходния параграф, като отправя до Кредитополучателя, съответно Съдлъжника, покана за плащане на непогасените суми в срок от 2 седмици от получаване на поканата. След изтичане на този срок настъпва предсрочна изискуемост на другите посочени от Кредитора кредити.

Изискуемият кредит се събира по съответния законов ред, включително чрез реализация на обезпеченията. Разходите, свързани с принудителното събиране на задължението, са за сметка на Кредитополучателя и Съдлъжника.