

ОБЩИ УСЛОВИЯ ЗА ПРЕДОСТАВЯНЕ НА ЖИЛИЩНИ И ИПОТЕЧНИ КРЕДИТИ

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Тези Общи условия се прилагат за всички видове жилищни и ипотечни кредити, които Банка ДСК АД (Кредитор) предоставя на физически лица, независимо от избрания режим на имуществена отговорност и са неразделна част от съответния договор за кредит.

II. УСВОЯВАНЕ НА КРЕДИТА

2.1. Кредитът се усвоява чрез разплащателна сметка на Кредитополучателя, открита в Банка ДСК.

2.2. При кредити, насочени към покупка, когато закупуваният имот се приема като обезпечение, кредитът може да се усвои и чрез доверителна (ескроу) сметка, за което се сключва отделен договор.

2.3. Кредитополучателят може да уговори усвояване на кредита във валута, различна от договорената валута на кредита. В тези случаи сумата на разрешения кредит се конвертира по определения за деня курс на Банка ДСК за безкасови операции.

2.4. Кредитът се усвоява наведнъж (еднократно) или на части (на етапи) след датата на учредяване на обезпеченията, предвидени в Договора и след предаване на оригиналните влезли в сила застрахователни полици по сключения договор за имуществена застраховка по отношение на тях, предоставяне на удостоверение от съответния имотен регистър за липса на тежести върху приетия за обезпечение недвижим имот, от което е видно, че Банка ДСК е първи по ред кредитор, или ще стане първи по ред кредитор в резултат от кредитната сделка. Удостоверението за тежести следва да обхваща период от 10 г. назад, когато са налице данни за имота за такъв период.

2.5. При кредити с повече от една цел, усвоявани на части, отделните части от кредита се усвояват по правилата, приложими за съответния вид кредит, посочени по-долу.

2.6. Кредитополучателят има право да усвои кредита/да получи първото усвояване на суми от кредит в срок до 90 дни от датата на сключване на договора за кредит. С изтичане на този срок ангажиментът на Кредитора да предостави кредита отпада.

2.7. При кредит, със средствата от който изцяло или частично ще бъде платена цена за покупка на недвижим имот, сумата по кредита се превежда по сметка на продавача въз основа на предварително представено платежно нареждане от Кредитополучателя, след изпълнение на условията по т.2.4. Сумата остава блокирана по сметката на клиента от датата на усвояване на кредита до изпълнение на превода.

2.8. При неплащане от Кредитополучателя по този или друг договор за кредит, отпуснат от Кредитора, Кредиторът има право да откаже или да спре усвояването по всеки от ползваните от Кредитополучателя кредити до отстраняване на неизпълнението, или да поиска предсрочно връщане на усвоените суми на ползваните от Кредитополучателя кредити съгласно чл. 432 от Търговския закон.

3.1. При рефинансиране на кредит в друга банка, кредитът се усвоява освен след изпълнение на условията по т. 2.4., и след погасяване със собствени средства на частта от рефинансирания кредит, вкл. и текущо начислени лихви, които не могат да бъдат погасени с договорения кредит и представяне на документ, удостоверяващ погасяването.

3.1.1. Кредитът по т. 3.1. се усвоява еднократно по разплащателна сметка на Кредитополучателя, като сумата за рефинансиране се превежда безкасово въз

основа на предварително представено от Кредитополучателя платежно нареждане:

- а) по служебна сметка на другата банка, с цел погасяване на рефинансирания кредит, или
- б) по посочена от Кредитополучателя сметка, от която се обслужва рефинансираният кредит.

За усвояване на средствата по служебна сметка на другата банка Кредиторът изисква писменото съгласие на съответната банка.

3.2. За рефинансиране на задължения към кредитори, различни от банка, които не са обезпечени с приемания по кредита недвижим имот, сумата за рефинансиране се превежда безкасово по посочена от кредитополучателя сметка въз основа на предварително представено от Кредитополучателя платежно нареждане.

3.3. При кредит за рефинансиране, ако сумата от кредита надвишава размера на рефинансираната експозиция, сумата на надвишението се блокира по разплащателната сметка на Кредитополучателя до изпълнение от негова страна на задълженията, предвидени в договора и в чл. 13, б. „о“ от настоящите Общи условия.

4.1. Кредит за строителство, довършителни работи и подобрения се усвоява на етапи за завършени видове строителни работи (обособени части или подобрения на строежа), определени от Кредитора съобразно приетата от него количествено-стойностна сметка, осигуряваща реализиране целта на кредита. Кредиторът може да разрешава авансово усвояване на суми от съответните етапи.

4.1.1. В случай, че кредит по т. 4.1. се обезпечава с недвижим имот, различен от изграждания имот, съответно имотът, обект на подобрения, кредитът може да се усвои както еднократно, така и на етапи.

4.2. Видовете строителни работи, които ще се изпълняват в съответния етап при кредит за строителство, довършителни работи и подобрения, са договорени в анекс, който е неразделна част от договора за кредит.

4.3. Кредиторът одобрява усвояването на суми от кредита въз основа на подадено от Кредитополучателя писмено искане по образец и след осъществяване на финансов и технически контрол.

4.3.1. При кредит за строителство, усвояван на етапи, преди усвояване на всеки етап от кредита Кредиторът извършва преценка на

обезпечението с оглед преценка на неговата достатъчност. При недостатъчност на обезпечението преди усвояване на съответния етап кредиторът може да поиска допълнително обезпечение или преговаряне размера и/или условията за усвояване на кредита. Ако това не бъде постигнато, Кредиторът може да откаже усвояването на този етап..

5.1. Кредит за покупка на имот в строеж се усвоява на етапи, уговорени в Договора за кредит, в съответствие с предварителния договор между продавача и купувача-Кредитополучател/Съдлъжник.

5.2. Кредиторът одобрява усвояването на суми от кредита по т. 5.1. въз основа на подадено от Кредитополучателя писмено искане по образец и след осъществяване на условията по предварителния договор. Не се предоставя авансово усвояване на суми.

5.3. При кредити по т. 5.1. преди разрешаване усвояването на сумата за последния етап, но не по-рано от получаване на Констативен акт за установяване годността за приемане на строеж, Кредиторът извършва преценка на обезпечението. В случай че в резултат от преценката се установи недостатъчност на обезпечението, размерът на кредита се редуцира съответно, за което се сключва допълнително споразумение между страните, а кредитополучателят заплаща със собствени средства разликата между цената по предварителния договор и намаления размер на кредита.

5.4. В случай че кредит за покупка на имот в строеж, се обезпечава с недвижим имот, различен от закупувания, кредитът може да се усвои както еднократно, така и на етапи. Усвояването на етапи се извършва въз основа на писмено искане от Кредитополучателя.

6. При кредит, който се усвоява на етапи, при усвояване на суми от първия етап в дълг се превръща реално усвоената част от кредита. Месечната вноска за главница и за лихва се определя на база реално усвоената сума до крайния срок за издължаване на кредита. При усвояване на суми от следващи етапи индивидуалният погасителен план се актуализира, като на първата падежна дата, следваща датата на усвояването, се определя нова месечна вноска, с оглед оставащите месеци до крайния срок за издължаване на кредита. Актуализираният погасителен план се предоставя на Кредитополучателя и

Съдлъжника при явяването му/им в поделение на Кредитора.

7.1. Ако Кредитополучателят или Съдлъжникът, от чиято сметка е договорено погасяването на кредита, не е изпълнил задължението си за погасяване на месечни вноски, Кредиторът одобрява усвояване на суми от следващ етап след пълно погасяване на неплатените вноски.

7.2. Кредиторът преустановява предоставянето на суми по кредита при изтичане на договорения за това срок, при нецелево използване на средствата за съответния етап или при несъответствия и нарушения на строителните документи.

8.1. В договора може да е предвидена възможност при погасяване на част или цялата усвоена главница в гратисния период, тя да бъде усвоявана отново (револвиране) до изтичане на този срок.

8.2. За погасяването на главницата в случаите по т. 8.1 не се дължи обезщетение за предсрочно погасяване.

8.3. Кредиторът одобрява усвояване по т. 8.1. въз основа на подадено от Кредитополучателя писмено искане.

8.4. При кредит за строителство, за да се ползва възможността за револвиране на погасената главница, гратисният период задължително обхваща две фази: първа – преди достигане на „груб строеж“, през която се плаща само лихва, и втора – след достигане на „груб строеж“, през която наред с лихвата, може да се погасява и револвира главницата по реда на т. 8.1.

8.5. При погасяване на главница в гратисния период се прилага общото правило на т. 10.4, като вноската се отнася първо за погасяване на начислената към съответната падежна дата лихва. Револвирането (последващото усвояване) на главница е възможно в размер на погашението, намалено с лихвата.

III. ОЛИХВЯВАНЕ. РАЗХОДИ ПО КРЕДИТА

9.1. Кредитът се олихвява с фиксиран лихвен процент за определен период от време и променлив за останалия срок или с променлив лихвен процент за целия период на кредита, в зависимост от уговореното в Договора за кредит. Променливият лихвен процент е зависим от стойността на референтен лихвен процент, посочен в договора или определен в случаите и по реда, предвидени в т. 9.2.3. Референтният лихвен процент представлява лихвен бенчмарк или индекс и/или индикатор,

публикуван официално на интернет страницата на БНБ, или комбинация от такива индекси и/или индикатори, а когато е определен по т. 9.2.3, включва и изравнителна надбавка/дисконт. При отрицателна стойност на референтния лихвен процент, същата се приема за стойност 0%.

9.2.1. 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.

9.2.2. 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.

9.2.3.1. 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.

9.2.3.2. Счита се, че даден лихвен бенчмарк по т.9.2.3.1., б. „а“ 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.

9.2.3.3. Индексите и/или индикаторите по т. 9.2.3.1. б. „б“ 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.

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

9.2.3.5. 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 замяната референтният лихвен процент остава фиксиран на стойността, определена при последната промяна на използвания лихвен бенчмарк или индекс и/или индикатор.

9.2.3.6. Новият референтен лихвен процент, наред с елементите по т.9.2.3.1, включва изравнителна надбавка или дисконт, с цел крайната лихва, платима на или дължима от клиента, да остане непроменена към датата на извършване на замяната.

9.3.1. Кредиторът оповестява на интернет страницата си и в търговските си помещения стойностите на референтния лихвен процент и неговите компоненти.

9.3.2. При определяне на нов референтен лихвен процент по т.9.2.3 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.

9.3.3. При промяна в стойностите на референтния лихвен процент на датите, посочени в т. 9.2.1, 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. Информацията по предходното изречение се предоставя на Кредитополучателя и веднъж годишно чрез изпращане по някой от следните начини, посочени от него в договора за кредит: адрес за кореспонденция, електронна поща или интернет банкиране – ДСК Директ. Новата месечна погасителна вноска се определя на първата падежна дата, следваща датата на промяната на референтния лихвен процент.

9.4. Ако кредитът е с възможност за револвиране на погасената главница, размерът на месечната вноска за лихва се актуализира при всяко ново усвояване и погасяване, като

Кредитополучателят и Съдлъжникът се информират за размера на дължимата вноска по лихва в офисите на Кредитора.

9.5. 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 (подробно описани в Приложение към договора), 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.

9.5.1. 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 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.

9.6. Определянето на месечните погасителни вноски при промяна на лихвения процент, включително и в случаите по т. 9.5. и 9.5.1., се извършва на падежна дата на кредита с оглед оставащите месеци до крайния срок за издължаване по договора за кредит.

9.7. Определянето на месечните погасителни вноски след изтичане на период на фиксирано олихвяване или гратисен период по главница, включително и при договорена възможност за револвиране на погасената главница, се извършва на падежна дата за погасяване на месечните вноски с оглед оставащите месеци до крайния срок за издължаване по договора за кредит.

9.8. Ако между датата на договора за кредит и усвояването/първо усвояване на средства от кредита се промени стойността на референтния лихвен процент в сроковете и по реда на т. 9.2.1 и 9.2.3., при усвояване на средствата се прилага актуализиран променлив лихвен процент на база новата стойност на референтния лихвен процент.

9.9. Лихвата се начислява върху усвоената и непогасена част от кредита и се заплаща месечно.

9.10. При начисляване на лихвите, месецът се брои на 30 (тридесет) дни, а годината за 360 (триста и шестдесет) дни.

9.11. Кредитополучателят и Съдлъжникът дължат на Кредитора такси и комисиони, съгласно Тарифа за лихвите, таксите и комисионите, които Банка ДСК прилага по извършвани услуги на клиенти.

9.12. Годишният процент на разходите (ГПР) изразява общите разходи като годишен процент от общия размер на предоставения кредит. Размерът на ГПР е посочен в договора и в погасителния план, неразделна част от договора за кредит и включва:

- а) лихви;
- б) такса за разглеждане на искане и одобряване на кредит, такса за оценка на обезпечение /независимо от това дали е изготвена от външен оценител или от Кредитора/, такса за учредяване на обезпечение;
- в) такса за откриване и месечна такса за поддържане на разплащателната сметка, чрез която се обслужва предоставеният кредит, само в случай, че тази разплащателна сметка е открита в деня на вхождане при Кредитора на искане за кредит и същата не е включена в ползван от титуляра на сметката платежен пакет на Банка ДСК като условие за преференциална лихва по кредита;
- г) такси за допълнителни услуги или такса за платежен пакет, ползването на които/ който представлява изпълнение на условия за получаване на преференциална лихва по кредита;
- д) възнаграждения, дължими на посредници за сключване на договора, ако Кредитополучателят е насочен от посредник.

9.13. ГПР включва и разход за имуществена застраховка на обезпечението в размер съгласно сключен застрахователен договор с избран от Кредитополучателя/Съдлъжника застраховател. Този разход става част от ГПР, когато стане известен на Кредитора - след като Кредитополучателят/Съдлъжникът, в зависимост от вида на кредитния продукт, представи първата оригинална влязла в сила застрахователна полица. Кредиторът посочва новия ГПР в първия погасителен план, който се предоставя на Кредитополучателя и Съдлъжника, след получаване на полицата.

9.14. ГПР при сключване на договора е изчислен при условие, че кредитът е усвоен незабавно и изцяло.

9.15. ГПР не включва посочените по-долу разходи и такси, които са за сметка на Кредитополучателя и Съдлъжника:

а) разходите и таксите, които се заплащат за изпълнение на задълженията по договора за кредит;

б) нотариална такса за учредяване на ипотека и държавна такса за вписване на ипотека – върху размера на обезпечения кредит;

в) такса за предсрочно погасяване на кредита.

9.16. Кредитополучателят и Съдлъжникът дължат такса за предоговаряне, за оценка на обезпечение, когато Банката изисква изготвянето на такава във връзка с предоговаряне, както и за учредяване и за заличаване на обезпечение, съгласно Тарифата за лихвите, таксите и комисионите на Банка ДСК, действаща към датата на съответното действие.

9.17. Общата сума, дължима от Кредитополучателя и Съдлъжника, посочена в погасителния план, включва главницата на кредита и разходите по т. 9.12 и т. 9.13.

IV. ПОГАСЯВАНЕ

10.1. Дължимите месечни вноски за лихва и главница се събират служебно на падежната дата от Кредитора от авоара по разплащателната сметка, открита в Банка ДСК, с титуляр Кредитополучателя или Съдлъжника, съгласно уговореното в договора за кредит. От сметката, договорена за погасяване, могат да се събират и такси, разноски, застрахователни премии и други дължими суми съгласно договора и тези Общи условия. В случай на просрочие вноските се събират при всяко постъпване на суми по разплащателната сметка до погасяването му.

10.1.1. При погасяване на кредит, отпуснат от Банка ДСК, със средства от кредит, разрешен от друг кредитор, средствата постъпват по служебна сметка на Банка ДСК, от която се погасява отпуснатият от нея кредит.

10.2. Погасяването на дължимите месечни вноски се извършва във валутата на кредита. Ако валутата на кредита е различна от валутата на разплащателната сметка, сумата на месечната вноска се конвертира по курс на Кредитора за безкасови операции в деня на погасяването ѝ.

10.3. Когато падежната дата по т. 10.1 е неприсъствен ден, дължимите месечни вноски се събират служебно от Кредитора на първия следващ работен ден.

10.4. В гратисния период се погасяват само начислените лихви върху усвоената част от кредита. Допуска се погасяване на главницата в гратисния период, като първо се погасява начислената към съответната дата лихва, а остатъкът се отнася за намаляване на главницата.

11.1. Погасяването на суми над дължимите месечни вноски се извършва по писмено нареждане на Кредитополучателя или Съдлъжника по образец на Кредитора.

11.2. При погасяване на сума, надхвърляща размера на месечната вноска по погасителен план Кредитополучателят и Съдлъжникът не се освобождават от плащане на всяка следваща месечна вноска, в размерите и сроковете по погасителния план. С размера на надвнесените суми се намалява остатъкът и срокът на кредита за сметка на последните вноски по погасителния план, без да се извършва промяна в размера на месечната погасителна вноска.

11.3. При еднократно погасяване извън дължимата месечна вноска на най-малко 2 (две) месечни погасителни вноски, по писмено искане, се извършва преизчисляване на дължимите месечни плащания по лихва в гратисния период или по лихва и по главница след изтичането му. На страните по Договора се предоставя индивидуален погасителен план, който се актуализира на първата падежна дата, следваща датата на писменото искане или сключено допълнително споразумение, с оглед оставащите месеци до крайния срок за издължаване на кредита. Екземпляр от актуализирания погасителен план се предоставя на Кредитополучателя и Съдлъжника при явяването му/им в поделение на Кредитора.

12.1. Кредитополучателят и/или Съдлъжникът може да погасят предсрочно част или целия остатък от ползвания кредит, включително в гратисен период.

12.2. Погасяването на суми над дължимите месечни вноски, включително и обезщетение при предсрочно погасяване, когато е дължимо съгласно Тарифата на Банка ДСК, се извършва само чрез разплащателната сметка, от която кредитът се погасява съгласно сключения Договор.

12.3. В случай че Кредитополучател и/или Съдлъжник по договор за кредит почине и кредитът се погасява от техни наследници или от застраховател, не се дължи обезщетение за предсрочно погасяване.

V. ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СТРАНИТЕ

13. Кредитополучателят се задължава:

- а) да ползва разрешения кредит само за целта и при условията, предвидени в Договора;
- б) да ползва разплащателна сметка в Банка ДСК;
- в) да осигурява по разплащателната си сметка

преди всяка месечна падежна дата сума в размер най-малко на дължимата погасителна вноска (главница, лихви, както и такси и комисиони, ако са дължими);

г) да погасява кредита при условията на Договора;

д) да гарантира вземането на Кредитора по Договора с предвидените в него обезпечения, да не отчуждава, залага или ипотекира повторно без изричното съгласие на Кредитора вещните обезпечения;

е) да застрахова в полза на Кредитора всяко от приетите по Договора вещни обезпечения за следните застрахователни рискове: пожар, природни бедствия и земетресение, и да му предостави оригиналните застрахователни полици. Минималната застрахователна стойност при обезпечение жилищен имот трябва да бъде най-малко равна на по-малката измежду следните две стойности: текущия остатъчен размер на кредита, увеличен с 40 % или размера на приетата от Кредитора пазарна стойност на имота. Минималната застрахователна стойност на обезпечение нежилищен имот следва да е не по-малка от текущия остатъчен размер на кредита и едногодишните добавки към него (лихви, такси и комисиони). При кредит за строеж, за покупка на имот в строеж Кредитополучателят е длъжен да изпълни това задължение в срок до 30 дни от усвояване на суми на етап след заверка на кота „било“ (достигане на етап „груб строеж“).

ж) ежегодно да подновява договора за застраховка съгласно изискванията по буква „е“ и да предоставя оригиналните застрахователни полици до изтичане на крайния срок по договора за кредит. Подновената полица се предоставя на Кредитора не по-късно от датата, на която изтича предходната застрахователна полица.;

з) да заплаща редовно застрахователните вноски; при уговорено разсрочено плащане на застрахователната премия да плаща следващата вноска и да представя съответния документ най-късно на датата, на която тя е дължима;

и) да осигурява достъп и оказва съдействие на Кредитора при извършване на проверки във връзка с предоставянето, целевото използване, издължаването и обезпечаването на кредита;

к) да предоставя на Кредитора всяка поискана от него информация и документи, свързани с използването и издължаването на кредита, както и необходимата информация за оценка на платежоспособността на Кредитополучателя в срока на кредита. При непредставяне на тази информация или при умишлено представяне на

невярна информация, Кредиторът има право да превърне кредита в предсрочно изискуем. При установено влошаване на финансовото състояние Кредиторът има право да прекрати договорена възможност за револвиране по т. 8.1.;

л) да уведоми Кредитора при промяна на местоработата си, някой от адресите си, посочени в договора за кредит или при пенсиониране;

м) да предостави на Кредитора Разрешение за ползване на имота при кредити за строеж, довършване, подобрения, покупка на имот в строеж, доколкото целта на кредита предполага или в Договора за кредит е предвидено представяне на такъв документ, Кредитополучателят трябва да изпълни това задължение не по-късно от шест месеца след издаване на Констативен акт за установяване годността за приемане на строежа;

н) да представи на Кредитора документ, удостоверяващ достигане на степен „груб строеж“ на имота, служещ за обезпечение по кредита, в двумесечен срок от достигане на тази степен на завършеност;

о) при кредит за рефинансиране на кредит в друга банка, в срок от 10 дни от усвояване на кредита, да удостовери пред Кредитора, като предостави удостоверение за тежести от съответния имотен регистър, заличаването на ипотеката, учредена в полза на другата банка и/или документ, удостоверяващ окончателното погасяване на рефинансираните експозиции - в случаите, когато някои или всички рефинансирани експозиции не са обезпечени с имота, предмет на обезпечение по Договора за кредит.

п) при учредяване на ипотека върху урегулиран поземлен имот, за който няма одобрен инвестиционен проект и разрешение за строеж, Кредитополучателят се задължава да не отстъпва право на строеж на трето лице, да не извършва и да не допуска извършването на каквито и да е строителни работи върху ипотекирания поземлен имот, преди да е учредил в полза на Кредитора нова ипотека върху бъдещата сграда въз основа на изготвен инвестиционен проект и получено разрешение за строеж;

р) при учредяване на ипотека върху неурегулиран поземлен имот Кредитополучателят се задължава да уведоми Кредитора незабавно при предприемане на действия за урегулиране на имота, като се прилагат и задълженията по б. „с“;

с) при учредяване на ипотека върху незастроен урегулиран недвижим имот, в който впоследствие бъде построена сграда, при достигане на етап ”груб строеж” Кредитополучателят се задължава да предостави на Кредитора всички строителни книжа, удостоверяващи това обстоятелство, и по нейно искане да учреди или да осигури учредяването на ипотека върху построеното в полза на Кредитора или да погаси незабавно обезпеченото с поземления имот вземане.

13.1. Съдължникът се задължава да погасява в срок всички дължими суми (главница, лихва, такси, комисиони, разноски, др.) съгласно условията на Договора за кредит и тези Общи условия, както и да изпълнява задълженията по т. 13, б. „г“, „к“, „л“, а в случай, че е собственик на обезпечението (вкл. и на идеална част от него) и задълженията по т. 13, б. „д“, „е“, „ж“, „з“, „и“, „м“, „н“, „о“, „п“, „р“, „с“, като отговаря пред Кредитора в случай на неизпълнението им.

13.2. Съдължникът се задължава да изпълнява задълженията по т. 13, б. „б“ и б. „в“, в случай че кредитът се погасява от открита на негово име разплащателна сметка.

14. Кредиторът се задължава:

а) да предостави разрешения кредит при условията и сроковете, предвидени в Договора и тези Общи условия.

б) да предоставя по искане на Кредитополучателя и/или Съдължника информация за състоянието на кредита. Информация за движението по разплащателната сметка, обслужваща кредита се предоставя само на нейния титуляр.

в) да предоставя безвъзмездно във всеки един момент от изпълнението на договора, по искане на Кредитополучателя, ипотекарния длъжник, солидарния/те длъжник/ци, копие от договор за кредит и анексите към него, както и извлечение от сметка под формата на погасителен план за извършените и предстоящите плащания.

г) да предоставя безвъзмездно във всеки един етап от изпълнение на договора, по искане на Кредитополучателя, ипотекарния длъжник, солидарния/те длъжник/ци информация по чл. 13, б. „е“ относно минималната застрахователна стойност на обезпечението.

15. При кредит за покупка на жилище Кредиторът поема ангажимент за предоставяне на договорения кредит за срок до три месеца, считано от датата на сключване на Договора, за което издава писмен документ. Ангажиментът

се реализира след прехвърляне на собствеността и учредяване на обезпеченията, както и при спазване на другите изисквания, предвидени за съответния вид кредит.

VI. ОБЕЗПЕЧЕНИЯ

16. Кредитите се обезпечават с обезпечения, определени от Кредитора по вид, стойност и достатъчност.

17. При сключване на договора за кредит Кредитополучателят прави избор относно обема на отговорността за всички задължения по договора при принудително изпълнение:

17.1. ограничена отговорност – отговаря до размера на обезпечението по договора след принудително изпълнение върху обезпечението по съдебен ред или след продажба от Кредитополучателя, извършена със съгласието на кредитора;

17.2. неограничена отговорност – отговаря с цялото си имущество при условията на чл. 133 от Закона за задълженията и договорите.

18.1. За учредяване на обезпеченията се сключват съответните видове договори в изискуемата от закона форма.

18.2. Кредитополучателят, съответно Съдлъжникът, собственик на обезпечението, е длъжен да съдейства на Кредитора при подновяване на обезпечението преди изтичане на срока му или вписването му наново.

18.3. Държавните, нотариални и други такси за учредяването, подновяването и заличаването на обезпеченията са за сметка на Кредитополучателя и Съдлъжника.

19. По преценка на Кредитора се допуска освобождаване на обезпечение по искане на Кредитополучателя, съответно Съдлъжника, собственик на обезпечението, ако оценката на оставащото обезпечение е достатъчна по отношение на остатъка от кредита, съгласно вътрешните правила на Кредитора.

VII. ОТГОВОРНОСТИ И САНКЦИИ

20.1. 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.

20.2. В случаите на забава по т. 20.1., размерът на месечната погасителна вноска не се променя, но при постъпване на средства за плащането ѝ, първа се погасява начислената към съответната дата лихва (договорен лихвен процент и надбавка за забава), а остатъкът се отнася за намаляване на главницата. Платените поради забавата по-малко суми за главница се отразяват в размера на последната изравнителна погасителна вноска, дължима при окончателно погасяване на кредита.

20.3. 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.

20.4. 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.

20.5. Ако кредитът е с възможност за револвиране, тази възможност се преустановява: а) от първия ден след месечната падежна дата при закъснение на плащането на дължимата месечна лихва. Възможността за револвиране се възстановява след погасяване на просрочената лихва. Възможността отпада окончателно при допуснатата забава в плащането на дължимата месечна лихва над 90 дни.

б) при установено влошаване на финансовото състояние на Кредитополучателя или Съдлъжника, или настъпване на други обстоятелства, застрашаващи интересите на Кредитора по отношение изплащането на кредита, Кредиторът има право да откаже да допусне по-нататъшно усвояване на сума по кредита като се освобождава от ангажимента си за неусвоената част.

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

а) при всяко неплащане в срок на уговорените погашения по лихва и/или главница;

б) Кредитополучателят и/или Съдлъжникът предоставя невярна информация на Кредитора преди разрешаването и по време на обслужването на кредита;

в) при нецелево използване на средства от кредита;

г) Кредитополучателят, съответно Съдлъжникът, собственик на обезпечението, не изпълнява задължението си за застраховане, подновяване на имуществената застраховка на обезпечението и плащане на застрахователните премии;

д) Кредитополучателят и/или Съдлъжникът, не изпълнява задължението си за осигуряване на достъп и оказване на съдействие на Кредитора при извършване на проверки.

е) при всяко друго неизпълнение от страна на Кредитополучателя и/или Съдлъжника на клаузите на Договора и настоящите общи условия, както и в други случаи, предвидени в закона.

21.2. Изискуемият кредит се отнася в просрочие и се олихвява по реда на т. 20.4.

21.3. 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.

21.4. Кредиторът упражнява правото си по т. 21.3. 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.

22. Изискуемият кредит се събира по съответния законов ред, включително чрез реализация на обезпеченията.

VIII. ДРУГИ УГОВОРКИ

23. Всички кредитополучатели и съдлъжници се задължават солидарно по отношение на кредитора за вземанията по договора за кредит и съгласно тези Общи условия, като вземането може да бъде събрано от всеки от тях изцяло и/или от техните наследници съобразно наследствените им дялове.

24. При договор за кредит в чуждестранна валута по смисъла на Закона за кредитите за недвижими имоти на потребители Кредитополучателят има право да превалутира кредита във:

24.1. валутата, в която Кредитополучателят основно получава доходи или притежава активи, от които кредитът трябва да бъде

погасен, както е било установено при извършване на последната оценка на кредитоспособността по договора за кредит, или

24.2. валутата на държавата членка, в която е обичайното местопребиваване на потребителя към момента на сключване на договора за кредит или в която е обичайното му местопребиваване.

25. Кредитополучателят може да упражни правото си по т. 24 във валута, в която кредиторът предлага кредити, и при условията за съответния договор за кредит, като за целта се сключва допълнително споразумение към договора за кредит.

25.1. В случаите по т.25 Кредиторът извършва превалутирането по обменния курс на Българска народна банка (БНБ) в деня на промяна на валутата.

26. При договори за кредит в чуждестранна валута по смисъла на Закона за кредитите за недвижими имоти на потребители Кредиторът уведомява Кредитополучателя, в случаите когато неизплатената част от общата дължима сума или размерът на погасителните вноски се променят с повече от 20 на сто от размера, получен при прилагане на обменния курс на БНБ към деня на сключване на договора за кредит. Уведомлението съдържа информация за увеличението на дължимата обща сума, за правото на кредитополучателя да превалутира кредита и условията за това, както и разяснения за другите приложими механизми за ограничаване на валутния риск, на който е изложен кредитополучателя.

27. Кредиторът има право да прехвърли на трето лице правата си по настоящия договор.

28. При кредити, обезпечени с ипотека, с подписване на договора Кредитополучателят, съответно Съдлъжникът собственик на обезпечението, дава съгласие при неизпълнение на задължението му за подновяване на:

28.1. имуществената застраховка на обезпечението и плащане на застрахователна премия Кредиторът да извърши тези действия от името и за сметка на Кредитополучателя и Съдлъжника, при избрани от Кредитора застраховател, условия и цени, включително като договаря със себе си в качеството си на застрахователен агент.

28.2. ипотеката Кредиторът да извърши това действие от името и за сметка на Кредитополучателя и Съдлъжника.

29. Платената премия, съответно нотариална

такса и такса за вписване в случаите по т. 28.1 и 28.2 се събират от която и да е разплащателна сметка на Кредитополучателя или Съдлъжника, открита при Кредитора, след погасяване на месечната вноска за лихва и главница, както и на останалите дължими разноси съгласно Тарифата на Банка ДСК АД за таксите и комисионите.

30. Наличието на застраховка „Живот” на Кредитополучателя и Съдлъжника, по която и Банка ДСК е ползващо се лице, не освобождава Кредитополучателя и Съдлъжника, съответно техните наследници, от изпълнение на задълженията по договора за кредит и тези Общи условия, освен за сумата, платена от застрахователя и отнесена за погасяване на кредита.

31. Кредитополучателят и Съдлъжникът имат право да подават жалби и да отправят предложения и/или запитвания до Кредитора.

32. Обработването на лични данни за целите на автоматичния обмен на финансова информация в областта на данъчното облагане съгласно Данъчно-осигурителния процесуален кодекс се извършва чрез автоматични средства при спазване на Правото на Европейския съюз, Закона за защита на личните данни и на международните договори, по които Република България е страна. С оглед изпълнение на нормативно установените си задължения, Кредиторът прилага процедури за комплексна проверка на клиентите, като в допълнение предоставя информация на Национална агенция по приходите.

IX. ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДОГОВОРА ЗА КРЕДИТ

33. Договорът за кредит се прекратява когато Кредитополучателят и/или Съдлъжникът погаси изцяло задълженията си по договора за кредит, включително и преди изтичане срока на кредита.

X. ИЗВЪНСЪДЕБНИ СПОСОБИ ЗА РЕШАВАНЕ НА СПОРОВЕ

34. Кредиторът е длъжен да се произнесе и да уведоми писмено подателя на възражението за решението си по всяко постъпило възражение във връзка с потребителски кредит в срок 30 дни от получаването му.

35.1. В случай че Кредиторът не се произнесе в предвидения по т. 34 срок и когато решението на Кредитора не удовлетворява подателя на възражението, той има право да отнесе спора за разглеждане от помирителните комисии, създадени по реда на глава девета, раздел III от

Закона за защита на потребителите, когато са нарушени неговите права и законни интереси.

35.2. Подаването на възражение или жалба във връзка с договора за потребителски кредит не е задължителна предпоставка за образуване на помирително производство по т. 35.1.

36. Кредитополучателят и Съдлъжникът имат право да подават жалби, свързани с договори за потребителски кредит или с договори за посредничество за предоставяне на потребителски кредит, до:

а) Комисията за защита на потребителите като контролен орган по спазване изискванията на ЗПК и ЗЗП:

Гр. София, ПК 1000,

Пл. „Славейков” № 4А, ет. 3, 4 и 6.

Гореща линия 070011122

E-mail: info@kzp.bg

б) Секторна помирителна комисия за разглеждане на спорове в областта на финансовите услуги, включително и при предоставянето на финансови услуги от разстояние, свързани с предоставяне на потребителски и ипотечни кредити:

гр. София, ПК 1000,

пл. „Славейков” № 4А

тел. 02/9330 603

интернет страница: www.kzp.bg

e-mail: adr.credits@kzp.bg

Комисията е призната за орган за алтернативно решаване на спорове, отговарящ на изискванията, предвидени в Закона за защита на потребителите.

КРЕДИТОПОЛУЧАТЕЛ:

.....
СЪДЛЪЖНИК:

.....

КРЕДИТОР:

.....

Подписът (-ите) е (са) положен (-и)

в мое присъствие.....
(име, длъжност, подпис)