

01.01.2024 г.

## 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>	<p><b><u>Фиксиран лихвен процент за първите 3 години</u> и променлив лихвен процент за останалия срок на кредита;</b> <b>или</b> <b><u>променлив лихвен процент за целия срок</u> на кредита.</b></p> <p>Променливият лихвен процент за кредити в лева е зависим от стойността на референтен лихвен процент, представляващ стойност на индикатор „Ефективен годишен лихвен процент по салда по срочни депозити в лева на сектор Домакинства със срок над 1 ден до 2 години“ и надбавка. При отрицателна стойност на референтния лихвен процент, същата се приема за стойност 0%.</p> <p>Променливият лихвен процент за кредити в евро е зависим от стойността на референтен лихвен процент, представляващ стойност на индикатор „Ефективен годишен лихвен процент по салда по срочни депозити в евро на сектор Домакинства със срок над 1 ден до 2 години“ и надбавка. При отрицателна стойност на референтния лихвен процент, същата се приема за стойност 0%.</p>

Стойностите на индикаторите в лева и в евро се публикуват на интернет страницата на Българска народна банка: [https://bnb.bg/Statistics/StMonetaryInterestRate/StInterestRate/StIRIROnDeposits / StIRIROnDepositsHouseholdsAndNPISHs/index.htm](https://bnb.bg/Statistics/StMonetaryInterestRate/StInterestRate/StIRIROnDeposits/StIRIROnDepositsHouseholdsAndNPISHs/index.htm), в таблица „Лихвени проценти и обеми по салда по срочни депозити на сектор Домакинства”.

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.

Ако използваните при определяне на референтния лихвен процент лихвен бенчмарк или индекс и/или индикатор, се променят съществено или вече не се изготвят, Банката определя нов референтен лихвен процент, като прилага план за действие, публикуван на Интернет страницата ѝ и в нейните подразделения. Към датата на прилагане на плана новият лихвен процент по договора е равен на размера на лихвения процент, прилаган преди този момент.

При определяне на новия референтен лихвен процент Кредиторът уведомява, за новите лихвен бенчмарк или индекс и/или индикатор, които ще бъдат използвани за определяне на референтния лихвен процент, за изравнителната надбавка или дисконт и за датата на замяната, преди влизане в сила на промяната по избрания в договора за кредит начин и със съобщения на видно място в търговските му помещения и на Интернет страницата му.

При промяна в стойностите на референтния лихвен процент на датите, посочени по-горе (15 януари и 15 юли) 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 отделение 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.

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.
<b>7. Валута</b>	<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.
<b>8. Ограничения, свързани с възрастта</b>	Към датата на крайния падеж, възрастта на поне един от клиентите (кредитополучатели, съдлъжници) да не надвишава 75 години.

## 9. Представителен пример

Ипотечен кредит за покупка на имот:

### Пример:

Параметри на кредита:

**Размер** – 150 000 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 - 2.80%**

Променливият лихвен процент при условията на програма „ДСК Уют плюс“, може да бъде определен в диапазон от 2,45% до 3,45%.

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 – 195 лв. (за апартамент)
- такса за проверка и анализ на обезпечението по кредита (в зависимост от одобрения размер на кредита) – 400 лв.
- такса за ползване на пакет „ДСК Флекси - 4“ – 5,96 лв. месечно
- такса за действие по вписване на ипотека – 40 лв.

**ГПР при индивидуален лихвен процент, избран за целите на примера\*: 2,95%**

**Общи разходи** –74 663,60 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 ипотека, месечна такса за ползване на пакет „ДСК Флекси - 4“).

**Обща дължима сума** –224 663,60 лева (включен са – главница, лихви и общи разходи)

Брой и периодичност на изплащане:

Месечна вноска по кредита – 616,34 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.

\*\* Пакет „ДСК Флекси - 4“ – 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 разплащателната сметка
- без такса за превод в лева по мобилен номер през ДСК Smart Blink P2P-неограничен брой.
- без такса за междубанков еднократен кредитен превод в лева през БИСЕРА през електронен канал – 2 броя месечно
- без такса за SMS известяване – 10 броя месечно
- без такса при теглене на суми от АТМ на Банка ДСК за основната карта към сметката – 3 броя месечно

Представителният пример е изготвен при погасяване на кредит чрез разплащателната сметка, включена в пакета.

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 ипотека се дължат нотариални такси** съгласно Тарифата за нотариалните такси към Закона за нотариусите и нотариалната дейност и държавни такси съгласно Тарифа 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 – 150 000 лева

Срок - 30 години (360 месеца)

Променлив лихвен процент за целия срок по договора – 2.80% , с включена лихвена отстъпка при превод на работна заплата/кредитен оборот/пенсия + ползване на пакет „ДСК Флекси - 4“

**Периодичност** – месечно

**Брой вноски** - 360

**Размер на месечна вноска** - 616,34 лева

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

*Пример:*

Размер на кредит – 150 000 лева

Срок - 30 години (360 месеца)

Променлив лихвен процент за целия срок по договора – 2.80%, с включена лихвена отстъпка при превод на работна заплата/кредитен оборот/пенсия + ползване на пакет „ДСК Флекси - 4“

**Периодичност** – месечно

**Брой вноски** - 360

**Размер на месечна вноска** - намаляващи по размер в срока на погасяване. Първата вноска е с най-голям размер 766,67 лева, последната вноска е с най-малък размер 416,44 лева.

**12. При кредити с плащане само на дължимата лихва**

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><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 внесена 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 еднократно погасяване извън дължимата месечна вноска на сума в размер на най-малко 1 (една) месечна погасителна вноска, с писменото искане Кредитополучателят/ Съдлъжникът избира между</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• преизчисляване на дължимите месечни плащания по лихва в гратисния период или по лихва и по главница след изтичането му в срока на кредита;</li> <li>• запазване на размера на дължимата вноска и промяна в срока за погасяване на кредита за сметка на последните вноски.</li> </ul> <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, с която Банката има сключен договор. или</li> <li>2. Вътрешен оценител.</li> </ol> <p>За изготвената оценка се заплаща такса за оценка, която <b>се определя според вида на обезпечението.</b></p>
<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>

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 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 вноса от деня, следващ падежната дата, определена в Договора, просрочената част от вноската, представляваща главница, се олихвява с договорения лихвен процент и с наказателна надбавка за забава от 3 (три) процентни пункта. Ако Кредитополучателят и/или Съдлъжникът погаси дължимата месечна вноса, до 7 (седмия) ден след падежната дата, наказателната надбавка 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 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:

- 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.
- Когато имотът, приет за обезпечение и ипотекиран в полза на Банка ДСК бъде обявен за продан от друг кредитор
- В други случаи, предвидени в закона.

В случай че Кредитополучателят/ Съдлъжникът ползва повече от един кредит, отпуснати от Кредитора, Кредиторът има право при предсрочно 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 предсрочно 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.