01.11.2026 г.

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

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

1. Кредитор	„Банка ДСК” АД, ЕИК 121830616 Седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Московска” № 19
2. Цели на кредита	- за покупка на жилищен имот - за довършителни работи и подобрения - за строителство - за покупка (вкл. и с възможност за рефинансиране) и допълнителни средства - за финансиране на текущи потребности - за рефинансиране на съществуващи кредитни задължения, вкл. и допълнителни средства - за покупка на нежилищен имот
3. Видове обезпечения	- Жилищен имот - Нежилищен имот - УПИ с жилищно предназначение
4. Срок на договора за кредит	- 30 години (360 месеца) – при обезпечение жилищен имот - 25 години (300 месеца) – при обезпечение нежилищен имот, самостоятелно или в комбинация с жилищен имот - 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 - 20 години (240 месеца) – при режим на ограничена имуществена отговорност
5. Срокът за вземане на решение за сключване на договор за кредит е 14 дни, считано от датата на получаване на проекта на договор	
6. Вид на лихвен процент	Фиксиран лихвен процент за първите 3 години и променлив лихвен процент за останалия срок на кредита; или променлив лихвен процент за целия срок на кредита. Променливият лихвен процент е зависим от стойността на референтен лихвен процент, представляващ стойност на индикатор който: До 15.07.2026 е „Ефективен годишен лихвен процент по салда по срочни депозити общо в левове и 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%. Стойностите на индикатора „Ефективен годишен лихвен процент по салда по срочни депозити общо в левове и евро на сектор Домакинства със срок над 1 ден до 2 години“ се публикуват на интернет страницата на Българска народна банка, в секция Статистика, подсекция Парична и лихвена статистика/Лихвена статистика/Всички таблици, в таблица ” „Лихвена статистика - агрегирани лихвени проценти и салда по видове депозити, общо левове и евро (в млн. евро)“

От 15.07.2026 е „Ефективен годишен лихвен процент по салда по срочни депозити в евро на сектор Домакинства със срок над 1 ден до 2 години

Стойностите на индикатора „Ефективен годишен лихвен процент по салда по срочни депозити в евро на сектор Домакинства със срок над 1 ден до 2 години“ се публикуват на интернет страницата на Българска народна банка в секция Статистика, подсекция Парична и лихвена статистика/Лихвена статистика/Всички таблици, в таблица “лихвена статистика – всички таблици (в млн. евро)

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 й и в нейните поделения. 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.

Промяната на референтния лихвен процент по кредита води до промяна на приложимата лихва по него и до промяна на размера на месечната вноска.
Примерът по-долу демонстрира ефекта от увеличение на референтния лихвен процент при хипотетичен кредит в размер на 140 000 евро, срок от 30 години и приложим лихвен процент в размер на 2.50%.

Сценарии	**Увеличение на РЛП**	**Лихвен процент по кредита**	**Месечна (EUR)**

	Текущо състояние	Без промяна	2,50%	553 EUR
	Сценарий 1	+ 0,50 п.п.	3,00%	590 EUR
	Сценарий 2	+ 1,00 п.п.	3,50%	629 EUR
	Сценарий 3	+ 1,50 п.п.	4,00%	668 EUR

В показания пример увеличение на референтния лихвен процент с 1.50% води до увеличение на приложимия лихвен процент от 2,50% на 4,00% и до увеличение на месечната вноска с приблизително 115 EUR месечно (от 553 EUR на 668 EUR).

Важно: Посочените стойности са примерни и са изчислени единствено с цел демонстриране на възможния ефект от промяна в РЛП. Размерът на месечната вноска зависи от конкретните параметри на кредита, като например но не само неговия размер, остатъчния срок и приложимия към съответния момент лихвен процент.

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 поделение на Банката. Информацията по предходното изречение се предоставя на кредитополучателя и веднъж годишно по някой от следните начини: по електронна поща, чрез електронните канали/ платформи на Банката; при явяване, в офис на Банката. 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.

7. Валута	**EUR.** В случаите, когато доходът на кредитополучателя и съдлъжника е във валута, различна евро, възможните движения в обменния курс на чуждестранната валута (националната валута) могат да се отразят на общата сума, дължима от кредитополучателя и съдлъжника.
8. Ограничения, свързани с възрастта	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 – 120 000 евро
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 - 2.55%
Променливият лихвен процент при условията на програма „ДСК Уют плюс“ / с План Без Ограничения, Премиум план, пакет ДСК Частно банкиране/, може да бъде определен в диапазон от 2.20% 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 – 120,15 евро (за апартамент)
- такса за проверка и анализ на обезпечението по кредита (в зависимост от одобрения размер на кредита) –307,00 евро
- такса за обслужване на План Без Ограничения – 6.13 евро месечно
- такса за действие по вписване на ипотека – 20 евро

ГПР при индивидуален лихвен процент, избран за целите на примера* 2,71%

Общи разходи: 54 107,32 евро (включени са **общият размер на дължимите лихви** и общ размер на следните **такси**: такса оценка на имота, такса за проверка и анализ на обезпечение, такса за действие по изготвяне и вписване на ипотека, месечна такса за обслужване на План Без Ограничения.
Обща дължима сума: 174107.32 евро (включени са: главница, лихви и общи разходи)

Брой и периодичност на изплащане:
Месечна вноска по кредита – 483,40 евро
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.
** План Без Ограничения включва:
- Разплащателна сметка в лева с пълна функционалност (стандартна) - Без такса за откриване и без месечна такса за оперативно поддържане на разплащателна сметка с дебитна карта в лева - Visa Debit.
- Основна дебитна карта
- Достъп до електронните канали на Банка ДСК

<u>Специални условия</u>:
- Без такса за известяване чрез текстови съобщения през мобилна мрежа или мобилно приложение, вкл. Viber - неограничен брой
- Без такса за превод по мобилен номер през DSK Smart (Blink P2P) - неограничен брой
- Без такса за вътрешнобанков кредитен превод в лева, нареден през електронни канали - неограничен брой
- Без такса за междубанков кредитен превод в лева през БИСЕРА/ БЛИНК нареден през електронни канали – неограничен брой

- Без такса за комунални плащания през електронни канали - неограничен брой
- Без такса за внасяне на пари в брой чрез АТМ на Банка ДСК/ Без такса за теглене на пари в брой в България от АТМ на Банка ДСК и АТМ на ОТР Group в чужбина за основната карта по сметката - неограничен брой

Представителният пример е изготвен при погасяване на кредит чрез разплащателната сметка, включена в плана.
При избор на друг план от предложенията на Банката, ГПР може да се промени в зависимост от включените в съответния план 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 – 120 000 евро Срок - 30 години (360 месеца) Променлив лихвен процент за целия срок по договора – 2,55%, с включена лихвена отстъпка при превод на работна заплата/кредитен оборот/пенсия + ползване на План Без Ограничения. **Периодичност** – месечно **Брой вноски** - 360 **Размер на месечна вноска** – 483,40 евро - **Намаляващи месечни вноски,** включващи равни вноски по главница и съответната месечна лихва *Пример:* Размер на кредит –120 000 евро Срок - 30 години (360 месеца) Променлив лихвен процент за целия срок по договора – 2.55%, с включена лихвена отстъпка при превод на работна заплата/кредитен оборот/пенсия + ползване на План Без Ограничения. **Периодичност** – месечно

	Брой вноски - 360 **Размер на месечна вноска** - намаляващи по размер в срока на погасяване. Първата вноска е с най-голям размер 593,75 евро, последната вноска е с най-малък размер 341.84 евро.
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.
13. Условия, пряко свързани с предсрочно погасяване	Обезщетение при предсрочно (частично или пълно) погасяване се дължи **преди изплащане на 12- месечни** 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. 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. Погасяването на суми над дължимите месечни вноски се извършва по писмено нареждане на кредитополучателя или съдлъжника по образец на Кредитора. 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 • преизчисляване на дължимите месечни плащания по лихва в гратисния период или по лихва и по главница след изтичането му в срока на кредита; • запазване на размера на дължимата вноска и промяна в срока за погасяване на кредита за сметка на последните вноски. 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.
14. Когато е необходима оценка на имота – кой осигурява извършването на оценката и дали възникват разходи за потребителя	Оценката на имота, който се предоставя за обезпечение се извършва от: 1. Външна оценителска фирма, с която Банката има сключен договор. или 2. Вътрешен оценител. За изготвената оценка се заплаща такса за оценка, която **се определя според вида на обезпечението.**

15. Допълнителни услуги, които потребителят е длъжен да ползва или да получи кредита при определени условия	**Задължителни условия за сключване на договор за кредит**: 1. Сключване на договор за разплащателна сметка в Банка ДСК, ако вече не е бил сключен 2. Сключване на договор за имуществена застраховка на имота / имотите, обезпечение по кредита **Допълнителни условия, при които се предоставят лихвени преференции:** - Изпълнение на условията на програма „ДСК Уют плюс“ - Сключване на договор за ползване на пакет от продукти и услуги
16. Възможни последици при неизпълнение на задълженията, свързани с договора за кредит	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. 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. При забава на плащането на месечната вноска 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 вноска, до 7 (седмия) ден след падежната дата, наказателната надбавка не се прилага. При допусната забава в плащанията на главница и/или на лихва над 90 дни, целият непогасен остатък от главницата по кредита става предсрочно изискуем. Последицата 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 предсрочна, 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 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.