

# 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. В случаите, когато част от кредита се усвоява чрез Ескроу сметка, а останалата част - по разплащателна сметка на Кредитополучателя, сумата по разплащателната сметка на Кредитополучателя се блокира до представяне на удостоверение, че Банката е първи по ред ипотекарен кредитор по отношение на обезпечението по договора за кредит и при условията, предвидени в договора за кредит.

2.3. Кредитополучателят може да уговори усвояване на кредита във валута, различна от договорената валута на кредита. В тези случаи сумата на разрешените 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 (чиято автентичност Кредиторът има право да провери на сайта на Агенцията по вписванията), от което е видно, че Банка ДСК е първи по ред кредитор, или ще стане първи по ред кредитор в резултат от кредитната сделка, както и че върху имота няма вписани други тежести, договори за наем, искови молби, възбрани и каквито и да е други права в полза на трети лица.

Удостоверението за тежести следва да обхваща период от 10 г. назад, считано от датата на вписване на ипотеката в полза на Банка ДСК, когато са налице данни за имота за такъв период. Когато имотът е постройка (обект), възникнала преди по-малко от 10 години от датата на вписване на ипотеката, Удостоверението за тежести се изисква и за поземления имот, в който се намира постройката (обекта) – за период от 10 години назад. Банката има право да откаже усвояване, в случай че върху поземления имот, в който се намира постройката (обекта), са вписани протипоставими на кредитора права на трети лица.

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.

Когато имотът-предмет на покупка е ипотекан за обезпечаване задължения на продавача към трето лице и сумата на кредита надвишава размера на задълженията на продавача, които ще бъдат погасени със средствата от кредита, сумата на надвишението се блокира по разплащателната сметка на Кредитополучателя до изпълнение от негова страна на задълженията, предвидени в договора за кредит и в чл. 12, б. „о“ от настоящите Общи условия.

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. 12, 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 подобекти 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 обезпечават 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, кредит за довършителни работи - доколкото целта на кредита предполага предоставянето на разрешение за ползване/удостоверение за въвеждане в експлоатация, усвояван на етапи, преди усвояване на:

а) сума от кредита по първия етап се изисква осигуряване на собствено участие под формата на закупени налични материали, изпълнено и разплатено строителство, в размер не по-малко от 20% от стойността на количествено-стойностната сметка, представена от Кредитополучателя и приета от Кредитора.

б) всеки етап от кредита Кредиторът извършва преоценка на обезпечението с оглед преценка на неговата достатъчност. При недостатъчност на обезпечението преди усвояване на съответния етап кредиторът може да поиска допълнително обезпечение или предоговаряне 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.

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 договора за кредит. 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 се усвоява еднократно.

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.

### **III. ОЛИХВЯВАНЕ. РАЗХОДИ ПО КРЕДИТА**

8.1. 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. 8.3.2. 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. 8.3.1, включва и изравнителна надбавка/дисконт. При отрицателна стойност на референтния лихвен процент, същата се приема за стойност 0%.

8.2.1. 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.

8.2.2. 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.

8.3.1. 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 поделения. Към датата на прилагане на плана новият лихвен процент по договора е равен на размера на лихвения процент, прилаган преди този момент.

8.3.2. При определяне на нов референтен лихвен процент по т.8.3.1 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.

8.3.3. При промяна в стойностите на референтния лихвен процент на датите, посочени в т. 8.2.1, 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 и веднъж годишно по избрания в договора за кредит начин. Новата месечна погасителна вноска се определя на първата падежна дата, следваща датата на промяната на референтния лихвен процент.

8.4. 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.

8.4.1. 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.

8.5. Определянето на месечните погасителни вноски при промяна на лихвения процент, включително и в случаите по т. 8.4. и 8.4.1., се извършва на падежна дата на кредита с оглед оставащите месеци до крайния срок за издължаване по договора за кредит.

8.6. Определянето на месечните погасителни вноски след изтичане на период на фиксирано олихвяване или гратисен период по главница, се извършва на падежна дата за погасяване на месечните вноски с оглед оставащите месеци до крайния срок за издължаване по договора за кредит.

8.7. 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. 8.2.1 и 8.3.1, при усвояване на средствата се прилага актуализиран променлив лихвен процент на база новата стойност на референтния лихвен процент.

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

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

8.10. 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.

8.11. 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 проверка и анализ на обезпечението 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 входиране 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.

8.12. 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.

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

8.14. 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 неизпълнение 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.

8.15. 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.

8.16. Общата сума, дължима от Кредитополучателя и Съдлъжника, посочена в погасителния план, включва главницата на кредита и разходите по т. 8.11 и т. 8.12.

#### **IV. ПОГАСЯВАНЕ**

9.1. 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.

9.1.1. 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.

9.2. 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.

9.3. Когато падежната дата по т. 9.1 е неприсъствен ден, дължимите месечни вноски се събират служебно от Кредитора на първия следващ работен ден.

9.4. 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.

10.1. Погасяването на суми над дължимите месечни вноски се извършва по изрично писмено нареждане на Кредитополучателя или Съдлъжника по образец на Кредитора. Кредитополучателят и Съдлъжникът не се освобождават от плащане на всяка следваща месечна вноска по актуалния погасителния план.

10.2. При еднократно погасяване извън дължимата месечна вноска на сума в размер на най-малко 1 (една) месечна погасителна вноска, с искането по т.10.1 Кредитополучателят/Съдлъжникът избира между:

10.2.1. преизчисляване на дължимите месечни плащания по лихва в гратисния период или по лихва и по главница след изтичането му, без промяна на срока на кредита;

10.2.2. запазване на размера на дължимата вноска и промяна в срока за погасяване на кредита за сметка на последните вноски.

10.3. В случаите по т.10.2.1. за месеца, следващ подаването на искането за преизчисляване, Кредитополучателят дължи вноска в размера, съгласно погасителния план, действащ преди подаване на искането. На страните по Договора за кредит се предоставя погасителен план за следващите дължими вноски до крайния срок за издължаване на кредита.

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

11.2. 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.

11.3. 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

12. 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 ипотектира 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.

- За обезпечение жилищен имот минималната застрахователна стойност трябва да бъде най-малко равна на по-малката измежду следните две стойности: текущия остатъчен размер на кредита (включващ непогасения остатък по главницата по кредита, дължими лихви и такси), увеличен с 10 %, но не по-малко от непогасения остатък по главницата, увеличен с едногодишните лихви, дължимите лихви за забава, отсрочени лихви, както и такси по кредита), или размера на приетата от Кредитора пазарна стойност на имота.

- За обезпечение нежилищен имот минималната застрахователна стойност следва да е не по-малка от непогасения остатък по главницата, увеличен с едногодишните лихви, дължимите лихви за забава и такси по кредита, както и отсрочени лихви). 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) да поддържа за целия срок на договора застраховка съгласно изискванията по буква „е“ и да предоставя оригиналните застрахователни полици до изтичане на крайния срок по договора за кредит. Всяка застрахователна полица се

предоставя на Кредитора не по-късно от датата, на която изтича предходната 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.

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 или при кредит за покупка, когато имотът е ипотектиран в полза на трето лице за обезпечаване задължения на продавача, в срок от 1 (един) месец 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. 12, б. „г“, „к“, „л“, а в случай, че е собственик на обезпечението (вкл. и на идеална част от него) и задълженията по т. 12, 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. 12, 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. 12, 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. Кредитополучателят отговаря за всички задължения по договора при принудително изпълнение съобразно избрания от него обем на отговорността:

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. Обезпеченията се учредяват в предвидената от закона форма.

18.2. Кредитополучателят, съответно Съдължникът, 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 Съдължника.

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, 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.

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 допусната забава в плащанията на главница и/или на лихва над 90 дни, Кредиторът има право да превърне целия непогасен остатък от главницата по кредита в предсрочно изискуем. Кредиторът упражнява правото си да превърне кредита в предсрочно изискуем, като изпраща уведомление до Кредитополучателя и Съдлъжника 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 допусната 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) Кредитополучателят и/или Съдлъжникът предоставя невярна информация на Кредитора преди разрешаването и по време на обслужването на кредита;

б) при нецелево използване на средства от кредита;

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

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

д) Кредитополучателят и/или Съдлъжникът не изпълняват задължението си да предоставят на Кредитора предвидените в т.12, б.б. „м“, „н“, „о“ и „с“ документи в съответните срокове;

е) Кредитополучателят и/или Съдлъжникът не изпълняват задълженията си по т. 12, б. „п“, „р“ и „с“;

ж)когато имотът, приет за обезпечение и ипотекан в полза на Банка ДСК бъде обявен за продан от друг кредитор

з) 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 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.

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 :

28.1. за подновяване на 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. по т. 12, б. „з“ да заплати застрахователните премии/ вноски от името и за сметка на Кредитополучателя и Съдлъжника;

28.3. за подновяване на 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 служебно от Кредитора 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 разноски 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.

#### **КРЕДИТОПОЛУЧАТЕЛ:**

.....

#### **СЪДЛЪЖНИК:**

.....

#### **КРЕДИТОР:**

.....

Подписът (-ите) е (са) положен (-и)  
в мое присъствие.....

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,  
ул. „Врабча” № 1, ет. 3, 4 и 5.

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,

ул. „Врабча” № 1

тел. 02/9330 577

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.