

**ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ  
ЗА ПРЕДОСТАВЯНЕ НА КРЕДИТИ, ОБЕЗПЕЧЕНИ С ИПОТЕКА НА ФИЗИЧЕСКИ ЛИЦА**

<b>Кредитор</b>	ОБЩИНСКА БАНКА АД ЕИК 121086224 Седалище и адрес на управление: гр. София 1000, район Оборище, ул. Врабча № 6 Интернет страница: <a href="http://www.municipalbank.bg">www.municipalbank.bg</a> Телефон: 0700 1 58 85
<b>Цели на кредита</b>	<p><b>1.</b> Придобиване или запазване на вещно право върху недвижим имот (жилищни кредити), в т.ч. за:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>&gt; Закупуване на изграден недвижим имот (сграда или част от нея) който е в завършен вид и е въведен в експлоатация със съответни документи;</li><li>&gt; Закупуване на изграден недвижим имот, за който най-малко 50% от общата застроена площ е за жилищни нужди, документално удостоверено;</li><li>&gt; Закупуване на жилище в строеж - в процес на строителство на етап „груб строеж“ (Акт 14) и от етап “завършен груб строеж” (Акт 15);</li><li>&gt; Закупуване на недвижим имот в комбинация с кредит за ремонт или довършителни работи;</li><li>&gt; Довършителни работи, подобрения, преустройство, ремонт;</li><li>&gt; Покупка на идеални части от съсобствен имот.</li></ul> <p><b>2.</b> Финансиране на текущи нужди.</p> <p><b>3.</b> Рефинансиране на кредитни задължения на кредитоискател, солидарен длъжник или друго физическо лице, към Банката или към други финансови институции, за целите на предходните т. 1 и т. 2.</p>
<b>Обезпечение</b>	<p><b>1.</b> Ипотека в полза на Банката върху ликвидни недвижими имоти, находящи се на територията на Република България;</p> <p><b>2.</b> Залог върху бъдещи вземания от доходи на кредитополучателя/ солидарния длъжник - във всички случаи, когато е договорено, при принудително изпълнение кредитополучателят/солидарният длъжник да носи отговорността по чл. 133 от Закона за задълженията и договорите (опция „пълна отговорност“).</p>
<b>Максимален срок на кредита</b>	До 30 години (360 месеца)
<b>Срок за вземане на решение за сключване на договора за кредит</b>	Срокът за вземане на решение за сключване на договор за кредит от потребителя е 14 (четирнадесет) дни от получаването на проект на договора за кредит.

- Фиксиран лихвен процент за първите 10 години и променлив лихвен процент за останалия срок на кредита (опцията е приложима при кредити в евро)
- или**
- Променлив лихвен процент за целия срок на кредита

Променливият лихвен процент се формира, прилага и изменя по реда на Методиката на „Общинска банка“ АД за формиране на променлив лихвен процент по смисъла на ЗПК и ЗКНИП, по кредитите предоставяни на физически лица (Методиката), която е публикувана на интернет страницата на Банката.

Стойността на променливия лихвен процент се формира като сбор от стойността на референтен лихвен процент – лихвеният индекс 6-месечен EURIBOR, плюс фиксирана договорна надбавка.

1. Шестмесечен EURIBOR - "6MTH EURIBOR", се изчислява на база предлаганите между първокласни банки в Икономическия и паричен съюз (Economic and Monetary Union) лихвени проценти за междубанкови депозити в евро за срок от шест месеца, както е публикуван на страница EURIBOR & EONIA FIXINGS в BLOOMBERG при бройна конвенция „реален брой изминали дни/360, взет до третия знак след десетичната запетая без закръгляване.

2. Банката актуализира стойността на прилагания индекс 6MTH EURIBOR ежемесечно, от 1- во число на всеки календарен месец, и начислява лихви по предлаганите кредити съобразно стойността на 6MTH EURIBOR, публикуван на страниците на EURIBOR & EONIA FIXINGS в BLOOMBERG в последния работен ден на всеки календарен месец.

3. В случай, че на датата на актуализация Банката не може да получи информация за стойността на 6MTH EURIBOR, то Банката определя размера на лихвения индекс на базата на последно публикуваните стойности на 6MTH EURIBOR на страница EURIBOR & EONIA FIXINGS в BLOOMBERG.

4. В случай на промяна в шестмесечния EURIBOR съгласно страница EURIBOR & EONIA FIXINGS в BLOOMBERG и считано от датата на влизането му в сила, общият лихвен процент по кредита ще се счита за автоматично променен в съответствие с приетите изменения при запазване на размера на договорената надбавка.

5. Променливият лихвен процент по кредит се формира съобразно стойността на 6MTH EURIBOR валидна за текущия месец, през който се сключва договорът за предоставяния кредит/ се прилага променлив лихвен процент по договора за кредит.

6. В случай че бенчмарк за лихвен процент, индекс или индикатор, ползван от Банката за референтен лихвен процент по договори за кредит на физически лица, се промени съществено или вече не се изготвя, Банката прилага план за действие съгласно чл. 28, параграф 2 от Регламент (ЕС) 2016/1011 на Европейския парламент и на Съвета, който е публикуван на интернет страницата на Банката. При замяна на референтен лихвен процент по реда на предходното изречение, лихвените условия по договорите за кредити се считат за автоматично променени в съответствие с прилаганите изменения, като към момента на замяната, размерът на новия лихвен процент по Договора за кредит не може да е по-висок от размера на лихвения процент по договора преди този момент.

7. Методиката, приложима по одобрен кредит не може да бъде променяна едностранно от Банката за срока на действие на сключения договор за кредит.

**Вид на лихвен процент**

<p><b>Валута</b></p>	<p><b>BGN или EUR</b></p> <p>В случаите, когато доходът на кредитополучателя и солидарния длъжник 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 солидарния длъжник.</p>
<p><b>Представителен пример</b></p>	<p>Ипотечен кредит за покупка на жилище или за текущи нужди или за рефинансиране</p> <p>Параметри на кредита:  Размер – 100 000 лева  Срок – 30 години (360 месеца)  Променлив годишен лихвен процент за целия срок на договора – 2.778 %</p> <p>Издължаване: погасителен план с анюитетни вноски</p> <p>*ГПР 2.89%</p> <p>Разходи, взети предвид при изчисляване на ГПР:  Еднократна комисиона за анализ на кредитоспособност и обезпечение – 0.50%;  Такса за изготвяне на молба за заличаване на ипотека – 50 лева без ДДС;  Такса за проверка относно вписвания в имотния регистър за недвижимия имот, служещ като обезпечение по кредита (еднократна, годишна такса) – 10 лева без ДДС  Такса за оценка на имота, предоставен за обезпечение - 120 лева.  *При изчисляване на ГПР не са включени разходите по учредяването, освобождаването и подновяването на ипотека, и застраховките на обезпечението.</p> <p>Общи разходи по кредита 48 540.48 лева (вкл. общия размер на възнаградителните лихви и общ размер на изброените разходи)  Обща дължима сума 148 540.48 лева (вкл. общ размер на кредита и общи разходи)</p> <p>Брой и периодичност на изплащане:  Месечна вноска по кредита – 409.73 лева;  Брой – 360 броя месечни погасителни вноски.</p>
<p><b>Допълнителни разходи по кредита, които не са включени в общите разходи по кредита, дължими по договора за кредит</b></p>	<p>Нотариални такси за учредяване, подновяване, промяна и заличаване на ипотеката и държавната такса за вписване на ипотеката, 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.</p> <p>Разход за имуществена застраховка на обезпечението в размер съгласно сключен от кредитополучателя застрахователен договор с избран от него застраховател. Банката изисква от кредитополучателя сключването и поддържането за целия срок на договора за кредит имуществена застраховка за предоставеното недвижимо имущество като обезпечение по кредита.</p>

<p><b>Изплащане на кредита</b></p>	<p><b>1. Анюитетни вноски - равни месечни погасителни вноски, включващи дължимите месечни плащания за лихва и за главница</b>  Пример:  Размер на кредит – 100 000 лева  Срок - 30 години (360 месеца)  Променлив годишен лихвен процент за целия срок на договора за кредит – 2.778 %  Периодичност на погасителни вноски – месечно  Брой погасителни вноски - 360  Размер на месечна погасителна вноска – 409.73 лева</p> <p><b>2. Равни вноски по главница и съответната месечна лихва - намаляващи месечни погасителни вноски</b>  Пример:  Размер на кредит – 100 000 лева  Срок - 30 години (360 месеца)  Променлив годишен лихвен процент за целия срок на договора за кредит – 2.778 %  Периодичност на погасителни вноски – месечно  Брой на погасителни вноски - 360  Размер на месечна погасителна вноска - намаляващи по размер в срока на погасяване:  Първа вноска – 516.20 лева;  Последна вноска - 278.42 лева.</p>
<p><b>Изплащане при кредити с плащане само на дължимата лихва</b></p>	<p>В случай на договорен гратисен период за погасяването на главницата, в рамките на гратисния период кредитополучателят изплаща само дължимата лихва. Плащанията на дължимата лихва през гратисния период не водят до намаляване на общия размер на кредита.</p>
<p><b>Предсрочно погасяване на кредита</b></p>	<p>Кредитополучателят има право, без предизвестие да погаси предсрочно изцяло или частично дълга по кредита, като отправи изрично писмено искане за това.</p> <p>Кредитополучателят не дължи лихви върху предсрочно погасената част от кредита от датата на нейното предсрочно погасяване до края на срока на кредита. При цялостно предсрочно погасяване, кредитополучателят изплаща на Банката оставащата сума съгласно погасителния план, като се приспадат дължимите лихви до края на периода.</p> <p>Банката има право на обезщетение при предсрочно погасяване на кредита, в размер на 1% от размера на предсрочно погасената сума по кредита, когато кредитът е погасен преди изплащане на 12 месечни погасителни вноски от усвояването му. Кредитополучателят не дължи обезщетение за предсрочно погасяване, ако погасяването е направено след изплащане на първите 12 месечни погасителни вноски.</p> <p>При частично предсрочно погасяване на ипотечен кредит, издължаван съгласно погасителен план с равни вноски по главницата, по избор на кредитополучателя се намалява:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. поредна вноска за главница по погасителния план; или</li> <li>2. размерът на месечната вноска по главницата и се запазва крайният срок на погасяване на кредита; или</li> </ol>

	<p><b>3.</b> крайният срок на погасяване на кредита и се запазва размерът на месечната вноса по главницата.</p> <p>При частично предсрочно погасяване на ипотечен кредит, издължаван на анюитетни вноски, се намалява главницата и се преизчислява размерът на месечната погасителна вноса.</p> <p>При частично предсрочно погасяване на дълга по кредита, Банката изготвя нов погасителен план.</p>
<p><b>Оценка на недвижим имот</b></p>	<p>Недвижимите имоти, приемани като обезпечение по ипотечен кредит следва да бъдат оценени от независими лицензирани оценители, одобрени от Банката. Таксата за оценка на имота е в размер съобразно вида на оценявания недвижим имот, съгласно тарифа на фирмата-оценител.</p>
<p><b>Допълнителни услуги, които потребителят е длъжен да ползва, за да получи кредита или за да получи кредита при предлаганите условия</b></p>	<p>Кредитополучателят е задължен:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. През целия срок на договора за кредит, до момента на пълно погасяване на всички дължими суми по кредита, да поддържа разплащателна сметка в Банката, предназначена за усвояване и погасяване на кредита.</li> <li>2. Да сключи и поддържа/осигури сключване и поддържане, за своя сметка и за целия срок на договора за кредит, на имуществена застраховка за недвижимото имущество, предоставено като обезпечение за вземанията на Банката, произтичащи от договора за кредит, при предварително съгласувани с Банката застраховател, покрити рискове и застрахователна сума на стойност 120% от размера на дълга към датата на сключване на застрахователния договор, в случай че съотношението на стойността на обезпечението към размера на дълга е над 120%. Във всички останали случаи - застрахователната сума не може да бъде по-малка от пазарната стойност на ипотекираното имущество, определена от независим лицензиран оценител.</li> </ol>
<p><b>Възможните последици при неизпълнение на задълженията, свързани с договора за кредит</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Кредитополучателят следва да получава по сметка, открита в Банката, доходите си, произтичащи от трудово/служебно правоотношение/пенсия/наем или друг доход, служещ за обезпечение по предоставения кредит – в пълен размер или до размера на месечната погасителна вноса по кредита, увеличена със сума в размер от 100 лева до 200 лева, в зависимост от условията на предлагания кредитен продукт. При установено неизпълнение от страна на кредитополучателя на задължението му по предходното изречение, Банката има право да увеличи приложимия по договора за кредит общ лихвен процент с 1 (един) процентен пункт за периода на неизпълнението.</li> <li>2. При ипотечни кредити предназначени за рефинансиране, в срок от 45 (четиридесет и пет) дни от датата на сключване на договора за кредит, кредитополучателят следва да представи доказателство за погасяване на кредита/ите в другата/ите банки и за заличаване на предходните ипотeki по обезпеченията. При неизпълнение на изискването по предходното изречение, Банката има право да завиши приложимия общ лихвен процент по кредита с 1 (един) процентен пункт и да не допуска усвояване на допълнителните средства от следващи траншове, ако има такива.</li> <li>3. В случай на неплащане, забавено или частично плащане на погасителна вноса по главница, неиздължената изискуема част от главницата се олихвява с лихва за просрочие/забава в размер на законната лихва, до</li> </ol>

окончателното изплащане на просрочената сума.

4. В случай на неплащане, забавено или частично плащане на дължима възнаградителна лихва и/или лихва за забава, Банката начислява неустойка за забава в размер на законната лихва за всеки ден просрочие върху просрочената сума.

5. Банката има право да обяви за предсрочно изискуеми всички непадежирали вземания, произтичащи от договора за кредит (което се счита за прекратяване на правото на кредитополучателя да усвоява суми по кредита и за изискване към кредитополучателя и солидарния длъжник да изплатят напълно и незабавно всякакви и всички дължими суми, ведно с лихвите, неустойките, комисионите, таксите и други разноси), при наличието на който и да е от следните случаи:

> При непогасяване изцяло или в срок на която и да е погасителна вноска по главница, лихви, такси или комисиони, съгласно Тарифата на Банката, и в случай на неплащане на начислени неустойки.

> При недостатъчност на обезпечението и след покана кредитополучателят не намали дълга или не попълни недостига по обезпечението до размер, по вид и в срок, определени от Банката.

> При неплатени, своевременно, други задължения от кредитополучателя към Банката, когато те станат изискуеми.

> Когато някои данни, потвърждение, декларация, удостоверение или друг документ, предоставени от кредитополучателя/солидарния длъжник във връзка със сключването на договора за кредит или с неговото изпълнение, се окажат неверни или невалидни към всеки един момент от действието на договора за кредит.

> При започване от трети лица на принудително изпълнение срещу имуществото на кредитополучателя/солидарния длъжник и/или срещу недвижимите имоти, които са предоставени като обезпечение по кредита.

> Когато кредитополучателят не съдейства/не осигури подновяването на вписаната ипотека за нов десетгодишен срок, преди изтичане на срока на първоначалното вписване.

> При нецелево използване на средства от кредита.

> При всяко неизпълнение от страна на кредитополучателя на клаузите по договор за кредит, както и в други случаи, предвидени в закона.