

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

Кредитор	ОБЩИНСКА БАНКА АД ЕИК 121086224 Седалище и адрес на управление: гр. София 1000, район Оборище, ул. Вrabча № 6 Интернет страница: www.municipalbank.bg Телефон: 0700 1 58 85
Цели на кредита	1. Придобиване или запазване на вещно право върху недвижим имот (жилищни кредити), в т.ч. за: > Закупуване на изграден недвижим имот (сграда или част от нея) който е в завършен вид и е въведен в експлоатация със съответни документи; > Закупуване на изграден недвижим имот, за който най-малко 50% от общата застроена площ е за жилищни нужди, документално удостоверено; > Закупуване на недвижим имот в комбинация с кредит за ремонт или довършителни работи; > Довършителни работи, подобрения, преустройство, ремонт; > Покупка на идеални части от съсобствен имот. 2. Финансиране на текущи нужди. 3. 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.
Обезпечение	1. Ипотека в полза на Банката върху ликвидни недвижими имоти, находящи се на територията на Република България; 2. 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“).
Максимален срок на кредита	До 30 години (360 месеца)
Срок за вземане на решение за сключване на договора за кредит	Срокът за вземане на решение за сключване на договор за кредит от потребителя е 14 (четиринадесет) дни от получаването на проект на договора за кредит.

Вид на лихвен процент

- Фиксиран лихвен процент за определен период от срока на договора за кредит и променлив лихвен процент за оставащия период от срока **или**
- Променлив лихвен процент за целия срок на кредита

Стойността на променливия лихвен процент се формира като сбор от стойността на променлива компонента - Референтен лихвен процент на „Общинска банка“ АД, приложим по кредити на физически лица (РЛПОБФЛ) и фиксирана договорна надбавка.

РЛПОБФЛ представлява лихвен процент, изчисляван от Банката, съгласно формулата и условията, дефинирани в „Методика на „Общинска банка“ АД за изчисляване на референтен лихвен процент, приложим по кредити на физически лица“ (Методиката), по данни от Лихвената статистика за срочни депозити за сектор „Домакинства и нетърговски организации, обслужващи домакинствата (НТООД)“ и сектор „Нефинансови предприятия“, публикувана от БНБ.

Банката предоставя информация по Методиката и за размера на прилагания РЛПОБФЛ в помещения, до които клиентите имат достъп и на интернет страницата си на адрес www.municipalbank.bg.

РЛПОБФЛ може да бъде единствено положителна стойност или „0“ (нула). За изчисляване на РЛПОБФЛ се използват серии от данни за лихвени проценти и обеми по салда и по нов бизнес във валути левове (BGN) и евро (EUR), съгласно Лихвената статистика на БНБ, а при промяна – в аналогична лихвена статистика на БНБ, която включва серии от данни за лихвени проценти и обеми по салда и по нов бизнес в официалната парична единица в Република България и евро от лихвена статистика, обявявана на интернет страницата на БНБ www.bnb.bg, (или на друга интернет страница, която заменя интернет страницата на БНБ)

Стойността на РЛПОБФЛ се изчислява ежемесечно, на база на последните публикувани месечни данни от БНБ, налични 5 (пет) работни дни преди края на съответния календарен месец.

Банката актуализира стойността на прилагания по кредити РЛПОБФЛ минимум два пъти годишно - от първия работен ден на месец януари и от първия работен ден на месец юли, и текущо, от първия работен ден на календарен месец в случай, че в резултат на текущото изчисляване в края на предходния календарен месец, промяната в стойността на РЛПОБФЛ е равна на или по-голяма от 0.50 процентни пункта спрямо стойността на последно приложения по кредити РЛПОБФЛ.

Променливият лихвен процент при първоначалното предоставяне на кредит се формира съобразно стойността на РЛПОБФЛ, приложим от Банката за съответния период, през който се сключва договорът за предоставяния кредит.

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. Методиката, приложима по одобрен кредит не може да бъде променяна едностранно от Банката за срока на действие на сключения договор за кредит.
Валута	EUR В случаите, когато доходът на кредитополучателя и солидарния длъжник е във валута, различна от евро, възможните движения в обменния курс на чуждестранната валута могат да се отразят на общата сума, дължима от кредитополучателя и солидарния длъжник.
Представителен пример	Ипотечен кредит за покупка на жилище или за текущи нужди или за рефинансиране Параметри на кредита: Размер – 50 000 евро Срок – 30 години (360 месеца) Променлив годишен лихвен процент за целия срок на договора – 2.80%, формиран от РЛПОБФЛ + фиксирана надбавка Издължаване: погасителен план с анюитетни вноски *ГПР 3.07% Разходи, взети предвид при изчисляване на ГПР: Еднократна комисиона за анализ на кредитоспособност и обезпечение – 0.50%; Месечна такса за поддържане и оперативно обслужване на пакетна програма „Стандарт+“ – 4.00 евро; Такса за пакетна услуга „SMS известяване“ – 5.00 евро; Такса за изготвяне на молба за заличаване на ипотека (с вкл. ДДС) – 31.00 евро; Такса (еднократна, годишна) за проверка за вписвания в имотния регистър за недвижимия имот, служещ като обезпечение по кредита (с вкл. ДДС) – 6.14 евро (съгл. Тарифа за държавните такси, събирани от Агенция по вписванията); Такса за оценка на имота, предоставен за обезпечение - 113 евро. *При изчисляване на ГПР не са включени разходите по учредяването, освобождаването и подновяването на ипотека, и застраховките на обезпечението. Общи разходи по кредита 25 983.76 евро(вкл. общия размер на възнаградителните лихви и общ размер на изброените разходи) Обща дължима сума 75 983.76 евро (вкл. общ размер на кредита и общи разходи) Брой и периодичност на изплащане: Месечна вноска по кредита – 205.45 евро; Брой – 360 броя месечни погасителни вноски.

Допълнителни разходи по кредита, които не са включени в общите разходи по кредита, дължими по договора за кредит	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. 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.
Изплащане на кредита	1. Анюитетни вноски - равни месечни погасителни вноски, включващи дължимите месечни плащания за лихва и за главница Пример: Размер на кредит – 50 000 евро Срок - 30 години (360 месеца) Променлив годишен лихвен процент за целия срок на договора за кредит – 2.80 %, формиран от РЛПОБФЛ + фиксирана надбавка Периодичност на погасителни вноски – месечно Брой погасителни вноски - 360 Размер на месечна погасителна вноска – 205.45 евро 2. Равни вноски по главница и съответната месечна лихва - намаляващи месечни погасителни вноски Пример: Размер на кредит – 50 000 евро Срок - 30 години (360 месеца) Променлив годишен лихвен процент за целия срок на договора за кредит – 2.80 %, формиран от РЛПОБФЛ + фиксирана надбавка Периодичност на погасителни вноски – месечно Брой на погасителни вноски - 360 Размер на месечна погасителна вноска - намаляващи по размер в срока на погасяване: Първа вноска – 259.05 евро; Последна вноска - 139.21 евро.
Изплащане при кредити с плащане само на дължимата лихва	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.
Предсрочно погасяване на кредита	Кредитополучателят има право, без предизвестие да погаси предсрочно изцяло или частично дълга по кредита, като отправи изрично писмено искане за това. 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. 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. При частично предсрочно погасяване на ипотечен кредит, издължаван съгласно погасителен план с равни вноски по главницата, по избор на кредитополучателя се намалява: 1. поредна вноска за главница по погасителния план; или 2. размерът на месечната вноска по главницата и се запазва крайният срок на погасяване на кредита; или 3. крайният срок на погасяване на кредита и се запазва размерът на месечната вноска по главницата. При частично предсрочно погасяване на ипотечен кредит, издължаван на анюитетни вноски, се намалява главницата и се преизчислява размерът на месечната погасителна вноска. При частично предсрочно погасяване на дълга по кредита, Банката изготвя нов погасителен план.
Оценка на недвижим имот	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.
Допълнителни услуги, които потребителят е длъжен да ползва, за да получи кредита или за да получи кредита при предлаганите условия	Кредитополучателят е задължен: 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. 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.
Възможните последици при неизпълнение на задълженията, свързани с договора за кредит	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 вноска по кредита, увеличена със сума в размер от 50 евро до 100 евро, 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.

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.

3. В случай на неплащане, забавено или частично плащане на погасителна вноска по главница, неиздължената изискуема част от главницата се олихвява с лихва за просрочие/забава в размер на законната лихва, до 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.
--	---