

## **ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ**

### **за предлаганите от „Българо-американска кредитна банка“ АД**

#### **кредити на физически лица, обезпечени с ипотека**

#### **1. Данни, идентифициращи кредитора**

1.1. Настоящата Обща информация предоставя на потребителите на банкови услуги информация за реда и условията, при които „Българо-американска кредитна банка“ АД, ЕИК: 121246419, със седалище и адрес на управление гр. София 1000, район „Средец“, ул. „Славянска“ № 2 (наричана по нататък „Банката“) предоставя кредити на физически лица (наричани по нататък „Кредитополучатели“), обезпечени с ипотека, представляващи кредити за недвижими имоти на потребители по смисъла на Закона за кредитите за недвижими имоти на потребители (ЗКНИП).

1.2. Настоящият документ има за цел да предостави на потенциалните Кредитополучатели обща информация за условията, при които Банката предоставя кредити на физически лица, обезпечени с ипотека и насоки за вземане на информирано решение. Конкретните условия, при които Банката предоставя кредит, се договарят индивидуално в договор за кредит, който се сключва между Банката и Кредитополучателя и при прилагане на Общите условия на Банката за предоставяне на физически лица на кредити, обезпечени с ипотека /приложими за договори за кредит, сключени след 01.10.2016г.). Настоящата Обща информация не е част от сключения с Кредитополучател договор за кредит.

1.3. Персонализираната информация относно приложимия лихвен процент, изразен като Годишен лихвен процент (ГПР), периодичността, броя и размера на погасителните вноски, допълнителните задължения, свързани с разплащанията и разходите при предсрочно погасяване на кредита, се предоставя на потенциалния Кредитополучател като преддоговорна информация във формата на Европейски стандартизиран информационен формуляр.

1.4. Предоставянето на кредит на Кредитополучател подлежи на одобрение съобразно действащите вътрешни правила и процедури на Банката. Предоставянето на настоящата Обща информация не задължава Банката да отпусне кредит. Банката отправя обвързващо предложение за сключване на договор за кредит след извършване на оценка на кредитоспособността на Кредитополучателя, като предоставя писмен проект на договор за кредит, съдържащ индивидуалните условия и параметри, при които е одобрено предоставянето на кредита.

#### **2. Цели, за които може да се използва кредитът**

2.1. Закупуване на готови (с разрешение за ползване) недвижими имоти – апартаменти, къщи, вили, ателиета, търговски обекти, офиси и гаражи.

2.2. Закупуване на урегулирани поземлени имоти (УПИ)/парцели, предвидени за жилищно или вилно застрояване.

2.3. Строителство на къщи, вили, ателиета, гаражи и апартаменти, в т.ч. и за строителство на ЖСК.

2.4. Довършителни работи, подобрения, преустройство, ремонт на недвижими имоти (с разрешение за ползване).

2.5. Покупка на идеални части от съсобствен имот.

2.6. Покупка или замяна на недвижими имоти от държавен, ведомствен или общински жилищен фонд или недвижими имоти, собственост на еднолични държавни или общински търговски дружества и предприятия.

2.7. Рефинансиране на кредити на кредитоискател/съдлъжник или на трето физическо лице с аналогични параметри, отпуснати от други банки.

2.8. Финансиране на текущи нужди, обичайни или извънредни/семеини/лични разходи и нужди или за рефинансиране на задължения към друга банка.

### **3. Видове обезпечения**

3.1. Първа по ред законна/договорна ипотека, учредена в полза на Банката върху недвижимия имот, закупуван със средствата от кредита и/или върху друг приемлив за Банката недвижим имот, собственост на Кредитополучателя или трето задължено физическо лице. Недвижимите имоти, служещи за обезпечение по кредита, следва да са на територията на Република България.

3.2. Залог на финансов актив, блокиран по сметка в БАКБ, собственост на Кредитополучателя или трето задължено физическо лице.

3.3. За гарантиране на вземанията си, Банката допуска комбиниране на ипотека на недвижим имот и залог на финансов актив.

3.4. Като допълнително обезпечение Банката може да изиска: (а) залог на парични вземания по съществуващите сметки на Кредитополучателя в Банката и/или по сметките му, които ще бъдат разкрити в Банката и/или (б) поръчителство на трети лица.

### **4. Размер, срок и валута на кредита**

4.1. Банката предоставя кредити на физически лица, обезпечени с ипотека в лева или евро.

4.2. Размерът и срокът за погасяване на кредита се определят в индивидуалния договор за кредит, в зависимост от целта на кредита, кредитоспособността на Кредитополучателя, вида и достатъчността на предложеното обезпечение.

4.3. Банката предоставя кредити на физически лица, обезпечени с ипотека за срок не по-дълъг от 35 (тридесет и пет) години. Индивидуалният максимален срок за погасяване на кредита се определя в зависимост от възрастта на Кредитополучателя към датата на разрешаване на кредита и максималната възраст, определена за всеки кредитен продукт.

### **5. Преддоговорна информация. Обвързващо предложение.**

5.1. Преди Кредитополучателят да е обвързан от предложение или от сключване на договор за кредит и след като Банката е получила необходимата информация за потребностите, финансовото състояние и предпочитанията на Кредитополучателя,

Банката му предоставя персонализирана информация за предлагания кредит, необходима за сравняване на други предлагани на пазара кредити, за оценка на възможните последици за Кредитополучателя и за вземане на информирано решение за сключване на договор за кредит („Преддоговорна информация“). Банката предоставя Преддоговорната информация безвъзмездно, на хартиен или друг траен носител, написана на български език. Преддоговорната информация няма силата на предложение за сключване на договор за кредит и не задължава Банката да предостави на Кредитополучателя съответния кредит.

5.2. Банката извършва оценка на кредитоспособността на Кредитополучателя след представяне на посочени от Банката документи съгласно действащите вътрешни правила на Банката.

5.3. След извършване на анализ и оценка на кредитоспособността на Кредитополучателя и когато въз основа на извършената оценка на кредитоспособността Банката одобри предоставянето на кредит, Банката отправя към Кредитополучателя обвързващо предложение за сключване на договор за кредит. Обвързващото предложение е във формата на проект на договора за кредит и съдържа индивидуално договорени условия между Банката и Кредитополучателя.

5.4. В срок от 14 дни след получаването на обвързващото предложение/проекта на договор за кредит Кредитополучателят има право на размисъл относно сключването на договора за кредит, като в този срок предложението е обвързващо за Банката и Кредитополучателят може да го приеме във всеки момент до изтичането на този срок.

## **6. Вид на лихвения процент, приложим към кредита**

6.1. Кредитите, обезпечени с ипотека се олихвяват с плаваща променлива или фиксирана годишна лихва, определена в индивидуалния договор за кредит, сключен между Банката и Кредитополучателя и в съответствие с условията на съответния кредитен продукт, която лихва се начислява върху неизплатената част от главницата по кредита.

6.2. Фиксираният лихвен процент е постоянен за целия срок или за отделни периоди от срока на договора за кредит.

6.3. Променливият лихвен процент се формира като сбора от Референтен лихвен процент (РЛП) и договорена фиксирана надбавка. РЛП се определя по утвърдена от Управителния съвет на Банката методика и представлява пазарен индекс – Основен лихвен процент за кредити в лева и 6-месечен EURIBOR за кредити в евро.

6.4. Индекс „Основен лихвен процент“ (ОЛП) се определя и обявява от Българска народна банка (БНБ), за всеки календарен месец, по методика, приета от Управителния съвет на БНБ, като:

Размерът на ОЛП в сила от първо число на всеки календарен месец, е равен на средната аритметична величина от стойностите на индекса „ЛЕОНИЯ Плюс“ (LEONIA: LEv OverNight Interest Average Plus), индекс на сключените сделки с депозити овърнайт в български левове на междубанковия пазар, за работните дни на предходния календарен месец (базисен период), през които има публикувани стойности на индекса „ЛЕОНИЯ Плюс“, а когато тази средна аритметична величина възлиза на стойност по-малка от нула, ОЛП се определя в размер, равен на нула. Стойността на ОЛП се публикува на интернет страницата на БНБ ([www.bnb.bg](http://www.bnb.bg)).

6.5. Индекс „6-месечен EURIBOR“ се определя и обявява ежедневно от REUTERS или BLOOMBERG и представлява годишният лихвен процент за предоставяне на депозити в евро на междубанковия пазар със срок шест месеца. Стойността на 6-месечния EURIBOR се публикува на екрани на REUTERS или BLOOMBERG или на общо достъпни финансови сайтове и/или друга медия , публикуваща данни за този индекс.

6.6. В случай, че към датата на определяне на референтния лихвен процент, същия е с отрицателна стойност, то Банката приема, че стойността на референтния лихвен процент е „0“ (нула).

6.7. Банката определя стойността на РЛП два пъти в годината - на 1 януари и на 1 юли. Преизчисляването за кредити в лева се прави съгласно стойността ОЛП, обявена на страницата на БНБ [www.bnb.bg](http://www.bnb.bg) (или на друга страница, която заменя страницата на БНБ) за месеца, предхождащ 1 януари, съответно 1 юли на текущата година. Преизчисляването за кредити в евро се прави съгласно стойността на 6-месечния EURIBOR, обявена на страниците на REUTERS и/или BLOOMBERG и/или на общодостъпни финансови сайтове и/или друга медия, публикуваща данни за този индекс, за датата, която е два работни дни преди 1 януари и 1 юли.

6.8. При обективна невъзможност за получаване на котировки за използваните от Банката индекси, индикатори или бенчмаркове за референтен лихвен процент по договори за кредит или ако същите се променят съществено или вече не се изготвят, Банката прилага план за действие съгласно чл. 28, параграф 2 от Регламент (ЕС) 2016/1011 на Европейския парламент и по своя преценка определя друг индекс/индикатор/бенчмарк, публикуван/и от БНБ и/или Националния статистически институт или лицензиран/ включен в регистъра от Регламент (ЕС) 2016/1011, администратор на бенчмаркове, или комбинация от тях, които се използват за референтен лихвен процент по смисъла на ЗПК или ЗКНИП.

6.9. В случай, че по време на действието на сключен договор за кредит договореният РЛП се промени (повиши или намали), това води до съответната промяна при изчисляването на дължимата лихва по кредита, респ. на общата сума, дължима от Кредитополучателя по договора за кредит. В тези случаи Кредитополучателят има право да погаси предсрочно кредита, съгласно описаното в т. 11 по-долу.

## **7. Представителен пример:**

При кредит в размер на 100 000 лв. (Общ размер на кредита), срок на изплащане 20 години, лихва 3,70% за кредитоискатели с осигурителен доход 1 400 лв. и над тази сума и включени следните такси: (1) 130 лв. еднократна такса за кандидатстване и проучване; (2) 130 лв. такса за оглед и оценка на имот, предложен като обезпечение по кредита, в случай че същият е апартамент; (3) 2 лв. еднократна такса за откриване на разплащателна сметка, обслужваща кредита; (4) 2,50 лв. месечна такса за поддръжка на разплащателна сметка, обслужваща кредита и с издадена към нея дебитна карта; (5) 80 лв. еднократна такса за изготвяне на нотариален акт; (6) 0,102% от размера на непогасената главница по кредита годишна застрахователна премия за застраховка на имота, в случай че същата е сключена чрез Банката; (7) 30 лв. такса за изготвяне на съгласие за заличаване на ипотека:

ГПР: 3,97%,

Месечна анюитетна вноска: 590,29 лв.

Обща сума за връщане: 143 844,68 лв.

Общи разходи по кредита: 43 844,68 лв.

Представителният пример е илюстративен. Годишният процент на разходите (ГПР) по конкретен кредит на физическо лице, обезпечен с ипотека се определя съобразно конкретния размер и срок на кредита, както и съобразно дължимите лихви, такси и други разходи. Точният размер на ГПР и допусканията, при които той е изчислен, се регламентират в индивидуалния договор за кредит.

## **8. Възможни допълнителни разходи по кредита, които не са включени в общите разходи по кредита**

8.1. В Общите разходи по кредита не се включват следните такси, които могат да възникнат инцидентно в срока на договора за кредит, а именно: : (1) таксата за разглеждане на искане на Кредитополучателя за промяна на условия по договор за кредит с/без просрочие към датата на подаване на искането за кредит; (2) таксата за предсрочно погасяване, в случаите, в които е дължима и (3) таксата за преоценка на имота, служещ за обезпечение.

8.2. В Общите разходи по кредита не са включени нотариалните такси за учредяване, подновяване, промяна и заличаване на ипотека, както и държавната такса за вписване на ипотека, както и нотариалните такси и държавната такса за вписване при прехвърляне на собствеността на недвижимия имот, както и разходите, които Кредитополучателят заплаща при неизпълнение на задълженията си по договора за кредит .

## **9. Начини за изплащане на кредита**

9.1. Кредитите на физически лица, обезпечени с ипотека, според уговореното в индивидуалния договор за кредит, се погасяват: (1) с анюитетни вноски, представляващи равни месечни погасителни вноски, включващи главница и лихва или (2) по индивидуален погасителен план на равни месечни погасителни вноски по главницата и припадаща се лихва.

9.2. В определени случаи Банката може да допусне гратисен период за погасяване на главницата по кредита. По време на гратисния период Кредитополучателят е длъжен да внася дължимите за периода лихви, като спазването сроковете и условията по договора за кредит не води до изплащането на общия размер на кредита

9.3. Броят на месечните погасителни вноски съвпада със срока на кредита, изразен в месеци.

## **10. Предсрочно погасяване**

10.1. Кредитополучателят има право по всяко време да погаси предсрочно изцяло или частично задълженията си по кредита, преди договорения краен срок.

10.2. Банката не може да откаже да приеме предсрочно погасяване по договор за кредит, като същото се допуска след като Кредитополучателят е депозирал писмено искане за предплащане и е осигурил сумата за предсрочно погашение по сметката, обслужваща кредита.

10.3. В случай, че кредитът е погасен преди изплащане на 12 месечни погасителни вноски, Кредитополучателят дължи такса за предсрочно погасяване в размер на 1 (един) % от предсрочно погасената сума по кредита. По изключение Банката може да търси и по-голямо обезщетение, ако докаже че е претърпяла загуба от предсрочното погасяване на кредита, превишаваща сумата по предходното изречение. Такса за предсрочно погасяване на се дължи, ако предсрочното погасяване е поради промяна в договора, произтичаща от прилагането на плана за действие на Банката по чл.6.8 по-горе.

10.4. Когато кредитът е погасен след изплащане на 12 месечни погасителни вноски от усвояването му Банката не събира такса за предсрочно погасяване.

## **11. Оценка на имота, предлаган за обезпечение**

11.1. Банката приема предоставените по кредитите, обезпечени с ипотека недвижими имоти по пазарна оценка, извършена от одобрени от Банката лицензирани оценители, вписани в регистъра на независимите оценители по чл. 15 от Закона за независимите оценители, притежаващи сертификат за правоспособност на независим оценител.

11.2. Кредитополучателят дължи такса за оглед и оценка на обезпечението, съгласно Тарифата на Банката.

## **12. Допълнителни услуги, които Кредитополучателят трябва да ползва, за да може да се възползва от условията за предоставяне на кредит, описани в т. 7**

12.1. Сключване на задължителна имуществена застраховка в полза на Банката (с бенефициент Банката) на недвижимия имот, служещ за обезпечение, покриваща разрешения размер на кредита, при съгласувани с Банката застрахователни компании и застрахователни рискове.

12.2. Откриване и поддържане на разплащателна сметка, обслужваща отпускането, усвояването и изплащането на кредита.

12.3. Превод на трудово/ служебно възнаграждение, възнаграждение по договор за управление и контрол, пенсия или доходи от свободна професия или други възнаграждения/доходи по разплащателна сметка на Кредитополучателя, открита в Банката.

## **13. Последници при неизпълнение на задълженията, свързани с договора за кредит**

13.1. При пълно или частично неплащане на датата на плащане, съгласно погасителния план, на дължимата от Кредитополучателя месечна погасителна вноска, Кредитополучателят заплаща на Банката обезщетение за забава, в размер определен от Управителния съвет на Банката за отделните кредитни продукти, но не по-голям от законната лихва, определена съгласно действащото законодателство. Обезщетението за

забава се начислява върху неиздължените (просрочените) суми за времето на забава – от датата на падежа до окончателното изплащане на забавените задължения.

13.2. При неплащане в срок от Кредитополучателя на дължимата застрахователна премия по сключена имуществена застраховка на предоставения като обезпечение недвижим имот, Банката има право да преведе дължимата застрахователна премия на застрахователя, като в последствие я удържа от направените от Кредитополучателя плащания по кредита с поредност преди погасяване на вноските, съгласно погасителния план.

13.3. При преустановяване в продължение на два последователни месеца на превеждането на трудово, служебно или друго възнаграждение/доходи по разплащателната сметка на Кредитополучателя, открита в Банката, лихвената надбавка по кредита се увеличава с 1% /един процент/ годишно, считано от първата следваща дата на дължимо плащане на месечната погасителна вноска.

13.4. При пълно или частично изпълнение на уговорените в договора за кредит задължения за плащане и неплащане на която и да е договорена анюитетна вноска, вноска по главницата, дължима месечна лихва, такса или комисиона, Банката има право едностранно да обяви пълния размер на неизплатената част от главницата по кредита за предсрочно изискуем и да пристъпи към принудителното събиране на всички дължими и изискуеми суми по кредита, в т.ч.: неизплатена част от главницата по кредита, дължими лихви, начислени към датата на обявяване на предсрочната изискуемост, обезщетение за забава, такси, комисиони и разноски за събиране на вземанията на Банката.

13.5. При обявяване на предсрочна изискуемост на кредита, Банката може да пристъпи към събиране на вземанията си без да е задължена да дава срок за доброволно изпълнение или без съдебна намеса, според вида на обезпечението, или като се снабди със заповед за незабавно изпълнение и изпълнителен лист по реда на ГПК, и да пристъпи към принудително събиране на вземанията си, в т.ч.: неизплатена част от главницата по кредита, дължими лихви, начислени към датата на обявяване на предсрочната изискуемост, обезщетение за забава, такси, комисиони и разноски за събиране на вземанията на Банката.

13.6. Ако в договора за кредит страните са се уговорили, че цялото имущество на Кредитополучателя служи за общо обезпечение на Банката по смисъла на чл. 133 от Закона за задълженията и договорите, Банката има право да насочи изпълнението по свой избор върху обезпечението и съответно върху цялото имущество на Кредитополучателя по предвидения в закона ред.

13.7. Ако в договора за кредит страните са се уговорили, че Кредитополучателят отговоря до размера на обезпечението, Банката се удовлетворява изцяло и окончателно до размера на обезпечението по договора, след принудително изпълнение върху обезпечението по съдебен ред или след продажбата му от Кредитополучателя със съгласие на Банката.

## **14. Способи за разрешаване на спорове**

14.1. Кредитополучателят има право да подаде писмено възражение и/или жалба до Банката, свързано с предоставянето и/или изпълнението на задълженията по договори за кредит на физически лица, обезпечени с ипотека, по реда на Политиката за управление на жалби на клиенти на БАКБ, налична на интернет страницата на Банката

[www.bacb.bg](http://www.bacb.bg). Възражение или жалба може да се подаде във всеки офис на БАКБ АД, както и на адреса на Централно управление: София, п.к.1000, ул. Славянска 2.

14.2. Контролен орган по спазването на изискванията на Закона за кредитите за недвижими имоти на потребители е Секторната помирителна комисия за разглеждане на спорове в областта на финансови услуги, включително и при предоставянето на финансови услуги от разстояние, свързани с предоставяне на потребителски и ипотечни кредити към Комисията за защита на потребителите на адрес: Гр. София, п.к. 1000, пл. Славейков №4А, ет. 3 телефон: + 359 2 933 06 03; електронна поща: [adr.credits@kzp.bg](mailto:adr.credits@kzp.bg); интернет страница: [www.kzp.bg](http://www.kzp.bg).

14.3. Кредитополучателите имат право да сезират секторната помирителна комисия по т.14.2., когато са нарушени техните права и законни интереси при предоставянето на кредити, обезпечени с ипотека и/или при спор по подадено възражение или жалба във връзка с кредит, обезпечен с ипотека.

*Настоящата Обща информация за предлаганите от „Българо-американска кредитна банка“ АД кредити на физически лица, обезпечени с ипотека, е приета с решение на Управителния съвет на БАКБ от 29.09.2016г., в сила от 01.10.2016г. и е изменена с решение на УС от 28.06.2018г., в сила от 01.07.2018г.*