



# Дом за теб

с ипотечен кредит от ЦКБ  
**стъпка по стъпка!**



Централна Кооперативна Банка  
Важният си ти.





*Решението за покупка на имот е едно от важните решения, които човек взима в своя живот. Важно е то да е добре обмислено и планирано. Целта на написаното в книгата, която държите в ръце, е точно тази – да Ви помогне да вземете най-правилното решение!*

*Причините за покупка на нов дом са много...*

- **Вече имате свое семейство и искате да заживеете с него отделно.**
- **Омръзнало Ви е да плащате наем и да се местите от квартира в квартира.**
- **Децата Ви растат и искате да им помогнете да се устроят.**

*Намирането на подходящ дом е едва първата стъпка. Много е важно как ще финансирате тази важна за семейството Ви покупка. Централна Кооперативна Банка ще застане до Вас в този важен момент. Нашите експерти ще Ви съдействат и подпомагат при финализиране на покупката на недвижим имот с банков кредит, защото за нас е важно клиентите да са удовлетворени.*

## **НАЙ-ОБЩО СЪПКИТЕ, КОИТО ЩЕ ТРЯБВА ДА ИЗВЪРВИТЕ, ПРЕДИ ДА ЗАКУПИТЕ НЕДВИЖИМ ИМОТ С БАНКОВ КРЕДИТ, СА:**

- **Първа стъпка** – Решение на клиента за покупка на конкретен имот с банков кредит;
- **Втора стъпка** – Среща с банков експерт;
- **Трета стъпка** – Избор на недвижим имот;
- **Четвърта стъпка** – Финансиране на покупката с банков кредит;
- **Пета стъпка** – Финализиране на сделката за покупка на имота.

## **И НЯКОЛКО ДУМИ ЗА...**

- **Рефинансирането на задължения към други банки**

## ПЪРВА СЪПКА

### *Решение за покупка на имот с банков кредит*

Преди да пристъпите към покупка на имот с кредит, трябва да помислите за следното:

- да определите внимателно и точно Вашия бюджет за покупка на желания имот;
- да прецените какъв размер лични средства можете да отделите, за да участвате в покупката на имота и какъв е размерът на финансиране, от който имате нужда.

В зависимост от цената на имота, който ще закупвате с кредит и ще ипотекирате, е необходимо да разполагате със собствени средства – минимум 10% от цената на имота.

- Да вземете предвид какви допълнителни разходи ще трябва да направите във връзка с покупката и кредита:
  - Нотариални и държавни такси – заплащат се в деня на нотариалните сделки и включват: нотариални такси (за покупко-продажбата и за ипотеката), местен данък при придобиване на имота, такси за вписване на нотариалните актове за покупко-продажбата и за ипотеката в Агенция по вписванията и т.н. Таксите се начисляват върху материалния интерес, който фигурира в нотариалния акт;
  - Други месечни или годишни разходи, съпътстващи новия имот, който купувате.

### ПОЛЕЗНО

- ✓ Местният данък при покупко-продажба на имот се определя от съответната община, като варира от 1,3% до 3% от материалния интерес на сделката.
- ✓ Таксата за вписване на покупко-продажбата в Агенция по вписванията е 0,1%, мин. 10 лева от материалния интерес на сделката.
- ✓ За учредяване/вписване на ипотеката се дължат държавни и нотариални такси съгласно Закона за нотариусите и нотариалната дейност и се определят като процент от размера на удостоверения материален интерес, в зависимост дали ипотеката е законна или договорна.

## ВТОРА СЪПКА

### Среща с банков експерт

След като вече сте решили да се обърнете към банка, трябва да се информирате за възможностите за кредитиране. Специалистите „Продажби“ на ЦКБ са на Ваше разположение. По време на консултацията нашият експерт ще Ви предостави предоговорна информация с условията и финансовите параметри на кредита и годишния процент на разходите. Ще Ви разкаже и за допълнителните продукти и услуги, които можете да ползвате като кредитополучател.

В случай че още не сте избрали имот, но искате да знаете дали банката би финансирала покупката Ви, можете да поискате безплатно „Удостоверение за предварително одобрение“, което се издава и се изготвя на база анализ на:

- **месечните Ви доходи и разходи;**
- **максималната месечна вноска, която желаете да плащате.**

Документът има информативен характер и не е окончателното решение на банката по сделката. Целта му е да имате уверение, че отговаряте на условията за ипотечно кредитиране по отношение на доходите си и възможността да обслужвате кредитното си задължение и да можете да пристъпите към следващата крачка, а именно – избора на имот.

Нашият експерт ще Ви предостави списък с документите, които трябва да бъдат представени от Вас и продавача във връзка с разглеждането на искането за кредит и нотариалното изповядване на сделката.

#### ПОЛЕЗНО

- ✓ С банков кредит можете да финансирате покупката частично, а с останалата сума трябва да разполагате. Процентът финансиране зависи от цената и типа на имота.
- ✓ Ако отговаряте на изискванията на банката за доход, можете да кандидатствате и за допълнително финансиране, напр. потребителски кредит. Обикновено допълнителното финансиране е при по-висок лихвен процент.
- ✓ Годишният процент на разходите (ГПР) представлява оскъпяването на кредита, което включва не само дължимите лихви, но и таксите и

комисионите, които заплащат кредитополучателите. Чрез ГПР можете да сравнявате лесно офертите на различни банки. Колкото по-нисък е годишният процент на разходите, толкова по-изгоден е кредитът. За да са коректни резултатите, винаги сравнявайте годишния процент на разходите на кредити с еднакви условия - еднаква сума, срок и валута.

- ✓ Можете да избирате между това да отговаряте за задължението си към банката с цялото си имущество или да отговаряте само с предложеното като обезпечение имущество. Трябва да имате предвид, че ако изберете ограничена отговорност, лихвата по кредита може да бъде по-висока, а процентът финансиране да бъде намален.



## ТРЕТА СЪПКА

### *Избор на недвижим имот*

Водещи при избора на нов дом обикновено са районът, местоположението, площта, етажът, типът и годината на строителството, изложението, вътрешното разпределение, панорамата, заобикаляща инфраструктура и т.н.

Трябва да сте наясно кои са характеристиките, на които наистина гържите и няма да направите компромис, и кои сте склонни да преосмислите. Един от най-трудните процеси при покупка е да успеете да направите правилна преценка дали съотношението на тези характеристики и предложената цена на имота е достатъчно добра, за да пристъпите към преговори.

Ако не сте наясно с кои характеристики можете или не можете да направите компромис, съществува вероятността да се лутате в търсене на несъществуващ имот и да изпуснете най-подходящото предложение.

След като вече сте се спрели на имот, **трябва да договорите с продавача цена**, срокове за изповядване на сделката пред нотариус, начин за плащане на капаро и окончателна цена, предаване на владението на договорения имот и др.

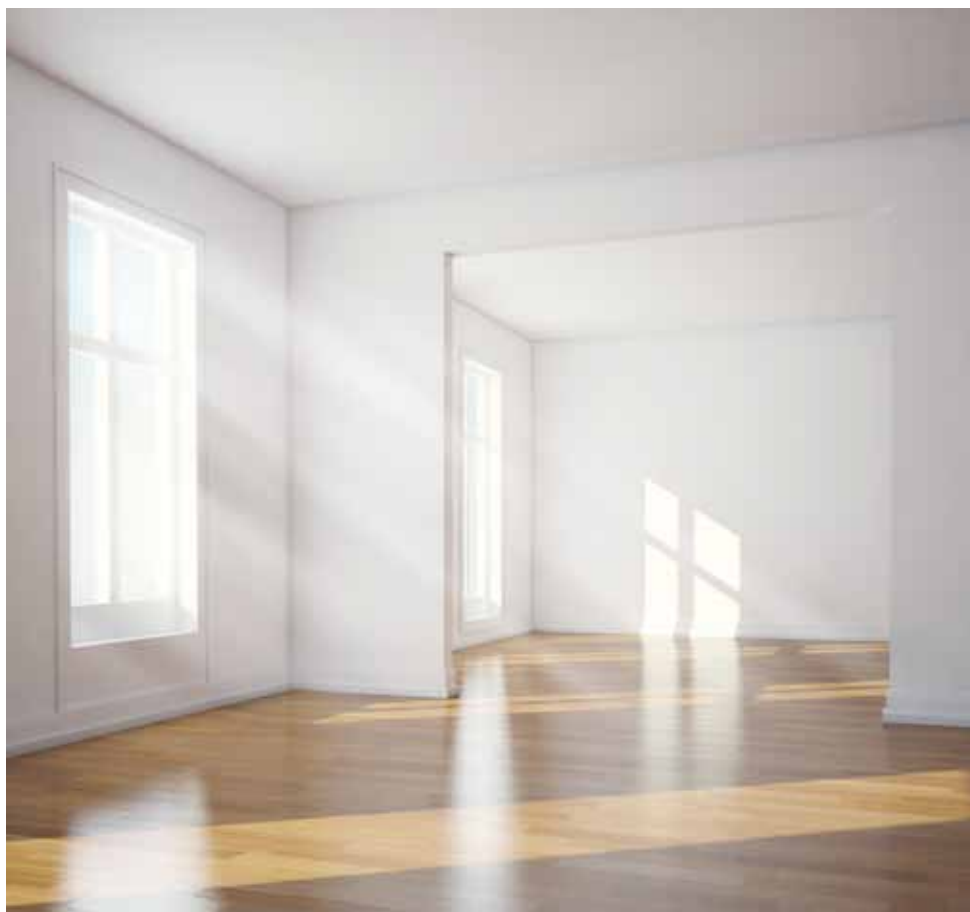
**Сключването на предварителен договор** за покупко-продажба е важен етап на преговорите, свързани с покупко-продажбата на недвижим имот. Това е договор, по силата на който всяка страна се задължава при строго определени условия и след изтичане на определен срок да сключи окончателен договор под формата на нотариален акт. В договора трябва да е указано, че част от сумата за покупката ще бъде заплатена чрез банков кредит.

### ПОЛЕЗНО

- ✓ **Добре е договарянето с продавача и осигуряването на кредит да става паралелно, за да се избегне разминаване в сроковете, определени от банката и от продавача-собственик на жилището.**
- ✓ **Финализирането на сделката е свързано с набавяне на документи и осигуряване на финансиране, така че е добре срокът, заложен в предварителния договор, да бъде поне един месец и да бъде обвързан с**

ангажимент на продавача да предоставя своевременно необходимите документи.

- ✓ Всяко плащане, свързано с придобиването на имота (капарото и окончателната сума за покупката), следва да се извършва по банков път, защото в противен случай нарушавате Закона за ограничаване на плащанията в брой и подлежите на санкция.





## ЧЕТВЪРТА СЪПКА

*Финансиране на покупката с банков кредит*

*Одобрението за ипотечен кредит минава през няколко етапа:*

### 1. Представят се документи, на база на които ще бъде извършена оценката на кредитоспособността Ви:

- Искане за кредит (ако не е подадено при предварителното одобрение);
- Копие от личната карта;
- Декларации за свързаност, заведени изпълнителни дела при ЧСИ/ДСИ и гражданско състояние (по образец на банката);
- Служебна бележка за доход – по образец от банката и/или други документи, доказващи доходи;
- Удостоверения за данъчни задължения;
- Документи за семеен статус.

### 2. Подават се документи за имота и за продавача:

- За имота – предварителен договор за покупко-продажба, документи за собственост на имота, данъчна оценка, удостоверение за наличие или липса на тежести върху имота, скица, оценка от лицензиран оценител и други, в зависимост от конкретния случай;
- За продавача-Документи за семеен статус и Удостоверения за данъчни задължения.

### 3. Решение на банката по сделката

- След представяне на всички необходими документи, банката ще направи **анализ на кредитоспособността Ви и на документите, касаещи имота**;
- При положителен отговор на искането за кредит се пристъпва към **подписването на договор за кредит с банката**.

## ПОЛЕЗНО

✓ **Нашият експерт ще Ви предостави списък с документите, които трябва да се представят за конкретната сделка.**

✓ Важно е да знаете, че в редки случаи банката може да поиска допълнителни документи на всеки етап от разглеждане на искането за кредит.



## Информацията по-долу ще Ви е полезна при набавяне на документите, издавани от различните институции

### ■ Документи за семеен статус:

Вид документ	Институция
Удостоверение за семейно положение, съпруг/а и деца	Общината, в която е регистриран по постоянен адрес
<b>Срок за издаване:</b> До 5 работни дни <b>Необходими документи за издаване:</b> Документ за самоличност	
<b>При семейно положение „женен/омъжена“</b>	
Удостоверение за сключен граждански брак	Издадено е при сключването на граждански брак
Удостоверение за регистриран режим на имуществените отношения между съпрузите	Брачен регистър към Агенция по вписванията при съответната служба по местоживее на клиента
<b>Срок за издаване:</b> Веднага <b>Необходими документи за издаване:</b> Лична карта	
- Брачен договор с нотариална заверка на подписите (при наличие) или - Нотариално заверена декларация за избор на режим на разделност на имуществени отношения (при наличие)	
<b>При семейно положение „разведен/разведена“</b>	
Съдебно решение за развод	Издадено е от съответния съдебен орган при разтрогване на брака
<b>При семейно положение „вдовец/вдовица“</b>	
Удостоверение за наследници	Общината, района или кметството по последен постоянен адрес на починалото лице
<b>Срок за издаване:</b> Зависи от съответната община <b>Необходими документи за издаване:</b> Акт за смърт на наследодател; молба от лице, което има качествата на наследник	

■ **Удостоверения за данъчни задължения и забедени гела:**

Вид документ	Институция
Удостоверение за наличие или липса на задължения, издадено на основание чл. 87, ал. 6 от ДОПК	Териториална дирекция на Националната агенция по приходите по адресна регистрация
<b>Срок за издаване:</b> До 14 дни <b>Необходими документи за издаване:</b> Подаването и получаването следва да се извършат лично от лицето или с нотариално заверено пълномощно	

■ **Удостоверение за данъчна оценка на имота:**

Вид документ	Институция
Актуално Удостоверение за данъчна оценка по чл. 264, ал. 1 от ДОПК за имота	Отдел Местни данъци и такси към Данъчната служба по местонахождение на имота
<b>Срок за издаване:</b> до 7 работни дни <b>Необходими документи за издаване:</b> Издава се на собственика след подаване на молба по утвърден образец	

■ **Удостоверение за наличие или липса на тежести върху имота:**

Вид документ	Институция
Актуално Удостоверение за наличие или липса на вписвания, отбелязвания и тежести върху имота за период от 10 години	Имотен регистър към Службата по вписвания по местонахождение на имота
<b>Срок и такса за издаване:</b> До 7 работни дни с опция за експресна поръчка <b>Необходими документи за издаване:</b> Документите за собственост, обхващащи 10 годишния период, в т.ч. и копия на предходни документи за собственост, схема на земята (ако има кадастър) или скица на земята от общината (ако няма кадастър), удостоверения за наследници	

■ **Кадастрална схема и/или скица на имота:**

Вид документ	Институция
Кадастрална схема/скица	Служба по геодезия, картография и кадастър (СГКК) към Агенцията по геодезия, картография и кадастър по местонахождение на имота
<p><b>Необходими документи за издаване:</b> Титул за собственост</p> <p><b>Забележка:</b> Когато обезпечението е самостоятелен обект (жилище, ателие, апартамент, сграда и пр.), следва да се издади схема на самостоятелен обект в сграда. Когато обезпечението включва прилежаща към него земя или съответни идеални части от нея, следва да бъде представена и скица за поземления имот</p>	
Удостоверение за липса на кадастрална скица (когато имотът, предмет на обезпечение, се намира в район, за част от който има влязла в сила кадастрална карта)	Служба по геодезия, картография и кадастър (СГКК) към Агенцията по геодезия, картография и кадастър по местонахождение на имота
<p><b>Срок за издаване:</b> До 7 работни дни</p> <p><b>Необходими документи за издаване:</b> Молба</p>	
Скица на поземления имот/УПИ (когато за района няма влязла в сила кадастрална карта, но в предлаганото обезпечение има земя)	Общината по местонахождение на имота
<p><b>Срок за издаване:</b> До 14 работни дни</p> <p><b>Необходими документи за издаване:</b> Молба</p>	

■ **Оценка на имота, предмет на обезпечение, от лицензиран оценител.**

## ПОЛЕЗНО

- ✓ Обичайно Удостоверението за Данъчна оценка по чл. 264, ал. 1 от ДОПК е със срок на валидност от 1.01. до 30.06. или от 01.07. до 31.12. на съответната календарна година.
- ✓ Повечето от описаните по-горе документи служат както за получаването на кредит, така и при изповядването на сделката пред нотариус.
- ✓ Документите, които банката изисква да представите за имота, предмет на обезпечение, са необходими, за да бъде установена безспорната собственост върху имота, както и да бъдат елиминирани всички правни рискове за закупуването или ипотекването на имота.
- ✓ Финансирането от банката зависи от пазарната оценка на имота, предложен за обезпечение по сделката.



## ПЕТА СЪПКА

### Финализиране на сделката за покупка на имот

Следващата стъпка е **изповядването на сделката пред нотариус**.

След изповядване на покупко-продажбата и учредяване на ипотеката нотариалните актове се **вписват в регистъра на Агенция по вписванията (АВ)**. Сроковете за вписване са различни в различните населени места, като обикновено са до 10 дни.

Вписаните в АВ документи се представят в банката заедно с ново Удостоверение за тежести за имота, издадено от АВ, след което **банката отпуска сумата на кредит** по сметка на кредитополучателя, за да бъде преведена на продавача за **окончателно плащане на имота**.

### ПОЛЕЗНО

- ✓ Нотариусът проверява редовността и валидността на всички представени документи, след което пред него се подписват документите, касаещи покупко-продажбата, и се учредява ипотека в полза на банката. Законното прехвърляне на собствеността на избрания от Вас имот става чрез сключване на нотариален акт.
- ✓ При закупуване на имот с банков кредит съществува възможност за ползване на данъчни облекчения, ако: **договорът за ипотечен кредит е сключен от лице, което има сключен граждански брак; поне един от двамата съпрузи не е навършил 35-годишна възраст към датата на договора и ипотеканото жилище е единствено за семейството през съответната данъчна година.**
- ✓ Данъчното облекчение се състои в намаляване на данъчната основа, върху която се определя дължимият годишен данък, със сумата на направените през годината плащания за лихви за първите 100 000 лева от кредит.

## РЕФИНАНСИРАНЕ НА КРЕДИТИ, ОТПУСНАТИ ОТ ДРУГИ БАНКИ

Ако сте купили имот преди няколко години, е много вероятно лихвите по ипотечния Ви кредит да са значително по-високи в сравнение с настоящите оферти на банките. Консултирайте се с нашите експерти, за да разберете при какви условия можете да получите конкурентна оферта и да рефинансирате задължението си. По този начин ще намалите значително месечната си вноска.

### ПОЛЕЗНО

- ✓ С последните промени в Закона за потребителския кредит, които влязоха в сила от 23.07.2014 г., отпадна таксата за предсрочно погасяване на ипотечни кредити, в т.ч. и по кредити, отпуснати преди тази дата.
- ✓ За разлика от таксата за предсрочно погасяване, която отпадна със задна дата, промените в Закона отмениха таксата за управление само за новите сделки. Един от начините тази такса да отпадне по действащия Ви кредит е да рефинансирате задълженията си.



















Брошурата има информативен характер и не ангажира  
банката с решение по дадена сделка.

Допълнителна информация за продуктите на Централна  
Кооперативна Банка можете да получите на телефони:  
**0800 11 400** и **02/ 926 65 00**, във всеки клон на банката,  
както и на адрес:

**[www.ccbank.bg](http://www.ccbank.bg)**

Юли 2016