

## ОБЩИ УСЛОВИЯ на ЦЕНТРАЛНА КООПЕРАТИВНА БАНКА АД за предоставяне на кредити за недвижими имоти на физически лица

Настоящите Общи условия (ОУ) уреждат условията и реда, при които Централна кооперативна банка АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, п.к. 1086, бул. Цариградско шосе № 87, вписана в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК 831447150 (Банката) предоставя кредити за недвижими имоти на кредитополучатели – физически лица, условията за усвояване, ползване, обезпечаване и погасяване на тези кредити, както и условията и реда, при които се сключват и действат договорите за кредит.

### ОПРЕДЕЛЕНИЯ

**Кредит за недвижим имот** – кредит, обезпечен с ипотека или друго сравнимо обезпечение върху недвижим имот, и кредит, чиято цел е придобиване или запазване на вещно право върху недвижим имот. Като синоним на понятието в настоящите ОУ се използва и израза “ипотечен кредит”.

**Кредит** - размерът на предоставената за ползване от Банката на кредитополучателя, въз основа на сключен договор за кредит (Договор), сума, както и, съответно, дългът, формиран от и във връзка с усвоените по главницата суми, включително дължимите лихви, такси, комисиони и други разноски, съгласно условията на Договора, настоящите ОУ и Тарифата за лихвите, таксите и комисионите на Банката (Тарифата).

**Кредит в чуждестранна валута** - кредит, който е деноминиран или във валута, различна от валутата, в която кредитополучателят получава доход или държи активи, от които кредитът ще се погасява, или във валута, различна от валутата на държава членка, в която кредитополучателят е пребивавал към момента на сключване на договора за кредит или в която е обичайното му местопребиваване.

**Кредитополучател** е дееспособно физическо лице - страна по Договор за ипотечен кредит, на което Банката е предоставила Кредит и което усвоява, ползва целево и връща Кредита в сроковете и при условията, предвидени в Договора и в настоящите ОУ.

**Трето задължено лице** е дееспособно физическо лице или юридическо лице – страна по сключен във връзка с Договора друг договор или по самия Договор, което се е задължило, в качеството на ипотекарен длъжник, залогодател, поръчител, солидарен длъжник и др., да отговаря, съответно, с определена своя вещ или лично пред Банката за изпълнението на задълженията на кредитополучателя по Договора.

**Общ размер на кредита** - максималния размер (лимит) или общата сума, предоставена на Кредитополучателя с договора за кредит;

**Общ разход по кредита** - всички разходи, включващи лихви, комисиони, такси, и всички други видове разходи, пряко свързани с договора за кредит за недвижим имот, които Кредитополучателят трябва да заплати, включително разходите за допълнителни услуги, свързани с договора за кредит като застрахователни премии и разходи за извършване на оценка на недвижимия имот, предмет на обезпечението;

**Обща сума, дължима от Кредитополучателят** - сборът от общия размер на предоставения кредит и общите разходи по кредита, уговорени в договора.

**Годишен процент на разходите (ГПР)** - процент, който изразява общите разходи по кредита за Кредитополучателя, настоящи или бъдещи, изразени като годишен процент, изчислен на годишна база от общия размер на предоставения кредит. ГПР се изчислява по формула, съставляваща Приложение 1 към ЗКНИП и служи за сравнение на различни предложения за сключване на договор за кредит.

**Пакетна продажба** - е предлагането или сключването на договор за кредит в пакет с други отделни финансови продукти или услуги, при което договорът за кредит се предлага на Кредитополучателя и отделно, но не непременно при същите условия, както при съвместното предлагане с допълнителните услуги.

**ЗКНИП** - Закона за кредитите за недвижими имоти за потребители, регламентиращ правната рамка на

За Банката: .....

.....

(имена по документ за самоличност)

Кредитополучател: .....

.....

(имена по документ за самоличност)

Кредитополучател: .....

.....

(имена по документ за самоличност)

Поръчител: .....

.....

(имена по документ за самоличност)

дейността на Банката по предоставяне на кредити за недвижими имоти на физически лица.

## **I. ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ИПОТЕЧНИТЕ КРЕДИТИ**

1. Банката предоставя кредити със следното предназначение:

1.1. За закупуване на недвижим имот;

1.2. За довършителни работи, ремонт, реконструкция и обзавеждане;

1.3. За рефинансиране на ипотечни кредити и други кредитни продукти за физически лица, предоставени от други банки;

1.4. За текущи нужди;

2. Възможни са комбинации между горепосочените, при съответно посочване на сумата за всяко от тях от общия размер на кредита.

## **II. МАКСИМАЛЕН СРОК И ВАЛУТА НА КРЕДИТА**

Банката предоставя кредити в лева и евро, със срок на погасяване до 30 години.

## **III. ДОПЪЛНИТЕЛНИ УСЛУГИ, КОИТО КРЕДИТОПОЛУЧАТЕЛЯТ Е ДЛЪЖЕН ДА ПОЛЗВА, КАТО УСЛОВИЕ ЗА СКЛЮЧВАНЕ НА ДОГОВОР ЗА КРЕДИТ ИЛИ ЗА ПРЕДОСТАВЯНЕ НА КРЕДИТ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИ УСЛОВИЯ:**

Банката може да изиска от кредитополучателя ползването на някоя/някои от следните допълнителни услуги:

1. Договор за разплащателна сметка.

2. Договор за застраховка на недвижим имот, освен когато застраховката е за сметка на Банката.

3. Заплащане на най-малко две периодични сметки месечно, с услугата „Абонамент за периодични сметки“.

4. Договор за издаване на кредитна карта.

5. Ползване на услуга „ССВ club“.

6. Ползване на овърдрафт.

7. Ползване на интернет банкиране.

8. Застраховка „Живот“/”Злополука“ за обезпечаване размера на предоставения банков кредит в полза на Кредитора, на основание чл. 383 от КЗ, сключена от Кредитополучателя и/или съдлъжника по кредита и ЗЕАД „ЦКБ Живот“ .

В Договора за кредит се записва/ат изрично услугата/ите, които са задължителни във връзка с конкретния кредит.

## **IV. УСЛОВИЯ И РЕД ЗА ПРЕДОСТАВЯНЕ НА ИПОТЕЧНИ КРЕДИТИ**

1. Кредитоискателят следва да подаде до Банката писмено Искане за предоставяне на кредит (по образец), заедно с документи и информация на български език, които са необходими на Банката за анализ и оценка на кредитоспособността му. В случай, че документите са изготвени на чужд език, Банката изисква същите да бъдат представени заедно с легализиран превод на български език, извършен по установения в закона ред.

2. Във връзка с предоставянето на кредита Банката може да постави условия кредитополучателят да:

2.1. Осигури собствени парични средства, необходими за финансиране на определена част от стойността на планираната сделка.

2.2. Превод на определен процент от работна заплата, на определен процент от доходите или на конкретна сума.

3. Въз основа на получената предварителна информация за потребностите и предпочитанията, както и за финансовото състояние на кредитополучателя, Банката му предоставя екземпляр от настоящите общи условия, на хартия, на български език, както и персонализирана информация за кредита, който му

За Банката: .....

.....

(имена по документ за самоличност)

Кредитополучател: .....

.....

(имена по документ за самоличност)

Кредитополучател: .....

.....

(имена по документ за самоличност)

Поръчител: .....

.....

(имена по документ за самоличност)

предлага, под формата на Европейски стандартизиран информационен формуляр /ЕСИФ/ със съдържание, съгласно Приложение № 2 към ЗКНИП. Всяка допълнителна информация по искането за кредит се представя в отделен документ, който се прилага към ЕСИФ. По така предоставената преддоговорна информация, Кредитополучателят има право да поиска разяснения както относно условията на договора за кредит така и за условията на всяка допълнителна услуга, свързана с него. Разясненията, дадени на клиента по предходното изречение не представляват препоръка за избор на кредит.

**4.** Банката извършва анализ и оценка на кредитоспособността на кредитоискателя като взема предвид всички фактори, включително допускания за бъдещи събития по време на действие на договора за кредит, свързани с възможностите на лицето да изпълни задълженията си по договора за кредит. Оценката на кредитоспособността се извършва въз основа на информация за доходите и разходите на кредитоискателя и друга информация от финансов или икономически характер, необходима за извършване на оценката. За извършване на оценката Банката ползва информацията, предоставена от кредитоискателя, която може да провери по избран от нея начин, включително чрез документи от независими източници или проверка в база данни, при спазване изискванията на чл.19 от Закона за защита на личните данни. За целите на извършване на оценка на кредитоспособността на кредитоискателя, Банката има право да изисква разяснения на получената информация и документи.

**5.** Кредитоискателят следва да предостави на Банката вярна и възможно най-пълна информация, за да извърши Банката правилна оценка на неговата кредитоспособност. В случай че Банката не може да извърши оценка на кредитоспособността поради непредоставяне на информация или ако необходимата проверка на информацията не може да бъде извършена, кредитът може да не бъде отпуснат.

**6.** Въз основа на анализ и оценка на кредитоспособността на кредитоискателя, Банката го уведомява за решението си по искането за кредит, в срок до 10 работни дни от получаване на искането, придружено с всички първоначално изискани от банката документи. В случай, че от кредитоискателя са били поискани допълнителни документи и/или информация, срокът тече от получаването им в Банката. Въз основа на извършена оценка на кредитоспособността на кредитоискателя Банката може да откаже да предостави кредита, за което в срока по предходното изречение уведомява кредитоискателя. Банката уведомява кредитоискателя и в случай, че отказът се основава на автоматизирана обработка на данните. Банката не е длъжна да мотивира отказ за предоставяне на кредит. Когато отказът е въз основа на извършена проверка в Централния кредитен регистър на БНБ или в друга база данни, използвана в Република България за оценка на кредитоспособността, Банката уведомява незабавно кредитоискателя за резултата от извършената проверка и за базата данни, в която е направена проверката, освен ако предоставянето на информацията е забранено или противоречи на действащото законодателство, правото на Европейския съюз или обществения ред и сигурност.

**7.** След оценка на кредитоспособността на кредитоискателят, Банката отправя обвързващо предложение за сключване на договор, чрез предоставянето на проект на договора за кредит, съдържащ всички индивидуално договорени между страните условия по него и ЕСИФ. След получаването на проекта на договора за кредит кредитоискателят в 14 дневен срок може да вземе решение за сключване на договора за кредит.

**8.** Валидността на решението на Банката да предостави кредита се погасява с изтичането на 14 дневния срок по предходната т. 7 от настоящите ОУ.

**9** Въз основа на взетото в съответствие с предоставената преддоговорна информация решение за предоставяне на кредит и обвързващо предложение, Банката подписва с кредитоискателя Договор при приемливи за двете страни условия и при спазване на принципа за конфиденциалност на отношенията.

## **V. УСЛОВИЯ ЗА УСВОЯВАНЕ НА ИПОТЕЧНИ КРЕДИТИ**

**1.** Кредитополучателят има право да усвоява суми по Кредита след подписването на Договора от всички страни по него и изпълнение на следните условия:

За Банката: .....

.....  
(имена по документ за самоличност)

Кредитополучател: .....

.....  
(имена по документ за самоличност)

Кредитополучател: .....

.....  
(имена по документ за самоличност)

Поръчител: .....

.....  
(имена по документ за самоличност)

**1.1.** Учредяване на договорените обезпечения по предвидения в закона ред и вписването им в съответните регистри.

**1.2.** Представяне на удостоверения в съответната за всяко договорено обезпечение форма, удостоверяващи правата на Банката като първи по ред обезпечен кредитор, както и липсата на вписани тежести, права или претенции от или в полза на трети лица по отношение предмета на обезпечението.

**1.3.** Плащане на дължимите съответни такси и комисиони в размер, определен в Договора и/или приложим съгласно Тарифата към датата на изискуемостта и начисляването им.

**1.4.** Кредитополучателят е сключил договорените застраховки и договори за пакетни продажби, когато е приложимо.

**2.** Банката не разрешава или спира усвояването по кредита в случай, че предоставеното в нейна полза обезпечение не отговаря на посоченото в договора или в настоящите ОУ, като в тези случаи Банката не носи отговорност и не дължи възстановяване на направени във връзка с учредяване на обезпечението, сключването или изпълнението на условия по Договора разходи.

**3.** Кредитът се усвоява по договорения между страните начин, като се води и отчита в счетоводните книги на Банката чрез отразяване на всички усвоени и възстановени по него суми.

## **VI. ЛИХВА ЗА РЕДОВЕН ДЪЛГ/ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ**

**1.** Конкретният размер на дължимите лихви по кредита се определя и издължава, съгласно Договора и настоящите ОУ. Усвоената част от кредита се олихвява с годишен лихвен процент, който може да бъде: **а)** фиксиран лихвен процент за целия срок на договора; **б)** променлив/плаващ лихвен процент - формиран като сбор от определен от Управителния съвет на Банката Основен банков референтен лихвен процент (ОРЛП<sub>ик</sub>), приложим за съответния период на олихвяване, и фиксирана надбавка, определена в Договора или **в)** комбинация от двата вида за различни периоди от кредита.

**2.** Лихвите за периода на погасяване се пресмятат на ден, на годишна база 360/360 дни. Лихвите се издължават ежемесечно или съгласно уговорената периодичност на падежа, съгласно погасителен план към Договора.

**3.** ОРЛП<sub>ик</sub> се изчислява съгласно следната:

## **МЕТОДИКА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ОСНОВЕН РЕФЕРЕНТЕН ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ ПО ИПОТЕЧНИ КРЕДИТИ НА ЦЕНТРАЛНА КООПЕРАТИВНА БАНКА АД**

### **I. ИЗЧИСЛЯВАНЕ НА ОСНОВЕН РЕФЕРЕНТЕН ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ**

**1.** Основен референтен лихвен процент по ипотечни кредити (ОРЛП Ик) на ЦКБ АД се изчислява като сума на следните компоненти с различни тегла при неговото определяне по следната формула:

$$\text{ОРЛП Ик} = (t_1 * \text{DepRate}^{\text{НН}} + t_2 * \text{DepRate}^{\text{НFI}}) / (1 - \text{MRR}) + t_3 * \text{InterestIndex} + t_4 * \text{НICP}$$

където:

**t<sub>1</sub>** - тегло на депозити „Нов бизнес” с договорен матуритет до 1 г. на сектор „Домакинства”;

**t<sub>2</sub>** - тегло на депозити „Нов бизнес” с договорен матуритет до 1 г. на сектор „Нефинансови предприятия”;

**DepRate<sup>НН</sup>** - лихвен процент в съответната валута на депозитите „Нов бизнес” с договорен

За Банката: .....

Кредитополучател: .....

4

.....  
(имена по документ за самоличност)

.....  
(имена по документ за самоличност)

Кредитополучател: .....

Поръчител: .....

.....  
(имена по документ за самоличност)

.....  
(имена по документ за самоличност)

<b>DepRate<sup>NFI</sup></b>	матуритет до 1 г. на домакинства в българската Банкова система; - лихвен процент в съответната валута на депозитите „Нов бизнес“ с договорен матуритет до 1 г. на нефинансови предприятия в българската Банковата система;
<b>MRR</b>	- стойност на минималните задължителни резерви по депозити на домакинства в България;
<b>t<sub>3</sub></b>	- тегло на лихвен индекс в съответната валута;
<b>InterestIndex</b>	- лихвен процент по депозити „Нов бизнес“ с договорен матуритет от 3 до 6 месеца на сектор „Домакинства“ в българската Банкова система, за кредити в лева и стойност на 3 месечния лихвен индекс EURIBOR за евро.
<b>t<sub>4</sub></b>	- тегло на хармонизиран индекс на потребителските цени;
<b>HCIP</b>	- стойност на хармонизиран индекс на потребителските цени;

\* - знак за умножение

## 2. ДЕТАЙЛНА РАЗШИФРОВКА НА КОМПОНЕНТИТЕ НА ОРЛП Ик

**2.1.**  $t_i$  е теглото на съответният лихвен процент на депозити/индекси, с който той участва във формулата за определяне на ОРЛП Ик

$t_1 + t_2 + t_3 + t_4 = 1$ , като стойностите на съответните тегла са:

$t_1 = 40\%$ ;  $t_2 = 25\%$ ;  $t_3 = 20\%$ ;  $t_4 = 15\%$

**2.2. DepRate** е лихвен процент в съответната валута по „Нов бизнес“ по депозити с договорен матуритет до 1 г. на сектори „Домакинства“ и „Нефинансови предприятия“ на българската Банкова система. Тези данни се публикуват на месечна база от БНБ:

<http://www.bnb.bg/Statistics/StMonetaryInterestRate/StInterestRate/StIRInterestRate/index.htm>

**2.3. MRR** е стойността на определените от БНБ в Наредба №21 минимални задължителни резерви върху депозити в България, които банките поддържат в БНБ, изразена като процент от депозитната база.

**2.4. InterestIndex** е стойността на лихвения процент в лева по депозити „Нов бизнес“ с договорен матуритет от 3 до 6 месеца на сектор „Домакинства“, за кредити в лева, който се публикува от БНБ на посочения в т.2.2 от настоящата Методика адрес, съответно стойността на 3 месечния лихвен индекс EURIBOR за кредити в евро.

**2.5. HCIP** е стойност на общия хармонизиран индекс на потребителските цени за България. За целите на изчисленията се използва хармонизиран индекс на потребителските цени, показващ изменение спрямо съответния период на предходната година, изразен в %. Публикува се от НСИ:

<http://www.nsi.bg/bg/content/2528/%D1%85%D0%B8%D0%BF%D1%86-%D1%81%D1%8A%D0%BE%D1%82%D0%B2%D0%B5%D1%82%D0%BD%D0%B8%D1%8F%D1%82-%D0%BC%D0%B5%D1%81%D0%B5%D1%86-%D0%BE%D1%82-%D0%BF%D1%80%D0%B5%D0%B4%D1%85%D0%BE%D0%B4%D0%BD%D0%B0%D1%82%D0%B0-%D0%B3%D0%BE%D0%B4%D0%B8%D0%BD%D0%B0-100>

## II. РЕД ЗА ИЗЧИСЛЯВАНЕ НА ОРЛП ПО ИПОТЕЧНИ КРЕДИТИ, ОРГАНИ НА ЦКБ АД, ОТГОВАРЯЩИ ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕТО, ЧЕСТОТА НА ПРОМЯНАТА МУ И ПРАГ НА СЪЩЕСТВЕННОСТ

За Банката: .....

.....  
(имена по документ за самоличност)

Кредитополучател: .....

.....  
(имена по документ за самоличност)

Кредитополучател: .....

.....  
(имена по документ за самоличност)

Поръчител: .....

.....  
(имена по документ за самоличност)

3. Към деня на влизане в сила на настоящата методика се определя стойност на ОРЛП Ик на Банката въз основа на компонентите, посочени в **Раздел I**, за последния месец за който са публикувани данни от БНБ, НСИ и ЕЦБ. При отпадането на включен във формулата индекс, поради обективни причини, той се замества от друг, по възможност, аналогичен представителен индекс. За целите на настоящата методика представителен е индекс, който се използва от минимум две финансови институции.

4. Стойността на ОРЛП Ик се изчислява ежемесечно /до 15-то число на съответния календарен месец или най-късно на първия работен ден, следващ 15-то число на съответния месец, ако същото се явява неработен ден/ по формулата, описана в Раздел I, въз основа на стойностите на компонентите за последния месец, за който са публикувани данни от БНБ, НСИ и ЕЦБ. Изчисляването се извършва от дирекция „Анализ и управление на риска“, като стойността на ОРЛП Ик се закръглява с точност до втория знак след десетичната запетая, така че да се дели на 0.1 без остатък.

5. ОРЛП Ик се променя в случай, че при текущото изчисление, получената стойност се различава с над 30 б.т. от действащата/реално приложимата в отношенията с клиентите стойност на ОРЛП Ик за съответната валута. ОРЛП Ик, както и компонентите от които е образуван, не може да приемат отрицателни стойности и винаги са положително число или участват в изчисленията със стойност 0.

6. Информация за размера на подлежащата на прилагане в отношенията с клиентите стойност на ОРЛП Ик се публикува на официалната интернет страница на Банката на 15-то число на съответния календарен месец или най-късно на първия работен ден, следващ 15-то число на съответния месец, ако същото се явява неработен ден, и влиза в сила на следващия работен ден.

### **III. ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ**

7. При спазване на Методиката, Банката, въз основа на Решение на своя Управителен съвет, в срока по т. 4 от Методиката, едностранно променя (увеличава и намалява) размера на приложимия ОРЛП Ик, без да е необходимо подписване на нарочен анекс към договора, отразяващ изричното съгласие на Кредитополучателя и третите задължени лица. В случай на увеличение на стойността на ОРЛП Ик при текущото му определяне (т.е. в ущърб на клиента), Управителният съвет на ЦКБ АД има право да отложи изцяло или частично влизането му сила до настъпване на ново основание за промяна, съгласно т.5 от настоящия раздел на Методиката, както и да отмени по всяко време решението си за отлагане на влизането му в сила, в съответствие с изложеното в Методиката. В уредените в настоящата точка хипотези, информация за размера на подлежащата на прилагане в отношенията с клиентите стойност на ОРЛП Ик се публикува на официалната интернет страница на Банката на 15-то число на съответния календарен месец или най-късно на първия работен ден, следващ 15-то число на съответния месец, ако същото се явява неработен ден, и влиза в сила на следващия работен ден.

8. В съответствие със законовите изисквания, Банката обявява на своята интернет страница и в помещенията на Банката за работа с клиентите си, Методиката за определянето на ОРЛП Ик, неговата актуална, приложима в отношенията с клиентите, стойност, както и архив с предходните му прилагани стойности. Банката своевременно информира кредитополучателите по реда на т. 6 от Методиката за променения размер на ОРЛП Ик и датата, на която същият влиза в сила, чрез публикуването им на официалната интернет страница на Банката. Преди влизане в сила на всяка промяна на лихвения процент

За Банката: .....

.....  
(имена по документ за самоличност)

Кредитополучател: .....

.....  
(имена по документ за самоличност)

Кредитополучател: .....

.....  
(имена по документ за самоличност)

Поръчител: .....

.....  
(имена по документ за самоличност)

Банката уведомява клиентите си, освен по начина, посочен в предходното изречение и чрез изпращане на съобщение на електронния адрес /e – mail/, посочен от клиента в договора за кредит. Към всеки един момент от действието на договора за кредит Кредитополучателите могат да се информират за конкретния размер на приложимия ОРЛП Ик по кредитите в помещенията на Банката за работа с клиенти и на интернет страницата на Банката.

**9.** С промяната на действащия към съответния период на олихвяване ОРЛП Ик, страните по договор за кредит ще считат лихвените условия по кредита за автоматично променени, при запазване на договорената надбавка, и новите лихвени условия ще бъдат задължителни за тях от датата, на която промяната влиза в сила.

## КРАЙ НА МЕТОДИКАТА

### **VII. ОБЩ РАЗМЕР НА КРЕДИТА, ОБЩИ РАЗХОДИ ПО КРЕДИТА, ОБЩА СУМА, ДЪЛЖИМА ОТ КРЕДИТОПОЛУЧАТЕЛЯ И ГПР:**

**1.** Кредитополучателят заплаща и следните други разходи, включени в общите разходи по кредита:

1.1. Такси и комисиони на Банката, които се определят и конкретизират в договора за кредит. В случаите, когато клиентът има открита разплащателна сметка в Банката преди подаване на искане за кредит, таксата за откриване на разплащателна сметка не се включва в ГПР.

1.2. Разходи за извършване на оценка на предложеното обезпечение.

1.3. Разходи за застраховка на приетото обезпечение, освен, когато същите са за сметка на банката.

1.4. Разходи за заплащане на застрахователни премии по сключена/и от кредитополучателя и/или съдължника застраховка/и Живот/Злополука за обезпечаване на кредита със „ЗЕАД ЦКБ Живот”ЕАД или др., в случаите, когато такава застраховка е условие за сключване на договор за кредит или за предоставяне на кредит при преференциални условия.

**2.** Представителен пример за общия размер на кредита, общите разходи по кредита за кредитополучателя, общата сума, дължима от кредитополучателя и ГПР по кредита:

Годишният процент на разходите е в размер на 2,82% при кредит в размер на 100 000 лева, срок на изплащане 15 години при лихвен процент 2.70% (ОРЛПик + надбавка), и включена такса за оценка на имота 150 лева, такса за изготвяне на молба–съгласие за заличаване на една ипотека 78.23 лева и месечна такса за обслужване на картова разплащателна сметка 2,54 лева. Обща дължима сума 122 409,65 лева, размер на месечната вноса 676.25 лева.

### **VIII. ВЪЗМОЖНИ ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗХОДИ, ДЪЛЖИМИ ОТ КРЕДИТОПОЛУЧАТЕЛЯ, КОИТО НЕ СА ВКЛЮЧЕНИ В ОБЩИТЕ РАЗХОДИ ПО КРЕДИТА**

**1.** В ГПР не са включени нотариални и държавни такси, дължими във връзка с обезпечаване на кредита, подновяване и заличаване на обезпечението.

### **IX. ИЗПЛАЩАНЕ НА КРЕДИТА, ПРЕВАЛУТИРАНЕ НА КРЕДИТ В ЧУЖДЕСТРАННА ВАЛУТА, ПРЕДСРОЧНО ПОГАСЯВАНЕ**

**1.** Кредитополучателят издължава кредита в рамките на договорения срок за ползването му, на вноски, съгласно Погасителен план, представляващ неразделна част от договора за кредит. Погасителният план се изготвя в табличен вид и съдържа информация за падежите и размера на всяка погасителна вноса

За Банката: .....

.....

(имена по документ за самоличност)

Кредитополучател: .....

.....

(имена по документ за самоличност)

Кредитополучател: .....

.....

(имена по документ за самоличност)

Поръчител: .....

.....

(имена по документ за самоличност)

по кредита, представена като сбор от дължимите лихви, дължимата главница, и когато е приложимо - дължимите разноски и списък на разноските. В Погасителния план се включва и остатъкът от главницата, след плащане на всяка погасителна вноска, когато е приложимо.

2. Представителен пример - при размер на кредита 100 000 лева:

2.1 Периодичност на заплащане на лихвата – ежемесечно;

2.2 Брой месечни вноски - 180 бр. месечни вноски;

2.3 Размер на погасителната вноска – 676.25 лева.

3. Когато падежът на вноската е в неприсъствен ден и тя не бъде погасена най-късно на първия следващ работен ден, сумата се отнася в просрочие от последния.

4. Кредитът се издължава във валутата, в която е предоставен.

5. При кредит в чуждестранна валута кредитополучателят има право да превалутира кредита, както следва: във валутата, в която 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 във валутата на държавата членка, в която е обичайното му местопребиваване към момента на сключване на договора за кредит, или в която е обичайното му местопребиваване. В горните случаи Кредитополучателят/ите може/могат да упражни/ят правото си да превалутира/ат във валута, в която Банката предлага кредити, и при условията за съответния вид кредити. При упражняване правото за превалутиране от Кредитополучателя, Банката извършва превалутирането по обменния курс на ЦКБ АД в деня на промяна на валутата в срок от 5 работни дни от депозиране на искането.

6. Кредитополучателят има право по всяко време предсрочно да погаси изцяло или частично задълженията си по кредита си, като предварително отправи изрично писмено искане до Банката за намерението си. Банката е длъжна своевременно да му предоставя писмено информация за размера на оставащата част от общия размер кредита, общите разходи за оставащата част от срока на договора за кредита преди предсрочното погасяване и размера на обезщетението за предсрочно погасяване, както и използваните за това допускания.

7. Банката няма право на неустойка/обезщетение за предсрочно погасяване, когато предсрочното погасяване на кредита е извършено въз основа на плащане по застрахователен договор, чиято цел е била гарантиране връщането на кредита или когато погасяването се извършва след изплащане на 12 месечни погасителни вноски от усвояването му. Извън случаите по предходното изречение, Банката има право на неустойка/обезщетение в размер на: 1% от предсрочно погасената сума по кредита Банката може по изключение да търси и по-голямо обезщетение, ако докаже, че е претърпял загуба от предсрочното погасяване на кредита, превишаваща сумата по-горе.

## **X. ВЪЗМОЖНИ ПОСЛЕДИЦИ ЗА КРЕДИТОПОЛУЧАТЕЛЯ ПРИ НЕИЗПЪЛНЕНИЕ НА ЗАДЪЛЖЕНИЯТА МУ ПО ДОГОВОРА**

1. При установени нарушения на настоящите Общи условия, Договора за кредит и/или договорите за учредяване на обезпеченията от страна на кредитополучателя и/или което и да е от третите задължени лица, или влошаване на финансовото им състояние и в случай, че след писмена покана от Банката лицата не предприемат мерки за съответно коригиране, Банката може:

1.1. Да спре временно или да не разреши по-нататъшното усвояване на суми по Кредита;

1.2. Да обяви за предсрочно изискуеми дължимата главница и дължимите до момента на обявяване на предсрочна изискуемост, лихви, при условията на Договора;

1.3. Да предприеме други действия за защита на интересите си като кредитор;

1.4. Да прихваща всяка дължима от нея на Кредитополучателя сума, включително и преди падежа ѝ, срещу изискуемо вземане на Банката от Кредитополучателя по някой от договорите му с нея. При погасяване със средства във валута, различна от валутата на Кредита, Банката откупува валутата по своя курс „купува” в деня на операцията;

За Банката: .....

.....  
(имена по документ за самоличност)

Кредитополучател: .....

.....  
(имена по документ за самоличност)

Кредитополучател: .....

.....  
(имена по документ за самоличност)

Поръчител: .....

.....  
(имена по документ за самоличност)



2. Наличието на забава при погасяване на вноските по кредита от страна на Кредитополучателя води до натрупване и на лоша кредитна история в Централния кредитен регистър на БНБ, което може да повлияе негативно при кандидатстване за кредит в бъдеще.
3. Банката събира изискуемите си вземания, като реализира правата си на служебно събиране на вземания по реда на настоящите ОУ и договора и/или като упражнява правото си да прихваща изискуемите си вземания срещу кредитополучателя и третите задължени лица срещу задълженията си за салдата по водените при Банката техни сметки, за което кредитополучателят и третите задължени лица дават съгласието си с приемането на настоящите ОУ и договора за кредит.
4. Банката пристъпва към принудително събиране на изискуемите си вземания по реда на закона, без съдебна намеса, съобразно вида на обезпечението, или пристъпва към съдебно удовлетворяване на вземанията си като може да поиска издаване на заповед за незабавно изпълнение по реда на чл. 418 от Гражданския процесуален кодекс въз основа на извлечение от счетоводните си книги срещу кредитополучателя и/или третите задължени лица и образува изпълнително дело.
5. Банката има право да получи всички разноски за принудително изпълнение, които са ѝ присъдени.

## **XI. ОБЕЗПЕЧЕНИЕ**

1. При предоставяне на ипотечни кредити Банката приема реални /ипотека на ликвидни недвижими имоти, находящи се на територията на Република България, чиято дисконтирана, съгласно правилата ѝ, стойност е не по-малка от определен процент от размера на кредита/ и лични обезпечения /поръчителство, гаранция, др./. Обезпеченията се учредяват в полза на Банката по определения в закона ред.
2. Банката приема следните обезпечения /изброяването не е изчерпателно/:
  - 2.1. Ипотека върху недвижим имот, собственост на кредитополучателя или трето лице.
  - 2.2. С оглед обезпечаване погасяването на Кредита, Банката може да изиска и:
    - 2.2.1. Залог по реда на Закона за задълженията и договорите (ЗЗД) върху вземане по открита при Банката банкова сметка или друго вземане по договор, включително трудов договор или заповед (при служебно правоотношение).
    - 2.2.2. Участие като страна по Договора на Солидарен длъжник – лице, което, на основание чл. 101 и при условията на чл. 121-127 от ЗЗД, отговаря солидарно с Кредитополучателя за изпълняване на задълженията му за погасяване на Кредита, от момента на възникването на тези задължения до окончателното им погасяване, съгласно Договора и настоящите ОУ.
    - 2.2.3. Учредяването на поръчителство чрез сключването на договор между Банката и Поръчител – лице, което, на основание и при условията на чл. 138-148 от ЗЗД, отговаря солидарно с Кредитополучателя за изпълняване на задълженията му да погаси Кредита, от момента на възникването на тези задължения до окончателното им погасяване, съгласно Договора и настоящите ОУ. При неизпълнение на задълженията по Договора от Кредитополучателя Поръчителят се задължава, при първа покана от Банката, доброволно да погаси неиздължените суми по Кредита. Пълното погасяване на Кредита погасява и отговорността на Поръчителя. При частично изпълнение отговорността на Поръчителя се редуцира съответно.
    - 2.2.4. Издаване на запис на заповед или менителница. Когато задълженията по договора за кредит са гарантирани чрез издаването на запис на заповед или менителница, след всяко плащане Банката привежда незабавно в съответствие с остатъка по задължението, а при пълно погасяване незабавно връща издадения запис на заповед или менителница на Кредитополучателя.
    - 2.2.5. Други обезпечения, които законът допуска.
3. При обезпечение – ипотека върху недвижим имот се извършва оценка на имота по възлагане от Банката за сметка на кредитополучателя. Оценката се възлага на лице, вписано в регистъра на независимите оценители по чл. 15 от Закона за независимите оценители и получило сертификат за правоспособност на независим оценител. Банката гарантира, че дейността на оценителя, на когото е възложена оценката е отделена от процеса на кредитиране, така, че той да може да направи безпристрасна и обективна оценка

За Банката: .....

.....  
(имена по документ за самоличност)

Кредитополучател: .....

.....  
(имена по документ за самоличност)

Кредитополучател: .....

.....

(имена по документ за самоличност)

Поръчител: .....

.....

(имена по документ за самоличност)

3. В случаите, когато целта на отпуснатия от Банката кредит е рефинансиране на кредит в друга банка, обезпечен с имота, обезпечаващ и отпуснатия от Банката кредит, Кредитополучателят следва в едномесечен срок от усвояването да представи в Банката вписана в Агенция по вписвания молба-съгласие от рефинансираната банка за заличаване на вписаната в нейна полза ипотека.

4. В случаите, когато кредитът е обезпечен с ипотеки върху повече от един недвижим имот и/или с други видове обезпечения, по преценка на Банката се допуска освобождаване на обезпечение по искане на Кредитополучателя, след преценка на оставащите в полза на Банката обезпечения.

5. Банката застрахова в ЗАД "Армеец" за своя сметка и в своя полза недвижимият имот/и/, предмет на обезпечението, за застрахователни рискове съгласно рамков договор, сключен със застрахователя. Застраховката е групова, като срокът на застрахователното покритие за всеки отделен обект е равен на срока на договора за кредит. При предсрочно погасяване на кредита този срок се прекратява на датата на предсрочното погасяване на дълга.

6. При застраховка, сключена в полза на кредитор, между застраховател и застраховащ, който е длъжник, или трето лице, което е заложен или ипотекарен длъжник по кредита, при настъпване на застрахователното събитие застрахователят отговаря пред кредитора до размера на застрахователната сума за непогасената част от задължението, за обезпечение на което е сключен застрахователният договор, включващо главници, лихвите и разноските към датата на настъпване на застрахователното събитие.

## **XII. ИЗВЪНСЪДЕБНО УРЕЖДАНЕ НА СПОРОВЕ**

1. Възражения и жалби във връзка със сключването и изпълнението на договор за кредит се подават до директора на банковия клон, чрез който е предоставен кредита.

2. Кредитополучателят има право да сезира секторна помирителна комисия, разглеждаща спорове в областта на финансовите услуги, създадена по реда на глава девета, раздел III от Закона за защита на потребителите, когато са нарушени неговите права и законни интереси. Когато Банката не се произнесе в срок от 30 дни от получаване на възражението или когато решението на Банката не удовлетворява Кредитополучателя, спорът може да бъде отнесен за разглеждане от съответния орган за алтернативно решаване на спорове по изречение първо. Подаването на възражение или жалба до Банката във връзка с договора за кредит не е задължителна предпоставка за образуване на помирително производство.

3. Кредитополучателят има право да подава жалби, свързани с договора за потребителски кредит или с договора за посредничество за предоставяне на потребителски кредит, до Комисията за защита на потребителите на адрес гр. София, ул. "Врабча" №1

## **XIII. ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ**

1. При противоречие между разпоредбите на настоящите Общи условия и императивна законова разпоредба се прилага действащият закон.

2. При противоречие между разпоредбите на настоящите Общи условия и договора за кредит и/или договора за обезпечение се прилагат клаузите на съответния договор. Противоречие е налице единствено когато един и същи въпрос е уреден в Договора и настоящите общи условия по взаимно изключващ се начин. Във всички останали случаи се приема, че съдържанието на настоящите общи условия допълва това на Договора.

3. Използваните в Договора понятия имат значението, посочено в настоящите Общи условия.

4. Настоящите Общи условия са неразделна част от съдържанието на всеки един договор за ипотечен кредит, по който страна е Банката.

Настоящите Общи условия са изготвени на основание ЗКНИП и са одобрени с решение на Управителния съвет на Централна кооперативна банка АД по - Протокол № 4 от 23.01.2020 г., в сила от 17.02.2020 г. и са изменени и допълнени с решение по протокол № 28 от 09.07.2020, в сила от 15.07.2020 г. и с решение по протокол №8 от 13.02.2025г., в сила от 17.02.2025г.

За Банката: .....

.....  
(имена по документ за самоличност)

Кредитополучател: .....

.....  
(имена по документ за самоличност)

Кредитополучател: .....

.....  
(имена по документ за самоличност)

Поръчител: .....

.....  
(имена по документ за самоличност)

Дата: .....

За Банката: .....  
.....  
(имена по документ за самоличност)

Кредитополучател: .....  
.....  
(имена по документ за самоличност)

Кредитополучател: .....  
.....  
(имена по документ за самоличност)

Поръчител: .....  
.....  
(имена по документ за самоличност)

Декларирам, че съм съгласен с приложимите към договор за ..... № ..... / ..... г., с кредитор Централна кооперативна банка АД, Общи условия на Централна кооперативна банка АД за предоставяне на кредити за недвижими имоти на физически лица и че при сключването на договора съм получил подписан от упълномощен представител на банката екземпляр от цитираните Общи условия.

Дата: .....

Кредитополучател: .....  
.....  
(имена по документ за самоличност)

Кредитополучател: .....  
.....  
(имена по документ за самоличност)

Поръчител: .....  
.....  
(имена по документ за самоличност)

За Банката: .....  
.....  
(имена по документ за самоличност)  
Кредитополучател: .....  
.....  
(имена по документ за самоличност)

Кредитополучател: .....  
.....  
(имена по документ за самоличност)  
Поръчител: .....  
.....  
(имена по документ за самоличност)