



Обща информация за предлаганите от ТОКУДА БАНК АД на потребители кредити за недвижими имоти по Закона за кредитите за недвижими имоти на потребители /ЗКНИП/ в сила от 31.05.2022 г.

Този документ има за цел да предостави обща информация за условията, при които ТОКУДА БАНК АД предоставя на потребители кредити за недвижими имоти „РИТЪМЪТ НА ТВОЕТО БЪДЕЩЕ“, както и да даде основни насоки на потребителите за вземане на информирано решение.

Конкретните условия, при които ТОКУДА БАНК АД предоставя кредит „РИТЪМЪТ НА ТВОЕТО БЪДЕЩЕ“, се договарят индивидуално в договора за кредит, който се сключва между ТОКУДА БАНК АД и потребителя /кредитополучателя/.

Предоставянето на тази Обща информация не задължава ТОКУДА БАНК АД да сключи договор за банков кредит със съответния потребител. Решение за предоставяне на кредит на потребител се приема от компетентните органи на ТОКУДА БАНК АД съобразно действащите вътрешни правила и процедури.

1. Данни, идентифициращи кредитора. Потребител, съдлъжник, поръчител по договор за кредит за недвижим имот:

Кредитор е ТОКУДА БАНК АД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 813155318, със седалище и адрес на управление в гр. София 1000, район “Възраждане”, ул. “Георг Вашингтон” №21 /наричано за краткост по-долу „Кредитора“ или „Банката“/.

Потребител по договор за кредит за недвижим имот може да бъде пълнолетно и дееспособно физическо лице, което при сключването на договора действа извън рамките на своята търговска, стопанска или професионална дейност /наричан по-долу „потребител“ или „кредитополучател“/.

Банката има право да изиска привличането на друго лице/други лица (различно/и от потребителя) като съдлъжник/ци или поръчител/и по договора за кредит за недвижим имот. Съдлъжникът и поръчителят отговарят солидарно с потребителя (при условията на чл.121 и следващите от Закона за задълженията и договорите) за изплащането на всички задължения по договора за кредит.

2. Цели, за които може да се използва кредитът:

Кредитът се предоставя за една или няколко от долупосочените цели:

2.1. За закупуване на жилищен имот, за който има издадено Удостоверение за въвеждане в експлоатация/Разрешение за ползване (Акт 16), в т.ч. за ремонт и обзавеждане (до 30% от размера на кредита).

2.2. За рефинансиране на ипотечен кредит от друга финансова институция, с амортизация на рефинансирания кредит минимум 24 месеца към датата на усвояване на кредита в ТОКУДА БАНК АД, в т. ч. за ремонт и обзавеждане (до 30% от размера на кредита).

3. Видове обезпечения. Оценка на недвижимите имоти:

3.1. Като обезпечение по кредита се приема първа по ред договорна или законна ипотека в полза на ТОКУДА БАНК АД върху недвижими жилищни имоти, монолитно строителство, находящ се в областен град на територията на Република България.

3.2. При сключване на договора за кредит кредитополучателят трябва да предостави на Банката оценка на недвижимия/ите имоти – обезпечение по кредита - от сертифициран оценител, отговарящ на изискванията на ЗКНИП.

При поискване от Банката, но не по-често от веднъж на 36 (тридесет и шест) месеца, кредитополучателят трябва да предостави на Банката нова оценка /преоценка/ на недвижимия/ите имот/и – обезпечение по кредита - от сертифициран оценител, отговарящ на изискванията на ЗКНИП.

Разходите за първоначална оценка и за периодична оценка /преоценка/ на обезпечението по кредита от оценител, отговарящ на изискванията на ЗКНИП, са за сметка на кредитополучателя. Ако оценката/преоценката на обезпечението се извършва от оценител, който е служител на Банката, дължимата такса е съгласно Тарифата на Банката.

В случай, че приетата от Банката стойност на обезпечението е определена на база данъчна оценка на недвижимия имот, кредитополучателят се задължава да представя на Банката актуално удостоверение за данъчна оценка на имота не по-често от веднъж на всеки 36 (тридесет и шест) месеца от срока на кредита */приложимо само в случай, че стойността на имота се определя на база на удостоверение за данъчна оценка за имота/.*

4. Възможен срок на договора за кредит:

– до 20 години.

5. Срок за вземане на решение от потребителя за сключване на договор за кредит:

След извършване на анализ и оценка на кредитоспособността на потребителя и при условие, че компетентните органи в Банката са одобрили предоставянето на кредита, Банката отправя към потребителя обвързващо предложение за сключване на договор за кредит чрез предоставяне на проект на договора за кредит, съдържащ всички индивидуално договорени между Банката и потребителя условия. След получаването на обвързващото предложение /проекта на договора за кредит/ потребителят разполага със срок 14 дни за вземане на решение за сключване на договор за кредит – в този срок предложението е обвързващо за Банката, а потребителят може да го приеме във всеки един момент до изтичането на срока.

6. Размер и валута на кредита:

6.1. Валута на кредита:

Валутите, в които ТОКУДА БАНК АД предоставя кредити за недвижими имоти на потребители, са лева /BGN/ и евро /EUR/.

В случай, че по време на действието на сключен договор за кредит в евро /EUR/ се промени (повиши или намали) курсът на еврото спрямо националната валута, това ще доведе до съответна промяна на равностойността в национална валута на неизплатения остатък от кредита, респективно до промяна на равностойността в национална валута на общата сума, дължима от потребителя по договора за кредит.

6.2. Размер на кредита

Размерът на кредита се определя в зависимост от вида/местонахождението на обезпечението, приетата Пазарна стойност на обезпечението и от избора от клиента режим на отговорност:

6.2.1. При пълна отговорност на кредитополучателя с цялото му имущество:

До 60% *LTV* – коефициент *loan-to-value* (размер на кредита/приетата Пазарна стойност на обезпечението).

Например: При предоставено обезпечение – жилищен имот, находящ се в гр .София, монолитно строителство, с приета от Банката пазарна стойност в размер на 100 000 лева, максималният размер на кредита би бил 60 000 лева.

6.2.2 При отговорност на кредитополучателя до размера на обезпечението:

Посочените по-горе коефициенти се намаляват с 10 процентни пункта.

7. Вид на лихвения процент, приложим към кредита:

7.1. Кредитите, обезпечени с ипотека, предоставяни от ТОКУДА БАНК АД на потребители, се олихвяват с годишна лихва, както следва:

а) за първите осемнадесет месеца месеца /в зависимост от LTV/ от срока на кредита, считано от датата на първо предоставяне на средства по кредита: фиксиран лихвен процент, който се начислява върху неизплатената част от главницата по кредита

и

б) за останалия период от срока на кредита (т.е. от изтичането на първите осемнадесет месеца или двадесет и четири месеца от срока на кредита до падежа на кредита/до окончателното му погасяване): променлив лихвен процент, равен на сбора от стойността на:

- i. основния лихвен процент /ОЛП/ за съответния календарен месец плюс фиксирана надбавка /*за кредити в лева/,
- ii. тримесечния EURIBOR за съответния период плюс фиксирана надбавка /*за кредити в евро/,

който променлив лихвен процент се начислява върху неизплатената част от главницата по кредита.

с) В зависимост от LTV, лихвата може да е променлива за целия срок на кредита, равна е на сбора от стойността на:

- i. основния лихвен процент /ОЛП/ за съответния календарен месец плюс фиксирана надбавка /*за кредити в лева/,
- ii. тримесечния EURIBOR за съответния период плюс фиксирана надбавка /*за кредити в евро/

с.1.) Приложимите по кредитите референтни лихвени проценти /«РЛП»/, а именно основният лихвен процент /ОЛП/ или тримесечният EURIBOR, могат да се променят по методиката, посочена в т.7.3. по-долу и на интернет страницата на Банката.

В случаите на отрицателна стойност на ОЛП/тримесечния EURIBOR, същият се приема за стойност 0,00% (нула процента) за целите на определяне на променливия лихвен процент по кредитите.

с.2.) Методиката за определяне на променливия лихвен процент се включва в договора за кредит и не може да бъде променяна едностранно от Банката след сключването му.

с.3.) Фиксираната надбавка не може да бъде променяна едностранно за целия срок на съответния договор за кредит.

д) При избран от кредитоискателя режим на отговорност до размера на обезпечението по кредита (т.6.2.2.), лихвеният процент се завишава с 1 процентен пункт.

Лихвата се определя конкретно в индивидуалния договор за банков кредит, който се сключва между Банката и потребителя.

7.2. Фиксираният лихвен процент е постоянен за първите осемнадесет месеца или първите двадесет и четири месеца от срока на кредита в зависимост от LTV-то.

7.3. РЛП е лихвеният процент, използван като основа за изчисляване на приложимия по кредитите променлив лихвен процент съгласно т.7.1.(b) и т.7.1.(c) по-горе. РЛП се определя по методика, утвърдена от Управителния съвет на Банката:

а) За РЛП по кредити в лева Банката използва пазарен индекс, представляващ основният лихвен процент /ОЛП/, обявяван на интернет-страницата на Българска народна банка /БНБ/ www.bnb.bg. Основният лихвен процент е в сила за периода от първия до последния ден на календарния месец, за който се отнася и е при лихвена конвенция “365/360” („реален брой изминали дни/360“). Форматът на ОЛП е с 2 знака след десетичната запетая.

Преизчисляването на променливия лихвен процент по кредита се извършва от Банката на

първо число на всеки месец /а ако то е неработен ден – на първия следващ работен ден/, като към стойността на ОЛП за съответния календарен месец се прибави фиксираната надбавка, договорена между страните по договора за кредит.

В случай, че в първия ден на съответния календарен месец на интернет-страницата на БНБ не е публикувана стойност на ОЛП, Банката прилага последно публикуваната от БНБ стойност на ОЛП.

б) За РЛП по кредити в евро Банката използва пазарен индекс, представляващ 3 /три/-месечния EURIBOR за евро. Тримесечният EURIBOR се преизчислява и променя от Банката на тримесечна база, 4 (четири) пъти в годината – на всяко 20-то число на месеците януари, април, юли и октомври от срока на договора за банков кредит, съгласно стойностите на тримесечния EURIBOR, обявени на интернет-страницата на Европейската банкова федерация /ЕБФ/, два работни дни преди 20-то число на горепосочените месеци.

В случай, че 2 /два/ работни дни преди всяко 20-то число на месеците, определени в тази т.7.3.(б), на интернет-страницата на ЕБФ не е публикувана стойност на тримесечния EURIBOR и в случай, че в 12.00 часа българско време на следващия работен ден продължава да няма обявена стойност на тримесечния EURIBOR, ТОКУДА БАНК АД прилага последно публикуваната на интернет-страницата на ЕБФ стойност на тримесечния EURIBOR.

ТОКУДА БАНК АД информира своите клиенти – потребители за всяка промяна на приложимия референтен лихвен процент чрез предоставяне на информация за новите стойности на ОЛП, респективно на тримесечния EURIBOR, достъпна в банковите салони на Банката и на интернет страницата на ТОКУДА БАНК АД.

След сключване на договора за кредит разходите по кредита за кредитополучателя може да се променят при промяна на референтния лихвен процент (ОЛП/тримесечния EURIBOR), използван като основа за изчисляване на приложимия по кредита променлив лихвен процент.

След сключване на договора за банков кредит при промяна на променливия лихвен процент, приложим по кредита, по реда и при условията на договора за банков кредит, общият разход по кредита за кредитополучателя се променя съответно.

8. Представителен пример за общия размер на кредита, общите разходи по кредита за потребителя, общата сума, дължима от потребителя и годишния процент на разходите /ГПР/ по кредита:

Кредит за 100 000 лева за 15 години при LTV по-малко от 50% с месечни анюитетни погасителни вноски, при фиксиран лихвен процент за първите 18 месеца и променлив лихвен процент за останалия срок на кредита:

При кредит с размер 100 000 лева, срок 15 години (180 месеца), с месечни анюитетни погасителни вноски, при фиксиран лихвен процент за първите 18 месеца и променлив лихвен процент за останалия срок на кредита - **ГПР 2.42%**. Фиксиран лихвен процент за първите 18 месеца – 1.90% и променлив лихвен процент за останалия срок на кредита, формиран от основният лихвен процент /ОЛП/ за съответния календарен месец + фиксирана надбавка в размер на 2,30 процентни пункта; месечна вноска за първите 18 месеца – 640.08 лв., месечна вноска за останалите 162 месеца – 657,05 лв., еднократна такса за откриване на разплащателна сметка 2,00 лв., месечна такса за поддръжка на разплащателна сметка с дебитна карта 3.00 лв., комисиона за първоначално проучване – 100 лева, месечна такса за обслужване на кредитна карта MasterCard Bonus Cash – 3.50 лева, както и ползване на интернет банкиране с безплатна регистрация. Обща дължима сума 119 186.89 лв. При изчисляване на ГПР не са включени разходите за застраховки, оценка и учредяване на обезпеченията. Примерът е изчислен при приета стойност на ОЛП в размер на 0,00%.

9. Възможни допълнителни разходи по кредита, които не са включени в общите разходи по кредита за потребителя, дължими по договора за кредит:

В общите разходи по кредита не са включени:

- a) разходите, които кредитополучателят заплаща при неизпълнение на задълженията си по договора за кредит;
- b) нотариалните такси и таксата за вписване при евентуално прехвърляне на собствеността на недвижимия имот;
- c) таксите и разходите, свързани с учредяване/вписване/подновяване/заличаване на обезпеченията по кредита;
- d) разходите за ежегодна застраховка на недвижимия/ите имот/и – обезпечение по кредита;
- e) разходите за първоначална и периодична оценка на недвижимия/ите имот/и – обезпечение по кредита;
- f) комисионата за промяна на условията по договора по искане на кредитополучателя;
- g) комисионата за предсрочно погасяване (в случаите, когато предсрочното погасяване е извършено преди изплащане на 12 месечни погасителни вноски от усвояването на кредита).

10. Възможни начини за изплащане на кредита:

Кредитополучателят избира един от следните начини за изплащане на кредита:

10.1. на равни месечни погасителни вноски, включващи главница и лихва (анюитетни вноски) и една последна изравнителна вноска, включваща остатъка от неизплатената част от главницата и дължимата лихва;

10.2. на равни месечни погасителни вноски по главницата (рати) и лихва върху неизплатената част от главницата и евентуално една последна изравнителна вноска, включваща остатъка от неизплатената част от главницата и дължимата лихва.

Потребителят избира начина за изплащане на кредита и го посочва в искането за кредит.

Пример за броя, периодичността и размера на погасителните вноски се съдържа в т.8 по-горе.

11. Кредит с gratuitен период по главница: не се допуска.

12. Условия за предсрочно погасяване на кредита:

Кредитополучателят има право по всяко време да погаси изцяло или частично задълженията си по договора за кредит, преди изтичане на срока на кредита.

За целта кредитополучателят трябва да входи в Банката писмено искане и да осигури по разплащателната си сметка, обслужваща кредита, необходимата сума за предсрочното погасяване на задълженията му по договора за кредит.

В случай на предсрочно погасяване кредитополучателят се задължава да осигури по разплащателната си сметка в Банката и сума, достатъчна за заплащането на комисиона при предсрочно погасяване (когато такава се дължи).

Когато кредитополучателят отправи изрично искане за предсрочно погасяване на кредита, Банката своевременно му предоставя информация за размера на оставащата част от общия размер на кредита, общите разходи за оставащата част от срока на договора преди предсрочното погасяване и размера на комисионата за предсрочно погасяване (когато такава се дължи).

13. Допълнителни услуги, които потребителят е длъжен да ползва, за да получи кредита или за да получи кредита при предлаганите условия:

13.1. откриване при ТОКУДА БАНК АД и поддържане на разплащателна сметка с активна дебитна карта, обслужваща кредита /предоставянето, усвояването и погасяването му/, с титуляр кредитополучателя;

13.2. изготвяне на оценка, респективно на периодична оценка /преоценка/ на недвижимия/ите имот/и – обезпечение по кредита; тези оценки/преоценки се извършват от оценител, отговарящ на изискванията на ЗКНИП; преоценката може да бъде извършена от оценител, отговарящ на изискванията на ЗКНИП, който е служител на Банката;

13.3. сключване и поддържане през целия срок на договора за кредит на застраховка на недвижимия/ите имот/и – обезпечение по кредита - в размер на 100% (сто процента) приетата от Банката пазарна стойност; застрахователната полица следва да покрива всички присъщи рискове

за недвижими имоти - пожар, експлозия, природни бедствия, земетресение, злоумишлени действия на трети лица (*което е приложимо*) и други, по преценка на Банката; Банката трябва да е посочена като първи бенефициент и единствен получател на застрахователните суми /обезщетения/; Банката е длъжна да приема застрахователни полици на застрахователи, с които тя работи, както и полици на застрахователи по смисъла на Кодекса за застраховането, с които тя не работи, но които осигуряват равностойно покритие;

13.4. откриване при ТОКУДА БАНК АД и поддържане на сметка за кредитна карта и издаване на такава;

13.5. ползване на Интернет банкиране.

14. Предупреждение за възможните последици при неизпълнение на задълженията, свързани с договора за кредит:

14.1. Банката предупреждава кредитополучателя, че при забава в плащането (пълно или частично) на месечните погасителни вноски по кредита (главница и/или лихва) от страна на кредитополучателя, последният дължи на Банката заплащане на обезщетение за забава. Обезщетението за забава е в размер на законната лихва по просрочени задължения и се начислява върху просрочената част от главницата и/или лихвата по кредита за времето на забава, до окончателното изплащане на просрочената част от главницата и/или лихвата.

14.2. Банката предупреждава кредитополучателя, че при неизпълнение на задължението му за предоставяне на Банката на оценка и на периодична оценка /преоценка/ на недвижимия/ите имот/и – обезпечение по кредита, Банката има право да извърши съответните разходи за изготвяне на оценка/преоценка на обезпечението от сертифициран оценител, отговарящ на изискванията на ЗКНИП, за сметка на кредитополучателя. В този случай кредитополучателят се задължава да възстанови незабавно на Банката всички извършени разходи за изготвянето на оценката, като Банката има право да събере служебно дължимите ѝ суми от всички сметки на кредитополучателя, открити при нея. Когато сертифицираният оценител е служител на Банката, разходите за извършване на оценката са съгласно Тарифата на Банката.

14.3. Банката предупреждава кредитополучателя, че при неизпълнение на задължението му за сключване и поддържане през целия срок на договора за кредит на застраховка на недвижимия имот – обезпечение по кредита, Банката да има право да сключи/поднови застраховките за сметка на кредитополучателя. В този случай кредитополучателят се задължава да възстанови незабавно на Банката всички извършени разходи за сключването/подновяването на застраховките, като Банката има право да събере служебно дължимите ѝ суми от всички сметки на кредитополучателя, открити при нея.

14.4. Банката предупреждава кредитополучателя, че при неплащане (частично или пълно) в срок на която и да е вноска по главницата и/или лихвата съгласно договора за кредит, на дължима такса или комисиона, както и при настъпването на който и да е друг случай на неизпълнение, предвиден в договора за кредит или в действащото българско законодателство, Банката предоставя на кредитополучателя 7 /седем/ дневен срок за доброволно изпълнение. Банката има право едностранно, след безрезултатното изтичане на посочения в предходното изречение срок за доброволно изпълнение, да обяви пълния размер на неизплатената част от главницата по кредита за предсрочно изискуем и по свой избор и преценка да предприеме всички или някои от следните действия:

a) да пристъпи към служебно събиране на своите изискуеми вземания по договора за кредит от сумите, налични по банковите сметки на кредитополучателя, открити при ТОКУДА БАНК АД;

b) да пристъпи към принудително събиране на всички дължими и изискуеми суми по договора за кредит по реда, предвиден в действащото българско законодателство;

c) да предприеме всички подходящи действия и мерки за запазване на стойността и

целостта на имуществото, предоставено като обезпечение по кредита и на правата си на обезпечен кредитор, включително, но не само: да поиска и получи държането на недвижимия/ите имот/и, предоставен/и като обезпечение; да постави охрана на имота/ите, както и да извършва други подходящи според случая действия, за което кредитополучателят трябва да оказва пълно съдействие на Банката;

d) да упражни всякакви други права като кредитор, предвидени в приложимото българско законодателство.

Ако в договора за кредит страните са се уговорили, че кредитополучателят отговаря до размера на обезпечението, при обявяване на кредита за предсрочно изискуем Банката има право да насочи принудително изпълнение върху даденото обезпечение по договора за кредит по предвидения за това в закона ред или под формата на доброволна продажба от собственика/ниците на обезпечението със съгласието на Банката. С получената цена от публичната продан или доброволната продажба Банката се удовлетворява изцяло и окончателно.

Ако в договора за кредит страните са се уговорили, че кредитополучателят носи пълна отговорност по реда на чл.133 от Закона за задълженията и договорите, при обявяване на кредита за предсрочно изискуем Банката има право да насочи принудителното изпълнение върху цялото имущество на кредитополучателя. В този случай Банката, по свой избор, насочва изпълнението върху даденото обезпечение по кредита и/или върху останалата част от имуществото на кредитополучателя и имуществото на съдлъжниците (когато има такива), по реда на действащото законодателство.

Всички спорове, възникнали при или по повод изпълнението на договора за кредит, ще се разрешават със съвместните усилия на страните по него и по реда на "Процедура за управление на жалби", утвърдена от Управителния съвет на Банката, налична на интернет страницата на Банката www.tokudabank.bg.

Кредитополучателят има право да подаде в Банката възражение, а Банката се задължава да се произнесе и да уведоми писмено кредитополучателя за своето решение в срок до 30 /тридесет/ дни от получаването му. Възражения могат да се подават във всеки офис на ТОКУДА БАНК АД, както и на адреса на Централното управление: гр. София 1000, район „Възраждане“, ул. „Георг Вашингтон“ №21. В случай, че Банката не се произнесе в предвидения срок, както и когато решението не удовлетворява кредитополучателя, той има право да отнесе спора за разглеждане от Секторната помирителна комисия за разглеждане на спорове в областта на финансови услуги към Комисията за защита на потребителите на адрес: гр. София 1000, ул. „Врабча“ №1, ет.4 www.kzp.bg. Банката ще участва като страна в помирително производство.

В случай, че страните по спора не постигнат споразумение или спорът не бъде разрешен по горепосочения извънсъдебен ред, спорът се решава от компетентния български съд.

Настоящата Обща информация за предлаганите от ТОКУДА БАНК АД на потребители кредити за недвижими имоти по Закона за кредитите за недвижими имоти на потребители /ЗКНИП/ е приета с решение на Управителния съвет на ТОКУДА БАНК АД от 09.08.2021 г. и влиза в сила от датата на приемането ѝ.

Изменения в настоящата Обща информация са приети с решение на Управителния съвет на ТОКУДА БАНК АД от 31.05.2022 г. и влизат в сила от датата на приемането им.