



**КРЕДИТИ ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ НА
ПОТРЕБИТЕЛИ
„В СЕГАШНО ВРЕМЕ“**

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 17.06.2019 г.

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

Конкретните условия, при които ТОКУДА БАНК АД предоставя кредит – „В сегашно време“, 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, 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 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 (Акт 16), в т.ч. за ремонт и обзавеждане до 30% от размера на кредита или рефинансиране на такъв кредит от друга банка.

2.2. За закупуване на нежилищен имот, за който има издадено Удостоверение за въвеждане в експлоатация (Акт 16) или рефинансиране на такъв кредит от друга банка.

2.3. За текущи нужди или за рефинансиране на такъв кредит от друга банка.

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 недвижим имот, находящ се на територията на Република България, собственост на кредитополучателя, съдлъжника, поръчителя или трето задължено лице – ипотекарен длъжник.

Информация за видовете имоти, които Банката приема като обезпечение:

3.1.1. монолитни жилищни постройки, които са въведени в експлоатация с надлежни документи;

3.1.2. монолитни търговски площи и офиси, които са въведени в експлоатация с надлежни документи;

3.1.3. панелни жилищни имоти, само при условие, че сборът от изминалия експлоатационен срок на имота и срока на кредита не надвишава 60 години.

3.1.4. земеделска земя 1-4 категория.

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

При поискване от Банката, но не по-рядко от веднъж на 36 (тридесет и шест) месеца, кредитополучателят трябва да предоставя на Банката нова оценка /преоценка/ на недвижимия имот – 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 но имота не по-рядко 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:

4.1. За закупуване на жилищен имот, за който има издадено Удостоверение за въвеждане в експлоатация (Акт 16), в т.ч. за ремонт и обзавеждане до 30% от размера на кредита или рефинансиране на такъв кредит от друга банка – до 30 години;

4.2. За закупуване на нежилищен имот, за който има издадено Удостоверение за въвеждане в експлоатация (Акт 16) или рефинансиране на такъв кредит от друга банка – до 20 години;

4.3. За текущи нужди или за рефинансиране на такъв кредит от друга банка – до 15 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) курса 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 изборния от клиента режим на отговорност:

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

Вид обезпечение и разположение	Монолитно жилищно строителство				Търговски площи и офиси			Панелно жилищно строителство		зеделска земя 1-4 категория	
	в градовете София, Пловдив, Варна, Бургас и Стара Загора	в останалите градове	във вилни зони и ваканционни райони в радиус до 25 км около София, Пловдив, Бургас, Варна и Стара Загора	в селски райони	в градовете София, Пловдив, Варна, Бургас и Стара Загора	в останалите градове	във вилни зони и ваканционни райони в радиус до 25 км около София, Пловдив, Бургас, Варна и Стара Загора	в градовете София, Пловдив, Варна, Бургас и Стара Загора	в останалите градове	в районите на Добрич, Силистра, Русе, Разград, Варна, Ямбол, Пловдив и Пазарджик	в останалите райони
LTV	85%	75%	60%	50%	85%	75%	60%	75%	55%	85%	65%

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 85 000 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 две години 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 две години 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.

b.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% (нула процента) за целите на определяне на променливия лихвен процент по кредитите.

b.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.

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

с) При избран от кредитоискателя режим на отговорност до размера на обезпечението по кредита (т.б.2.2.), лихвеният процент се завишава с един 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 две години от срока на кредита.

7.3. РЛП е лихвеният процент, използван като основа за изчисляване на приложимия по

кредитите променлив лихвен процент съгласно т.7.1.(b) 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/ - <http://www.euribor-ebf.eu> или на финансовите сайтове: www.euribor.org или www.about-euribor.html (за евро), 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.(b), на нито един от посочените финансови сайтове 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 съответните сайтове стойност на тримесечния EURIBOR.

ТОКУДА БАНК АД информира своите клиенти – потребители за всяка промяна на приложимия референтен лихвен процент преди влизането ѝ в сила, 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 ГПР по кредита:

8.1. За покупка на нежилищен имот / За текущи нужди: Кредит за 70 000 лева за 15 години с месечни анюитетни погасителни вноски при фиксиран лихвен процент за първите 24 месеца и променлив лихвен процент за останалия срок на кредита:

При кредит с размер 70 000 лева, срок 15 години (180 месеца), с месечни анюитетни погасителни вноски при фиксиран лихвен процент за първите 24 месеца и променлив лихвен процент за останалия срок на кредита - **ГПР 3,49%**. Фиксиран лихвен процент за първите 24 месеца – 2,90 % и променлив лихвен процент за останалия срок на кредита, формиран от основният лихвен процент /ОЛП/ за съответния календарен месец + фиксирана надбавка в размер на 3,40 процентни пункта; месечна вноска за първите 24 месеца – 481.34 лв., месечна вноска за останалите 156 месеца – 496.40 лв. , еднократна такса за откриване на разплащателна сметка 2,00 лв., месечна такса за поддръжка на разплащателна сметка 2,00 лв., комисиона за първоначално проучване – 0,3% върху разрешенния размер на кредита, еднократна такса за изготвяне проект на нотариален акт за учредяване на договорна ипотека/молба за учредяване на законна ипотека върху недвижимия имот – обезпечение по кредита – 120,00 лв. с ДДС. Обща дължима сума 89 682.42 лв. При изчисляване на ГПР не са включени разходите за застраховки, оценка и учредяване на обезпеченията. Примерът е изчислен при приета стойност в размер равен на нула за ОЛП.

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 имот – обезпечение по кредита;
- e) разходите за първоначална и периодична оценка на недвижимия имот – обезпечение по кредита;
- f) комисионата за промяна на условията по Договора по искане на кредитополучателя;
- g) комисионата за предсрочно погасяване (в случаите когато такава се дължи).

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 гратисен период по главница:

По мотивирано искане на кредитополучателя и по преценка на Банката последната предоставя възможност за ползване на гратисен период за погасяване на главницата по кредита максимум до 12 месеца. За времето на гратисния период за главницата кредитополучателят е длъжен да заплаща на Банката дължимата лихва по кредита, като спазването на сроковете и условията по договора за кредит не води до изплащане на общия размер на кредита.

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 входира 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 посочените в т.13 по-долу случаи 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 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 (в случаите, 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, обслужваща кредита /предоставянето, усвояването и погасяването му/, с титуляр кредитополучателя;
- 13.2. изготвяне на оценка, респективно на периодична оценка /преоценка/ на недвижимия имот – 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 имот – обезпечение по кредита - в размер на 100% (сто процента) приетата от

Банката негова пазарна стойност; застрахователната полица следва да покрива всички присъщи рискове за недвижимия имот - 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.

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 имот – обезпечение по кредита, Банката има право да извърши съответните разходи за изготвяне на оценка на обезпечението от сертифициран оценител, отговарящ на изискванията на ЗКНИП, за сметка на кредитополучателя. Когато сертифицираният оценител е служител на Банката, разходите за извършване на оценката са съгласно Тарифата на Банката. 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.

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 имот, предоставен като обезпечение; да постави охрана на имота, 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 отговаря по реда на чл.133 от Закона за задълженията и договорите, при обявяване на кредита за предсрочно изискуем Банката има право да насочи принудително 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, 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 подаване на възражения, разрешаване на спорове и определяне на обезщетения във връзка с предоставянето на кредити на физически лица”, 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 Централно управление: гр. София п.к. 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, пл. „Славейков“ № 4А, ет.3 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 и влиза в сила от 17.06.2019 г. /като отменя Общата информация за предлаганите от ТОКУДА БАНК АД на потребители на кредити за недвижими имоти по ЗКНИП в сила от 01.07.2018 г./.