

ОБЩИЕ УСЛОВИЯ АО ЦЕНТРАЛЬНЫЙ КООПЕРАТИВНЫЙ БАНК
Предоставления физическим лицам кредита на приобретение недвижимости

Настоящие Общие условия (ОУ) регламентируют условия и порядок, в котором АО «Центральный кооперативный банк», с центром и адресом правления: г. София, п.л. 1086, бульвар Цариградско шосе № 87, зарегистрированное в Торговом реестре Агентства по регистрациям за ЕИК831447150 (Банк) предоставляет кредиты на приобретение недвижимости кредитополучателям - физическим лицам, условия освоения, использования, обеспечения и погашения этих кредитов, а также условия и порядок, в которых заключаются и действуют договоры о кредите.

ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Кредит на покупку недвижимости – это кредит, обеспеченный ипотекой или другим схожим обеспечением недвижимости, и кредит в целях приобретения или сохранения вещного права на недвижимость.

В качестве синонима понятия в настоящих ОУ используется также словосочетание “ипотечный кредит”.

Кредит - размер предоставленной в пользование Банком кредитополучателю на основании заключенного договора о кредите (Договор) суммы, а также, соответственно - долг, сформировавшийся в результате и в связи с освоенными суммами основной части, в том числе причитающиеся проценты, сборы, комиссионные и прочие расходы, согласно условиям договора, настоящим ОУ и Тарифам о процентных ставках, сборах и комиссионных Банка (Тарифы).

Кредит в иностранной валюте - это кредит, который деноминирован или в валюте, отличающейся от валюты, в которой кредитополучатель получает доходы или содержит активы, из которых кредит будет погашаться, или в валюте, отличающейся от валюты страны-члена, в которой кредитополучатель пребывал на момент заключения договора о кредите, или в которой расположено его обычное местопребывание.

Кредитополучатель - дееспособное физическое лицо - сторона по Договору об ипотечном кредите, которому Банк предоставил кредит и которое осваивает, использует целенаправленно и возвращает Кредит в сроки и на условиях, предусмотренных договором и настоящими У.

Третье задолженное лицо - дееспособное физическое лицо или юридическое лицо – сторона по заключенному в связи с договором другому договору или по самому договору, которое обязалось, в качестве ипотечного должника, залогодателя, поручителя, солидарного должника и др., нести ответственность перед Банком за счет определенной своей вещи или персонально за выполнение на обязательства кредитополучателя по Договору.

Общий размер кредита - максимальный размер (лимит) или общая сумма, предоставленная Кредитополучателю по Договору о кредите.

Общий расход по кредиту - все расходы, в том числе проценты, комиссионные, сборы и все прочие виды расходов, связанные непосредственно с договором о кредите на приобретение недвижимости, который кредитополучатель должен заплатить, в том числе расходы на дополнительные услуги, связанные с договором о кредите, такие как страховые премии и расходы на оценку недвижимости-предмета обеспечения ;

Общая сумма, причитающаяся с Кредитополучателя - это сумма общего размера предоставленного кредита и общих расходов по кредиту, оговоренные в Договоре.

От имени Банка:

.....
(Имя, отчество, фамилия по удостоверению личности)

Кредитополучатель:

.....
(Имя, отчество, фамилия по удостоверению личности)

Кредитополучатель:

.....
(Имя, отчество, фамилия по удостоверению личности)

Поручитель:

.....
(Имя, отчество, фамилия по удостоверению личности)

Годовой процент расходов (ГПР) - выражающий общие расходы кредитополучателя в связи с кредитом - настоящие или будущие, в виде годового процента, вычисленного на годовой основе от общего размера предоставленного кредита. ГПР вычисляется по формуле, составляющей Приложение 1 к ЗКНИП и служит для сравнения разных предложений в связи с заключением договора о кредите.

Пакетная продажа - это предложение или заключение договора о кредите в пакете с другими отдельными финансовыми продуктами или услугами, причем договор о кредите предлагается кредитополучателю также отдельно, но не обязательно на тех же условиях, как при совместном предложении с дополнительными услугами.

ЗКНИП - Закон о кредитах потребителям на приобретение недвижимости, регулирующий правовую рамку работы Банка в связи с предоставлением физическим лицам кредитов на приобретение недвижимости.

I. ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ

1. Банк предоставляет ипотечные кредиты следующего назначения:

- 1.1. На покупку недвижимости;
 - 1.2. На отделочные работы, ремонт, реконструкцию и обстановку;
 - 1.3. На рефинансирование ипотечных кредитов физических лиц и других кредитных продуктов, предоставляемых другими банками;
 - 1.4. На текущие расходы;
2. Возможны сочетания между перечисленными выше с соответственным указанием на сумму каждого из них в общем размере кредита.

II. МАКСИМАЛЬНЫЙ СРОК И ВАЛЮТА КРЕДИТА

Банк предоставляет кредиты в левах и евро, а срок погашения может быть в рамках до 30 лет.

III. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛУГИ, КОТОРЫМИ КРЕДИТОПОЛУЧАТЕЛЬ ДОЛЖЕН ПОЛЬЗОВАТЬСЯ В СВЯЗИ С КРЕДИТОМ:

Банк может потребовать от кредитополучателя воспользоваться некоторой/некоторыми из следующих услуг:

1. Договором об открытии расчетного счета
2. Договором о страховке недвижимости, если страховка будет не за счет Банка.
3. Расчетом хотя бы за два периодических счета в месяц с использованием услуги «Абонемент на периодические платежи».
4. Договором о выдаче кредитной карты.
5. Услугой „ССВ club“.
6. Использованием овердрафта
7. Использованием интернет-банкинга.

В договор о кредите обязательно заносится/заносятся услуга/услуги, являющиеся обязательными в связи с конкретным кредитом.

IV. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ

1. Заявитель кредита должен подать в Банк письменное Заявление о предоставлении кредита (по форме), вместе с документами и информацией на болгарском языке, необходимыми Банку для анализа и оценки его кредитоспособности. Если документы составлены на иностранном языке, Банк может потребовать представить их вместе с

От имени Банка:

.....
(Имя, отчество, фамилия по удостоверению личности)

Кредитополучатель:

.....
(Имя, отчество, фамилия по удостоверению личности)

Кредитополучатель:

.....
(Имя, отчество, фамилия по удостоверению личности)

Поручитель:

.....
(Имя, отчество, фамилия по удостоверению личности)

заверенным переводом на болгарском языке, сделанным в установленном законом порядке.

2. В связи с предоставлением кредита Банк может поставить заявителю кредита следующие условия:

2.1. Обеспечить собственные денежные средства на финансирование определенной части стоимости запланированной сделки.

2.2. Перечислять определенный процент от заработной платы, определенный процент от доходов или конкретную сумму.

3. На основе полученной предварительной информации о потребностях и предпочтениях, а также о финансовом состоянии заявителя кредита, Банк может предоставить ему экземпляр настоящих общих условий на бумажном носителе на болгарском языке, а также персонализированную информацию о предлагаемом кредите в Европейской стандартизированной информационной форме (ЕСИФ), содержание которой изложено в Приложении № 2 к ЗКНИП. Любая дополнительная информация в связи с заявлением о кредите будет представлена в отдельном документе, прилагаемом к ЕСИФ. По представленной таким образом информации до заключения договора, кредитополучатель имеет право потребовать разъяснений как на предмет условий договора о кредите, так и на предмет условий каждой дополнительной услуги, связанной с ним. Разъяснения клиенту по предыдущему предложению, не являются рекомендацией для выбора кредита.

4. Банк подвергает анализу и оценке кредитоспособность заявителя кредита, учитывая все факторы, в том числе возможность возникновения будущих событий в течение срока действия договора о кредите, связанных с возможностями клиента выполнить свои обязательства по договору о кредите. Оценка кредитоспособности осуществляется на основе информации о доходах и расходах заявителя кредита и другой информации финансового или экономического характера, необходимой для совершения оценки. В целях оценки Банк использует информацию, предоставленную заявителем кредита, которую может проверить выбранным им путем, в том числе при помощи документов от независимых источников или путем проверки в базе данных с соблюдением требований ст.19 Закона о защите персональных данных. В целях оценки кредитоспособности заявителя кредита Банк имеет право потребовать разъяснения в связи с поступившей информацией и документами.

5. Заявитель кредита должен предоставить Банку верную и как можно более полную информацию с тем, чтобы Банк смог оценить его кредитоспособность правильно. Если Банк не сможет оценить кредитоспособность по причине непредоставления информации или если необходимая проверка информации не может быть проделана, то Банк может и не предоставить кредит.

6. На основе анализа и оценки кредитоспособности заявителя кредита, Банк уведомит его своим решением на предмет заявления кредита сроком до 10 рабочих дней со дня поступления заявления, сопровождающегося всеми первоначально потребованными Банком документами. Если будут от заявителя кредита были потребованы дополнительные документы и/или информация, срок начинает течь со дня их поступления в Банк. На основе проделанной оценки кредитоспособности заявителя кредита Банк может отказать предоставить кредит, о чем в сроки по предыдущему предложению уведомляет заявителя кредита. Банк уведомляет заявителя кредита также, если отказ основан на автоматизированной обработке данных. Банк не обязан обосновывать отказ в предоставлении кредита. Если отказ основан на проделанной проверке в Центральном кредитном реестре БНБ или в иной базе данных,

От имени Банка:

.....
(Имя, отчество, фамилия по удостоверению личности)

Кредитополучатель:

.....
(Имя, отчество, фамилия по удостоверению личности)

Кредитополучатель:

.....
(Имя, отчество, фамилия по удостоверению личности)

Поручитель:

.....
(Имя, отчество, фамилия по удостоверению личности)

используемой в Республике Болгарии для оценки кредитоспособности, Банк немедленно уведомляет заявителя кредита о результатах проделанной проверки и о базе данных, в которой была совершена проверка, если предоставление информации не запрещено или не вступает в противоречие с действующим законодательством, правом Европейского Союза или общественным порядком и безопасностью.

7. По оценке кредитоспособности заявителя кредита, Банк отправляет обязывающее предложение о заключении договора путем предоставления проекта договора о кредите, содержащего все индивидуальные условия по договору между сторонами и условия ЕСИФ. По получении проекта договора о кредите заявитель кредита сроком в 14 дней может принять решение о заключении договора о кредите.

8. Действительность решения Банка предоставить кредит погашается по истечении 14-дневного срока по предыдущему п.7 настоящих ОУ.

9. На основе принятого согласно предоставленной до подписания договора информации, решения о предоставлении кредита и обязывающего предложения Банк подписывает с заявителем кредита договор на приемлемых обеими сторонами условиях и с соблюдением принципа конфиденциальности отношений.

V. УСЛОВИЯ ОСВОЕНИЯ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ

1. Кредитополучатель имеет право освоить суммы по кредиту по подписании договора всеми сторонами по нему и соблюдении следующих условий:

1.1. Учреждения договорного обеспечения в предусмотренном законом порядке и внесения записи о них в соответственные реестры.

1.2. Предоставления удостоверений в соответственной для каждого договорного обеспечения форме, удостоверяющих права Банк в качестве первого по порядку обеспеченного кредитора, а также отсутствие зарегистрированных тяжб, прав или претензий со стороны или в пользу третьих лиц, что касается предмета обеспечения.

1.3. Оплачены причитающиеся соответственные сборы и комиссионные в размере, определенном по договору и/или применимом согласно Тарифам на дату возвратности и их начисления.

1.4. Кредитополучатель заключил оговоренные страховки и договоры о пакетных продажах, если это применимо.

2. Банк не разрешает или прекращает освоение кредита, если предоставленное в пользу Банка обеспечение не отвечает указанному в договоре или в настоящих ОУ, и в таких случаях Банк не несет ответственности и не должен возмещать расходы, проделанные в связи с учреждением обеспечения, заключением или выполнением условий договора.

3. Освоение кредита оговоренным между сторонами способом осуществляется путем ведения и учета в бухгалтерских книгах Банка с отражением всех освоенных и восстановленных по нему сумм.

VI. ПРОЦЕНТЫ ОТ ДОЛГА/ПРОЦЕНТНАЯ СТАВКА

1. Конкретный размер причитающихся процентов по кредиту определяется и погашается согласно договору и настоящим ОУ. На освоенную часть кредита начисляется годовая процентная ставка, которая может представлять из себя: **а)** зафиксированную процентную ставку за весь срок договора; **б)** переменную/плавающую процентную ставку, сформированную в виде суммы определенной Советом правления Банка Основной банковской референтной процентной ставки (ОРЛПик), применимой на соответственный период начисления

От имени Банка:

.....
(Имя, отчество, фамилия по удостоверению личности)

Кредитополучатель:

.....
(Имя, отчество, фамилия по удостоверению личности)

Кредитополучатель:

.....
(Имя, отчество, фамилия по удостоверению личности)

Поручитель:

.....
(Имя, отчество, фамилия по удостоверению личности)

процентов, и зафиксированной добавки, определенной по договору, или **в)** сочетание обоих видов за разные периоды кредита.

2. Проценты на период погашения вычисляются за день, на годовой основе 360/360 дней. Проценты погашаются ежемесячно или согласно оговоренной периодичности падежа, согласно плану погашения по договору.

3. ВРЛП_{ик} вычисляется согласно следующей:

МЕТДИКЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ОСНОВНОЙ РЕФЕРЕНТНОЙ ПРОЦЕНТНОЙ СТАВКИ ПО ИПОТЕЧНЫМ КРЕДИТАМ АО ЦЕНТРАЛЬНЫЙ КООПЕРАТИВНЫЙ БАНК

I. ВЫЧИСЛЕНИЕ ОСНОВНОЙ РЕФЕРЕНТНОЙ ПРОЦЕНТНОЙ СТАВКИ

1. Основная референтная процентная ставка по ипотечным кредитам (ОРЛП Ик) АО ЦКБ вычисляется в виде суммы следующих составных, имеющих разный вес при ее определении по следующей формуле:

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

где:

- | | |
|------------------------------|---|
| t₁ | - размер депозитов „Новый бизнес” с договорным матуритетом до 1 года сектора „Хозяйства”; |
| t₂ | - размер депозитов „Новый бизнес” с договорным матуритетом до 1 года сектора „Не финансовые предприятия”; |
| DepRate^{НН} | - процентная ставка в соответственной валюте по депозитам „Новый бизнес” с договорным матуритетом до 1 года хозяйств в болгарской системе Банков; |
| DepRate^{NFI} | - процентная ставка в соответственной валюте по депозитам „Новый бизнес” с договорным матуритетом до 1 года не финансовых предприятий в болгарской системе Банков; |
| MRR | - стоимость минимальных обязательных резервов по депозитам хозяйств в Болгарии; |
| t₃ | - размер процентного индекса в соответственной валюте; |
| InterestIndex | - процентная ставка по депозитам «Новый бизнес» с договорным матуритетом от 3 до 6 месяцев в секторе «Хозяйства» в болгарской системе Банков, что касается кредитов в левах и размера 3-месячного процентного индекса EURIBOR в отношении евро. |
| t₄ | - вес гармонизированного индекса потребительских цен; |
| НІСР | - стоимость гармонизированного индекса потребительских цен; |

* - знак умножения

2. ДЕТАЛЬНАЯ РАСШИФРОВКА СОСТАВНЫХ ОРЛП Ик

2.1. **t_i**- это размер соответственной процентной ставки депозитов/индексов, с которой она присутствует в формуле определения ОРЛП Ик

t₁ + t₂ + t₃ + t₄ = 1, причем стоимость соответственного веса следующая:

t₁ = 40%; t₂ = 25%; t₃ = 20%; t₄ = 15%

От имени Банка:

.....
(Имя, отчество, фамилия по удостоверению личности)

Кредитополучатель:

.....
(Имя, отчество, фамилия по удостоверению личности)

Кредитополучатель:

.....
(Имя, отчество, фамилия по удостоверению личности)

Поручитель:

.....
(Имя, отчество, фамилия по удостоверению личности)

2.2. DepRate - это процентная ставка в соответственной валюте по «Новому бизнесу» по депозитам с договорным матуритетом до 1 года сектора «Хозяйства» и «Не финансовые предприятия» болгарской системы Банков. Эти данные БНБ публикует на месячной основе:

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

2.3. MRR - это стоимость определенных БНБ в Положениях № 21 минимальных обязательных резервов на депозитах в Болгарии, поддерживаемых банками в БНБ, выраженная в процентах от депозитной базы.

2.4. InterestIndex - это размер процентной ставки в левах по депозитам «Новый бизнес» с договорным матуритетом от 3 до 6 месяцев в секторе «Хозяйства», что касается кредитов в левах, которая размещается БНБ по указанному в п. 2.2. настоящей Методики адресу, соответственно - размер 3-месячного процентного индекса EURIBOR по кредитам в евро.

2.5. НИСР - это стоимость общего гармонизированного индекса потребительских цен в Болгарии. В целях вычислений применяется гармонизированный индекс потребительских цен, показывающий изменение по сравнению с соответственным периодом предыдущего года, выраженный в %. Публикуется НИС:

<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. ПОРЯДОК ВЫЧИСЛЕНИЯ ОРЛП ПО ИПОТЕЧНЫМ КРЕДИТАМ, ОРГАНЫ АО ЦКБ, ОТВЕЧАЮЩИЕ ЗА ОПРЕДЕЛЕНИЕ, ЧАСТОТУ ЕГО ИЗМЕНЕНИЯ И ПОРОГА СУЩЕСТВЕННОСТИ

3. На день вступления в силу настоящей методики стоимость ОРЛП Ик Банка определяется на основе составляющих, перечисленных в Разделе I, за последний месяц, на который БНБ, НСИ и ЕЦБ опубликовали данные. При отпадании по объективным причинам индекса, включенного в формулу, его следует по возможности заменить другим аналогичным представительным индексом. В целях настоящей методики представительным является индекс, применяемый хотя бы двумя финансовыми организациями.

4. Размер ОРЛП Ик вычисляется ежемесячно/до 15-го числа соответственного календарного месяца или не позднее первого рабочего дня, следующего за 15-ым числом соответственного месяца, если оно является выходным/ по формуле, описанной в Разделе I, на основе размера составляющих за последний месяц, за который были опубликованы данные со стороны БНБ, НСИ и ЕЦБ. Вычисление производится Дирекцией анализа и управления риском, а стоимость ОРЛП Ик округляется с точностью до второго знака после десятичной запятой с тем, чтобы делилась на 0,1 без остатка.

От имени Банка:

.....
(Имя, отчество, фамилия по удостоверению личности)

Кредитополучатель:

.....
(Имя, отчество, фамилия по удостоверению личности)

Кредитополучатель:

.....
(Имя, отчество, фамилия по удостоверению личности)

Поручитель:

.....
(Имя, отчество, фамилия по удостоверению личности)

5. ОРЛП Ик изменяется, если в ходе текущего вычисления получившаяся стоимость отличается больше чем на 30 б.т. от действительной/реально применимой в отношении клиента стоимости ОРЛП Ик в соответственной валюте. ОРЛП Ик и его составляющие не могут иметь отрицательную стоимость и всегда бывают положительным числом или принимают участие в вычислении, имея стоимость 0.

6. Информация о размере подлежащей применению в отношениях с клиентами стоимости ОРЛП Ик размещается на официальной интернет-странице Банка 15-го числа соответственного календарного месяца или не позднее первого рабочего дня, следующего за 15-ым числом соответственного месяца, если оно является выходным, и вступает в силу на следующий рабочий день.

III. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7. При соблюдении Методики, на основании Решения своего Совета правления, в сроки по п.4 Методики Банк в одностороннем порядке изменяет (увеличивает и уменьшает) размер применимой ОРЛП Ик без надобности подписания специального дополнения к договору, выражающего однозначное согласие Кредитополучателя и третьих обязанных лиц. В случае увеличения стоимости ОРЛП Ик при ее текущем определении (т.е., в ущерб клиенту), Совет правления АО ЦКБ имеет право отложить полностью или частично его вступление в силу до наступления нового основания для изменения, согласно п.5 настоящего раздела Методики, а также отменить в любое время свое решение об отсрочке его вступления в силу, согласно изложенному в Методике. В перечисленных в настоящем пункте гипотезах информация о размере подлежащей применению в отношениях с клиентами стоимости ОРЛП Ик размещается на официальной интернет-странице Банка 15-го числа соответственного календарного месяца или не позднее первого рабочего дня, следующего за 15-ым числом соответственного месяца, если оно является выходным, и вступает в силу на следующий рабочий день.

8. В соответствие с требованиями закона Банк размещает на своем интернет сайте и в салонах Банка для работы с клиентами Методику определения ОРЛП Ик, ее актуальную, применимую в отношениях с клиентами стоимость, а также архив с прежними размерами ее применимой стоимости. В порядке п.6 Методики Банк своевременно уведомляет кредитополучателей об изменении размера ОРЛП Ик и дате, на которую он вступает в силу, путем их размещения на официальной интернет-странице Банка. На любой момент действия договора о кредите Кредитополучатели могут получить информацию о конкретном размере применимой ОРЛП Ик по кредитам в салонах Банка для работы с клиентами и на интернет-странице Банка.

9. С момента изменения действующей на соответственный период начисления процентов ОРЛП Ик, стороны по договору о кредите будут считать процентные условия по кредиту автоматически измененными с соблюдением оговоренной надбавки, и новые процентные условия будут для них обязательными с даты, на которую изменение вступает в силу.

От имени Банка:
.....
(Имя, отчество, фамилия по удостоверению личности)
Кредитополучатель:
.....
(Имя, отчество, фамилия по удостоверению личности)

Кредитополучатель:
.....
(Имя, отчество, фамилия по удостоверению личности)
Поручитель:
.....
(Имя, отчество, фамилия по удостоверению личности)

КОНЕЦ МЕТОДИКИ

VII. ОБЩИЙ РАЗМЕР КРЕДИТА, ОБЩИЕ РАСХОДЫ, СВЯЗАННЫЕ С КРЕДИТОМ, ОБЩАЯ СУММА, ПРИЧИТАЮЩАЯСЯ С КРЕДИТОПОЛУЧАТЕЛЯ, И ГПР:

1. Кредитополучателем оплачиваются также следующие расходы, включенные в общие расходы по кредиту:

1.1. Сборы и комиссионные Банка, определяемые и уточняемые в договоре о кредите. Если у клиента имеется открытый расчетный счет в Банке до подачи заявления о кредите, сборы на открытие расчетного счета не входят в ГПР.

1.2. Расходы на оценку предложенного обеспечения.

1.3. Расходы на страхование принятого обеспечения, если они не идут за счет банка.

2. Далее дан пример общего размера кредита, общих расходов по кредиту для кредитополучателя, общей суммы, причитающейся с кредитополучателя и ГПР по кредиту:

Годовой процент расходов составляет 2,83%, что касается кредита в размере 100 000 левов, срока выплаты 15 лет с процентной ставкой в размере 2.7% (ОРЛП ик + надбавка), в том числе сборы на правовой анализ обеспечения в размере 96 левов, сборы на оценку недвижимости в размере 150 левов, сборы на составление заявления-согласия на снятие с учета одной ипотеки - в размере 60 левов, месячные сборы на обслуживание карточного расчетного счета в размере 2,20 левов. Итоговая причитающаяся сумма составляет 122,426.09 левов, а размер месячного взноса - 676.25 левов.

VIII. ВОЗМОЖНЫЕ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ РАСХОДЫ, ПРИЧИТАЮЩИЕСЯ С КРЕДИТОПОЛУЧАТЕЛЯ, НЕ ВКЛЮЧЕННЫЕ В СОСТАВ ОБЩИХ РАСХОДОВ, СВЯЗАННЫХ С КРЕДИТОМ

1. В ГПР не входят нотариальные сборы и государственные пошлины, причитающиеся в связи с обеспечением кредита, продлением и снятием обеспечения с учета.

IX. ПОГАШЕНИЕ КРЕДИТА, ОБРАЩЕНИЕ КРЕДИТА В ИНОСТРАННОЙ ВАЛЮТЕ, ДОСРОЧНОЕ ПОГАШЕНИЕ

1. Кредитополучатель погашает кредит в рамках договорного срока его использования взносами, согласно Плану погашения, который является неотъемлемой частью договора о кредите. План погашения составляется в табличном виде и содержит информацию о падежах и размере каждого взноса на погашение кредита, представленную в виде суммы причитающихся процентов, причитающейся основной части долга, а если это применимо - причитающихся расходов и перечня расходов. В План погашения включен также остаток основной части долга по погашении каждого взноса на погашение кредита, если это применимо.

2. Далее дан пример, если размер кредита составляет 100 000 левов:

2.1 Периодичность погашения процентов - ежемесячно;

2.2 Число месячных взносов - 180 месячных взносов;

2.3 Размер взноса на погашение кредита - 676, 25 левов.

От имени Банка:

.....
(Имя, отчество, фамилия по удостоверению личности)

Кредитополучатель:

.....
(Имя, отчество, фамилия по удостоверению личности)

Кредитополучатель:

.....
(Имя, отчество, фамилия по удостоверению личности)

Поручитель:

.....
(Имя, отчество, фамилия по удостоверению личности)

3. Если падеж взноса приходится на выходные и он не будет погашен до следующего рабочего дня, сумма переводится в просрочку по нему.
4. кредит погашается в валюте, в которой он был предоставлен.
5. Если кредит выдан в иностранной валюте, кредитополучатель имеет право обратиться его следующим образом: в в валюту, главным образом в которой получает свои доходы или имеет активы, из которых должен быть погашен кредит, как это было установлено в ходе последней оценки кредитоспособности по договору о кредите, или в валюту страны-члена по его обычному местопребыванию на момент заключения договора о кредите, или в которой находится его обычное местопребывание. В перечисленных выше случаях кредитополучатель может применить свое право обратиться кредит в валюту, в которой Банк предлагает кредиты, и на условиях соответственного вида кредитов. При применении права обращения кредита в другую валюту кредитополучателем, Банк производит это по обменному курсу АО ЦКБ в день изменения вида валюты, сроком в 5 рабочих дней со дня внесения заявления.
6. Кредитополучатель имеет право в любое время досрочно погасить полностью или частично свою задолженность по кредиту, отправив Банку заранее однозначное письменное заявление о своем намерении. Банк должен своевременно предоставить ему письменную информацию о размере оставшейся части общего размера кредита, общих расходов на оставшуюся часть срока договора о кредите до досрочного погашения и о размере возмещения за досрочное погашение, а также о применимых в данном случае допусках.
7. Банк не имеет права получить возмещение за досрочное погашение, если досрочное погашение совершено на основе платежа по страховому договору, цель которого - обеспечение возврата кредита, или если погашение производится по выплате 12 месячных погасительных взносов освоения кредита. Помимо случаев по предыдущему предложению, Банк имеет право на возмещение в размере: 1% от досрочно погашенной суммы по кредиту. Банк в порядке исключения может требовать большего возмещения, если докажет, что понес убытки в результате досрочного погашения кредита, превышающие сумму выше.

X. ВОЗМОЖНЫЕ ПОСЛЕДСТВИЯ ДЛЯ КРЕДИТОПОЛУЧАТЕЛЯ ПРИ НЕВЫПОЛНЕНИИ ИМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

1. В случае обнаружения нарушений настоящих Общих условий, Договора о кредите и/или договоров об учреждении обеспечения кредитополучателем и/или любым из третьих задолженных лиц или при ухудшении их финансового состояния, если после письменного приглашения от Банка лицами не будут приняты меры соответственной корректировки, Банк может:

- 1.1. Временно прекратить или не разрешить дальнейшее освоение сумм по кредиту.
- 1.2. Объявить досрочно возвратной причитающуюся основную часть долга и начисленных до момента объявления досрочной возвратности процентов на условиях Договора;
- 1.3. Предпринять иные действия в защиту своих интересов в качестве кредитора;
- 1.4. Зачитывать любые причитающиеся с него в пользу Кредитополучателя суммы, в том числе и до их падежа, против возвратного взимания Банка с Кредитополучателя по какому-либо из договоров между ними. При погашении средствами в валюте, отличающейся от валюты кредита, Банк скупает валюту по своему курсу «купли» в день операции.

От имени Банка:
.....
(Имя, отчество, фамилия по удостоверению личности)
Кредитополучатель:
.....
(Имя, отчество, фамилия по удостоверению личности)

Кредитополучатель:
.....
(Имя, отчество, фамилия по удостоверению личности)
Поручитель:
.....
(Имя, отчество, фамилия по удостоверению личности)

2. Просрочка при погашении взносов по кредиту со стороны кредитополучателя приводит к накоплению плохой кредитной истории в Центральном кредитном реестре БНБ, что может сказаться негативным образом при дальнейшем заявлении кредита.
3. Банк удерживает причитающиеся взимания, реализуя свои права на служебное удержание взиманий в порядке настоящих ОУ и договора и/или применяя свое право зачета причитающихся ему взиманий против кредитополучателя и третьих задолженных лиц за счет своих обязательств о сальдо по учету в Банке их счетов, на что кредитополучатель и третьи задолженные лица дают свое согласие путем принятия настоящих ОУ и договора о кредите.
4. Банк приступает к вынужденному зачету причитающегося в порядке закона, без судебного вмешательства, в зависимости от вида обеспечения, или приступает к судебному удовлетворению своего взимания, причем может потребовать выдачи приказа о немедленном исполнении в порядке ст. 418 от с Гражданского процессуального кодекса на основании выписки из своих бухгалтерских книг против кредитополучателя и/или третьих задолженных лиц, и возбуждает исполнительное дело.
9. Банк имеет право получить все расходы, связанные с принудительным исполнением, которые были присуждены ему.

XI. ОБЕСПЕЧЕНИЕ

1. При предоставлении ипотечных кредитов Банк принимает реальную недвижимость /ипотеку ликвидной недвижимости, находящейся на территории Республики Болгарии, дисконтированная согласно его правилам стоимость которой не ниже определенного процента размера кредита/ и личное обеспечение /поручительство, гарантию и пр./ Обеспечение учреждается в пользу Банк в определенном законом порядке.
2. Банк принимает следующие виды обеспечения (перечисление не полно):
 - 2.1. Ипотеку недвижимости, принадлежащей кредитополучателю или третьему лицу.
 - 2.2. В целях обеспечения погашения кредита Банк может потребовать также:
 - 2.2.1 Залог в порядке Закона об обязательствах и договорах (ЗЗД) на взимание по открытому в Банке банковскому счету или другое взимание по договору, в том числе трудовому договору или приказу (при наличии служебных правоотношений).
 - 2.2.2 Участие в качестве стороны по договору Солидарного должника - лица, которое на основании ст. 101 и на условиях ст.ст. 121-127 ЗЗД отвечает солидарно с Кредитополучателем за выполнение его обязательств, связанных с погашением кредита, с момента возникновения этих обязательств до их окончательного погашения, согласно договору и настоящим ОУ.
 - 2.2.3 Учреждение поручительства путем заключения договора между Банком и Поручителем - лицом, которое на основании ст. 101 и на условиях ст.ст. 138-148 ЗЗД отвечает солидарно с Кредитополучателем за выполнение его обязательств, связанных с погашением кредита, с момента возникновения этих обязательств до их окончательного погашения, согласно договору и настоящим ОУ. При несоблюдении обязательств по договору со стороны Кредитополучателя Поручитель обязуется по первому приглашению от Банка добровольно погасить непогашенные суммы по кредиту. Полное погашение кредита погашает также ответственность Поручителя. При частичном выполнении обязательство Поручителя редуцируется соответственным образом.
 - 2.2.4 Выдача долговой расписки или векселя. Если задолженность по кредиту обеспечена путем выдачи долговой расписки или векселя, после каждого платежа Банк

От имени Банка:
.....
(Имя, отчество, фамилия по удостоверению личности)
Кредитополучатель:
.....
(Имя, отчество, фамилия по удостоверению личности)

Кредитополучатель:
.....
(Имя, отчество, фамилия по удостоверению личности)
Поручитель:
.....
(Имя, отчество, фамилия по удостоверению личности)

немедленно приводит в соответствие с остатком долга, а при полном погашении немедленно возвращает выданную долговую расписку или вексель кредитополучателю.

2.2.5 Другое обеспечение, допускаемое законом.

3. При обеспечении недвижимости ипотекой производится оценка недвижимости по заказу Банка за счет заявителя кредита. Оценка поручается лицу, зарегистрированному в реестре независимых оценщиков по ст. 15 Закона о независимых оценщиках и обладателю сертификата о правоспособности независимого оценщика. Банк гарантирует, что работа оценщика, которому поручается оценка, является отдельной от процесса кредитования с тем, чтобы он смог сделать беспристрастную и объективную оценку.

3. Если кредит предоставляется в целях рефинансирования кредита в другом банке, обеспеченного недвижимостью, обеспечивающей также предоставленный Банком кредит, кредитополучателю следует сроком в один месяц с момента освоения кредита предоставить Банку зарегистрированное в Агентстве по регистрациям заявление-согласие от рефинансируемого банка о снятии с учета ипотеки, зарегистрированной в его пользу.

4. Если кредит был обеспечен ипотекой больше одной недвижимости и/или иным видом обеспечения, по усмотрению Банка возможно освобождение обеспечения по требованию Кредитополучателя после новой оценки оставшихся в пользу Банка видов обеспечения.

5. Банк должен застраховать в САО «Армеец» за свой счет и в свою пользу объект/ы/ недвижимости-предмет обеспечения, на риски страхования, согласно рамочному договору, заключенному со страховщиком. Страховка является групповой, а срок погашения страховки по каждому отдельному объекту равен сроку договора о кредите. При досрочном погашении кредита этот срок прекращается на дату досрочного погашения долга.

XII. Внесудебное урегулирование споров

1. Возражения и жалобы в связи с заключением и выполнением договора о кредите подаются в адрес директора филиала Банка, в котором был предоставлен кредит.

2. Кредитополучатель имеет право уведомить секторную помирительную комиссию, рассматривающую споры в области финансовых услуг, созданную в порядке главы девятой, раздела III Закона о защите потребителей, если его права и законные интересы были нарушены. Если Банк не выступит с решением сроком в 30 дня с даты поступления возражения или если решение Банка не удовлетворяет Кредитополучателя, спор может быть внесен на рассмотрение соответственным органом альтернативного решения споров по предложению первому. Подача возражения или жалобы в адрес Банка не в связи с договором о кредите не является обязательной предпосылкой для возбуждения помирительного производства.

3. Кредитополучатель имеет право подавать протесты, связанные с договором о потребительском кредите или с договором о посредничестве в предоставлении потребительского кредита, в Комиссию по защите прав потребителей по адресу: г. София, пл. „Славейков” № 4А, эт.3, 4, 6.

От имени Банка:

(Имя, отчество, фамилия по удостоверению личности)

Кредитополучатель:

(Имя, отчество, фамилия по удостоверению личности)

Кредитополучатель:

(Имя, отчество, фамилия по удостоверению личности)

Поручитель:

(Имя, отчество, фамилия по удостоверению личности)

Х. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. В случае возникновения противоречия между положениями настоящих Общих условий и императивными положениями закона применяется действующий закон.
2. В случае возникновения противоречия между положениями настоящих Общих условий и договором о кредите и/или договором об обеспечении применяются положения соответственного договора. Противоречие возникает только тогда, когда один и тот же вопрос регламентирован в договоре и настоящих Общих условиях взаимно исключаящимся образом. Во всех остальных случаях считается, что содержание настоящих Общих условий дополняет содержание договора.
3. Использованные в договоре понятия имеют то значение, которое указано в настоящих Общих условиях.
4. Настоящие Общие условия составляют неотъемлемую часть содержания любого договора об ипотечном кредите, по которому Банк является стороной.

Настоящие Общие условия составлены на основании ЗКНИП и одобрены по решению Совета правления АО «Центральный кооперативный банк» по - Протоколу № Г., в силу с Г.

Дата:

От имени Банка:
.....
(Имя, отчество, фамилия по удостоверению личности)

Кредитополучатель:
.....
(Имя, отчество, фамилия по удостоверению личности)

Кредитополучатель:
.....
(Имя, отчество, фамилия по удостоверению личности)

Поручитель:
.....
(Имя, отчество, фамилия по удостоверению личности)

Заявляю, что я согласен с применимыми к договору о №...../.....Г.,с кредитором АО « Центральный кооперативный банк» , Общими условиями АО «Центральный кооперативный банк» о предоставлении физическим лицам кредитов на приобретение недвижимости, и что при заключении договора я получил подписанный уполномоченным представителем Банка экземпляр указанных Общих условий.

Дата:

Кредитополучатель:
.....
(Имя, отчество, фамилия по удостоверению личности)

Кредитополучатель:
.....
(Имя, отчество, фамилия по удостоверению личности)

Поручитель:
.....
(Имя, отчество, фамилия по удостоверению личности)

От имени Банка:
.....
(Имя, отчество, фамилия по удостоверению личности)

Кредитополучатель:
.....
(Имя, отчество, фамилия по удостоверению личности)

Кредитополучатель:
.....
(Имя, отчество, фамилия по удостоверению личности)

Поручитель:
.....
(Имя, отчество, фамилия по удостоверению личности)