

ОБЩИ УСЛОВИЯ ЗА КРЕДИТИ НА ФИЗИЧЕСКИ ЛИЦА ОБЕЗПЕЧЕНИ С ИПОТЕКА

Настоящите общи условия регламентират общите правила, при които „Кредит Комерс“ АД извършва дейност по предоставяне на ипотечни кредити. Настоящите общи условия се прилагат спрямо всички договори за ипотечен кредит, по които „Кредит Комерс“ АД е страна. Настоящите общи условия са приети с решение на общото събрание на съдружниците на „Кредит Комерс“ АД от 2014 година, съгласно изискванията на чл. 14, ал.2 от Наредба № 26 за Финансовите институции, приета от БНБ.

1. Договор за ипотечен кредит. Определение. Сключване.

1.1. Определение

„Кредит Комерс“ АД предоставя ипотечни кредити (заеми) съгласно изискванията на Закона за потребителския кредит, Закона за кредитните институции, Закона за защита на потребителите, Наредба № 26 за Финансовите институции приета от БНБ, както и съгласно изискванията на Българското гражданско и търговско законодателство.

1.2. Сключване на договор за ипотечен кредит

Предоставянето на ипотечни кредити се осъществява само въз основа на писмен договор, по силата на който „Кредит Комерс“ АД предоставя или се задължава да предостави на физическо лице кредит в размер до 147 000 лв. под формата на заем. С подписването на договора, Кредитополучателят се задължава да ползва предоставения ипотечен кредит за финансиране на свои лични нужди, съгласно договорените срокове, уговорените с договора и определените с настоящият документ общи условия, както и да върне кредита на „Кредит Комерс“ АД ведно с дължимите лихви. Договорът за ипотечен кредит задължително се подписва от представител на „Кредит Комерс“ АД и лично от кредитополучателя.

Сключването на договора за кредит обезпечен с ипотека става след разглеждане и одобрение на попълнено и подписано от страна на клиента (кредитополучателя) искане за получаване на ипотечен кредит отправено до представител на „Кредит Комерс“ АД, с което клиента заявява желанието си за получаване на ипотечен кредит. Заедно с искането за ипотечен кредит, клиентът предоставя на „Кредит Комерс“ АД копие от личната си карта, копие от Нотариален Акт за предлаганото от него недвижимо имущество като обезпечение по искания кредит, актуална данъчна оценка за предлагания като обезпечение недвижим имот, копие на трудов договор, както и друга информация, която служителите на „Кредит Комерс“ АД могат да поискат допълнително, при спазването на изискванията на съответните нормативни актове. „Кредит Комерс“ АД разглежда предоставената от клиента информация и въз основа на същата уведомява в разумен срок за съгласието си за предоставянето на кредит обезпечен с ипотека на недвижим имот и съответните параметри на сделката или отказа да бъде предоставен такъв кредит. За разглеждане на искането за кредит, клиентът заплаща такса съгласно Тарифата за таксите и комисионните на „Кредит Комерс“ АД.

2. Общи условия, приложими при договорите за отпускане на кредит обезпечен с ипотека на недвижим имот.

2.1. Задължително съдържание на договора.

Договорите за кредит обезпечен с ипотека на недвижим имот се сключват в писмена форма и задължително съдържат:

- (1) дата и място на сключването на договора;

- (2) информация за страните;
- (3) общ размер на кредита (главница);
- (4) срок на кредита;
- (5) лихвен процент;
- (6) лихвен процент при просрочени (забавени) плащания;
- (7) брой погасителни вноски;
- (8) размер на погасителната вноска, включващ съответната част от главницата по отпуснатия заем, начислената лихва за периода върху остатъчната главница по кредита;
- (9) обща стойност на плащанията;
- (10) застраховка „Живот“ на КРЕДИТОПОЛУЧАТЕЛЯ с бенефициент – „КРЕДИТ КОМЕРС“ АД за сумата на кредита плюс начислените лихви и минимум за срока на Договора за кредит. Застраховката се предвижда само в случаите, когато е договорена предварително с клиента;
- (11) валидна застрахователна полица върху предоставения като обезпечение недвижим имот с покрития съгласно изискванията на „КРЕДИТ КОМЕРС“ АД;
- (12) годишен процент на разходите, представляващ общата стойност на кредита за кредитополучателя, изразена като годишен процент от сумата на предоставения кредит;
- (13) погасителен план, определящ падежните дати на погасителните вноски;
- (14) право на отказ от кредита;
- (15) предсрочно погасяване;

2.2. Права и задължения на страните

2.2.1. Общи задължения на КРЕДИТОПОЛУЧАТЕЛЯ:

- (а) Кредитополучателят е длъжен да издължи заема по реда и при условията на договора за кредит, заедно с лихвите и разноските по него на вноски, чиито брой, размери и падежи са надлежно упоменати в приложения към всеки Договор за кредит погасителен план;
- (б) Кредитополучателят носи отговорност за истинността и верността на предоставените на „Кредит Комерс“ АД данни и документи. Кредитополучателят се задължава да съобщава своевременно на „Кредит Комерс“ АД за всяка промяна, настъпила в дадената от него при сключване на договора информация и в частност, но не само за всякакви промени в месечния доход, личния адрес и този на работодателя му, мястото му на работа (работодателя), телефонните номера, обслужващите банки и банковите му сметки;
- (в) В случай, че в срока на договора Кредитополучателят влезе в каквито и да е кредитни правоотношения с Банка или друга кредитна институция, той се задължава в 3 дневен срок от настъпването на съответното събитие да уведоми „Кредит Комерс“ АД.

2.2.2 Общи задължения на „КРЕДИТ КОМЕРС“ АД:

- (а) „КРЕДИТОРЪТ“ е длъжен да предостави преддоговорна информация за изборния от КРЕДИТОПОЛУЧАТЕЛЯ продукт;
- (б) „КРЕДИТ КОМЕРС“ АД е длъжен да предостави на КРЕДИТОПОЛУЧАТЕЛЯ за ползване разрешения му заем в договорения размер, срокове и условия.

2.3. Обезпечаване на заема

Като обезпечение по заема КРЕДИТОПОЛУЧАТЕЛЯТ учредява Първа по ред Законна или Договорна ипотека върху собствен или на трето лице (ипотекарен съдлъжник по кредита) приемлив за „КРЕДИТ КОМЕРС“ АД недвижим имот.

Като обезпечение на заема и при съгласие от страна на КРЕДИТОПОЛУЧАТЕЛЯ, последният може да издаде в полза на „КРЕДИТ КОМЕРС“ АД запис на заповед за общия размер на плащанията по кредита. След всяко плащане записът на заповед следва да бъде привеждан в съответствие с остатъка от задължението.

КРЕДИТОРЪТ запазва правото си при нужда да изисква допълнителни обезпечения, включително поръчителство от трети лица.

2.4. Предсрочна изискуемост на заема

При просрочване на две или повече вноски, и считано от падежната дата на втората непогасена погасителна вноска, вземането на „КРЕДИТ КОМЕРС“ АД става предсрочно изискуемо в целия му размер, ведно с дължимото обезщетение за забава и всички разноски за събиране на вземането. „КРЕДИТ КОМЕРС“ АД има право да прекрати едностранно договора за кредит без да е длъжен да дава допълнителен срок за изпълнение на КРЕДИТОПОЛУЧАТЕЛЯ и да обяви всичките си вземания по предоставения заем, в т.ч. изтекли и непогасени вноски, остатъчна главница, остатъчни лихви, лихви за забава, такси и комисионни, разноски по събиране на вземането за предсрочно изискуеми в пълен размер, при настъпване на някоя от следните хипотези:

- (а) КРЕДИТОПОЛУЧАТЕЛЯТ е нарушил всички или някое от условията по договора;
- (б) Някои данни, потвърждения, декларации, удостоверения и/или други документи, предоставени от КРЕДИТОПОЛУЧАТЕЛЯ във връзка със сключването и изпълнението на договора се окажат неистински и/или невалидни към всеки един момент от действието на договора;
- (в) Започване на действия по принудително изпълнение по отношение на Кредитополучателя.

В срок от 5 (пет) работни дни от настъпване на предсрочната изискуемост, Кредитополучателят трябва да изплати на „КРЕДИТ КОМЕРС“ АД всички дължими суми, в т.ч. главницата, лихвите, и всички допълнителни разходи. В случай на неплащане в горепосочения срок КРЕДИТОПОЛУЧАТЕЛЯТ следва да заплати обезщетение в размер на годишната законна лихва за забава, разделена на 365 дни за всеки ден забава, изчислена върху цялата дължима главница.

При неизпълнение на задълженията на КРЕДИТОПОЛУЧАТЕЛЯ в указания срок при настъпване на предсрочна изискуемост, „КРЕДИТ КОМЕРС“ АД може да пристъпи към принудително събиране на всички свои вземания в пълен размер, ведно с лихвите, таксите, комисионните, разноските и неустойките чрез продажба на предоставения от КРЕДИТОИСКАТЕЛЯ недвижим имот като обезпечение по кредита.

2.5. Издължаване на заема

Заемът се издължава на месечни погасителни вноски в съответствие с уговореното в погасителния план. Погасителните вноски по предходното изречение съставляват изплащане на главницата по заема, ведно с договорената лихва.

Погасителните вноски стават изискуеми не по-късно от определените в погасителния план дати.

При забава на една или повече месечни погасителни вноски КРЕДИТОПОЛУЧАТЕЛЯТ дължи обезщетение за забава в размер на действащата законна лихва за периода на забавата върху всяка забавена погасителна вноска, ведно с направените за събиране на вземането разноски за телекомуникационни услуги, напомнителни писма и/или други действия, извършени по преценка на „КРЕДИТ КОМЕРС“ АД до окончателното изплащане на задължението.

Погасителните вноски покриват компонентите на задължението в последователност главница, лихва.

Договорът за кредит се сключва при валутен курс 1.95583 лева за 1 евро. При промяна на валутния курс, остатъкът на задължението се преизчислява в евро по този курс и се погасява в лева по курса на БНБ в деня на плащането. При инфлация, по-голяма от 2,00% на месечна база или 24,00% на годишна база, „КРЕДИТ КОМЕРС“ АД има право да преизчисли размера на остатъчното задължение с индекса на инфлацията за приложимия период.

2.6. Предсрочно погасяване

КРЕДИТОПОЛУЧАТЕЛЯТ може да изпълни задължението си по договора за кредит обезпечен с ипотека предсрочно като отправи предизвестие в писмена форма до „КРЕДИТ КОМЕРС“ АД в седем дневен срок преди датата на плащането. В този случай КРЕДИТОПОЛУЧАТЕЛЯТ дължи на „КРЕДИТ КОМЕРС“ АД остатък от главницата, амортизиран с платените до момента погасителни вноски.

Предсрочно или частично погасяване на заема се допуска.

2.7. Прекратяване на договора

Договорът за кредит обезпечен с ипотека се прекратява с изпълнението на всички задължения на КРЕДИТОПОЛУЧАТЕЛЯ или предсрочно плащане, съгласно условията на същия и настоящите ОБЩИ УСЛОВИЯ.

2.8.Общи условия относно плащанията по заема

Всички изчисления на лихва и главница се правят въз основа на година от 365 дни. Разходите, извън размера на погасителната вноска и свързани с кредита, както и разходите свързани с изпълнението на задължения по договора са изцяло за сметка на КРЕДИТОПОЛУЧАТЕЛЯ и тяхната стойност се определя по действащата тарифа на съответния доставчик на конкретната услуга.

2.9. Други условия

2.9.1. Кореспонденция.

Всички предизвестия, уведомления, искания, предявявания или друга кореспонденция, отнасящи се до договора следва да бъдат в писмена форма и ще се смятат за получени, ако са доставени лично, изпратени по факс с потвърждение на получаването, изпратени чрез препоръчана поща или чрез телепоща на адресите на **Страните посочени в договора.**

„Кредит Комерс“ АД се задължава да ползва предоставената при или по повод на договора за кредит обезпечен с ипотека на недвижим имот информация само за нуждите на своята дейност, като предоставя достъп до същата информация на свои служители и/или изпълнители при условията на конфиденциалност и само доколкото това е необходимо за осъществяване на дейността му или за проверка на пълнотата и верността на същата информация, както и на трети лица, оказващи съдействие за изпълнението на настоящия договор. КРЕДИТОПОЛУЧАТЕЛЯТ с подаването на искането за кредит, съответно с подписването на договора за кредит, упълномощава „Кредит Комерс“ АД да проверява пълнотата и верността на предоставената информация по всяко време до погасяването на кредита, чрез свои служители и/или независими изпълнители и/или източници. Прехвърлянето на правата на „Кредит Комерс“ АД по договора (ведно с предаването на настоящия документ на приобретателя на правата), предявяването му от „Кредит Комерс“ АД пред съд за осъществяване на своите права или предоставянето му на контролен орган в изпълнение на задължение по закон не съставлява неизпълнение на задължението на „Кредит Комерс“ АД по предходното изречение.

Предоставената от КРЕДИТОПОЛУЧАТЕЛЯ информация съдържа лични данни и данни за имущественото му състояние, необходима предпоставка, за да бъде разгледано искането за кредит. С полагането на саморъчния си подпис върху настоящия документ, КРЕДИТОПОЛУЧАТЕЛЯТ потвърждава, че е предоставил информацията лично и доброволно и с цел да мотивира „Кредит Комерс“ АД да му предостави кредит при изложените в този документ и Договора за кредит условия и параметри. КРЕДИТОПОЛУЧАТЕЛЯТ заявява съгласието си да бъде заснеман при кандидатстването, одобряването и/или усвояването на кредита от съображения за сигурност, като записите бъдат съхранявани на всякакви носители в бази данни на „Кредит Комерс“ АД. КРЕДИТОПОЛУЧАТЕЛЯТ удостоверява чрез подписа си, че предоставената от него информация е вярна и е уведомен, че предоставянето на невярна информация с цел получаване на кредит е престъпление и се наказва по реда на Наказателния кодекс на Република България.

С полагането на подписа си под този документ, КРЕДИТОПОЛУЧАТЕЛЯТ потвърждава, че съдържащата се в него информация е била внимателно прочетена, че тя е отразена в документа в съответствие с изложеното, без да е била изменяна по какъвто и да било начин, и че е пълна и вярна във всяко едно отношение, потвърждава нейната истинност и е уведомен, че за посочени неверни данни носи наказателна отговорност по НК на Република България.

КРЕДИТОПОЛУЧАТЕЛЯТ декларира, че данните (включително телефон, месторабота, доходи, имущество, разходи, пояснения и обяснения), дадени при кандидатстването за кредит пред и изискани от „Кредит Комерс“ АД и преди съставянето на Договора за кредит, и съхранени независимо от начина и носителя в бази данни на „Кредит Комерс“ АД, съдържащи се и отпечатани в Договора за кредит са верни.

КРЕДИТОПОЛУЧАТЕЛЯТ потвърждава, че се е запознал, разбира и приема условията и параметрите на настоящия Договор за кредит обезпечен с ипотека и че е запознат с обстоятелството, че подписването на този Договор води до встъпване в договорна обвързаност при условията на Договора. С полагането на подписа си Кредитополучателят дава съгласието си „Кредит Комерс“ АД да съхранява цялата придобита във връзка с получаването на кредита информация на всякакви носители, както и да го уведомява по телефон, факс, електронна поща, обикновена поща или чрез куриерска услуга, лично / чрез Представител / или чрез други информационни средства за статуса на кредита, характера и размера на погасителните вноски по отпуснати кредити, нови финансови продукти и / или услуги, бизнес партньори и стоки / услуги, предлагани от бизнес партньори, и / или други обстоятелства, свързани с кредитната дейност.

2.9.2. Всякакви спорове, възникващи от или във връзка със задълженията на страните по Договора за кредит обезпечен с ипотека, за чието разрешаване страните не постигнат съгласие, включително спорове, възникващи от или във връзка с неговото тълкуване, валидност, изпълнение или прекратяване, се разрешават от компетентния български съд в гр. София. Правата на **страните** по договора за потребителски кредит са кумулативни и не изключват други права, предоставени им от закона, и могат да бъдат упражнявани винаги и толкова често, колкото **страните** сметат за необходимо. Всяко освобождаване на **Страните** от някакво условие по Договора за кредит обезпечен с ипотека и всяко съгласие или одобрение ще се считат в сила, само ако са дадени в писмен вид и то само за целта и при условията (ако има такива), за които са дадени.

3. Годишен процент на разходите

Годишният Процент на Разходите (ГПР) показва какъв е общият разход (лихви и такси) по кредита, изразен като годишен процент от сумата на заема. Формулата за изчисляване на ГПР е предвидена за кредити, които се изплащат на месечна база и имат продължителност минимум една година.

Договорът за кредит обезпечен с ипотека може да се променя само с писменото съгласие и на двете страни по него.

Запознат съм с общите условия по договор за кредит обезпечен с ипотека.

Кредитор: _____

Кредитоискател: _____