

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ
ЗА ПРЕДОСТАВЯНЕ НА КРЕДИТИ, ОБЕЗПЕЧЕНИ С ИПОТЕКА НА ФИЗИЧЕСКИ ЛИЦА

Кредитор	ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА АД ЕИК 000694959 седалище и адрес на управление: гр. София 1463, район Триадика, бул. „Витоша“ № 89Б, интернет страница www.ubb.bg Телефон (Център за обслужване на клиенти): 070011717
Цели на кредита	- Закупуване на жилищни недвижими имоти. - Рефинансиране на свързани с жилищен имот кредитни задължения на кредитоискателя, съдлъжника или друго физическо лице. - Финансиране на текущи нужди, свързани с жилищен недвижим имот: ремонт, реконструкция.
Обезпечение	Ипотека в полза на Банката върху недвижим имот, находящ се на територията на Република България.
Максимален срок на кредита	- До 30 години за кредити с цел покупка/рефинансиране – в зависимост от предназначението на придобивания имот/рефинансирания кредит. - До 20 години за кредити за финансиране на текущи нужди. Кредитополучателят следва да бъде на възраст не повече от 70 (седемдесет) години към крайния срок за погасяване на кредита.
Срок за вземане на решение за сключване на договора за кредит	Срокът за вземане на решение за сключване на договор за кредит от потребителя е 14 дни от получаването на проект на договор за кредит.
Вид на лихвения процент:	Променлив лихвен процент за целия срок на кредита. Усвоената и непогасена главница по кредита се олихвява с годишен лихвен процент, който се формира като сбор от референтен лихвен процент /РЛП/ за кредити на физически лица в лева/евро и фиксирана надбавка. Референтният лихвен процент /РЛП/ се определя по утвърдена от Банката Методика за определяне на референтен лихвен процент на „Обединена българска банка“ АД за кредити на физически лица (Методика). Методиката, както и планът за действие, който Банката прилага в случай че референтният лихвен процент, използван като основа за изчисляване на приложимия към договорите за кредит на физически лица променлив лихвен процент, се промени съществено или вече не се изготвя, са публикувани на интернет сайта на Банката. Референтният лихвен процент по договори за ипотечни кредити в лева за физически лица е лихвеният процент по депозити с договорен матуритет над 3 (три) до 6 (шест) месеца от Домакинства в български лева, съгласно лихвената статистика на Българската народна банка (БНБ) - "Лихвени проценти и обеми по салда по депозити с договорен матуритет и репо-сделки на сектори Домакинства и НТООД", а при промяна – в аналогична лихвена статистика на БНБ, която включва депозити с договорен матуритет над 3 (три) до 6 (шест) месеца, в официалната парична единица в България от лихвена статистика, обявявана на интернет страницата на БНБ www.bnb.bg , (или на друга страница, която заменя страницата на БНБ), наричан за краткост „Средносрочен лихвен процент по статистика на БНБ“ или „СЛП“. Преизчисляване на стойността на РЛП в лева се извършва два пъти в годината, на 1-ви март и 1-ви септември - "Дата на лихвено преизчисляване". Преизчисляването се прави съгласно последно обявената стойност на интернет страницата на БНБ преди датата на лихвено преизчисляване.

Референтният лихвен процент по договори за ипотечни кредити в евро за физически лица е стойността на 6-месечен Euribor, който се изчислява от Европейския институт за парични пазари (ЕММІ), обявена на страницата на общодостъпни водещи финансови сайтове като www.euribor.org или www.euribor-rates.eu (или на друга страница, която заменя страниците на www.euribor.org или www.euribor-rates.eu). Преизчисляване на стойността на РЛП в евро се извършва два пъти в годината, на 1-ви март и на 1-ви септември - "Дата на лихвено преизчисляване". Преизчисляването се прави съгласно стойността на 6-месечния Euribor, обявена на страниците на общодостъпни водещи финансови сайтове като www.euribor.org или www.euribor-rates.eu (или на друга страница, която заменя страниците на www.euribor.org или www.euribor-rates.eu), два работни дни преди 1-ви март и 1-ви септември.

Приложимият към договорите за кредит на физически лица променлив лихвен процент се променя при промяна в размера на РЛП за физически лица за съответната валута на кредита при условията на Методиката.

Банката не може да променя Методиката едностранно след сключване на договора за кредит.

Новият размер на лихвения процент ще се прилага от първата падежна дата по кредита, следваща датата на преизчисляване.

Ако между датата на подписване на договора за кредит и усвояването на средствата по кредита се промени стойността на РЛП, в сроковете и по реда, посочени по - горе, при усвояване на средствата се прилага актуализиран променлив лихвен процент на база новата стойност на РЛП.

При отрицателна стойност на РЛП, същият се приема за равен на 0%, а лихвеният процент по кредита не може да бъде по-нисък от фиксираната надбавка.

Банката обявява в търговските си помещения и на интернет страницата си – www.ubb.bg текущият размер на изчисления съгласно Методиката РЛП за съответната валута на кредитите, както и поддържа на посочената страница данни за всички стойности на РЛП, които е определила по реда на Методиката. Промяната на РЛП води до промяна /увеличение или намаление/ на общите разходи по кредита и общата дължима сума от потребителя.

или

- Фиксиран лихвен процент за първите 3 години и променлив лихвен процент за останалия срок на кредита (опцията е приложима само при кредити с цел покупка в лева).

или

- Фиксиран лихвен процент за първите 5 години и променлив лихвен процент за останалия срок на кредита (опцията е приложима само при кредити с цел покупка в лева).

Усвоената и непогасена главница по кредита се олихвява с фиксиран годишен лихвен процент през първите три години / респ.- първите пет години (ако кредитополучателят е избрал тази опция) от усвояване на кредита/съответно първия транш по кредита.

През останалия период на действие на договора, годишният лихвен процент се формира като сбор от референтен лихвен процент /РЛП/ за кредити на физически лица в лева, който се определя по Методиката за определяне на

	референтен лихвен процент на „Обединена българска банка“ АД за кредити на физически лица, посочена по-горе и фиксирана надбавка. След изтичане на тригодишния/респ. петгодишния период с фиксирана лихва, лихвеният процент се формира на база актуалната стойност на РЛП, изчислена съобразно Методиката, и приета от Банката към 1-ви март / респ. 1-ви септември за годината на преминаване към променлив лихвен процент. Промяната на РЛП води до промяна /увеличение или намаление/ на общите разходи по кредита и общата дължима сума от потребителя!
Валута	BGN, EUR Кредити с фиксиран лихвен процент за първите три или пет години от усвояването се предлагат само в BGN. При кредити в чуждестранна за потребителя валута промяната в обменния курс между валутите на кредита и доходите на потребителя води до промяна на общите разходи по кредита и общата сума, дължима от потребителя.
Представителен пример	Ипотечен кредит за покупка на жилище Параметри на кредита Размер – 80 000 лева Срок – 20 години (240 месеца) Променлив лихвен процент за целия срок на договора 2.80% при размер на финансиране 80% от оценката на имота ГПР 3.16% Разходи, взети предвид при изчисляване на ГПР: такса за документарен анализ на обезпечението по ипотечен кредит – BGN 250/EUR 127.82 такса за оценка на недвижим имот - BGN 300/EUR 153.39 (за апартамент), посочена при допускане, че кредитоискателят ще заплати най-високата такса, определена съгласно тарифите на независими оценители, с които Банката има положителен опит такса за откриване на разплащателна сметка – BGN 4.98/EUR 2.55 такса за обслужване на разплащателна сметка – BGN 4.50/EUR 2.30 месечно такса за заличаване на ипотека - BGN 60/EUR 30.68 годишна застрахователна премия на недвижимия имот, изчислена като процент от застрахователна сума, равна на 100% /сто процента/ от размера на непогасената главница по кредита. Общо дължима застрахователна премия на недвижимия имот BGN 1 146.68/EUR 586.29 за срока на кредита. Общи разходи по кредита BGN 27 412.38/EUR 14 015.73 (вкл. общият размер на дължимите лихви и общ размер на изброените разходи). Обща дължима сума BGN 107 412.38/EUR 54 919.08 (вкл. общ размер на кредита и общи разходи). Разходът за имуществена застраховка е изчислен при допускането, че кредитополучателят е избрал да сключи имуществена застраховка на предложеното обезпечение, в застрахователна компания –партньор на ОББ АД.
Допълнителни разходи по кредита, които не са	Издаване на необходими документи за одобрение - действителни разходи.

включени в общите разходи по кредита, дължими по договора за кредит	Нотариални такси за учредяване, подновяване, промяна и заличаване на ипотеката и държавната такса за вписване на ипотеката. Таксите са дължими на нотариус и Агенция по вписванията, съгласно Тарифата за нотариалните такси към Закона за нотариусите и нотариалната дейност и Тарифа за държавните такси, събирани от Агенцията по вписванията. Такса за предсрочно погасяване - 1% върху размера на предсрочно погасената главница, когато кредита е погасен преди изплащане на първите 12 месечни погасителни вноски от усвояването му. Застрахователни премии по сключена доброволна застраховка Живот.
Изплащане на кредита	Анютитетни месечни вноски, включващи главница и лихва. Лихвата се изплаща ежемесечно през целият период на кредита, като част от месечната погасителна вноска. Броят на погасителните вноски е според срока на кредита, като датата се определя според желанието на клиента. Плащането се извършва всеки месец на предварително избраната дата, съгласно предоставения погасителен план. Пример за брой, периодичност и размер на погасителните вноски: Кредит с размер 80 000 лева, срок 20 години и лихвен процент 2.80% ще бъде издължен с 240 броя месечни погасителни вноски, всяка от които е в размер на BGN 435.72/EUR 222.78.
Изплащане при кредити с плащане само на дължимата лихва	В случай на договорен гратисен период за погасяването на главницата, в рамките на гратисния период се изплаща само дължимата лихва. Плащането се извършва всеки месец на падежната дата, посочена в предоставения погасителен план. Спазването на сроковете и условията за заплащане на дължимата лихва не води до изплащане на общия размер на кредита.
Предсрочно погасяване на кредита	Кредитополучателят има право по всяко време да погаси изцяло или частично задълженията по договора за кредит. Кредиторът има право на обезщетение при предсрочно погасяване на кредита, съгласно описаното в договора в размер на 1% върху размера на предсрочно погасената главница до изплащането на първите 12 погасителни вноски. Кредитополучателят не дължи обезщетение за предсрочно погасяване, ако погасяването е направено след изплащане на първите 12 месечни погасителни вноски. Предсрочно погасяване се извършва на основание писмено искане за предсрочно погасяване на кредитополучателя, депозирано в Банката и при наличие на достатъчен авоар по разплащателната сметка, обслужваща кредита. При предсрочно погасяване на част от кредита, погасителният план се преизчислява, като по желание на кредитополучателя се запазва срокът на издължаване при намаляване размера на погасителните вноски или се намалява срокът на издължаване при запазване размера на погасителните вноски.
Оценка на недвижим имот	Оценката на недвижимия имот, предложен като обезпечение по кредита, се извършва от лицензиран независим оценител. Таксата за оценка на имота се заплаща от кредитоискателя на оценителя, извършващ оценката, съгласно тарифата, която той прилага.
Допълнителни услуги, които потребителят е длъжен да ползва, за	Кредитополучателят следва: да поддържа разплащателна сметка в Банката за обслужване на кредита, до окончателно погасяване на всички дължими суми по договора за кредит,

да получи кредита или за да получи кредита при предлаганите условия	да сключи и поддържа застраховка на ипотекирания недвижим имот в полза на Банката за срока на кредита и за сума, не по-малка от 100% /сто процента/ от размера на непогасената главница по кредита с покритие поне на следните клаузи: Пожар, Експлозия, Имплозия, Природни бедствия, Наводнение, Земетресение, Злоумишлени действия на трети лица, Вандализъм, Изтичане на вода /пара, Свличане и срутване на земни пластове, Тежест от естествено натрупване на сняг при избран от кредитополучателя застраховател, но съгласно изискванията на Банката за покрити застрахователни рискове. Застрахователното покритие трябва да се предоставя без прилагане на пропорционално обезщетяване. Застрахователната премия е за сметка на кредитополучателя, освен ако за определени кредитни продукти Банката е определила, че премията е за нейна сметка, но само в случай, че клиентът е съгласен с избраните от Банката застраховател и застрахователна сума. Банката предоставя възможност за сключването на застраховката в застрахователна компания, партньор на ОББ.
Предупреждение за възможните последици при неизпълнение на задълженията, свързани с договора за кредит	При забава на плащането на дължимите погасителни вноски от страна на кредитополучателя, Банката начислява и обезщетение за забава върху просрочените суми от главницата в размер на 10 процента годишно. В случай на неизпълнение на задължения по договора за кредит от страна на кредитополучателя, Банката има право: - Да прекрати предоставянето на суми по разрешения кредит или да промени условията за неговото ползване. - Да направи предсрочно изискуем целия дълг по кредита при: - неплащане на коя да е погасителна вноска, продължило повече от 31 дни от съответния падеж; - когато срещу длъжника бъде образувано производство по несъстоятелност в качеството му на едноличен търговец или неограничено отговорен съдружник в търговско дружество или срещу него бъде насочено принудително изпълнение от страна на трети лица, и/или бъде наложен заповест по сметките му, и/или възбрана върху имущество, предоставено като обезпечение по кредита; - когато предоставеното обезпечение стане недостатъчно и след покана не бъде допълнено в срок, заменено с друго или дългът не бъде намален или когато с имуществото, предоставено като обезпечение, бъдат извършени разпоредителни действия без предварително съгласие на кредитора; - когато не издължава в срок други свои кредити в Банката и не отстрани неизпълнението в даден му допълнително срок или не окаже необходимото съдействие за подновяване или изменение на учредените обезпечения; - при предоставяне на неверни данни при кандидатстване за кредита, когато данните се отнасят до съществена информация. - Да пристъпи към служебно събиране на дължимите суми по реда, предвиден в договора и действащото законодателство. - Да пристъпи към принудително удовлетворяване на вземането си от предоставеното обезпечение, а в случай на избран продукт без ограничена отговорност - и върху цялото секвестрируемо имущество на длъжника.