

# УСЛОВИЯ НА СИБАНК ЗА ПРЕДОСТАВЯНЕ НА КРЕДИТИ, ОБЕЗПЕЧЕНИ С ИПОТЕКА, НА ФИЗИЧЕСКИ ЛИЦА

## ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Настоящите условия уреждат реда и условията, при които СИБАНК (Банката) предоставя кредити, обезпечени с ипотека на физически лица (Кредитополучатели).

## ФИНАНСИРАНИ ЦЕЛИ

2. Банката предоставя кредити, обезпечени с ипотека, на физически лица с цел:

- Покупка на недвижими имоти - апартаменти(в т.ч. и прилежащи им гаражи и/или парко места), къщи, вили, ателиета, офиси, кантори, кабинети и др., с минимална степен на завършеност "груб строеж" (акт 14);
- Покупка на готови (завършени) недвижими имоти – апартаменти (в т.ч. и прилежащи им гаражи и/или парко места), къщи, вили, ателиета, офиси, и др.;
- Покупка на урегулирани поземлени имоти /парцели, предвидени за жилищно или вилно застрояване;
- Покупка на идеални части от съсобствен имот;
- Довършителни дейности, подобрения, преустройства, ремонт на завършени (готови) недвижими имоти;
- Рефинансиране на кредитни задължения на кредитополучател/съдлъжник или на трето физическо лице, отпуснати от други банки;
- Финансиране на текущи нужди;

## ОБЕЗПЕЧАВАНЕ НА КРЕДИТА

3. За обезпечаване на кредита с цел покупка на недвижим имот (завършен или на етап "груб строеж"), покупка на идеални части от съсобствен имот, довършителни дейности, подобрения, преустройства, ремонт, рефинансиране на кредитни задължения, финансиране на текущи нужди се изисква учредяване на ипотека (законна/ договорна) в полза на Банката върху недвижим имот

4.1. При необходимост, Кредитополучателят учредява в полза на Банката залог върху бъдещи вземания върху свое възнаграждение с произход от трудово/служебно възнаграждение, договор за управление и контрол, пенсия или със залог на бъдещи вземания по сключени договори, свързани с дейност от свободна професия.

4.2. Като допълнително обезпечение Банката изисква залог на парични вземания по съществуващите сметки на Кредитополучателя в СИБАНК и по сметките му, които ще бъдат разкрити в Банката.

4.3. При кредити, предоставени след 14.07.2014г., при които Банката се удовлетворява изцяло и окончателно до размера на обезпечението по т. 3. след принудително изпълнение върху обезпечението по съдебен ред или след продажба от Кредитополучателя със съгласие на Банката не се изисква учредяване на залог по по т.4.1. и 4.2.

## ИЗИСКВАНИЯ КЪМ КРЕДИТОПОЛУЧАТЕЛЯ

5. Кредитополучателят следва да отговаря на следните условия:

- Пълнолетно и дееспособно физическо лице, с постоянно местоживеене в България;
- Има открита разплащателна сметка в Банката;
- Няма неизплатени изискуеми държавни и/или общински вземания;
- При наличие на кредитни задължения, отпуснати от СИБАНК и/или от други банки, същите трябва да са класифицирани в група „редовни експозиции” към датата на подаване на искането за кредит;
- Има постоянен месечен (осигурителен) доход в приемлив за Банката размер с произход от:
  - трудово/служебно правоотношение по трудов договор/заповед/договор за управление и контрол, с минимум 3 (три) месеца трудов стаж във фирмата, в която работи към датата на подаване на искането за кредит, не е в срок на изпитване или в срок на прекратяване на трудовото/служебното правоотношение, не е на временна или сезонна работа и е получавал редовно трудовото/служебното си възнаграждение;
  - упражнявана свободна професия в Република България, минимум една година преди подаване на искането за кредит както и да няма регистрирано прекъсване на дейността през последните шест месеца предхождащи искането за кредит;
  - граждански правоотношения, като едноличен търговец, с упражнявана дейност минимум една година преди подаване на искането за кредит (следва да има и приключен данъчен период);

- пенсия;
- отдаване под наем на собствено недвижимо имущество (може само да допълва основния доход).

6. Кредитополучателят депозира писмено искане за предоставяне на кредит (по образец на Банката). При положително становище по искането, Банката предлага на Кредитополучателя подписване на договор за кредит.

#### ПРЕДОСТАВЯНЕ НА ПРЕДДОГОВОРНА ИНФОРМАЦИЯ

7. Преди клиентът да е обвързан от предложение или от сключване на договор за кредит, обезпечен с ипотека, Банката му предоставя безвъзмездно преддоговорна информация съобразно неговите предпочитания и въз основа на предлаганите от Банката условия по съответните кредитни продукти.

#### РАЗМЕР, СРОК И ВАЛУТА НА КРЕДИТА

8. Размерът, валутата и срокът за усвояване/погасяване се определят в зависимост от целта на кредита, кредитоспособността на Кредитополучателя, вида и достатъчността на предложеното обезпечение по кредита. Банката предоставя кредити, обезпечени с ипотека в национална или чуждестранна валута (евро).

#### ГОДИШЕН ПРОЦЕНТ НА РАЗХОДИТЕ

9. Годишният процент на разходите (ГПР) по кредит, обезпечен с ипотека се изчислява по формула определен в Закона за потребителския кредит и изразява общите разходи по кредита за Кредитополучателя, настоящи или бъдещи (лихви, такси, комисиони, застраховки и др.) и е съобразен с конкретния размер и срок на кредита.

#### УСВОЯВАНЕ НА КРЕДИТА

10. Кредитът се усвоява, чрез разплащателна сметка на Кредитополучателя, еднократно или на етапи (траншове) съобразно финансираната цел, след учредяване на предвидените обезпечения по договора за кредит, представяне на безсрочно или издадено за период не по-кратък от 10 години назад удостоверение за вписана първа по ред ипотека в полза на Банката върху обезпечителния имот, оригинален застрахователен договор за застраховка на имота/ите, приет/и за обезпечение, който следва да се поддържа за срока на кредита, заплащане на дължимите такси и комисиони, свързани с кредита. Разходите за сключване на застрахователен договор са за сметка на кредитополучателя, определят се от съответния Застраховател и се изменят при промяна на застрахователната премия определена от него.

#### ЛИХВИ, ТАКСИ И КОМИСИОНИ

11. Кредит, обезпечен с ипотека на недвижим имот се олихвява с плаваща годишна лихва, индивидуализирана в договора за кредит.

12. Плаващата лихва се формира като сбор на променлив референтен лихвен процент (РЛП) на СИБАНК за кредити в национална/чуждестранна валута и договорена надбавка.

13. РЛП на СИБАНК се определя по утвърдена от Банката Методика за изчисляване на референтен лихвен процент на „СИБАНК“ ЕАД (Методика). Промяна в размера на актуалния РЛП може да бъде извършена два пъти в годината при изменение на стойностите към 30 юни и 31 декември на пазарните индекси и индикатори, в зависимост от които е определен РЛП и посочени в Методиката, което изменение води до разлика от 0.5 % в абсолютна стойност между действащия до момента и новия РЛП.

14. Банката уведомява Кредитополучателя за новия размер на РЛП преди влизане в сила на промяната, и за размера на първата погасителна вноска с отразен нов размер на РЛП, която е дължима на съответната падежна дата през месеца следващ месеца, от който е в сила новият размер на РЛП. В случай, че не приема промяната, Кредитополучателят има право да уведоми писмено Банката за несъгласието си и да прекрати договора, като погаси предсрочно целия остатък от дълга по кредита.

15. Начисляването на дължимата съгласно договора лихва започва от датата на първото усвояване по кредита. При начисляване на лихвата годината се брои за 360 дни.

16. Кредитополучателят заплаща на Банката посочените в договора за кредит такси и комисиони, ако са предвидени такива, в съответния за това срок.

17. По предоставения кредит, обезпечен с ипотека на недвижим имот, Банката начислява следните такси и комисиони:

- Еднократна такса за разглеждане, дължима при депозиране на искането за отпускане на кредит;

- Такса за оценка/преоценка на имота, предложен за обезпечение, дължима при подписване на възлагателно писмо за изготвяне на оценка от лицензиран оценител;
- Комисион за ангажимент, дължим при всяко усвояване на суми от кредита през договорения срок за усвояване след изтичане на първия месец от датата на сключване на договора за кредит;
- Такси за предоговаряне на условия по кредита, в размер посочен в договора за кредит, начислявани върху остатъка по кредита и дължима при подписване на анекс към договора за кредит;
- Такса за заличаване на ипотека, в размер посочен в договора за кредит, дължима при подаване на молба за заличаване на ипотека, като в нея не се включват дължимите нотариална такса и държавна такса за вписване на заличаването;
- Размерът на таксите и комисионите посочени във всеки един кредитен продукт и в конкретния договор за кредит, подписан между Банката и Кредитополучателя не подлежат на промяна в срока на издължаване на кредита. Такси и комисиони, събирани по платежната сметка, обслужваща кредита, в т.ч. и по извършвани банкови операции чрез нея, както и по ползвана банкова карта (при наличие на такава), в размери, посочени в Тарифата на Банката. Таксите и комисионите посочени в Тарифата могат да бъдат променяни по решение на Управителния съвет на БАНКАТА при спазване изискванията на Закона за платежните услуги и платежните системи. Промените в Тарифата се оповестяват публично в банковите салони и интернет страницата на БАНКАТА.

Кредитополучателят заплаща всички такси и други разходи, свързани с учредяване, изменение и заличаване на обезпеченията по кредита.

#### ПОГАСЯВАНЕ НА КРЕДИТА

18. Срокът за издължаване на кредита, както и крайната падежна дата се индивидуализират в договор за кредит.

19. Кредитът се издължава с месечни анюитетни погасителни вноски или с равни вноски по главница и припадаща се лихва, посочени в приложен към договора за кредит погасителен план. Планът се актуализира служебно от страна на Банката при всяка промяна на РЛП и при запазване на срока на договора, без да е необходимо подписване на анекс към договора за кредит. При усвояване на кредита на траншове, планът се актуализира при всяко усвояване.

20. Кредитополучателят има право да погасява предсрочно изцяло или частично главницата по кредита преди настъпване на договорения краен срок на кредита. Банката допуска предсрочно погасяване, при условие, че Кредитополучателят е депозирал искане за предсрочно погасяване и е осигурил авоар по сметката, обслужваща кредита.

21. При частично предсрочно погасяване на част от кредита, погасителният план се преизчислява към първата падежна дата, следваща датата на предсрочното погасяване, 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, за което се подписва анекс. Кредитополучателят не дължи такса за предсрочно погасяване на кредита.

#### ДОПЪЛНИТЕЛНИ КЛАУЗИ

22. При различия между разпоредбите на настоящите Условия и договора за кредит и/или договор/и за обезпечение/ния се прилагат клаузите на съответния договор.

23. При различия между разпоредбите на настоящите Условия и императивната законова разпоредба се прилага действащият закон.

24. Банката си запазва правото да актуализира настоящите Условия, като при изменения, Банката уведомява своевременно клиентите си за настъпилите промени и последната актуализация, чрез разпространението им в салоните на банката и чрез електронните ѝ канали.

Настоящите Условия са приети на основание чл. 59 от Закона за кредитните институции с решение на Управителния съвет на СИБАНК по Протокол № 29/07.07.2014 г. и са приложими за кредити предлагани от 14.07.2014 г. до 14.09.2016г.