

**ОБЩИ УСЛОВИЯ,
ПРИЛОЖИМИ ПРИ ПРЕДОСТАВЯНЕ НА ИПОТЕЧНИ КРЕДИТИ
НА ФИЗИЧЕСКИ ЛИЦА ОТ „ТЪРГОВСКА БАНКА Д” АД**

I. Общи положения

Чл. 1. (1) Настоящите Общи условия уреждат отношенията между „Търговска банка Д” АД и физически лица – кредитополучатели, във връзка със сключването на договорите за ипотечни кредити и усвояването, ползването, обезпечаването и погасяването на ипотечни кредити, предоставяни от „Търговска банка Д” АД (Банката).

(2) За целите на тези Общи условия в понятието „ипотечни кредити” се включват договорите за кредит, които са обезпечени с ипотека или друго сравнимо обезпечение върху недвижим имот, както и договорите за кредит, които Банката предоставя с цел придобиване или запазване на вещно право върху недвижим имот.

Чл. 2. Банката предоставя кредит след представяне от страна на кредитополучателя и другите задължени лица /солидарен длъжник, поръчител, лице собственик на имущество, предоставено като обезпечение по кредита – ипотекарен длъжник, залогодател, др./ на всички изисквани от Банката документи във връзка със одобрението за кредита и определяне на обезпеченията по него, сключване на договор за кредит, учредяване на договорените обезпечения по предвидения в закона ред и вписването им в съответните регистри, представяне на удостоверения в изискуемата за всяко от договорените обезпечения форма, удостоверяващи правата на Банката като първи по ред ипотекарен /заложен кредитор, както и липсата на вписани тежести, права и претенции от и в полза на трети лица по отношение предмета на обезпечението (вещни тежести, залози, ипотеки в полза на друг кредитор, искови молби, вписани възбрани, договори за наем, учредено право на ползване и други противопоставими права на трети лица), застраховане на имуществото, обезпечаване на кредита, в полза на Банката, заплащане на дължимите такси и комисиони и изпълнение на всички условия, предвидени в договора за кредит и тези Общи условия.

Чл. 3. Кредитополучателят се задължава да открие разплащателна сметка в Банката за обслужване на кредита и да я поддържа до погасяване на всички задължения по договора за кредит.

Чл. 4. Съдържанието на сключен договор за кредит може да бъде изменяно и допълвано само по взаимно писмено съгласие на страните, освен в случаите, изрично посочени в договора за кредит и в тези Общи условия.

II. Усвояване на кредит

Чл. 5. (1) Кредитът се усвоява чрез обслужващата кредита сметка, открита на Кредитополучателя в „Търговска банка Д” АД, след изпълнение на условията за усвояване съгласно чл. 2, условията, посочени в договора за кредит, и депозирано писмено искане за усвояване на суми от кредита.

(2) Срокът за усвояване се посочва в договора за кредит. В случай, че Кредитополучателят не изпълни условията за усвояване в рамките на посочения в договора срок, задължението на Банката за предоставяне на кредита отпада. Срокът за усвояване може да бъде удължен след подаване на писмено искане от Кредитополучателя до Банката и само в случай, че страните постигнат съгласие за това със сключване на допълнително споразумение между тях.

(3) За дата на усвояване на кредита се счита денят на заверяване на сметката на Кредитополучателя по чл. 3 със сумата, предоставена на основание сключения Договор за кредит.

(4) Кредитът се води и отчита в счетоводните книги на Банката чрез отразяване на всички усвоени и възстановени суми и се усвоява, еднократно или на части, чрез разплащателната сметка на Кредитополучателя, посочена в договора за кредит. В зависимост от конкретния случай, в договора за кредит могат да бъдат уговорени и други начини за усвояване – чрез сметка под условие в полза на трето лице (доверителна сметка) и др.

(5) Когато кредитът се предоставя с цел рефинансиране на кредитни задължения на Кредитополучателя, сумата, необходима за погасяване на кредита/ите, се усвоява безкасово, като средствата се превеждат за погасяване на кредита/тите към другия кредитор. Останалата част от кредита, ако има такава, се блокира по сметката по чл. 3 и се усвоява след представянето на

надлежно издадено удостоверение за окончателно погасени задължения към другия кредитор и на други документи, изрично посочени в договора за кредит (вписана молба за заличаване на ипотека/и, залози, удостоверение за тежести и др.)

Чл. 6. Банката не разрешава усвояване или спира усвояването по кредита, ако се окаже, че в срока за усвояване не са изпълнени условията за усвояване, посочени в договора за кредит и в настоящите Общи условия. В тези случаи Банката не носи отговорност и не дължи възстановяване на направените разходи във връзка с учредяването на обезпечението, сключването и изпълнението на условия по договора за кредит.

III. Лихвени условия. Методика за изчисляване на референтния лихвен процент.

Чл. 7. (1) За ползването на кредит, Кредитополучателят заплаща на Банката лихва. В Лихвения бюлетин, публикуван на интернет страницата на банката, Банката посочва всички лихвени проценти, валидни за съответния вид кредит. В договора за кредит се посочва конкретния размер на приложимия към кредита лихвен процент, който може да бъде променян при настъпването на предвидените в договора за кредит и тези Общи условия предпоставки.

(2) Дължимата лихва се начислява от датата на усвояването на кредита и се изчислява на годишна база при лихвена конвенция 360/360 за кредити с анюитетни вноски и на база АСТ/360 (реален брой дни/360) за кредити с равни вноски по главницата.

Чл. 8. (1) За срока на действие на ипотечните кредити могат да бъдат договаряни периоди с фиксирана лихва и периоди с променлив лихвен процент по кредита.

(2) Променливият годишен лихвен процент представлява сбор от референтен лихвен процент (променлива компонента) и фиксирана надбавка, определена от Банката за всеки кредитен продукт. Фиксираната надбавка не може да бъде променяна едностранно от Банката за целия срок на договора за кредит.

(3) Референтен лихвен процент е лихвеният процент, използван като основа за изчисляване на приложимия към договора за кредит променлив лихвен процент по кредита. Той представлява бенчмарк за лихвен процент, съгласно „Регламент (ЕС) 2016/1011 на Европейския парламент и на Съвета от 08 юни 2016 г. относно индекси, използвани като бенчмаркове за целите на финансови инструменти и финансови договори или за измерване на резултатите на инвестиционни фондове, и за изменение на директиви 2008/48/ЕО и 2014/17/ЕС и на Регламент (ЕС) № 596/2014 (ОВ, L171/1 от 29.06.2016 г.)”, /наричан тук по-долу за краткост „Регламента”/, или индекс и/или индикатори, публикувани от БНБ и/или от НСИ, или комбинация от тях.

(4) Банката прилага индекс, съгласно решение на Управителния съвет, което се обявява на сайта на Банката.

Чл. 9. (Изм., в сила от 01.01.2026 г.) (1) Референтният лихвен процент, който Банката прилага при формиране на променливия лихвен процент по предоставените ипотечни кредити в евро е шестмесечен EURIBOR или приложим индекс физически лица **в евро** (ПИФЛ-ЕВРО) Референтният лихвен процент не подлежи на договаряне и кредитополучателят дава своето неотменимо и безусловно съгласие, че промените в него ще се прилагат по начина, посочен в тези Общи условия и в договора за ипотечен кредит

(2) Шестмесечният EURIBOR е междубанковият лихвен процент „продава” за съответната сročност на необезпечени депозити в евро за еврозоната, публикуван на страница www.euribor.org или www.euribor-rates.eu. Той се изготвя в 11.00 ч. (централно европейско време) всеки работен ден като средна величина от котировките „продава”, подадени от представителна група банки.

(3) Банката променя нивото на използвания референтен лихвен процент на фиксираните за това дати, като при шестмесечен EURIBOR/ПИФЛ-ЕВРО се вземат стойностите му 2 работни дни преди съответните договорени дати за промяна 01.03. и 01.09. В случай че към датата на определяне на променливия лихвен процент, референтният лихвен процент е с отрицателна стойност, банката приема за референтен лихвен процент отрицателната стойност.

(4) Приложимият индекс физически лица в евро представлява ефективен годишен лихвен процент по сročни депозити в евро, над 1 ден до 2 години на сектор домакинства в банковата система в България. Източникът на данни е Лихвената статистика на БНБ, таблица “Лихвени

проценти и обеми по салда по срочни депозити на сектор домакинства”, публикувана на интернет страницата на БНБ. Търговска банка Д АД не изчислява ПИФЛ-ЕВРО, а го прилага директно от данните публикувани от БНБ в Лихвена статистика. БНБ публикува лихвената статистика преди края на всеки календарен месец на база на данни към предходния месец. Търговска банка Д АД прилага стойността, публикувана в последния наличен месец на таблица “лихвени проценти и обеми по салда по срочни депозити на сектор домакинства”, публикувана на интернет страницата на БНБ:

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

(5) В случай че индекс или индикатор, използван за референтен лихвен процент по договор за кредит се промени съществено или престане да съществува, то променливият лихвен процент по сключените договори за кредит ще се формира от друг публично достъпен индекс, приравняващ коефициент и фиксирана надбавка, като общият лихвен процент не се променя към момента на замяната съгласно Методика за определяне на референтен лихвен процент по кредити на физически лица. Банката счита за съществена промяната в един индекс ако той се промени с повече от 200 базисни точки в рамките на 180 календарни дни и го заменя с друг по-малко волатилен индекс.

(6) Приравняващият коефициент се определя на датата на замяна и остава непроменен от датата на замяна до крайна падежна дата на кредита. Приравняващият коефициент има за цел да осигури изравняване на общия лихвен процент преди датата на замяната с този, който се формира на база на новия индекс на датата на замяната.

(7) Прилагането на нов допълнително определен индекс или индикатор ще започне от първия работен ден, следващ последния ден на календарно шестмесечие, за който е бил наличен съответният Euribor или приложим индекс физически лица в евро (ПИФЛ-ЕВРО) (съответно от първия работен ден, следващ 28/ 29 февруари или 31-ви август), със стойността на нов допълнително определен публично достъпен индекс или индикатор, валиден за този ден. В този случай актуализирането на приложимия индекс или индикатор по сключения договор за кредит ще се извърши, считано от падежната дата на вноската, следваща 1-во число на месец март и 1-во число на месец септември.

(8) В случаите на замяна на индекс или индикатор по ал. 5 по-горе, новият индекс започва да се прилага по начина посочен в този член, без да е необходимо страните да сключват допълнително споразумение за прилагането му. Банката уведомява потребителите за промяната преди влизането ѝ в сила на хартиен или друг дълготраен носител, вкл. чрез уведомление на сайта на банката www.dbank.bg, чрез изпращане на e-mail съобщение, чрез VIBER или SMS съобщения, за което с подписване на настоящите Общи условия потребителят дава своето съгласие. В този случай се прилагат и разпоредбата на чл. 12, ал.2 по-долу.

Чл.10. Банката актуализира референтния лихвен процент два пъти годишно на 1 март и 1 септември, като се приемат стойностите на индекса, публикуван два работни дни преди датите 1 март и 1 септември. Актуализираният референтен лихвен процент се прилага, без страните да подписват допълнително споразумение към договора за кредит. Информацията за актуалния размер на референтния показател (EURIBOR или други пазарни индекси/индикатори, прилагани от Банката) е публично достъпна чрез обявяването им на видно място в банковите салони и на интернет-страницата на Банката: www.dbank.bg.

Чл.11. (1) При неплащане в срок на главница, за срока на забавата просрочената част от главницата се олихвява с лихва за просрочие, определена в договора за кредит, но не повече от законната лихва.

(2) В случай на предсрочна изискуемост върху непогасената част от дълга се начислява лихва в размер на 10/десет/ пункта над договорения по кредита лихвен процент от момента на предсрочната изискуемост до момента на подаване от Банката на искова молба за събиране на дълга по съдебен ред.

Чл. 12. (Изм. в сила от 01.01.2026 г.)(1) Извън случаите, посочени по-горе, Банката има право едностранно да променя договорения и/или наказателния лихвен процент, само и единствено при настъпване на някое от следните обстоятелства:

1. Промяна на действащото законодателство, свързана с дейността и изискванията към банките, която обуславя промяна в лихвения процент, извършена по реда и при условията на действащото законодателство;

2. Промяна на регулациите на Българска народна банка, както и в случаите на въвеждане на рестрикции от страна на БНБ върху банковата система, която промяна налага/обуславя промяна в лихвения процент;

3. При съществена промяна в паричната политика на БНБ – смяна на парите, деноминация, обезпечаване на националната валута, премахване на валутния борд.

4. При изрично посочените в договора за кредит условия и съобразно тези условия;

5. Повишение с най-малко 0,5 процентни пункта на месец на стойностите на средните годишни лихвени нива по новопривлечените срочни депозити от нефинансови предприятия и домакинства, обявяване в статистиката на БНБ;

Промените се извършват само в необходимия обем и при спазване на правата и интересите на потребителите.

(2) Банката своевременно уведомява Кредитополучателя, съобразно изискванията за Закона за кредитите за недвижими имоти на потребителите и договора за кредит, за промяната в лихвения процент по кредита, за датата, на която същата влиза в сила, за броя и периодичността на вноските, ако се променят. Актуализираният във връзка с промяната погасителен план се предоставя на Кредитополучателя при явяването му в банков салон на Банката.

(3) Когато Кредитополучателят заплаща преференциален лихвен процент по кредита, посочен в договора, в случай на неизпълнение на някое от условията, при които е предоставен преференциалният лихвен процент, подробно посочени в договора за кредит, Кредитополучателят губи право да ползва изцяло или частично съответната преференциална лихва така, както това е посочено в договора за кредит. В този случай Банката определя нов размер на месечната погасителна вноска за лихва и/или главница и предоставя на Кредитополучателя актуализиран погасителен план.

(4) С подписване на договора за кредит страните се съгласяват, че когато промяната на лихвения процент произтича от промяна в определения референтен лихвен процент и новият референтен лихвен процент е направен публично достояние чрез използването на подходящи средства и информацията за новия референтен лихвен процент и за неговите компоненти може да се намери в банковите салони и на интернет страницата на Банката www.dbank.bg, то информацията за всяка промяна на приложимия лихвен процент преди влизането в сила на промяната, както и за размера на вноските след влизане в сила на новия лихвен процент, броя и периодичността на вноските, ако се променят, ще се предоставя на потребителя периодично, веднъж годишно.

IV. Годишен процент на разходите, такси и комисиони

Чл. 13. Годишният процент на разходите по кредита представлява общите разходи по кредита, настоящи или бъдещи (лихви, комисионни, такси, възнаграждение за кредитни посредници – при наличие на такива, и всички други разходи, пряко свързани с договора за кредит), които потребителят трябва да заплати, включително и разходите за допълнителни услуги, които потребителят ползва във връзка с договора за кредит, в това число – и такси за оценка на обезпеченията по кредита и др.), изразени като годишен процент от общия размер на предоставения кредит.

Всички разходи, които се включват в общия разход по кредита, от които се формира ГПР, са посочени в договора за кредит.

(2) Годишният процент на разходите по всеки конкретен кредит се определя в зависимост от вида, срока и сумата на кредита и останалите параметри на конкретния кредит, като точният размер се изчислява при спазване на изискванията на ЗКНИП и се посочва в договора за кредит и в погасителния план, който е неразделна част от договора за кредит. Информацията, съдържаща се в погасителния план е валидна само до последваща промяна в приложимия лихвен процент или на допълнителни разходи, отразени в погасителния план, съгласно сключения договор за кредит. Изчисляването на ГПР към датата на сключването на договора за кредит се извършва при

допускането, че договорът за кредит ще остане в сила за срока, за който е бил сключен, и останалите условия на договора за кредит ще останат непроменени за целия срок на договора.

Всички разходи, на база на които се формира годишният процент по кредита са посочени в договора за кредит.

Чл. 14. (1) Всички дължими такси, комисиони и други разходи, дължим във връзка с кредита, неговото издължаване, както и във връзка с учредяването и заличаването на обезпеченията по кредита, в това число суми и оценки на имуществото, представляващо обезпечение по кредита и разходите за другите допълнителни услуги, предоставяни във връзка с кредита, са посочени в договора за кредит съгласно изискванията на ЗКНИП, и са дължими от Кредитополучателя/другите задължени лица до окончателното погасяване на задълженията по кредита. При предсрочна изискуемост или прекратяване на договора за кредит, същите остават дължими до окончателното им погасяване, в т. ч. по реда на принудителното изпълнение.

V. Издължаване на кредита

Чл. 15. (1) Ползваният от Кредитополучателя кредит се погасява чрез сметката по чл. 3, ежемесечно чрез анюитетни вноски или с равни вноски по главница, плюс дължими лихви. Конкретният вид, размер и срокове за издължаване на погасителните вноски по кредита се определя в погасителен план, който е неразделна част към Договора за кредит.

(2) По желание на Кредитополучателя може да се договори гратисен период за издължаване на главницата по кредита. В този случай, в периода на гратисния период се дължат само лихви, които се заплащат всеки месец, а издължаването на главницата започва след изтичане на гратисния период, ако такъв е договорен.

(3) С подписване на договора за кредит, Кредитополучателят дава своето съгласие Банката да събира служебно всички дължими такси, комисиони, лихви и главница от наличностите по сметките му при Банката. В деня на падежа, Банката събира служебно дължимата лихва и главница от разплащателната сметка на Кредитополучателя, а в случай че по нея няма достатъчна наличност, Банката има право да задължава сметките на Кредитополучателя в национална и чуждестранна валута, включително, когато това е необходимо, чрез откупуване на чуждестранната валута, съответно конвертиране, по курс "Купува" на Банката в деня на операцията.

(4) Кредитът се издължава във валутата, в която е предоставен. Когато плащането е извършено чрез предоставяне на валута, различна от валутата на кредита, за удовлетворяване вземанията на Банката по договора за кредит се извършва превалутиране, като се прилага курс „Продава“ на Банката за съответния ден. Валутните печалби или загуби от превалутирането са за сметка на Кредитополучателя.

(5) При неизпълнение от страна на Кредитополучателя на задълженията му в пълен обем, те се погасяват в следната поредност: разноски, такси, комисиони, наказателни лихви, редовна договорена лихва, просрочена главница, редовна главница.

Чл. 16. (1) Кредитополучателят е длъжен на падежна дата да осигурява по сметките си необходимите средства за погасяване на кредита.

(2) В случай че датата, на която месечната вноска е дължима, е официален неработен ден за Банката, то Кредитополучателят е длъжен да внесе погасителната вноска в първия следващ работен ден.

Чл. 17. В случай че Кредитополучателят ползва едновременно няколко кредита от Банката и внесената от него сума не е достатъчна да погаси всички изискуеми задължения, страните се съгласяват, че Банката извършва погасяването, спазвайки реда и условията на Закона за задълженията и договорите.

Чл. 18. (1) По писмено искане на Кредитополучателя, при наличие на свободни собствени средства, Кредитополучателят има право да погаси предсрочно, изцяло или частично задълженията си по кредита, преди настъпване на падежа на кредита. В този случай той има право на намаляване на общите разходи по кредита, като това намаляване се отнася до лихвата и разходите за оставащата част от срока на договора. Банката няма право да откаже да приеме предсрочното изпълнение по договора за кредит.

(2) Кредитополучателят не дължи такса за предсрочно погасяване на договор за ипотечен кредит, когато кредитът е погасен след изплащане на 12 (дванадесет) месечни погасителни вноски от усвояването му. Извън този случай, Кредитополучателят дължи такса за предсрочно погасяване съгласно изискванията на Закона за кредитите за недвижими имоти на потребителите, като таксата е определена като размер, в договора за кредит.

(3) Кредитополучателят има право при пълно или частично погасяване на главница по кредита да получи безвъзмездно при поискване погасителен план за извършените и/или предстоящите плащания.

(4) В случай на частично предсрочно погасяване на дълга по кредита, по писмено искане на Кредитополучателя, Банката може да намали крайния срок на погасяване на кредита или да намали размера на погасителните вноски по кредита, при запазване на първоначално договорения краен срок за издължаването му, за което Банката и Кредитополучателят подписват допълнително споразумение към договора за кредит.

Чл. 19.

(1) В случай на неизпълнение на което и да е задължение за плащане, произтичащо от договора за кредит, както и в случаите на предсрочна изискуемост, Банката събира служебно вземанията си до пълния размер на наличността по разплащателната/картовата/спестовната или друга открита при нея сметка с титуляр – Кредитополучателя и/или Солидарния длъжник по договора, независимо от вида на валутата. С подписването на договора за кредит, Кредитополучателят/Солидарният длъжник дава своето писмено съгласие за плащане по смисъла на чл. 21 от Наредба № 3 /18.04.2018 г. на БНБ за условията и реда за откриване на платежни сметки, за изпълнение на платежни операции и за използване на платежните инструменти.

(2) При неизпълнение на клаузите по договор за ипотечен кредит, Банката има право да пристъпи към удовлетворяване на вземането си от вземанията, върху които е учреден залог, при наличие на такъв, като дължимите суми се събират служебно от блокираната сума, за което кредитополучателят дава своето съгласие. Банката своевременно уведомява Кредитополучателя за операцията.

VI. Обезпечения

Чл. 20. (1) За обезпечаване вземанията на Банката по предоставения кредит- главница, лихви, такси, комисиони и разноски, Кредитополучателят учредява в полза на Банката обезпечения, съгласно сключения Договор за кредит, по реда и във формата, определени със закона.

(2) Държавните, нотариални и други такси за учредяването, подновяването и заличаването на обезпеченията са за сметка на Кредитополучателя.

Чл. 21. (1) Банката приема като обезпечение:

1. Учредяване / вписване на ипотека / залог върху ликвидно имущество, чиято приемлива за Банката стойност, съгласно правилата на Банката, е не по-малка от определен процент от размера на кредита;

2. Залог по реда на Закона за задълженията и договорите (ЗЗД) върху вземане на Кредитополучателя и/или на трето физическо лице по банкова сметка, на която е титуляр и е открита при Банката, или вземане по договор, по който Кредитополучателят или трето физическо лице е страна, включително върху вземания от трудово или служебно правоотношение, и др.

3. Особен залог по реда на Закона за особените залози върху движимо имущество на Кредитополучателя и/или на трето лице, когато законът допуска това.

4. Други обезпечения, допустими по силата на закона и изискванията на Банката.

(2) Кредитополучателят се задължава да не извършва каквито и да е действия на разпореждане, включително и ипотекиране /залагане на учреденото в полза на Банката обезпечение

Чл. 22. (1) За осигуряване погасяването на кредита, предоставен по силата на договор за кредит Банката може да изиска и:

1. Конституирането на Солидарен длъжник - лице, което, на основание чл. 101 и при условията на чл. 121-127 от ЗЗД, отговаря солидарно с Кредитополучателя за изпълняване на

задълженията му за погасяване на кредита, от момента на възникването на тези задължения до окончателното им погасяване, съгласно Договора за кредит и настоящите Общи условия.

2. Участието на Поръчител по кредита - лице, което при условията на чл. 138-148 от ЗЗД отговаря солидарно с Кредитополучателя за изпълняване на задълженията му да погаси кредита, от момента на възникването на тези задължения до окончателното им погасяване, съгласно Договора за кредит и настоящите Общи условия. При неизпълнение на задълженията по договора за кредит от страна на Кредитополучателя, Поръчителят се задължава, при първа покана от Банката, доброволно да внесе неиздължените суми по кредита. Пълното погасяване на кредита погасява и отговорността на Поръчителя. При частично изпълнение отговорността на поръчителя се редуцира до намаления размер на кредита.

(2) Солидарният длъжник и поръчителят се одобряват предварително от Банката, като към тях се прилагат изискванията, отнасящи се до Кредитополучателите.

Чл. 23. (1) По всяко време от срока на действие на договора за ипотечен кредит, Банката има право да извършва/да възлага извършването на преглед и да дава становище по отношение на предоставеното обезпечение, неговото качество и състояние, както и възможността за реализацията му съобразно актуалните условия на пазара, както и преоценка на предоставените обезпечения по кредита. Преоценка се извършва от независим оценител по смисъла на Закона за независимите оценители, с който Банката има сключен договор за извършване на оценки. В случай, че стойността на обезпечението е намалена спрямо приемливия за Банката размер, независимо от причините за това, Кредитополучателят се задължава, при първа писмена покана от страна на Банката, да предостави допълнително/ново обезпечение или да погаси задължението си до размер, посочен от Банката.

(2) Банката има право да поиска от Кредитополучателя предоставянето на допълнително обезпечение и в случаите на неблагоприятна промяна във финансовото положение на Кредитополучателя, в т. ч. промяна на обстоятелствата, които Кредитополучателят е декларирал и въз основа на които Банката е взела решение за предоставяне на кредита, вкл. намаляване на декларирания доход, увеличаване на общата кредитна експозиция, както и др. подобни неблагоприятни промени във финансовото състояние на Кредитополучателя, Солидарния длъжник, Поръчителя по кредита /при наличие на такива/ застрашаващи интересите на Банката по отношение на изплащането на кредита, или при изменение на стойността на имуществото, предоставено за обезпечение и на възможностите за неговата пазарна реализация, или в случай че възникнат други обстоятелства, създаващи или повишаващи риска за Банката от недостатъчна обезпеченост на кредита или невъзможност за реализация на обезпечението. Видът и размерът на допълнителното обезпечение се определя от Банката с оглед възникналия риск и преценка на остатъка на кредита и редовността на издължаването му.

(3) В случай на неизпълнение на задължението по предходните две алинеи и непредоставянето на допълнително обезпечение по кредита, Банката има право да обяви кредита за предсрочно изискуем и да пристъпи към предсрочно събиране на вземането си като се удовлетвори от наличното обезпечение.

(4) При несъгласие с изискванията на Банката по предходните две алинеи, Кредитополучателят има право да погаси предсрочно изцяло кредита (главница, начислена лихва, евентуална наказателна надбавка, дължими такси, разноски и комисионни), с което да прекрати действието на Договора за кредит. В този случай Кредитополучателят не дължи такса за предсрочно погасяване.

Чл. 24. В случаите на сключен договор за ипотечен кредит, вследствие на упражнено право на избор на Кредитополучателя по смисъла на чл. 24, ал. 2, т. 1 от Закона за кредитите за недвижими имоти на потребители, Банката се удовлетворява изцяло и окончателно до размера на предоставеното обезпечение по договора за кредит.

Чл. 25. Кредитополучателят се задължава да осигури по сметката си в Банката необходимите суми за подновяване вписването на обезпеченията по договора за кредит преди изтичане на законоустановения срок на действие на вписването им, както и всички необходими документи за подновяване на тези вписвания, включително кадастрални схеми, кадастрални скици и други, изисквани от закона или от съответната Служба по вписванията документи, в срок не по-кратък от 3 месеца преди изтичане срока на действие на вписването. В случай че Кредитополучателят не

заплати или не предостави документ, удостоверяващ плащането на таксите в посочения срок, те се плащат от Банката, но за сметка на Кредитополучателя, като с техния размер се задължава сметката, обслужваща кредита. При липса на средства по сметката, Банката има право да задължи всяка друга сметка на Кредитополучателя или на Солидарния длъжник, поддържана при нея.

Чл. 26. (1) Всяко ипотекано или заложено имущество следва да бъде застраховано в полза на Банката и съобразно изискванията на Банката, като Кредитополучателят е задължен да сключи застраховка за всички подлежащи на застраховане имущества, предоставени като обезпечение по кредита. Кредитополучателят е задължен да поддържа валидността на застраховката за целия срок на действие на договора за кредит и до пълното погасяване на всички дължими суми по кредита. Застраховката се сключва при следните условия:

1. Застрахователната стойност по имуществената застраховка трябва да бъде не по-ниска от приетата от Банката пазарна стойност на обезпечението, предмет на застраховане;

2. Застрахователните рискове, които трябва да покрива застраховката да са в съответствие с предоставените обезпечения и да се съгласуват предварително с Банката;

3. Застрахователните премии следва да бъдат заплатени в пълен размер, покриващ изцяло срока на застраховката;

4. Застраховката трябва да бъде направена, чрез издаден от застрахователя писмен добавък в полза на Банката, с който застрахователят се задължава при настъпване на застрахователното събитие да изплати на Банката сумата по застрахователната полица.

(2) В срок до един месец преди изтичане действието на всяка застрахователна полица Кредитополучателят представя на Банката нова полица/продължаване на действието на действащата полица, сключена съобразно изискванията на Банката.

(3) Кредитополучателят дава съгласието си и упълномощава Банката при бездействие от негова страна да застрахова предоставените обезпечения от негово име и за негова сметка съобразно изброените по-горе условия.

(4) При настъпване на застрахователно събитие собственикът на застрахованото имущество Кредитополучателят и/или третите задължени лица предприемат в изискуемия срок всички необходими и изискуеми от застрахователя действия и осигуряват документите, въз основа на които Банката да получи застрахователните обезщетения по застрахователните полици.

Чл. 27. (1) Предоставените в полза на Банката обезпечения се освобождават след окончателно и пълно погасяване на всички задължения на Кредитополучателя по Договора за кредит, а преди това – само в случай че той представи друго, приемливо за Банката, обезпечение.

(2) Кредитополучателят има право да иска освобождаване на част от обезпечението, пропорционално на погасената част от кредита и при положение, че остатъкът от неиздължената част от кредита е напълно и достатъчно обезпечен.

VII. Предсрочна изискуемост

Чл. 28. (1) Банката има право едностранно да обяви кредита за частично или изцяло предсрочно изискуем. При обявена предсрочна изискуемост задължението на Банката за предоставяне на неусвоени суми от кредита се прекратява и същата пристъпва към незабавно събиране на вземанията си, обявени за изискуеми, включително и като се снабди със заповед за незабавно изпълнение и изпълнителен лист по извлечение от счетоводните си книги и да пристъпи към удовлетворяване на вземанията си чрез принудително изпълнение върху имуществото, предоставено като обезпечение /при ограничена отговорност по кредита съгласно чл. 24, ал. 2, т. 1 от ЗКНИП/, съответно върху цялото имущество на Кредитополучателя, и/или третите задължени лица /при пълна отговорност съгласно условията на чл. 24, ал. 2, т.2 от ЗКНИП във връзка с чл. 133 от Закона за задълженията и договорите/, по законоустановения ред, при настъпване на което и да е от следните основания, всяко едно от които представлява неизпълнение на задълженията на Кредитополучателя по договора за кредит, а именно:

1. Непогасяване в срок на която и да е дължима погасителна вноска или друго дължимо плащане по кредита;

2. Неизпълнение на задължение на Кредитополучателя за предоставяне на допълнително обезпечение по кредита или намаляване на размера на кредита в случай на намаляване на приемливата за Банката стойност на обезпеченията;

3. При нецелево използване на средствата по кредита;

4. В случай на неизпълнение на задълженията за застраховане на имуществото или част от него, представляващо обезпечение на Банката, или в случай, че застраховката не е сключена съобразно изискванията на Банката, не е подновена в указания срок, или при друго неизпълнение на задължения във връзка със застраховане на обезпечението и/или поддържане на валидността на застраховката до освобождаването на имуществото като обезпечение по кредита;

5. При установяване от Банката, че решението за предоставяне на кредит е взето на основание неистински и/или неверни данни, потвърждения, декларации, удостоверения или други документи, предоставени от Кредитополучателя и/или от третите задължени лица във връзка със сключването и изпълнението на Договора за кредит или в случай, че Кредитополучателят по време на действието на договора за кредит предоставя на Банката неистински/неверни документи или информация, свързана с договора за кредит и/или неговото изпълнение, или във връзка с обезпеченията по кредита;

6. В случай, че Кредитополучателят или третите задължени лица не изпълняват задължението си относно осигуряване подновяване на вписването на предоставено в полза на Банката обезпечение своевременно, преди изтичане на срока му на действие;

7. При неизпълнение от Кредитополучателя и/или третите задължени лица в качеството им на собственици на имущество, предмет на обезпечение по Кредита, на задълженията им по договорите за обезпечение или неполагане на дължимата грижа за имуществото, представляващо обезпечение по кредита, или възпрепятстват извършване на проверки от страна на Банката на състоянието на обезпечението, или извършват каквито и да е други действия във връзка с обезпечението, с които накърняват интереса на Банката като обезпечен кредитор;

8. При насочване на принудително изпълнение от трети лица върху заложеното/ипотекирано в полза на Банката имущество;

9. При откриване на производство по несъстоятелност и/или ликвидация на съдлъжник/поръчител и/или собственик на обезпечение.

Чл. 29. Банката събира изискуемите си вземания, като реализира правата си на служебно събиране на вземания по реда на чл. 19 от тези Общи условия, и/или като упражнява правото си да прихваща изискуемите си вземания срещу Кредитополучателя и третите задължени лица срещу задълженията си за салдата по сметките им, водени при Банката, на които Кредитополучателят и третите задължени лица са титуляри, за което кредитополучателят и третите задължени лица дават съгласието си с приемане на тези Общи условия.

Чл. 30. (1) Банката пристъпва към принудително събиране на изискуемите си вземания, без съдебна намеса, по предвидения в закона ред, според вида на обезпечението, или пристъпва към съдебно удовлетворяване на вземанията си като се снабдява със Заповед за изпълнение/Изпълнителен лист срещу Кредитополучателя и третите задължени лица.

VIII. Задължения за уведомяване

Чл.31. Кредитополучателят/Солидарният длъжник/ Поръчителят се задължават в писмена форма да уведомят незабавно Банката при всяка промяна на посочения в Договора за кредит адрес за кореспонденция, e-mail адрес и/или телефонен номер, като посочат новите си данни за контакт, на които Банката да изпраща уведомления.

Чл.32. (Изм. в сила от 01.01.2026 г.)(1) С подписване на договора за кредит Кредитополучателят/Солидарният длъжник/ Поръчителят се съгласяват, че Банката ще изпраща всички уведомления, покани, писма до него чрез електронна поща, с Viber или SMS съобщения или с писмо с обратна разписка. Кредитополучателят/Солидарният длъжник/ Поръчителят се смята за уведомен, когато уведомлението е било изпратено на последния, посочен от него имейл адрес, телефонен номер или адрес за кореспонденция.

(2) Всички изпратени от Банката с обратна разписка писма, документи, извлечения, покани за изпълнение и всякаква друга информация, свързана с усвояването, ползването и издължаването на кредита и дължимите по него лихви, такси, комисиони, на посочения от Кредитополучателя/Солидарния длъжник/Поръчител адрес на кореспонденция, които се върнат като неполучени и/или непотърсени, и/или се окаже че съответният адресат е сменил адреса си за кореспонденция без да уведоми Банката писмено за това, се считат за надлежно връчени от датата на изпращането им от Банката и се прилагат към кредитното досие на Кредитополучателя.

IX. Солидарен длъжник/Поръчител

Чл. 33. (1) Солидарният длъжник има същите задължения като Кредитополучателя, произтичащи от договора за кредит с Банката и тези Общи условия.

(2) Солидарният длъжник/Поръчителят по кредита носят солидарна отговорност заедно с Кредитополучателя за изпълнение на цялото задължение, като Банката има право да насочи изпълнението директно срещу Кредитополучателя, Солидарния длъжник и/или Поръчителя, по свой избор, без ограничение.

(3) С подписване на договора за кредит, Солидарният длъжник/Поръчителят дава своето безусловно съгласие Банката да събира служебно всички дължими по кредита такси, комисиони, лихви и главница от наличностите по сметките му, открити при Банката, в случай на неплащане от страна на Кредитополучателя.

X. Права и задължения на страните

Чл. 34. Банката се задължава да предоставя информация на Кредитополучателя във връзка с усвояването, ползването и издължаването на кредита, чрез извлечения по кредита, в зависимост от предварително заявеното желание на Кредитополучателя, на адреса за кореспонденция или на имейл адрес, посочени в искането за предоставяне на кредит или в отделно заявление за получаване на извлечения. При констатирани грешки или неточности, Кредитополучателят е длъжен незабавно да уведоми Банката. Неоспорването на данните по извлечението в срок от 7-работни дни след получаването му се счита за мълчаливо съгласие и потвърждаване верността на данните по него.

Чл. 35. Банката предоставя информация по кредита лично на Кредитополучателя, надлежно упълномощено от него лице с нотариално заверено пълномощно, на третите задължени лица, както и на органи и лица, в предвидените от закона случаи.

Чл. 36. Банката е длъжна след окончателно погасяване на кредита, подадено писмено искане от Кредитополучателя и заплащане на дължимите разноси, да даде изрично съгласие в предвидената от закона форма за заличаване на вписаните в нейна полза обезпечения.

Чл. 37. (1) (Изм., в сила от 09.10.2020 г. При констатиране на нарушения на действащите общи условия, договора за кредит и договорите за обезпеченията от Кредитополучателя и/или от което и да е от третите задължени лица (включително и при констатирано нецелево усвояване на средствата по кредита неплащане в срок на дължимите застрахователни премии/неподдържане валидността на застраховката, разпореждане без съгласието на Банката с имуществото представляващо обезпечение по кредита, непредоставяне на поискана от Банката информация и документи относно използването на кредита или документи, необходими за оценка на платежоспособността на кредитополучателя), както и в случаите на влошаване на финансовото им състояние, когато след писмена покана от страна на Банката задължените лица не предприемат мерки за отстраняването им и в срок от седем работни дни не преустановят нарушенията, Банката има право:

1. Да преустанови временно или изцяло по-нататъшното усвояване на суми от кредита;
2. Да обяви изцяло вземането си за предсрочно изискуемо при условията на Раздел VII от настоящите Общи условия;
3. Да прихваща всяка дължима от нея в полза на Кредитополучателя сума, срещу което и да е изискуемо вземане на Банката от Кредитополучателя по който и да е от договорите му с нея.

(2) Страните се съгласяват, че Банката има право по своя преценка да прехвърля вземанията си по смисъла на чл. 99 и следващите от ЗЗД срещу Кредитополучателя и солидарно задължените лица, в полза на трето лице, без за това да е необходимо предварително уведомяване на Кредитополучателя и третите задължени лица, за което Кредитополучателят с подписване на договора за кредит дава своето съгласие. Когато Банката прехвърли вземанията си по договора за кредит на трето лице, Кредитополучателят има право да направи спрямо това трето лице всички възражения, които има към Банката, включително възраженията за прихващане. Банката информира Кредитополучателя за прехвърляне на вземането, освен в случаите когато по споразумение с новия кредитор продължава да администрира кредита по отношение на Кредитополучателя.

Чл. 38. Банката е длъжна да прилага референтен лихвен процент по определената в тези общи условия и в договора за кредит методика, която не може да бъде променяна едностранно от Банката след сключване на договора за кредит, както и да публикува на интернет страницата си методиката и размера на референтния лихвен процент.

Чл. 39. (1) Банката задължително предоставя на Кредитополучателя право на избор между следните две възможности:

1. да сключи договор за кредит при условията на чл. 24, ал. 2, т. 1 от ЗКНИП - при който Банката се удовлетворява изцяло и окончателно до размера на обезпечението по договора след принудително изпълнение върху обезпечението по съдебен ред или след продажбата му със съгласие на Банката, или

2. да сключи договор за кредит при условията на чл. 24, ал. 2, т. 2 от ЗКНИП, при който при принудително изпълнение Кредитополучателят носи отговорността по чл. 133 от Закона за задълженията и договорите, съгласно който цялото имущество на длъжника служи за общо обезпечение на неговите кредитори, които имат еднакво право да се удовлетворят от него, ако няма законни основания за предпочитане.

(2) Кредитополучателят упражнява правото на избор по ал. 1 при попълване на искането за кредит. Страните се съгласяват, че упражняването на правото на избор на Кредитополучателя по ал. 1 и включването му като разпоредба в договора за ипотечен кредит са задължителни за страните.

Чл. 40. Банката има право да иска и получава от Кредитополучателя и третите задължени лица пълна, вярна, точна и коректна информация за финансовото му състояние във всеки един момент.

Чл. 41. Кредитополучателят има право:

1. Да усвои кредита в сроковете и при условията, посочени в настоящите Общи условия и в Договора за кредит;

2. При погасяване на главницата по срочен договор за кредит да получи при поискване и безвъзмездно, във всеки един момент от изпълнението на договора, извлечение по сметка под формата на погасителен план за извършените и предстоящи плащания;

3. На възражения и претенции относно отчета по сметки или други документи по операции, издадени от Банката, както и относно баланса или други данни, съдържащи се в тях. За целта, възраженията/ претенциите трябва да се отправят писмено до Банката в срок от 7 /седем/ работни дни, считано от датата на издаване на съответния отчет или документ. В случай, че Кредитополучателят не предяви писмено възраженията си по взетите от Банката счетоводни операции в срока посочен тук по-горе, това се счита за мълчаливо одобрение и съгласие.

4. По всяко време да погаси изцяло или частично задълженията си по договора за кредит. Банката не може да откаже да приеме предсрочното изпълнение по договора за кредит.

Чл. 42. Кредитополучателят се задължава:

1. да ползва разрешения кредит само за целите и при условията, предвидени в Договора за кредит и тези Общи условия;

2. Да осигурява по сметките си необходимите средства за погасяване на дължимите суми по кредита, съгласно погасителен план, Приложение към Договора, както и за всички други, дължими на Банката суми по Договора;

3. Да предоставя на Банката достоверна и актуална информация за финансовото си състояние, платежоспособност и предоставеното обезпечение;

4. Незабавно писмено да уведоми Банката при промяна на местоработата, при промяна на вида и срока на трудовото/служебното му правоотношение или при пенсиониране, при смяна на документите за самоличност, както и при промяна на адрес за кореспонденция, e-mail адрес и/или телефони за контакт;

5. Да уведомява незабавно Банката за образуването на иски, охранителни, административни производства, както и за постановените осъдителни или конститутивни решения срещу Кредитоискателя и третите задължени лица, както и за постъпили покани за доброволно изпълнение от други кредитори и от компетентни органи във връзка с образувани изпълнителни производства, а също и за наложени обезпечителни мерки по иски, административни или изпълнителни производства.

6. Да плаща в срок всички свои публични задължения – данъци, такси, както и други свои задължения.

7. Кредитополучателят се задължава да осигури обслужване на задълженията си по настоящия договор при условия на равнопоставеност със задълженията, произтичащи от договорите му с други кредитори, сключени понастоящем, както и от такива, които ще бъдат сключени в бъдеще, без приоритет на което и да било от тях.

XI. Прекратяване

Чл. 43. (1) Договорът се прекратява с погасяване на всички дължими суми по кредита и изпълнение на всички други задължения по договора. Страните могат да прекратят предсрочно договора с подписването на допълнително споразумение.

XII. Спорове

Чл. 44. (1) Кредитополучателят има право да подава пред Банката жалби във връзка с договора за кредит. Жалбите се подават и разглеждат по реда, посочен във вътрешните правила на Банката за разглеждане на жалби на клиенти, публикувани на сайта на Банката. Когато са нарушени неговите права и законни интереси при предоставянето на кредит за недвижим имот/обезпечен с недвижим имот, Кредитополучателят има право и да сезира Секторната помирителна комисия, разглеждаща спорове в областта на финансовите услуги, създадена на основание и при условията на Закона за защита на потребителите.

(2) Всички спорове, възникнали при или по повод изпълнението на договора за ипотечен кредит, могат да се решават със съвместните усилия на страните, а при непостигане на съгласие - от компетентния съд.

XIII. Други разпоредби

Чл. 45. (1) Банката обработва лични данни на Кредитополучателя и на третите задължени лица, както и на представляващи или упълномощени от тях лица, при спазване на изискванията на Общ регламент за защита на личните данни (Регламент (ЕС) 2016/679 на Европейския парламент и на съвета от 27.04.2016 г. относно защитата на физическите лица във връзка с обработването на лични данни и относно свободното движение на такива данни), действащия към момента на предоставяне на услугата Закон за защита на личните данни, Наредба №1/30.01.2013 г. за техническите мерки и нива на защита, както и в съответствие с Вътрешни правила за мерките и средствата за защита на личните данни, събирани, обработвани, съхранявани и предоставяни от ТЪРГОВСКА БАНКА Д АД.

(2) БАНКАТА е предоставила на КЛИЕНТА информацията по член 13 и член 14 от Общ регламент за защита на личните данни, съгласно която се дават необходимите сведения за основанията, начините и процесите по обработка на лични данни на КЛИЕНТА от БАНКАТА.

(3) КЛИЕНТЪТ декларира, че при подписване на тези Общи условия се е запознал с Политиките за поверителност на „ТЪРГОВСКА БАНКА Д“ АД.

(4) КЛИЕНТЪТ е запознат, че за изпълнение на услугите, предоставяни от Банката съгласно настоящите Общи условия личните му данни могат да бъдат предавани на трети лица във връзка

със събиране на вземания – външни дружества за събиране на вземанията, т.нар. колекторски дружества, частни съдебни изпълнители, външни консултанти, както и на телекомуникационни доставчици, куриерски служби и други подобни с цел изпълнение на техническа обезпеченост по изпълнение на услугите.

Чл. 46. С приемането на настоящите Общи условия, Кредитополучателят и третите задължени лица се считат за уведомени и се съгласяват, че при постъпило искане за предоставяне на информация от МВР, Следствените органи и при други нормативно определени случаи, Банката е длъжна да им предоставя исканата информация и документи, като това не съставлява нарушение на задължението за неразкриване на информация.

Чл. 47. С приемане на тези Общи условия, Кредитополучателят и третите задължени лица се считат за уведомени, че Банката има право да прехвърли, съответно разкрие личните им данни на трети лица – администратори на лични данни, в обем, необходим във връзка с одобрението за кредита, неговото обслужване и управление, или събирането на вземанията по него, като с подписване на тези Общи условия и договора за кредит Кредитополучателят и третите задължени лица са съгласяват и не възразяват срещу това разкриване и прехвърляне на лични данни.

Чл. 48. Общите условия са неразделна част от договора за ипотечен кредит и всяка страница се подписва от страните по договора. При противоречие между клаузите на тези Общи условия и договора за ипотечен кредит и/или договора за обезпечение, се прилагат разпоредбите на съответния договор. При различие между разпоредбите между тези Общи условия и императивна законова разпоредба се прилага действащия закон.

Чл. 49. За неуредените в тези Общи условия въпроси се прилагат разпоредбите на действащото законодателство.

Настоящите Общи условия, приложими при предоставяне на ипотечни кредити на физически лица от „ТЪРГОВСКА БАНКА Д“ АД, са изготвени на основание чл. 298 от Търговския закон е и чл. 58 от Закона за кредитните институции и са приети от Управителния съвет на Банката на 30.09.2016г. и влизат в сила на 03.10.2016г., изменени с решение на УС от 13.06. 2018 г. и 26.06.2018 г., в сила от 03.07.2018 г., изменени с решение на УС от 30.09.2020 г., в сила от 09.10.2020 г. изменени с решение на УС от 26.10.2022 г., в сила от 01.11.2022 г., изменени с решение на УС от 22.10.2025 г., в сила от 01.01.2026 г.

Общите условия са неразделна част от договора за ипотечен кредит и всяка страница се подписва от страните по договора.

Долуподписаният /имена по документ за самоличност/, с ЕГН, в качеството ми на /Кредитополучател/Солидарен длъжник/Поръчител и т.н./, с настоящото декларирам, че съм запознат със съдържанието и получих екземпляр от настоящите Общи условия.

Дата:

Подпис:

Долуподписаният /имена по документ за самоличност/, с ЕГН, в качеството ми на /Кредитополучател/Солидарен длъжник/Поръчител и т.н./, с настоящото декларирам, че съм запознат със съдържанието и получих екземпляр от настоящите Общи условия.

Дата:

Подпис:

Долуподписаният /имена по документ за самоличност/, с ЕГН, в качеството ми на /Кредитополучател/Солидарен длъжник/Поръчител и т.н./, с настоящото декларирам, че съм запознат със съдържанието и получих екземпляр от настоящите Общи условия.

Дата:

Подпис: