

**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 с усвояване, ползване, обезпечаване и погасяване 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 върху недвижим имот, както и договорите за кредит, които Банката предоставя с цел придобиване или запазване правото на собственост върху недвижим имот, наричани още жилищни кредити, съгласно чл. 4, ал. 1, т. 2 и 3 от Закона за потребителския кредит (ЗПК).

Чл. 2. Банката предоставя кредит след представяне от страна на кредитополучателя и третите задължени лица на всички изисквани от Банката документи, 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, искиви молби, вписани възбрани, договори за наем, учредено право на ползване и други противопоставими права на трети лица), застраховане на имуществото 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 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, с изключение на случаите на едностранно извършвана от Банката промяна в лихвения процент, както по отношение на договорената лихва за ползване на кредита, така и по отношение на наказателната лихва за забава, при настъпване на предвидените в договора и тези Общи условия предпоставки. При промяна на условията по договора за кредит, инициирани от Кредитополучателя, последният дължи такса за преговаряне/промяна на условията за кредит, в размер, уговорен в договора за кредит.

II. Усвояване на кредит

Чл. 5. (1) Кредитът се усвоява чрез сметката по чл. 3 на Кредитополучателя, открита в „Търговска банка Д“ АД, след изпълнение на условията по чл. 2 и депозирано писмено искане за усвояване на суми от Кредита.

(2) Срокът за усвояване се посочва в договора за кредит. С изтичане на посочения срок, задължението на Банката за предоставяне на кредита отпада. Срокът може да бъде удължен след подаване на писмено искане от Кредитополучателя до Банката и сключване на допълнително споразумение за това между страните.

(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/ите 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 обезпечението в полза на Банката не отговаря на изискванията по чл.2, съотв. на чл. 5, ал. 5 от Общите 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 едностранно от Банката 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 лихвен процент се формира на база променлива компонента (референтен лихвен процент) и фиксирана надбавка. 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 пазарен индекс EURIBOR, SOFIBOR и/или индикатори, публикувани от Българска народна банка и/или Националния статистически институт, или комбинация от тях.

Чл. 9. (1) Референтният лихвен процент, който Банката прилага при формиране на променливия лихвен процент по предоставените кредити е шестмесечен SOFIBOR за кредити в лева и шестмесечен EURIBOR за кредити в евро.

1. Шестмесечният SOFIBOR е фиксинг на котировките на шестмесечни необезпечени депозити в български левове, предлагани на българския междубанков пазар, публикувани на страница www.bnb.bg. Той се изготвя в 11:00 ч. (местно време) всеки работен ден като средна величина от котировките „продава”, подадени от представителна група банки.
2. Шестмесечният EURIBOR е междубанковият лихвен процент „продава” за шестмесечни 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.

(2) 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.

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, валидни за 6-месечен период, считано от датата на плащане на следващата месечна вноска по кредита. Банката уведомява Кредитополучателя и солидарните длъжници за размера на прилагания референтен лихвен процент и за датата, от която е в сила, чрез обявяването им на видно място в банковите салони и на интернет-страницата си 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. (1) Банката има право едностранно да променя договорения и/или наказателния лихвен процент, при настъпване на някое от следните обстоятелство:

1. Промяна на действащото законодателство, свързана с дейността и изискванията към банките;
2. Промяна на регулациите на Българска народна банка, както и в случаите на въвеждане на рестрикции от страна на БНБ върху банковата система;
3. При съществена промяна в паричната политика на БНБ – смяна на парите, деноминация, обезценяване на националната валута, премахване на валутния борд.
4. Повишение от поне един процентен пункт за месец на валутен курс евро/лев;
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;

(2) Банката своевременно уведомява Кредитополучателя за промяната и за датата, на която същата влиза в сила, както и за размера на вноските, след влизане в сила на промяната, за броя и периодичността на вноските, ако се променят. Кредитополучателят се счита за уведомен, когато уведомлението е изпратено от Банката с писмо с обратна разписка на последния, посочен от него адрес в договора за кредит.

(3) С подписване на договора за кредит страните се съгласяват, че когато промяната на лихвения процент произтича от промяна в определения референтен лихвен процент

за съответната валута EURIBOR, SOFIBOR и новият референтен лихвен процент е направен публично достояние, като информацията 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.

(4) В случаите по този член, лихвеният процент се променя без страните по договора за кредит да подписват допълнително споразумение към договора за кредит.

(5) При несъгласие с промяната в резултат на настъпило увеличение на лихвения процент, кредитополучателят има право да погаси предсрочно изцяло задълженията си по договора за кредит, ведно с първоначално уговорените лихви, дължими за срока на фактическото ползване на кредита, такси и/или комисиони, с което да прекрати Договора за кредит в едномесечен срок, считано от датата на уведомлението за промяна на лихвата, но не по-късно от 3 месеца, от датата на влизане в сила на промяната в лихвата на официалната Интернет страница на Банката и/или обявяването и в офисите на Банката.

(6) Когато Кредитополучателят заплаща преференциален лихвен процент по кредита (ползва преференциални лихвени условия), посочен в договора, в случай на неизпълнение на някое от условията, при които е предоставен преференциалният лихвен процент по кредита, подробно посочени в договора за кредит, Кредитополучателят губи право да ползва изцяло или частично съответната преференциална лихва, считано от датата, посочена 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 при явяването му в Банката. В случай че лихвените нива са увеличени във връзка с гореизложеното, но впоследствие Кредитополучателят изпълни отново условията за предоставяне на преференциални лихвени условия, той има право да поиска от Банката възстановяване на първоначално договорените лихвени нива, за което страните сключват допълнително споразумение.

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, други преки или косвени разходи, комисиони), изразени като годишен процент от общия размер на предоставения кредит. При изчисляване на годишния процент на разходите (ГПР) по кредита не се включват разходите, които Кредитополучателят дължи при неизпълнение на задълженията си по договора за кредит.

(2) Годишният процент на разходите по всеки конкретен кредит се определя в зависимост от вида, срока и сумата на кредита, като точният размер се посочва в договора за кредит и в погасителния план, който е неразделна част от договора за кредит. При изчисляване на ГПР се отчитат всички относими към кредита общи положения и допълнителни допускания, съгласно Приложение № 1 към чл. 19 от Закона за потребителския кредит. Информацията, съдържаща се в погасителния план е валидна само до последваща промяна в приложимия лихвен процент или на допълнителни разходи, съгласно сключения договор за кредит.

Чл. 14. (1) Кредитополучателят поема всички разноси и заплаща всички такси и комисиони, дължими във връзка с разглеждането, одобряването, ползването и

погасяването на кредита, както и във връзка с обезпечаването му по приетия от Банката начин.

(2) Видът, конкретният размер и действието, за което се събират съответните такси и/или комисиони по кредита, както и начинът на издължаването им, се определя в договора за кредит.

Чл. 15. (1) Всички дължими такси, комисиони и други разходи, включително всички разноси, направени от Банката, свързани със сключването, изпълнението, събирането на вземанията на Банката и окончателното погасяване на договора за кредит, в т.ч. експертни оценки и становища, вписване, изменение, подновяване и заличаване на обезпечението, заплащане на застрахователни премии, са за сметка на Кредитополучателя. При предсрочна изискуемост или прекратяване на договора, същите остават дължими до окончателното им погасяване, в т. ч. по реда на принудителното изпълнение.

(2) За сметка на Кредитополучателя се начисляват и всички разходи, плащани от Банката, в хода на производствата за принудително събиране на вземанията по неизпълнен доброволно кредит (главница, лихви, такси, комисиони, разноси). Разноските за правна защита, запазването, управлението и осребряването на имущество на длъжника и/или обезпечение, както и други необходими и платени суми са дължими и се изплащат от Кредитополучателя и солидарно задължените с него лица в пълния размер на сумата, удостоверена със съответните разходооправдателни документи.

(3) Всички заплатени такси, комисиони и разноси, включително и авансово заплатени такива, не подлежат на възстановяване.

V. Издължаване на кредита

Чл. 16. (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. При промяна на приложимият годишен лихвен процент по кредита, Банката променя погасителните вноски по погасителния план, като уведомява Кредитополучателя на предоставения от него адрес за кореспонденция или имейл адрес и му изпраща извлечение по кредита, в което посочва размера на променените погасителни вноски и нов погасителен план.

(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. Кредитополучателят се съгласява, че Банката има право да разваля без предизвестие или предварително уведомление срочните

депозити на Кредитополучателя, като остатъкът от депозита се превежда по разплащателна или спестовна сметка на Кредитополучателя.

(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. 17. (1) Кредитополучателят е длъжен на падежна дата да осигурява по сметките си необходимите средства за погасяване на дължимите суми по 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 последния работен ден, предхождащ падежната дата на съответния месец.

Чл. 18. В случай че Кредитополучателят ползва едновременно няколко кредита от Банката и внесена от него сума не е достатъчна да погаси всички изискуеми задължения, страните се съгласяват, че Банката е в правото си да избере кое от задълженията да погаси.

Чл. 19. (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 в размер до 1% (едно на сто) от предсрочно погасената сума по кредита.

(3) Кредитополучателят има право при частично погасяване на главница по кредита да получи безвъзмездно при поискване погасителен план за извършените и 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. 20. (1) При неизпълнение на което и да е от условията по договор за ипотечен кредит от страна на Кредитополучателя/Солидарния длъжник, кредитът става предсрочно изискуем и Банката пристъпва към събиране, включително служебно на вземанията си.

(2) 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 /16.07.2009 г. на БНБ за условията и реда за изпълнение на платежните операции и за използване на платежните инструменти.

(3) 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 съевременно уведомява Кредитополучателя за операцията.

VI. Обезпечения

Чл. 21. (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, 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. 22. (1) Банката приема като обезпечение:

1. Учредяване / вписване на ипотека / залог върху ликвидно имущество, чиято скотирана 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 по трудов договор, заповед при 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, които са допустими по силата на закона.

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

- a. Конституирането/встъпването като страна по договора за кредит 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.
- b. Участието като страна по Договора на Поръчител- 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. 24. (1) По всяко време от срока на действие на договора за ипотечен кредит, Банката има право да извършва преценка на предоставените в нейна полза обезпечения. Преоценката се извършва от одобрен от Банката оценител. При намаляване на стойността на предоставените обезпечения, независимо от причините за това, Кредитополучателят се задължава, при първа писмена покана от страна на Банката, да предостави 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/, 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 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, 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, такси, разноски и комисионни), с което да прекрати Договора за кредит. В този случай Кредитополучателят не дължи такса за предсрочно погасяване.

Чл. 25. В случаите на сключен договор за ипотечен кредит, вследствие на упражнено право на избор на Кредитополучателя по смисъла на чл. 11, ал. 5, т. 1 от Закона за потребителския кредит, Банката се удовлетворява изцяло и окончателно до размера на предоставеното обезпечение по договора за кредит след принудително изпълнение върху обезпечението по съдебен ред, или след продажба от Кредитополучателя, извършена след дадено писмено съгласие от страна на Банката.

Чл. 26. 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. 27. (1) Всяко ипотекано или заложено имущество следва да бъде застраховано в полза на Банката. Кредитополучателят сключва или осигурява сключването и поддържа за целия срок на Договора застраховка на всички подлежащи на застраховане имущества, предоставени като обезпечение, 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 ѝ изплати сумата по застрахователната полица.

(2) В срок до един месец преди изтичане действието на всяка застрахователна полица Кредитополучателят осигурява представянето на нова полица, сключена при същите условия

(3) Кредитополучателят упълномощава Банката при бездействие от негова страна да застрахова предоставените обезпечения от негово име и за негова сметка съобразно избраните 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. 28. (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. 29. (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, съответно върху цялото имущество на Кредитополучателя, и/или третите задължени

лица, 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 на падеж на която и да е дължима погасителна вноска или лихвено плащане към Банката или неизпълнение към други кредитори, при условие, че неизпълнението към други кредитори би създавало предпоставки за неизпълнение на договора за кредит или непогасяване по други кредити, предоставени му от Банката, съответно неизпълнение на всяко друго изискуемо вземане на Банката, независимо от основанието, на което е възникнало;
2. Неизпълнение на задължение на Кредитополучателя за предоставяне на допълнително обезпечение;
3. Предприемане от трети лица по законоустановения ред на действия за принудително изпълнение срещу имуществото на Кредитополучателя и/или на третите задължени лица, включително и срещу имуществото, предмет на обезпечение по кредита;
4. При постъпване на наложен заповор върху вземане по банкова сметка в Банката на Кредитополучателя и/или трето задължено лице.
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
6. документи, предоставени от Кредитополучателя и/или от третите задължени лица във връзка със сключването и изпълнението на Договора за кредит;
7. Възникнат събития, които сериозно възпрепятстват изпълнението на задълженията на Кредитополучателя/Солидарния длъжник/Поръчителя за плащане;
8. Кредитополучателят или третите задължени лица не изпълняват задължението си относно осигуряване подновяване на вписването на предоставено обезпечение своевременно, преди изтичане на срока му на действие;
9. 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 с оглед защита интереса на Банката като обезпечен кредитор.
10. Кредитополучателят/Солидарният длъжник/Поръчителят не изпълни което и да е задължение и/или наруши което и да е от условията на Договора за кредит, тези Общи условия и други договори, свързани с договора за кредит, в това число наруши която и да е относима и приложима към договора за кредит действаща нормативна разпоредба;

(2) Неизпълнение на задължение по който и да е Договор за кредит, сключен между Банката и Кредитополучателя, Солидарен длъжник и/или свързани по смисъла на Търговския закон с тях лица, се счита за неизпълнение и по всички други договори за кредит. В този случай, предсрочната изискуемост на един от тях, независимо от основанието за изискуемостта, автоматично превръща и другите кредити в предсрочно изискуеми.

Чл. 30. Банката събира изискуемите си вземания, като реализира правата си на служебно събиране на вземания по реда на чл. 20 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. 31. (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.

(2) Всички разходи, свързани със съдебното и извънсъдебното събиране на кредита, дължими на Банката или заплатени от нея, включително държавни, административни, нотариални, съдебно-изпълнителни и други такси, са за сметка на Кредитополучателя, като стойността им се определя в зависимост от вида на разхода съобразно съответния нормативен акт.

Чл. 32. В случай на неизпълнение по чл. 29, ал. 1, т. 4 от настоящите Общи условия и когато вземанията за налични и бъдещи постъпления (салдото) по запорираната сметка са заложени в полза на Банката, към момента на изпращане на запорното съобщение, с настоящите Общи условия, Банката изрично заявява, считано от датата, предхождаща запора, автоматичното настъпване на изискуемостта на вземанията си по договора за кредит до размера на наличното към всеки един момент салдо по сметката и прихващането и погасяването им от наличното салдо, докато съществува основанието за прихващане, без да е необходимо допълнително изявление от страна Банката. Тази изискуемост се разпростира и върху следващи вземания за вноски по кредита, когато постъпят нови суми по запорираната сметка. Банката извършва прихващане на изискуемата част от вземането си по договора за кредит със задължението си за салдата по сметките, освен ако не се е удовлетворила, съответно не постигне договореност с кредитополучателя и третите задължени лица за уреждане и/или обезпечаване и/или погасяване на вземанията си по друг начин установен в договора или закона.

VIII. Задължения за уведомяване

Чл.33. 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, като посочат новия си адрес, на който Банката да изпраща уведомления.

Чл.34. (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 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 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. 35. (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.

(4) Вземанията на Банката по договора за кредит могат да бъдат събрани изцяло от Кредитополучателя и третите задължени лица, както и от техните наследници.

(5) Трето задължено лица по смисъла на тези Общи условия е местно правоспособно и дееспособно физическо лице, или юридическо лице – страна по договора, което е солидарен длъжник, поръчител, собственик на имущество, предоставено като обезпечение по договора за кредит – ипотечарен длъжник или заложен длъжник.

X. Права и задължения на страните

Чл. 36. 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. 37. 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. 38. Банката е длъжна след окончателно погасяване на кредита, подадено писмено искане от Кредитополучателя и заплащане на дължимите разноски, да даде изрично съгласие в предвидената от закона форма за заличаване на вписаните в нейна полза обезпечения.

Чл. 39. (1) 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, както и в случаите на влошаване на финансовото им състояние, когато след писмена покана от страна на Банката те 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 по реда на глава VII;

3. Да прихваща всяка дължима от нея в полза на Кредитополучателя сума, включително и преди падежа ѝ, 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. 40. 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. 41. (1) Банката задължително предоставя на Кредитополучателя право на избор между следните две възможности:

1. да сключи договор за кредит, 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 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. 42. 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. 43. 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. 44. 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 или при пенсиониране, при смяна на документите за самоличност, както и при промяна на адрес за кореспонденция, e-mail адрес и 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.
8. В случай че Кредитополучателят увеличи кредитната си експозиция с кредити, предоставени от други кредитни и/или финансови институции, Банката има право да изиска допълнително/и обезпечение/я на предоставените от нея кредити. Непредоставянето от страна на Кредитополучателя на изисканото допълнително/и обезпечение/я представлява основание по чл. 29, ал. 1, т. 2 от настоящите Общи условия Банката да обяви кредита за предсрочно изискуем.

XI. Прекратяване

Чл. 45. (1) Договорът се прекратява с изтичане на уговорения срок.

(2) Действието на договора за кредит може да се прекрати от която и да е от страните с изтичането на 30 (тридесет) дневно писмено предизвестие от датата на получаването му от другата страна. Когато инициативата за прекратяване е на Кредитополучателя, приема се, че същият упражнява правото си за предсрочно погасяване на дължимите суми по договора за кредит /главница, лихви, такси, комисиони и разноски/ в пълен размер и с всички последици от това. Ако

предизвестие е отправено от страна на Банката, Кредитополучателят е длъжен да погаси всички задължения по кредита най-късно в деня на изтичане на предизвестие, независимо от основанията за прекратяване. Прекратяването на договора води до незабавна изискуемост на кредита, като кредитополучателят се задължава да погаси изцяло всички дължими към Банката суми в деня на прекратяване на договора. Банката има право да блокира сметките на Кредитополучателя /Солидарния длъжник/Поръчителя до пълното издължаване на кредита.

XII. Спорове

Чл. 46. 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. 47. Банката обработва лични данни на Кредитополучателя и на третите задължени лица, както и на представляващи или упълномощени от тях лица, при спазване на Закона за защита на личните данни. При провеждане на разследване и разкриване на измами, свързани с предоставените кредити, обработването може да се извършва и без съгласието на лицето, за което се отнасят данните. Предоставянето на лични данни от страна на Кредитополучателя е доброволно. Отказът за предоставяне на такива, когато това е свързано с нормативно изискване за Банката води до невъзможност за възникване на съответното правоотношение

Чл. 48. 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. 49. 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, 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. 50. 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. 51. 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 и чл. 58 от Закона за кредитните институции и са приети от Управителния съвет на Банката на 27.05.2015 г. и влизат в сила на 01.06.2015 г.

На основание чл. 11, ал. 2 от Закона за потребителския кредит тези Общи условия са неразделна част от договора за ипотечен кредит и всяка страница се подписва от страните по договора.