

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ
ЗА ПРЕДОСТАВЯНЕ НА ЖИЛИЩЕН КРЕДИТ ЗА ФИЗИЧЕСКИ ЛИЦА,
СОБСТВЕНИЦИ НА МИКРО ФИРМИ

Кредитор	ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА АД, ЕИК 000694959, седалище и адрес на управление: гр. София 1463, район Триадица, бул. „Витоша“ № 89Б, интернет страница www.ubb.bg Телефон (Център за обслужване на клиенти): 070011717
Цели на кредита	• Закупуване, изграждане и/или реконструкция на жилищен недвижим имот. • Закупуване, изграждане и/или реконструкция на жилищен имот с цел инвестиция. • Рефинансиране на свързани с жилищен имот кредитни задължения на кредитоискателя, съдлъжник физическо лице или друго физическо лице. • Финансиране на текущи нужди, свързани с жилищен недвижим имот: ремонт.
Обезпечение	Ипотека в полза на Банката върху недвижим имот, находящ се на територията на Република България.
Максимален срок на кредита	• До 25 години за кредити с цел покупка, изграждане и/или реконструкция / рефинансиране на жилищен недвижим имот. • До 20 години за кредити с цел покупка, изграждане и/или реконструкция / рефинансиране на жилищен имот с цел инвестиция. • До 10 години за кредити за финансиране на текущи нужди. Кредитополучателят следва да бъде на възраст не повече от 70 (седемдесет) години към крайния срок за погасяване на кредита.
Срок за вземане на решение за сключване на договора за кредит	Срокът за вземане на решение за сключване на договор за кредит от потребителя е 14 дни от получаването на проект на договор за кредит.
Вид на лихвения процент:	Променлив лихвен процент за целия срок на кредита. Лихвеният процент се формира като сбор от референтен лихвен процент /РЛП/ за кредити на физически лица в лева/евро и фиксирана надбавка. Референтният лихвен процент /РЛП/ се определя по утвърдена от Банката методика за определяне на референтен лихвен процент. Методиката, както и планът за действие, който Банката прилага в случай че референтният лихвен процент, използван като основа за изчисляване на приложимия към договорите за кредит на физически лица променлив лихвен процент, се промени съществено или вече не се изготвя, са публикувани на интернет сайта на Банката. Референтният лихвен процент по договори за жилищни кредити

	на физически лица, собственици на микро фирми в лева е лихвеният процент по депозити с договорен матуритет над 3 (три) до 6 (шест) месеца от Домакинства в български лева, съгласно лихвената статистика на Българската народна банка ("БНБ") "Лихвени проценти и обеми по салда по депозити с договорен матуритет и репо-сделки на сектори Домакинства и НТООД", а при промяна – в аналогична лихвена статистика на БНБ, която включва депозити с договорен матуритет над 3 (три) до 6 (шест) месеца, в официалната парична единица в България от лихвена статистика, обявявана на интернет страницата на БНБ www.bnb.bg, (или на друга страница, която заменя страницата на БНБ), наричан за краткост „Средносрочен лихвен процент по статистика на БНБ“ или „СЛП“. Преизчисляване на стойността на РЛП в лева се извършва два пъти в годината, на 1-ви март и 1-ви септември - "Дата на лихвено преизчисляване". Преизчисляването се прави съгласно последно обявената стойност на интернет страницата на БНБ преди датата на лихвено преизчисляване.
	Референтният лихвен процент по договори за жилищни кредити на физически лица, собственици на микро фирми в евро е стойността на 6-месечен Euribor, който се изчислява от Европейския институт за парични пазари (EMMI), обявена на страницата на общодостъпни водещи финансови сайтове като www.euribor.org или www.euribor-rates.eu (или на друга страница, която заменя страниците на www.euribor.org или www.euriborrates.eu). Преизчисляване на стойността на РЛП в евро се извършва два пъти в годината, на 1-ви март и на 1-ви септември- "Дата на лихвено преизчисляване". Преизчисляването се прави съгласно стойността на 6-месечния Euribor, обявена на страниците на общодостъпни водещи финансови сайтове като www.euribor.org или www.euribor-rates.eu (или на друга страница, която заменя страниците на www.euribor.org или www.euriborrates.eu), два работни дни преди 1-ви март и 1-ви септември. Приложимият към договорите за кредит на физически лица, собственици на микро фирми променлив лихвен процент се променя при промяна в размера на РЛП за съответната валута на кредита при условията на методиката. Банката не може да променя методиката едностранно след сключване на договора за кредит. Новият размер на лихвения процент ще се прилага от първата падежна дата по кредита, следваща датата на преизчисляване. Ако между датата на подписване на договора за кредит и усвояването на средствата по кредита се промени стойността на РЛП, в сроковете и по реда, посочени по - горе, при усвояване на средствата се прилага актуализиран променлив лихвен процент на база новата стойност на РЛП.

	При отрицателна стойност на РЛП, същият се приема за равен на 0%, а лихвеният процент по кредита не може да бъде по-нисък от фиксираната надбавка. Банката обявява на интернет страницата си – www.ubb.bg текущият размер на изчисления съгласно методиката РЛП за съответната валута на кредитите и поддържа данни за всички стойности на РЛП, които е определила по реда на методиката. Промяната на РЛП води до промяна /увеличение или намаление/ на общите разходи по кредита и общата дължима сума от потребителя.
Валута	EUR При кредити в чуждестранна за потребителя валута промяната в обменния курс между валутите на кредита и доходите на потребителя води до промяна на общите разходи по кредита и общата сума, дължима от потребителя.
Представителен пример	Ипотечен кредит за покупка на жилище, издължаван с равни вноски по главница Параметри на кредита Размер – EUR 40 903.35/BGN 80 000 Срок – 20 години (240 месеца) Променлив лихвен процент за целия срок на договора 4.00% при размер на финансиране 80% от оценката на имота ГПР 4.587% Разходи, взети предвид при изчисляване на ГПР: • такса за документарен анализ на обезпечението по ипотечен кредит –EUR 127.82/BGN 250, • такса за оценка на недвижим имот - EUR 153.39/BGN 300 (за апартамент), • такса за откриване на разплащателна сметка – EUR 2.50/BGN 4.98 • такса за обслужване на разплащателна сметка – EUR 2.30/BGN 4.50 месечно, • такса за заличаване на ипотека – EUR 30.68/BGN 60, • годишна застрахователна премия на недвижимия имот, изчислена като процент от застрахователна сума, равна на 100% от пазарната стойност на предоставения за обезпечение имот. Общо дължима застрахователна премия на недвижимия имот EUR 1 227.10/BGN 2 400.00 (ориентирувъчен размер) за срока на

	кредита при примерна стойност на имота EUR 51 129.19/BGN 100 000. Общи разходи по кредита EUR 18 584.60/BGN 36 348.31 (вкл. общият размер на дължимите лихви и общ размер на изброените разходи). Обща дължима сума EUR 59 487.95/BGN 116 348.31 (вкл. общ размер на кредита и общи разходи).
Допълнителни разходи по кредита, които не са включени в общите разходи по кредита, дължими по договора за кредит	Разходът за имуществена застраховка е изчислен при допускането, че кредитополучателят е избрал да сключи имуществена застраховка на предложеното обезпечение, при застраховател – партньор на Банката. Издаване на необходими документи в процеса на кредитиране - действителни разходи. Нотариални такси за учредяване, подновяване, промяна на ипотеката и държавната такса за вписване на ипотеката. Таксите са дължими на нотариус и Агенция по вписванията, съгласно Тарифата за нотариалните такси към Закона за нотариусите и нотариалната дейност и Тарифа за държавните такси, събирани от Агенцията по вписванията. Такса за предсрочно погасяване - 1% върху размера на предсрочно погасената главница, когато кредитът е погасен преди изплащане на първите 12 месечни погасителни вноски от усвояването му. Застрахователни премии по сключена доброволна застраховка Живот.
Изплащане на кредита	В зависимост от индивидуалния профил на клиента - равни вноски по главница и съответната за периода лихва върху остатъка по главницата или анюитетни месечни вноски, включващи главница и лихва. Лихвата се изплаща ежемесечно през целия период на кредита, като част от месечната погасителна вноска. Броят на погасителните вноски е според срока на кредита, като падежът може да бъде само на 5-то число на месеца. Плащането се извършва всеки месец на определената дата, съгласно предоставения погасителен план. Пример за кредит с равни вноски по главница - брой, периодичност и размер на погасителните вноски: Кредит с размер EUR 40 903.35/BGN 80 000, срок 20 години и променлив лихвен процент 4.00% ще бъде издължен с 240 броя равни месечни погасителни вноски по главница, в размер на EUR 170.43/BGN 333.33, като кредитополучателят заплаща ежемесечно и съответната за периода лихва върху остатъка по главницата. Най-високата вноска по главница и лихва по примера, е в размер на EUR 306.78/BGN 600.00.

Изплащане при кредити с плащане само на дължимата лихва	В случай на договорен гратисен период за погасяването на главницата, в рамките на гратисния период се изплаща само дължимата лихва. Плащането се извършва всеки месец на падежната дата, посочена в предоставения погасителен план. Спазването на сроковете и условията за заплащане на дължимата лихва не води до изплащане на общия размер на кредита.
Предсрочно погасяване на кредита	Кредитополучателят има право по всяко време да погаси изцяло или частично задълженията по договора за кредит. Кредиторът има право на обезщетение при предсрочно погасяване на кредита, съгласно описаното в договора в размер на 1% върху размера на предсрочно погасената главница до изплащането на първите 12 погасителни вноски. Кредитополучателят не дължи обезщетение за предсрочно погасяване, ако погасяването е направено след изплащане на първите 12 месечни погасителни вноски. Предсрочно погасяване се извършва на основание писмено искане за предсрочно погасяване на кредитополучателя, депозирано в Банката и при наличие на достатъчен авоар по разплащателната сметка, обслужваща кредита. При предсрочно погасяване на част от кредита, погасителният план се преизчислява, като по желание на кредитополучателя се запазва срокът на издължаване при намаляване размера на погасителните вноски или се намалява срокът на издължаване при запазване размера на погасителните вноски.
Оценка на недвижим имот	Оценката на недвижимия имот, предложен като обезпечение по кредита, се извършва от лицензиран независим оценител. Таксата за оценка на имота се заплаща от кредитоискателя на оценителя, извършващ оценката, съгласно тарифата, която той прилага.
Допълнителни услуги, които потребителят е длъжен да ползва, за да получи кредита или за да получи кредита при предлаганите условия	Кредитополучателят следва: • да поддържа разплащателна сметка в Банката за обслужване на кредита, до окончателно погасяване на всички дължими суми по договора за кредит, • да сключи застраховка на ипотекирания недвижим имот в полза на Банката за срока на кредита и за сума, не по-малка от 100% /сто процента/ от пазарната стойност на предоставения за обезпечение имот с покритие поне на следните клаузи: Пожар, Експлозия, Имплозия Природни бедствия, Наводнение, Земетресение Злоумишлени действия на трети лица, Вандализъм, Изтичане на вода/пара, Свличане и срутване на земни пластове, Тежест от естествено натрупване на сняг при избран от кредитополучателя

	застраховател, но съгласно изискванията на Банката за покрити застрахователни рискове. Застрахователната премия е за сметка на кредитополучателя, освен ако за определени кредитни продукти Банката е определила, че премията е за нейна сметка, но само в случай, че клиентът е съгласен с избраните от Банката застраховател и застрахователна сума. Банката предоставя възможност за сключването на застраховката в застрахователна компания, партньор на ОББ. Юридическото лице, собственост на кредитополучателя и съдлъжник по кредита, на база чийто финансов резултат е предоставено финансирането (при наличие на такова юридическо лице) следва да поддържа разплащателна сметка в Банката.
Предупреждение за възможните последици при неизпълнение на задълженията, свързани с договора за кредит	При забава на плащането на дължимите погасителни вноски от страна на кредитополучателя, Банката олихвява просрочените суми от главницата с наказателна лихва в размер на 10 пункта годишно над действащия договорен лихвен процент. За Случай на неизпълнение ще се счита всеки един от посочените по-долу случаи, а именно: - Кредитополучателят/Съдлъжникът не плати която и да е вноска по главницата и/или Лихвата на дата на дължимо плащане съгласно Погасителния план. - Кредитополучателят/Съдлъжникът предостави неверни или неточни данни във връзка със сключването и изпълнението на този Договор и/или на свързани с него договори и документи. Този случай на неизпълнение се прилага, когато данните се отнасят до съществена информация, а именно: разлика в размер над 25% в декларираните или удостоверени доходи или имотно състояние, семейно положение и брой на членове на семейството, или необявяване на задължения, надвишаващи 1/2 от декларирания годишен доход. Настоящият текст не се прилага за случаите на техническа грешка и незначителна непълнота на представената от Кредитополучателя/Съдлъжника информация. - Кредитополучателят/Съдлъжникът не спази което и да е от другите свои задължения към Банката по настоящия Договор и/или свързаните с него договори и документи. - Продажба или разпореждане на каквато и да е реална или идеална част от недвижимия имот, приет за обезпечение, ако е без изричното предварително писмено съгласие на Банката. - Неизпълнение от Кредитополучателя на задълженията по отношение на застраховане на ипотекираното имущество и плащане на дължимите застрахователни премии; - В случай на рефинансиране Кредитополучателят не е използвал Лимита за погасяване изцяло кредита, който трябва да бъде рефинансиран.

	При настъпване на Случай на неизпълнение, Банката има право: • Незабавно да преустанови отпускането на суми по настоящия Договор. • Да начислява Наказателна надбавка от първия ден на забавата в случай на просрочие на която и да е вноска или част от вноска по договора за кредит, върху забавената сума, без да обявява предсрочна изискуемост по реда по-долу. • Едностранно, с писмено уведомление до Кредитополучателя/Съдлъжника, да обяви всички усвоени и непогасени по Договора суми, начислената лихва (евентуална Наказателна надбавка) и комисионите за предсрочно и незабавно изискуеми. • Да пристъпи към принудително удовлетворяване на вземането си от предоставеното обезпечение, а в случай на избран продукт без ограничена отговорност - и върху цялото секвестрируемо имущество на длъжника.
--	--