

**ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРЕДОСТАВЯНЕ НА ИПОТЕЧНИ КРЕДИТИ НА ФИЗИЧЕСКИ ЛИЦА**

|   |   |
|---|---|
| <b>Кредитор</b>   | <b>„ТЕКСИМ БАНК“ АД, ЕИК 040534040</b><br><b>+359 (0) 2 903 55 00</b><br><b>гр. София, бул. Тодор Александров №117</b><br><a href="http://www.teximbank.bg">www.teximbank.bg</a>  |
| <b>Цел на кредита</b>   | <ul style="list-style-type: none"><li>• Закупуване на жилищен имот;</li><li>• Извършване на ремонти и довършителни работи, реконструкции и подобрения на жилищни имоти;</li><li>• Рефинансиране на жилищни и ипотечни кредити;</li><li>• Потребителски нужди.</li></ul>   |
| <b>Обезпечение</b>  | Законна/договорна ипотека върху приемлив за Банката недвижим имот, намиращ се на територията на Република България.   |
| <b>Максимален срок на кредит</b>                                    | 30 години   |
| <b>Срок за вземане на решение за сключване на договор за кредит</b> | Потребителят взема решение за сключване на договора за кредит в срок от 14 дни от получаването на проект на договор за кредит.  |
| <b>Вид на годишния лихвен процент</b>                               | <p>Променлив годишен лихвен процент, формиран от Референтен лихвен процент на Банката по кредити на физически лица, обезпечени с ипотека в BGN/EUR (РЛПИК) и фиксирана надбавка. Надбавката се променя по взаимно съгласие между Банката и Кредитополучателя.</p> <p>Общият размер на договорения лихвен процент подлежи на корекция при промяна на РЛПИК, съгласно посочената в по - долу Методика.</p> <p>Промяната РЛПИК, води до промяна на общите разходи по кредита и общата сума, дължима от потребителя.</p> <p>Референтният лихвен процент по кредити на физически лица, обезпечени с ипотека (РЛПИК), се променя при настъпване на обстоятелствата, описани в Методиката за определяне на Референтен лихвен процент по кредити на физически лица, обезпечени с ипотека върху недвижим имот.</p> <p>1. Референтният лихвен процент по кредити на Физически лица, обезпечени с ипотека (РЛПИК) се определя въз основа на комбинация от публично оповестени индикатори, публикувани от БНБ, като</p> |

стойността му се изчислява в зависимост от съответната валута на кредита по следната формула:

$$РЛПИК = w1 * R1 + w2 * R2 \text{ където:}$$

w1 - тегло на средно претеглен лихвен процент в съответната валута по салда по срочни депозити с матуритет от 1 ден до 2 години на сектор „Домакинства“ на Банковата система;

R1 - средно претеглен лихвен процент в съответната валута по салда по срочни депозити с матуритет от 1 ден до 2 години на сектор „Домакинства“ на Банковата система; w2 - тегло на средно претеглен лихвен процент в съответната валута по нов бизнес по срочни депозити с матуритет от 1 ден до 1 година на сектор „Домакинства“ на Банковата система;

R2 - средно претеглен лихвен процент в съответната валута по нов бизнес по срочни депозити с матуритет от 1 ден до 1 година на сектор „Домакинства“ на Банковата система;

"\*" - знак за умножение

## 1.2. Детайлна разшифровка на компонентите на РЛПИК

1.2.1.  $W_i$  е теглото на съответния индикатор, с който той участва във формулата за определяне на РЛПИК.

$w1 + w2 = 1$ , като стойностите на съответните тегла са:  
 $w1 = 40\%$ ;  $w2 = 60\%$ ;

1.2.2. R1 е средно претегленият (спрямо публикуваните обеми) лихвен процент в съответната валута по салда по срочни депозити с матуритет от 1 ден до 2 години на сектор "Домакинства" на Банковата система. Стойността на този индикатор, изразена в процент, се публикува от БНБ на месечна база в интернет страницата на БНБ в раздел Статистика/Парична и лихвена статистика/Лихвена статистика/Лихвена статистика/ База данни "Лихвени проценти и обеми по салда по овърнайт-депозити, срочни депозити и депозити, договорени за ползване след предизвестие, на сектори Нефинансови предприятия и Домакинства".

1.2.3. R2 е средно претегленият (спрямо публикуваните обеми) лихвен процент в съответната валута по нов бизнес по срочни депозити с матуритет

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
|                                     | <p>от 1 ден до 1 година на сектор "Домакинства" на Банковата система. Стойността на този индикатор, изразена в процент, се публикува от БНБ на месечна база в интернет страницата на БНБ в раздел Статистика/Парична и лихвена статистика/Лихвена статистика/Лихвена статистика/ База данни "Лихвени проценти и обеми по нов бизнес по срочни депозити на сектори Нефинансови предприятия и Домакинства".</p> <p>1.3. Към деня на влизане в сила на настоящата методика се определя стойност на РЛПИК на БАНКАТА по начина, посочен в т.1, въз основа на актуалните данни за съответните компоненти, публикувани от БНБ.</p> <p>1.4. Стойността на РЛПИК се променя:</p> <p>а) 2 пъти годишно – на 15.02 и 15.08 всяка година (съответно на първия следващ работен ден, ако посочената дата е неработен ден) по формулата в т. 1, въз основа на стойностите на компонентите публикувани от БНБ за последния отчетен месец</p> <p>б) Във всеки един момент, в който една или повече от величините, формиращи РЛПИК съгласно т. 1, се променят така, че резултатът от формулата по т. 1, се различава с над 50 б.т. (50 б.т. = 0.50%) от действащата към този момент стойност на РЛПИК.</p> <p>2. Изчисляването се извършва ежемесечно на база данните, които БНБ публикува, като стойността на РЛПИК се закръгля с два знака след десетичния знак. Промяната на РЛПИК се извършва, в съответствие с т.1 от настоящата Методика. РЛПИК, както и компонентите от които е образуван, не може да приемат отрицателни стойности и винаги са положително число или участват в изчисленията със стойност 0.</p> <p>3. Информация за действащия размер на РЛПИК се публикува на официалната интернет страница на Банката <a href="http://www.teximbank.bg">www.teximbank.bg</a></p> |
| <p><b>Валута</b></p>                | <p>BGN, EUR;</p> <p>При кредити в чуждестранна за потребителя валута, промяната във валутния курс, води до промяна на общите разходи по кредита и общата сума, дължима от кредитополучателя.</p>   |
| <p><b>Представителен пример</b></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Жилищен кредит за покупка с превод на заплата</li> </ul>  |

|   |   |
|---|---|
|   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Размер – 400 000 BGN;</li> <li>• Срок на погасяване – 30 години;</li> <li>• Променлив годишен лихвен процент: 3.00% при финансиране в размер на 85% от пазарната оценка на жилищен недвижим имот;</li> <li>• ГПР – 3.22%;</li> <li>• Месечна вноска – 1 686.42 BGN.</li> </ul> <p>Разходи, включени при изчисляване на ГПР:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Еднократна такса за оценка на кредитен риск – без такса;</li> <li>• Такса за оценка на обезпечение – 180 BGN за апартамент;</li> <li>• Такса за откриване на сметка – 3.00 BGN и такса за месечна поддръжка на разплащателна сметка с дебитна карта – 2.50 BGN;</li> <li>• Такса за изготвяне на ипотека – 100 BGN;</li> <li>• Такса за заличаване на ипотека - 50 BGN.</li> <li>• Държавни такси в ориентировъчни размери - за вписване на ипотеката 400 BGN и за заличаване на ипотеката 200 BGN.</li> <li>• нотариални такси в ориентировъчни размери - за учредяване на договорна ипотека 1 596.60 BGN и за заличаване на ипотека 239.50 BGN.</li> <li>• Такса за имуществена застраховка – 0.11% ежегодно върху остатък от главницата, при допускане, че за сключване на застраховката е избран партньор на Банката. Общо дължима застрахователна премия на недвижимия имот – 7 950.49 BGN с включен данък в размер на 2% върху размера на всяка премия;</li> <li>• Общо разходи по кредита (лихви, такси, застраховка, нотариални такси) – 220 723 BGN;</li> <li>• Обща дължима сума (главница, лихви, застраховки, такси, имуществена застраховка, нотариални такси) - 618 726.40 BGN</li> </ul> |
| <p><b>Допълнителни разходи по кредита, които не се включват в общите разходи, дължими по договора за кредит</b></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Допълнително дължими такси, които могат да възникнат във връзка с учредяване и заличаване на ипотеката, като нотариални и/или държавни такси за издаване на Удостоверения, удостоверяване на подписи или документи, издаване на преписи на документи, банкови такси за извършени преводи или касови плащания за заплащане на таксите.</li> </ul>   |

|  |   |
|--|---|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Такса за периодична актуализация на оценката на обезпечението на всеки 12 месеца след първоначално изготвената оценка до падежа на кредита, съгласно тарифата на лицензиран независим оценител.</li> <li>• Такса за предсрочно погасяване – 1% върху размера на предсрочно погасената сума, когато кредитът е погасен преди изплащане на първите 12 месечни погасителни вноски, считано от усвояването му.</li> </ul>  |
| <p><b>Начин на погасяване</b></p>                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Анюитетни месечни вноски, включващи главница и лихва;</li> </ul> <p>Броят на погасителните вноски е съобразно избраният срок на кредита, като датата на погасителната вноска се определя според предпочитанията на клиента. Кредитът се погасява ежемесечно на избраната от клиента дата в съответствие с предоставения погасителен план.</p> <p>пример:</p> <p>Съгласно параметрите на посочения по-горе представителен примерен кредит начина на погасяване е, както следва:</p> <p>За кредит с анюитети месечни вноски: 360 бр. вноски, дължими ежемесечно, всяка от които в размер на 1686.42 BGN.</p> |
| <p><b>Кредити с gratuitен период за главница</b></p> | <p>При кредити, с договорен gratuitен период за плащане на главница, в рамките на gratuitния период ежемесечно се погасява дължимата лихва на падежната дата, посочена в предоставения погасителен план. Спазването на сроковете и условията на договора за кредит, не води до изплащането на общия размер на кредита.</p>  |
| <p><b>Предсрочно погасяване</b></p>                  | <p>Потребителят има право по всяко време да погаси предсрочно изцяло или частично задълженията си по кредита:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. след изплащане на 12 месечни вноски – без такса</li> <li>2. преди изплащане на 12 месечни вноски – 1% от предсрочно погасената сума.</li> </ol> <p>В случай на частично предсрочно погасяване, съответното намаляване на лихвата и разходите по кредита, се извършва от БАНКАТА с двудневно писмено предизвестие от КРЕДИТОПОЛУЧАТЕЛЯ, уточняващо избрания от последния начин, както следва:</p>  |

|   |  |
|---|--|
|   | <p>а) БАНКАТА да намали крайния срок за погасяване на кредита при запазване размера на вноските, или;</p> <p>б) БАНКАТА да намали съответно размера на погасителните вноски при запазване на крайния срок за погасяване.</p> <p>При предсрочно погасяване на част от кредита, погасителният план се преизчислява към първата падежна дата, следваща датата на предсрочното погасяване, за което се подписва анекс.</p>   |
| <p><b>Оценка на недвижим имот</b></p>   | <p>Оценката на недвижимия имот, предложен за обезпечение се извършва от независим лицензиран оценител, регистриран в Камара на независимите оценители в България. Таксата за оценка на имота се заплаща от кредитоискателя, като размерът ѝ зависи от вида на оценявания недвижим имот, съгласно тарифата на съответния оценител.</p>  |
| <p><b>Допълнителни услуги, които потребителят е задължен да ползва, за да получи кредит</b></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- За кредити с изискване за превод на заплата: осигуряване превод на целия размер на работната заплата по разплащателната сметка, обслужваща кредита;</li> <li>- Откриване на разплащателна сметка във валутата на кредита най-късно към момента на сключване на договора за кредит. Сметката се използва за усвояване и погасяване на кредита и се поддържа до погасяването му.</li> </ul> <p>При сключване на договора за кредит и през целия срок на кредита, потребителят следва да:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Сключи и поддържа имуществена застраховка в полза на Банката, преди усвояването на кредита, на ипотекирания в полза на Банката недвижим имот, със следното минимално покритие – „природни бедствия“, „пожар“, „земетресение“. Минималната застрахователна сума трябва да е не по-малка не по-малка от остатъка от главницата. Застраховката при посочените по - горе минимални условия може да бъде сключена при предложен от Банката или при избран от потребителя застраховател.</li> </ul> |
| <p><b>Неизпълнение на задълженията по договора за кредит: последици за потребителя</b></p>      | <p>При затруднения с плащането на месечните погасителни вноски, потребителят, следва незабавно да се свърже с Банката, за проучване на възможните решения.</p> <p>При забава на погасителна вноска по кредита, потребителят дължи на Банката договорената лихва върху просрочените суми за времето на забавата, както и обезщетение за времето на забавата в размер на законната лихва върху просрочената главница.</p>  |

БАНКАТА има право да обяви кредита за предсрочно изискуем, при непогасяване в срок, на която и да е вноска от главницата и/или лихвата по кредита. При обявяване на предсрочна изискуемост, действието на погасителния план се прекратява. Задължението на КРЕДИТОПОЛУЧАТЕЛЯ от момента на настъпване на изискуемостта се състои от непогасената главница, заедно с начислените към същия момент лихви, такси, комисиони и разноски, свързани с кредита. От момента на уведомяване на КРЕДИТОПОЛУЧАТЕЛЯ за обявената от БАНКАТА предсрочна изискуемост, КРЕДИТОПОЛУЧАТЕЛЯТ дължи на БАНКАТА остатъка от дълга по кредита ведно с обезщетение за забава в размер на законната лихва върху главницата до окончателното погасяване на задължението.

При неизпълнение на договора от страна на КРЕДИТОПОЛУЧАТЕЛЯ, БАНКАТА има право да й бъдат възстановени всички разходи за събиране на вземането по съдебен или извънсъдебен ред, съобразно действащите нормативни разпоредби в тази връзка.

Непогасяване в срок на задължение по кредита води до: задължение за плащане на обезщетение за забава; принудително изпълнение за събиране на дължимите суми по законоустановения ред; докладване от Банката на просрочието Ви в Централния кредитен регистър на БНБ, което може да повлияе негативно върху кредитоспособността при кандидатстване за кредит в бъдеще.