

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРЕДОСТАВЯНЕ НА ИПОТЕЧНИ КРЕДИТИ НА ФИЗИЧЕСКИ ЛИЦА

Кредитор	„ТЕКСИМ БАНК“ АД, ЕИК 040534040 +359 (0) 2 903 55 00 гр. София, бул. Тодор Александров №117 www.teximbank.bg
Цел на кредита	• Закупуване на жилищен имот; • Извършване на ремонти и довършителни работи, реконструкции и подобрения на жилищни имоти; • Рефинансиране на жилищни и ипотечни кредити; • Потребителски нужди.
Обезпечение	Законна/договорна ипотека върху приемлив за Банката недвижим имот, намиращ се на територията на Република България.
Максимален срок на кредит	30 години
Срок за вземане на решение за сключване на договор за кредит	Потребителят взема решение за сключване на договора за кредит в срок от 14 дни от получаването на проект на договор за кредит.
Вид на годишния лихвен процент	Променлив годишен лихвен процент, формиран от Референтен лихвен процент на Банката по кредити на физически лица, обезпечени с ипотека в EUR (РЛПИК) и фиксирана надбавка. Надбавката се променя по взаимно съгласие между Банката и Кредитополучателя. Общият размер на договорения лихвен процент подлежи на корекция при промяна на РЛПИК, съгласно посочената в по - долу Методика. Промяната РЛПИК, води до промяна на общите разходи по кредита и общата сума, дължима от потребителя. 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.

	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 стойността му се изчислява в зависимост от съответната валута на кредита по следната формула: $\text{РЛПИК} = w1 * R1 + w2 * R2$ 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 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". 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. 1.4. Стойността на РЛПИК се променя: 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 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. 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. 3. Информация за действащия размер на РЛПИК се публикува на официалната интернет страница на Банката www.teximbank.bg
Валута	EUR; 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.
Представителен пример	• Жилищен кредит за покупка с превод на заплата • Размер – 200 000 EUR (391 166 BGN); • Срок на погасяване – 30 години; • Променлив годишен лихвен процент: 3.00% при финансиране в размер на 85% от пазарната оценка на жилищен недвижим имот; • ГПР – 3.22%; • Месечна вноска – 843.21 EUR (1 649.17 BGN). Разходи, включени при изчисляване на ГПР: • Такса за оценка на обезпечение – 110.44 EUR (216 BGN) за апартамент; • Такса за откриване на сметка – 2.60 EUR (5.09 BGN) и такса за месечна поддръжка на разплащателна сметка с дебитна карта – 1.30 EUR (2.54 BGN); • Такса за изготвяне на ипотека – 100 EUR (195.58 BGN); • 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 – 3 975.25 EUR (7 774.91 BGN).

	BGN) с включен данък в размер на 2% върху размера на всяка премия; • Такса за заличаване на ипотека с представителство на Банката – 35 EUR (68.50 BGN) • Общо разходи по кредита (лихви, такси, застраховка) – 109 269.39 EUR (213 712.35 BGN); • Обща дължима сума (главница, лихви, застраховки, такси, имуществена застраховка) – 309 269.39 EUR (604 878.35 BGN).
Допълнителни разходи по кредита, които не се включват в общите разходи, дължими по договора за кредит	• Нотариални такси за учредяване, вписване, подновяване, промяна и заличаване на ипотека, които са дължими на нотариус и Агенция по вписванията. • Действителни разходи, свързани с издаването на необходимите документи за разглеждане на искане за кредит; • 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.
Начин на погасяване	• Анюитетни месечни вноски, включващи главница и лихва; • Намаляващи месечни вноски, включващи главница и лихва. 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.
Кредити с гратисен период за главница	При кредити, с договорен гратисен период за плащане на главница, в рамките на гратисния 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.

Предсрочно погасяване	Потребителят има право по всяко време да погаси предсрочно изцяло или частично задълженията си по кредита: 1. след изплащане на 12 месечни вноски – без такса 2. преди изплащане на 12 месечни вноски – 1% от предсрочно погасената сума. 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 избора от последния начин, както следва: а) БАНКАТА да намали крайния срок за погасяване на кредита при запазване размера на вноските, или; б) БАНКАТА да намали съответно размера на погасителните вноски при запазване на крайния срок за погасяване. 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.
Оценка на недвижим имот	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 и зависи от вида на оценявания недвижим имот.
Допълнителни услуги, които потребителят е задължен да ползва, за да получи кредит	- За кредити с изискване за превод на заплата: осигуряване превод на целия размер на работната заплата по разплащателната сметка, обслужваща кредита; - 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. При сключване на договора за кредит и през целия срок на кредита, потребителят следва да: - 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.
Неизпълнение на задълженията по договора за кредит: последици за потребителя	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. 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 настъпване на предсрочна изискуемост, потребителят е длъжен незабавно да погасите всички свои задължения по договора за кредит. Банката има право да изиска предсрочно погасяване на предоставения кредит, заедно с начислените лихви с първи предстоящ падеж, като обяви кредита за предсрочно изискуем и при наличие на някое от следните обстоятелства: - При неизпълнение на задължение по договора за кредит; - При констатиране на недостоверност на сведенията, предоставени от потребителя или от работодателя, въз основа на които е сключен договорът за кредит; - При започване на действия по принудително изпълнение срещу потребителя от Банката или от трети лица; - При неиздължаване в срок, настъпване на предсрочна изискуемост или поискано от Банката предсрочно погасяване на други задължения, произтичащи от сключени договори за кредит с Банката;

	- При налагане на заповест, по която и да е сметка на потребителя в лева и валута при БАНКАТА и/или при откриване производство по несъстоятелност или ликвидация, в качеството Ви на едноличен търговец. - Когато кредитът не се ползва за целта, за която е отпуснат. 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. При затруднения с плащането на месечните погасителни вноски, потребителят, следва незабавно да се свърже с Банката, за проучване на възможните решения. Като крайна мярка жилището може да бъде обявено на публична продажба, ако не се погасяват навреме погасителните вноски.
--	---