

ОБЩИ УСЛОВИЯ НА СИБАНК ЗА ПРЕДОСТАВЯНЕ НА КРЕДИТИ, ОБЕЗПЕЧЕНИ С ИПОТЕКА, НА ФИЗИЧЕСКИ ЛИЦА

ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Тези Общи условия уреждат реда и условията, при които СИБАНК (Банката) предоставя кредити, обезпечени с ипотека на физически лица (Кредитополучатели).

ФИНАНСИРАНИ ЦЕЛИ

2. Банката предоставя кредити, обезпечени с ипотека, на физически лица с цел:

- Покупка на недвижими имоти - апартаменти(в т.ч. и прилежащи им гаражи и/или парко места), къщи, вили, ателиета, офиси, кантори, кабинети и др., с минимална степен на завършеност "груб строеж" (акт 14);
- Покупка на готови (завършени) недвижими имоти – апартаменти (в т.ч. и прилежащи им гаражи и/или парко места), къщи, вили, ателиета, офиси, и др.;
- Покупка на урегулирани поземлени имоти /парцели, предвидени за жилищно или вилно застрояване;
- Покупка на идеални части от съсобствен имот;
- Довършителни дейности, подобрения, преустройства, ремонт на завършени (готови) недвижими имоти;
- Рефинансиране на кредитни задължения на кредитополучател/съдлъжник или на трето физическо лице, отпуснати от други банки;
- Финансиране на текущи нужди;

ОБЕЗПЕЧАВАНЕ НА КРЕДИТА

3. За обезпечаване на кредита с цел покупка на недвижим имот (завършен или на етап "груб строеж"), покупка на идеални части от съсобствен имот, довършителни дейности, подобрения, преустройства, ремонт, рефинансиране на кредитни задължения, финансиране на текущи нужди се изисква учредяване на ипотека (законна/ договорна) в полза на Банката върху недвижим имот

4.1. При необходимост, Кредитополучателят учредява в полза на Банката залог върху бъдещи вземания върху свое възнаграждение с произход от трудово/служебно възнаграждение, договор за управление и контрол, пенсия или със залог на бъдещи вземания по сключени договори, свързани с дейност от свободна професия.

4.2. Като допълнително обезпечение Банката изисква залог на парични вземания по съществуващите сметки на Кредитополучателя в СИБАНК и по сметките му, които ще бъдат разкрити в Банката.

ИЗИСКВАНИЯ КЪМ КРЕДИТОПОЛУЧАТЕЛЯ

5. Кредитополучателят следва да отговаря на следните условия:

- Пълнолетно и дееспособно физическо лице, с постоянно местоживеее в България;
- Има открита разплащателна сметка в Банката;
- Няма неизплатени изискуеми държавни и/или общински вземания;
- При наличие на кредитни задължения, отпуснати от СИБАНК и/или от други банки, същите трябва да са класифицирани в група „редовни експозиции” към датата на подаване на искането за кредит;
- Има постоянен месечен (осигурителен) доход в приемлив за Банката размер с произход от:
 - трудово/служебно правоотношение по трудов договор/заповед/договор за управление и контрол, с минимум 3 (три) месеца трудов стаж във фирмата, в която работи към датата на подаване на искането за кредит, не е в срок на изпитване или в срок на прекратяване на трудовото/служебното правоотношение, не е на временна или сезонна работа и е получавал редовно трудовото/служебното си възнаграждение;
 - упражнявана свободна професия в Република България, минимум една година преди подаване на искането за кредит както и да няма регистрирано прекъсване на дейността през последните шест месеца предхождащи искането за кредит;
 - граждански правоотношения, като едноличен търговец, с упражнявана дейност минимум една година преди подаване на искането за кредит (следва да има и приключен данъчен период);
 - пенсия;
 - отдаване под наем на собствено недвижимо имущество (може само да допълва основния доход).

6. Кредитополучателят депозира писмено искане за предоставяне на кредит (по образец на Банката). При положително становище по искането, Банката предлага на Кредитополучателя подписване на договор за кредит.

ПРЕДОСТАВЯНЕ НА ПРЕДДОГОВОРНА ИНФОРМАЦИЯ

7. Преди клиентът да е обвързан от предложение или от сключване на договор за кредит, обезпечен с ипотека, Банката му предоставя безвъзмездно преддоговорна информация съобразно неговите предпочитания и въз основа на предлаганите от Банката условия по съответните кредитни продукти.

РАЗМЕР, СРОК И ВАЛУТА НА КРЕДИТА

8. Размерът, валутата и срокът за усвояване/погасяване се определят в зависимост от целта на кредита, кредитоспособността на Кредитополучателя, вида и достатъчността на предложеното обезпечение по

кредита. Банката предоставя кредити, обезпечени с ипотека в национална или чуждестранна валута (евро).

ГОДИШЕН ПРОЦЕНТ НА РАЗХОДИТЕ

9. Годишният процент на разходите (ГПР) по кредит, обезпечен с ипотека се изчислява по формула определен в Закона за потребителския кредит и изразява общите разходи по кредита за Кредитополучателя, настоящи или бъдещи (лихви, такси, комисиони и др.) и е съобразен с конкретния размер и срок на кредита.

УСВОЯВАНЕ НА КРЕДИТА

10. Кредитът се усвоява, чрез разплащателна сметка на Кредитополучателя, еднократно или на етапи (траншове) съобразно финансираната цел, след учредяване на предвидените обезпечения по договора за кредит, представяне на безсрочно или издадено за период не по-кратък от 10 години назад удостоверение за вписана първа по ред ипотека в полза на Банката върху обезпечителния имот, оригинален застрахователен договор за застраховка на имота/ите, приет/и за обезпечение, заплащане на дължимите такси и комисиони, свързани с кредита.

ЛИХВИ, ТАКСИ И КОМИСИОНИ

11. Кредит, обезпечен с ипотека на недвижим имот се олихвява с фиксирана или плаваща годишна лихва, индивидуализирана в договора за кредит.

12. Плаващата лихва се формира като сбор на променлив банков лихвен процент (БЛП) на СИБАНК за кредити в национална/чуждестранна валута и договорена надбавка.

13. Банката има право да променя едностранно БЛП на СИБАНК за кредити в национална/чуждестранна валута. Промяната се извършва с решение на УС на Банката, съгласно утвърдена методика, при изменение на който и да е от следните обективни параметри и фактори, в зависимост от които е определен БЛП, а именно: средно претеглената стойност /в процент/ на привлечения от БАНКАТА паричен ресурс в съответната валута; цена на новия паричен ресурс, който БАНКАТА може да привлече в даден момент; пазарните лихвени индекси ОЛП, СОФИБОР, EURIBOR, LIBOR; директните нелихвени разходи по привлечения паричен ресурс – минимални задължителни резерви, размер на вноската към Фонда за гарантиране на влоговете в банките; нормативната база и/или регулациите на БНБ.

14. Банката информира Кредитополучателя за всяка промяна на приложимия БЛП чрез поместване на информация в банковите салони и интернет страницата си минимум 10 (десет) дни преди влизането в сила на промяната. В случай, че не приема промяната, Кредитополучателят има право да уведоми писмено Банката за несъгласието си и да прекрати договора, като най-късно до датата на влизане в сила на новия БЛП погаси целия остатък от кредита. Непогасяването на остатъка от кредита в посочения срок се счита за приемане от страна на Кредитополучателя на променената стойност на БЛП.

15. Начисляването на дължимата съгласно договора лихва започва от датата на първото усвояване по кредита. При начисляване на лихвата годината се брои за 360 дни.

16. Кредитополучателят заплаща на Банката посочените в договора за кредит такси и комисиони, в предвидените за това срокове.

17. По предоставеният кредит, обезпечен с ипотека на недвижим имот, Банката начислява следните такси и комисиони:

- Еднократна такса за кандидатстване и разглеждане, дължима при депозиране на искането за отпускане на кредит;
- Еднократен комисион за обработка, който се начислява върху размера на разрешения кредит и е дължим при подписване на договор за кредит;
- Такса за управление на кредита, която се начислява ежегодно върху остатъка по кредита, като за първата година от срока на действие на договора за кредит, е дължима при първо усвояване на суми, а за всяка следваща година – с първата погасителна вноска за съответната година от издължаването му;
- Такса за оценка/преоценка на имота, предложен за обезпечение, дължима при подписване на възлагателно писмо за изготвяне на оценка от лицензиран оценител;
- Комисион за ангажимент, дължим при всяко усвояване на суми от кредита през договорения срок за усвояване след изтичане на първия месец от датата на сключване на договора за кредит;
- Такса за предоговаряне на условия по кредита, в размер съобразно Тарифата на Банката, начислявана върху остатъка по кредита и дължима при подписване на анекс към договора за кредит;
- Такса за промяна на датата за плащане (падежа) на месечната погасителна вноска, в размер съобразно Тарифата на Банката, дължима при депозиране на искане за извършване на такава промяна;
- Такса за предсрочно погасяване, начислява се върху предсрочно внасяната сума и е дължима при депозиране на искане за предсрочно погасяване;
- Такса за смяна на учреден договор за залог на бъдещи вземания, в размер съобразно Тарифата на Банката, дължима при извършване на смяна на учреден договор за залог на бъдещи вземания на кредитополучателя в срока на издължаване на кредита;

- Такса за заличаване на ипотека, в размер съобразно Тарифата на Банката, дължима при подаване на молба за заличаване на ипотека, като в нея не се включват дължимите нотариална такса и държавна такса за вписване на заличаването;
- Такси и комисиони, събирани по платежната сметка, обслужваща кредита, в т.ч. и по извършвани банкови операции чрез нея, както и по ползвана банкова карта (при наличие на такава), в размери, посочени в Тарифата на Банката.

Кредитополучателят заплаща всички такси и други разходи, свързани с учредяване, изменение и заличаване на обезпеченията по кредита.

Размерът на таксите и комисионните по т.17, с изключение на тези, които са съобразно Тарифата на Банката, е посочен във всеки един кредитен продукт и в конкретния договор за кредит, подписан между Банката и Кредитополучателя. Стойностите на таксите и комисионните по кредита, събирани съобразно Тарифата на СИБАНК подлежат на промяна в срока на издължаване на кредита при отчитане на индексите и параметрите посочени в т.13. Промените в Тарифата се оповестяват публично в банковите салони и интернет страницата на Банката минимум 10 (десет) дни преди влизането им в сила. В случай, че не приема промените, Кредитополучателя има право да уведоми писмено Банката за несъгласието си и да прекрати договора за кредит, като най-късно до датата на влизането им в сила погаси предсрочно целия остатък от дълга по кредита. Непогасяването на целия остатък от дълга в посочения срок се счита за приемане от страна на Кредитополучателя на промените.

ПОГАСЯВАНЕ НА КРЕДИТА

18. Срокът за издължаване на кредита, както и крайната падежна дата се индивидуализират в договор за кредит.

19. Кредитът се издължава с месечни анюитетни погасителни вноски или с равни вноски по главница и припадаща се лихва, посочени в приложен към договора за кредит погасителен план. Планът се актуализира служебно от страна на Банката при всяка промяна на БЛП и при запазване на срока на договора, без да е необходимо подписване на анекс към договора за кредит. При усвояване на кредита на траншовете, планът се актуализира при всяко усвояване.

20. Кредитополучателят има право да погасява предсрочно цялата остатъчна част от главницата преди настъпване на договорения краен срок на кредита. Банката допуска предсрочно частично погасяване, при условие, че размерът на предсрочно внесената сума е не по-малък от две месечни погасителни вноски, Кредитополучателят е депозирал искане за предсрочно погасяване и е осигурил авоар по сметката, обслужваща кредита, достатъчен да покрие дължимия комисион за извършената услуга, дължимите лихви към момента и сумата, предвидена в искането за предсрочно погасяване.

21. При частично предсрочно погасяване на част от кредита, погасителният план се преизчислява към първата падежна дата, следваща датата на предсрочното погасяване, 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, за което се подписва анекс.

ДОПЪЛНИТЕЛНИ КЛАУЗИ

22. При различия между разпоредбите на настоящите Общи условия и договора за кредит и/или договор/и за обезпечение/ния се прилагат клаузите на съответния договор.

23. При различия между разпоредбите на настоящите Общи условия и императивната законова разпоредба се прилага действащият закон.

24. Банката си запазва правото да актуализира настоящите Общи условия, като при изменения, Банката уведомява своевременно клиентите си за настъпилите промени и последната актуализация, чрез разпространението им в салоните на банката и чрез електронните ѝ канали.

Настоящите Общи условия са одобрени с решение на Управителния съвет на СИБАНК по Протокол №15/21.04.2011г., в сила от 02.05.2011г., изменени с протокол № 29/02.08.2012 г.