

ОБЩИ УСЛОВИЯ на „Кредит Тръст” АД за предоставяне на кредити за недвижими имоти

Настоящите Общи условия (ОУ) уреждат условията и реда, при които „Кредит Тръст” АД предоставя кредити за недвижими имоти на Кредитополучатели – физически лица, условията за кандидатстване, разрешаване, усвояване, ползване, обезпечаване и погасяване на тези кредити, както и условията и реда, при които се сключват и действат договорите за кредит.

ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Кредитор е „Кредит Тръст” АД, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 207535541, със седалище и адрес на управление в гр. София, ул. Вискяр планина 19, представлявано от законния си представител или негов пълномощник.

Кредитополучател е дееспособно физическо лице – кандидатстващо или страна по Договор за ипотечен кредит.

Кредит за недвижим имот – кредит, обезпечен с ипотека или друго сравнимо обезпечение върху недвижим имот, и кредит, чиято цел е придобиване или запазване на вещно право върху недвижим имот. Като синоним на понятието в настоящите ОУ се използва и изрече “ипотечен кредит”.

Кредит - размерът на предоставената за ползване от Кредитора на Кредитополучателя, въз основа на сключен договор за кредит (наричан по-долу Договор/а), сума, както и, съответно, дългът, формиран от и във връзка с усвоените суми, включително дължимите лихви, такси, комисиони и други разноси, съгласно условията на Договора и настоящите ОУ.

Кредит в чуждестранна валута - кредит, който е деноминиран или във валута, различна от валутата, в която кредитополучателят получава доход или държи активи, от които кредитът ще се погасява, или във валута, различна от валутата на държава членка, в която кредитополучателят е пребивавал към момента на сключване на договора за кредит или в която е обичайното му местопребиваване.

Трето задължено лице е дееспособно физическо лице или юридическо лице – страна по самия Договор или по сключен във връзка с Договора друг договор, което се е задължило, в качеството на ипотекарен длъжник, залогодател, поръчител, солидарен длъжник и др., да отговаря, съответно, с определена своя вещ/имущество или лично пред Кредитора, за изпълнението на задълженията на Кредитополучателя по Договора.

Общ разрешен размер на кредита - максималният размер (лимит) или общата сума, предоставена на Кредитополучателя с договора за кредит;

Общ разход по кредита - всички разходи, включващи лихви, комисиони, такси, и всички други видове разходи, пряко свързани с договора за кредит за недвижим имот, които Кредитополучателят трябва да заплати, включително разходите за допълнителни услуги, свързани с договора за кредит, вкл. застрахователни премии и разходи за извършване на оценка на недвижимия имот, предмет на обезпечението;

Обща сума, дължима от Кредитополучателя - сборът от общия размер на предоставения кредит и общите разходи по кредита, уговорени в договора.

Годишен процент на разходите (ГПР) - процент, който изразява общите разходи по кредита за Кредитополучателя, настоящи или бъдещи, изразени като процент, изчислен на годишна база

Кредитор:

Кредитополучател и Ипотекарен длъжник:.....

от общия размер на предоставения кредит. ГПР се изчислява по формула, съставляваща Приложение 1 към ЗКНИП и служи за сравнение на различни предложения за сключване на договор за кредит.

ЗКНИП - Закон за кредитите за недвижими имоти за потребители

I. ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ИПОТЕЧНИТЕ КРЕДИТИ

1. Кредиторът предоставя кредити със следното предназначение:

1.1. За закупуване на недвижим имот;

1.2. За довършителни работи, ремонт, реконструкция и обзавеждане;

1.3. За рефинансиране на ипотечни кредити и други кредитни продукти за физически лица, предоставени от други финансови институции, в т.ч. и банки;

1.4. За текущи нужди;

1.5. За търговска, стопанска или професионална дейност.

2. Възможни са комбинации между горепосочените, при съответно посочване на сумата за всяко от тях от общия размер на кредита.

II. УСЛОВИЯ И РЕД ЗА ПРЕДОСТАВЯНЕ НА ИПОТЕЧНИ КРЕДИТИ

1. Кредитополучателят следва да подаде до Кредитора писмено Искане за предоставяне на кредит (по образец), заедно с документи и информация на български език, които са необходими на Кредитора за анализ и оценка на кредитоспособността му.

2. В случай, че документите са изготвени на чужд език, същите да бъдат представени заедно с легализиран превод на български език, извършен по установения в закона ред.

3. Въз основа на получената предварителна информация за потребностите и предпочитанията, както и за финансовото състояние на Кредитополучателя, Кредиторът му предоставя екземпляр от настоящите общи условия, на хартия, на български език, както и персонализирана информация за кредита, който му предлага, под формата на Европейски стандартизиран информационен формуляр (ЕСИФ) със съдържание, съгласно Приложение № 2 към ЗКНИП. Всяка допълнителна информация по искането за кредит се представя в отделен документ, който се прилага към ЕСИФ. По така предоставената преддоговорна информация, Кредитополучателят има право да поиска разяснения както относно условията на договора за кредит така и за условията на всяка допълнителна услуга, свързана с него. Разясненията, дадени по предходното изречение, не представляват препоръка за избор на кредит.

4. Кредиторът извършва анализ и оценка на кредитоспособността на Кредитополучателя, като взема предвид всички фактори, включително допускания за бъдещи събития по време на действие на договора за кредит, свързани с възможностите на лицето да изпълни задълженията си по договора за кредит. Оценка на кредитоспособността се извършва въз основа на информация за доходите и разходите на Кредитополучателя, имущественото състояние и друга информация от финансов или икономически характер, необходима за извършване на оценката. За извършване на оценката Кредиторът ползва информацията, предоставена от Кредитополучателя, която може да проверява по избран от него начин, включително чрез документи от независими източници или проверка в база данни. За целите на извършване на оценка на кредитоспособността на Кредитополучателя, Кредиторът има право да изисква разяснения на получената информация и документи.

Кредитор:

Кредитополучател и Ипотекарен длъжник:.....

5. Кредитополучателят следва да предостави на Кредитора вярна и възможно най-пълна информация, за да извърши Кредиторът правилна оценка на неговата кредитоспособност. В случай че Кредиторът не може да извърши оценка на кредитоспособността поради непредоставяне на необходимата информация, или ако необходимата проверка на информацията не може да бъде извършена, кредитът може да не бъде отпуснат.
6. Въз основа на анализ и оценка на кредитоспособността на Кредитополучателя, Кредиторът го уведомява за решението си по искането за кредит. Въз основа на извършена оценка на кредитоспособността на Кредитополучателя, Кредиторът може да откаже да предостави кредита, за което уведомява Кредитополучателя. Кредиторът не е длъжен да мотивира отказ за предоставяне на кредит, освен в предвидените от закона случаи. Когато отказът е въз основа на извършена проверка в Централния кредитен регистър на БНБ или в друга база данни, използвана в Република България за оценка на кредитоспособността, Кредиторът уведомява Кредитополучателя за резултата от извършената проверка и за базата данни, в която е направена проверката, освен ако предоставянето на информацията е забранено или противоречи на действащото законодателство, или обществения ред и сигурност.
7. След оценка на кредитоспособността на Кредитополучателя, Кредиторът отправя обвързващо предложение за сключване на договор, чрез предоставянето на проект на договора за кредит, съдържащ всички индивидуално договорени между страните условия по него и ЕСИФ, в случай, че необходимо. След получаването на проекта на договора за кредит Кредитополучателят в 14 дневен срок може да вземе решение за сключване на договора за кредит.
8. Срокът на валидност на решението на Кредитора да предостави кредита е до изтичането на 14 дневния срок по предходната т. 7 от настоящите ОУ.
9. Въз основа на взетото решение за предоставяне на кредит на база на предоставената от Кредитополучателя информация и обвързващото предложение, Кредиторът подписва с Кредитополучателя Договор за кредит (Договор/а) при ясни и приемливи за двете страни условия и при спазване на принципа за конфиденциалност на отношенията.
10. Валута на кредита – евро (EUR).

III. УСЛОВИЯ ЗА УСВОЯВАНЕ НА ИПОТЕЧНИ КРЕДИТИ

1. Кредитополучателят има право да усвоява суми по Кредита след подписването на Договора от всички страни по него и изпълнение на следните условия:
 - 1.1. Писмено заявление от Кредитополучателя за усвояване на средства;
 - 1.2. Учредяване на договорените обезпечения по предвидения в закона ред и вписването им в съответните регистри;
 - 1.3. Представяне на удостоверения в съответната за всяко договорено обезпечение форма, удостоверяващи правата на Кредитора като първи по ред обезпечен кредитор (освен, ако в договора не е договорено друго), както и липсата на вписани тежести, права или претенции от или в полза на трети лица по отношение предмета на обезпечението (освен разрешените, ако такива са уговорени);
 - 1.4. Плащане на дължимите такси в размер, определен в Договора.
 - 1.5. Кредитополучателят е сключил договорените застраховки и е представил съответните застрахователни полиции, когато е приложимо.
 - 1.6. Други условия, ако са предвидени в индивидуалния договор.

Кредитор:

Кредитополучател и Ипотечен длъжник:.....

2. Кредиторът не разрешава или спира усвояването по кредита в случай, че предоставеното в негова полза обезпечение не отговаря по вид, стойност, състояние или други параметри на посоченото в Договора или в настоящите ОУ, както и в случай на неизпълнение, на което и да е от условията по сключения договор за кредит, като в тези случаи Кредиторът не носи отговорност и не дължи възстановяване на направени във връзка с учредяване на обезпечението, сключването или изпълнението на условия по Договора разходи.

3. Кредитът се усвоява по договорения между страните в Договора за кредит начин.

4. След изтичане на крайният срок за усвояване на кредита, съгласно Договора, ангажиментът на Кредитора за предоставяне на кредита отпада и договорът се счита за автоматично прекратен. В случай на предоставени и неплатени към Кредитора суми се считат за дължими и изискуеми, а платените във връзка с кредита такси, разноски и комисиони не подлежат на връщане.

IV. ЛИХВА ЗА РЕДОВЕН ДЪЛГ/ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ

1. Конкретният размер на дължимите лихви по кредита и начинът на издължаването им се определя, съгласно Договора и настоящите ОУ. Усвоената част от кредита се олихвява с годишен лихвен процент, който може да бъде: а) фиксиран лихвен процент за целия срок на договора; б) променлив/плаващ лихвен процент - формиран като сбор от референтен лихвен процент (3-месечен EURIBOR или 6-месечен EURIBOR) и фиксирана надбавка, определена в Договора или в) комбинация от двата вида за различни периоди от кредита.

2. Лихвите за периода на погасяване се пресмятат на ден, на годишна база 360/360 дни. Лихвите се издължават ежемесечно или съгласно уговорената периодичност на падежа, съгласно погасителен план към Договора.

3. Индексът **EURIBOR** (Euro Interbank Offered Rate) е лихвеният процент, при който се предоставят междубанкови срочни депозити в евро от една първокласна банка на друга в рамките на Еврозоната. Индексът се изчислява от Европейския институт за паричните пазари и се публикува на интернет страницата му - <https://www.emmi-benchmarks.eu/>.

4. Стойността на 3-месечен EURIBOR се преизчислява и променя от Кредитора 4 (четири) пъти в годината, на 01-ви март, 01-ви юни, 01-ви септември и 01-ви декември. Преизчисляването се извършва съгласно стойността на 3-месечния EURIBOR, обявена на страницата на REUTERS или BLOOMBERG или на общодостъпни финансови сайтове и/или медия, публикуваща данни за този индекс като www.euribor.org, www.euribor-rates.eu, за датата, която е два работни дни преди 01-ви март, 01-ви юни, 01-ви септември и 01-ви декември. Лихвата, преизчислена, съгласно предходното изречение, се прилага от датата на съответната промяна.

5. Стойността на 6-месечен EURIBOR се преизчислява и променя от Кредитора 2 (два) пъти в годината, на 01-ви юни и на 01-ви декември. Преизчисляването се извършва съгласно стойността на 6-месечния EURIBOR, обявена на страницата на REUTERS или BLOOMBERG или на общодостъпни финансови сайтове и/или медия, публикуваща данни за този индекс като www.euribor.org, www.euribor-rates.eu, за датата, която е два работни дни преди 01-ви юни и 01-ви декември. Лихвата, преизчислена, съгласно предходното изречение, се прилага от датата на съответната промяна.

6. Ако индексът EURIBOR се промени съществено или вече не се изготвя, Кредиторът прилага план за действие, изготвен съгласно чл.28, параграф 2 от Регламент (ЕС) 2016/1011 от 8 юни 2016г.

6.1. В случай на пазарен срив, Кредиторът прилага референтен лихвен процент, заместващ 3 (три) месечния/ 6 (шест) месечния EURIBOR, а ако няма такъв, Кредиторът прилага

Кредитор:

Кредитополучател и Ипотекарен длъжник:.....

референтния лихвен процент в размерът, който е имал последния работен ден, непосредствено преди пазарния срив за периода до следващата дата на промяната на лихвата, съгласно договора за кредит, при условие, че вече е налична котировка на съответния референтен лихвен процент.

6.2. В случаите на заместване на референтния лихвен процент с нов, Кредиторът уведомява Кредитополучателя по реда и условията на Договора за кредит.

6.3. Случай на пазарен срив означава настъпване на случай, при който в 12:00ч. българско време на деня, който е 1 (един) работен ден преди 01-ви март, 01-ви юни, 01-ви септември и 01-ви декември, на съответните сайтове по т.4 и т.5 по-горе, не е отразена стойност на 3-месечен/6-месечен EURIBOR и в 12:00ч. българско време на следващия работен ден продължава да няма котирана стойност на 3-месечен/6-месечен EURIBOR.

7. Промяната на референтния лихвен процент може да се отрази върху размера на погасителните вноски, съответно върху общата дължима сума от Кредитополучателя.

V. ЛИХВИ ПРИ ПРОСРОЧИЕ

1. При неплащане в срок на дължима погасителна вноска, за срока на забавата просроченото задължение се олихвява с обезщетителна лихва за забава, определена в Договора, в установения в закона максимален размер.

2. При настъпила предсрочна изискуемост на задълженията по договора за кредит, цялото изискуемо и непогасено задължение се олихвява с обезщетителна лихва за забава, определена в Договора, в установения в закона максимален размер.

VI. ОБЩ РАЗМЕР НА КРЕДИТА, ОБЩИ РАЗХОДИ ПО КРЕДИТА, ОБЩА СУМА, ДЪЛЖИМА ОТ КРЕДИТОПОЛУЧАТЕЛЯ И ГПР:

1. Кредитополучателят заплаща и следните други разходи, включени в общите разходи по кредита:

1.1. Такси и комисиони на Кредитора, които се определят и конкретизират в договора за кредит.

1.2. Разходи за извършване на оценка на предложеното обезпечение, в случаите на т.3 от Раздел IX на настоящите ОУ.

1.3. Разходи за застраховка на приетото обезпечение.

2. В ГПР не са включени нотариални и държавни такси, дължими във връзка с обезпечаване на кредита, вписване, подновяване и заличаване на обезпечението, както и разходи за принудително събиране на вземанията на Кредитора, които се заплащат от Кредитополучателя, съгласно съответните тарифи в действащото законодателство или постановените актове.

VII. ИЗПЛАЩАНЕ НА КРЕДИТА, ПРЕВАЛУТИРАНЕ НА КРЕДИТ В ЧУЖДЕСТРАННА ВАЛУТА, ПРЕДСРОЧНО ПОГАСЯВАНЕ

1. Кредитополучателят издължава кредита в рамките на договорения срок за ползването му, на вноски, съгласно Погасителен план, представляващ неразделна част от договора за кредит. Погасителният план се изготвя в табличен вид и съдържа информация за падежите и размера на всяка погасителна вноска по кредита, представена като сбор от дължимите лихви, дължимата главница, и когато е приложимо - дължимите разноси. В Погасителния план се включва и остатъкът от главницата, след плащане на всяка погасителна вноска, когато е приложимо. При договорен гратисен период за заплащане на главницата, дължимата лихва се погасява

Кредитор:

Кредитополучател и Ипотечен длъжник:.....

ежемесечно, съобразно Погасителния план към Договора. След всяка промяна на лихвеният процент по кредита, Кредиторът изготвя нов погасителен план за дължимите по кредита погасителни вноски, съобразен с крайната падежна дата по договора, за което информира при условията на Договора.

2. Когато падежът на вноската е в неприсъствен ден и тя не бъде погасена най-късно на първия следващ работен ден, сумата се отнася в просрочие от последния.

3. Лихвата по кредита се погасява ежемесечно, съгласно падежите определени в погасителния план. В Договора могат да бъдат уговаряни и други условия за погасяване.

4. Кредитът се издължава във валутата, в която е предоставен. Когато постъпила сума е недостатъчна за погасяване изцяло на вноската по Кредита, се погасяват дължимите и изискуеми суми в следната поредност: неустойка за предсрочно погасяване, ако има такава, такси, комисиони и разноски, наказателни лихви и обезщетения, договорни лихви, главница, освен ако в Договора не е уговорено друго.

5. При кредит в чуждестранна валута кредитополучателят има право да превалутира кредита, както следва: във валутата, в която основно получава доходи или притежава активи, от които кредитът трябва да бъде погасен, както е било установено при извършване на последната оценка на кредитоспособността по договора за кредит, или във валутата на държавата членка, в която е обичайното му местопребиваване към момента на сключване на договора за кредит, или в която е обичайното му местопребиваване. В горните случаи Кредитополучателят/ите може/могат да упражни/ят правото си да превалутира/ат във валута, в която Кредиторът предлага кредити, и при условията за съответния вид кредити.

6. Кредиторът и Кредитополучателят сключват споразумение във връзка с превалутирането, което следва да бъде извършено с нотариална заверка на подписите и вписано в имотния регистър към учредената в полза на Кредитора ипотека или следва да се учреди нова ипотека. Кредитополучателят заплаща дължимите във връзка с това нотариални и държавни такси. Кредиторът няма право да променя едностранно валутата, в която първоначално е договорен кредита, съответно остатъка от кредита.

7. Кредитополучателят има право по всяко време предсрочно да погаси изцяло или частично задълженията си по кредита си, като предварително отправи изрично писмено искане до Кредиторът за намерението си. Кредиторът е длъжен своевременно да му предоставя писмено информация за размера на оставащата част от общия размер на кредита, общите разходи за оставащата част от срока на договора за кредит преди предсрочното погасяване и размера на обезщетението за предсрочно погасяване, както и използваните за това допускания.

8. Кредиторът няма право на неустойка/обезщетение за предсрочно погасяване, когато предсрочното погасяване на кредита е извършено въз основа на плащане по застрахователен договор, чиято цел е била гарантиране връщането на кредита или когато погасяването се извършва след изплащане на 12 месечни погасителни вноски от усвояването му, освен ако в Договора не е предвиден по-кратък срок. Извън случаите по предходното изречение, когато предсрочното погасяване е извършено преди изтичане на 12 (дванадесет) месеца от датата на усвояване, Кредиторът има право на неустойка/обезщетение в размер на: 1% (един процент) от предсрочно погасената сума по кредита. Кредиторът може по изключение да търси и по-голямо обезщетение, ако докаже, че е претърпял загуба от предсрочното погасяване на кредита, превишаваща сумата по-горе. Конкретният размер и условия, при които се дължи неустойката/обезщетението за предсрочно погасяване по смисъла на предходното изречение се определят във всеки отделен договор за кредит, сключен между Кредитора и Кредитополучателя.

Кредитор:

Кредитополучател и Ипотекарен длъжник:.....

VIII. ВЪЗМОЖНИ ПОСЛЕДИЦИ ЗА КРЕДИТОПОЛУЧАТЕЛЯ ПРИ НЕИЗПЪЛНЕНИЕ НА ЗАДЪЛЖЕНИЯТА МУ ПО ДОГОВОРА

1. При установени нарушения/неизпълнение на задължения по настоящите Общи условия, Договора за кредит и/или договорите за учредяване на обезпечения от страна на Кредитополучателя и/или което и да е от третите задължени лица, или при влошаване на финансовото им състояние и в случай, че след писмена покана от Кредитора лицата не предприемат мерки за съответно коригиране, Кредиторът може:

- 1.1. Да спре временно или да не разреши по-нататъшното усвояване на суми по Кредита;
- 1.2. Да обяви за предсрочно изискуеми дължимата главница и дължимите лихви, при условията на Договора;
- 1.3. Да предприеме други действия за защита на интересите си като кредитор;
- 1.4. Да прихваща всяка дължима от него на Кредитополучателя и/или третите задължени лица сума, срещу изискуемо вземане на Кредитора от Кредитополучателя и/или третите задължени лица по някой от договорите му с тях.

2. Наличието на забава при погасяване на вноските по кредита от страна на Кредитополучателя води до натрупване и на лоша кредитна история в Централния кредитен регистър на БНБ, което може да повлияе негативно при кандидатстване за кредит в бъдеще.

3. Кредиторът събира изискуемите си вземания, като реализира правата си на събиране на вземания по реда на настоящите ОУ и договора и/или като упражнява правото си да прихваща изискуемите си вземания срещу Кредитополучателя и третите задължени лица срещу задълженията си към тях, за което Кредитополучателят и третите задължени лица дават съгласието си с приемането на настоящите ОУ и договора за кредит.

4. Кредиторът предоставя на Кредитополучателя право на избор да:

А) сключи договор за кредит, при който Кредиторът се удовлетворява изцяло и окончателно до размера на обезпечението по договора след принудително изпълнение върху обезпечението по съдебен ред или след продажба от потребителя със съгласието на кредитора, или

Б) сключи договор за кредит, при който при принудително изпълнение Кредитополучателят носи отговорност по чл. 133 от Закона за задълженията и договорите.

4.1. Кредиторът пристъпва към принудително събиране на изискуемите си вземания по реда на закона, съобразно вида на обезпечението, чрез принудително изпълнение върху имуществото, предоставено като обезпечение, съответно върху цялото имущество на Кредитополучателя и/или третите задължени лица – съдлъжници и/или поръчители.

5. Кредиторът има право да получи всички сторени разноски за принудителното изпълнение.

IX. ОБЕЗПЕЧЕНИЕ

1. При предоставяне на ипотечни кредити Кредиторът приема ликвидни (продаваеми) имущества по своя преценка. Обезпеченията се учредяват в полза на Кредитора по реда и във формата, определени със закон.

2. Кредиторът приема следните обезпечения /изброяването не е изчерпателно/:

2.1. Ипотека върху недвижим имот, собственост на Кредитополучателя или трето лице.

2.2. С оглед обезпечаване погасяването на Кредита, Кредиторът може да изиска и:

Кредитор:

Кредитополучател и Ипотекарен длъжник:.....

2.2.1. Залог по реда на Закона за задълженията и договорите (ЗЗД), в т.ч. върху вземане по договор, включително трудов договор или заповед (при служебно правоотношение) или по Закона за особените залози (ЗОЗ).

2.2.2. Участие като страна по Договора на Солидарен длъжник – лице, което, на основание чл. 101 и при условията на чл. 121-127 от ЗЗД, отговаря солидарно с Кредитополучателя за изпълнение на задълженията му за пълно погасяване на Кредита, съгласно Договора и настоящите ОУ, от момента на възникването на тези задължения до окончателното им погасяване.

2.2.3. Поръчителство чрез сключването на договор между Кредитора и Поръчител – лице, което, на основание и при условията на чл. 138-148 от ЗЗД, отговаря солидарно с Кредитополучателя за изпълнение на задълженията му за пълно погасяване на Кредита, съгласно Договора и настоящите ОУ, от момента на възникването на тези задължения до окончателното им погасяване. При неизпълнение на задължения по Договора от Кредитополучателя, Поръчителят се задължава, при първа покана от Кредитора, доброволно да погаси неиздължените суми по Кредита. Пълното погасяване на Кредита погасява и отговорността на Поръчителя. При частично изпълнение отговорността на Поръчителя се редуцира съответно.

2.2.4. Издаване на запис на заповед. Когато задълженията по договора за кредит са гарантирани чрез издаването на запис на заповед, след всяко плащане Кредиторът привежда незабавно в съответствие с остатъка по задължението, а при пълно погасяване незабавно връща издадения запис на заповед или менителница на Кредитополучателя.

2.2.5. Други обезпечения, които законът допуска.

3. При обезпечение – ипотека върху недвижим имот, Кредиторът може да възложи извършване на оценка на имота за сметка на Кредитополучателя. Оценката се възлага на лице, вписано в регистъра на независимите оценители по Закона за независимите оценители и получило сертификат за правоспособност на независим оценител.

3.1. В случай, че страните са договорили учредяване на ипотека в полза на Кредитора като обезпечение по Договора, се прилагат следните правила:

3.1.1. Отношенията между Кредитора, Кредитополучателя и собственика на ипотекирания имот (ако той е различно лице от Кредитополучателя) се уреждат с нотариален акт за договорна ипотека/молба за законна ипотека, който трябва да бъде вписан в съответната служба по вписванията по местонахождението на имота.

3.1.2. След вписването на ипотека и преди отпускане на средства по Договора, Кредитополучателят се задължава да представи на Кредитора:

А) удостоверение за тежести за ипотекираното имущество, издадено от съответната служба/агенция по вписванията на основание Правилника по вписванията, удостоверяващо безсрочна проверка или проверка на период минимум 10 години назад, считано от датата на вписване на ипотека (в това число и по партидите на предходните собственици), от което да е видно, че върху ипотекираното имущество по Договора е вписана ипотека само в полза на Кредитора (освен, ако в договора не е договорено друго) и върху същото имущество няма вписани други тежести, договори за наем, искиви молби, възбрани и каквито и да е права в полза на трети лица (освен разрешените, ако такива са уговорени).

Б) в случай, че обезпечение по кредита е само сграда, самостоятелен обект в сграда - освен удостоверението за тежести по буква А) по-горе, също и удостоверение за тежести за земята, върху която е изградена ипотекираната по Договора сграда/респективно за земята, върху която

Кредитор:

Кредитополучател и Ипотекарен длъжник:.....

е изградена сградата, в която се намира ипотекирания по Договора обект, издадено от съответната служба/агенция по вписванията на основание Правилника по вписванията, удостоверяващо безсрочна проверка или проверка на период минимум 10 години назад, считано от датата на вписване на ипотека (в това число по партидите на предходните собственици), от което да е видно, че няма вписани противопоставими на Кредитора (по негова преценка) права в полза на трети лица.

4. При обезпечение - особен залог по реда на Закона за особените залози (ЗОЗ) върху собствени на Кредитополучателя и/или трето лице: движимо имущество, търговско предприятие, дял от търговско дружество; вземания по сключени договори, безналични ценни книжа и др., ако страните са договорили учредяване на особен залог върху отделни активи в полза на Кредитора като обезпечение по Договора, се прилагат следните правила:

4.1. Отношенията между Кредитора, Кредитополучателя и собственика на заложения актив (ако той е различно лице от Кредитополучателя) се уреждат с Договор за особен залог, който трябва да бъде вписан в ЦРОЗ и в съответните други предвидени регистри.

4.2. След вписването на договора за залог в ЦРОЗ (по предвидения от закона ред и начин) и преди отпускане на средства по Договора, Кредитополучателят се задължава да представи на Кредитора удостоверение за вписване на залога, издадено от ЦРОЗ, което да посочва Кредитора като първи по ред кредитор върху заложеното имущество (освен, ако в договора не е договорено друго) и върху същото няма противопоставими по отношение и преценка на Кредитора права (освен разрешените, ако такива са уговорени).

4.3. В случай, че страните са договорили учредяване на особен залог върху цялото търговско предприятие на Кредитополучателя/Солидарен длъжник или трето лице в полза на Кредитора като обезпечение по Договора, се прилагат следните правила:

4.3.1. Кредитополучателят се задължава да осигури залога да бъде надлежно вписан в Търговския регистър при Агенция по вписванията по ЕИК на съответното дружество по реда на чл.21 и следващите от Закона за особените залози.

4.3.2. След извършване на вписването по т.4.3.1 и съгласно договореното между Страните в Договора, Кредитополучателят се задължава да осигури вписване на залога на търговското предприятие по отношение на отделните активи, включени в предприятието в съответните регистри (ЦРОЗ, Служби по вписванията и др.) и да представи на Кредитора удостоверения за вписване от съответните регистри (от съответната Служба по вписванията по отношение на недвижимите имоти, от ЦРОЗ по реда - по отношение на движимите вещи и от съответния относим регистър, съгласно определеното в Договора), от които да е видно, че Кредиторът е първи по ред заложен кредитор по отношение на търговското предприятие и отделните активи, включени в него (освен, ако в договора не е договорено друго), няма вписани други тежести или противопоставими по отношение и преценка на Кредитора права (освен разрешените, ако такива са уговорени).

5. Неучредяването на приетите и посочени в Договора обезпечения и/или неплащането на дължими към съответния момент суми, разходи, такси, разноски и др., в съответствие с Договора и настоящите ОУ, е основание Кредиторът да откаже усвояване на кредита и/или да направи по своя преценка усвоената част (ако има такава) от кредита предсрочно изискуема.

6. До окончателното изплащане на всички задължения, Кредитополучателят се задължава и съгласява, без предварително писмено съгласие от страна на Кредитора, да не се разпорежда със собствеността, учредява вещни права и/или обременява предоставените обезпечения по какъвто и да е начин в полза на трети лица.

Кредитор:

Кредитополучател и Ипотекарен длъжник:.....

7. Ако поради изменение на цените, промяна на валутния курс или поради други обстоятелства, стойността на имуществото, предмет на обезпечението, спадне и Кредиторът счете, че то е недостатъчно за гарантиране на вземанията му по кредита, Кредитополучателят пряко и/или третите задължени лица, при първа покана намалява/т съответно задължението по Договора или предоставят допълнително обезпечение в посочените от Кредитора вид, размер и срок, в изискуемата от закона форма и при условията на конкретния договор за обезпечение.

8. Обезпечение може да бъде предоставено от Кредитополучателя и/или трети задължени лица.

X. ЗАСТРАХОВКИ

1. Кредитополучателят сключва за своя сметка, или осигурява сключването с одобрен от Кредитора застраховател и поддържа за целия срок на Договора застраховка за всички застрахователни рискове за съответното имущество, на всички подлежащи на застраховане имущества, приети като обезпечения, като общата застрахователна сума е не по-малка от 130% (когато това е възможно) от размера на кредита и Кредиторът е посочен като трето ползващо се лице - единствен получател на застрахователните обезщетения. Оригиналът (или копие – по преценка на Кредитора) на застрахователната полица и оригинал на добавък към нея (ако е приложимо) се предава на Кредитора и се съхранява от него до окончателното издължаване на кредита.

2. 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 Кредиторът да получи застрахователните обезщетения по застрахователните полици. В срок до 10 дни преди изтичане действието на всяка застрахователна полица Кредитополучателят осигурява представянето пред Кредитора на нова полица при същите условия.

3. Кредитополучателят потвърждава и се съгласява, че Кредиторът има право да заплати застрахователни премии и да сключи застраховки от името и за сметка на Кредитополучателя, в случай на неплащане/несключване на застраховката от страна на Кредитополучателя. Кредитополучателят неотменимо се съгласява незабавно да възстанови на Кредитора така направените разноски. Кредитополучателят е длъжен да заплати дължимите застрахователни премии незабавно на Кредитора, освен ако в Договора не е предвидено друго. При закъснение на плащането на премия, Кредитополучателят дължи неустойка в размер на обезщетението за забава, съгласно Раздел V от настоящите ОУ, може да понесе последиците по т.1 на Раздел VIII от настоящите ОУ, както и други такива, предвидени в Договора.

XI. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА КРЕДИТОРА

1. Кредиторът предоставя при поискване информация на Кредитополучателя във връзка с усвояването, ползването и издължаването на кредита. Кредиторът предоставя сведения по кредита само на Кредитополучателя, упълномощените от него с нотариално заверено пълномощно лица, на третите задължени лица, както и на други органи и лица в предвидените по закон и/или в договора случаи.

2. Кредиторът може да прехвърля своите права и вземания по договора за кредит и обезпеченията по него на трети лица.

3. При установени нарушения на действащите ОУ, Договора за кредит и/или договорите за обезпечения от Кредитополучателя и/или което и да е от третите задължени лица или влошаване на финансовото им състояние, и ако след писмена покана от страна на Кредитора те не

Кредитор:

Кредитополучател и Ипотекарен длъжник:.....

предприемат мерки за отстраняването им, Кредиторът може да упражни всяко от правата по Раздел VIII от настоящите ОУ, както и други такива, предвидени в Договора.

XII. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА КРЕДИТОПОЛУЧАТЕЛЯ

1. От депозиране на искането за предоставяне на кредит до момента на пълното му погасяване, заедно с всички други свои задължения по Договора и останалите му договори с Кредитора, Кредитополучателят и/или третите задължени лица се задължават да не допускат, с действие или бездействие, настъпването на което и да е от обстоятелствата, посочени като основания за обявяване на предсрочна изискуемост.
2. Кредитополучателят предоставя на Кредитора достоверна и актуална информация за финансовото си състояние, платежоспособност и предложеното/предоставеното обезпечение.
3. Кредитополучателят е длъжен да осигурява изпълнението на ангажиментите по Раздел IX, т.7.
4. Уведомява незабавно Кредитора за:
 - 4.1. Всяка промяна на данните и информацията, предоставени на Кредитора във връзка с оценка на кредитоспособността, сключване и изпълнение на договора.
 - 4.2. Образуването на иски, охранителни, изпълнителни, административни или други производства, както и за постановените актове, решения (осъдителни, конститутивни, др.) срещу Кредитополучателя и/или третите задължени лица.
 - 4.3. Постъпили покани за изпълнение от негови кредитори или от компетентни органи във връзка с предявени претенции или образувани изпълнителни производства, както и за наложени обезпечителни мерки по иски, административни, обезпечителни или изпълнителни производства.
5. Кредитополучателят и третите задължени лица са длъжни да заплащат в срок всички свои публични задължения (данъци, такси, глоби и др.) и други свои задължения.
6. До окончателното изплащане на Кредита, Кредитополучателят и/или третите задължени лица, нямат право, без предварително писмено съгласие от страна на Кредитора, да прехвърлят собствеността, обременяват с тежести, учредяват каквито и да е права в полза на трети лица или променят местонахождението, на което и да е от имуществата, предмет на обезпечение по Договора.
7. При наличие на повече от един договор между Кредитора и Кредитополучателя и в случай на забава на плащане, по който и да е от тях, при постъпване на суми при Кредитора, същият има право да погаси просрочените задължения по който договор прецени. Неизпълнението, по който и да е от договорите, сключени между страните, ще представлява неизпълнение и по останалите договори между същите страни.

XIII. ПРЕДСРОЧНА ИЗИСКУЕМОСТ НА КРЕДИТА И ПРИНУДИТЕЛНО ИЗПЪЛНЕНИЕ

1. Целият размер на кредита, ведно с договорените такси, лихви, неустойки, разноси и комисионни, може да бъде обявен за предсрочно изискуем и Кредиторът да се снабди с изпълнителен лист по предвидения от закона ред 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 някое от следните основания:

Кредитор:

Кредитополучател и Ипотекарен длъжник:.....

- 1.1. Неплащане в срок на дължима вноска или друга сума по Договора.
- 1.2. Неизпълнение на който и да било от ангажиментите на Кредитополучателя по Договора или настоящите ОУ.
- 1.3. При предприемане от трети лица по законоустановения ред на действия за принудително изпълнение срещу имуществото на Кредитополучателя и/или на третите задължени лица, и/или срещу имущество, предоставено като обезпечение по кредита.
- 1.4. Непогасяване в срок на изискуеми задължения на Кредитополучателя към Кредитора или други кредити, при условие, че това неизпълнение би създавало предпоставки за неизпълнение на Договора или по други кредити, предоставени му от Кредитора;
- 1.5. Установяване на неистински и/или неверни данни, информация, потвърждения, декларации, удостоверения или други документи, предоставени от Кредитополучателя и/или от третите задължени лица във връзка със сключването и изпълнението на Договора;
- 1.6. Отказ на Кредитополучателя и/или третите задължени лица да заплатят съответната такса за подновяване на действието на учредените обезпечения преди изтичане на законоустановения срок на действие на вписването;
- 1.7. Неизпълнение от Кредитополучателя и/или третите задължени лица в качеството им на собственици на имущество, предоставено като обезпечение по кредита, на задълженията им по договорите за обезпечение, вкл. задълженията им, свързани със застраховане на имуществото, или неполагане на дължимата грижа с оглед защита интереса на Кредитора като обезпечен кредитор.
- 1.8. Подадена молба/ образувано дело за откриване на производство по несъстоятелност / неплатежоспособност или свръхзадълженост/, обявяване в несъстоятелност, откриване на процедура в Търговския регистър към Агенция по вписванията за ликвидация на Кредитополучателя, съдлъжник или трето задължено лице, както и при предприемане от трети лица по законоустановения ред на действия за принудително изпълнение срещу имуществото на Кредитополучателя и/или на третите задължени лица.
- 1.9. При виновно неизпълнение на всяко друго от задълженията на Кредитополучателя и/или третите задължени лица, по сключения договор за кредит, Кредиторът има право едностранно да обяви целия или част от кредита, ведно с лихвите, за незабавно предсрочно изискуем.
2. При настъпване на основание за обявяване на предсрочна изискуемост на вземанията по Договора, Кредиторът може да обяви за предсрочно изискуеми част или всичките си вземания по всеки друг договор, сключен с него, по който Кредитополучателят е страна.

XIV. ИЗВЪНСЪДЕБНО УРЕЖДАНЕ НА СПОРОВЕ

1. Възражения и жалби във връзка със сключването и изпълнението на договор за кредит се подават до Дружеството – Кредитор, на адрес: гр. София, ул. Вискяр планина № 19.
2. Кредитополучателят има право да сезира секторна помирителна комисия, разглеждаща спорове в областта на финансовите услуги, създадена по реда на глава девета, раздел III от Закона за защита на потребителите, когато са нарушени неговите права и законни интереси. Когато Кредиторът не се произнесе в срок от 30 дни от получаване на възражението или когато решението на Кредитора не удовлетворява Кредитополучателя, спорът може да бъде отнесен за разглеждане от съответния орган за алтернативно решаване на спорове по изречение първо. Подаването на възражение или жалба до Кредитора във връзка с договора за кредит не е задължителна предпоставка за образуване на помирително производство.

Кредитор:

Кредитополучател и Ипотекарен длъжник:.....

3. Кредитополучателят има право да подава жалби, свързани с договора за ипотечен кредит или с договора за посредничество за предоставяне на ипотечен кредит (ако е приложимо), до Комисията за защита на потребителите на адрес: гр. София, ул. „Врабча“ № 1.

XV. ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

1. Кредиторът уведомява Кредитополучателя при всяка промяна в настоящите ОУ. Промените ще бъдат оповестявани своевременно на интернет страницата на Кредитора (www.credittrust.bg), като при изменения същите са задължителни занапред за Кредитополучателя и третите задължени лица, считано от датата на влизане в сила на измененията. При несъгласие с промяната, Кредитополучателят има право да погаси предсрочно задължението, без да дължи неустойки. В този случай Кредитополучателят връща на Кредитора непогасената главница и заплаща лихвата, начислена за периода до датата на окончателното погасяване на всички задължения по договора, без забавяне и не по-късно от 30 (тридесет) календарни дни, считано от изпращане на уведомлението до Кредитора за упражняване правото на прекратяване.

2. При противоречие между разпоредбите на настоящите Общи условия и императивна законова разпоредба се прилага действащият закон. При противоречие между разпоредбите на настоящите Общи условия и договора за кредит и/или договора за обезпечение се прилагат клаузите на съответния договор. Противоречие е налице единствено когато един и същи въпрос е уреден в Договора и настоящите общи условия по взаимно изключващ се начин. Във всички останали случаи се приема, че съдържанието на настоящите общи условия допълва това на Договора.

3. Използваните в Договора понятия имат значението, посочено в настоящите Общи условия.

4. Настоящите Общи условия са неразделна част от съдържанието на всеки един договор за ипотечен кредит, по който страна е Кредиторът.

Настоящите Общи условия са одобрени от Общото събрание на „Кредит Тръст“ АД на 26.02.2019г. и влизат в сила от същата дата – 26.02.2019г., изменени с решение на Общото събрание на "Кредит Тръст" АД на 16.01.2023 г., в сила от 16.01.2023 г., изменени с решение на Общото събрание на "Кредит Тръст" АД на 13.02.2024 г., в сила от 13.02.2024 г.

Дата:

За Кредитора:

.....

(имена по документ за самоличност)

Кредитополучател и Ипотекарен длъжник:.....

.....

(имена по документ за самоличност)

Кредитор:

Кредитополучател и Ипотекарен длъжник:.....

Декларирам, че преди сключване на договора за кредит ми е предоставен на хартиен носител екземпляр на Общите условия за предоставяне на кредити за недвижими имоти на физически лица на „Кредит Тръст“ АД.

Декларирам, че съм запознат и съгласен с приложимите към договор за кредит за недвижими имоти №/..... г., с кредитор „Кредит Тръст“ АД, Общи условия за предоставяне на кредити за недвижими имоти на физически лица и че при сключването на договора съм получил подписан от упълномощен представител на Кредитора екземпляр от цитираните Общи условия.

Дата:

Кредитополучател и Ипотечен длъжник:

.....

(имена по документ за самоличност)

Кредитор:

Кредитополучател и Ипотечен длъжник:.....