

## ОБЩИ УСЛОВИЯ НА „ЮРОБАНК БЪЛГАРИЯ“ АД

### ЗА ПРЕДОСТАВЯНЕ НА БАНКОВ КРЕДИТ ЗА НЕДВИЖИМ ИМОТ НА ПОТРЕБИТЕЛ

Тези Общи условия (ОУ) уреждат реда и условията, при които “Юробанк България“ АД (Банката) предоставя банкови кредити за покупка на недвижими имоти на потребители – жилищно-ипотечни кредити, условията за усвояване, ползване, обезпечаване и погасяване на тези кредити, както и условията, при които се сключват и действат договорите за банков кредит.

**1. Страни** по всеки индивидуално сключен Договор за банков кредит за недвижим имот по смисъла на настоящите Общи условия са: **1.1. Юробанк България АД**, ЕИК 000694749, със седалище и адрес на управление: гр. София, ПК 1766, Район „Витоша“, ул. Околовръстен път No 260, тел. 070018555, www.postbank.bg, klienti@postbank.bg, представлявано от оправомощения/ите служител/и посочен/и в договора, наричана по-долу „Банката“, в качеството си на Кредитор и **1.2. Кредитополучател** - лице, което получава и ползва предоставения кредит за финансиране/рефинансиране, свързан с недвижим имот, и се задължава да го погасява при договорените срокове, лихви, такси и условия, както и да учреди и поддържа договорените обезпечения. **1.3.** За връщането на кредита и за всички други задължения по Договора за банков кредит, лицата, подписали договора като Кредитополучател, отговарят солидарно.

**2. Цел на кредита.** Банката предоставя на потребители кредити за недвижими имоти за следните цели: **2.1.** Покупка на жилищни и нежилищни (по преценка на банката) имоти - готови или в процес на изграждане; или на урегулирани поземлени имоти (парцели), предвидени за жилищно, административно или вилно застрояване; **2.2.** Строеж и довършване на недвижими имоти; **2.3.** Ремонт и подобрения на недвижими имоти; **2.4.** Погасяване на задължение по ползван кредит, предоставен на потребителя от Банката и/или друга кредитна или финансова институция; **2.5.** За закупуване на предплатен застрахователен пакет по програма „Живот“; **2.6.** За други разходи, свързани със закупувания недвижим имот; **2.7.** За посрещане на текущи нужди; **2.8.** Други, уговорени в индивидуалния договор.

**3. Обезпечение** на предоставения от банката кредит за недвижим имот може да бъде: Учредена ипотека върху недвижимия имот – обект на финансиране с банковия кредит или друг приемлив за банката недвижим имот, собственост на клиента или на трети лица. Недвижимите имоти, служещи за обезпечение на кредита, следва да са на територията на Република България или друго обезпечение, съгласно уговореното в индивидуалния договор

**4. Форма на договора.** **4.1.** Договорът за кредит за недвижим имот се сключва в писмена форма, на хартиен или друг траен носител, в два екземпляра - по един за всяка от страните по договора. **4.2.** В случаите в които се сключва от разстояния, в електронна форма във вид на електронен документ, подписан с електронен подпис по смисъла на Закона за електронния документ и електронните удостоверителни услуги (ЗЕДЕУУ). В този случай, за място на сключване на договора се приема седалището на Кредитора, а именно – гр. София, ул. Околовръстен път No 260.

**5. Размер на кредита.** Минималният размер на отпусканите от банката кредити за недвижими имоти е 5 000 евро или равностойността в друга валута, а максималният – 500 000 евро или равностойността в друга валута. По изключение, банката може да одобри отпускането на кредити извън посочените рамки, съгласно кредитната си политика. В тези случаи Банката поставя допълнителни условия за отпускането на кредита, неописани в настоящите Общи условия. Конкретният размер на отпуснатия кредит се посочва в индивидуалния договор между страните.

**6. Срок на кредита.** Минималният срок за погасяване на отпусканите от банката кредити за недвижими имоти е 5 години, а максималният – 30 години. Конкретният срок за погасяване на всеки кредит се посочва в индивидуалния договор между страните.

**7. Валута.** Банката предоставя кредити за недвижими имоти в **евро**.

**8. Гратисен период** по предоставяните кредити: **8.1.** От 2 до 12 месеца – при кредити, отпуснати с цел покупка, рефинансиране на кредит за недвижим имот, довършителни дейности, ремонт и подобрения; **8.2.** От 2 до 24 месеца - при кредити, отпуснати с цел строителство; **8.3.** По кредити, отпуснати с цел текущи нужди и/или за погасяване на задължение по ползван/и потребителски кредит/и - 2 месеца. По време на гратисния период, **Кредитополучателят** плаща месечни вноски, включващи само дължимата лихва по кредита, което не води до изплащането на общия размер на кредита. **8.4.** Конкретният гратисен период по всеки отпуснат кредит се договоря и посочва в индивидуалния договор с **Кредитополучателя**.

**9. Лихвен процент.** **9.1.** Годишният лихвен процент за редовна главница по кредити за недвижими имоти може да бъде фиксиран или променлив за целия срок на договора за кредит или комбинация от фиксиран лихвен процент за определен период от срока на договора и променлив за оставащия период от срока, съгласно условията на конкретния договор за кредит, подписан между банката и клиента. В случаите, в които годишният лихвен процент е договорен като фиксиран за целия срок на договора или за определен период от срока, той не се променя, освен в изрично предвидените в договора за кредит случаи и условия и с изрично определените в договора за кредит стойности. **9.2.** За усвоения кредит Кредитополучателят дължи на Банката лихва, изчислена при прилагане на променлив годишен лихвен процент, който се определя като сбор от референтен лихвен процент плюс фиксирана договорна надбавка. За референтен лихвен процент се ползва референтният лихвен процент ПРАЙМ ЕВРО по кредитни продукти на „Юробанк България“ АД, приложим за съответния период на начисляване на лихвата. **9.3.** Референтният лихвен процент ПРАЙМ ЕВРО по кредитни продукти на „Юробанк България“ АД (по-нататък за краткост ПРАЙМ ЕВРО) се определя от Комитета по управление на активите и пасивите - ALCO (Assets and Liability Committee), съгласно *Методологията на Банката за определяне на референтен лихвен процент ПРАЙМ ЕВРО по кредитни продукти на „Юробанк България“ АД* (по-долу за краткост „Методология“), публикувана на интернет сайта на Банката на адрес [www.postbank.bg](http://www.postbank.bg) и представляваща Приложение № 3 към всеки индивидуален договор за банков кредит и е неразделна част от него. ПРАЙМ ЕВРО подлежи на преразглеждане при условията, описани в Методологията. В случай че в срока на всеки индивидуален договор, съгласно Методологията, е налице основание за промяна на стойността на ПРАЙМ ЕВРО, новата актуална стойност на ПРАЙМ ЕВРО, както и датата, на която тя е публикувана, се обявяват на посочения интернет сайт на **Банката**, като обявление за промяната се поставя и на видно място в офисите на **Банката**, с указание за датата на публикуване на новата стойност на ПРАЙМ ЕВРО. **9.4.** В случай че обявената актуална стойност на ПРАЙМ ЕВРО е отрицателна, то при определяне на годишния лихвен процент по кредита за съответния период от срока на договора, през който това обстоятелство е налице, референтният лихвен процент ще се приема и прилага със стойност 0 % (нула процента). **9.5.** Ако между датата на сключване на настоящия договор за кредит и датата на първо усвояване на средства от отпуснатия кредит се публикува нова стойност ПРАЙМ ЕВРО, считано от датата на усвояване на кредита ще се прилага годишен лихвен процент, изчислен съгласно новата стойност на ПРАЙМ ЕВРО. **9.6.** При всяко публикуване на нова актуална стойност на ПРАЙМ ЕВРО и при спазване на настоящите условия, **Банката** извършва съответна актуализация на годишния лихвен процент по кредита, като новата приложима стойност на ПРАЙМ ЕВРО е в сила и се ползва за определяне на лихвения процент по кредита, считано от датата, следваща първата падежна дата на месечна вноска по кредита, след датата на публикуване на новата стойност на ПРАЙМ ЕВРО. **9.7.** При всяко усвояване на част от сумата по отпуснатия кредит (в случай че кредитът се усвоява на отделни части), в случаите на частично предсрочно погасяване на дълга по кредита, както и в случаите на предоговаряне на условията за погасяване на кредита, водещи до промяна на приложимия погасителен план на кредита, новата актуална стойност на ПРАЙМ ЕВРО, ако има определена такава, влиза в сила считано от датата на усвояване на съответната част от главницата, респ. от датата на частично предсрочно погасяване или датата на влизане в сила на съответната промяна в условията за погасяване на кредита. **9.8.** В случай на промяна на приложимия годишен лихвен процент в резултат на промяна на референтния лихвен процент, **Банката** променя, в съответствие с актуализирания годишен лихвен

процент, размера на предстоящите (непадежирали) погасителни вноски по кредита по реда предвиден в този документ. **Банката и Кредитополучателят** договарят, че информация за актуалния размер, брой и периодичност на предстоящите (непадежирали) дължими вноски по кредита се предоставя периодично на **Кредитополучателя** по реда и по начините, посочени в настоящия документ. **9.9.** Дължимите лихви се начисляват от датата на първото усвояване на средства от отпуснатия кредит. **9.10.** Лихвата по кредита се изчислява, като месецът се приема за 30 дни, а годината – за 360 дни.

**10. Такси. Кредитополучателят** заплаща на Банката следните такси: **10.1.** Такса за анализ и документално оформяне на обезпечението, посочена в поле „Параметри по кредита“. **10.2.** Месечна такса по обслужващата сметка при условията на сключения договор за сметка. В случай, че **Кредитополучателят** ползва някоя от програмите за комплексно банково обслужване посочени в Тарифата на „Юробанк България“ АД, за периода, в който я ползва не дължи месечна такса по обслужващата сметка, а само такава по съответната програма в размер и при условия съгласно сключения договор за програмата. **10.3.** Такса за извършване и/или актуализация на извършени експертни оценки на обезпечения (по видове обезпечения). Таксата се начислява еднократно при първоначалната оценка на предоставеното обезпечение, както и за всяка актуализация на извършената оценка. Такава актуализация може да се извърши: (а) в случаите, в които това е изрично предвидено в настоящия договор; (б) при настъпване на застрахователно събитие, свързано с предоставеното обезпечение; (в) при намаляване на пазарната стойност на предоставеното обезпечение под 85 % от текущия размер на задълженията по настоящия договор (до два пъти за срока на договора за кредит). **10.4.** Такси във връзка с допълнителните услуги, изрично посочени в Договора за банков кредит, които **Кредитополучателят** ползва /ако има такива/, съобразно условията на договорите, сключени за тях. Всички заплатени такси, комисионни и разноски, свързани с кредита, предмет на настоящия договор, включително авансово заплатените преди сключване на Договора за банков кредит, ако има такива, не подлежат на възстановяване.

**11. Допълнителни услуги,** ползването на които през целия срок на кредита, е необходимо условие за отпускане на кредита: **11.1. Разплащателна сметка,** обслужваща отпускането и усвояването на кредита. **11.2. Имуществена застраховка** в полза на **Банката**, покриваща стойността на недвижимия имот, приет за обезпечение, при съгласуване с **Банката** застрахователна компания и застрахователни рискове; **11.3.** Регистрация в платформата на **Банката** за електронно банково обслужване „Интернет банкиране“ (“e-Postbank”).

**12. Обезпечения. 12.1.** За обезпечаване на вземанията на **Банката** по кредита, в това число главници, лихви, такси, комисионни и други разноски свързани с кредита, в размери съгласно индивидуалния договор с клиента, **Банката** вписва законна ипотека в полза на Юробанк България АД върху недвижимия имот/имоти или се учредява договорна ипотека върху недвижимия имот/ти, описан/и в поле „Ипотека на недвижим имот“ в индивидуалния договор с **Кредитополучателя**. **12.2.** За учредяването, вписването, подновяване и заличаване на ипотеката се дължат държавни и нотариални такси според удостоверявания материален интерес, съгласно ТАРИФА за нотариалните такси към Закона за нотариусите и нотариалната дейност и ТАРИФА за държавните такси, събирани от Агенцията по вписванията. **12.3.** Вписването на ипотеката се подновява от **Банката** преди изтичането на 10 години от датата, на която е вписването е извършено. **Кредитополучателят** се задължава да заплати или да осигури по сметката, обслужваща кредита, сума, необходима за заплащане на нотариалната такса за заверка на подписите на молбата за подновяване или ново вписване на ипотеката и държавната такса за вписване на молбата. Сумата следва да е заплатена или осигурена по обслужващата сметка в срок до 30 дни преди изтичане на първоначалния срок на вписване. В случай че в посочения срок **Кредитополучателят** не осигури необходимата сума или не предостави документ, удостоверяващ плащането на таксите, те се заплащат от **Банката**, която събира необходимите средства служебно от сметката, обслужваща кредита, а при липса на достатъчно средства по тази сметка – от всяка друга сметка на **Кредитополучателя** в **Банката**. **12.4.** При намаляване на пазарната стойност на предоставеното обезпечение под 85 % от текущия размер на задълженията по договора, установено в резултат на извършена актуализация на експертната пазарна оценка на обезпечението, **Кредитополучателят** се задължава, при писмено искане от **Банката**, да допълни или да замени обезпечението или да погаси частично задълженията по договора, с оглед изпълнение на условията по настоящата разпоредба.

**13. Необходими документи и допълнителни условия за усвояване на кредита:**

**13.1.** Нотариален акт за покупко-продажба на имота, финансиран с кредит на стойност не по-ниска от размера на данъчната оценка.;

**13.2.** Удостоверение за вписвания, отбелязвания и заличавания (УВТ) за имота, обезпечение по кредита, с период на проверка минимум 10 години, включващ датата на учредяване на ипотеката. Проверката следва да е извършена по персонална партида на всички собственици, упражнявали права върху имота през периода на проверката. От УВТ следва да е видно, че по отношение на имота е вписана ипотека в полза на Банката, както и че по отношение на него няма вписани други ипотeki, вещни и/или други тежести, искви молби или други актове, относно права, на трети лица, вкл. договори за наем, противопоставими на ипотекарния длъжник и Банката, освен тези, за които Банката е дала съгласие (ако е приложимо);

**13.3.** Молба за законна ипотека и/или Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека в полза на Банката за обезпечаване на конкретния кредит, вписан в Службата по вписванията при Агенцията по вписванията по местонахождение на недвижимия имот. Нотариалният акт за учредяване на договорна ипотека следва да бъде подписан и от съдлъжниците по кредита;

**13.4.** Писмено искане от клиента за усвояване на суми по кредит;

**13.5.** Разходни касови ордери, удостоверяващи извършването на ремонтни дейности (в случай на приложимост);

**13.6.** Документи, удостоверяващи погасяване на задължения към други кредитни или финансови институции (в случай на приложимост);

**13.7.** Удостоверение по чл.87, ал.6 от ДОПК за всеки кредитополучател, в случаите в които същият не е собственик и не е предвидено да стане собственик на недвижимия имот, който служи за обезпечение по кредита.

**13.8.** В случаите, в които е предвидено с отпуснатия кредит, кредитополучателят да погаси задълженията си към други кредитни и/или финансови институции, ако сумата, необходима за пълното предсрочно погасяване на задължението, подлежащо на рефинансиране, надвиши отпуснатата за тази цел сума от **Банката, Кредитополучателят** следва да осигури сам необходимата разлика като наличност по обслужващата сметка в **Банката**.

**13.9.** При кредит с цел покупка, **Кредитополучателят** се задължава да извърши добросъвестно разплащането за имота, предмет на финансиране с настоящия договор за кредит.

**14. Имуществена застраховка.**

**14.1.** **Кредитополучателят** се задължава да направи застраховка на предоставения като обезпечение недвижим имот (по-долу за краткост „Имуществена застраховка“). Застраховката следва да бъде в полза на **Банката** и да бъде подновявана и поддържана за сметка на **Кредитополучателя** до окончателното издължаване на кредита. Сключването и поддържането на Имуществената застраховка за целия срок на договора за банков кредит е задължително условие за усвояване на кредита.

**14.2.** Застрахователните рискове, застрахователят и размерът на застрахователното обезщетение, платимо при настъпване на застрахователно събитие, се съгласуват предварително с **Банката**, както в случаите на първоначално сключване, така и при всяко последващо подновяване на застраховката. **Кредитополучателят** има право да промени застрахователя само след предварителното му съгласуване с **Банката** и при условие, че е получил нейното изрично писмено съгласие за промяната на застрахователя.

**14.3.** С оглед улеснение на **Кредитополучателя** при избора на застраховател, сключването и периодичното подновяване на сключената Имуществена застраховка, **Банката** предоставя възможност Имуществената застраховка да бъде сключена и поддържана чрез **Банката**. За целите на настоящата разпоредба, с подписване на договор при настоящите общи условия, **Кредитополучателят** дава своето изрично съгласие и оправомощава **Банката**, а **Банката** приема да застрахова от негово име и за негова сметка предоставения като обезпечение по договора недвижим имот при предварително съгласуван между **Банката** и **Кредитополучателя** застраховател, както и да поддържа сключената от името и за сметка на **Кредитополучателя** Имуществена застраховка на имота за срока на действие на настоящия договор, както и да преупълномощава трети лица с правата си по настоящата алинея.

**14.4.** В случай че **Кредитополучателят** избере да сключи и поддържа Имуществената застраховка самостоятелно, същият се задължава да представи подписан застрахователен договор, отговарящ на изискванията по 14.2., в срок до датата на откриване на заемната сметка. **Кредитополучателят** се задължава в срок до 30 дни преди изтичане на срока на застраховката, в случай че този срок е по-кратък от срока на настоящия договор за кредит, да поднови застраховката или да сключи нова застраховка, като представи пред **Банката** добавък или нов застрахователен договор, който отговаря на изискванията по 14.2. по-горе и документ, удостоверяващ платена застрахователна премия.

**14.5.** В случай че **Кредитополучателят** не представи подписан застрахователен договор за Имуществената застраховка или не поднови застраховката в сроковете по предходната разпоредба,

Имуществената застраховка се сключва, респ. подновява, като с подписване на договора при настоящите Общи условия, **Кредитополучателят** дава своето изрично съгласие и оправомощава **Банката** да застрахова от негово име и за негова сметка предоставения като обезпечение по този договор недвижим имот при избран при нейна преценка застраховател. **14.6. Кредитополучателят** дава своето изрично съгласие **Банката** да заплаща от негово име и за негова сметка необходимата премия за сключване, както и за ежегодното подновяване на застрахователната полица, като събира необходимите средства служебно от сметката, обслужваща кредита, а при липса на достатъчно средства по тази сметка – от всяка друга сметка на **Кредитополучателя в Банката**. **14.7. Кредитополучателят** се задължава при сключването на Имуществена застраховката да предостави на съответния застраховател вярна, точна и пълна информация, както и да посочи всички обстоятелства, които са му известни или при положена дължима грижа са могли да му бъдат известни и имат значение за оценката на размера и естеството на риска за сключване на застрахователния договор. Кредитополучателят се задължава да уведомява **Банката** при изменение на обстоятелствата по настоящата разпоредба. **14.8. Кредитополучателят** се задължава да уведомява **Банката** при настъпване на застрахователно събитие, свързано с Имуществената застраховка, в срок от 24 (двадесет и четири) часа от настъпването му. **14.9.** В случай на прекратяване на Имуществената застраховка от страна на **Кредитополучателя** преди изтичането на срока на настоящия договор, **Банката** има право да обяви кредита за предсрочно изискуем.

**15. Лична застраховка. 15.1. Кредитополучателят** има възможност да сключи Лична застраховка с ползващо се лице – **Банката** и със застраховател/и, съгласуван/и с **Банката** („Застраховател/и“) и при условията, приложими за получатели на ипотечни кредити от „Юробанк България“ АД (по-долу за краткост „Лична застраховка“), за която се сключва самостоятелен договор. **15.2.** При сключване на Лична застраховка същата може да бъде заплатена от **Кредитополучателя** или финансирана от **Банката** еднократно или да бъде заплатена, чрез месечни застрахователни премии. В случай че застраховката се заплаща, чрез месечни застрахователни премии, **Кредитополучателят** се задължава своевременно да заплаща/осигури заплащането на всички дължими такива, съгласно условията на Личната застраховка, както и да спазва всички останали задължения по застрахователния договор. С оглед на горното, с подписване на договора за кредит при настоящите Общи условия, **Кредитополучателят** се задължава да осигурява необходимата наличност по сметката, обслужваща кредита, за погасяване на месечната застрахователна премия по Личната застраховка и на месечната погасителна вноска по кредита и дава своето изрично съгласие със средствата по обслужващата сметка първо да бъде погасявана изцяло дължимата месечна застрахователна премия. **15.3. Кредитополучателят** се задължава при сключването на Личната застраховката да предостави на Застрахователя вярна, точна и пълна информация, както и да посочи всички обстоятелства, които са му известни или при положена дължима грижа са могли да му бъдат известни и имат значение за оценката на размера и естеството на риска за сключване на застрахователния договор. **Кредитополучателят** се задължава да уведомява своевременно **Банката** при изменение на обстоятелствата по настоящата точка. **15.4. Кредитополучателят** се задължава да уведомява **Банката** при настъпване на застрахователно събитие, свързано с Личната застраховка, в срок от 24 /двадесет и четири/ часа от настъпването му. **15.5.** Застраховката се

**16. Флекси опция. 16.1.** След изтичане на период от три месеца след усвояване на пълния размер на отпуснатия кредит и в случай че **Кредитополучателят** е започнал ефективното погасяване на главницата по кредита съгласно погасителния план, **Кредитополучателят** има право да поиска от **Банката** прилагане на някоя от следните възможности: **16.1.1.** Вместо дължима месечна вноска по кредита („Дължима вноска“), да заплати вноска в размер на текущата Дължима вноска, намален с до 50 %, или **16.1.2.** Вместо Дължима вноска, да заплати вноска в размер на текущата Дължима вноска, увеличен с до 100 %, като вноската по 16.1.1. и/или 16.1.2. ще бъде наричана по-долу „Ефективна вноска“, или **16.1.3.** Да бъде освободен от задължението си за заплащане на Дължима вноска на падежа на съответната Дължима вноска („Пропускане на плащане“). **16.2. Кредитополучателят** има право да поиска от **Банката** прилагане на условията на 16.1. по-горе, само ако към момента на подаване на искането **Банката** същият няма просрочени (непогасени в срок, изцяло или частично) задължения във връзка с кредита и в случай че е започнал ефективното погасяване на главницата по кредита, съгласно погасителния план. **16.3.** Правата по 16.1. се упражняват от **Кредитополучателя** чрез отправяне до

**Банката** на искане по телефон, e-mail или по пощата или лично в офис на банката, не по-късно от 35 (тридесет и пет) дни преди падежа на съответната Дължима вноска, за която се иска промяна/пропускане. **16.4. Кредитополучателят** може да поиска от **Банката** упражняване на правата по 16.1.1. и 16.1.2. общо до два пъти в рамките на календарна година и за не повече от общо шест Ефективни вноски за календарна година. **16.5. Кредитополучателят** има право да поиска от **Банката** упражняване на правата по 16.3. само веднъж в рамките на календарна година и за не повече от една вноска за календарна година. **16.6.** С приемането на настоящите общи условия **Кредитополучателят** декларира, че е наясно и се съгласява изрично, че: **16.6.1.** В случай на прилагане на условията на 16.1.1. по-горе, ако размерът на Ефективната/ите вноска/и не е достатъчен за покриване на пълния размер на дължимите лихви от съответната/ите Дължима/и вноска/и съгласно действащия към момента погасителен план, сумата на дължимите, но непогасени лихви от Дължимата/ите вноска/и ще бъде разпределена поравно и погасявана заедно с оставащите погасителни вноски по кредита, до неговото окончателно погасяване. Разпределянето на непогасената лихва се извършва на падежа на последната Ефективна вноска, в края на съответния период на прилагане условията по 16.1.1., като **Банката** изготвя и предоставя на разположение на **Кредитополучателя** актуален погасителен план съгласно правилата на настоящите общи условия. **16.6.2.** В случай на прекратяване на ползването на условията по 16.1.1. при условията на 16.8. по-долу, разпределянето на непогасената лихва се извършва на падежа на следващата погасителна вноска, като **Банката** изготвя и предоставя на разположение на **Кредитополучателя** актуален погасителен план съгласно 16.11. по-долу. **16.6.3.** В случай на прилагане на условията на 16.1.3., размерът на цялата дължима, но непогасена лихва от Дължимата вноска, за която е приложено Пропускане на плащане, ще бъде разпределена поравно и погасявана заедно с оставащите погасителни вноски по кредита, до неговото окончателно погасяване. Разпределянето на непогасената лихва се извършва на падежа на съответната Дължима вноска, за която е приложено Пропускане на плащане, като **Банката** изготвя и предоставя на разположение на **Кредитополучателя** актуален погасителен план. **16.6.4.** Всяко прилагане на условията на 16.1.1. и 16.1.2. води до отлагане на плащането на определена част от главницата по кредита, но без да се променя крайния срок за погасяването му, което от своя страна води до промяна на размера на оставащите до пълното погасяване на кредита Дължими вноски и на общата сума, дължима по кредита. **16.6.5.** Упражняването на правата по 16.1.1. и 16.1.3. не представлява неизпълнение или забава на **Кредитополучателя** по смисъла на Договора, съответно при упражняването на правото по 16.1.2 не се дължи такса за предсрочно погасяване. **16.6.6.** Упражняването на правата по 16.1. представлява предоставена от **Банката** възможност за **Кредитополучателя** да погасява дължимите суми по кредита с вноски, различни от Дължимите вноски, определени в действащия погасителен план и не представлява: освобождаване от задължение за плащане или каквото и да било опрощаване на дължими суми (вкл. лихва и/или главница), или освобождаване от задължение за плащане или каквото и да било опрощаване на дължими суми за месечни плащания по сключена към кредита застраховка живот и/или имуществена застраховка, или освобождаване от задължение за плащане или каквото и да било опрощаване на дължими такси за обслужване на сметка по кредита, пакетна програма за комплексно банково обслужване или други такси и комисиони съгласно договора за кредит, или промяна на срока за погасяване на кредита. **16.6.7.** В случай че Дължимата вноска съгласно последния актуален Погасителен план надхвърли 120% от Дължимата вноска съгласно първоначалния Погасителен план към момента на отпускане на кредита, актуализирана с оглед текущия лихвен процент („Контролна вноска”), **Кредитополучателят** няма право да иска прилагане на условията по 16.1.1 и/или 16.1.3. по-горе. Независимо от достигането на 120% от Контролната вноска по предходното изречение, в случай че вследствие на предсрочно погасяване и/или при условията на 16.1.1., 16.1.2., Дължимата вноска спадне под 120% от размера на Контролната вноска, **Кредитополучателят** ще има право отново да иска прилагане на всички условия по 16.1. **16.7.** С подписване на настоящия Договор Страните изрично се съгласяват, че правата на **Кредитополучателя** по 16.1. по-горе съществуват само и единствено при редовно погасяване на кредита по реда и при условията на настоящия Договор. В случай че след поискано от **Кредитополучателя** прилагане на някое от условията по 16.1.1. и 16.1.2., **Кредитополучателят** не заплати изцяло и на падеж две последователни Ефективни вноски, **Банката** има право да прекрати прилагането на условията по 16.1.1. и 16.1.2, за което уведомява **Кредитополучателя** по реда предвиден в настоящите Общи условия, а **Кредитополучателят** губи право да поиска упражняването на правата по 16.1. до изтичането на

съответната календарна година, за което с приемането на настоящите общи условия, **Кредитополучателят** дава своето изрично съгласие. В тези случаи **Банката** изготвя и предоставя на разположение на **Кредитополучателя** актуален погасителен план или може да упражни правото си да обяви кредита за изцяло или частично предсрочно изискуем съгласно условията по-долу. **16.8. Кредитополучателят** има право да отправи искане за прекратяване на прилагането на условията по 16.1. по всяко време, с писмено искане до **Банката**. **Банката** изготвя нов погасителен план за остатъка от задълженията по кредита. **16.9.** Ако по време на действие на период на прилагане на условията по **16.10.** Кредитополучателят поиска от **Банката** промяна на кредитния продукт, на лихва, срок или валутата по кредита или на каквато и да е друга промяна по кредита, водеща и до промяна на погасителния план по кредита, с изключение на частично предсрочно погасяване на кредита, прилагането на условията по 16.1. се прекратява. В този случай **Кредитополучателят** и **Банката** договарят условията за погасяване на остатъка от дълга, в това число и на отсрочените лихви. **16.11.** След всяко прилагане на условията по 16.1., **Банката** актуализира погасителния план за остатъка от дълга и го предоставя на разположение на **Кредитополучателя** по реда предвиден в настоящите Общи условия.

**17. Актуализиран погасителен план. Промяна на размера на предстоящите погасителни вноски.**

**17.1. Банката** променя размера на предстоящите (непадежирани) погасителни вноски по кредита и актуализира погасителния план по кредита при следните обстоятелства: **17.1.1.** при актуализиране на приложимия променлив годишен лихвен процент по кредита, извършено съгласно условията на договора и настоящите Общи условия; **17.1.2.** при всяко усвояване на част от сумата по отпуснатия кредит (в случай че кредитът се усвоява на отделни части); **17.1.3.** в случаите на частично предсрочно погасяване на дълга по кредита; **17.1.4.** в случаите на предоговаряне на условията за погасяване на кредита, водещи до промяна на приложимия погасителен план на кредита и/или в други случаи предвидени в Договор и/или настоящите Общи условия; **17.1.5.** при промяна на приложимите такси, комисионни и/или допълнителните разходи, свързани с кредита, в случай че договора предвижда такава възможност. При настъпване на всяко от изброените обстоятелства, **Банката** уведомява **Кредитополучателя** за актуалния размер на вноските по реда предвиден в настоящите Общи условия. **17.2. Банката** предоставя погасителния план на траен носител в индивидуалния профил на **Кредитополучателя** за услугата на **Банката** за електронно банково обслужване „Интернет банкиране“ (“e-Postbank”). В случай че **Кредитополучателят** няма сключен договор с **Банката** за тази услуга, той може да направи по всяко време безплатна онлайн регистрация за базовата функционалност на услугата на адрес [www.e-postbank.bg](http://www.e-postbank.bg). Новият погасителен план е достъпен за **Кредитополучателя** в профила му в e-Postbank, непосредствено след влизане в сила на промяната. **17.3. Банката** има право да изпрати на **Кредитополучателя** съдържанието на погасителния план чрез електронно съобщение (e-mail) на електронния адрес за кореспонденция на **Кредитополучателя**. **Кредитополучателят** се счита за уведомен за съдържанието на погасителния план с получаване на съобщението по e-mail, независимо от това дали съобщението е отворено и/или прочетено от **Кредитополучателя**. При промяна на посочения в настоящото споразумение e-mail адрес, **Кредитополучателят** е длъжен писмено да уведоми **Банката**, като до получаване на такова уведомление, всички изпратени от **Банката** съобщения до стария e-mail адрес се считат за редовно връчени. **17.4.** Предоставяната от **Банката** информация е актуална към датата на изготвяне на справка, или на погасителния план, респ. към датата на получаване на погасителния план чрез услугата за електронно банкиране на **Банката** “e-Postbank” или на e-mail съобщението и е валидна до последващо усвояване на суми от кредита, в случай че договора предвижда такава възможност и/или до датата на последваща промяна на приложимия годишен лихвен процент, съгласно условията на договор и/или до датата на частично предсрочно погасяване на дълга по кредита и/или до датата на предоговаряне на условията за погасяване на кредита, водещи до промяна на приложимия погасителен план на кредита и/или до датата на промяна на приложимите такси, комисионни и/или допълнителните разходи свързани с кредита, в случай че настоящият договор предвижда такава възможност. **17.5.** В случай че **Кредитополучателят** е заявил и активирал услугата „SMS уведомяване“ и е избрал съответната опция, ще бъде допълнително уведомяван за размера на всяка предстояща месечна вноска по кредита чрез кратки текстови съобщения (SMS), изпращани на мобилния телефонен номер и чрез мобилния оператор, посочени от **Кредитополучателя**. С оглед осигуряване на получаването на съобщенията по настоящата алинея, **Кредитополучателят** се задължава своевременно да уведомява **Банката** при промяна на телефонния номер за контакт и/или мобилния оператор, посочени в

искането, като при неизпълнение на това условие **Банката** не носи отговорност за неполучаване на кратките текстови съобщения по настоящата алинея. **17.6.** В случай на промяна на размера на предстоящите (непадежирани) погасителни вноски по кредита, **Кредитополучателят** се задължава да продължи погасяването на кредита в съответствие с новия размер на погасителните вноски, като с подписване на настоящия договор **Кредитополучателят** декларира, че е уведомен и се съгласява изрично, че непоискването от негова страна на информацията и/или неотварянето или непочитането на получено съобщение по 17.3. по-горе и/или неполучаването на кратко текстово съобщение по 17.4. по-горе, не го освобождава от изпълнение на задълженията му за плащане на дължимите погасителни вноски, в сроковете и в размера, определени съгласно условията на настоящия договор.

**18. При промяна на приложимата лихва.** Страните изрично се съгласяват, че промяната на приложимата годишна лихва по кредита, съгласно условията на сключения договор и/или при промяна на такси, комисионни и свързани с кредита разходи, в това число, но не само, дължима застрахователна премия, по обективни причини, които не зависят от волята на кредитора, както и извършването на частично предсрочно погасяване на дълга по кредита или предоговарянето на условията за погасяване на кредита, води до съответната промяна (увеличаване или намаляване) на общия разход по кредита за **Кредитополучателя**.

**19. Начин на погасяване.** Погасяването на кредита се извършва във валутата, в която същият е отпуснат. До датата на падеж на съответната вноска по кредита, **Кредитополучателят** е длъжен да осигури по обслужващата сметка, сума, необходима за покриване на дължимата месечна вноска, както и на всички други изискуеми към съответната дата вземания по настоящия договор, включително, но не само, на такси, комисионни и други допълнителни разходи, свързани с кредита, като, но не само застрахователни премии, ако такива са дължими съгласно условията на настоящия договор. Задълженията се погасяват в следната поредност: застрахователни премии, такси, разходи, комисионни, лихви, главница. Ако падежът на погасителна вноска съвпадне с неприсъствен ден, тя може да бъде направена и в първия работен ден след падежа, без това да представлява забава на **Кредитополучателя** по смисъла на настоящия договор.

**20. Извлечение.** **Кредитополучателят**, ипотекарният длъжник, и другите солидарни длъжници има право да получи при поискване и безвъзмездно, във всеки един момент от изпълнението на договора, извлечение-справка за извършените и предстоящите плащания по договора за кредит за недвижим имот. Когато лихвеният процент не е фиксиран или когато допълнителните разходи могат да бъдат променени съгласно договора за кредит, в погасителния план се посочва ясно, че информацията, съдържаща се в плана, е валидна само до последваща промяна на лихвения процент или на допълнителните разходи съгласно договора за кредит.

**21. Предсрочно погасяване.** **21.1. Кредитополучателят** има право по всяко време да погаси изцяло или частично задълженията си по договора за кредит. **Банката** не може да откаже да приеме предсрочното изпълнение по договора за кредит. В тези случаи клиентът има право на намаляване на общите разходи по кредита, като това намаляване се отнася до лихвата и разходите за оставащата част от срока на договора. **21.2. Банката** няма право на обезщетение или неустойка при предсрочно погасяване когато кредитът е погасен след изплащане на 12 месечни погасителни вноски от усвояването му. **21.3.** Извън тези случаи банката има право на справедливо и обективно обосновано обезщетение за евентуалните разходи, пряко свързани с предсрочното погасяване на кредита, в размер до 1 на сто от предсрочно погасената сума по кредита. **Банката** може да търси и по-голямо обезщетение, ако докаже, че е претърпяла загуба от предсрочното погасяване на кредита, превишаваща сумата по предходното изречение.

**22. Служебно събиране от Банката.** С подписването на настоящия договор **Кредитополучателят** дава своето изрично съгласие **Банката** служебно да събира своите падежирани и изискуеми вземания, произтичащи от или във връзка с договора за кредит, от посочената разплащателна сметка, по която кредитът е усвоен и/или да прихваща вземанията си срещу всякакви авоари на **Кредитополучателя** при нея, по реда и на основание чл. 21 от Наредба №3 на Българската народна банка от 18.04.2018 г. за условията и реда за откриване на платежни сметки, за изпълнение на платежни операции и за използване на платежни инструменти, като **Банката** уведомява **Кредитополучателя** за основанието, вальора и размера на събраната сума по реда Общите условия на **Банката** за откриване, водене и закриване на банкови сметки на физически лица. В случай, че по посочената разплащателна сметка няма достатъчно наличност, **Банката** може да събира служебно посочените в предходното изречение суми от всички други разплащателни сметки на

**Кредитополучателя/ите в Банката** в същата валута. В случай, че и по тях няма необходимата наличност, **Кредиторът** може да събира служебно дължимите му суми от всички останали сметки на **Кредитополучателя/ите в Банката** и евентуални курсови разлики при служебното събиране са изцяло за сметка на **Кредитополучателя**. При служебното събиране на изискуемите вземания се спазва поредността посочена по-горе.

**23. Просрочие по кредита.** При просрочие на дължимите месечни погасителни вноски, **Кредитополучателят** дължи обезщетение за времето на забавата върху просрочените суми в размер на законната лихва за забава, чийто размер се определя от Министерски съвет. В случай че кредитът бъде обявен за предсрочно изискуем, кредитополучателят дължи непогасения остатък от предоставената по договора парична сума (главницата) и законна лихва от датата на настъпване на предсрочната изискуемост до датата на пълното погасяване на задължението.

**24. Предсрочна изискуемост.** **24.1.** При непогасяване в уговорения срок на една или повече вноски по кредита, **Банката** има право да обяви кредита за изцяло или частично предсрочно изискуем. **24.2. Банката** има право да обяви кредита за изцяло или частично предсрочно изискуем и в следните случаи: **24.2.1.** при неизпълнение на задължението на **Кредитополучателя** за заплащане на всички дължими разноски за подновяване на вписването на ипотеката, обезпечаваща вземанията по настоящия договор и за поддържане за своя сметка и за целия срок на настоящия договор на необходимите застраховки; **24.2.2.** при неизпълнение на задълженията на **Кредитополучателя** за откриване и поддържане на обслужваща сметка в **Банката** за целия срок на договора, както и на задълженията по т. 12.4, т. 14.9. и т. 28.1. от настоящите **Общи условия**. **24.2.3.** при неизпълнение на задължението на **Кредитополучателя** да не прехвърля собствеността върху недвижимото имущество, служещо за обезпечение по настоящия договор, да не учредява вещни права върху него и да не го обременява по какъвто и да е начин в полза на трети лица, освен с изрично писмено съгласие на **Банката**. **24.2.4.** при предприемане на действия по принудително изпълнение, съгласно действащия закон, върху имуществото, служещо за обезпечение по настоящия договор; **24.2.5.** при установяване на наличието на което и да е от следните обстоятелства относно който и да е **Кредитополучател** и/или съкредитополучатели и/или солидарни длъжници, ако има такива: Включване в списъци с физически лица, юридически лица, организации и/или образувания, спрямо които има наложени санкции или на които не е разрешено да се предоставят финансови услуги съгласно резолюции на Съвета за сигурност на ООН или регламенти и решения на ЕС, приети във връзка с борбата срещу финансирането на тероризъм и предотвратяване разпространението на оръжия за масово унищожение или във връзка с изпълнението на други цели на международната общност; списъци с физически лица, юридически лица, организации и/или образувания, спрямо които има наложени санкции от Службата за контрол на чуждестранните активи на Министерство на финансите на Съединените американски щати / Office of Foreign Assets Control of the U.S. Department of Treasury (OFAC) и/или които са включени в списъците, публикувани на сайта на OFAC ([www.treasury.gov/Pages/default.aspx](http://www.treasury.gov/Pages/default.aspx)); списъци на физически лица, юридически лица, организации и/или образувания, публикувани съгласно решения на Министерски съвет на Република България, които попадат или потенциално биха попаднали в обхвата на санкциите, наложени от OFAC; Консолидиран списък Sanctions Targets, поддържан от Министерство на финансите на Великобритания; списъци с физически лица, юридически лица, организации и/или образувания, спрямо които има наложени санкции и/или ограничителни мерки, които са задължителни за **Банката** във връзка с приложимите регулации.

В случай, че **Банката** установи наличието на което и да е от посочените в предходното изречение обстоятелства, относно който и да е от лицата, предоставили обезпечение по кредита, **Кредитополучателят** следва да осигури друго обезпечение или да намали размера на дълга до размера на предоставените нови обезпечения. **24.2.6.** При открито производство по несъстоятелност - в случаите, които **Кредитополучателят** има качеството на едноличен търговец, както и в други предвидени от закона случаи.

**25. Принудително събиране на вземанията.** В случай на обявяване на кредита за предсрочно изискуем, **Банката** има право да се снабди с изпълнителен лист по извлечение от счетоводните книги и да пристъпи към принудително събиране на вземанията си чрез продажба на ипотекирания недвижим имот и/или удовлетворяване на вземането си от цялото имущество на **Кредитополучателя**, по установения от закона ред.

**26. Прехвърляне на вземания. 26.1. Банката и Кредитополучателят** се съгласяват, че във всеки един момент от действието на договора за кредит, **Банката** има право едностранно да прехвърли вземанията си, произтичащи от него, на дружества или институции от групата Eurobank Group (Юробанк груп), към която принадлежи **Банката**, или на други финансови или нефинансови институции или дружества, включително такива, чиято дейност включва секюритизация. **Кредитополучателят** дава съгласието си и оправомощава **Банката**, в случай на прехвърляне на вземанията по договора за кредит, **Банката** да прехвърли и предостави на новия кредитор и всяка информация, свързана с кредита, представляваща банкова тайна. **Банката** се задължава в случай на прехвърляне да уведоми **Кредитополучателя** за новия кредитор, като прехвърлянето ще има действие спрямо **Кредитополучателя** при уведомяването му от страна на **Банката**. **26.2. Банката** информира **Кредитополучателя** за прехвърлянето на вземанията по настоящия договор, освен когато, при постигане на договореност между **Банката** и съответния нов кредитор, **Банката** продължава да администрира кредита по отношение на **Кредитополучателя**, в които случаи **Кредитополучателят** продължава да погасява задълженията по реда и начините, уговорени в договора за кредит и настоящите Общи условия, като всички такива погасителни плащания ще се считат за валидно извършени спрямо новия кредитор.

**27. Отговорност. 27.1. Кредитополучателят** носи отговорност за истинността и верността на предоставените на **Банката** данни и документи. **27.2.** В случаите, когато се установи, че **Кредитополучателят** е предоставил неверни данни или обстоятелства или е използвал документи с невярно съдържание, неистински или преправени документи, или е укрил информация, която би довела до отрицателна оценка на кредитоспособността му, **Банката** има право да обяви кредита за изцяло или частично предсрочно изискуем.

**28. Уведомления.** Всички уведомления и изявления във връзка с договора и настоящите Общи условия трябва да бъдат направени в писмена форма и ще се считат получени, ако по факс, или чрез лично доставяне или чрез изпращане по пощата с обратна разписка, или с препоръчана поща, или с куриер, или по електронна поща, или чрез съобщение в индивидуалния профил на **Кредитополучателя** за услугата на **Банката** за електронно банково обслужване „Интернет банкиране“ („e-Postbank“) в случаите, предвидени в настоящия договор, достигнат до страните, съответно до адресите/електронните адреси, посочени в началото на договора или в искането за кредит или във всеки последващ документ, подписан от **Кредитополучателя** и представен пред **Банката**. В случай че някоя от страните промени адреса си, респ. електронния си адрес, тя е длъжна да уведоми писмено другата страна като посочи новия си адрес, респ. електронен адрес, а до получаването на такова уведомление, всички съобщения, достигнали до последния деклариран от съответната страна адрес/електронен адрес, ще се считат за получени.

**29. Приложимо право. 29.1.** За неуредените въпроси в индивидуалния договор за банков кредит между страните и настоящите общи условия се прилагат разпоредбите на приложимото българско законодателство. **29.2.** Всички спорове относно тълкуването и изпълнението на настоящия договор се решава чрез преговори между страните. При непостигане на съгласие, спорът се отнася за разрешаване пред компетентния български съд.

**30. Право на възражение. Кредитополучателят** има право да подаде писмено възражение до **Банката**, свързано с изпълнение на задълженията на страните по настоящия договор, както и да отнесе възражението си до Комисията за защита на потребителите. В случай, че **Банката** не се произнесе в 30 дневен срок, както и когато решението на **Банката** не удовлетворява Кредитополучателя, спорът може да бъде отнесен за разглеждане от помирителните комисии по чл. 182-185 от Закона за защита на потребителите. Адресът на Комисията за защита на потребителите е: гр. София 1000, ул. „Врабча“ № 1, ет. 3, 4 и 5.

Настоящите Общи условия са неразделна част от всеки индивидуален договор за банков кредит.

Настоящите Общи условия са публикувани на [www.postbank.bg](http://www.postbank.bg) на 14.04.2026г. и са налични и достъпни на хартиен носител във всеки представителен офис на „Юробанк България“ АД.