

ОБЩИ УСЛОВИЯ НА БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ АД

за предоставяне на кредити за недвижими имоти на потребители

Тези Общи условия (ОУ) уреждат реда и условията, при които Банка Пиреос България АД (Банката) предоставя на потребители кредити, обезпечени с ипотека или друго сравнимо обезпечение върху недвижим имот, и кредити, чиято цел е придобиване или запазване на вещно право върху недвижим имот, условията за усвояване, ползване, обезпечаване и погасяване на тези кредити, както и условията, при които се сключват и действат договорите за кредит.

А. ПОНЯТИЯ

- 1. "Кредит"** е кредит за недвижими имоти, обезпечен с ипотека или друго сравнимо обезпечение върху недвижим имот и кредити, чиято цел е придобиване или запазване на вещно право върху недвижим имот.
- 2. "Кредитор"** е кредитна институция по смисъла на Закона за кредитните институции или финансова институция по чл. За от Закона за кредитните институции.
- 3. "Кредитополучател"** е потребител по смисъла на Закона за кредитите за недвижими имоти на потребители и представлява всяко физическо лице, което при сключването на договор за кредит за недвижим имот действа извън рамките на своята търговска, стопанска или професионална дейност.
- 4. "Възнаградителна лихва"** е лихвеният процент, изразен като фиксиран или като променлив процент, който се прилага на годишна основа от общия размер на кредита.
- 5. "Обща дължима сума по кредита"** е сумата от общия размер на кредита и общия разход по кредита.
- 6. "Общ размер на кредита"** е максималният размер (лимит) или общата сума, предоставяна по договора за кредит.
- 7. "Общ разход по кредита за потребителя"** са всички разходи по кредита, включително лихви, комисиони, такси, възнаграждение за кредитни посредници и всички други видове разходи, пряко свързани с договора за кредит за недвижим имот, които са известни на кредитора и които потребителят трябва да заплати, включително разходите за допълнителни услуги, свързани с договора за кредит, и по-специално застрахователните премии, в случаите, когато сключването на договора за допълнителна услуга е задължително условие за получаване на кредита или за получаване на кредита при предлаганите условия. Общият разход по кредита за потребителя включва и разходите за извършване на оценка на недвижим имот, когато такава оценка е необходима за получаване на кредита. Общият разход по кредита за потребителя не включва нотариалните такси, както и таксите за вписване при прехвърлянето на собствеността на недвижим имот и разходите, които потребителят заплаща при неизпълнение на задълженията си по договора за кредит.
- 8. "Оценка на кредитоспособността"** е оценка на възможността за изпълнение на задълженията от страна на КРЕДИТОИСКАТЕЛЯ/ИТЕ, произтичащи от договора за кредит.
- 9. "Променлив лихвен процент"** е лихвеният процент, предвиден в клауза на договора за кредит, по силата на която кредиторът и потребителят договарят, че приложимият към договора за кредит лихвен процент се формира на база на променлива компонента и фиксирана надбавка. Фиксираната надбавка не може да бъде променяна едностранно за целия срок на договора за кредит.
- 10. "Референтен лихвен процент"** е лихвеният процент, използван като основа за изчисляване на приложимия към договора за кредит променлив лихвен процент. Той представлява пазарен индекс ЛИБОР, ЮРИБОР, СОФИБОР и/или индикатори, публикувани от Българската народна банка и/или от Националния статистически институт, или комбинация от тях.
- 11. "Фиксиран лихвен процент по кредита"** е лихвеният процент, предвиден в клауза на договора за кредит, по силата на която кредиторът и потребителят договарят един постоянен

лихвен процент за целия срок на договора за кредит или договарят няколко лихвени проценти за отделни периоди от продължителността на договора за кредит, през които се прилага само определеният фиксиран лихвен процент. Когато не всички лихвени проценти по кредита за отделните периоди са определени в договора за кредит, приема се, че лихвеният процент по кредита е фиксиран само за отделните периоди, през които лихвеният процент е определен изключително с помощта на определен фиксиран процент, договорен при сключването на договора за кредит.

I. УСЛОВИЯ ЗА ПРЕДОСТАВЯНЕ НА КРЕДИТИ ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ НА ПОТРЕБИТЕЛИ

1. Банката може, въз основа на решение прието от компетентните ѝ органи по реда на Правилата за кредитната дейност, да предоставя кредити на кредитоискатели, които отговарят на следните условия:

1.1. Имат открита разплащателна сметка в Банката;

1.2. Имат регулярни и стабилни нетни месечни доходи, удостоверени със съответните документи и в размер, определен според оценката на кредитоспособността и кредитния риск на Кредитополучателя.

1.3. Имат и разполагат с осигурени собствени парични средства (като самоучастие) в общия размер на сумите, необходими за финансиране целта на кредита, съответстващи на изискуемия от Банката процент самоучастие и в зависимост от степента на кредитоспособност, оценката на обезпечението и кредитния риск поеман от Банката с предоставяния кредит.

1.4. Целта на искания кредит не противоречи на закона и банковите разпоредби.

1.5. Депозирал е писмено Искане за предоставяне на кредит (по образец на Банката), към което, на различните етапи от разглеждането му, предоставя в писмена форма и на български език документи. Когато някой от документите е изготвен на чужд език, се предоставя легализиран превод на български език по установения в закона ред.

2. Банката предоставя ипотечни кредити в национална валута или евро, както следва:

2.1. Срокът за погасяване на всеки конкретен кредит се определя в зависимост от предназначението му, условията, на които трябва да отговаря кредитоискателя, избраната форма на обезпечаване на кредита според възможностите установени в ЗКНИП по чл. 24, ал. 2, т. 1 (ограничена отговорност) или чл. 24, ал. 2, т. 2 (пълна отговорност) и се конкретизира в Договора.

3. Размерът на предоставената сума се определя в зависимост от целта на кредита, кредитоспособността на Кредитополучателя, качеството на взаимоотношенията му с Банката и вида и достатъчността на предлаганото обезпечение и самоучастието по кредита според избраната форма на обезпечаване на кредита съгласно възможностите установени в ЗКНИП по чл. 24, ал. 2, т. 1 (ограничена отговорност) или чл. 24, ал. 2, т. 2 (пълна отговорност), като през целия срок на действие на договора за кредит Банката следи за наличието и поддържането на условията обусловили размера на предоставения кредит.

4. Банката съдейства на кредитоискателите, като ги информира за нормативните и специфичните си вътрешнобанкови изисквания във връзка с кредитната дейност с оглед целта на кредита, потребностите и кредитните им възможности, предлаганите от Банката кредитни продукти, като им дава необходимите пояснения свързани с избора на кредитния продукт, който е най-подходящ за тях, както и на вида на обезпечаване на кредита съгласно чл. 24, ал. 2 от ЗКНИП.

5. При одобрение Банката предоставя на потребителя проект на договор за кредит и срок не по-кратък от 14 дни за вземане на решение за сключване на договора за кредит.

6. На основание на взетото решение за предоставяне на кредит Банката подписва с кредитоискателя Договор за кредит с пълна отговорност/Договор за кредит с ограничена отговорност при взаимноприемливи индивидуално договорени равнопоставени условия, в съответствие с предоставената преддоговорна информация, спазвайки принципите на доверителност и недопускане конфликт на интереси.

II. УСЛОВИЯ ЗА УСВОЯВАНЕ НА КРЕДИТИ ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

7. Правото на Кредитополучателя да усвоява суми по кредита възниква след подписването на Договора от всички страни по него и кумулативното изпълнение на следните условия:

7.1. Изпълнение на всички условия за усвояване съгласно Договора за кредит.

7.2. Учредяване по предвидения от закона ред и форма на договорените обезпечения и вписването им в съответните регистри.

7.3. Представяне на удостоверения в изискуемата за всяко от договорените обезпечения форма, удостоверяващи правата на Банката като първи по ред ипотечарен/заложен кредитор, както и липсата на вписани тежести, права и претенции от и в полза на трети лица по отношение предмета на обезпечението (напр. вещни тежести, залози/ипотеки в полза на друг кредитор, искиви молби, вписани възбрани, договори за наем, учредено право на ползване и други противопоставими права на трети лица).

7.4. Плащане на таксите и комисионите определени по основание и размер в Договора за ипотечен кредит.

7.5. Кредитополучателят е осигурил валидни и действащи застраховки съгласно Договора за кредит.

7.6. Депозирано е писмено искане за усвояване на суми от кредита, по образец на Банката.

8. Срокът за усвояване се определя в Договора за кредит. В случай, че такъв срок не е изрично определен, той е до 3/три/ месеца, считано от датата на договора за кредит.

8.1. При условие, че обезпечението в полза на Банката не отговаря на условията по т.7.3 Банката не разрешава усвояване по кредита до привеждането на обезпечението в съответствие с изискванията съдържащи се в посочената клауза. В случай, че обезпечението не е приведено в съответствие с изискванията на Банката в срок от 3 месеца от датата на сключване на Договора за кредит, същият се прекратява, като платените суми не подлежат на връщане. В тези случаи Банката не носи отговорност и не дължи възстановяване за направените разходи във връзка с учредяване на обезпечението.

8.2. В случай, че в срока за усвояване Кредитополучателят не усвои разрешения му кредит или усвои част от него, задължението на Банката за предоставяне на неусвоените суми се прекратява и погасява, като платените от Кредитополучателя комисиони и разноски не подлежат на връщане.

9. Кредитът се води и отчита в счетоводните книги на Банката чрез отразяване на всички усвоени и погасени суми, и се усвоява, еднократно или на части, чрез разплащателната сметка на Кредитополучателя, посочена в Договора. В зависимост от конкретния случай в Договора могат да бъдат уговорени и други схеми за усвояване - чрез влог под условие в полза на трето лице (ескроу сметка), документарен акредитив, открит в полза на продавача на недвижим имот, чието закупуване се финансира с кредита, при условията на съответния договор.

9.1. Кредитополучателят удостоверява осъществяването на условията, обуславящи възникване на правото на ползване на суми от кредита, със съответните удостоверителни документи представени в оригинал или заверени за вярно с оригинала копия.

III. ЛИХВИ, ТАКСИ И КОМИСИОНИ

10. Конкретният размер на дължимите възнаградителни и обезщетителни (неустойка) лихви се договаря индивидуално и се определя и издължава съгласно Договора, актуалния погасителен план към датата на изискуемостта им и настоящите ОУ.

10.1. Усвоената и непогасена част от кредита се олихвява с възнаградителна лихва за срока на действие на договора за кредит.

10.2. При просрочие на вноска по кредита, както и при обявяване на кредита за предсрочно изискуем, върху неиздължените суми за времето на забавата Кредитополучателят/Солидарният длъжник дължи обезщетение за забава, чийто размер е определен в Договора за кредит, и което обезщетение се прибавя към приложимата по договора възнаградителна лихва.

10.3. Първоначалният период на олихвяване започва от датата на първо усвояване по кредита. Всеки следващ период на олихвяване започва от първия работен ден на следващия календарен период (месец, тримесечие и т.н.) съобразно периодичността на приложимия пазарен лихвен индекс.

10.4. Банката уведомява Кредитополучателите и третите задължени лица за всяка извършена промяна в пазарния лихвен индекс с предоставеното им извлечение на движението по кредита, в което се сочи и размера на променените погасителни вноски. Уведомяването се осъществява и с обявяване на действащия към момента на промяната пазарен лихвен индекс на интернет страницата на Банката, както и на гишетата ѝ. Извлечението за движението по кредита, според заявеното искане от Кредитополучателя/ите се изпраща на последния известен на Банката адрес на Кредитополучателя/ите, съответно по реда за връчване на съобщения, установен в договорите или на предоставения за това имейл адрес.

10.5. Кредитополучателите могат към всеки един момент от действието на договора за кредит да се информират за конкретния размер на приложимия по кредитите пазарен лихвен индекс, който е обявен на страницата на Ройтерс на съответната дата, както и на гишетата и интернет страницата на Банката.

10.6. С промяната на действащия към съответния период на олихвяване пазарен лихвен индекс, страните по Договора приемат лихвените условия по кредита за автоматично променени, като новия лихвен индекс замества променения при запазване на договорената надбавка. Така изменените лихвени условия са задължителни за страните и ги обвързват, без да е необходимо формалното изменение на Договора за кредит.

10.7. При несъгласие с промените по Договора и/или тези ОУ извършени на основанията предвидени в тях, Кредитополучателят/ите има/т правото да погаси/сят усвоените суми и следващите се върху тях лихви, такси, комисионни и разноски и считано от датата на изплащане на всички дължими на Банката суми в пълния им размер да прекрати/ят предсрочно Договора без да дължат неустойка за предсрочно погасяване, освен ако предсрочното погасяване е през първата година от действието на Договора, съгласно действащата нормативна уредба. В случай, че падежът на съответната погасителната вноска е в неприсъствен ден, Кредитополучателят се задължава да осигури средствата за погасителната вноска по сметката, обслужваща кредита, в предходния или в следващия първи работен ден.

10.8. Лихвите за редовен дълг се издължават ежемесечно или съгласно периодичността и на падежа установен в погасителния план, неразделна част от Договора за кредит, а обезщетението (неустойка) за забава се начислява за всеки ден от просрочието и е незабавно изискуемо.

10.9. При начисляване на лихвите по договор за кредит месецът се определя с продължителност от 30 (тридесет) дни, а годината - 360 (триста и шестдесет) дни при погасителен план с анюитетни месечни вноски и реални календарни дни към 360 (триста и шестдесет) дни при погасителен план с равни вноски по главница.

10.10. Стойността на годишният процент на разходите (ГПР) и общата сума на кредита са изчислени при условията, лихвата и разходите по договора за кредит, зададени към момента на неговото подписване, и при допускането, че кредитът е изцяло усвоен и условията ще останат неизменни спрямо техния първоначален размер и страните по договора ще изпълнят своите задължения в съответствие с условията и сроковете на договора. При изчисляването на ГПР се приема, че годината има 365 дни (или 366 за високосните години).

10.11. ГПР подлежи на актуализация в случаите при промяна на лихвения процент и допълнителните разходи по кредита, както и при предсрочно погасяване на кредита.

10.12. Общият разход по кредита може да бъде променен при изменение на някоя от компонентите, които го формират, например – при промяна на лихвения процент, разходите за допълнителни услуги – като например застраховките, и др. Промяната на компонентите, посочени в Договора за кредит, формиращи общия разход, се извършва в случаи и при условия, които са обективно обосновани и не зависят от волята на Банката.

10.13. При промяна на Общия разход по кредита, произтичаща само от промяна на пазарния индекс/индикатор, формиращ лихвения процент, страните не подписват допълнително споразумение, а промяната влиза в сила, считано от датата на настъпване на условията за промяната и начисляването ѝ в общия разход по кредита.

10.14. Конкретният размер на дължимите такси и комисиони по кредита, както и начинът на издължаването им, се определя съгласно договора за кредит и настоящите Общи условия, освен ако в закона не е установено друго.

10.15. Всички дължими такси, комисиони и други административни и правни разходи, включително нотариални такси, разходи за допълнителни услуги, всички разноски направени от Банката, за заплащането на ползвани допълнителни услуги във връзка със сключването, изпълнението, събирането на вземанията на Банката и окончателното погасяване на Договора, в т.ч., но не само експертни оценки, консултации, вписване, изменение, подновяване и заличаване на обезпечението, предприемане на действия по принудително изпълнение, снабдяване с изпълнителен лист, образуване на изпълнителни производства, наемане на свързаните с това експерти и адвокатска защита, са за сметка на Кредитополучателя. При предсрочна изискуемост или прекратяване на Договора, същите остават дължими до окончателното им погасяване, в т.ч. по реда на принудителното изпълнение, ведно със следващите се върху тях законни лихви, а в случай че са събрани от Банката - не подлежат на връщане.

IV. ОБЕЗПЕЧЕНИЕ

11. При предоставяне на кредити Банката приема съгласно изискуемата от закона форма за валидността им персонални обезпечения, както и ликвидни (продаваеми) имущества (вещни и/или вземания).

11.1. Кредитополучателят и Ипотекарният длъжник се задължават да уведомяват Банката за всички обстоятелства, които имат значение за опазването и съхранението на имуществото, предоставено като обезпечение по този договор, както и да не предприемат каквито и да е действия, които водят до промяна в предназначението на обезпечението, неговото повреждане или други действия, водещи до намаляване на стойността му, както и разпореждане по какъвто и да е начин с обезпечението/ята по кредита. В противен случай Кредитополучателят се задължава съобразно указанията и изискванията на Банката да допълни обезпечението до първоначалния му размер или да намали задължението си по кредита.

12. По кредити с пълна отговорност Банката приема следните видове обезпечения, които не са изброени изчерпателно:

12.1. Договорна и/или законна ипотека върху недвижим имот, собственост на Кредитополучателя или трето лице;

12.2. Реален залог по реда на Закона за задълженията и договорите (ЗЗД) върху вземане на Кредитополучателя и/или трето физическо лице по банкова сметка в национална и чуждестранна валута, на която е титуляр, открита при Банката или друга банка, или вземане по договор, по който някой от тях е страна-кредитор, включително трудов договор или при служебно правоотношение;

12.3. Други обезпечения, които законът допуска.

13. За осигуряване погасяването на кредита, предоставен по силата на Договора Банката може да изиска и:

13.1. Конституирането 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 изпълняване на задълженията му за погасяване на кредита, от момента на възникването на тези задължения до окончателното им погасяване съгласно Договора и настоящите ОУ.

14. По кредити с ограничена отговорност Банката приема само посочените в т. 14.1 по-долу обезпечения, а именно:

14.1. Обезпечението е - Законна/договорна ипотека или друго сравнимо обезпечение върху недвижим имот в т.ч. придобит с кредита (земя, сграда в строителство или завършена) собственост на кредитополучателя, някой от съкредитополучателите, имуществена общност на съкредитополучателите, техен съсобствен имот;

14.2. Банката се удовлетворява изцяло и окончателно до размера на обезпечението съгласно установеното в чл. 24, ал. 2, т. 1 от ЗКНИП, след принудителното изпълнение върху него осъществено по съдебен ред или при предпоставката, че Банката е дала изричното си и безусловно съгласие за това от получената за обезпечението цена при продажбата му от Кредитополучателя-собственик, съответно съкредитополучателите - съсобственици или собственици при режим на семейна имуществена общност;

14.3. В случай на погиване или увреждане на обезпечението Банката се удовлетворява от застрахователното обезщетение дължимо ѝ за него по застрахователната полица в полза на Банката;

14.4. При предпоставката, че ипотекарния/ните длъжник/ци не са собственици/ бъдат отстранени като собственици на недвижимия имот, върху който е учредена ипотека, поради което тя бъде обезсилена по установения в закона ред, Банката се удовлетворява по общия законов ред от цялото имущество на Кредитополучателя/Съкредитополучателите и от застраховката, сключена за покрит риск обезсилване по съдебен ред на обезпечението поради евикция, нищожност или унищожаемост;

14.5. Кредитополучателят се задължава да предостави на Банката след учредяване на изискуемото обезпечение по договора за кредит и преди усвояването му (или първия транш, ако се усвоява на траншове), удостоверение, издадено/и съобразно изискванията на БАНКАТА от съответната служба по вписванията, от което да е видно, че за съответното обезпечение е вписана първа поред ипотека в полза на Банката, и върху същото няма вписани други тежести – ипотеки, договори за наем и лизинг, искиви молби, възбрани, и каквито и да е други права в полза на трети лица.

14.6. В случаите, когато кредитът е предназначен за рефинансиране на кредит, предоставен от друга кредитна институция, в срок от 10 (десет) работни дни от усвояването на кредита, Кредитополучателят представя пред Банката документи, съгласно изискванията на Банката, доказващи погасяването на кредита от другата кредитна институция (извлечение от кредитна сметка, удостоверение за дълг, др.), както и удостоверение за тежести, от което е видно, че върху обезпечението по настоящия договор има учредена първа поред ипотека в полза на Банката и няма вписани други тежести и права на други лица.

14.7. В случай, че във връзка с кредита се учредяват и други обезпечения извън ипотека върху посочения недвижим имот/и, Кредитополучателят предоставя изискуемите от Банката удостоверения за учредяване и вписване на съответните обезпечения.

14.8. Неучредяването на приетите и посочени в Договора обезпечения и/или неплащането на дължими суми по кредита (анюитетна вноска, главница, възнаградителна лихва, обезщетителна лихва (неустойка), комисионна) в съответствие с изискванията по настоящите ОУ и Договора за кредит е основание Банката да откаже усвояването на неусвоената част от кредита и/или да направи по своя преценка усвоената част от Кредита предсрочно изискуема в пълен размер.

14.9. Страните по договора се съгласяват и приемат, че на всеки 36 /тридесет/ месеца след датата на сключване на договора за кредит, Банката има право да извършва анализ (оценка) на обезпечението по кредита с оглед актуализиране на неговата стойност и обезпечаване на изискването съгласно Договора за кредит. Банката може да извършва анализ (оценка) на предоставеното като обезпечение имущество и на по-кратък период, когато има промяна на пазарните условия, икономическата и финансовата среда, и други обективни обстоятелства, независещи от волята на Банката, които налагат анализ на обезпечението.

14.10. Кредитополучателят и/или третите задължени лица по договора се съгласяват, че във връзка с извършването на оценката Банката има право да възлага на одобрен от нея лицензиран оценител изготвянето на оценката на обезпечението, за което Кредитополучателят заплаща на Банката предвидените в настоящия договор и тарифата на Банката такси.

14.11. Банката уведомява писмено Кредитополучателя на последния посочен от него адрес за кореспонденция за сроковете, в които съответният анализ на обезпечението следва да бъде направен и представен пред Банката.

14.12. Кредитополучателят се задължава преди изтичане на десет години от вписване на ипотека/ите по настоящия договор да осигури по сметката си в Банката суми в размер на необходимите такси за подновяване на вписването, и в тази връзка, дава неотменимо и безусловно съгласие Банката служебно да събере сумите за подновяване на вписването, в размер съгласно действащата Тарифа към момента на подновяване на вписването.

14.13. Всички разноси по учредяването, поддържането, охраната, оценяването, подновяването и заличаването на предоставените като обезпечения имущества са за сметка на Кредитополучателя.

14.14. При реализиране на обезпечение на Банката, Кредитополучателят ще заплаща всички разходи, данъци и такси /съдебни и извънсъдебни/ начислени от Банката при управлението и/или реализацията на обезпечението, включително всички суми, свързани с исовете от трети страни по транспорт, складиране, охрана, застрахователни премии, възнаграждение за доверители и други разходи.

15. Ако поради изменение на цените, промяна на валутния курс или поради други обстоятелства, стойността на имуществото, предмет на обезпечението, спадне под определения по договор минимум, Кредитополучателят пряко и/или третите задължени лица, при първа покана намалява/т задължението по Договора или предоставят допълнително обезпечение в посочените от Банката вид, размер и срок, в изискуемата от закона форма и при условията на конкретния договор за обезпечение. В тези случаи Кредитополучателите по Договори с ограничена отговорност намаляват размера на кредита, чрез погасяването му до пазарната стойност на предоставеното обезпечение.

V. ЗАСТРАХОВКИ

16. БАНКАТА изисква от КРЕДИТОПОЛУЧАТЕЛЯ/СЪКРЕДИТОПОЛУЧАТЕЛЯ да сключи в нейна полза, в качеството ѝ на първи по ред бенефициент и да поддържа за целия срок на Договора за кредит валидна застраховка „Живот“ със следните параметри:

I. Застрахователна сума не по-малка от остатъчния дълг по кредита към датата на сключване на застраховката;

II. Покрити рискове – Минимално изисквани рискове са:

- Смърт вследствие на злополука и заболяване;
- Трайна загуба на работоспособност над 70%, вследствие на злополука и заболяване;

III. Застрахователна премия – платима еднократно или периодично, но не по-често от веднъж годишно. Изисква се предоставяне на оригинал на платежен документ за платена премия по застрахователна полица. При всяко следващо плащане документът следва да бъде представен в Банката не по-късно от 30 (тридесет) дни преди датата на падежа на застрахователната премия в полицата.

IV. Срок на застраховката - не по-кратък от срока на кредита.

17. БАНКАТА изисква от КРЕДИТОПОЛУЧАТЕЛЯТ / ИПОТЕКАРНИЯ ДЛЪЖНИК да сключи в нейна полза, в качеството ѝ на първи по ред бенефициент и да поддържа за целия срок на договора застраховка „Имущество“ за имотите, приети като обезпечение по Договор за кредит при следните параметри:

I. Застрахователна сума в размер на по-голямото от пазарната стойност на имота и 105% от остатъчния дълг по кредита към датата на сключване на застраховката, но не по-малко от 300 евро на квадратен метър Разгъната Застроена Площ (РЗП). В случай, че пазарната стойност на подлежащото на застраховане имущество е по-малка от остатъчния дълг, то застрахователната сума трябва да бъде равна на пазарната стойност.

II. Покрити рискове – Минимално изисквани рискове са:

- Пожар и последиците от неговото гасене, включително пожар, пряко причинен от късо съединение, мълния (гръм); експлозия, имплозия, удар от летателен апарат.

- Буря (ураган, вихрушка и смерч), включително падащи дървета, клони и части от тях, вследствие на природни бедствия; градушка, проливен дъжд, наводнение, вследствие на природни бедствия; тежест от естествено натрупване на сняг и лед, измръзване (замръзване), геоложко свличане и срутване на земни пластове, увреждане от действието на подпочвени води и действието на морски вълни, измокряне вследствие авария на инсталации; увреждане или унищожаване вследствие на удар от пътно превозно средство или от животно непринадлежащо или ни под контрола на Застрахования;
- Земетресение;
- Злоумишлени действия на трети лица (вандализъм) включително злоумишлен пожар (палеж) и злоумишлено използване на взривни устройства и/или материали (експлозия);
- Необходими целесъобразни разходи – извършените от застрахования разходи за ограничаване и намаляване на размера на щетите върху застрахованото имущество в резултат на настъпило застрахователно събитие, покрито по горе изброените рискове в размер на 2% (два процента) от размера на общата застрахователна сума, посочена в застрахователната полица (сертификат).

III. Застрахователна премия - платима еднократно или периодично, но не по-често от веднъж годишно. Изисква се предоставяне на оригинал на платежен документ за платена премия по застрахователна полица. При всяко следващо плащане документът следва да бъде представен в Банката не по-късно от 30 (тридесет) дни преди датата на падежа на застрахователната премия в полицата.

IV. Срок на застраховката - период, по-дълъг от една застрахователна година или не по-кратък от срокът на кредита с годишно разсрочване на премията. При срок, по-дълъг от година е възможно в полицата да са договорени необходими застрахователни клаузи за продължаване или валидност.

VI. УСЛОВИЯ ЗА ИЗДЪЛЖАВАНЕ НА КРЕДИТИ

18. Кредитът се погасява ежемесечно, след изтичане на гратисния период, ако такъв е договорен.

19. Конкретният вид, размер и срокове за издължаване на кредита и възнаградителните лихви се определят в Погасителния план към Договора.

20. Когато падежът на вноската е в неприсъствен ден и същата не бъде погасена най-късно на първия следващ работен ден, сумата се отнася в просрочие от датата на договорения падеж, т.е. считано от неприсъствения ден.

21. Кредитополучателят има право по свое желание да погаси кредита изцяло или част от него преди настъпване на определения срок в договор за кредит, при едновременно изпълнение на следните условия:

- задължително представяне на писмено уведомление по образец на БАНКАТА, предоставено най-малко 1/един/ работен ден преди извършване на погасителното плащане;
- сумата за погасяване е налична по обслужващата кредита сметка;
- представени са документи, доказващи произхода на средствата за погасяване;
- спазени са всички допълнителни изисквания на Банката, за предсрочно погасяване, които не противоречат на нормативната уредба, и са представени изисканите документи, свързани с предсрочното погасяване.

22. Кредитополучателят/Съкредитополучателите и съответните трети задължени лица дават на Банката писмено съгласие за служебно събиране на вземанията/съгласие за директен дебит по смисъла на Наредба № 3 на БНБ за условията и реда за изпълнение на платежни операции и за използване на платежни инструменти, въз основа на което Банката събира едностранно в деня на падежа или след него дължимите по кредита суми от всяка тяхна сметка в национална и чуждестранна валута открита в Банката, съгласно условията за водене на съответната сметка. В случай, че сметката/те е/са влогови и/или депозитни, след като титулярът ѝ бъде предварително уведомен за това, Банката има право да наруши срока на влога или депозита, със следващите се от това последици, установени съгласно условията по влога.

VII. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА БАНКАТА

23. При управление на кредитите Банката:

23.1. Съгласно данните по счетоводните си книги предоставя, при поискване и безвъзмездно, информация на Кредитополучателя във връзка с усвояването, ползването и издължаването на Кредита. Информацията се дава чрез регулярни извлечения по кредит под формата на погасителен план за извършените и предстоящите плащания по кредита по начина и на адреса изрично посочен от Кредитополучателя, на който той иска да получава извлечения, а именно според предпочитанието на Кредитополучателя - на адреса за кореспонденция посочен в Договора, на имейл адрес, посочен в искането за предоставяне на кредит или в заявлението за получаване на извлечения.

23.2. Предоставя сведения по кредита само на Кредитополучателя, упълномощените от него лица с нотариално заверено пълномощно, на третите задължени по Договора и/или обезпеченията лица, както и на органи и лица в предвидените по закон и/или в договора случаи.

23.3. Всички известия, извлечения и покани издадени от Банката ще се считат за надлежно изпратени и доставени до Кредитополучателя при изпращане на писмо по преценка на Банката по обикновена или електронна поща

23.4. Всички изпратени от Банката с обратна разписка писма, документи, покани за изпълнение и всяка информация във връзка с усвояването, ползването и издължаването на кредита, дължимите по него суми в т.ч. такси и комисиони, на посочения от Кредитополучателя/солидарните длъжници/поръчителите адрес за получаването им, които се върнат като неполучени и/или непотърсени включително, защото съответният адресат е сменил адреса си за кореспонденция без да уведоми писмено Банката, се считат за надлежно връчени от датата на изпращането им и се прилагат към кредитното досие.

23.5. Отчита усвояването, ползването и издължаването на кредита в счетоводните си книги по предвидения от закона ред.

23.6. Дава изрично съгласие в предвидената от закона форма за заличаване на вписаните в нейна полза обезпечения след окончателното пълно погасяване на кредита и депозирано писмено искане от Кредитополучателя. Разходите са за сметка на Кредитополучателя.

24. При установени нарушения на действащите ОУ, Договора и договорите за обезпеченията от Кредитополучателя и/или което и да е от третите задължени лица, или при съществена промяна в обстоятелствата, послужили като основание за предоставянето на кредита, без наличието на които Банката не би предоставила кредита и в случай, че след писмена покана на Банката в 10 дневен срок не бъдат предприети мерки за отстраняване на констатираните нарушения и/или несъответствия Банката може:

24.1. Да спре временно или да не разреши по-нататъшното усвояване на суми по кредита;

24.2. Да обяви цялото си вземане по кредита, лихвите, разноските, обезщетенията за предсрочно изискуемо при условията и последиците по Раздел IX от настоящите ОУ;

24.3. Да предприеме други законосъобразни действия за защита на интересите си като кредитор в зависимост от конкретния случай;

24.4. Да прихваща всяка дължима от нея в полза на кредитополучателя сума, включително и преди падежа ѝ срещу което и да е изискуемо и просрочено вземане на Банката от кредитополучателя по Договора за кредит, съобразно отговорността му, без оглед на валутата на плащане, което предполага арбитражни операции, евентуалните курсови разлики са за сметка на Кредитополучателя.

24.5. Банката има право по своя преценка да прехвърли вземанията си (по смисъла на чл. 99 и следващи от ЗЗД) срещу Кредитополучателя и третите задължени лица в полза на трето определено от нея лице, без да се изисква съгласие на същите за това прехвърляне.

24.6. Банката има право да изисква от Кредитополучателите избрали пълната отговорност по Договора да предоставят допълнително обезпечение в случаите при които пазарната стойност на предоставените обезпечения спадне под размера на усвоения и непогасен кредит. Отказът на Кредитополучателя за предоставяне на изискуемото обезпечение изразява съгласието му

Банката да обяви кредита и следващите се върху него лихви и комисиони за предсрочно изискуеми, дължими и платими в пълния им размер и да пристъпи към принудителното им събиране по съдебен ред;

24.7. По кредитите с ограничена отговорност съгласно чл. 24, ал.2, т. 1 от ЗКНИП, спадането на пазарната стойност на предоставеното обезпечение под размера на дълга е съществено нарушение на договора и основание за преустановяване усвояването на неползваните суми по него, съответно за обявяването му за предсрочно изискуем и пристъпване към събиране вземанията на Банката по съдебен ред.

VIII. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА КРЕДИТОПОЛУЧАТЕЛЯ

25. От депозирание на искането за предоставяне на кредит до момента на пълното погасяване на кредита и на всички други свои задължения по Договора Кредитополучателят или третите задължени лица се задължават да:

25.1. Поддържат степента на платежоспособността, кредитоспособността си и на кредитния риск по Договора на ниво не по-ниско от съществуващото и/или определеното към датата на разрешаване на кредита;

25.2. Стопанисват с дължимата по закон грижа предоставеното обезпечение, така че да не се намалява пазарната му стойност спрямо тази към датата на Договора за кредит и да се поддържа равностойна на реалния дълг и вземанията на Банката към всяка дата от действието на Договора;

25.3. Изпълняват задълженията си по договорите, които са източник на доходи за обслужване на дълга и да не допускат прекратяването им, освен при възникване на отношения по други договори осигуряващи изискуемите доходи за изплащане на вземанията на Банката;

25.4. Използва/т Кредита само за целите, предвидени в Договора и да го погасява/т съгласно Погасителния план и предвиденото в Договора;

25.5. Осигурява/т изпълнението на ангажиментите от Раздел IV от настоящите ОУ;

25.6. Обслужват задълженията си точно и в срок и да не допускат задължениост която не им дава възможност да изпълняват задълженията си по Договора, за да не допускат, с действие или бездействие, настъпването на което и да е от обстоятелствата по т. 31 , т. 32.

26. Кредитополучателят и/или третите задължени лица:

26.1. Предоставя/т на Банката надлежно удостоверена от компетентното лице или орган достоверна и актуална информация, за източниците на доходите си и размера им, финансовото си състояние, вещните права върху предоставеното обезпечение, състоянието и оценката му, включително, но не само, относно: а) открити сметки и ползвани кредити от други банки; б) икономическата свързаност, като подписва декларация по образец на Банката, както и всякаква документация за целите на банковия контрол; в) разходооправдателни документи за целевото изразходване на кредита; г) водене, отчитане и съхраняване на обезпечението.

26.2. Предоставя/т на БАНКАТА достоверна информация и документация за целите на банковия контрол, свързана с настоящия договор, да уведомява писмено БАНКАТА за ползване на кредити/кредитни продукти от други физически и юридически лица, включително и да съдейства на компетентните банкови служители във връзка с установяване на факти и обстоятелства, свързани с използването, издължаването и обезпечаването на кредита;

26.3. Предоставя/т изисканата документация или информация за финансовото си и имотно състояние, икономическа свързаност с други физически и юридически лица, обединения, организации и структури, с оглед на изпълнението на задълженията му по настоящия договор, включително и при влошаване на финансовото състояние на Кредитополучателя и/или при предсрочна изискуемост на кредита;

26.4. Уведомява/т незабавно Банката за:

26.4.1. Всяка промяна на данните и информацията, предоставени на Банката;

26.4.2. Образоването на иски, охранителни, административни производства, както и за постановените осъдителни или конститутивни решения срещу Кредитополучателя и третите задължени лица, във връзка с обезпечението;

26.4.3. Постъпили покани за доброволно изпълнение от кредитори и от компетентни органи във връзка с образувани изпълнителни производства, както и за наложени обезпечителни мерки по иски, административни или изпълнителни производства, в т.ч. срещу обезпечението и/или такива, които пречат обслужването на кредита;

26.5. Плаща/т в срок всички публични задължения (данъци, такси) и други свои задължения.

26.6. Осигурява/т по сметката си в Банката необходимите суми за плащане на:

26.6.1. Застрахователните премии и продължаване действието на застраховките, по които Банката е трето ползващо се лице, в случай че това се изисква по договор за кредит;

26.6.2. Подновяване действието на вписването на обезпеченията по кредита преди изтичане на законоустановения му срок;

26.6.3. Кредитополучателят и третите задължени лица са длъжни до окончателното погасяване на вземанията на Банката по кредита да предоставят в изискуемата от закона форма всички необходими документи за осигуряване на поддържане и подновяване, валидността и действието на застраховките „Живот“ и „Имущество“ на обезпеченията, включително за извършване на изискуемите за това действия, актове, вписвания в съответните регистри, в срок не по-кратък от 60 календарни дни преди изтичане срока на действие на вписването.

27. До окончателното изплащане на Кредита, Кредитополучателят и третите задължени лица се съгласява/т, без предварително писмено съгласие от страна на Банката, да не прехвърля/т собствеността, обременява/т с

тежести, учредява/т каквито и да е права в полза на трети лица или променя/т местонахождението на което и да е от имуществата, предмет на обезпечение по Договора.

27.1. В допълнение на другите разпоредби в Договора, предвиждащи обезщетения за направени или претърпени от Банката допълнителни разходи и плащания във връзка с действия обусловени от недобросъвестното и неточното изпълнение на Кредитополучателя по Договора, Кредитополучателят се задължава, в срок до 10 работни дни от поискване от страна на Банката, да възстанови на Банката, съответно да я обезщети за претърпените допълнителни вреди, за което поема задължението да ѝ изплати неустойка в размера на всеки разход, плащане съгласно съответните разходооправдателни документи, направени или претърпени от Банката, в резултат на:

27.1.1. Невярна или подвеждаща информация, предоставена или потвърдена от Кредитополучателя или от името на Задължено да я предостави лице;

27.2. Разследване, дело или друго производство от какъвто и да е характер, във връзка с Кредитополучателя или задължено по този договор лице по повод на кредита и /или доходите за обслужването му и /или съществуването, валидността на обезпечението и първата поредност на правата на Банката върху него.

27.3. Кредитополучателят и третите задължени лица при условията на солидарност са длъжни да поемат и заплатят за своя сметка, съответно да обезщетят Банката за всички суми, които тя е платила, във връзка с данъци, такси, разноси, експертизи, адвокатски хонорари и други административни разходи, платими или направени във връзка със сключването, подписването, нотариалната заверка, вписването на обезпечението в съответни регистри и оценяването му.

27.4. Кредитополучателят и третите задължени лица солидарно дължат и изплащат незабавно на Банката всички разноси във връзка с действия по принудително изпълнение или защита на правата на Банката в резултат на неизпълнение на задълженията по Договора за кредит и Договорите за обезпечения.

IX. ПРЕДСРОЧНА ИЗИСКУЕМОСТ НА КРЕДИТА И ПРИНУДИТЕЛНО ИЗПЪЛНЕНИЕ

28. Кредитът може да бъде обявен за частично или изцяло предсрочно изискуем на предвидените в Договора, настоящите Общи условия и закона основания, включително и при просрочие на всяка една, която и да е от дължимите вноски по кредита.

28.1. Банката обявява част или пълния размер на вземанията си по кредита за предсрочно изискуеми, дължими и платими и уведомява Кредитополучателя за пристъпване към принудително събиране на вземанията си по реда установен в Договора и закона на адресите

за кореспонденция избрани и посочени от него в искането за предоставяне на кредит или в Договора за кредит и приложенията към него.

28.2. В случай на обявяване на вземанията на Банката по кредита за частично или изцяло изискуеми задължението на Банката за предоставяне на неусвоени суми от кредита се погасява и същата пристъпва към незабавно събиране на вземанията си, обявени за изискуеми, в т.ч. като се снабдява със заповед за незабавно изпълнение и изпълнителен лист по извлечение от счетоводните си книги.

28.3. При кредити с ограничена отговорност Банката пристъпва към удовлетворяване на вземанията си чрез принудително изпълнение върху имуществото, предоставено като обезпечение съгласно чл. 24, ал. 2, т. 1 от ЗКНИП.

28.4. При кредити с отговорност с цялото имущество по чл. 133 от Закона за задълженията и договорите Банката пристъпва към удовлетворяване на вземанията си чрез принудително изпълнение върху цялото имущество на Кредитополучателя и/или третите задължени лица при кредитите по чл. 24, ал. 2, т. 2 от ЗКНИП.

29. Банката обявява част или целия кредит за предсрочно изискуем и пристъпва към принудително събиране на вземанията си по него при настъпване на което и да е от следните основания, всяко от които самостоятелно представлява случай на съществено неизпълнение на задълженията на Кредитополучателя по договора за кредит, а именно:

29.1. Забава за плащане на падежа по Договора и/или Погасителния план от страна на Кредитополучателя на част или пълния размер на вноската, за което и да е вземане на Банката по кредита.

29.2. Установяване на неистинска, невярна или непълна информация, данни, потвърждения, декларации, гаранции, удостоверения или други документи предоставени от Кредитополучателя/Обезпечителя на Кредитора при сключването и/или изпълнението на този договор и/или договорите за обезпечение.

29.3. Оттегляне на съгласието за служебно събиране или директен дебит или неизпълнение на задължението за даване на съгласие за директен дебит по банкови сметки, в т.ч. открити след датата на Договора и/или неизпълнение на задължението за искане и получаване на съгласие от страна на Банката за осъществяване на действията, актовете и сделките, за които се изисква такова.

29.4. В случай, че поради каквато и да е причина някой от Договорите за Обезпечение/Застрахователни полици в полза на Кредитора престане да създава валидно право на Банката, противопоставимо на трети лица и да бъде годно за изпълнение Обезпечение в полза на Банката, или ако спадне пазарната стойностна предоставеното Обезпечение и след покана Кредитополучателят по Договор с пълна отговорност не е предоставил допълнително Обезпечение в дадения му от Банката срок.

29.5. Неизпълнение от Кредитополучателя и/или третите задължени лица в качеството им на собственици на имущество, предмет на обезпечение по кредита на задълженията им да поддържат пазарната стойност на предоставеното в полза на Банката обезпечение в размера и към датата на Договора, да опазват целостта му, да го съхраняват и стопанисват, да не променят собствеността на обезпечението и да не учредяват вещни права върху него в полза на лица различни от Банката, да не нарушават което и да е от задълженията си по договорите за обезпечение или неполагане на дължимата грижа с оглед защита интереса на Банката като обезпечен кредитор.

29.6. Спадане на пазарната стойност на обезпечението под тази на реалния дълг по кредитите с ограничена отговорност.

29.7. Неизпълнение на ангажимента на Кредитополучателя по Раздел IV за предоставяне на изискуемо/ допълнително обезпечение и което и да е от задълженията за предоставяне на

застрахователно покритие в полза на Банката въз основа на предадени в нейна полза застрахователни полици съгласно установеното в Раздел V от настоящите ОУ.

29.8. Предприемане от трети лица по законоустановения ред на действия за принудително изпълнение срещу имуществото на Кредитополучателя и/или на третите задължени лица, включително и срещу имуществото, предмет на обезпечение по кредита, а по Договорите с ограничена отговорност само в случаите на предприемане на действия срещу обезпечението.

29.9. Неизпълнение на конкретно посочените в договора за кредит задължения, Договорите за обезпечения и настоящите ОУ.

30. Банката събира изискуемите си вземания, като реализира правата си за служебно събиране на вземания по реда на ОУ, като упражнява правото си да погасява изискуемите си вземания с наличните суми по сметките на Кредитополучателя и третите задължени лица, за което Кредитополучателят и третите задължени лица дават съгласието си с приемането на тези условия.

31. Банката пристъпва към принудително събиране на изискуемите си вземания, без съдебна намеса по реда на закона според вида на обезпечението или пристъпва към съдебно удовлетворяване на вземанията си и се снабдява с изпълнителен титул срещу Кредитополучателя и/или третите задължени лица.

32. По кредитите с ограничена отговорност Банката се удовлетворява от продажната цена на предоставеното ѝ обезпечение по реда на ГПК или заплатена от одобрения от Банката купувач по предварително съгласувания с Банката договор за покупко-продажба с Кредитополучателя сключен в нотариална форма.

Х. ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

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

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

35. Понятията, използвани в Договора, имат същото значение в настоящите Общи условия.

36. Неразделна част от настоящите Общи условия са изискуемите документи, прилагани към искането за предоставяне на кредит на различните етапи от разглеждането му.

37. Настоящите Общи условия са приети с Протокол №/..... на ИК на Банка Пиреос България АД, влизат в сила от датата на приемането им и са неразделна част от всеки един сключен от Банката договор за кредит.

ЗА БАНКАТА:
/подпис/

КРЕДИТОПОЛУЧАТЕЛ:
/подпис/

.....
/три имена/

СОЛИДАРЕН ДЛЪЖНИК:.....
/подпис/

.....
/три имена/

ИПОТЕКАРЕН ДЛЪЖНИК:
/подпис/

.....
/три имена/

ПОДПИСИТЕ СА ПОЛОЖЕНИ В МОЕ ПРИСЪСТВИЕ.

.....
(ИМЕ, ДЛЪЖНОСТ, ПОДПИС НА БАНКОВ СЛУЖИТЕЛ)