

**Общи условия към договор за ипотечен кредит под формата на паричен заем.
Общи условия на „РЕКРЕДИТ” ООД към индивидуалните договори за предоставяне на ипотечни кредити под формата на паричен заем.**

АБРЕВИАТУРИ:

ИК-ипотечен кредит
КР-кредитор
КЕ-кредитен експерт
КЛ-клиент
ОУ-общи условия
ДИК- договор за ипотечен кредит
З л.-трето лице
ДВЗ-договорно възнаграждение
СД- солидарен длъжник
ТАРИФА-тарифа за таксите
ЗЗП-закон за защита на потребителите
Н № 26-наредба Наредба № 26 за финансовите институции, приета от БНБ
ЗОЗ- Закона за особените залози
ГПР-Годишен процент на разходите
ЗКИ-закон за кредитните институции
ЗЗЛД-Закона за защита на личните данни
ЗЗД-закон за задълженията и договорите

Раздел I. ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ:

1.1 Настоящите ОУ към индивидуалните ДПК регламентират условията, при които „РЕКРЕДИТ” ООД (КР) със седалище и адрес на управление: гр. Несебър, ж.к. Перла, бл.1, вх.1, ап.2, обл. Бургас ЕИК 202749720 извършва дейност по предоставяне на ИК на КЛ (физически лица, ЮЛ) по действащото българско законодателство.

1.2.„РЕКРЕДИТ” ООД е финансова институция по смисъла на ЗКИ. Дружеството е вписано в регистъра на финансовите институции, воден от Българската народна банка, под номер:.....

Дейността по предоставяне на финансови услуги е обект на особен надзор от БНБ, чиито адрес е: град: София 1000, пл.“ Княз Александър Велики 1“

1.3.“РЕКРЕДИТ ООД осъществява като основна дейност -предоставяне на ИК с обезпечение и клиентите си физически лица или ЮЛ с цел набавяне на оборотни средства , средства за покупка на недвижим имот , рефинансиране и др. , които не са набрани чрез публично влогонабиране или други възстановими средства. Тази дейност “РЕКРЕДИТ” ООД осъществява съгласно нормативните изисквания на българското гражданско и търговско законодателство.

1.4. “РЕКРЕДИТ ООД отпуска ИК срещу вписване на договорна ипотека върху недвижим имот, на физически или юридически лица в лева или евро. Отпусканите от КР- ИК трябва да са в съответствие с установените правила за управление на риска в "Рекредит" ООД.

1.4.Настоящите ОУ съдържат информацията, която КР следва да предостави на своите КЛ , съгласно нормативните актове, които регулират дейността му, включително информация за основните права и задължения на КР и КЛ.

Раздел II. КАНДИДАТСТВАНЕ И ОТПУСКАНЕ НА ИПОТЕЧЕН КРЕДИТ

2.1. Процедурата стартира с попълване и входиране на искане за кредит (бланка на КР) от КЛ. В искането се съдържа информация относно желаната сума на ИК, периода на ползване и информация за кредитополучателя . Към искането се прилагат заверени „вярно с оригинала” копия от документи за собственост и други, свързани с предлаганото обезпечение (нотариален акт , скици и др.).

2.2 След изпълнение на т.1, служители на КР осъществяват предварително проучване на база предоставените документи. В рамките на 24 часа клиента получава предварителен отговор дали е възможно да получи финансиране или не (предварително одобрение) .

2.3. При получено предварително одобрение, КЛ заплаща такса за проучване и оценка на обезпечението съгласно общите условия на КР.

2.4. След заплащане на таксата по т. 2.3 по банкова сметка на КР, служителите на „РЕКРЕДИТ” ООД насрочват среща за оглед на предложеното обезпечение от лицензиран оценител, одобрен от КР.

2.5. След като огледа бъде извършен се прави оценка на състоянието , както и пазарно проучване за ликвидността и ликвидационната стойност на имота , както и застрахователна стойност на имота (нужна за застраховката на обезпечението), достоверността на предоставените документи.

2.6. Изготвя се проекто-договор за кредит и договорна ипотека, както и преддоговорно резюме на кредита съдържащо основните параметри на финансирането(лихвен процент , месечна вносна , срок на договора , сума за усвояване , такси , ГПР и др.) и становище на юрист по отношение на предоставеното обезпечение.

2.7. Всички документи се представят за одобрение. Одобрението на ИК се осъществява от минимум един от тримата членове на Общото събрание на съдружниците.

2.8. Насрочва се среща , на която КЛ бива запознат с основните параметри по договора , погасителен план, подписва преддоговорното резюме.

2.9. Насрочва се час при нотариус избран от КР, за подписване на ДИК и учредяване на договорната ипотека. Нотариалните такси, адвокатски хонорари и всички, съпътстващи изповядването на сделката допълнителни разходи са за сметка на КЛ.

2.10. След вписване на договорната ипотека в Агенция по вписванията по надлежния ред, по сметка на КЛ се превежда сумата по кредита.

2.11. ДИК се сключва в писмена форма на хартиен носител, в 2 еднообразни екземпляра- по един за всяка една от страните по договора. Сключването на ДИК става по инициатива на КЛ.

2.12. Договорно възнаграждение -за ползвания заем КЛ дължи на КР годишна лихва, чийто процент е определен в ДИК. Общият размер на ДВЗ по кредита е предварително определен в погасителния план на база на лихвения процент по ДПК.

2.13. Лихвата по кредита се изчислява върху усвоената и непогасената главница за периода на ползване на кредита и започва да тече от датата на усвояване на кредита. За целите на изчисляване на лихвата, посочена в ДИК, се приема, че годината се състои от 360 дни, а месецът се състои винаги от 30 дни. Посоченият метод за изчисляване на лихвата се прилага за ДИК, сключени след 14.01.2014 г.

Раздел III. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СТРАНИТЕ

Кредиторът се задължава:

* Да предостави одобрения ИК при договорените условия и срокове * Да отразява своевременно и точно изплатените от КЛ вноски; * При поискване от страна на КЛ да му предоставя пълна и точна информация за изплатените до момента, респективно оставащи за плащане погасителни вноски по договора за ИК; * Да снабди КЛ с всички предвидени документи, в които се отразява обслужването на ИК, както и да попълва същите пълно и точно.

Кредиторът има право:

* Да иска точно изпълнение на всички задължения на КЛ съгласно ДИК * Да изиска от КЛ намиращите се у него документи за отразяване на информация по обслужването на ИК; * Да провежда с КЛ телефонни разговори, да му изпраща електронни съобщения, писма и стикери, в случай, че последният не изпълни, което и да е от задълженията си по договора за ИК, като по този начин го уведоми за некоректното му поведение.

КЛ се задължава:

* КЛ се задължава да върне отпуснатия ИК, както и да погаси всички задължения във връзка с ДИК и ОУ по банковата сметка на КР * КЛ има право да заплати първата си погасителна вноска с гратисен период, договорен между страните, но не по-дълъг от 30 дни от датата на сключване на ДИК; * Да предоставя при поискване на КР пълна, точна и вярна информация за всички обстоятелства и данни, които са от значение за отпускане на потребителския кредит, както и необходимата информация за оценка на платежоспособността на КЛ в срока на кредита, в съответствие с чл. 61 ЗКИ. Обстоятелства и данни от значение за отпускане на ПК са тези, за които КЛ е дал подробна информация при кандидатстване за отпускане на ИК в офис на КР.* Да плаща в срок всички дължими данъци, осигуровки, такси, други публични задължения, както и всички други задължения, които могат да доведат до обременяване на имуществото му.* Да Уведомява незабавно КР за предявяване на искове и образувани обезпечителни и/или изпълнителни дела срещу него и имуществото му.* Да не предприема действия, които биха могли да доведат до неизпълнение на задълженията му по ДИК, като отказ от права, даване/получаване на заем и обезпечаване на чужди задължения, дарение на имущество.

КЛ има право:

* Да получи от КР безвъзмездно, във всеки един момент от изпълнението на ДИК, извлечение под формата на погасителен план за извършените и предстоящите плащания; погасителният план посочва дължимите плащания и сроковете и условията за извършването на тези плащания. За получаването на погасителен план КЛ подава писмена молба; * Да подаде жалба в случай че има възражения, свързани с условията или изпълнението на ДИК, която ще бъде разгледана съгласно утвърдената от КР процедура за подаване на възражения, решаване на спорове и определяне на обезщетения във връзка с жалби на потребители, свързани с предоставянето на ИК от КР.

Раздел IV. ПОГАСЯВАНЕ

4.1. КЛ се задължава да върне на КР така предоставените парични средства, заедно с договорно възнаграждение на седмични или месечни вноски на определена дата, наречена " падеж" в размер и срокове, съгласно посоченото в ДИК според погасителен план, неразделна част от договора. Когато падежната дата е непристъпен ден, дължимите седмични или месечни вноски следва да бъдат изплатени на КР на следващия пристъпен ден. Погасителните вноски стават изискуеми не по-късно от определените дати, посочени в Погасителния план.

4.2. КЛ/СД/Зл. погасява задълженията си към КР по банковата сметка на КР.

4.3. Ако КЛ/ СД изплати в полза на КР сума, превишаваща съответното задължение по погасителен план, КР има право да използва тази сума за погасяване на просрочени задължения на КЛ. Ако няма просрочени задължения по ДИК, КЛ/СД имат право да изискат от КР връщане на надплатената от тях сума, след заплащане на съответна такса за обработка на молбата и

осъществяване на банковия превод според актуалната Тарифа. В случай, че в срок от 5 (пет) работни дни от датата на плащането не бъде подадена молба, надплатената сума ще бъде използвана за погасяване на бъдещите задължения по ДИК.

4.4. При изтичане срока на ДИК и заплатени всички дължими на КР суми, КЛ подава искане за заличаване на ипотека на деловодството на КР.

4.5. КР изготвя документите необходими за заличаване на ипотека в срок до 30 дни след подаване на искането за заличаване на ипотека и ги предоставя на КЛ за вписването им в Агенцията по вписванията към съответния съд.

4.6. Предсрочно погасяване на кредита:

4.6.1. КЛ/СД има право да погаси кредита преди падежа като заплати на КР остатъчната непогасена главница по кредита, заедно с всички задължения по погасителен план с настъпил падеж, както и всички дължими към момента на предсрочното погасяване лихви, такси и неустойки.

КЛ/СД е длъжен да извести писмено КР за намерението си да погаси кредита предсрочно.

4.6.2. В случай на частично предсрочно погасяване на дълга по кредита, КЛ/СД имат право на съответно намаляване на лихвата по кредита, което се извършва на основание писмено искане от КЛ за намаляване на крайния срок за погасяване на кредита или за намаляване на погасителните вноски по кредита, съобразно нов погасителен план. КЛ/СД длъжник изрично декларира избор от него способ, като за постигнатото съгласие, двете страни подписват допълнително споразумение и на КЛ/СД се предоставя нов погасителен план.

4.6.3. В случай, че при връщането на кредита КЛ/СД трябва да заплати няколко различни дължими суми, то на първо място се погасяват разноските, извършени от КР във връзка с неизпълнение на задължението /разноски по съдебно и извънсъдебно събиране на вземането, разноски за напомнителни писма, изпращане на съобщения и др. подобни/, след това начислената законна лихва, неустойките за забава на плащането, дължимите неплатени лихви за предоставения заем и накрая главницата.

Раздел V. ПРЕДСРОЧНА ИЗИСКУЕМОСТ ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДИК. САНКЦИИ И НЕУСТОЙКИ

5.1. В случай, че КЛ/СД просрочи плащането на вноските по кредита КР начислява лихва за забава в размер на договорения лихвен процент +10% годишно, изчислена за всеки ден забава върху размера на просроченото плащане.

5.2. В случай че КЛ/СД е допуснал пълно или частично просрочие при изплащането на три поредни месечни вноски цялото му непогасено задължение съгласно погасителния план става предсрочно и незабавно изискуемо, считано от датата на падежа на последната от трите поредни месечни вноски. Считано от тази дата вземането на кредита става предсрочно изискуемо в пълния му размер, с всички определени от този ДПК надбавки с дължимите лихви, неустойки за забава и с всички разноски за събиране на вземането, което се дължи незабавно от КЛ/СД. В този случай предсрочната изискуемост настъпва автоматично при условията на настоящата разпоредба, без да е необходимо КР да изпраща на КЛ/СД уведомление, покана, предизвестие или други. В този случай, страните могат допълнително да договорят и различен начин за уреждане на отношенията си по договора.

5.3. При прекратяване на ДИК на основание раздел V, т. 5.2. от настоящите ОУ, върху остатъчния размер на задължението на КЛ/СД по погасителен план се начислява неустойка в размер на 50% (петдесет процента). След прекратяването на ДИК остава в сила задължението на КЛ/СД да заплатят всички дължими суми, в това число задълженията по погасителен план, лихви за забава и такси.

5.4. КР има право да обяви кредита за предсрочно изискуем, като изиска незабавно погасяване на всички задължения на КЛ/СД по ДПК, и в следните случаи:

5.4.1. при всяко неплащане в срок на вноските по кредита. В този случай на забава на плащането на месечна вношка от деня, следващ падежната дата, определена в ДИК, частта от вноската, представляваща главницата, се олихвява с договорения лихвен процент, увеличен с надбавка за забава в размер на 10 (десет) процентни пункта.

5.4.2. е декларирана невярна информация от КЛ/СД. Когато КЛ/СД е представил неверни данни, които са послужили като основание за предоставяне на кредита, както и в случай, че предоставени от него потвърждения, декларации, удостоверения или други документи, във връзка с изпълнението на договора се окажат неверни или невалидни. Във всички случаи този ДИК се прекратява с изпълнението на всички задължения на КЛ.

5.4.3. Издадено е, постановено е, наложено е, упражнено е или е приведено в изпълнение: съдебно или арбитражно решение, присъда или определение, заповед, възбрана, обезпечение, право на задържане, акт на административен орган или държавна институция, или друг подобен на изброените акт, относно какъвто и да е приход, актив, имущество на КР, което по разумна преценка на КР има, или може да има неблагоприятно въздействие върху възможността на КЛ да изпълнява задълженията си по настоящия ДИК.

5.4.4. при всяко неизпълнение от страна на КЛ/СД на клаузите на ДИК и ОУ, както и в други случаи, предвидени със закон.

5.4.5. КЛ/СД са посочили невярна информация, в която и да е от декларациите, предоставени във връзка с ДИК.

5.4.6. Срещу КЛ/СД са започнати действия по принудително изпълнение от страна на трето лице, наложени са обезпечителни и/или изпълнителни мерки.

5.4.7. При смърт или поставяне под пълно или ограничено запрещение на КЛ/СД.

5.5. При просрочване на което и да е задължение по ДПК, КЛ дължи всички разноски за събиране на вземанията в това число разходи за телекомуникационни услуги, напомнителни писма, държавни такси, адвокатски хонорари/юрисконсултски възнаграждения и други в размер съобразно актуалната Тарифа за таксите или действащото законодателство.

Раздел VI. ОБЕЗПЕЧЕНИЯ ПО ДПК

6.1. На основание чл.121 до чл.127 от ЗЗД СД се задължават да отговарят за всички задължения на КЛ, свързани с погасяване на кредита, евентуално наложените договорни санкции и следващи задължения, произтичащи от ДИК и ОУ.

6.2. Задълженията на СД спрямо КР, посочени в предходното изречение, са поети при условията на солидарност и КР има право да изисква изпълнение от което и да е от тях. Правата и задълженията на КЛ, посочени в тези ОУ, както и направените декларации и дадените съгласия от КЛ се отнасят съответно и за СД.

6.3. Като обезпечение по ИК и при съгласие на КЛ, последният може да издаде в полза на КР запис на заповед за общия размер на плащанията по ИК. След всяко плащане записът за заповед следва незабавно да бъде привеждан в съответствие с остатъка от задължението. Като обезпечение по ИК може да се изисква договор за поръчителство, залог на движими вещи и др. съгласно българското законодателство.

Раздел VII. КОРЕСПОНДЕНЦИЯ

7.1. Всички писма, покани, съобщения и други документи между страните ще се считат узнати от другата страна, ако бъдат изпратени на адреса на КЛ/СД, посочени в ДИК.

Всяка страна е длъжна да осигурява получаването на писма, покани, съобщения и други документи, изпратени до нея от другата страна по ДИК, на посочените в ДИК адреси. Страните се съгласяват, че в отношенията между тях-всяко изпратено съобщение, с препоръчано писмо с обратна разписка на посочените в ДИК адреси на страните съобщение, ще се счита получено на датата, отбелязана в пощенската служба или доставчика, че писмото или известието за неговото получаване, е било доставено на адреса, независимо дали е било фактически получено или не, или същото не е потърсено и ще поражда правните последици, свързани с получаването. Последната уговорка важи и за получаването на нотариални покани и съдебни документи.

7.2. Страните изразяват съгласието си единствено адресите за кореспонденция, посочени в ДИК, да се използват за получаването на писма, покани, съобщения и други документи, свързани и относими с ДИК.

7.3. Всяко известие, инструкция, въпрос или документ въз основа или във връзка с ДИК, се считат за получени и узнати от КЛ/СД, ако бъдат изпратени с препоръчано писмо с обратна разписка на адреса за кореспонденция посочен в ДИК, както и ако са изпратени по факс или e-mail адрес, или съобщение по телефон, посочени от КЛ/СД в ДИК и неговите приложения или последно декларирани от КЛ/СД. С уговореното в настоящия член, страните изрично уреждат реда за връчване на известия, инструкции, въпроси или документи, като се съгласяват и считат връчването по този ред за редовно.

Раздел VIII. ЛИЧНИ ДАННИ

8.1. С подписването на настоящия ДИК- КЛ/СД потвърждава, че е предоставил информацията лично и доброволно с цел да бъде сключен този ДИК и му бъде предоставена парична сума /кредит/, потвърждава, че съдържащата се в ДИК информация е била внимателно прочетена, че тя е отразена в съответствие с изложеното, без да е била изменена по какъвто и да е начин, и че е пълна във всяко отношение и е съгласен КР да съхранява личните му данни. Финансовата институция обработва личните данни на КЛ/СД/Зл./П, при спазване на ЗЗЛД и Вътрешните си правила в тази област, като при предотвратяване, разследване и разкриване на измами, свързани с платежни услуги, обработката може да се извършва и без тяхното съгласие или което и да е лице, за което се отнасят данните. Финансовата институция има право да обработва и/или разкрива пред определени лица и институции лични данни на КЛ/СД/Зл./, съответно на лицата, които ги представляват, без да иска съгласието му/им във всички нормативно установени случаи, в които е задължена да обработва и/или разкрива лични данни за целите на статистиката или за други нормативно определени цели.

Раздел IX. ДРУГИ

9.1. КР има право да променя едностранно договорените с КЛ лихвени проценти, неустойки и такси като уведомява на хартиен носител КЛ, за всяка промяна на лихвения процент при влизането в сила на промяната, както и за размера на вноските след влизането в сила на промяната. КЛ се смята за уведомен, когато уведомлението е било изпратено на посочения от него адрес в ДИК.

9.2. Парична сума, уговорена и изрично упомената в ДИК ще бъде получена от КЛ в български левове- като страните се съгласяват, че ДИК между тях се сключва при фиксиран курс на Българската народна банка на лева спрямо еврото, а именно: 1,95583 BGN за 1 Евро (EUR). Страните се съгласяват, че при евентуална промяна на официалния курс на БНБ за съотношението евро-лев, КЛ по ДИК ще дължи на КР равностойността на толкова евро, колкото е съставлявал дългът му непосредствено преди промяната на курса на БНБ.

9.3. СД се съгласява с ОУ по ДИК, като гарантира пред КР връщане на договорената сума в пълен размер от КЛ и носи солидарна отговорност при неплащане на погасителните вноски от страна на КЛ.

9.4. КЛ потвърждава, че се е запознал, разбира и приема изцяло ОУ на ДИК, попълнени и/или отпечатани по-горе, и че е запознат с обстоятелството, че подписването на този документ води до встъпване в договорна обвързаност с КР при условията на ДИК. КЛ потвърждава чрез подписа си, че е получил съответната сума посочена в ДИК и че предоставянето на неверни данни с цел получаване на кредит е престъпление по смисъла на Наказателния кодекс.

9.5. Споровете между страните относно изпълнението на настоящия ДИК се решават чрез преговори, а при невъзможност за постигане на споразумение – по съдебен ред от компетентния съд. Всички съдебни спорове възникнали във връзка с договора за потребителски кредит на основание чл. 117 ГПК ще се разрешават от компетентния съд по седалището на КР.

9.6. Със съгласяването си с настоящите ОУ, КЛ потвърждава, че:

*икономическото му положение позволява своевременно да изпълни условията на ДИК; *той не сключва ДИК при грешка, измама, заплашване или крайна нужда; *осведомен е и при необходимост се е консултирал със специалист за съпътстващите задължения, които могат да се отразят негативно на икономическото му състояние; * осведомен е, че лихвената ставка по ИК в друга финансова институция или банка може да бъде по-малка от събираните от КР лихви и такси и независимо от това КЛ желае да получи кредит от КР; * Лихвите, които взима КР, според неговата оценка са разумни и отговарят на пазарните условия; * КР не го е принуждавало да взема кредит и по негово желание му е разяснило съпътстващите сключването на ДИК задължения и му е отговорило на всички въпроси, свързани с дадения ДИК; * той не смята условията на ДИК за себе си като крайно неподходящи; * предоставил е на КР цялата действителна информация за своето икономическо положение.

9.7.Настоящите ОУ са задължителни за потребителите и представляват неразделна част от ДИК, предоставяни от РЕКРЕДИТ ООД на неговите КЛ .При възникнали несъответствия между клаузите и разпоредбите на настоящите ОУ и условията,регламентирани в конкретните ДИК с потребителите- се прилагат разпоредбите на сключените договори между страните.

9.8.Неделима част от ДИК са Тарифа за таксите на РЕКРЕДИТ ООД,. ДИК трябва да бъде тълкуван винаги заедно с Приложенията, що се отнася до въпроси, свързани с тези Приложения или отнасящи се до тях.

Настоящите Общи условия са приети с решение на Управителя на „Рекредит” ООД на 14.01.2013г.