

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ПО ДОГОВОРИ ЗА КРЕДИТ ЗА НЕДВИЖИМ ИМОТ

(съгласно чл. 5 от Закона за кредитите за недвижими имоти на потребителите)

Настоящата Обща информация има за цел да се дадат основни насоки на потребителя за вземане на информирано решение при получаване на кредит, обезпечен с ипотека или друго сравнимо обезпечение върху недвижим имот, преди сключване на договор за кредит за недвижим имот.

1. Кредитор

„Форуком и компания“ ООД – клон София, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. “Проф. Фритьоф Нансен” 23 А, ет. 2, вписано в търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК 8360340510017.

Телефон за контакт: 02/90 55 222.

Уеб страница: <https://bzd.bg/bzd-plus>

e-mail: office@bzd.bg

2. Цел на кредита

- за закупуване на недвижим имот;
- строителство, реконструкция, ремонт;
- рефинансиране на задължения към други кредитни институции;
- текущи нужди на кредитоискателя.

3. Видове обезпечения

- Договорна ипотека върху недвижим имот на кредитоискателя или на трето лице – една или няколко. Не е приложимо тези обезпечения да са на територията на друга държава членка.
- Солидарен съдлъжник;
- Поръчител.

4. Възможен срок на договора за кредит за недвижим имот – от 1 до 10 години

5. „Форуком и компания“ ООД – клон София предоставя съгласно Закона за кредитите за недвижими имоти на потребителите (ЗКНИП) на Кредитополучателя 14-дневен срок от получаването на проекта на Договора за кредит за недвижим имот, за да вземе решението за сключването му.

6. Вид на лихвения процент – фиксиран лихвен процент за целия срок на Договора за кредит за недвижим имот, като възнаградителната лихва по кредита се заплаща ежемесечно.

7. Валута - „Форуком и компания“ ООД – клон София предлага кредити за недвижими имоти на потребителите в евро (EUR) или в левовата им равностойност (BGN).

8. Представителен пример

При кредит за закупуване на недвижим имот в размер на 20 000 евро или в левовата му равностойност със срок на погасяване от 5 години с фиксиран лихвен процент за целия срок на кредита в размер от 1 до 3 % месечно. Лихвеният процент по договорите се определя индивидуално, като се отчитат следните фактори: профил на клиента, вид и параметри на кредита и другите услуги, предлагани от Кредитодателя и използвани от клиента. Фиксираният лихвен процент, избран за целите на примера, е: 1.5 % месечно.

Задължителни такси, които Кредитоискателят трябва да заплати еднократно преди сключването на Договора за кредит за недвижим имот:

- Такса за разглеждане на искане за кредит (проучване, анализ и обработка на документи, оценка на кредитоспособност) – 100 лева;
- Такса за документален анализ на обезпечението (за всеки имот) - 1 бр. – 50 лева.

ГПР при лихвен процент, избран за целите на примера: 19.98 %

ГПР по кредит за закупуване на недвижим имот е в размер на 19.98 % при кредит в размер на 20 000 евро или в левовата му равностойност, със срок на погасяване 5 години и фиксиран лихвен процент за целия срок на кредита в размер 1,5 % месечно. При изчисленията са отчетени следните общи разходи: Такса за разглеждане на искане за кредит – 100 лева, Такса за документален анализ на обезпечението (за всеки имот) - 1 бр. – 50 лева, всички платими еднократно. **Месечната вноска** за целия срок на кредита е в размер на 507.87 евро или в левовата ѝ равностойност. **Общата сума за погасяване** е: 30 622.20 евро или в левовата ѝ равностойност. Необходимо е сключването на имуществена застраховка на всички подлежащи на застраховане имущества, приети като обезпечения. Разходът за тези застраховки, не е включен в ГПР, а става част от него, когато стане известен на Кредитодателя при сключване на застрахователен договор между Кредитоискателя и застраховател.

9. Възможни допълнителни разходи по кредита, които не са включени в общите разходи

- Такси за изготвяне на оценки на активи, предлагани за обезпечение по кредити – в зависимост от тарифата, която се прилага от външния оценител;

- Разходи за учредяване на обезпечението: за учредяване и заличаване на ипотека се дължат нотариални и държавни такси съгласно Тарифата за нотариалните такси към Закона за нотариусите и нотариалната дейност и Тарифа за държавните такси, събирани от Агенцията по вписванията.

- Разходи за имуществена застраховка на обезпечението в размер съгласно сключения от Кредитополучателя застрахователен договор. Тези разходи стават част от ГПР, когато станат известни на Кредитодателя и когато Кредитополучателят представи първата оригинална застрахователна полица. Новият ГПР се посочва в първи погасителен план, който се предоставя на Кредитополучателя след представяне на полицата.

- По своя преценка Кредитополучателят може да направи разходи, свързани с доброволни и незадължителни услуги, които Кредитодателят предлага, като:

- Такса за експресно разглеждане на документи;
- Такса съдействие за административни услуги – Услугата представлява съдействие от страна на упълномощен представител на Кредитодателя при вадене на необходимите справки (пр. Агенция по вписванията) - + 50% от цената на съответната справка. Не може да се определени с точност от Кредитодателя. Размерът ѝ се определя след броя направени справки и в зависимост от това дали услугата е ползвана във вид на „обикновена“ или „експресна“.

10. Начини за изплащане на кредита – чрез анюитетни вноски

Пример за кредит, изплащан с месечни анюитетни вноски:

Размер на кредита – 20 000 евро или в левовата му равностойност;

Срок на кредита – 5 години;

Фиксиран лихвен процент за целия срок на кредита в размер от 1 до 3 % месечно. Лихвеният процент по договорите се определя индивидуално, като се отчитат следните фактори: профил на клиента, вид и параметри на кредита и другите услуги, предлагани от Кредитодателя и използвани от клиента. Фиксираният лихвен процент, избран за целите на примера, е: 1.5. % месечно;

Периодичност – месечно;

Брой вноски – 60;

Размер на месечна вноска за целия срок на кредита - 507.87 евро или в левовата му равностойност.

11. Кредити с плащане само на дължимата лихва

При кредити с уговорен гратисен период по главницата като част от срока по Договора за кредит за недвижим имот се дължи плащане само на дължимата лихва за определена част от периода, т.е. по време на гратисния период се издължава само дължимата лихва. Плащанията, направени в гратисния период не водят до намаление на размера на ползвания кредит.

12. Предсрочно погасяване на кредита – условия

Кредитодателят има право на обезщетение за евентуалните разходи, които са пряко свързани с предсрочното погасяване на кредита, в размер до едно на сто от предсрочно погасената сума по кредита, само когато кредитът е погасен преди изплащане на 12 месечни вноски от усвояването му. В случай, че по кредита са погасени 12 месечни вноски от момента на усвояването му, обезщетение не се дължи.

Кредитополучателят може предсрочно да погасява (частично или изцяло) дълга по кредита като отправи изрично писмено искане до Кредитодателя за предсрочно погасяване. При предсрочно частично погасяване се изготвя и подписва нов погасителен план.

При предсрочно частично погасяване на кредита, Кредитополучателят има право да поиска промяна на погасителния план и съответно намаляване на общите разходи по Кредита, като това намаляване се отнася до лихвата и разходите за оставащата част от срока на Договора, като избере (чрез изрично посочване в искането за предсрочно погасяване) една от следните възможности, като се актуализира и погасителния план:

- пропорционално намаляване размера на месечната вноска при запазване на първоначално договорения краен срок;
- намаляване на срока за издължаване при запазване на договорения размер на погасителна вноска;
- промяна и на срока за издължаване, и на размера на погасителната вноска.

13. Оценката на имота/ите, който/които се предоставя/т за обезпечение, се извършва от външни оценители, като таксата, която следва да се заплати за предоставената услуга, е предмет на договаряне между оценителя и Кредитоискателя.

14. Възможни последици, свързани с неизпълнението на задълженията, свързани с Договора за кредит за недвижим имот

В случай на неизпълнение на задълженията, свързани с Договора за кредит за недвижим имот, Кредитодателят има право да:

- Да прекрати предоставянето на неусвоените суми по Кредита;
- Да започне да начислява лихва за просрочие върху просрочената главница, която лихва е в размер на законната лихва съгласно чл. 86 от Закона за задълженията и договорите;
- Да се удовлетвори по свое усмотрение от всички обезпечения едновременно или само от едно или няколко от тях, по реда, предвиден в закона;
- Да обяви за предсрочно изискуеми вземанията по Договора.

Като неблагоприятна последица от неизпълнението на задълженията по Договора за кредит Кредитополучателят ще трябва да заплати обезщетението за забава, което не може да надвишава размера на законната лихва, както и всички разноси, свързани с принудителното изпълнение – съдебни такси, такси за частен съдебен изпълнител и др. Имотът на Кредитополучателя може да бъде изнесен на публична продажба като крайна мярка.