

ОБЩИ ПРАВИЛА И УСЛОВИЯ ЗА ПРЕДОСТАВЯНЕ НА КРЕДИТИ ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ НА ПОТРЕБИТЕЛИ

I. ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Чл. 1. По смисъла на настоящите Общи правила и условия за предоставяне на кредити за недвижими имоти на потребители, наричани за по-кратко „Общи условия”, и сключваните договори, посочените по-долу термини имат следното значение:

1.1. **Банката** или **Кредитор** е „Интернешънъл Асет Банк” АД, със седалище и адрес на управление: град София, СО – Район “Възраждане”, бул. “Тодор Александров” № 81-83, ЕИК 000694329.

1.2. **Кредитен договор** или **Договор** е договор за кредит за недвижим имот, сключван между „Интернешънъл Асет Банк” АД и Потребителя, на основание Закона за кредитите на недвижими имоти на потребители, към който са приложими настоящите Общи условия, Тарифата за лихвите, таксите и комисионите за физически лица, (наричана по-долу „Тарифата”).

1.3. **Потребител** е физическо лице - страна по договор за кредит за недвижим имот, който при сключване на договора действа извън рамките на своята търговска, стопанска или професионална дейност.

1.4. **Кредит, Общ размер на кредита** или **Главница** е максималният размер (лимит) или обща сума предоставена от Банката на Потребителя за ползване в национална или чуждестранна валута, на основание кредитния договор.

1.5. **Кредитна сделка** е съвкупността от договорни отношения, възникващи между страните във връзка с индивидуално договорените условия на кредита и предоставените обезпечения.

1.6. **Общи разходи по кредита** са всички разходи по кредита, вкл. лихви, комисиони, такси и всички други видове разходи, пряко свързани с Договора, които са приложими от Кредитора и които Потребителят трябва да заплати, вкл. разходите за допълнителни услуги, свързани с Договора, застрахователни премии (когато същите се заплащат от Потребителя) и разходите по оценка на обезпечението. Общият разход по кредита не включва нотариални такси, както и такси за вписване при прехвърлянето на собствеността на недвижим имот и разходите, които потребителят заплаща при неизпълнение на задълженията си по Договора.

1.7. **Обезпечение** – ипотека върху недвижим имот или върху вещно право, собственост на Потребителя и/или на трето задължено лице

1.8. **Кредит за недвижим имот** е кредит, обезпечен с ипотека или кредит, чиято цел е придобиване или запазване на вещно право върху недвижим имот.

1.9. **Трето задължено лице** е физическо лице или юридическо лице, страна по кредитния договор/допълнително споразумение към него или страна по свързан договор, което може да е:

1.9.1. **солидарен длъжник (съдлъжник)** - лице, което на основание чл. 101 от Закона за задълженията и договорите (ЗЗД) и при условията на чл. 121-127 от ЗЗД и чл. 304 от Търговския закон отговаря солидарно с Потребителя за изпълнение на задълженията му за погасяване на кредита, ведно с разходите по кредитната сделка.

1.9.2. **поръчител** - лице, което при условията на чл. 138-148 от ЗЗД отговаря солидарно с Потребителя за изпълнение на задълженията му да погаси кредита, ведно разходите по кредитната сделка.

1.9.3. **ипотекарен длъжник** - лице, различно от Потребителя, собственик на недвижимия имот, предоставен като обезпечение по кредитната сделка.

1.10. **Собственик на обезпечението** е ипотекарният длъжник и/или Потребителя, в случай че предоставеното по кредитната сделка обезпечение е собственост на Потребителя

1.11. **Свързани договори** са договори/споразумения, сключвани между Банката и Потребителя като собственик на обезпечението и/или между Банката и третите задължени лица, с които се учредяват обезпеченията по конкретната кредитна сделка.

1.12. **Страни по кредитната сделка** или **Страните** са лицата подписали с Банката Договора и свързания/те договор/и по кредитната сделка.

1.13. **Обща сума, дължима от потребителя**, е сборът от общия размер на кредита и общите разходи по кредита за потребителя.

1.14. **Кредит в чуждестранна валута** е договор, при който кредитът е деноминиран във валута, различна от валутата, в която Потребителят получава доход или държи активи, от които кредитът ще се погасява или е деноминиран във валута, различна от валутата на държавата-членка, в която Потребителят е пребивавал към момента на сключване на договора или в която е обичайното му местопребиваване.

1.15. **Референтен лихвен процент** е пазарен индекс, изрично посочен в Договора, използван като основа за изчисляване на приложимия към Договора променлив лихвен процент.

1.16. **Разходи по кредитната сделка** са общите разходи по кредита и разходите, които Потребителят дължи при неизпълнение на задълженията си по договора (съдебни разходи, свързани със спорове по кредитната сделка, в т.ч. във връзка съдебни спорове със запазване на учреденото обезпечение и заплащане на адвокатски хонорар; разноски направени от Банката, свързани със събиране на вземанията на Банката и окончателното погасяване на кредита, в т.ч., но не само, всички разходи, плащани от Банката в хода на производствата по принудително събиране на вземанията).

II. СКЛЮЧВАНЕ НА ДОГОВОР. УСЛОВИЯ ЗА УСВОЯВАНЕ

Чл. 2. (1) За всеки предлаган от Банката кредит за недвижим имот, Банката дава на Потребителя право на избор:

1. да сключи кредитен договор, при който Банката се удовлетворява изцяло и окончателно до размера на обезпечението след принудително изпълнение върху обезпечението по съдебен ред или след продажба от Потребителя със съгласие на Банката, или

2. да сключи кредитен договор, при който при принудително изпълнение Потребителят носи отговорността по чл. 133 от Закона за задълженията и договорите.

(2) След извършване на избора, съгласно ал. 1, Потребителят сключва с Банката Договор, съобразен с конкретния избор на Потребителя.

Чл. 3. (1) Потребителят има право да усвоява суми от кредита еднократно или на траншове, съгласно условията на Договора.

(2) Потребителят може да усвоява сума по кредита до максималния размер, определен в Договора, след като са изпълнени следните условия:

1. Потребителят е титуляр на разплащателна сметка в Банката, по която ще се извършват тегления на заемни средства и ще се заверяват погашенията и е подписал договор за кредит;

2. депозирани са писмено искане за ползване на суми по кредита;

3. платени са таксите и комисионите съгласно Тарифата;

4. учредени са по установения в законодателството ред договорените обезпечения и е депозирани удостоверение (в оригинал), от което да е видно, че Банката е първи по ред ипотекарен

кредитор и върху предмета на обезпечението няма вписани други противопоставими на Банката права;

5. предоставеното обезпечение е застраховано в полза на Банката;

6. предоставени са необходимия брой съгласия за директен дебит;

7. представени са всички други изискуеми документи съгласно Договора, ако е приложимо.

(3) Срокът за усвояване на кредита се определя в Договора. При направено писмено и обосновано искане от страна на Потребителя, срокът на усвояване на сумата/ на отделните траншове може да бъде удължен, (без промяна на крайния срок на погасяване), за което Банката и Потребителят подписват нов погасителен план.

III. КРЕДИТИ В ЧУЖДЕСТРАННА ВАЛУТА

Чл. 4. (1) При кредит в чуждестранна валута, когато неизплатената част от общата сума, дължима от Потребителя, или размерът на погасителните вноски се променят с повече от 20 на сто от размера, получен при прилагане на обменния курс на БНБ към деня на сключване на Договора, Банката уведомява Потребителя за промяната на посочения в договора адрес за кореспонденция.

(2) Банката уведомява Потребителя за правото му да превалутира кредита при условията на чл. 5, ал. 2, за което страните договарят нов погасителен план.

Чл. 5. (1) При кредит в чуждестранна валута, Потребителят има право да превалутира кредита във:

1. валутата, в която основно получава доходи или притежава активи, от които кредитът трябва да бъде погасен, както е било установено при извършване на последната оценка на кредитоспособността на Потребителя или

2. валутата на държавата членка, в която е обичайното му местопребиваване към момента на сключване на договора или в която е обичайното му местопребиваване.

(2) Потребителят може да упражни правото си на превалутиране по ал. 1 във валута, в която Банката предлага кредити, като същата извършва превалутирането по обменния курс, приложим от Банката, в деня на промяна на валутата.

IV. ЛИХВИ, ТАКСИ И КОМИСИОНИ

Чл. 6. (1) Начинът на формиране на годишния лихвен процент, конкретният вид и размер се определят в Договора.

(2) Лихвеният процент може да бъде фиксиран и променлив. Когато годишният лихвен процент е променлив, той се определя като сбор от лихвена база и надбавка.

(3) Лихвената база е референтен лихвен процент, представляващ пазарен индекс, съгласно *Методика за изчисляване на референтен лихвен процент, за кредити на физически лица-потребители* (Методиката). Методиката се описва в Договора, като след сключването му същата не може да бъде изменяна едностранно от Банката.

(4) Когато годишният лихвен процент е определен като сбор от лихвена база и надбавка, за определянето на лихвения процент се взема стойността на лихвената база, съобразно Методиката и Договора, и надбавката, определена в Договора. Фиксираната надбавка не подлежи на едностранна промяна от Банката за срока на Договора. При условията на посочената в договора Методика се променя размерът на референтния лихвен процент. За промяната Потребителите се уведомяват по реда на чл. 7, ал. 1.

(5) Първоначалният период на олихвяване започва от датата на първо усвояване по кредита. Всеки следващ период на олихвяване започва от първия ден на следващия календарен период съобразно приложимия лихвен процент.

Чл. 7. (1) За настъпили промени в референтния лихвен процент, приложим към сключения договор, Потребителите се считат обвързани от датата на тяхното влизане в сила. Актуализираният съгласно Методиката размер на приложимите референтни лихвени проценти и самата се обявяват в банковите салони и се публикуват на Интернет страницата на Банката – www.iabank.bg.

(2) С промяната на действащия към съответния период на олихвяване референтен лихвен процент, автоматично се променят лихвените условия по кредита при запазване на договорната надбавка. В случай на промяна в размера на вноските, Банката предоставя на Потребителя при поискване нов погасителен план.

(3) При несъгласие от страна на Потребителя с актуализирания размер на лихвения процент, той има право в 30 (тридесет) дневен срок, считано от датата на обявяване на актуализацията, предсрочно да погаси задълженията си по кредита, ведно с уговорените първоначални лихви за срока на фактическото ползване на средствата по кредита, без да заплаща такса за предсрочно погасяване. Банката може да предостави и по-дълъг срок за предсрочно погасяване, за което уведомява Потребителя.

(4) В случай на превалутиране на кредита, лихвената база се променя на съответната база, посочена в Методиката.

(5) (нов., Протокол № 15 / 28.06.2017 г. на УС) С подписването на съответния кредитен и свързан договор, страните по кредитната сделка изрично се съгласяват същите да запазят действието си в случай на отпадане или замяна на приложимия към кредитната сделка пазарен индекс. В тези случаи кредитите ще се олихвяват, считано от определена от Банката дата, при лихвена база представляваща пазарен или друг индекс, съобразно разработен от Банката План за определяне на действията, които ще се предприемат в случай на съществена промяна на използваните пазарни индекси или спиране на тяхното изготвяне. Банката се задължава да уведоми за промяната страните по кредитната сделка в банковите салони и на Интернет страницата на Банката, като промените стават задължителни за тях с влизането им в сила, без да е необходимо подписване на анекс. Ако страните по кредитната сделка не приемат промяната в лихвената база, те са длъжни в едномесечен срок от уведомлението, да информират Банката и да платят всички дължими суми по договора, без да дължат такса за предсрочно погасяване.

Чл. 8. Договореният годишен лихвен процент се начислява ежедневно на база 365/360 дни от датата на фактическото ползване на кредита и се дължи до пълното погасяване на кредита.

Чл. 9. (1) При забава в погасяването на главница по кредита, Банката начислява само върху просрочената сума, за времето на забава, обезщетение за забава в размер на законната лихва.

(2) При обявяване на част/целия кредит за предсрочно изискуем, Банката начислява върху размера на предсрочно изискуемата главница обезщетение в размер на законната лихва. Обезщетението се дължи от датата на предсрочната изискуемост на кредита до окончателното погасяване на предсрочно изискуемата сума, включително при събирането му по съдебен ред или друг начин на принудително изпълнение.

Чл. 10. (1) Потребителят заплаща на Банката всички дължими такси и комисиони по кредита посочени по вид и размер в Тарифата и в Договора.

(2) Всички разходи по кредитната сделка се заплащат от Потребителя или са за негова сметка. Ако общите разходи по кредита не бъдат заплатени от Потребителя, същите са за сметка на отпуснатия кредит, а ако няма неусвоена сума от кредита, тези разходи се извършват от Банката за сметка на Потребителя и са дължими незабавно от него. Разходите, свързани с имуществото прието като обезпечение по кредитната сделка, се приемат в отношенията с Банката за разходи за сметка на Потребителя. Изплатената за сметка на Потребителя сума за който и да е от разходите по кредитната сделка, ако не е за сметка на отпуснатия кредит, се олихвява със законната лихва от датата на плащане от Банката до издължаването ѝ. В случай че разходи по кредитната сделка са заплатени от Банката, Потребителят/Солидарният длъжник/Поръчителят се уведомяват на адресите им за кореспонденция.

(3) Всички дължими такси, комисиони и други разходи по кредитната сделка остават дължими до окончателното им погасяване в пълен размер, в т.ч. по реда на принудителното изпълнение, ведно със следващите се върху тях законни лихви.

Чл. 11. (1) Годишният процент на разходите (ГПР) по кредита представлява общите разходи по кредита, настоящи или бъдещи (лихви, други преки или косвени разходи, комисиони), изразени като годишен процент от общия размер на предоставения кредит.

(2) Годишният процент на разходите по даден кредит се определя в зависимост от вида, конкретния срок и сума на кредита. Точният размер на ГПР по кредита и общата сума, дължима от потребителя, изчислени към момента на сключване на договора за кредит се посочват в Договора.

V. УСЛОВИЯ ЗА ИЗДЪЛЖАВАНЕ

Чл. 12. (1) Срокът за ползване и погасяване на кредита се определя в Договора.

(2) Потребителят е длъжен да погасява дължимите суми при условията на договора и погасителния план.

(3) Дължимите договорни лихви се изплащат от Потребителя/Солидарния длъжник/Поръчителя ежемесечно в последния ден на текущия месец (деня на олихвяването).

(4) През гратисния период за плащания по главницата се издължават само начислените лихви по главницата.

Чл. 13. (1) В случай на направено писмено искане от страна на Потребителя, срокът на ползване и погасяване на кредита може да бъде удължен с подписване на анекс към Договора, при наличие на следните условия:

1. оценката на кредитоспособността на Потребителя показва, че Потребителят ще може да изпълнява задълженията си по Договора за кредит и при променените условия;

2. изпълнени условия на решението на Кредитния съвет относно предоговарянето на кредитната сделка;

3. преценка и съгласие на Банката.

(2) Банката извършва оценка на кредитоспособността на Потребителя въз основа на представени финансови и други документи, поискани от нея.

(3) Ако по преценка на Банката оценка на кредитоспособността на Потребителя е незадоволителна и/или той не е изпълнявал коректно и точно задълженията си по Договора и/или други договори с Интернешънъл Асет Банк АД, Банката има право да не разреши усвояването и/или издължаването на отпуснатия кредит за нов срок, като в този случай крайният срок за усвояването и/или издължаването на всички дължими суми е последно договорения между

страните.

Чл. 14. При частично плащане по договора от страна на Потребителя, с постъпилата сума първо се погасяват разходите по кредитната сделка, след това такси и комисиони по банковата сметка, чрез която се обслужва кредита, след това законната лихва върху неплатените в срок такси и/или комисиони, такси и комисиони по обслужване на кредита, дължимо обезщетение върху главницата, просрочени лихви, просрочена главница, редовна лихва, редовна главница. Ако кредитът е предсрочно изискуем, съдебните разноски се погасяват преди всички останали вземания.

Чл. 15. Когато падежът е в неработен ден, Потребителят издължава дължимата сума по кредита в следващия работен ден след датата на падежа.

Чл. 16. С подписване на Договора Потребителят дава писмено съгласие за директен дебит в полза на Банката съгласно глава III, раздел III от Наредба № 3 на БНБ за условията и реда за изпълнение на платежни операции и за използване на платежни инструменти за размера на главницата, лихвите, таксите, комисионите и другите разходи по кредитната сделка от сметките си, въз основа на което Банката може да издължава едностранно - в деня на падежа или след него, изискуемите суми по Договора, като задължава служебно сметките му в национална и чуждестранна валута при Интернешънъл Асет Банк АД и/или други банки. При служебно погасяване с валута, различна от валутата на Договора, Банката извършва служебно превалутиране на сумите по курс "купува" за деня на сделката за съответния вид валута, като всички комисиони и курсови разлики са за сметка на Потребителя.

Чл. 17. (1) При предсрочно погасяване на кредита (частично или пълно погасяване), преди изплащане на 12 месечни погасителни вноски от усвояване на кредита, Потребителят дължи на Банката комисиона в размер на 1% от предсрочно погасената сума по кредита. Когато Потребителят погаси кредита (частично или пълно) след изплащане на 12 месечни погасителни вноски от усвояването му, същият не дължи на Банката обезщетение или неустойка за предсрочното погасяване.

(2) Под погасителни вноски, съгласно ал. 1 се приемат вноски по кредита, с които се намалява размера на главницата.

VI. ОБЕЗПЕЧЕНИЯ

Чл. 18. (1) Собственикът на обезпечението има следните задължения:

1. в случай, че обект на ипотеката е незастроен поземлен имот и няма одобрен инвестиционен проект и разрешение за строеж за изграждане на обект/и в същия - да не учредява право на строеж в полза на трето лица в имота обект на ипотеката, както и да не извършва каквито и да било строителни работи в същия, без предварително изрично писмено съгласие на Банката. Незабавно след одобряване на строителните книжа следва да бъде учредена ипотека в полза на Банката върху обекта/ите, който/които ще се изгради/ят в ипотекирания имот;

2. в случай, че обект на ипотеката е неурегулиран поземлен имот, действия за урегулирането му могат да се предприемат само след предварително писмено съгласие на Банката, в който случай се учредява ипотека в полза на Банката върху поземления имот, след урегулирането му по установения в закона ред и уреждане на всички сметки във връзка с регулацията;

3. да не изменя по какъвто и да е начин статута на имота, предмет на ипотеката, в т.ч. промяна на граници, кадастрален идентификатор, разделяне/сливане на поземлени имоти и др.

4. да се осигури друго/и лице/а, различно от собственика на имота, да не извършва/т разноски за запазване или подобрене на имота, за което собственикът на имота попълва съответна декларация (по образец на Банката).

(2) Собственикът на обезпечението се задължава до окончателното погасяване на кредита, лихвите, таксите и комисионите по него, да не прехвърля собствеността, да не учредява вещни права по какъвто и да е начин в полза на трети лица върху учреденото обезпечение, да не допуска действия, които могат да доведат до намаляване размера на учредените обезпечения, да затруднят или препятстват възможността за събирането им, или по друг начин да увредят интересите на Банката.

(3) (изм., Протокол № 5 / 28.02.2017 г. на УС) Потребителят се задължава да представи на Банката оценка на предлаганите обезпечения от сертифицирани оценители от предоставен от Банката на Потребителя списък на оценители. В срока на действие на кредитния договор Потребителят се задължава да представя на Банката актуализация / допълнителна експертна оценка на приетото обезпечение по кредитната сделка преди всяко анексиране на договора, но най-малко, както следва: на всеки 24 месеца – за жилищните имоти; на всеки 12 месеца – за другите видове недвижими имоти. При необходимост, по преценка на Банката, посочените срокове могат да бъдат промени.

(4) Разходите за оценката и актуализацията ѝ са изцяло за сметка на Потребителя съгласно чл. 10, ал. 2 и 3.

Чл. 19. Банката може да изиска и при съгласие Потребителят издава запис на заповед, платим без разноски и протест, за сума в размер на главницата по кредита или част от нея, лихва в размер, определен в Договора, с падеж и срок за предявяване не по-малко от 30 (тридесет) дни след падежа на кредита и с текст по образец на Банката. Задължението по записа на заповед може да бъде авалирано от лице, одобрено от Банката. Записът на заповед се актуализира относно дължимата сума с всяко погасяване по кредита.

Чл. 20. (1) Собственикът на имуществото се съгласява учреденото от него обезпечение да продължи да обезпечава кредита по Договора, независимо от последващи промени в него, касаещи удължаване на срока за ползване и/или издължаване на кредита и/или актуализация на лихвения процент, съответно промяна във вида на лихвената база и/или промяна в надбавката, както и при промяна на други условия по Договора, включително при превалутиране или реструктуриране на кредита, като Банката има право да събира всичките си непогасени, изискуеми вземания, основани на Договора и анексите към него и след промените в него.

(2) Учредените обезпечения се освобождават при издължаване на кредита и всички разходи по кредитната сделка, след искане на Потребителя, и заплащане на разходите за заличаване от Потребителя.

(3) Разходите, свързани с учредяване/заличаване на обезпеченията по Договора, не се включват при изчисляване на ГПР по кредита, като размерът на същите се определя съгласно тарифата на съответната институция, пред която се осъществяват необходимите действия за учредяване, съответно заличаване на учредените обезпечения.

Чл. 21. (1) Ако в срока на действие на Договора, съгласно заключение на независима експертна оценка, стойността на обезпечението е недостатъчно, Потребителят попълва недостига при първа писмена покана в срок до 10 дни или намалява задължението си до размера, определен от Банката.

(2) Обезпечението по кредитната сделка се счита за недостатъчно когато същото е намаляло под минимално изискуемия от Банката марж от 120% (съотношението между приетата от Банката стойност на обезпечението и редовната главница по договора за кредит).

VII. ЗАСТРАХОВКИ

Чл. 22. (1) Потребителят се задължава да застрахова приетите от Банката като обезпечения имоти за всички относими застрахователни рискове, в полза на Банката, за срока до пълното погасяване на кредита.

(2) При наличие на валидна застрахователна полица към датата на сключване на договора, собственикът на обезпечението прехвърля на Банката правото да получи застрахователното обезщетение.

(3) Застрахователните премии следва да бъдат изплатени в пълен размер за целия срок на застраховката, като пред Банката се представи и съответен официален документ от застрахователя за платените премии. Ако срокът на застраховката изтече преди задължението по договора да е изцяло погасено и в Банката не са представени доказателства за продължаване срока на застраховката или сключването на нова такава, Банката има право да застрахова имуществото за сметка на Потребителя. Разходите за заплащане на застрахователната премия от Банката и всички други разходи по сключването на застраховката от Банката са дължими при условията на чл. 10, ал. 3.

(4) Условията по ал. 3 са приложими в случай че, съобразно конкретния кредитен продукт, застраховката се заплаща от Потребителя.

Чл. 23. (1) При настъпване на застрахователно събитие, което засяга имуществото – обект на обезпечение, собственикът на обезпечението се задължава своевременно да извърши всички предписани от Кодекса за застраховането и договора за застраховка действия за получаване на застрахователно обезщетение, както и да съдейства на Банката, ако същата следва да извърши необходимите действия.

(2) При настъпване на застрахователно събитие, Банката получава застрахователната сума. С получената сума Банката погасява съответната част от задължението до размера на получената сума.

(3) Ако застрахователното обезщетение надвишава размера на задълженията, положителната разлика се предава на собственика на обезпечението. Ако кредитът не е изцяло усвоен, Банката има право да откаже усвояването на такава част от кредита, която се равнява на размера на щетата.

(4) Ако застрахователното обезщетение не покрива размера на задълженията, за остатъка от сумата по кредита, Банката договаря с Потребителя нов погасителен план.

VIII. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА БАНКАТА

Чл. 24. Банката има право:

1. да иска и получава от Потребителя пълна, вярна, точна и коректна информация за финансовото му състояние във всеки един момент;

2. да извършва проверки, свързани с наличието и състоянието на обезпечението и да иска актуализация на оценката на имота за сметка на Потребителя на всеки 12 месеца;

3. да бъде информирана предварително и незабавно за: всяка инициатива на Потребителя, когато последният получи кредит от друга банка, след този, по Договора, както и за размера, срока и условията по него; за започнало принудително изпълнение или наложена обезпечителна мярка

от страна на трето лице върху негово имущество, или имущество на третите задължени лица, както и за наложени запори върху банкови сметки в друга банка на Потребителя и третите задължени лица;

4. да събира служебно всички свои вземания, възникнали при и по повод изпълнението на Договора, от средствата по банковите сметки на Потребителя, независимо от вида на валутата;

5. да прихваща всяка дължима от нея в полза на Потребителя сума, включително и преди падежа ѝ срещу което и да е вземане на Банката от Потребителя по някой от договорите му с нея, без оглед на валутата на плащане, като се прилага обменния курс на Банката в деня на операцията;

6. да спре временно или да не разреши по-нататъшното усвояване на суми по кредита, при неизпълнение на което и да е условие по Договора и/или настоящите Общи условия;

7. да обяви част/цялото си вземане за предсрочно изискуемо при условията и последиците по

Раздел XI.

Чл. 25. Банката се задължава:

1. да предостави на Потребителя сума по кредита в размер, срокове и условия за плащане съгласно Договора и настоящите Общи условия;

2. да предоставя информация на Потребителя за движението по сметките му;

3. да предоставя безвъзмездно при поискване от Потребителя и/или третите задължени лица копие от сключения Договор и анексите към него, както и извлечение от сметката, по която се обслужва кредита под формата на погасителен план за извършените и предстоящите плащания;

4. да пази и не разкрива банковата тайна на Потребителя, освен в случаите и при условията, предвидени в действащото законодателство;

5. да поддържа актуална информацията относно настъпилите промени в Тарифата за лихвите, таксите и комисионите за физически лица, както и в лихвената база в банковите салони и на Интернет страницата на Банката.

IX. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ПОТРЕБИТЕЛЯ

Чл. 26. Потребителят има право:

1. да усвои кредита в сроковете и при условията, посочени в настоящите Общи условия и в Договора;

2. при поискване да получава от Банката информация за движението по сметката, чрез която се обслужва кредита;

3. да погаси предсрочно, преди договорния падеж, целия кредит или част от него, без за това да дължи наказателни такси и комисиони.

Чл. 27. Потребителят се задължава:

1. да осигури упражняването на правата на Банката по чл. 24, в т.ч. да предоставя писмено необходимата информация, незабавно след възникване на конкретното основание, без да е необходима покана от страна на Банката;

2. да ползва кредита само за целите, посочени в Договора и да извършва всички плащания съгласно условията и сроковете в Договора и настоящите Общи условия;

3. да плаща в срок всички данъци, такси и други държавни вземания, както и всички други задължения, които има като физическо лице, които при евентуално неплащане могат да доведат до обременяване на имуществото му;

4. да предоставя на Банката всяка поискана информация, свързана с финансовото му състояние;

5. Потребителят предоставя на Банката без за това да е нужно изрично искане:

5.1. в 7-дневен срок от настъпване на промяна в предоставените пред Банката данни и информация, свързани с личната идентификация, съответните удостоверителни документи;

5.2. всяка промяна на данните и информацията, предоставени пред Банката за сключване на Договора, свързани с платежоспособността, в това число доходи и задължения;

5.3. предявяване на искиове, насочени срещу него или третите задължени лица, или са солидарни длъжници или поръчители, или върху приетото като обезпечение имущество, както и за образувани изпълнителни или обезпечителни производства срещу тези лица.

6. да заплаща всички разходи по кредитната сделка съгласно Договора и Тарифата.

X. ОТГОВОРНОСТ НА ТРЕТИТЕ ЗАДЪЛЖЕНИ ЛИЦА

Чл. 28. (1) Солидарният длъжник и Поръчителят отговарят с цялото си имущество за погасяването в договорения срок на усвоения от Потребителя кредит и всички разходи по кредитната сделка при условията на договора и настоящите Общи условия. Те са длъжни да предоставят всяка поискана от Банката финансова и друга информация, включително относно претенциите на трети лица към тях/тяхно имущество, както и да осигуряват упражняването правата на Банката по настоящите Общи условия и договора.

(2) Третите задължени лица –ипотекарни длъжници, отговарят за погасяването на усвоения от Потребителя кредит, дължимите към него лихви, такси, комисиони и всички дължими разходи до размера на предоставеното от тях обезпечение.

(3) Предвидените в настоящите Общи условия начини за уведомяване на страните при промяна в параметри на кредитна сделка се отнасят и до третите задължени лица.

XI. ПРОСРОЧИЕ ПО КРЕДИТА. ПРЕДСРОЧНА ИЗИСКУЕМОСТ

Чл. 29. (1) Забавата в погасяването на лихва и/или главница по кредита е основание за отнасяне размера на непогасената сума в просрочие.

(2) В случаите по ал. 1 Банката изпраща на адресите на страните по кредитната сделка информацията относно:

1. броя на плащанията, които са просрочени или частично погасени, и общия размер на просрочената сума;

2. общия размер на непогасената част от общата сума, дължима от Потребителя;

3. размера на обезщетението за забава за просрочените плащания;

4. последиците за Потребителя при просрочие на вноските.

(3) В определен от Банката срок Кредиторът и Потребителят могат да се договорят относно необходимите действия за преодоляване на затрудненията на Потребителя при погасяване на кредита.

(4) Потребителят дължи на Банката обезщетение за времето на забава в размера и при условията на чл. 9, ал. 1.

Чл. 30. (1) Банката има право да обяви част/ целия кредит за предсрочно изискуем, когато:

1. Потребителят е изпаднал в просрочие и в дадения му от Банката срок не е постигнал договореност с Банката по чл. 29, ал. 3;

2. Потребителят предоставя неверни декларации и сведения пред Банката;

3. Потребителят изпадне в забава при изпълнението на което и да е свое задължение по Договора за повече от 30 /тридесет/ календарни дни;

4. обезпечението по кредита стане недостатъчно и след писмена покана от страна на Банката то не бъде попълнено от Потребителя до необходимия размер, чрез сключване на съответните договори в срок до 10 (десет) работни дни от поканата;

5. в случай, че върху сметката на Потребителя, по която се обслужва кредита, бъде наложен запор и/или започнат действия на принудително изпълнение от страна на трето лице или бъдат предприети и/или наложени други обезпечителни или изпълнителни мерки върху имуществото предоставено като обезпечение на дълга по Договора;

6. настъпи изменение във финансовото състояние на Потребителя или третото задължено лице, което според Банката може съществено да засегне платежоспособността на Потребителя, предмета на обезпечението и възможността му да изпълнява задълженията си по Договора и настоящите Общи условия, съответно правото на Банката да се удовлетвори от даденото ѝ обезпечение (*в т.ч. прекратяване на трудовото/служебното му правоотношение, вкл. при наличие на предизвестие за прекратяване, освен в случаите на възникване на ново трудово/служебно правоотношение, сключване на граждански договор или договор за управление, не по-малко от 90% от размера на възнаграждението, отчетено при сключване на договора*);

7. Потребителят не изпълнява което и да е от задълженията си по Договора и настоящите Общи условия.

8. при смърт или трайна загуба на трудоспособност на Потребителя, както и при поставянето му под пълно или ограничено запрещение.

(2) Потребителят дължи на Банката обезщетение върху предсрочно изискуемата сума в размера и при условията на чл. 9, ал. 2.

Чл. 31. В случай на принудително изпълнение Банката има право по свой избор и преценка:

1. да пристъпи едностранно, без предизвестие, към незабавно събиране на изискуемите суми, в т.ч. разходи по кредитната сделка, главници, предвидени в Договора, като събере пълния размер на изискуемите вземания от разкритите в Интернешънъл Асет Банк АД и/или в други банки банкови сметки на Потребителя/Солидарния длъжник/Поръчителя, включително с право на откупуване на чуждестранната валута по съответния курс на Интернешънъл Асет Банк АД в деня на операцията и с право едностранно да наруши депозитните договори в Интернешънъл Асет Банк АД на Потребителя/Солидарния длъжник/Поръчителя преди падежа в едно със следващите се за титуляра последици съгласно условията на депозитните договори.

2. да пристъпи към удовлетворяване на вземанията си чрез принудително изпълнение върху даденото обезпечение или върху цялото имущество на Потребителя в съответствие с вида отговорност, избрана от Потребителя по чл. 2 от настоящите Общи условия.

3. да предприеме други законосъобразни действия, които счете за подходящи, с цел събиране на вземанията си по Договора.

Чл. 32. (1) В случай, че при мониторинг на кредитоспособността на Потребителя са установени неизпълнения по Договора, съответно наличие на обстоятелства, поставящи под съмнение възможността на Потребителя да обслужва задълженията си точно и в срок, Банката може да не

обявява кредита за предсрочно изискуем, а преустановява усвояване на суми от кредита, за което. Банката уведомява писмено Потребителя на адреса за кореспонденция, посочен в Договора.

(2) В случаите по ал. 1 страните по кредитната сделка договарят нов погасителен план, а при несъгласие Потребителят има право да погаси усвоените суми и следващите се върху тях разходи по кредитната сделка в пълен размер, след което да прекрати Договора.

XII. ДЕКЛАРАЦИИ И ПОТВЪРЖДЕНИЯ

Чл. 33. Като условие за сключване на Договора Потребителят прави към датата на сключването му следните декларации и потвърждения, за които ще се счита, че са направени отново и са препотвърдени към съответната дата на всяко ползване на суми от кредита и на всяка дата за издължаване, освен ако Банката не е била предварително уведомена за междувременно настъпила промяна:

1. цялата информация, предоставена при договаряне на кредита, е вярна и пълна и Потребителят не е пропуснал да информира Банката относно каквито и да било съществени факти, за които му е била поискана информация;

2. Потребителят не е страна по съдебни, имуществени и наказателни производства и не са му известни никакви предстоящи или възможни претенции или предстоящи събития, които биха могли да попречат при изпълнението на задълженията по настоящия договор;

3. разкрил е пред Банката всички свои задължения и не е в забава по някое от тях;

4. сключването на Договора и отпускането на средства по кредита няма да има за резултат неизпълнение на задължения по или противоречие с друг договор;

5. средствата от кредита се използват по предназначението посочено в Договора.

XIII. ИЗМЕНЕНИЯ В ОБЩИТЕ УСЛОВИЯ И ДОГОВОРА

Чл. 34. (1) Интернешънъл Асет Банк АД запазва правото си да променя Тарифата, като обявява промените чрез поставянето им в банковите салони и публикуването им на официалната Интернет страница на Банката – www.iabank.bg.

(2) Съдържанието на Договора може да бъде изменяно и допълвано само по взаимно съгласие на страните, изразено в писмена форма.

Чл. 35. (1) Банката има право да променя настоящите Общи условия. Уведомлението за изменение в настоящите Общи условия се извършва от Банката до страните по кредитната сделка, в 7-дневен срок от влизане в сила на изменението, на посочените в договорите адреси за кореспонденция, телефон или електронна поща.

(2) Потребителите ще се смятат за обвързани от промените, освен ако в срок до 1 (един) месец от получаване на уведомлението за промените по ал. 1, изрично и писмено не уведомят Банката, че не приемат тези промени.

(3) В случай, че Потребител не приема предложените промени, същият има право и следва, с отправяне на изрично писмено уведомление до Банката, в срок до 1 (един) месец от получаване на уведомлението за промените по ал. 1, или да прекрати договора без да носи отговорност за разноси и обезщетения, или да уведоми Банката че ще продължи да изпълнява договора при действащите преди изменението Общи условия.

(4) В случай че настоящите Общи условия бъдат променени на основание дадени указания от Комисията за защита на потребителите, Банката уведомява страните по кредитната сделка в 7-дневен срок от влизане в сила на изменението, на посочените в договорите адреси за

кореспонденция, телефон или електронна поща. Променените Общи условия заменят автоматично първоначално предоставените и подписани от страните Общи условия. Потребителят ще се счита за обвързан с променените Общи условия, без да е необходимо извършване на допълнителни действия. При несъгласие с променените Общи условия, Потребителят имат право да прекратят незабавно кредитния си договор.

Чл. 36. (1) Страните по кредитната сделка носят отговорност за точността на предоставените на Банката данни за адрес за кореспонденция, телефон и електронна поща (e-mail).

(2) Уведомлението по телефон се извършва чрез изпращане от Банката на SMS известие за изменение на Общите условия.

XIV. ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§. 1. Всички писмени съобщения между страните по кредитната сделка се считат за редовно връчени когато бъдат получени на ръка от адресата срещу подпис или когато бъдат доставени на посочените в договорите адреси с препоръчано писмо с обратна разписка, включително когато съответният връчител удостовери по надлежен начин, че пратката е била доставена до адреса, но адресатът не е бил намерен. Страната, която промени адреса си, е длъжна да уведоми писмено другите страни. В противен случай съобщенията ще се считат за валидно връчени на стария адрес. Страните приемат да приравнят съобщенията, изпратени на посочения в съответния договор e-mail адрес, на писмени съобщения предвидени в настоящите Общи условия и същите да се считат за валидно връчени на съответната страна с изпращането им до адресата. Отговорност на страните по кредитната дейност е да следят периодично за получаването на съобщения от Банката на посочената от всеки електронна поща.

§. 2. Общите условия са неразделна част от Договора като при различие между разпоредбите на настоящите Общи условия и договора за кредит се прилагат клаузите на сключения договор.

2.1. При сключване на Договор, на Потребителя се предоставя подписан от Банката екземпляр от настоящите Общи условия. Общите условия и Тарифата за лихвите таксите и комисионите за физически лица са на разположение на клиентите на Банката по всяко време в банковите салони и на Интернет страницата на Банката. При сключване на Договор страните по кредитната сделка подписват декларация, че са запознати с Общите условия и са се съгласили с тях (Приложение № 1 към настоящите Общи условия).

§. 3. За неуредените в настоящите Общи условия въпроси се прилагат разпоредбите на действащото в страната законодателство. При противоречие на клауза от настоящите Общи условия с разпоредба на действащото законодателство ще се прилага законната уредба. Ако някоя клауза от настоящите Общи условия и/или Договора бъде обявена за недействителна или неприложима или бъде отменена, то това не води до недействителност или неприложимост на целите Общи условия и на целия Договор.

§. 4. С подписването на Договора Потребителят, Солидарният длъжник и Поръчителят дават своето конкретно, изрично и информирано съгласие Банката, в качеството ѝ на администратор на лични данни по смисъла на Закона за защита на личните данни (ЗЗЛД), да обработва информация, индивидуализираща всеки един от тях при стриктно спазване на изискванията на ЗЗЛД, в т.ч. за събиране на евентуално възникнали задължения на Потребителя във връзка с договора (когато това е приложимо) и декларират, че Банката им е предоставила информация по чл.19 и 20 от ЗЗЛД. Банката обработва личните данни на своите клиенти-потребители в изпълнение на нормативно установено задължение.

4.1. Потребителят, Солидарният длъжник и Поръчителят имат право на достъп до предоставените от тях лични данни както и право да искат заличаване, коригиране или блокиране на личните им данни, за което са предварително информирани.

§. 5. С подписването на Договора Потребителят, Солидарният длъжник и Поръчителят дават своето съгласие, през целия период на действие на договора за кредит, Банката да изисква от НАП, НОИ, ЦКР и други бази данни и респективно да получава намиращите се в техните системи данни за доходите и извършените осигурителни плащания от Потребителя, Солидарния длъжник и Поръчителя, както и правото да прави запитвания и да получава данни относно гражданската регистрация на Потребителя, Солидарния длъжник и Поръчителя от Национална база данни „Население“, включително посредством услугите на трето лице.

§. 6. С подписването на Договора Потребителят дава изричното си съгласие Банката, по своя преценка, да прехвърли вземането си по настоящия договор на трети лица – цесионери или други лица, на които е възложено събирането на дълга (при наличие на такъв).

§. 7. Всички спорове се решават от страните чрез преговори и постигане на съгласие, а ако това е невъзможно, се отнасят за решаване пред съда.

§. 8. Потребителят има право да подава жалби, свързани със спорове по Договора до Банката, Комисията за защита на потребителите и/или до Секторната помирителна комисия за разглеждане на спорове в областта на финансови услуги, включително и при предоставянето на финансови услуги от разстояние, свързани с предоставяне на потребителски и ипотечни кредити с адрес: гр. София 1000, пл. „Славейков” № 4а, тел. 02/ 9330 603, e-mail: adr.credits@kzp.bg и интернет адрес www.kzp.bg.

§. 9. Клиентите на Банката могат да се запознаят по всяко време в банковите салони и на Интернет страницата на Банката с Общите правила и условия за предоставяне на кредити за недвижими имоти на потребители и Тарифата на Банката. Преди и по време на подписване на Договора, в банковите салони и на Интернет страницата на Банката, на разположение на Потребителя се намират Общите условия и Тарифата. През целия период на действие на Договора Банката предоставя актуализираните Общи условия и Тарифа на разположение на Потребителя в банковите салони и на Интернет страницата, като при поискване същите му се предоставят и на хартиен носител.

XIV. ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§. 10. Настоящите Общи правила и условия за предоставяне на кредити за недвижими имоти на потребители са приети на 28.09.2016 г. от Управителния съвет на „Интернешънъл Асет Банк” АД и влизат в сила от 30.09.2016 г. Настоящите Общи условия са изпратени за одобрение от КЗП в изпълнение на задължението на Банката по чл. 148, ал. 3 от Закона за защита на потребителите.

§. 11. Настоящите Общи правила и условия за предоставяне на кредити за недвижими имоти на потребители са приложими към договори за кредит за недвижими имоти на потребители, сключени след 29.09.2016 г. За кредити за недвижими имоти на потребители, сключени до 29.09.2016 г. се прилагат съответно Общите правила и условия за потребителско, жилищно и ипотечно кредитиране на физически лица.

§. 12. Настоящите Общи правила и условия за предоставяне на кредити за недвижими имоти на потребители са изменени на 28.02.2017 г. от Управителния съвет на „Интернешънъл Асет Банк” АД и промените са в сила, считано от 01.03.2017 г.

§. 13. Настоящите Общи правила и условия за предоставяне на кредити за недвижими имоти на потребители са изменени на 28.06.2017 г. от Управителния съвет на „Интернешънъл Асет Банк“ АД и промените са в сила, считано от 01.07.2017 г.

Настоящите Общи условия, съдържащи 15 страници, са предоставени от Банката на другите страни по кредитната сделка на г.

За Банката:

За Потребителя:

За Солидарния длъжник:

За Поръчителя:

За Ипотечарния длъжник: