

Какво трябва да знаем при сключване на договор за ипотечен кредит

Поради обикновено дългия си срок и значително по-големия размер на кредита е необходимо добре да проучим условията на институцията, към която ще се обърнем за ипотечен кредит. Подобен вид кредити, освен банките, според Закона за кредитните институции (ЗКИ) имат право да предоставят и финансови институции вписани съгласно чл. 3а от същия закон в публичен регистър на БНБ.

Ако вече сте се уверили, че избраната от вас институция е регулирана от БНБ, може да проследите и други законови изисквания. От 2016г. е в сила Закона за кредити за недвижими имоти на потребители (ЗКНИП). Целта му е да осигури защита на потребителите. Може би не всеки потребител ще има възможност да прочете, а и да разбере този закон, затова ние от Лайт Финанси ще посочим най-важното, на което според нас трябва да се обърне внимание. Нека първо видим кой попада под обхвата на закона:

1. По смисъла на ЗКНИП ипотечен е кредитът на потребител, обезпечен с ипотека или друго сравнимо обезпечение върху недвижим имот, също така може и да е кредит, чиято цел е придобиване или запазване на вещно право върху недвижим имот.
2. Според разпоредбите на същия закон Потребител е всяко физическо лице, което при сключването на договор за кредит за недвижим имот, действа извън рамките на своята търговска, стопанска или професионална дейност.

За да сте сигурни, че условията по вашия договор за ипотечен кредит отговарят на ЗКНИП, то потърсете всички от задължителните компоненти, които трябва да съдържа договора ви за кредит като:

- 👉 Общ размер на кредита;
- 👉 Срок за изплащане;
- 👉 Лихвен процент – фиксиран или променлив, с описание как се формира променлив лихвен процент ;
- 👉 Годишен процент на разходите (ГПР¹) с подробна информация за всички разходи;
- 👉 Погасителен план и начини на погасяване;
- 👉 Обща сума, дължима от потребителя;
- 👉 Разходи при предсрочно погасяване.

¹ Годишният процент на разходите по кредита изразява общите разходи по кредита за потребителя, настоящи или бъдещи, изразени като годишен процент, изчислен на годишна база от общия размер на предоставения кредит. Годишният процент на разходите по кредита не може да бъде по-висок от 5 пъти размера на законната лихва по просрочени задължения в левове и в чуждестранна валута, определена с постановление на Министерския съвет.



Също така трябва да знаете, че според ЗКНИП:

- 👉 **Не може** да се изисква заплащане на такси и комисиони за действия, свързани с усвояване и управление на кредита.
- 👉 **Не може** да се събира повече от веднъж такса и/или комисиона за едно и също действие.
- 👉 Потребителят разполага със срок не по-малко от **14 дни** от получаването на проекта на договор за кредит, за да вземе решение за сключването на договора.
- 👉 При предсрочно погасяване на договор за кредит Потребителят заплаща такса в размер до едно на сто² от предсрочно погасената сума по кредита, когато кредитът е погасен преди изплащане на 12 месечни погасителни вноски от усвояването му. След този срок **не се дължи** такса при предсрочно погасяване.
- 👉 Когато потребителят забави дължимите от него плащания по кредита, обезщетението за забава **не може** да надвишава законната лихва³.

² Максималният размер на таксата за предсрочно погасяване е 1% от предсрочно погасената сума и то само през първата година от срока на заема.

³ Законната лихва по просрочени задължения в левове и в чуждестранна валута, определена с постановление на Министерски съвет, е в размер на основния лихвен процент на Българската народна банка плюс 10 процентни пункта. По данни на БНБ, ([виж тук](#)) от 02.2016г. до 09.2022г. включително основният лихвен процент е 0 (нула) процентни пункта. Основен лихвен процент в процентни пункта в сила след 09.2022г. обявен на интернет страницата на БНБ е както следва: 01.10.2022 - 0.49; 01.11.2022 - 0.59; 01.12.2022 - 1.30; 01.01.2023 - 1.42; 01.02.2023 - 1.82; 01.03.2023 - 2.17; 01.04.2023 - 2.47; 01.05.2023 - 2.77; 01.06.2023 - 2.96; 01.07.2023 - 3.12; 01.08.2023 - 3.29; 01.09.2023 - 3.53.

