Р Е П У Б Л И К А Б Ъ Л Г А Р И Я

Н А Р О Д Н О С Ъ Б Р А Н И Е

Проект

З А К О Н

за кредитите за недвижими имоти на потребители

Глава първа
ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 1. (1) Този закон урежда изискванията за предоставяне на кредити за недвижими имоти на потребители, условията и реда за регистрация на кредитните посредници и контрола върху тях.

(2) По смисъла на този закон кредити за недвижими имоти са 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.

Чл. 2. Законът има за цел:

1. да осигури защита на интересите на потребителите чрез създаване на условия за вземане на информирано решение за получаване на кредит за недвижими имоти на потребители;

2. да гарантира/осигури отговорно поведение от страна на кредиторите и кредитните посредници при предоставяне на кредити за недвижими имоти на потребители;

3. да насърчи отговорно поведение от страна на потребителите при вземане на кредит с цел предотвратяване на прекомерната им задлъжнялост.

Чл. 3. Разпоредбите на закона не се прилагат за:

1. договори за финансиране срещу собственост, при които кредиторът предоставя на потребителя еднократна сума, периодични и/или други плащания, срещу получаването на сума, произтичаща от бъдеща продажба на недвижим имот или на вещно право върху недвижим имот, и по които не се изисква връщане на предоставените суми до настъпването на едно или няколко определени събития в живота на потребителя, освен ако потребителят не изпълнява задълженията си по договора, в резултат на което кредиторът има право да прекрати договора;

2. договори за кредит, предоставяни от работодателя на работници и служители, които договори са извън предмета на неговата основна дейност, по които не се начислява лихва или годишният процент на разходите (ГПР) е по-нисък от преобладаващия на пазара и които не се предлагат на други лица;

3. договори за кредит, по които не се начисляват лихва и други разходи за потребителя, с изключение на разходите, пряко свързани с обезпечаване на вземането;

4. договори за кредит под формата на овърдрафт, когато кредитът трябва да бъде погасен в срок до един месец;

5. договори за кредит, които са в резултат на уреждане на спор в съда или пред друг установен орган в съответствие със закон;

6. договори за кредит, които се отнасят до разсрочено плащане на съществуващо задължение, за което потребителят не дължи разходи и които не са обезпечени с ипотека или друго сравнимо обезпечение върху недвижим имот;

7. договори за кредит, сключвани с ограничен кръг лица по силата на законови разпоредби в обществена полза, които са без лихва или са с лихва, по-ниска от преобладаващата на пазара, или при други условия, които са по-благоприятни за потребителя от преобладаващите на пазара, и при лихва, не по-висока от преобладаващата на пазара;

8. договори за кредит, сключвани от взаимоспомагателни каси и кооперации с техните членове, без лихва или при лихва, по-ниска от преобладаващата на пазара.

Чл. 4. При кредити по чл. 3, т. 7 и 8 кредиторите са задължени при установяване на преддоговорни отношения своевременно да предоставят на потребителя информация за основните характеристики, рискове и разходи, свързани с предоставянето на кредита.

Глава втора
ПРЕДОСТАВЯНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ

Раздел I

Предоставяне на обща информация

Чл. 5. (1) Кредиторите осигуряват на разположение на потребителите обща информация за договорите за кредити с цел да се дадат основни насоки на потребителите във връзка с вземането на информирано решение за кредит.

(2) Кредиторите, а когато е приложимо за съответния вид кредит, обвързаните кредитни посредници, осигуряват на разположение на потребителите по всяко време обща информация за предлаганите кредитни продукти, която съдържа:

1. данни, идентифициращи предоставящия информацията, включително постоянен адрес, съответно седалище и адрес на управление;

2. целите, за които може да се използва кредитът;

3. видовете обезпечения, включително, ако е приложимо, възможността тези обезпечения да се намират на територията на друга държава членка;

4. възможния срок на договора за кредит;

5. посочване, че след получаването на проекта на договор за кредит, потребителят разполага със срок най-малко 14 дни да вземе решение за сключване на договора за кредит;

6. вида на лихвения процент, фиксиран и/или променлив, приложим към кредита, заедно с кратко описание на характеристиките на фиксирания и/или на променливия лихвен процент, включително и свързаните с тях последици за потребителя;

7. когато кредитът се предоставя в чуждестранна валута или в няколко чуждестранни валути, посочване на валутата или валутите, както и разяснения на рисковете от възможни движения в обменния курс на чуждестранната валута, които могат да се отразят върху размера на дължимата от потребителя сума, с изключение на кредитите, предлагани в евро на потребители, чиито доход е в левове;

8. представителен пример за общия размер на кредита, общите разходи по кредита за потребителя, общата сума, дължима от потребителя, и годишния процент на разходите по кредита;

9. посочване, че са възможни допълнителни разходи по кредита, които не са включени в общите разходи по кредита за потребителя, дължими във връзка с договора за кредит;

10. различните възможности за изплащане на кредита, включително пример за броя, периодичността и размера на погасителните вноски;

11. при кредити с плащане само на дължимата лихва – ясно и точно посочване, че спазването на сроковете и условията на договор за кредит не води до изплащането на общата сума по кредита;

12. описание на условията, пряко свързани с предсрочно погасяване на кредита;

13. когато е необходима оценка на имота, кой следва да осигури извършването на оценката и дали възникват разходи за потребителя във връзка с тази оценка;

14. посочване на допълнителните услуги, които потребителят е задължен да ползва с цел получаването на кредит или с цел получаването му при предлаганите условия, и, когато е приложимо, разяснение, че потребителят има право да ползва допълнителните услуги от друго лице, различно от кредитора;

15. предупреждение за възможните последици при неизпълнение на задълженията, свързани с договора за кредит.

(3) Информацията по ал. 1 и 2 се предоставя на потребителя на хартиен или на друг траен носител или до нея се осигурява достъп в електронна форма по ясен и разбираем начин, като всички елементи на информацията се представят с еднакъв по размер, вид и формат шрифт.

Раздел II

Предоставяне на преддоговорна информация

Чл. 6. (1) Кредиторът или кредитният посредник предоставя на потребителя персонализирана информация за предлагания продукт, необходима за сравняване с други предлагани на пазара кредити, както и за оценка на възможните последици за потребителя и за вземане на информирано решение за сключване на договор за кредит.

(2) Информацията по ал. 1 се предоставя на потребителя:

1. без неоснователно забавяне, след като кредиторът или кредитният посредник е получил необходимата информация за потребностите, финансовото състояние и предпочитанията му и в достатъчен срок преди потребителят да е получил обвързващо предложение или преди да е обвързан от договор за кредит;

2. на хартиен или на друг траен носител;

3. във формата на стандартизиран европейски формуляр за предоставяне на информация за кредити за недвижими имоти съгласно приложение № 1;

4. на български език и на друг език, ако е уговорено между страните.

(3) Кредиторът попълва цялата приложима информация във формуляра по ал. 2, т. 3.

(4) При предоставяне на кредит от разстояние по смисъла на Закона за предоставяне на финансови услуги от разстояние кредиторът или кредитният посредник предоставят на потребителя преди сключване на договора стандартизирания европейски формуляр съгласно приложение № 1.

(5) Всяка допълнителна информация, която кредиторът или кредитният посредник предоставя на потребителя, се представя в отделен документ, който се прилага към стандартизирания европейски формуляр по ал. 2, т. 3.

(6) Кредиторът е длъжен да постави на видно място в помещенията за обслужване на клиенти на разположение на интересуващите се лица и на интернет страницата си достъпна информация в писмена форма относно общите условия и тарифите, при които той предоставя кредитите.

(7) При използването на телефон като средство за комуникация или на друго средство за гласова комуникация от разстояние кредиторът предоставя на потребителя освен информацията по чл. 9 от Закона за предоставяне на финансови услуги от разстояние и информацията, посочена в части 2-5 на приложение № 1.

(8) Когато договор за предоставяне на кредит е сключен чрез използването на средство за комуникация от разстояние по смисъла на Закона за предоставяне на финансови услуги от разстояние, чл. 10, ал. 2 от същия закон не се прилага, като кредиторът или кредитният посредник предоставят на потребителя стандартизирания европейски формуляр по ал. 2, т. 3 по реда на този закон.

Раздел III

Предоставяне на информация от кредитните посредници

Чл. 7. (1) В достатъчен срок преди предоставяне на услугите си кредитният посредник предоставя на потребителя най-малко следната информация на хартиен или на друг траен носител:

1. данни, идентифициращи кредитния посредник, включително постоянен адрес, съответно седалище и адрес на управление;

2. наименование на регистъра, в който е вписан, регистрационен номер, когато е приложимо, и начина, по който тази регистрация може да се провери;

3. когато е обвързан или работи изключително за един или няколко кредитори, информация за имената на кредиторите, за които работи, а когато отговаря на условията по чл. 32, той има право да посочи, че действа като независим кредитен посредник;

4. дали предлага услуги по предоставяне на съвет;

5. таксите, дължими от потребителя на кредитния посредник за неговите услуги, а когато не е възможно да бъдат посочени, метода за тяхното определяне;

6. процедурите за подаване и разглеждане на жалби от потребители и други заинтересовани лица, както и способите за алтернативно разрешаване на спорове;

7. комисиони или други плащания и техния размер, когато такива се дължат от кредиторите или трети лица на кредитния посредник за услугите във връзка с договора за кредит; в случаите, когато техният размер не може да бъде изчислен към момента, кредитният посредник информира потребителя, че техният размер ще бъде посочен в стандартизирания европейски формуляр по приложение № 1.

(2) Кредитен посредник, който не е обвързан, но получава комисиони от един или няколко кредитори, следва да уведоми потребителя, че той има право при поискване да получи информация за разликите в размера на дължимите от различните кредитори комисиони по предлаганите договори за кредит.

(3) Когато кредитният посредник получава такси от потребителите и допълнително получава комисиони от кредитора

или трето лице, той предоставя на потребителя информация дали таксата ще бъде платена в пълен размер или частично от страна на кредитора.

(4) Таксите, дължими от потребителя на кредитния посредник за предоставяните от него услуги, както и техният размер следва да бъдат посочени в договора с кредитния посредник.

(5) За целите на изчисляването на годишния процент на разходите (ГПР) кредитният посредник предоставя информация на кредитора за таксите, които събира от потребителя.

Раздел IV

Предоставяне на разяснения

Чл. 8. (1) Кредиторът или кредитният посредник предоставя разяснения на потребителя относно предлагания договор за кредит и всяка допълнителна услуга, свързана с договора за кредит, позволяващи му да прецени доколко предлаганият кредит или допълнителна услуга съответства на неговите потребности и финансово състояние.

(2) Кредиторът, съответно кредитният посредник, разясняват:

1. преддоговорната информация по чл. 6 и 7;

2. основните характеристики на предлаганите кредити и допълнителни услуги;

3. специфичните последици, които предлаганите продукти могат да имат по отношение на потребителя, въздействието, което сключването на договора може да окаже върху потребителя, включително последиците в случай на просрочени плащания от страна на потребителя;

4. при обвързването с допълнителни услуги дали договорът за кредит или допълнителните услуги могат да бъдат прекратени самостоятелно и последиците от прекратяването за потребителя.

(3) Разясненията по този раздел не представляват препоръка за избор на кредит.

Раздел V

Обвързващо предложение

Чл. 9. (1) Когато кредиторът предоставя на потребителя обвързващо предложение, същото следва да бъде на хартиен или на друг траен носител заедно със стандартизирания европейски формуляр по чл. 6, ал. 2, т. 3, в случай че:

1. този формуляр не е бил предоставен на потребителя преди това, или

2. характеристиките на обвързващото предложение се различават от информацията, съдържаща се в стандартизирания европейски формуляр, предоставен преди това.

(2) Кредиторът отправя обвързващо предложение за сключване на договор след извършване на оценка на кредитоспособността на потребителя.

(3) Предоставянето на проект на договора за кредит на потребителя, съдържащ всички индивидуално договорени между страните условия по него, се счита за отправяне на обвързващо предложение от страна на кредитора. След получаването на проекта на договора за кредит потребителят разполага със срок 14 дни да вземе решение за сключване на договора за кредит.

(4) В срока по ал. 3 предложението е обвързващо за кредитора и потребителят може да приеме предложението във всеки момент.

Чл. 10. Информацията и разясненията по тази глава се предоставят безвъзмездно на потребителя.

Глава трета

РЕКЛАМА

Чл. 11. (1) Всяка реклама, включително всяко търговско съобщение, относно кредити за недвижими имоти за потребители трябва да е ясна, разбираема и четлива.

(2) Рекламата не може да съдържа невярна или заблуждаваща информация. Забранява се използването на текстове, които могат да въведат потребителя в заблуждение относно предлагането на даден кредит или разходите по него.

(3) Всяка реклама на кредити за недвижими имоти, която посочва лихвен процент или друго число, свързано с разходите по кредита, трябва задължително да съдържа кратко, ясно и разбираемо:

1. наименованието на кредитора, а когато е приложимо за съответния вид кредит, и името/наименованието на кредитния посредник;

2. указание, че рекламата се отнася за договор за кредит, който се обезпечава с ипотека върху недвижим имот или друго сравнимо обезпечение, когато е приложимо за съответния договор за кредит;

3. лихвения процент, приложим към кредита, с изрично посочване дали е фиксиран или променлив или комбинация от двата, заедно с подробна информация за всички разходи, включени в общите разходи по кредита за потребителя;

4. общия размер на кредита;

5. годишния процент на разходите по кредита;

6. срока на договора за кредит;

7. размера на погасителните вноски;

8. общата сума, дължима от потребителя;

9. броя на погасителните вноски;

10. предупреждение, че възможните движения в обменния курс на чуждестранна валута могат да се отразят върху размера на дължимата от потребителя сума, с изключение на кредитите, предлагани в евро на потребители, чиито доход е в левове.

(4) Информацията по ал. 3, т. 3-9 се посочва чрез представителен пример.

(5) Всички елементи, включително и ГПР по ал. 3, т. 5, се предоставят на потребителя с еднакъв по размер, вид и формат шрифт с информацията за приложимия по договора за кредит лихвен процент.

(6) Когато сключването на договор за предоставяне на допълнителна услуга е задължително условие за получаването на кредита или за получаването му при предлаганите условия и стойността на която не може да бъде определена предварително, рекламата посочва по ясен, разбираем и лесен за отличаване начин необходимостта от сключването на договор за предоставяне на тази допълнителна услуга заедно с годишния размер на разходите по кредита.

(7) Информацията по ал. 3 и 6 трябва да бъде четлива и/или ясно произнесена съобразно използваното средство за реклама.

(8) За рекламата по ал. 1 се прилагат и разпоредбите на
чл. 68б-68м от Закона за защита на потребителите.

Глава четвърта

ПАКЕТНИ ПРОДАЖБИ И ОБВЪРЗВАЩИ ПРАКТИКИ

Чл. 12. (1) Кредиторът има право да предлага пакетни продажби.

(2) Кредиторът има право да използва обвързващи практики само в случаите, при които като условие за получаване на кредита кредиторът изисква от потребителя, от негов съпруг, роднина по права или по съребрена линия до втора степен включително или от лице, с което съжителства трайно:

1. да открие или да поддържа разплащателна или спестовна сметка, чието основно предназначение е натрупването на средства за погасяването и обслужването на кредита, набиране на средства за получаване на кредит или

предоставянето на допълнително обезпечение за кредитора в случай на неизпълнение, или

2. да закупи или да поддържа инвестиционен или индивидуален пенсионен продукт, чието основно предназначение е осигуряването на доход след пенсиониране на инвеститорите, но също служи и за предоставяне на допълнително обезпечение за кредитора в случай на неизпълнение или за натрупването на капитал за погасяването и обслужването на кредит или за набирането на средства за получаване на кредит.

(3) Когато като условие за получаване на кредита кредиторът изисква от потребителя да сключи договор за застраховка, кредиторът е длъжен да приема освен застрахователните полици на застрахователя, с който той работи, и полиците на застрахователи по смисъла на Кодекса за застраховането, с които той не работи, но които осигуряват равностойно покритие.

Глава пета
ОЦЕНКА НА КРЕДИТОСПОСОБНОСТТА НА ПОТРЕБИТЕЛЯ. ЗАДЪЛЖЕНИЕ ЗА ПРЕДОСТАВЯНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ ОТ СТРАНА НА ПОТРЕБИТЕЛЯ

Чл. 13. (1) Преди отправяне на обвързващо предложение за сключване на договор кредиторът извършва оценка на кредитоспособността на потребителя.

(2) При извършване на оценката на кредитоспособността се вземат предвид всички фактори, включително допускания за бъдещи събития по време на действие на договора за кредит, свързани с проверка на възможността потребителят да изпълни своите задължения по договора за кредит.

(3) Кредиторите са длъжни да приемат и да актуализират периодично подходящи вътрешни правила за оценка на кредитоспособността на потребителите.

(4) Оценката на кредитоспособността не може да се основава преимуществено на допускането, че стойността на недвижимия имот надвишава размера на кредита или че стойността на недвижимия имот ще се повиши, освен ако целта на договора за кредит е строителство или ремонт на недвижимия имот.

(5) След сключването на договор за кредит кредиторът няма право да прекрати или измени договора за кредит във вреда на потребителя на основание на неправилно извършена оценка на кредитоспособността, освен ако се установи, че потребителят умишлено е укрил или е предоставил невярна информация по чл. 16-19.

Чл. 14. (1) Кредиторът има право да предостави кредит само когато оценката на кредитоспособността показва, че

потребителят ще може да изпълнява задълженията си, произтичащи от договора за кредит.

(2) Кредиторът уведомява предварително потребителя, че при извършване на оценката на кредитоспособността ще направи справка в база данни при спазване на изискванията на чл. 19 от Закона за защита на личните данни.

(3) Когато въз основа на извършена оценка на кредитоспособността на потребителя кредиторът откаже да предостави кредит, той е длъжен да уведоми своевременно и безвъзмездно потребителя за отказа и, когато е приложимо, че отказът се основава на автоматизирана обработка на данните.

(4) Когато въз основа на извършена проверка в Централния кредитен регистър или в друга база данни, използвана в Република България за оценка на кредитоспособността на потребителите, кредиторът откаже да предостави кредит, той е длъжен да уведоми незабавно и безвъзмездно потребителя за резултата от извършената проверка и за базата данни, в която е направена проверката.

(5) Алинеи 3 и 4 не се прилагат в случаите, когато предоставянето на съответната информация е забранено или противоречи на действащото законодателство, на правото на Европейския съюз или на обществения ред и сигурност.

Чл. 15. Когато след сключване на договора за кредит страните постигнат съгласие да променят общия размер на отпуснатия кредит, кредиторът е длъжен да актуализира наличната финансова информация за потребителя и да извърши нова оценка на кредитоспособността преди всяко значително увеличаване на общия размер на договорения кредит, освен когато увеличението е било предвидено и е било включено при първоначалната оценка на кредитоспособността.

Чл. 16. (1) Оценката на кредитоспособността по чл. 13 се извършва въз основа на информация за доходите и разходите на потребителя и други обстоятелства от финансов и икономически характер, която е необходима и достатъчна за извършване на оценката.

(2) Кредиторът ползва информация от съответни източници, включително информация, предоставена от потребителя, както и информация, предоставена на кредитния посредник от потребителя във връзка с искане за предоставяне на кредит.

(3) Кредитният посредник е длъжен да предоставя необходимата информация, получена от потребителя на съответния кредитор за целите на извършване на оценка на кредитоспособността.

(4) Кредиторът извършва проверка на информацията по подходящ начин, включително чрез документи от независими източници, които могат да бъдат проверени.

Чл. 17. (1) При преддоговорните отношения кредиторите ясно посочват необходимата информацията и документите от независими източници, които могат да бъдат проверени, както и срока, в който потребителят трябва да ги предостави.

(2) Изискваната от кредитора информация и документите се ограничават само до тези, които са необходими за извършването на оценката.

(3) Кредиторите имат право да изискват разяснения на получената информация и документи за целите на извършване на оценка на кредитоспособността.

Чл. 18. (1) Кредиторът няма право да прекрати договор за кредит на основание, че предоставената от потребителя информация преди сключването на договора за кредит е непълна.

(2) В случаите, когато се установи, че потребителят умишлено е предоставил неверни данни или обстоятелства или е използвал документи с невярно съдържание, подправени или неистински документи или умишлено е затаил информация, която може да доведе до отрицателна оценка на кредитоспособността на потребителя, кредиторът има право да прекрати договора за кредит.

Чл. 19. (1) Кредиторът информира потребителя, че за целите на извършване на правилна оценка на кредитоспособността потребителите трябва да предоставят при поискване от кредитора вярна и възможно най-пълна информация.

(2) Кредиторът, съответно кредитният посредник, предупреждава потребителя, че, когато кредиторът не може да извърши оценка на кредитоспособността поради непредоставяне на информация от потребителя или ако необходимата проверка на информацията не може да бъде извършена, кредитът може да не бъде отпуснат. Това предупреждение може да се отправи в стандартизирана форма.

Чл. 20. В случаите на трансгранично предоставяне на кредит кредиторите от държави - членки на Европейския съюз, имат право да получат достъп до и да използват информацията, съдържаща се в Централния кредитен регистър или в друга база данни, използвана в Република България за оценка на кредитоспособността на потребителите и с цел наблюдение дали потребителите изпълняват задълженията си за срока на договора за кредит при условията и по реда, при които данните се предоставят и използват от лицата, предоставящи кредит на територията на Република България.

Чл. 21. При обработването на лични данни на потребители и при осъществяването на достъп до тези данни във връзка с предоставянето на информация за оценка на тяхната кредитоспособност се прилагат разпоредбите на Закона за защита на личните данни.

Глава шеста
ДОГОВОР ЗА КРЕДИТ ЗА НЕДВИЖИМ ИМОТ

Чл. 22. Договорът за кредит за недвижим имот е договор, въз основа на който кредиторът предоставя или се задължава да предостави на потребителя кредит по смисъла на чл. 1 под формата на заем, разсрочено плащане и всяка друга подобна форма на улеснение за плащане за придобиване или запазване на вещно право върху недвижим имот.

Чл. 23. (1) Договорът за кредит за недвижим имот се сключва в писмена форма, на хартиен или друг траен носител в два екземпляра - по един за всяка от страните по договора.

(2) Договорът за кредит по ал. 1 може да бъде сключен и чрез средства за комуникация от разстояние при спазване разпоредбите на този закон.

(3) Кредиторът не може да изисква от потребителя заплащане на суми, включително на лихви, такси, комисиони или други видове разходи, свързани с договора за кредит, които не са предвидени в сключения договор за кредит за недвижим имот.

(4) Алинея 1 се прилага за всички изменения и допълнения към сключения договор, които се подписват от двете страни по договора.

(5) При договори при общи условия общите условия са неразделна част от договора за кредит. Общите условия се предоставят на потребителя безвъзмездно, на хартиен или друг траен носител, по ясен и разбираем начин.

Чл. 24. (1) Договорът за кредит за недвижим имот се изготвя на разбираем език и съдържа:

1. наименование на кредитора, неговото седалище и адрес на управление, телефонен номер и електронен адрес, както и името, единния граждански номер (личен номер или личен номер за чужденец), постоянния и настоящ адрес на потребителя;

2. име/наименование на кредитния посредник, неговия постоянен адрес, съответно седалище и адрес на управление, телефонен номер и електронен адрес;

3. дата и място на сключването му;

4. вида на предоставения кредит;

5. срока на договора за кредит;

6. общия размер на кредита и условията за усвояването му;

7. указание за размера, броя и периодичността на погасителните вноски;

8. лихвения процент, приложим към кредита, с изрично посочване дали е фиксиран или променлив или комбинация от

двата, както и периодите, условията и процедурите за промяна на лихвения процент;

9. годишен процент на разходите по кредита заедно с подробна информация за всички разходи, включени в общите разходи по кредита за потребителя;

10. обща сума, дължима от потребителя по кредита;

11. изисквани обезпечения;

12. разходи, дължими при предсрочно погасяване на кредита;

13. предупреждение за последиците за потребителя и за разходите, дължими при просрочени плащания;

14. наличието на нотариални и на други такси, които са свързани с договора за кредит, когато има такива;

15. допълнителни задължения, които възникват във връзка с договора за кредит, когато са предвидени такива (задължително сключване на договор за застраховка или на друг договор за допълнителна услуга, задължение за откриване на сметка по кредита и др.);

16. подписи на страните.

(2) Кредиторът е длъжен да предостави на потребителя право на избор:

1. да сключи договор за кредит за недвижим имот, при който кредиторът се удовлетворява изцяло и окончателно до размера на обезпечението по договора след принудително изпълнение върху обезпечението по съдебен ред или след продажба от потребителя със съгласието на кредитора, или

2. да сключи договор за кредит, при който при принудително изпълнение потребителят носи отговорност по чл. 133 от Закона за задълженията и договорите.

Чл. 25. (1) При договор за кредит за недвижим имот с променлив лихвен процент кредиторът прилага референтен лихвен процент по определена от него методика.

(2) Методиката по ал. 1 съдържа ясна и разписана изчислителна процедура (формула), в която се посочват видът, количествените изражения и относителната тежест на отделните компоненти (пазарни индекси и/или индикатори).

(3) Методиката по ал. 1 се описва в договора за кредит и не може да бъде променяна едностранно от кредитора след сключването му.

(4) Кредиторът публикува на интернет страницата си методиката и размера на референтния лихвен процент по ал. 1.

(5) Кредиторът осигурява информация за индекси, използвани за изчислението на променлив лихвен процент за срок 20 години назад.

Чл. 26. (1) Кредиторът не може да задължава потребителя да гарантира договора за кредит чрез издаване на запис на заповед или менителница.

(2) Когато задълженията на потребителя по договора за кредит са гарантирани чрез издаването на запис на заповед или менителница, след всяко плащане кредиторът ги привежда незабавно в съответствие с остатъка по задължението.

(3) При погасяване на задължението на потребителя кредиторът е длъжен незабавно да върне издадения запис на заповед или менителница.

Чл. 27. (1) Кредиторът може да събира от потребителя такси и комисиони за допълнителни услуги, свързани с договора за кредит за недвижим имот.

(2) Кредиторът не може да изисква заплащане на такси и комисиони за действия, свързани с усвояване и управление на кредита.

(3) Кредиторът не може да събира повече от веднъж такса и/или комисиона за едно и също действие.

(4) Видът на таксите и/или комисионите и действието, за което се събират, трябва да бъдат ясно и точно определени в договора за кредит.

Чл. 28. (1) Кредиторът уведомява потребителя на хартиен или на друг траен носител за всяка промяна на лихвения процент преди влизането в сила на промяната.

(2) Уведомлението по ал. 1 трябва да съдържа информация за размера на вноските след влизането в сила на новия лихвен процент, както и за броя или периодичността на вноските, ако се променят.

(3) Потребителят се счита за уведомен, когато уведомлението е било изпратено на последния посочен от него адрес.

(4) Когато промяната на лихвения процент произтича от промяна в определен референтен показател и новият референтен показател е направен публично достояние чрез използването на подходящи средства и информацията за новия референтен показател е достъпна в търговските помещения и на интернет страницата на кредитора, страните по договора могат да уговорят информацията по ал. 2 да се предоставя периодично на потребителя заедно с размера на новите месечни вноски.

(5) Когато промяната на лихвения процент произтича от аукцион на капиталовия пазар, поради което не е възможно кредиторът да уведоми потребителя за промяната преди влизането ѝ в сила, кредиторът уведомява потребителя на хартиен или на друг траен носител за предстоящия аукцион и предоставя

информация за възможните промени на лихвения процент по кредита.

(6) При промяна на сроковете и условията на договора, договорени между потребителя и кредитора, кредиторът предоставя на потребителя на хартиен или на друг траен носител нов погасителен план, отразяващ промяната.

Глава седма
ГОДИШЕН ПРОЦЕНТ НА РАЗХОДИТЕ ПО КРЕДИТА

Чл. 29. (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.

(2) Годишният процент на разходите по кредита се изчислява по формула съгласно приложение № 2, като се вземат предвид посочените в него общи положения и допълнителни допускания.

(3) Разходите за откриване и поддържане на конкретна сметка, разходите за използване на платежни средства за плащанията, както с погасяването, така и с усвояването на кредита по тази сметка, и други разходи, свързани с платежни операции, се включват в общите разходи по кредита за потребителя винаги когато откриването или поддържането на сметка е задължително, за да бъде получен кредитът или за да бъде получен при предлаганите условия.

(4) Изчисляването на ГПР по кредита се извършва при допускането, че договорът за кредит ще остане в сила за срока, за който е бил сключен, и кредиторът и потребителят ще изпълняват своите задължения в съответствие с условията и сроковете по него.

(5) При договори за кредит, които съдържат клаузи, позволяващи изменение на лихвения процент и, където е приложимо, на размера на разходите, включени в ГПР по кредита, които не могат да получат конкретно стойностно изражение към момента на неговото изчисляване, ГПР по кредита се изчислява, като се приеме, че лихвеният процент и другите разходи остават фиксирани спрямо техния първоначален размер, определен при сключването на договора.

(6) При договори за кредит, за които е договорен фиксиран лихвен процент за първоначален период най-малко пет години, в края на който се договаря нов фиксиран лихвен процент за следващ конкретен период, изчисляването на допълнителния, илюстративен ГПР, оповестен в стандартизирания европейски формуляр по чл. 6, ал. 2, т. 3, включва само първоначалния период на фиксирания лихвен процент и се основава на допускането, че в края на периода, за който лихвеният процент е бил фиксиран, оставащата част от главницата е погасена.

(7) Когато договорът за кредит позволява промени в лихвения процент, кредиторът информира потребителя най-малко чрез стандартизирания европейски формуляр по чл. 6, ал. 2, т. 3 относно възможните последици от промените върху дължимите суми и върху ГПР. Това се осъществява, като на потребителя се представя допълнителен ГПР, който илюстрира възможните рискове, свързани със значително покачване на лихвения процент по кредита. Когато няма горна граница за размера на лихвения процент по кредита, тази информация се придружава от предупреждение, че общите разходи по кредита за потребителя, показани от ГПР, може да се променят.

(8) При договори за кредит, при които са уговорени както периоди с фиксиран, така и периоди с променлив лихвен процент, изчисляването на допълнителния, илюстративен ГПР се извършва съгласно ал. 7.

(9) Годишният процент на разходите не може да бъде по-висок от пет пъти размера на законната лихва по просрочени задължения в левове и във валута, определена с постановление на Министерския съвет.

(10) Клаузи в договора, надвишаващи определения по ал. 9 размер на ГПР, се считат за нищожни.

(11) При извършени плащания по договори, съдържащи клаузи по ал. 10, които са прогласени за нищожни, надвзетите средства над прага по ал. 9 се удържат при последващи плащания по кредита.

Глава осма

ИЗИСКВАНИЯ ЗА ПРЕДОСТАВЯНЕ НА СЪВЕТ

Чл. 30. (1) Кредиторът, съответно кредитният посредник, изрично уведомява потребителя дали предлага услуга по предоставяне на съвет във връзка с конкретен договор за кредит.

(2) Лица, които не са кредитори или кредитни посредници, нямат право да извършват услуги по предоставяне на съвет по смисъла на този закон.

(3) Преди предоставяне на съвет от кредитор или от кредитен посредник, съответно преди сключване на договор за предоставяне на съвет, на потребителя се предоставя следната допълнителна преддоговорна информация на хартиен или на друг траен носител:

1. дали препоръката се основава на предлаганите от него продукти съгласно чл. 31, ал. 2 или на широк кръг продукти, предлагани на пазара съгласно чл. 31, ал. 3, по разбираем за потребителя начин;

2. размерът на дължимата от потребителя такса, ако се предвижда такава, а когато размерът ѝ не може да бъде определен - методът, използван за нейното изчисляване.

Чл. 31. (1) Когато кредиторът, съответно кредитният посредник, предоставя съвет на потребителя, той трябва да изисква необходимата информация за личното и финансово положение на потребителя, неговите предпочитания и цели, за да даде препоръка за подходящите договори за кредит. Препоръката се основава на актуална информация и на основателни допускания във връзка с рисковете по отношение на положението на потребителя за срока на предлагания договор за кредит.

(2) Кредиторите и обвързаните кредитни посредници разглеждат достатъчно голям брой договори за кредит от предлаганите от тях продукти и препоръчват на потребителя един или няколко договора за кредит, подходящи за неговите потребности, финансово състояние и личното му положение.

(3) Необвързаните кредитни посредници разглеждат достатъчно голям брой договори за кредит от предлаганите на пазара продукти и препоръчват на потребителя един или няколко договора за кредит, подходящи за неговите потребности, финансово състояние и личното му положение.

(4) Кредиторите и кредитните посредници са задължени при осъществяване на своята дейност да вземат предвид интересите на потребителите, техните потребности и положение като препоръчват подходящи договори за кредит в съответствие с ал. 1-3.

(5) Кредиторите и кредитните посредници предоставят на потребителя препоръките по ал. 2 и 3 на хартиен или на друг траен носител.

Чл. 32. Кредиторите и кредитните посредници, които предлагат услуги по предоставяне на съвет, използват наименованието „независим съвет" или „независим съветник", когато са изпълнени следните условия:

1. разглеждат достатъчно голям брой договори за кредит от предлаганите на пазара продукти, и

2. не получават възнаграждение за предоставянето на съвет от един или няколко кредитори, когато тези кредитори заемат съществен дял от пазара.

Глава девета
КРЕДИТИ В ЧУЖДЕСТРАННА ВАЛУТА

Чл. 33. (1) При кредит в чуждестранна валута потребителят има право да превалутира кредита във:

1. валутата, в която потребителят основно получава доходи или притежава активи, от които кредитът трябва да бъде

погасен, както е било установено при извършване на последната оценка на кредитоспособността по договора за кредит, или

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

(2) Потребителят може да упражни правото си по ал. 1 във валута, в която кредиторът предлага кредити, и при условията за съответния вид кредити.

(3) В случаите по ал. 1 кредиторът извършва превалутирането по обменния курс на Българската народна банка (БНБ) в деня на промяна на валутата, освен ако в договора за кредит е предвидено друго.

(4) Кредиторът няма право да променя едностранно валутата, в която първоначално е уговорен кредитът, съответно остатъка от кредита.

Чл. 34. (1) При кредит в чуждестранна валута кредиторът уведомява потребителя на хартиен или на друг траен носител в случаите, 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 за кредит.

(2) Уведомлението по ал. 1 съдържа информация за увеличението на общата сума, дължима от потребителя, за правото на потребителя да превалутира кредита и условията за това, както и разяснения за другите приложими механизми за ограничаване на валутния риск, на който е изложен потребителят.

Чл. 35. (1) Кредиторът включва информацията по чл. 33 и 34 в договора за кредит.

(2) Когато в договора за кредит не се съдържа разпоредба за ограничаване на валутния риск, на който потребителят е изложен при колебание в обменния курс, не по-голямо от 20 на сто, в стандартизирания европейски формуляр по чл. 6, ал. 2, т. 3 се включва представителен пример за отражението, което би имало колебание 20 на сто в обменния курс.

Глава десета
НЕДЕЙСТВИТЕЛНОСТ НА ДОГОВОРА ЗА КРЕДИТ. НЕРАВНОПРАВНИ КЛАУЗИ

Чл. 36. (1) Правата, предоставени на потребителите по този закон, не могат да се ограничават. Всяка уговорка, с която предварително се изключват или ограничават правата на потребителите, е нищожна.

(2) Отказът от права, предоставени на потребителите по този закон, е недействителен.

Чл. 37. (1) Всяка клауза в договор за кредит за недвижим имот, която противоречи на закона или има за цел заобикаляне на този закон, е нищожна.

(2) Всяка клауза в договор за договор за кредит за недвижим имот с фиксиран лихвен процент, която определя обезщетение за кредитора, по-голямо от посоченото в чл. 41, ал. 3, е нищожна.

Чл. 38. Когато не са спазени изискванията на чл. 23, ал. 1 и чл. 24, ал. 1, т. 5-9, договорът за кредит е нищожен.

Чл. 39. Когато договорът за кредит за недвижим имот е прогласен за нищожен от съда, потребителят връща само чистата стойност на кредита, но не дължи лихва или други разходи по кредита.

Чл. 40. За договора за кредит за недвижим имот се прилагат и чл. 143-148 от Закона за защита на потребителите.

Глава единадесета

ПРЕДСРОЧНО ПОГАСЯВАНЕ НА КРЕДИТА

Чл. 41. (1) Потребителят има право по всяко време да погаси изцяло или частично задълженията си по договора за кредит. В тези случаи той има право на намаляване на общите разходи по кредита с лихвата и всички други разходи за оставащата част от срока на договора.

(2) Кредиторът не може да откаже да приеме изцяло или частично предсрочното изпълнение по договора за кредит.

(3) Кредиторът има право на справедливо и обективно обосновано обезщетение за евентуалните разходи, които са пряко свързани с предсрочното погасяване на кредита, в размер до 1 на сто от предсрочно погасената сума по кредита, когато кредитът е погасен преди изплащане на 12 месечни погасителни вноски от усвояването му.

(4) Кредиторът няма право на обезщетение или неустойка при предсрочно погасяване на договор за кредит, когато кредитът е погасен след изплащане на 12 месечни погасителни вноски от усвояването му.

(5) Кредиторът може по изключение да търси и по-голямо обезщетение, ако докаже, че е претърпял загуба от предсрочното погасяване на кредита, превишаваща сумата по ал. 3.

(6) Когато потребителят отправи изрично искане за предсрочно погасяване на кредита, кредиторът е длъжен своевременно да му предостави на хартиен или на друг траен носител информацията за размера на оставащия кредит, общите разходи за оставащата част от срока на договора за кредит

преди предсрочното погасяване и размера на обезщетението за предсрочното погасяване, както и използваните за това допускания.

Глава дванадесета

ДРУГИ ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА КРЕДИТОРИТЕ И КРЕДИТНИТЕ ПОСРЕДНИЦИ

Раздел I

Задължения във връзка с извършването на дейността по отпускане на кредити за потребители

Чл. 42. (1) Кредиторът и кредитният посредник изпълняват задълженията си почтено, добросъвестно, прозрачно и професионално, като отчитат правата и интересите на потребителя при определяне условията на кредитните продукти, при отпускането на кредит, при извършването на посредничество за предоставяне на кредит или при предоставянето на съвети във връзка с предлаган кредит и, когато е приложимо, при предоставянето на допълнителни услуги на потребителите, както и при изпълнението на договора.

(2) При отпускането на кредит, при извършването на посредничество за предоставяне на кредит или при предоставянето на съвети във връзка с предлаган кредит и, когато е приложимо, при предоставянето на допълнителни услуги на потребителя, кредиторът и кредитният посредник осъществяват своята дейност въз основа на информация относно обстоятелства, свързани с потребителя и други изисквания, за които потребителят е предоставил информация, както и при основателни допускания за рисковете за потребителя, свързани с неговото положение по време на действието на договора за кредит.

Чл. 43. (1) При забава на потребителя кредиторът има право на обезщетение за забава само върху неплатената в срок сума за времето на забавата.

(2) Когато потребителят забави дължимите от него плащания по кредита, обезщетението за забава не може да надвишава законната лихва.

(3) Кредиторът не може да откаже да приеме частично плащане по кредита.

Чл. 44. (1) Кредиторът може да прехвърли вземането си по договор за кредит за недвижими имоти на трето лице само ако договорът за кредит предвижда такава възможност.

(2) Когато кредиторът прехвърли вземанията си по договора за кредит за недвижим имот на трето лице, потребителят има право да направи спрямо това трето лице всички възражения, които има към първоначалния кредитор, включително възраженията за прихващане.

(3) Недействителна е всяка клауза от договора за кредит за недвижим имот, която изключва или ограничава правото на потребителя по ал. 2.

(4) Кредиторът информира потребителя за прехвърляне на вземането по ал. 1, освен когато първоначалният кредитор по споразумение с новия кредитор продължава да администрира кредита по отношение на потребителя.

Чл. 45. Кредиторите поддържат информация за видовете недвижими имоти, приемани като обезпечение, както и използваните правила и процедури за отпускане на кредити, обезпечени с ипотека.

Раздел II

Правила за работа при просрочие

Чл. 46. (1) Кредиторите приемат и прилагат правила за работа с потребители със затруднения при погасяване на кредити, които включват и ранни показатели, че е възможно потребителят да изпадне в затруднение при погасяване на кредита.

(2) Когато кредитор установи, че потребител има затруднения при погасяване на кредита, той предприема своевременно действия да се свърже с потребителя и да установи характера на затрудненията.

(3) Кредиторът предоставя на потребителите своевременно информация за:

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

2. общия размер на непогасената по кредита сума;

3. размера на обезщетението за забава за просрочените плащания;

4. предупреждение за последиците за потребителя при просрочие на вноските.

(4) Преди пристъпване към принудително изпълнение, като вземат предвид конкретните обстоятелства, довели до просрочие на вноските, кредиторът и потребителят могат да уговорят:

1. пълно или частично рефинансиране на договора за кредит;

2. промяна на сроковете и условията на договора за кредит;

3. други подходящи действия.

Раздел III

Политики за възнагражденията

Чл. 47. (1) Кредиторите и кредитните посредници приемат и прилагат политики за възнагражденията на своите служители.

(2) Кредиторите приемат и прилагат политики за възнагражденията на кредитните посредници, с които са обвързани.

(3) При приемане на политиките по ал. 1 и 2 кредиторите и кредитните посредници вземат предвид изискванията на чл. 42.

(4) По отношение на възнагражденията на служителите, които отговарят за оценката на кредитоспособността, кредиторите разработват политики в зависимост от големината, вътрешната си организация и естеството, обхвата и сложността на своята дейност, които:

1. насърчават надеждното и ефективно управление на риска и не стимулират поемането на риск, надвишаващ приемливото за кредитора ниво;

2. са съобразени с бизнес стратегията, целите, ценностите и дългосрочните интереси на кредитора и предвиждат мерки за избягване конфликт на интереси, включително изискването възнаграждението да не зависи от броя или от процента на одобрените искания за кредит.

(5) Когато кредиторите и кредитните посредници предлагат услугата по предоставяне на съвет, структурата на възнагражденията на извършващите тази дейност служители не трябва да се отразява на задължението им да действат в интерес на потребителя и не зависи от целите по отношение на продажбите.

Раздел IV

Изисквания за компетентност на служителите

Чл. 48. (1) Кредиторът или кредитният посредник е длъжен да осигури всеки служител на кредитор или на кредитен посредник да притежава и да поддържа подходящи познания и финансова и икономическа компетентност съобразно функциите, които изпълнява, във връзка с определяне условията на кредитните продукти, предлагането и отпускането на кредити, извършване на кредитно посредничество, както и за предоставяне на съвети във връзка с предлаган кредит.

(2) Познанията по ал. 1 се отнасят за кредитните продукти, чрез които се предлагат кредити за недвижими имоти, за законодателството в областта на кредитирането на потребители, за процеса по закупуване на недвижими имоти, за оценяването на обезпеченията, за организацията и функционирането на кадастъра и имотния регистър, за пазара на кредитни продукти и недвижими имоти, за етичните стандарти при

извършване на търговска дейност и за процеса по оценка на кредитоспособността на потребителя.

(3) Когато сключването на договор за кредит включва допълнителна услуга, служителите по ал. 1 трябва да притежават подходящи познания и компетентност по отношение на тази допълнителна услуга.

(4) Лицата, които управляват и представляват кредитора или кредитния посредник, трябва да имат висше образование и професионален опит в областта на кредитирането или финансовите услуги, освен ако няма други предвидени изисквания в нормативен акт.

(5) Професионален опит по ал. 4 означава най-малко две последователни години работа на ръководна длъжност в предприятия от банковия и финансовия сектор или на длъжност, непосредствено свързана със сключването и изпълнението на договори за кредит или за предоставяне на други финансови услуги.

(6) Служителите на кредиторите и кредитните посредници, непосредствено заети с дейността по кредитиране, съответно с извършването на кредитно посредничество, трябва да имат най-малко средно образование.

(7) Кредиторите и кредитните посредници осигуряват професионално обучение на служителите си.

Чл. 49. (1) Изискванията по чл. 48 се прилагат и за кредитори и кредитни посредници от други държави членки, които осъществяват дейност на територията на Република България чрез клон.

(2) При директно предоставяне на услуги на територията на Република България кредиторите и кредитните посредници от други държави членки трябва да притежават достатъчни познания за законодателството в областта на кредитирането на потребители, процеса по закупуване на недвижими имоти, организацията и функционирането на кадастъра и имотния регистър, както и за пазара на кредитни продукти и недвижими имоти в Република България.

(3) Когато кредитори и кредитни посредници от Република България извършват дейност чрез клон на територията на други държави членки, те трябва да притежават определените от приемащата държава членка познания и компетентност.

(4) Когато кредитори и кредитни посредници от Република България директно предоставят услуги на територията на други държави членки, те трябва да притежават определените от приемащата държава членка познания за законодателството в областта на кредитирането на потребители, процеса по закупуване на недвижими имоти, организацията и функционирането на имотни регистри, както и за пазара на кредитни продукти и недвижими имоти в съответната държава членка.

Раздел V

Извършване на оценка на недвижимите имоти

Чл. 50. (1) При извършване на оценка на недвижим имот кредиторите са длъжни да използват лица, които са вписани в регистъра на независимите оценители по чл. 15 от Закона за независимите оценители и са получили сертификат за правоспособност на независим оценител.

(2) Оценителите по ал. 1 са задължени да прилагат утвърдените от общото събрание на Камарата на независимите оценители стандарти за оценяване.

(3) Кредиторите гарантират, че дейността по извършването на оценка на недвижим имот от оценителите по ал. 1 е отделена от процеса по отпускане на кредита, така че оценителите да могат да направят безпристрастна и обективна оценка. Оценката се записва и се съхранява на траен носител от кредитора.

Глава тринадесета
РЕГИСТРИРАНЕ НА КРЕДИТНИТЕ ПОСРЕДНИЦИ

Раздел I
Регистрация

Чл. 51. (1) За извършването на дейност като кредитен посредник се изисква вписване в регистър на Българската народна банка.

(2) Вписване в регистъра на лице, което възнамерява да извършва дейност като кредитен посредник, се извършва, ако са изпълнени едновременно следните изисквания:

1. да има търговска регистрация в Република България, а когато е физическо лице - да има постоянен адрес в Република България;

2. физическото лице, което възнамерява да извършва дейност, съответно лицата, които управляват и представляват лицата по т. 1, да имат добра репутация, включително да не са осъждани за умишлено престъпление от общ характер и да не са обявени в несъстоятелност като едноличен търговец или неограничено отговорен съдружник в търговско дружество, освен ако са с възстановени права;

3. физическото лице, което възнамерява да извършва дейност, съответно лицата, които управляват и представляват лицата по т. 1, да притежават подходящите познания и компетентност в областта на кредитирането съгласно чл. 48;

4. лицето да има застраховка „Професионална отговорност”, валидна в Република България и/или на територията на държавите членки, в които възнамерява да извършва дейност, сключена от кредитния посредник или

кредитора/кредиторите, от чието име действа обвързаният кредитен посредник.

(3) Редът за вписване и заличаване от регистъра, необходимите документи за вписването, както и обемът на информацията и редът за предоставянето ѝ от кредитните посредници, се определят с наредба на БНБ.

(4) Кредитният посредник е длъжен по всяко време да спазва изискванията по ал. 2 и 3.

(5) Когато кредитен посредник извършва дейност от името на и за сметка само на един кредитор, кредиторът е длъжен да наблюдава дейността му с оглед спазване изискванията на този закон.

(6) Лице, което не е вписано в регистъра по ал. 1, не може да използва в своето наименование, рекламна или друга дейност думи на български или чужд език, означаващи извършване на кредитно посредничество.

(7) Изискванията на ал. 2 и 3 не се прилагат за банките, лицензирани по Закона за кредитните институции, финансовите институции съгласно чл. 3а, ал. 1 от Закона за кредитните институции, платежните институции и дружествата за електронни пари по Закона за платежните услуги и платежните системи, застрахователните посредници по Кодекса за застраховане и лицата по Закона за пазарите на финансови инструменти. Когато тези лица възнамеряват да извършват дейност като кредитен посредник по смисъла на този закон, те уведомяват БНБ с оглед вписване на това обстоятелство в регистъра.

(8) Кредитният посредник не може да възлага извършването на дейностите, за които е регистриран в БНБ, на други лица.

Чл. 52. (1) Българската народна банка вписва кредитния посредник в регистъра в едномесечен срок от получаване на заявлението и необходимите документи, удостоверяващи спазване на необходимите за вписването изисквания.

(2) Ако представените документи съдържат противоречива, непълна или невярна информация или е необходима допълнителна информация, БНБ уведомява заявителя, като определя срок за отстраняване на недостатъците и/или за предоставянето на допълнителна информация.

(3) Срокът по ал. 2 не може да бъде по-кратък от 15 дни. Срокът по ал. 1 спира да тече до изтичането на дадения срок за отстраняване на недостатъците и/или предоставянето на допълнителна информация.

(4) Срокът по ал. 1 спира да тече и когато БНБ поиска съдействие от други органи.

(5) Българската народна банка събира такса за административните разходи, свързани с разглеждане на

заявленията по ал. 1 и с промените в подлежащите на вписване обстоятелства.

Чл. 53. (1) В регистъра по чл. 51, ал. 1 се посочват следните данни за кредитните посредници:

1. данни, идентифициращи кредитния посредник, включително неговия постоянен адрес, съответно седалище и адрес на управление;

2. дали кредитният посредник предлага услугата по предоставяне на съвети;

3. данни за лицата, които управляват и представляват кредитния посредник;

4. държавите членки, в които кредитният посредник предоставя услуги директно или чрез клон в съответствие с чл. 57;

5. ако кредитният посредник е обвързан – кредиторът/кредиторите, с който/които е обвързан;

6. заличаване от регистъра и основанието за това.

(2) Вписаните в регистъра кредитни посредници уведомяват БНБ за всяка промяна в обстоятелствата по ал. 1, като представят съответните документи.

(3) Регистърът е публично достъпен по електронен път и подлежи на актуализиране.

Чл. 54. (1) Българската народна банка отказва вписване в регистъра на лице, което:

1. не отговаря на изискванията по чл. 51, ал. 2;

2. не е представило необходимите данни и документи или представените съдържат непълна, противоречива или невярна информация и в определения от БНБ срок недостатъкът не е отстранен.

(2) В случай на отказ заявителят може да подаде ново заявление за вписване в регистъра не по-рано от 6 месеца от влизането в сила на решението по ал. 1.

Чл. 55. (1) Българската народна банка заличава кредитния посредник физическо лице от регистъра:

1. по негово писмено искане;

2. при смърт - по заявление на наследниците;

3. при поставянето му под запрещение – по заявление на настойника или попечителя.

(2) Българската народна банка заличава кредитния посредник - едноличен търговец или юридическо лице, от регистъра по негово искане, когато е взето решение за прекратяване на:

1. дейността по кредитно посредничество;

2. дейността на едноличния търговец;

3. юридическото лице.

(3) Българската народна банка има право да заличи от регистъра кредитния посредник, при следните условия:

1. когато той не започне да извършва дейност в срок 6 месеца от регистрацията;

2. когато той е преустановил извършването на дейност за срок повече от 6 месеца;

3. когато регистрацията и промените по нея са извършени въз основа на представени неверни сведения или използване на други неправомерни способи;

4. когато той престане да отговаря на изискванията за вписване в регистъра;

5. когато той не изпълнява други изисквания на този закон и на наредбата по чл. 51, ал. 3;

6. когато срещу него бъде открито производство по обявяване в несъстоятелност или ликвидация.

(4) Българската народна банка заличава от регистъра на кредитните посредници лице по чл. 51, ал. 7, ако е отнет лицензът му, съответно ако е заличена регистрацията му по чл. 3а от Закона за кредитните институции.

(5) Българската народна банка задължително заличава от регистъра кредитен посредник по мотивирано предложение на Комисията за защита на потребителите (КЗП).

(6) При заличаване от регистъра на кредитен посредник, който извършва дейност в друга държава членка чрез клон или директно, БНБ уведомява за това компетентния орган на съответната приемаща държава в 14-дневен срок по подходящ начин.

(7) Българската народна банка отразява заличаването в регистъра непосредствено след влизане в сила на акта за заличаване.

(8) Когато БНБ получи уведомление от компетентен орган от друга държава членка, че е отнет лицензът, съответно че е заличена регистрацията на кредитен посредник, който извършва дейност на територията на Република България чрез клон или директно, тя го заличава от регистъра.

Раздел II

Дейност на територията на Република България на кредитни посредници, лицензирани, съответно регистрирани, в друга държава членка

Чл. 56. (1) Кредитен посредник, лицензиран, съответно регистриран, в друга държава членка може да извършва директно

или чрез клон на територията на Република България дейностите по кредитно посредничество и по предоставяне на съвет, ако те са включени в лиценза му, съответно ако те са вписани в съответния регистър и след като БНБ бъде уведомена за това от компетентния орган, издал лиценза, съответно извършил регистрацията.

(2) Българската народна банка вписва в регистъра по чл. 51 кредитния посредник, за който е получено уведомление от изпращаща държава членка.

(3) Комисията за защита на потребителите, съответно Българската народна банка, предприема необходимите действия за извършване на контрол върху клона в срок до два месеца от получаване на уведомление от компетентните органи на изпращащата държава или преди той да започне да извършва дейност. В срока по предходното изречение КЗП, съответно БНБ, може да посочи условията, при които кредитният посредник трябва да извършва дейността си на територията на Република България.

(4) Кредитен посредник, за когото е получено уведомление от изпращащата държава членка по ал. 1, няма право да възлага на други лица извършването на дейностите, за които е вписан в регистъра по чл. 51.

Раздел III

Дейност на кредитни посредници, регистрирани в Република България, на територията на друга държава членка

Чл. 57. (1) Кредитен посредник, регистриран в Република България, може директно или чрез клон да извършва дейност по кредитно посредничество и по предоставяне на съвети на територията на друга държава членка, ако са включени в регистъра на БНБ.

(2) Кредитният посредник няма право да извършва дейност по кредитно посредничество и по предоставяне на съвет във връзка с кредитни продукти на финансови институции по чл. 3а от Закона за кредитните институции в държави членки, където институции, различни от банки, нямат право да извършват дейност по кредитиране.

(3) В случаите по ал. 1 кредитният посредник уведомява писмено БНБ за намеренията си да извършва дейност по кредитно посредничество и по предоставяне на съвети за всяка държава при условия и по ред, определени в наредба на БНБ.

(4) В срок до един месец от получаване на уведомлението БНБ информира компетентните органи на приемащата държава за намерението на кредитния посредник да извършва дейност на територията на тази държава членка, за кредиторите, с които кредитният посредник е обвързан, както и дали кредиторът поема пълна отговорност за дейността на кредитния посредник. В същия срок БНБ информира и кредитния посредник

заявител, че е уведомил компетентните органи на приемащата държава.

(5) След получаване на уведомление от приемащата държава, че регистриран от БНБ кредитен посредник е вписан в регистъра на съответната държава членка, БНБ включва тази информация в регистъра.

(6) Кредитният посредник може да започне да извършва дейност на територията на приемащата държава един месец след получаване на информация от БНБ за уведомяване на компетентните органи на приемащата държава.

Глава четиринадесета

ПРОФЕСИОНАЛНА ТАЙНА

Чл. 58. (1) Професионална тайна е информацията, която КЗП и БНБ придобиват или създават за целите на упражнявания контрол за спазване на изискванията на този закон.

(2) Членовете на управителния съвет на БНБ и председателят и членовете на КЗП, служителите, одиторите и експертите, работещи за КЗП и БНБ, са длъжни да пазят професионалната тайна, включително след прекратяване на отношенията им с БНБ, съответно с КЗП.

(3) Лицата по ал. 2 могат да използват информацията, представляваща професионална тайна, единствено за целите и при изпълнение на служебните си задължения. Тази информация не може да се разгласява или предоставя на други лица или органи освен на посочените в ал. 5.

(4) Ограниченията по ал. 3 не се прилагат, ако информацията се предоставя в обобщен или резюмиран вид, така че да не могат да бъдат идентифицирани лицата, за които се отнася.

(5) Лицата по ал. 2 могат да предоставят информацията, която представлява професионална тайна и е получена при изпълнение на служебните им задължения, на следните органи във връзка с изпълнението на техните функции или задължения:

1. органите на Министерство на вътрешните работи и на съдебната власт – за целите на образувано наказателно производство;

2. съда - в случаите на обжалване на административен акт или наказателно постановление на КЗП или БНБ, издадени по реда на този закон;

3. Държавна агенция „Национална сигурност” - в случаи и по ред, определени със съвместни инструкции или споразумения.

(6) Органите по ал. 5 са длъжни да използват получената информация само за целите, за които им е предоставена, и да не я разпространяват и предоставят на трети лица освен при изпълнение на задължение, предвидено в закон.

(7) Комисията за защита на потребителите и Българската народна банка могат да обменят или да разгласяват информация,

представляваща професионална тайна, помежду си и с националните компетентни органи от държавите членки в предвидените от този закон случаи и в съответствие с правото на Европейския съюз.

Глава петнадесета

СЪТРУДНИЧЕСТВО МЕЖДУ КОМПЕТЕНТНИТЕ ОРГАНИ

Чл. 59. Българската народна банка и Комисията за защита на потребителите обменят информация и си сътрудничат във връзка с прилагането на този закон.

Чл. 60. (1) Българската народна банка и Комисията за защита на потребителите си сътрудничат при извършване на проверки и обменят информация с националните компетентни органи от държавите членки, определени да получават искания за обмен на информация или за сътрудничество съгласно законодателството на съответната държава членка.

(2) Обменът на информация и сътрудничеството се осъществяват чрез БНБ, която е звено за контакт с определените от другите държави членки компетентни органи, които са звена за контакт.

(3) При предоставяне на информацията БНБ може да посочи, че информацията може да бъде оповестена само след нейно изрично съгласие.

(4) Когато БНБ получи информация от звеното за контакт от друга държава членка, тя може да бъде използвана само за целите, за които компетентният орган от другата държава членка е дал съгласие.

(5) Българската народна банка има право да предоставя получената по ал. 4 информация на КЗП. Българската народна банка и КЗП могат да предоставят тази информация на други органи и лица със съгласието на компетентните органи, които са я предоставили, и за целите, за които е дадено съгласието. Това ограничение не се прилага в случаите по чл. 58, ал. 5, за което БНБ уведомява съответния компетентен орган, предоставил информацията.

(6) Българската народна банка може да отхвърли искане за сътрудничество за извършване на проверки или за предоставяне на информация на компетентен орган от друга държава членка, отправено във връзка с осъществявания от този орган контрол, когато:

1. действията - предмет на искането или разкриването на информацията, могат да застрашат суверенитета, сигурността или държавната политика на Република България;

2. налице е висящо съдебно производство или влязло в сила съдебно решение в Република България по отношение на действията и лицата, за които е отправено искането.

(7) Решението по ал. 6 се съобщава на компетентния орган, отправил искането, като се предоставя съответната информация.

(8) Българската народна банка упражнява правомощията по ал. 3, 5, 6 и 7, след като получи становището на КЗП в случаите, когато КЗП упражнява контрол по този закон.

Чл. 61. Когато БНБ получи отказ за предоставяне на информация или сътрудничество или не са предприети своевременни действия от компетентния орган на държава членка, БНБ има право да отнесе въпроса за разглеждане от Европейския банков орган съгласно чл. 19 от Регламент (ЕС) № 1093/2010 на Европейския парламент и на Съвета от 24 ноември 2010 г. за създаване на Европейски надзорен орган (Европейски банков орган), за изменение на Решение № 716/2009/ЕО и за отмяна на Решение 2009/78/ЕО на Комисията (ОВ, L 331/12 от 15 декември 2010 г.), наричан по-нататък „Регламент (ЕС) № 1093/2010”. Постановеното решение от Европейския банков орган по този ред е обвързващо за БНБ и КЗП.

Глава шестнадесета
СПОСОБИ ЗА РЕШАВАНЕ НА ПОТРЕБИТЕЛСКИ СПОРОВЕ

Раздел I
Жалби на потребители

Чл. 62. (1) Потребителите имат право да подават жалби, свързани с договори за кредити за недвижими имоти до КЗП.

(2) Комисията за защита на потребителите и сдруженията на потребителите разясняват правата и задълженията на потребителите във връзка с договорите за кредити за недвижими имоти, предоставят им съвети и информация за правата им при ползването на кредит за недвижими имоти и съдействат за разрешаване на потребителски спорове и жалби.

(3) Комисията за защита на потребителите и сдруженията на потребителите могат да предявяват искове за преустановяване или за забрана на действия или търговски практики по този закон, които са в нарушение на колективните интереси на потребителите, и искове за обезщетение при условията и по реда на глава девета, раздел IV от Закона за защита на потребителите.

Чл. 63. (1) Кредиторите, предоставящи кредити за недвижими имоти по смисъла на този закон, както и кредитните посредници са длъжни в рамките на вътрешните правила за осъществяване на тяхната дейност да предвидят процедура за подаване на възражения, решаване на спорове и определяне на обезщетения във връзка с жалби на потребители, свързани с

предоставянето на кредити, и да предоставят информация на потребителите за това.

(2) Кредиторът, съответно кредитният посредник, е длъжен да се произнесе и да уведоми писмено потребителя за решението си по всяко постъпило възражение в срок до 30 дни от получаването му.

(3) Ако кредиторът, съответно кредитният посредник, не се произнесе в предвидения в ал. 2 срок, както и когато решението не удовлетворява потребителя, спорът може да бъде отнесен за разглеждане от органа за алтернативно решаване на потребителски спорове по чл. 64. Кредиторът, съответно кредитният посредник, информира потребителя за наличието на тази възможност и заявява дали ще участва в помирителното производство.

(4) Подаването на възражение или жалба от потребителите във връзка с договора за кредит за недвижим имот не е задължителна предпоставка за образуване на помирително производство по чл. 64.

Раздел II
Алтернативно разрешаване на спорове

Чл. 64. Потребителите имат право да сезират секторна помирителна комисия, разглеждаща спорове в областта на финансовите услуги, създадена по реда на глава девета, раздел III от Закона за защита на потребителите, когато са нарушени техните права и законни интереси при предоставянето на кредит за недвижим имот, съответно при посредничеството за предоставяне на такива кредити.

Чл. 65. При разглеждане на трансгранични спорове във връзка с предоставяне на кредити за недвижими имоти секторната помирителна комисия, разглеждаща спорове в областта на финансовите услуги, си сътрудничи със съответните компетентни органи за алтернативно решаване на спорове на държавите - членки на Европейския съюз, като обменя информация и становища с тях.

Глава седемнадесета
КОНТРОЛ

Раздел I
Общи правила

Чл. 66. Контролът по този закон се осъществява от Комисията за защита на потребителите към министъра на икономиката, с изключение на изискванията по чл. 47-49 и по

глави пета и тринадесета, контролът за спазването на които се упражнява от Българската народна банка.

Чл. 67. (1) За осъществяване на контрола по изпълнение на закона председателят на КЗП оправомощава със заповед длъжностни лица от администрацията ѝ.

(2) При изпълнение на служебните си задължения длъжностните лица по ал. 1 имат право:

1. на достъп до всички документи, свързани пряко или косвено с нарушение на този закон;

2. да разпоредят на всяко длъжностно лице да предостави сведения за нарушения на този закон, които са му известни;

3. да извършват проверки на място;

4. да привличат експерти;

5. да съставят актове за установяване на нарушения.

(3) При изпълнение на служебните си задължения длъжностните лица по ал. 2 са длъжни да опазват служебната, банковата, професионалната или търговската тайна и да не разгласяват данни от проверките преди тяхното приключване, както и да не използват информацията, получена в хода на проверката, извън целта и предназначението на проверката.

(4) Председателят на КЗП има право:

1. да разпореди писмено на нарушителя да преустанови нарушението на този закон и, ако е необходимо, да направи разпореждането обществено достояние;

2. да изиска от нарушителя да декларира, че ще преустанови нарушението;

3. да поиска заличаване от регистъра по чл. 51 в случаите на наложени наказания за две или повече нарушения или за грубо нарушение на този закон.

Чл. 68. (1) Упражняването на контрол по спазване на изискванията на чл. 47–49 и на глави пета и тринадесета се осъществява от длъжностни лица, оправомощени със заповед от подуправителя, ръководещ управление „Банков надзор“ на БНБ.

(2) Лицата по ал. 1 имат право:

1. на свободен достъп в служебните помещения и информационните системи на кредиторите и кредитните посредници;

2. да изискват документи и да събират сведения във връзка с изпълнението на възложената задача;

3. да извършват насрещни проверки;

4. да присъстват на заседанията на управителните и контролните органи на кредиторите и кредитните посредници – юридически лица;

5. да изискват копия от документи, заверени от кредитните посредници - физически лица, съответно от лицата, които управляват и представляват кредиторите и кредитните посредници - юридически лица, или от упълномощено от тях лице, и да определят срока за представянето им;

6. да изискват обяснения от кредиторите и кредитните посредници, от техните представители или служители.

Чл. 69. Кредиторите и кредитните посредници - обект на проверка за спазване изискванията на този закон, са длъжни да осигуряват на длъжностните лица по чл. 67, ал. 2 и по чл. 68, ал. 2:

1. достъп до служебните помещения;

2. необходимите документи, информация и съдействие, изисквани за целите на проверката по чл. 67, ал. 2, т. 3 и по чл. 68, ал. 1, както и да се въздържат от действия, които биха могли да попречат на провеждането й.

Раздел II

Принудителни административни мерки

Чл. 70. (1) Когато Комисията за защита на потребителите установи, че рекламата на кредит е в нарушение на чл. 11, председателят на комисията издава заповед, с която спира разпространението на рекламата.

(2) Председателят на КЗП може да задължи рекламодателя да докаже верността на съдържащите се в рекламата твърдения, както и да разпореди представянето на доказателствата да се извърши в определен от него срок.

Чл. 71. (1) Когато БНБ установи нарушение по чл. 55, ал. 3, т. 4 и 5 или на изискванията за предоставяне на информация, уредени с наредбата по чл. 51, ал. 3, тя отправя писмено предупреждение за преустановяване на нарушението.

(2) Актът по ал. 1 се издава от подуправителя, ръководещ управление „Банков надзор”, или от оправомощено от него длъжностно лице.

(3) Актът по ал. 1 се мотивира и подлежи на незабавно изпълнение.

(4) Актът по ал. 1 може да се оспорва пред Върховния административен съд относно неговата законосъобразност. Съдът не може да спре изпълнението на акта до окончателното произнасяне по жалбата.

Чл. 72. Актовете по чл. 70 и 71 подлежат на обжалване по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

Раздел III

Особени правила за контрола върху кредитни посредници от Република България, извършващи дейност в други държави членки

Чл. 73. (1) Когато кредитен посредник, регистриран от БНБ, осъществява дейност чрез клон на територията на други държави членки, КЗП, съответно БНБ, има право да извършва проверки на място в клона след уведомяване на компетентните органи на приемащата държава членка. Когато проверката на КЗП е с оглед спазване изискванията на чл. 5-11, 29-32, 42 и 63, БНБ своевременно уведомява компетентния орган на приемащата държава след получаване на уведомление от КЗП.

(2) Когато компетентните органи на приемаща държава членка са приложили подходящи мерки за преустановяване на нарушения по чл. 5-11, 16-19, 29-32, 42, 48-49 и 63 в съответната държава членка по отношение на кредитен посредник, регистриран от БНБ, осъществяващ дейност чрез клон на територията на тази държава, включително са забранили извършването на сделки на територията на тази държава членка, и БНБ, съответно КЗП, не е съгласна с приложените мерки, БНБ може да отнесе въпроса за разглеждане от Европейския банков орган съгласно чл. 19 от Регламент (ЕС) № 1093/2010.

Раздел IV

Особени правила за контрола върху кредитни посредници от друга държава членка, извършващи дейност на територията на Република България

Чл. 74. (1) Когато кредитен посредник, лицензиран, съответно регистриран, в държава членка, извършва дейност на територията на Република България чрез клон, КЗП има право да извършва проверки на приетите правила и прилаганите процедури в клона, да изисква приемане на необходимите промени и да подпомага компетентните органи на изпращащата държава членка при упражняване на контрол за спазване изискванията на чл. 5-11, 29-32, 42 и 63 във връзка с дейността на клона, а БНБ – за спазване на изискванията по чл. 16-19, 48 и 49.

(2) Когато кредитен посредник, лицензиран, съответно регистриран, в държава членка, осъществява дейност на територията на Република България чрез клон, компетентните органи на изпращащата държава могат да извършват проверки на място в клона след уведомяване на БНБ. Когато проверката е с оглед спазване изискванията на чл. 5-11, 29-32, 42 и 63, БНБ своевременно уведомява КЗП.

(3) Когато КЗП установи, че кредитен посредник, лицензиран, съответно регистриран, в държава-членка, който извършва дейност на територията на Република България чрез клон, нарушава изискванията на чл. 5-11, 29-32, 42 и 63, тя разпорежда да се преустанови нарушението.

(4) Ако кредитният посредник не предприеме необходимите действия в съответствие с разпореждането по ал. 3, КЗП публично оповестява информация за нарушението с посочване на нарушителя, за което се уведомяват компетентните органи на изпращащата държава.

(5) Ако кредитният посредник не преустанови нарушението, КЗП може след уведомяване на компетентните органи на изпращащата държава да му забрани да извършва сделки на територията на Република България, за което своевременно се уведомява Европейската комисия.

(6) Българската народна банка има правомощията по ал. 3-5, когато установи нарушение на чл. 16-19 и 47-49.

(7) Българската народна банка уведомява съответните компетентни органи на държавата членка, в която е издаден лицензът, съответно е извършена регистрацията, когато КЗП, съответно БНБ, разполага с ясни основания, че:

1. кредитен посредник, който предоставя услуги на територията на Република България директно, нарушава изискванията на този закон;

2. кредитен посредник, който извършва дейност на територията на Република България чрез клон, нарушава други изисквания на този закон извън тези по ал. 3 и 6.

(8) В случай че компетентните органи на изпращащата държава членка не предприемат действия в срок един месец от получаването на уведомлението по ал. 7 или ако въпреки предприетите действия от компетентните органи на изпращащата държава членка кредитният посредник не преустановява дейност във вреда на интересите на потребителите на Република България или правилното функциониране на пазарите, КЗП, съответно БНБ, след уведомяване на компетентните органи на изпращащата държава членка предприема подходящите мерки, включително забранява на кредитния посредник да извършва сделки на територията на Република България. Българската народна банка уведомява своевременно Европейската комисия за приложените мерки.

(9) В случаите по ал. 8 БНБ може да отнесе въпроса за разглеждане от Европейския банков орган съгласно чл. 19 от Регламент (ЕС) № 1093/2010.

(10) Уведомленията по ал. 4, 5 и 8 се извършват от Българската народна банка.

Чл. 75. (1) Индивидуалните административни актове по чл. 52, 54, 55, 71 и чл. 74, ал. 6 се издават от подуправителя, ръководещ управление „Банков надзор”, или от оправомощено от него длъжностно лице.

(2) Индивидуалните административни актове по чл. 74, ал. 3-5 се издават от председателя на КЗП.

(3) Актовете по ал. 1 се мотивират и подлежат на незабавно изпълнение.

(4) Актовете по ал. 1 могат да се оспорват пред Върховния административен съд относно тяхната законосъобразност. Съдът не може да спре изпълнението на акта до окончателното произнасяне по жалбата.

Чл. 76. (1) Индивидуалните административни актове по този закон се съобщават на адресатите им чрез връчване срещу подпис или чрез препоръчано писмо с обратна разписка. Връчването с препоръчано писмо с обратна разписка се извършва по постоянен адрес, съответно по седалището и адреса на управление на лицето.

(2) Ако административният акт не бъде връчен по един от посочените в ал. 1 начини, той се счита за връчен с поставянето му на специално определено за целта място в сградата на Комисията за защита на потребителите, съответно на Българската народна банка. Последното обстоятелство се удостоверява с протокол, съставен от длъжностни лица, определени със заповед на председателя на КЗП, съответно на подуправителя на БНБ, ръководещ управление „Банков надзор".

Глава осемнадесета

АДМИНИСТРАТИВНОНАКАЗАТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 77. (1) За нарушение на чл. 4, 5, 7, 8, 10, 17, 19, 30-32, 45 и 47 на виновните лица се налага глоба в размер от 1000 до 3000 лв. – за физическите лица, и имуществена санкция в размер от 5000 до 10 000 лв. – за еднолични търговци и юридически лица.

(2) При повторно нарушение по ал. 1 глобата е в размер от 2000 до 6000 лв., а имуществената санкция – от 10 000 до 20 000 лв.

Чл. 78. (1) За нарушение на чл. 6, 9, 12, 18, 23, 24, 28, 46, 48, 49, 50 и 63 на виновните лица се налага глоба в размер от 2000 до 5000 лв. – за физическите лица, и имуществена санкция в размер от 10 000 до 20 000 – за едноличните търговци и юридическите лица.

(2) При повторно нарушение по ал. 1 глобата е в размер от 4000 до 10 000 лв., а имуществената санкция – от 20 000 до 40 000 лв.

Чл. 79. (1) За нарушение на чл. 11, 13-16, 29, 33-35 и 44 на виновните лица се налага глоба в размер от 3000 до 6000 лв. – за физическите лица, и имуществена санкция в размер от 15 000 до 30 000 лв. – за едноличните търговци и юридическите лица.

(2) При повторно нарушение по ал. 1 глобата е в размер от 6000 до 12 000 лв., а имуществената санкция – от 30 000 до 60 000 лв.

Чл. 80. (1) За нарушение на чл. 25-27, 41, 43, 51, 57 и 69 на виновните лица се налага глоба в размер от 5000 до 10 000 лв. – за физическите лица, и имуществена санкция в размер от 20 000 до 40 000 лв. – за едноличните търговци и юридическите лица.

(2) При повторно нарушение по ал. 1 глобата е в размер от 10 000 до 20 000 лв., а имуществената санкция – от 40 000 до 80 000 лв.

Чл. 81. За неизпълнение на разпореждане на председателя на КЗП по чл. 67, ал. 4, т. 1 за преустановяване на нарушение на този закон на виновните лица се налага глоба в размер от 3000 до 8000 лв. – за физическите лица, и имуществена санкция в размер от 5000 до 15 000 лв. – за едноличните търговци и юридическите лица.

Чл. 82. (1) Актовете за установяване на нарушения на изискванията на този закон, с изключение на чл. 13-21 и 47-49 и по глави пета и тринадесета, се съставят от длъжностни лица, оправомощени от председателя на Комисията за защита на потребителите.

(2) Наказателните постановления се издават от председателя на КЗП или от оправомощени от него длъжностни лица.

(3) Съставянето на актовете, издаването, обжалването и изпълнението на наказателните постановления се извършват по реда на Закона за административните нарушения и наказания.

Чл. 83. (1) Актовете за установяване на нарушенията по чл. 13-21 и 47-49 и по глава пета и тринадесета се съставят от подуправителя на БНБ, ръководещ управление „Банков надзор”, или от оправомощено от него длъжностно лице.

(2) Наказателните постановления се издават от подуправителя на БНБ, ръководещ управление „Банков надзор”, или от оправомощено от него длъжностно лице.

(3) Съставянето на актовете, издаването, обжалването и изпълнението на наказателните постановления се извършват по реда на Закона за административните нарушения и наказания.

Чл. 84. Актове за установяване на административните нарушения и наказателните постановления по смисъла на Закона за административните нарушения и наказания може да се връчват на всяко физическо лице, което се намира в търговския обект и което е в граждански или трудови правоотношения с лицето, срещу което са издадени.

Допълнителни разпоредби

§ 1. По смисъла на този закон:

1. „Група” означава група от кредитори, които са обединени за целите на изготвяне на консолидираните финансови отчети съгласно Международните счетоводни стандарти или, когато е приложимо, Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия.

2. „Договор за кредит с отложено определяне на стойността на имота" означава договор за кредит, при който дължимата сума по главницата се определя въз основа на определен в договора процент от стойността на недвижимия имот към момента на погасяването или погасяванията на главницата.

3. „Допълнителна услуга” представлява услуга, предлагана на потребителя във връзка с договора за кредит.

4. „Изпращаща държава” е:

а) държавата членка, в която се намира постоянният адрес на кредитора или кредитния посредник - когато те са физически лица;

б) държавата членка, в която се намират седалището и адресът на управление на кредитора или на кредитния посредник - когато те са юридически лица.

5. „Компетентен орган" означава орган, определен като компетентен от друга държава членка да осигурява прилагането и спазването на Директива 2014/17/ЕС.

6. „Кредит в чуждестранна валута” е договор за кредит, при който кредитът е:

а) деноминиран във валута, различна от валутата, в която потребителят получава доход или държи активи, от които кредитът ще се погасява, или

б) деноминиран във валута, различна от валутата на държавата членка, в която потребителят е пребивавал към момента на сключване на договора за кредит или в която е обичайното му местопребиваване.

7. „Кредитен посредник” е лице, което не действа като кредитор или нотариус, свързва пряко или непряко потребител с кредитор или кредитен посредник и при извършване на своята търговска дейност срещу заплащане в парична или в друга форма, уговорена в договора:

а) представя или предлага договори за кредит на потребители по смисъла на чл. 1, ал. 2 от този закон, или

б) съдейства на потребители, като извършва друг вид подготвителни или преддоговорни действия във връзка с договори за кредит по смисъла на чл. 1, ал. 2 от този закон, или

в) сключва договори за кредит по смисъла на чл. 1, ал. 2 от този закон с потребители от името на кредитора.

8. „Кредитна институция“ е понятие съгласно чл. 4, параграф 1, т. 1 от Регламент (ЕС) № 575/2013 на Европейския парламент и на Съвета от

26 юни 2013 година относно пруденциалните изисквания за кредитните институции и инвестиционните посредници и за изменение на Регламент (ЕС) № 648/2012.

9. „Кредитор” е кредитна институция по смисъла на Закона за кредитните институции или финансова институция по чл. 3а от Закона за кредитните институции.

10. „Лихвен процент по кредита” е лихвеният процент, изразен като фиксиран или като променлив процент, който се прилага на годишна основа към сумата на кредита.

11. „Мостов кредит” е договор за кредит без определен срок или със срок на погасяване в рамките на дванадесет месеца, който се използва от потребителя за временно финансиране за придобиване или запазване на вещно право върху недвижим имот до уговаряне на друга форма за неговото финансиране.

12. „Обвързан кредитен посредник” е кредитен посредник, който действа от името и за сметка:

а) само на един кредитор;

б) само на една група кредитори, или

в) на няколко кредитора или групи кредитори, които не заемат съществен дял от пазара.

13. „Обвързваща практика” означава предлагането или сключването на договор за кредит в пакет с други отделни финансови продукти или услуги, при което договорът за кредит не се предлага на потребителя отделно.

14. „Обща сума, дължима от потребителя” е сборът от общия размер на кредита и общите разходи по кредита за потребителя.

15. „Общ размер на кредита” е максималният размер (лимит) или общата сума, предоставяна по договора за кредит.

16. „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 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.

17. „Оценка на кредитоспособността” е оценка на възможността за изпълнение на задълженията, произтичащи от договора за кредит.

18. „Пакетна продажба” означава предлагането или сключването на договор за кредит в пакет с други отделни финансови продукти или услуги, при което договорът за кредит се предлага на потребителя и отделно, но не непременно при същите условия, както при съвместното предлагане с допълнителните услуги.

19. „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.

20. „Предоставяне на съвет” е услуга по предоставяне на индивидуални препоръки на потребителя във връзка с един или повече видове кредит и свързаните с тях сделки, което представлява отделна дейност от предоставянето на кредит и кредитното посредничество.

21. „Приемаща държава” е държава членка, различна от изпращащата държава, в която кредиторът или кредитният посредник имат клон или директно предоставят услуги.

22. „Променлив лихвен процент по кредита“ е лихвеният процент, предвиден в клауза на договора за кредит, по силата на която кредиторът и потребителят уговарят, 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.

23. „Референтен лихвен процент“ е лихвеният процент, използван като основа за изчисляване на приложимия към договора за кредит променлив лихвен процент по кредита. 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.

24. „Референтен показател” е пазарен индекс или индикатор, които се използва при определяне на референтния лихвен процент.

25. „Служител” е:

а) всяко физическо лице, което работи за кредитор или кредитен посредник, което непосредствено изпълнява дейности в обхвата на този закон и което е в преки отношения с потребителите;

б) всяко физическо лице, което пряко ръководи и контролира лицата по буква „а“.

26. „Траен носител” е всеки носител, даващ възможност на потребителя да съхранява адресирана до него информация по

начин, който позволява лесното й използване за период от време, съответстващ на целите, за които е предназначена информацията, и който позволява непромененото възпроизвеждане на съхранената информация.

27. „Условно задължение или гаранция" е договор за кредит, който гарантира изпълнението на друга допълнителна спрямо кредита сделка и където главницата, обезпечена с недвижим имот, може да бъде усвоена при настъпването на предвидени в договора събития.

28. „Фиксиран лихвен процент по кредита" е лихвеният процент, предвиден в клауза на договора за кредит, по силата на която кредиторът и потребителят уговарят един постоянен лихвен процент за целия срок на договора за кредит или уговарят няколко лихвени процента 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, уговорен при сключването на договора за кредит.

§ 2. Този закон въвежда разпоредбите на Директива 2014/17/ЕС на Европейския парламент и на Съвета от 4 февруари 2014 година относно договорите за кредити за жилищни недвижими имоти за потребители и за изменение на директиви 2008/48/ЕО и 2013/36/ЕС и Регламент (ЕС) № 1093/2010 (ОВ, L 60/34 от 28 февруари 2014 г.).

§ 3. По отношение на кредиторите и органите, които упражняват контрол по този закон, се прилагат насоките, издадени от Европейския банков орган по прилагане на Директива 2014/17/ЕС на Европейския парламент и на Съвета от 4 февруари 2014 година относно договорите за кредити за жилищни недвижими имоти за потребители и за изменение на директиви 2008/48/ЕО и 2013/36/ЕС и Регламент (ЕС) № 1093/2010.

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 4. Разпоредбите на този закон не се прилагат за договори за кредит за недвижими имоти, сключени с потребители преди датата на влизането му в сила, с изключение на чл. 41, който се прилага и за договори, сключени с потребители преди датата на влизането му в сила.

§ 5. Лицата, които към датата на влизане в сила на настоящия закон извършват дейностите по § 1, т. 7, букви „а"-„в" от Допълнителните разпоредби, могат да продължат да

осъществяват тези дейности в страната и преди вписване в регистъра по чл. 51 до 21 март 2017 г. при спазване на изискванията на този закон.

§ 6. Във Валутния закон (обн., ДВ, бр. 83 от 1999 г.; изм. и доп., бр. 45 от 2002 г., бр. 60 от 2003 г., бр. 36 от 2004 г., бр. 105 от 2005 г., бр. 43, 54 и 59 от 2006 г., бр. 24 от 2009 г. и бр. 16, 23 и 96 от 2011 г.) се правят следните изменения:

1. В чл. 7:

а) алинеи 1-4 и 8 се отменят;

б) в ал. 9 думите „Лицата по ал. 1 не могат да предоставят" се заменят с „Българската народна банка не може да предоставя", а думата „тях" се заменя с „нея статистическа".

2. В чл. 17, т. 2, буква „б" думите „в регистрите по чл. 7, ал. 1" се заличават.

§ 7. В Закона за кредитните институции (обн., ДВ, бр. 59 от 2006 г.; изм. и доп., бр. 105 от 2006 г., бр. 52, 59 и 109 от 2007 г., бр. 69 от 2008 г., бр. 23, 24, 44, 93 и 95 от 2009 г., бр. 94 и 101 от 2010 г., бр. 77 и 105 от 2011 г., бр. 38 и 44 от 2012 г., бр. 52, 70 и 109 от 2013 г., бр. 22, 27, 35 и 53 от 2014 г. и бр. 14, 22, 50 и 62 от 2015 г.) се правят следните изменения:

1. В чл. 58 ал. 5 се изменя така:

„(5) Този член не се прилага за кредити по Закона за потребителския кредит и Закона за кредитите за недвижими имоти на потребители."

2. В чл. 60, ал. 5 думите „чл. 11, ал. 5, т. 1 от Закона за потребителския кредит" се заменят с „чл. 24, ал. 2, т. 1 от Закона за кредитите за недвижими имоти на потребители".

§ 8. В Закона за потребителския кредит (обн., ДВ, бр. 18 от 2010 г.; изм. и доп., бр. 58 от 2010 г., бр. 91 от 2012 г., бр. 30 от 2013 г., бр. 35 и 61 от 2014 г. и бр. 14 и 57 от 2015 г.) се правят следните изменения и допълнения:

1. В чл. 3 се създава ал. 4:

„(4) Разпоредбите на закона се прилагат за договори за потребителски кредити, които не са обезпечени с ипотека или друго сравнимо обезпечение върху недвижим имот, които се предоставят за ремонт на недвижим имот, с общ размер на кредита, по-голям от 147 000 лева или равностойността им в друга валута по курса на БНБ към датата на сключване на договора."

2. В чл. 4, ал. 1:

а) в т. 2 думите „за този вид договори се прилагат съответно разпоредбите на чл. 5, 6, чл. 9, ал. 3 и 4, чл. 10, 10а, чл. 11, ал. 1, т. 1-7, 9-20 и 22-27 и ал. 2, 3 и 4, чл. 14, 16-18, 25, чл. 32, ал. 1, 2, ал. 3, т. 1 и 2 и ал. 5-8, чл. 33, 33а и § 1 от Допълнителните разпоредби” се заличават;

б) в т. 3 думите „за този вид договори се прилагат съответно разпоредбите на чл. 5, 6, чл. 9, ал. 3 и 4, чл. 10, 10а, чл. 11, ал. 1, т. 1-7, 9-20 и 22-27 и ал. 2, 3 и 4, чл. 14, 16-18, 25, чл. 32, ал. 1, 2, ал. 3, т. 1 и 2 и ал. 5-8, чл. 33, 33а и § 1 от Допълнителните разпоредби” се заличават.

3. В чл. 11 ал. 5 се отменя.

4. В чл. 32 ал. 8 се отменя.

5. Член 40 се изменя така:

„Чл. 40. (1) Потребителите имат право да сезират секторна помирителна комисия, разглеждаща спорове в областта на финансовите услуги, създадена по реда на глава девета, раздел III от Закона за защита на потребителите, когато са нарушени техните права и законни интереси.

(2) Когато кредиторът не се произнесе в предвидения по чл. 39, ал. 2 срок и когато решението на кредитора не удовлетворява потребителя, спорът може да бъде отнесен за разглеждане до орган за алтернативно решаване на спорове по ал. 1. Кредиторът, съответно кредитният посредник, информира потребителя за наличието на такава възможност и заявява дали ще участва в помирителното производство.

(3) При разглеждане на трансгранични спорове във връзка с предоставяне на потребителски кредити секторната помирителна комисия, разглеждаща спорове в областта на финансовите услуги, си сътрудничи със съответните компетентни органи за алтернативно решаване на спорове на държавите - членки на Европейския съюз, като обменя информация и становища с тях.”

6. В чл. 45, ал. 1 думите „чл. 19, ал. 2 и 3” се заменят с „чл. 19, ал. 2”.

§ 9. Устройственият правилник на Комисията за защита на потребителите се привежда в съответствие с изискванията на закона в едномесечен срок от влизането му в сила.

§ 10. Изпълнението на закона се възлага на министъра на икономиката.

§ 11. Управителният съвет на Българската народна банка издава наредба по прилагането на глава тринадесета.

§ 12. Законът влиза в сила от 21 март 2016 г, с изключение на § 5 от Преходните и заключителните разпоредби,

който влиза в сила от деня на обнародването на закона в „Държавен вестник".

Законът е приет от 43-ото Народно събрание на …….…... 2016 г. и е подпечатан с официалния печат на Народното събрание.

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
НАРОДНОТО СЪБРАНИЕ:

(Цецка Цачева)

Приложение № 1
към чл. 6, ал. 2, т. 3

Европейски стандартизиран информационен формуляр (ЕСИФ)

ЧАСТ А

Означенията между скобите се отнасят за информацията, която следва да се попълни от кредитора. Указанията за кредитора, а когато е приложимо, за кредитния посредник, относно попълване на настоящия формуляр се съдържат в част Б.

Навсякъде, където е отбелязано „когато е приложимо”, кредиторът трябва да предостави съответната информация, когато информацията се отнася до договора за кредит. Когато информацията не се отнася до съответния договор за кредит, кредиторът заличава съответната информация или целия ред (например за случаите, за които съответната част не е приложима). При заличаване на цяла част номерацията в настоящия формуляр следва да бъде съответно изменена.

Информацията, посочена в настоящия формуляр, се предоставя в един документ. Използваният шрифт трябва да бъде четлив. За елементите от информацията, на които трябва да се обърне особено внимание, се използва тъмен шрифт, цветен фон на текста или по-голям размер на шрифта. Всички приложими предупреждения за рискове се посочват ясно.

(Уводен текст)

Този формуляр е съставен за (име на потребителя) на (дата).

Формулярът е съставен въз основа на информацията, която сте ни предоставили, и с оглед на условията на финансовия пазар към настоящия момент. Информацията по-долу е валидна до (дата), (когато е приложимо) с изключение на лихвения процент и другите разходи по кредита. След посочената дата информацията може да бъде променена в зависимост от пазарните условия.

(Когато е приложимо) Настоящият формуляр не поражда задължение да Ви бъде предоставен кредит.

1. Кредитор

Наименование

Телефонен номер

Адрес

Електронен адрес (незадължително поле)

Факс (незадължително поле)

Интернет страница (незадължително поле)

Лице/звено за контакт (незадължително поле)

(Когато е приложимо, информация дали се предлага услуга по предоставяне на съвет)

След извършване на оценка на Вашите потребности и положение Ви препоръчваме този кредит/не Ви препоръчваме този кредит.

Независимо от това, въз основа на предоставената от Вас информация по някои от въпросите Ви предоставяме информация за предлагания кредит, за да можете да вземете решение.

2. (Когато е приложимо) Кредитен посредник

Име/наименование

Телефонен номер

Адрес

Електронен адрес (незадължително поле)

Факс (незадължително поле)

Интернет страница (незадължително поле)

Лице/звено за контакт (незадължително поле)

(Когато е приложимо, информация дали се предлага услуга по предоставяне на съвет)

След извършване на оценка на Вашите потребности и положение Ви препоръчваме този кредит/не Ви препоръчваме този кредит. Независимо от това, въз основа на предоставената от Вас информация по някои от въпросите Ви предоставяме информация за предлагания кредит, за да можете да вземете решение.

Възнаграждение

3. Основни характеристики на кредита

Общ размер на кредита и валута, в която се отпуска кредитът: (размер) (валута)

(Когато е приложимо) Този кредит не е в: (националната валута на потребителя)

(Когато е приложимо) Общият размер на кредита Ви в (националната валута на потребителя) може да се измени.

(Когато е приложимо) Например, в случай че стойността на (националната валута на потребителя) се понижи с 20 на сто спрямо (валутата на кредита), общият размер на кредита Ви ще се увеличи до (посочете размер в националната валута на потребителя). Този размер може да се окаже и по-висок, ако стойността на (националната валута на потребителя) се понижи с повече от 20 на сто.

(Когато е приложимо) Максималният общ размер на кредита Ви ще е (посочете размер в националната валута на потребителя).

(Когато е приложимо) Вие ще получите предупреждение, в случай че общият размер на кредита Ви достигне (посочете размер в националната валута на потребителя).

(Когато е приложимо) Вие ще имате възможност да (посочете правото кредитът в чуждестранна валута да бъде предоговорен или правото на потребителя да превалутира кредита в (съответната валута) и условията за това).
Срок на договора за кредита: (срок)
Вид на кредита
Вид на приложимия лихвен процент
Общата сума, която дължите:
Това означава, че Вие ще трябва да изплатите (сума) за (единица валута).
(Когато е приложимо) Този договор/период от срока по договора е за кредит с плащане само на дължимата лихва. Това означава, че в края на срока на договора Вие ще дължите (посочете размера на кредита с плащане само на дължимата лихва).
(Когато е приложимо) Стойност на имота, използвана за попълването на настоящия формуляр (посочете размер).
(Когато е приложимо) Максималният общ размер на кредита при така определената стойност на имота (посочете съотношение) или минимална стойност на имота, изискуема за предоставяне на кредит в определен размер (посочете размер).
(Когато е приложимо) Обезпечение.

4. Лихвен процент и други разходи по кредита

Годишен процент на разходите (ГПР) представлява общите разходи по кредита за потребителя, изразени като годишен процент. Годишният процент на разходите се предоставя, за да Ви помогне да сравните различните предложения за сключване на договор за кредит.

Приложимият по Вашия кредит ГПР е (ГПР).

Той съдържа:

Лихвен процент (стойност в процент или, когато е приложимо, посочване на референтен показател и размера на допустимото за кредитора отклонение в проценти).

Други компоненти на ГПР:

Еднократно дължими разходи.

(Когато е приложимо) Необходимо е да заплатите такса за вписване на ипотеката (посочете размера на таксата, а когато този размер не е известен, начина за неговото изчисляване).

Периодично дължими разходи.

(Когато е приложимо) Изчисляването на ГПР по кредита се извършва при отчитане на допускания относно лихвения процент.

(Когато е приложимо) Тъй като (за част от срока) Вашият кредит е с променлив лихвен процент, действително приложимият ГПР може да се различава от така посочения ГПР, ако лихвеният процент по Вашия кредит се промени. Например ако лихвеният процент се повиши до (вариант, посочен в част II на този формуляр), ГПР може да се повиши до (посочете примерен ГПР, който съответства на варианта).

(Когато е приложимо) Моля обърнете внимание, че този ГПР е изчислен при допускането, че през срока на договора за кредит лихвеният процент остава в размера, фиксиран за първоначалния период, определен при сключването на договора.

(Когато е приложимо) Следните разходи не са известни на кредитора, поради което не са включени в ГПР: (разходи)

(Когато е приложимо) Необходимо е да заплатите такса за вписване на ипотеката.

Моля уверете се, че сте запознати с всички други такси и разходи, свързани с Вашия кредит.

5. Периодичност и брой на погасителните вноски

Периодичност на погасителните вноски: (периодичност)

Брой на погасителните вноски: (брой)

6. Размер на всяка погасителна вноска

(Размер) (валута)

Доходите Ви могат да се променят. Моля преценете дали ще сте в състояние да изплащате Вашите (периодичност) погасителни вноски през целия срок на действие на договора, ако доходите Ви намалеят.

(Когато е приложимо) Тъй като по този/за част от срока по този кредит дължите само лихва, за погасяването му следва да уговорите допълнително начина на погасяване на (посочете общ размер на кредита), които ще дължите в края на срока на договора. Посочете и всички допълнителни плащания, които следва да добавите към размера на посочените тук вноски.

(Когато е приложимо) Лихвеният процент по (за част от срока по) този кредит може да се променя. Това означава, че размерът на вноските Ви може да се увеличава или да намалява. Например, ако лихвеният процент се повиши до (варианта, описан в част Б), размерът на Вашите погасителни вноски може да се увеличи до (посочете размер на погасителните вноски, който съответства на варианта).

(Когато е приложимо) Размерът на вноската по кредита Ви в (национална валута на потребителя) на всеки (периодичност на вноските) може да се променя. (Когато е приложимо) Размерът на погасителните Ви вноски може да се увеличи до (посочете максимален размер в националната валута на потребителя) на всеки (посочете период). (Когато е приложимо) например в случай че стойността на (националната валута на потребителя се понижи с 20 на сто спрямо (валутата на кредита), Вие ще трябва да заплатите допълнително (посочете сума в националната валута на потребителя) всеки (посочете период). Погасителните Ви вноски може да се увеличат с повече от посоченото.

(Когато е приложимо) Обменният курс, използван за превалутирането на погасителните Ви вноски от (валутата на кредита) в (националната валута на потребителя) ще бъде курсът, публикуван от БНБ на (дата) или ще бъде изчислен на

(дата) чрез използване на (посочете наименованието на показателя или начина за изчисляване).

(Когато е приложимо) Подробности за спестовните продукти, предлагани като обвързваща практика, кредитите с отложено/разсрочено плащане на дължимата лихва.

7. (Когато е приложимо) Примерен погасителен план

Погасителният план показва в табличен вид размера на дължимата погасителна вноска за всеки (периодичност).

Погасителните вноски (колона (номер на съответната колона) представляват сбор от дължимата лихва (колона (номер на съответната колона), когато е приложимо, дължимата главница (колона (номер на съответната колона) и, когато е приложимо, другите дължими разходи (колона (номер на съответната колона).

(Когато е приложимо) Разходите в колона „Други разходи" са за: (списък на разходите). Остатъкът по главницата (колона (номер на съответната колона) е размерът на кредита, който остава за погасяване след всяка погасителна вноска.

Таблица

8. Допълнителни задължения

Потребителят трябва да изпълнява следните задължения, за да може да се възползва от условията за отпускане на кредит, описани в настоящия формуляр.

Задължения

(Когато е приложимо) Моля обърнете внимание, че условията за отпускане на кредит, описани в настоящия формуляр (включително лихвеният процент), могат да се променят, ако тези задължения не се спазват.

(Когато е приложимо) Моля обърнете внимание на възможните последици от преустановяване ползването на по-късен етап на допълнителна услуга, свързана с договора за кредит.

Последици

9. Предсрочно погасяване

Имате възможност да погасите предсрочно изцяло или частично задълженията си по кредита

(Когато е приложимо) Условия

(Когато е приложимо) Такса за предсрочно погасяване: (посочете размер, а когато това не е възможно, начина за изчисляване).

(Когато е приложимо) Ако решите да погасите този кредит предсрочно, моля, свържете се с нас, за да определим точния размер на таксата за предсрочно погасяване към този момент.

10. Допълнителни характеристики

(Когато е приложимо) Информация за наличието на способи за

прехвърляне на кредита, включително за встъпване в правата на удовлетворения кредитор (суброгация). Вие имате право да прехвърлите този кредит към друг (кредитор) (или) (имот). (Посочете условията)

(Когато е приложимо) Нямате право да прехвърлите този кредит към друг (кредитор) (или) (имот).

(Когато е приложимо) Допълнителни характеристики: (посочете разяснения относно допълнителните характеристики, посочени в част Б и по Ваша преценка относно всяка друга характеристика, предлагана от кредитора като част от договора за кредит, когато тя не е посочена в предишните точки.

11. Други права на потребителя

(Когато е приложимо) Разполагате с (продължителност на срока за размисъл) след (начало на срока за размисъл) за размисъл дали желаете да пристъпите към сключване на договор за кредит. (Когато е приложимо) След като получите от кредитора проекта на договор за кредит Вие разполагате с възможност да не приемете предложението за сключване на договор до изтичането на (продължителност на срока за размисъл).

(Когато е приложимо) В срок (срок за упражняване на право на отказ) след (начало за упражняване на право на отказ) можете да упражните правото си на отказ от сключения договор за кредит. (Условия) (Посочете процедурата)

(Когато е приложимо) Правото на отказ от договора за кредит се погасява, ако в рамките на посочения срок закупите или продадете имот, свързан с договора за кредит.

(Когато е приложимо) Ако решите да упражните правото си на отказ (от договора за кредит), моля проверете дали няма да продължите да сте обвързани с останалите Ви задължения, свързани с кредита (включително допълнителните услуги, свързани с кредита, посочени в раздел осми).

12. Жалби

Ако желаете да подадете жалба, моля свържете се с (посочете вътрешно звено за контакт и информация относно процедурата).

(Когато е приложимо) Максимален срок за разглеждане на жалбата от кредитора (срок)

(Когато е приложимо) Когато решението на кредитора в рамките на вътрешната процедура за подаване на жалби не Ви удовлетворява, може да се свържете също с: (посочете компетентния орган за алтернативно разрешаване на спорове във връзка с жалби на потребители) (Когато е приложимо) или можете да се свържете с мрежата за алтернативно разглеждане на презгранични финансови спорове между потребители и доставчици на финансови услуги ФИН-НЕТ, за да получите данни за контакт на съответния орган за алтернативно разрешаване на спорове във Вашата държава.

13. Неизпълнение на задълженията по договора за кредит: последици за потребителя

Видове неизпълнение на задълженията

Финансови и/или правни последици

Ако имате затруднения с плащането на (периодичност) си погасителни вноски, моля свържете се незабавно с нас, за да проучим възможните решения.

(Когато е приложимо) Като крайна мярка жилището Ви може да бъде изнесено на публична продан, ако не плащате навреме погасителните си вноски.

(Когато е приложимо) 14. Допълнителна информация

(Когато е приложимо) Посочване на приложимото право към договора за кредит.

(Когато кредиторът възнамерява да използва език, различен от езика, на който е съставен формулярът) Информацията и условията по договора ще бъдат предоставени на (език). С Ваше съгласие ще осъществяваме комуникация на (език/езици) за срока на договора за кредит.

(Добавете, ако е приложимо, информация относно правото на потребителя да поиска и да получи екземпляр от проекта на договор за кредит).

15. Контролен орган

Контролът върху дейността на кредитора се осъществява от (наименование и интернет страница на контролните органи).

(Когато е приложимо) Контролът върху дейността на кредитния посредник се осъществява от (наименование и интернет страница на контролните органи).

ЧАСТ Б

УКАЗАНИЯ ЗА ПОПЪЛВАНЕ НА ПРИЛОЖЕНИЕ № 1:

При попълване на европейския стандартизиран информационен формуляр се спазват най-малко следните указания:

Уводен текст

Датата на валидност трябва ясно да се отличава. За целите на тази част „дата на валидност” означава периодът от време, в който информацията, например лихвеният процент по кредита, съдържащ се в този формуляр, ще остане непроменен и ще се прилага, ако кредиторът реши да предостави кредита през този период от време. Когато определянето на приложимия лихвен процент и на другите разходи, свързани с договора за кредит, зависят от продажбата на базови облигации, окончателният

лихвен процент и другите разходи по кредита могат да са различни от първоначално посоченото. Единствено при тези обстоятелства се уточнява, че датата на валидност не се прилага по отношение на лихвения процент и другите разходи по кредита, като се вписва следното „с изключение на лихвения процент и другите разходи”.

Раздел 1 „Кредитор”

1. Наименованието, телефонният номер и адресът на кредитора се посочват във връзка с данните за контакт, които потребителят може да използва при бъдещата си кореспонденция.

2. Информацията за електронен адрес, факс, интернет страница и лице/звено за контакт не е задължителна.

3. При предоставяне на преддоговорна информация във връзка с кредит по Закона за предоставяне на финансови услуги от разстояние, кредиторът посочва, когато е приложимо, името/наименованието и адреса на своя представител в държавата членка по обичайно местопребиваване на потребителя. Посочването на телефонния номер, електронния адрес и интернет страница на представителя на кредитора не е задължително.

4. Когато раздел 2 не е приложим, кредиторът уведомява потребителя дали се предлага услуга по предоставяне на съвет, както и предоставя информация за разгледаните продукти, на които се основава съветът, като се използва текстът на част А.

(Когато е приложимо) Раздел 2 „Кредитен посредник”

Когато информацията за продукта се предоставя на потребителя чрез кредитен посредник, този посредник включва следната информация:

1. Името/наименованието, телефонният номер и адресът на кредитния посредник се посочват с цел осъществяване на бъдеща кореспонденция.

2. Информацията за електронен адрес, факс, интернет страница и лице/звено за контакт не е задължителна.

3. Кредитният посредник уведомява потребителя дали се предлага услуга по предоставяне на съвет, както и предоставя информация за разгледаните продукти, на които се основава съветът, като се използва текстът на част А.

4. Разяснение за определяне на възнаграждението на кредитния посредник. Когато получаваното от него възнаграждение е под формата на комисиона от кредитора, той предоставя информация за размера на тази комисиона и за наименованието на кредитора, когато то е различно от наименованието, посочено в част А.

Раздел 3 „Основни характеристики на кредита”

1. Тази част трябва да посочи ясно основните характеристики на кредита, включително неговия общ размер, валутата и възможните рискове, свързани с лихвения процент по кредита, включително тези, посочени в т. 8, както и структурата на погасителния план.

2. Когато валутата на кредита е различна от националната валута на потребителя и кредиторът предлага кредити в националната валута на потребителя, кредиторът посочва, че потребителят ще получава редовно предупреждение най-малко в случаите, когато обменният курс се променя с повече от 20 на сто, когато е приложимо правото на потребителя да превалутира кредита или правото кредитът в чуждестранна валута да бъде предоговорен, както и други механизми, които потребителят може да ползва за ограничаване на риска, произтичащ от предоставяне на кредит в чуждестранна валута. Когато в договора за кредит се съдържа клауза за ограничаване на риска, произтичащ от предоставяне на кредит в чуждестранна валута, кредиторът посочва максималната сума, която потребителят би заплатил. Когато в договора за кредит не се съдържа клауза за ограничаване на риска, произтичащ от предоставяне на кредит в чуждестранна валута, на който потребителят е изложен при промяна на обменния курс, по-малка от 20 на сто, кредиторът посочва онагледяващ пример за ефекта, който би имало върху размера на кредита понижение от 20 на сто на стойността на националната валута на потребителя спрямо валутата на кредита.

3. Срокът на договора за кредит се посочва в години или в месеци в зависимост от конкретния случай. Ако срокът на кредита може да се промени по време на срока на действие на договора, кредиторът разяснява кога и при какви условия това е възможно. Когато договорът за кредит е сключен за неопределен срок, например при обезпечени кредитни карти, това трябва да бъде ясно посочено от кредитора.

4. Видът на кредита трябва да бъде ясно посочен (например ипотечен кредит, жилищен кредит, обезпечена кредитна карта). При описанието на вида на кредита ясно се посочва как се погасяват главницата и лихвата в рамките на срока на кредита (т.е. структурата на погасяване), уточнявайки ясно дали договорът за кредит е с погасяване на главницата, с плащане само на дължимата лихва или е комбинация от двете.

5. Когато за целия срок на договора или за част от него се дължи само лихва, това обстоятелство се посочва ясно в края на този раздел, като се използва текстът от част А.

6. В този раздел се посочва дали лихвеният процент по кредита е фиксиран или променлив и, когато е приложимо, периодите, през които остава фиксиран; периодите, на които ще се преразглежда лихвеният процент, и дали са предвидени

граници за изменение на лихвения процент като максимални и минимални размери.

Разяснява се формулата, използвана за промяна на лихвения процент и на отделните му компоненти (например референтен лихвен процент, размер на допустимото за кредитора отклонение в проценти). Кредиторът посочва също така, например чрез интернет страница си, къде може да се намери допълнителна информация за индексите или показателите, използвани във формулата, например ЮРИБОР или референтен показател на централна банка.

7. Ако при различни обстоятелства се прилагат различни лихвени проценти, информация се предоставя за всички приложими лихвени проценти.

8. „Общата сума, която дължите" представлява сбор от максималния размер на предоставения кредит и общите разходи по кредита за потребителя. Когато лихвеният процент не е фиксиран за срока на договора за кредит, трябва да се поясни, че този размер е примерен и може да се променя в зависимост от изменението на лихвения процент.

9. Когато кредитът е обезпечен с ипотека върху недвижим имот или друго сравнимо обезпечение върху недвижим имот, кредиторът трябва да обърне внимание на потребителя за това. Когато е приложимо, кредиторът посочва стойността на обезпечението, използвана за попълване на настоящия формуляр.

10. Когато е приложимо, кредиторът посочва:

а) „максимален общ размер на кредита в зависимост от стойността на имота", като посочва съотношението между размера на кредита и стойността на имота. Заедно с него се посочва и пример, изразяващ в абсолютна стойност максималната сума, която може да бъде отпусната като кредит за дадена стойност на имота, или

б) „минимална стойност на имота, която се изисква от кредитора за предоставяне на кредит в определен размер".

11. При договори за кредит, при които са уговорени както периоди с фиксиран, така и периоди с променлив лихвен процент, това трябва да е посочено при обозначаване вида на кредита и за всеки период от кредита трябва да се предоставя съответната информация.

Раздел 4 „Лихвен процент и други разходи"

1. Посочването на „лихвен процент" отговаря на посочване на приложимия по кредита лихвен процент или лихвени проценти.

2. Лихвата трябва да бъде посочена в проценти. Когато лихвеният процент по кредита е променлив и се определя в зависимост от референтен лихвен процент, кредиторът може да посочи лихвения процент по кредита, като предостави информация за референтния лихвен процент и за размера на допустимите за

кредитора граници на отклонение, изразени в проценти. Кредиторът трябва да посочи стойността на референтния лихвен процент, валиден към датата на попълване на настоящия формуляр.

Когато лихвеният процент по кредита е променлив, информацията трябва да включва:

а) посочване на допусканията, използвани за изчисляване на ГПР по кредита;

б) в съответните случаи максималните и минималните размери на лихвения процент;

в) предупреждение, че възможни промени могат да се отразят върху реалния размер на ГПР; за да бъде привлечено вниманието на потребителя, предупреждението се изписва с по-голям шрифт на видно място в основната част на настоящия формуляр. Предупреждението се придружава от представителен пример за ГПР.

Когато е предвиден максимален размер на лихвения процент по кредита, примерът се основава на допускането, че лихвеният процент по кредита ще се увеличи в най-ранния възможен момент до най-високото ниво, предвидено в договора за кредит. Когато не е предвиден максимален размер на лихвения процент по кредита, примерът илюстрира ГПР при най-високия лихвен процент по кредита за период, не по-кратък от последните 20 години, а когато съответните данни за изчисляване на лихвения процент по кредита са налице за период, по-кратък от 20 години – за най-дългия период, за който са налице данни, при най-високата стойност на съответния външен референтен показател, използван за изчисляване на лихвения процент по кредита, когато е приложимо, или когато кредиторът не използва външен референтен показател - при най-високата стойност на референтния показател, определен от компетентен орган или от Европейския банков орган. Това изискване не се прилага по отношение на договорите за кредит, при които лихвеният процент по кредита е фиксиран за значителен първоначален срок от няколко години спрямо срока на договора, след изтичането на който кредиторът и потребителят могат да уговорят фиксиран лихвен процент за следващ период от срока на договора за кредит. При договорите за кредит, при които лихвеният процент по кредита е фиксиран за значителен първоначален срок от няколко години спрямо срока на договора, след изтичането на който кредиторът и потребителят могат да уговорят фиксиран лихвен процент за следващ период от срока на договора за кредит, информацията включва предупреждение, че ГПР е изчислен въз основа на лихвения процент, приложим за първоначалния срок на договора за кредит. Предупреждението се предоставя заедно с допълнителен, илюстративен ГПР, изчислен съгласно чл. 29, ал. 6 от този закон. При договори за кредит, при които са уговорени както периоди с фиксиран, така и периоди с променлив лихвен процент, информацията се предоставя за всеки период от срока на договора за кредит.

3. В раздел „Други компоненти на ГПР” се изброяват всички други разходи, които се съдържат в ГПР, включително еднократно дължимите разходи като административни такси, както и периодично дължимите разходи. Кредиторът изброява всички видове разходи (еднократно дължимите разходи, периодично дължимите разходи, които са включени в погасителните вноски, периодично дължими разходи, които не са включени в погасителните вноски), като посочва техния размер, на кого и кога са дължими. Не следва да се включват разходите, свързани с неизпълнение на задълженията по договора за кредит. Когато размерът на разходите, които се включват в ГПР, не е известен, кредиторът трябва да посочи ориентировъчен размер, ако това е възможно, а когато не е възможно, кредиторът трябва да посочи как ще се изчисли размерът, като укаже, че посоченият размер има само примерен характер. Когато определени разходи не са включени в ГПР, тъй като не са известни на кредитора, това се посочва изрично.

Когато потребителят е информирал кредитора за един или повече компоненти по предпочитания от него кредит, като например за срока на договора за кредит и общия размер на кредита, когато е възможно кредиторът взема предвид тези компоненти. Ако договорът за кредит предвижда различни начини на усвояване с прилагане на различни разходи или различни лихвени проценти и кредиторът използва допусканията в т. 3 на приложение А, трябва да посочи, че други механизми на усвояване за този вид договори за кредит могат да доведат до по-висок ГПР. Когато условията за усвояване на кредита се използват за изчисляване на ГПР, кредиторът трябва да посочи ясно разходите за използване на други механизми за усвояване, които могат да се различават от тези, използвани за изчисляване на ГПР.

4. Когато се дължи такса за вписване на ипотека, това се включва в настоящия раздел, като се посочва размер, когато той е известен, а когато не е известен, кредиторът посочва начина за нейното определяне. Когато таксите са известни и са включени в ГПР, информацията за тях и за размера им се посочва в „еднократно дължимите разходи”. Когато таксите не са известни на кредитора и поради това не са включени в ГПР, в списъка на разходите, които не са известни за кредитора, ясно се посочва, че такива такси се дължат. И в двата случая в съответната графа се използва стандартизираният текст от част А.

Раздел 5 „Периодичност и брой на погасителните вноски”

1. Ако погасителните вноски се изплащат на равни интервали от време, се посочва периодичността на вноските (например месечно). Ако погасителните вноски се изплащат през

различни интервали от време, това трябва да бъде ясно посочено на потребителя.

2. Посоченият брой на вноските трябва да обхваща целия срок на кредита.

Раздел 6 „Размер на всяка погасителна вноска"

1. Валутата на кредита и валутата на погасителните вноски се посочват ясно.

2. Ако размерът на погасителните вноски може да се променя през срока на кредита, кредиторът уточнява периода, през който първоначалният размер на вноската ще остане непроменен и кога и при каква периодичност ще се променя след това.

3. Когато договорът или период от срока по договора е с плащане само на дължимата лихва, в края на този раздел се добавя информация, от която това става ясно, като се използва текстът от част А. Ако като условие за получаване на кредит с плащане само на дължимата лихва, обезпечен с ипотека върху недвижим имот или друго сравнимо обезпечение върху недвижим имот, е поставено изискване потребителят да открие и да поддържа разплащателна или спестовна сметка, предлагани като обвързващи практики, се предоставя информация за размера и периодичността на дължимите плащания за тези продукти.

4. Когато лихвеният процент по кредита е променлив, в този раздел се включва информация, от която това става ясно, като се използва текстът от част А, както и пример за максимален размер на погасителната вноска. Когато е предвиден максимален размер на лихвения процент по кредита, примерът показва размера на погасителните вноски при увеличение на лихвения процент по кредита до максималния му размер. Когато не е предвиден максимален размер на лихвения процент по кредита, примерът за най-неблагоприятен вариант показва размера на погасителните вноски при най-високия лихвен процент по кредита за период, не по-кратък от последните 20 години, а когато съответните данни за изчисляване на лихвения процент по кредита са налице за период, по-кратък от 20 години - за най-дългия период, за който са налице данни, при най-високата стойност на съответния външен референтен показател, използван за изчисляване на лихвения процент по кредита, когато е приложимо, или когато кредиторът не използва външен референтен показател - при най-високата стойност на референтния показател, определен от компетентен орган или от Европейския банков орган. Това изискване за предоставяне на представителен пример не се прилага по отношение на договорите за кредит, при които лихвеният процент по кредита е фиксиран за значителен първоначален срок от няколко години, след изтичането на който кредиторът и потребителят могат да уговорят фиксиран лихвен процент за следващ период от срока на договора за кредит.

При договори за кредит, при които са уговорени както периоди с фиксиран, така и периоди с променлив лихвен процент, информацията се предоставя за всеки период от срока на договора за кредит, както и общо за целия срок на договора за кредит.

5. (Когато е приложимо) Ако валутата, в която е отпуснат кредитът, е различна от националната валута на потребителя или ако кредитът се погасява във валута, различна от националната валута на потребителя, кредиторът илюстрира ясно с число последиците, които промените в съответния обменен курс могат да окажат върху размера на вноските, като се използва текстът от част А. Този пример се основава на понижение на стойността на националната валута на потребителя с 20 на сто, като изрично се посочва, че размерът на вноските може да се повиши и повече от размера, посочен в този пример. Когато е предвиден максимален размер, ограничаващ повишението на лихвения процент по кредита до 20 на сто, вместо това се посочва максималният размер на вноските във валутата на потребителя, без да се посочва, че размерът може допълнително да се повиши.

6. При договор за кредит с променлив лихвен процент или при договор, при който са уговорени както периоди с фиксиран, така и периоди с променлив лихвен процент, за които се прилага т. 3, примерът по т. 5 се предоставя въз основа на размера на погасителните вноски, посочен в т. 1.

7. Ако договорената валута, в която се плащат погасителните вноски, е различна от валутата на кредита или ако размерът на всяка вноска, изразен в националната валута на потребителя, зависи от съответния размер в друга валута, в този раздел се посочва датата, към която е изчислен съответният обменен курс, както и обменният курс или основата за неговото изчисляване и периодичността на тяхното изменение. Когато е приложимо, тази информация включва наименованието на институцията, която публикува обменния курс.

8. При кредит с отложено/разсрочено плащане на дължимата лихва, при който дължимата лихва не се погасява изцяло от вноските по кредита, а се добавя към стойността на неизплатената сума по кредита, се предоставят разяснения относно: как и кога отложената/разсрочената лихва се прибавя като парична сума към кредита и какви са последиците за потребителя по отношение на останалата сума, дължима от потребителя.

Раздел 7 „Примерен погасителен план"

1. Информацията по този раздел се посочва за кредитите с отложено/разсрочено плащане на дължимата лихва, при които дължимата лихва не се погасява изцяло от вноските по кредита,

а се прибавя към стойността на неизплатената сума по кредита, или когато лихвеният процент е фиксиран за целия срок на договора за кредит.

В случаите, когато потребителят има право да получи актуализиран вариант на погасителния план, информацията за това се посочва заедно с условията за упражняване на това право.

2. Когато лихвеният процент може да се променя през срока на кредита, кредиторът посочва срока, през който първоначалният размер на лихвения процент ще остане непроменен.

3. Таблицата с погасителния план, която трябва да бъде включена в този раздел, съдържа следната информация: „период на плащане" (например месец 1, месец 2, месец 3), „размер на погасителната вноска", „дължима лихва, изплащана с погасителната вноска", „други разходи, включени в погасителната вноска" (когато е приложимо), „сума от главницата, изплащана с погасителната вноска" и „остатък по главницата след всяка погасителна вноска".

4. За първата година от погасителния план информацията се предоставя за всяка вноска и за всяка колона се посочва междинен сбор към края на първата година. За следващите години данните могат да се представят на годишна база. В края на таблицата се добавя ред, в който се посочва общият сбор за всяка колона. Общата сума, дължима от потребителя, трябва да се отличи ясно и да бъде представена като такава.

5. Когато лихвеният процент подлежи на преразглеждане и размерът на вноската след всяко преразглеждане не е известен, кредиторът може да посочи в погасителния план един и същ размер на вноската за целия срок на договора за кредита. В този случай кредиторът привлича вниманието на потребителя към това обстоятелство, като разграничава визуално известните суми от хипотетичните (например чрез използване на различен шрифт, рамки или цветен фон на текста). Освен това с четлив текст се разяснява за кои периоди представените в таблицата суми може да се променят и причините за това.

Раздел 8 „Допълнителни задължения"

1. В този раздел кредиторът посочва задължения, като сключване на договор за застраховка на недвижим имот, сключване на договор за застраховка „Живот", превод на работна заплата по сметка при кредитора или закупуване на друг продукт или услуга. За всяко такова задължение кредиторът посочва към кого и в какъв срок то трябва да бъде изпълнено.

2. Кредиторът трябва да посочи срока на задължението, например до края на срока на договора за кредит. За всяко задължение кредиторът трябва да посочи всички дължими от потребителя разходи, които не са включени в ГПР.

3. Кредиторът посочва дали сключването на договор за предоставяне на допълнителна услуга е задължително условие за потребителя, за да получи кредита при предлаганите условия, и ако това е така, дали потребителят е длъжен да го закупи от предпочитания от кредитора доставчик или той може да бъде закупен от избран от потребителя доставчик. Когато потребителят може да избере доставчик на допълнителната услуга само при условие, че тази услуга отговаря на определени, посочени от кредитора минимални характеристики, тези характеристики се описват в настоящия раздел.

Когато договорът за кредит се предлага в пакет с други продукти, кредиторът посочва основните характеристики на тези продукти и посочва ясно дали потребителят има право да прекрати поотделно договора за кредит или за допълнителните продукти в пакета, както и условията и последиците от това, а когато е приложимо - и възможните последици от прекратяването на допълнителните услуги, които се изискват във връзка с договора за кредит.

Раздел 9 „Предсрочно погасяване”

1. Кредиторът посочва при какви условия потребителят може да погаси предсрочно, изцяло или частично, кредита.

2. В раздела за обезщетение за предсрочно погасяване кредиторът обръща внимание на потребителя за обезщетението, дължимо на кредитора, и когато е възможно, посочва неговия размер. В случаите, когато размерът на обезщетението зависи от различни фактори, например от размера на погасяваната сума или от лихвения процент, който е в сила към момента на предсрочното погасяване, кредиторът указва начина за изчисляване на обезщетението и посочва максималния възможен размер на таксата, а когато това не е възможно, предоставя представителен пример, от който е виден размерът на обезщетението при различни възможни варианти.

Раздел 10 „Допълнителни характеристики”

1. Когато е приложимо, кредиторът разяснява възможността и условията за прехвърляне на кредита към друг кредитор или за учредяване на обезпечение върху друг недвижим имот.

2. (Когато е приложимо) Допълнителни характеристики: Когато продуктът съдържа някоя от характеристиките по т. 5, тези характеристики се посочват в настоящия раздел заедно с кратко пояснение относно: обстоятелствата, при които потребителят може да ползва дадена характеристика, всички условия, свързани с тази характеристика, дали наличието на характеристиката като част от условията по кредита означава, че потребителят няма да се ползва от защита по силата на закон или на друга защита, която е свързана със съответната характеристика, както и относно дружеството, предлагащо тази характеристика (ако е различно от кредитора).

3. Ако съответната характеристика се отнася до допълнителен кредит, в настоящия раздел на потребителя се разяснява следното: общият размер на кредитите (включително на кредита, обезпечен с ипотека върху недвижим имот или друго сравнимо обезпечение върху недвижим имот); дали допълнителният кредит е обезпечен или не; съответните лихвени проценти; приложимата нормативна уредба, когато има такава. Размерът на този допълнителен кредит трябва да се включи в първоначалната оценка на кредитоспособността на потребителя, а в случаите, когато не се включва, в този раздел се посочва ясно, че предоставянето на допълнителната сума зависи от извършването на допълнителна оценка за възможността на потребителя да изпълнява задълженията си по договора за кредит.

4. Ако съответната характеристика се отнася до разплащателна или спестовна сметка, се посочва съответният лихвен процент.

5. Възможните допълнителни характеристики са следните: „Плащания в по-голям/по-малък размер" (плащане на по-голяма или на по-малка сума спрямо предвидените, съгласно погасителния план, погасителни вноски); „Гратисен период" (период, за който от потребителя не се изискват плащания на лихва и/или главница); „Възможност за ползване на средства по кредита до размера на усвоената и погасената част от кредита"; „Достъп до допълнителни средства по кредита без допълнително одобрение"; „Достъп до допълнителни средства с обезпечение или без обезпечение" (в съответствие с т. 3); „Кредитна карта"; „Разплащателна сметка, свързана с кредита" и „Спестовна сметка, свързана с кредита".

6. Кредиторът може да включва и информация за всички други характеристики, предлагани като част от договора за кредит, които не са посочени в предходните раздели.

Раздел 11 „Други права на потребителя"

1. Кредиторът разяснява правото на потребителя на срок за размисъл, а когато е приложимо, и наличието на други права, като например правото за прехвърляне на кредита (включително за встъпване в правата на удовлетворения кредитор), които са предвидени по договора за кредит, като посочва условията, при които може да бъде упражнено това право/права, включително съответните такси, ако има такива.

2. Срокът за размисъл, на който има право потребителят, се посочва изрично.

3. При предоставяне на преддоговорна информация по чл. 8 и 9 от Закона за предоставяне на финансови услуги от разстояние във връзка с кредит от разстояние, потребителят трябва да бъде уведомен за наличието или липсата на право на отказ от договора.

Раздел 12 „Жалби”

1. В този раздел се посочва информация за вътрешното звено за контакт (наименование на съответния отдел), както и за начина за връзка с него за подаване на жалба (адрес) или (телефон) или (лице за контакт) (данни за контакт) и интернет връзка към процедурата за подаване на жалби на съответната интернет страница или на друг подобен информационен източник.

2. Посочва се компетентният орган за алтернативно разрешаване на спорове и определяне на обезщетения във връзка с жалби на потребители, а когато вътрешната процедура за подаване на жалби е задължително условие за отнасяне на спора пред този орган, информацията за това се посочва, като се използва текстът от част А.

3. При договор за кредит с потребител, чието обичайно местопребиваване е в друга държава членка, кредиторът посочва възможността за използването на мрежата за алтернативно разглеждане на презгранични финансови спорове между потребители и доставчици на финансови услуги „ФИН-НЕТ” (http://ec.europa.eu/internal_market/fin-net/).

Раздел 13 „Неизпълнение на задълженията по договора за кредит: последици за потребителя”

1. Когато неизпълнението на задължение по договора за кредит може да има финансови или други правни последици за потребителя, в този раздел кредиторът посочва основните случаи (например забавено плащане/неплащане на погасителни вноски, неизпълнение на други задължения, посочени в раздел 8 „Допълнителни задължения”) и посочва къде може да бъде получена допълнителна информация.

2. За всеки от тези случаи кредиторът посочва по ясен и разбираем начин правните последици, до които може да доведе неизпълнението на съответните задължения. Кредиторът обръща внимание върху последиците със съществен отрицателен ефект върху потребителя.

3. Когато недвижимият имот, използван за обезпечение по договора за кредит, може да бъде изнесен на публична продан, когато потребителят не изпълнява задълженията си, в този раздел се включва информацията за това, като се използва текстът от част А.

Раздел 14 „Допълнителна информация”

1. При предоставяне на кредит от разстояние в този раздел се включват клаузите, определящи приложимото към договора за кредит право и/или компетентния съд.

2. Когато за срока на договора за кредит кредиторът възнамерява да осъществява комуникация с потребителя на език, различен от езика, на който е съставен формулярът, в този раздел се включва информация за това, като се посочва конкретният език за осъществяване на комуникация.

3. Кредиторът или съответно кредитният посредник посочват правото на потребителя да поиска или да получи, когато е приложимо, към момента на отправяне на обвързващо предложение от страна на кредитора екземпляр от проекта на договор за кредит.

Раздел 15 „Контролен орган”

Посочва се съответният орган/органи за осъществяване на контрол на преддоговорните отношения във връзка с предоставянето на кредит.

Приложение № 2
към чл. 29, ал. 2

Годишен процент на разходите по кредита

1. Изчисляване на годишния процент на разходите (ГПР)

Годишният процент на разходите по кредита се изчислява по следната формула:

$$\sum_{k=1}^{m} C_k(1+X)^{-t_k} = \sum_{l=1}^{m'} D_l(1+X)^{-s_l} \ ,$$

където:

X е ГПР;

m – общият брой усвоявания по кредита;

k – поредният номер на усвояване по кредита, следователно 1 < k < m;

Ck – размерът на съответното поредно (k) усвояване по кредита;

tk – интервалът, изразен в години и части от годината, между датата на първото усвояване на сума по кредита и датата на съответното усвояване (k) на суми по кредита, следователно t1 = 0;

m' – общият брой на погасителните вноски и плащания на разходи;

l – поредният номер на погасителната вноска или плащането на разходи;

Dl – размерът на съответната поредна (l) погасителна вноска или плащане на разходи;

sl – интервалът, изразен в години и части от годината, между датата на първото усвояване на сума по кредита и датата на съответната (l) погасителна вноска или плащане на разходи.

2. Изчисляването на ГПР се извършва при отчитане на следните общи положения:

а) платените от страните по договора суми по различно време не е задължително да са равни и да се заплащат на еднакви периоди от време;

б) за начална дата се счита датата на първото усвояване;

в) интервалите между датите, използвани при изчисленията, се изразяват в години или в части от годината, като се счита, че годината има 365 дни (или 366 през високосните години), 52 седмици или 12 осреднени месеца; приема се, че осреднен месец съдържа 30,41666 дни (т.е. 365/12), независимо от това, дали годината е високосна или не;

г) когато интервалите между датите не могат да бъдат определени като цяло число от седмици, месеци или години, интервалите следва да се изразяват като цяло число от един от изброените периоди в комбинация с броя на дните, като когато се използват дни:

аа) всеки ден се брои, включително почивните дни и официалните празници;

бб) при периоди с еднаква продължителност дните се броят назад до датата на първото усвояване;

вв) продължителността на периода от дни се определя, като не се брои първият ден, а се брои последният ден и се изразява в години, като се раздели периодът на броя на дните (365 или 366 дни) от съответната година и се брои назад считано от последния ден до същата дата на предходната година;

д) резултатът от изчисленията се изразява с точност до поне един знак след десетичната запетая; когато следващото число след десетичната запетая е по-голямо или равно на 5, предходното след десетичната запетая число се закръгля с една единица нагоре;

е) уравнението по т. 1 може да се преобразува в сбор от положителни или отрицателни парични потоци (Ak), т.е. усвоените и погасените суми ще бъдат получени или погасени за периодите от 1 до n, изразени в години, по следния начин:

$$S = \sum_{k=1}^{n} A_k (1 + X)^{-t_k},$$

където S е настоящият баланс на паричните потоци; при равенство между положителните и отрицателните парични потоци тази стойност следва да е нула.

3. Изчисляването на ГПР по кредита се извършва при отчитане на следните допълнителни допускания:

а) ако договорът за кредит предоставя на потребителя различни възможности по отношение на неговото усвояване, допуска се, че общият размер на кредита е усвоен незабавно и изцяло;

б) ако договорът за кредит предоставя различни начини на усвояване с прилагане на различни разходи или различни лихвени проценти, допуска се, че общият размер на кредита е усвоен при

най-високите стойности за лихвен процент и разходи, обичайно приложими при усвояване на средства по този вид договори за кредит;

в) ако договорът за кредит предоставя на потребителя различни начини на усвояване, като се предвижда ограничение по отношение на размера и срока на кредита, приема се, че кредитът е усвоен на най-ранната дата, предвидена в договора за кредит, и в съответствие с предвидените ограничения за усвояването му;

г) ако различни лихвени проценти или такси се предлагат за определен период или за определена сума, се приема, че лихвеният процент и разходите са най-високите за целия срок на договора за кредит;

д) при договор за кредит, за който е договорен фиксиран лихвен процент за началния период на договора, в края на който се определя нов лихвен процент, който впоследствие периодично се коригира в съответствие с уговорен от страните показател или вътрешен референтен показател, при изчисляването на ГПР се приема, че в края на периода с фиксиран лихвен процент, лихвеният процент остава същият като в момента на изчисляване на ГПР, изчислен въз основа на стойността на договорения в този момент показател или вътрешен референтен показател, но не е по-малък от фиксирания лихвен процент;

е) ако договорът за кредит не предвижда максимален размер на кредита, приема се, че той е 340 000 лв. При договори за кредит, различни от условни задължения или гаранции, чиято цел не е придобиване или запазване на право на собственост върху недвижим имот или земя, овърдрафти, дебитни карти с разсрочено плащане или кредитни карти, се приема, че общият размер на кредита е 3000 лв.;

ж) при договори за кредит, различни от овърдрафт, мостови кредити, договори за кредит с отложено определяне на стойността на имота, условни задължения или гаранции или договори за кредит, сключени за неопределен срок, посочени в допусканията по букви „и", „к", „л", „м" и „н", се приема, че:

аа) ако датата или размерът на вноската за погасяване на главницата, която потребителят следва да заплати не могат да бъдат установени, приема се, че погасяването е извършено на най-ранната дата, предвидена в договора за кредит, и е за най-ниската сума, предвидена в договора за кредит;

бб) ако периодът от време между датата на първоначалното усвояване на кредита и датата, на която потребителят трябва да направи първата вноска, не може да бъде установен, приема се най-краткият период от време;

з) когато датата или сумата на погасяване не са определени съгласно договора за кредит или съгласно допусканията, предвидени в букви „ж", „и", „к", „л", „м" и „н", приема се, че погасяването на кредита се извършва в

съответствие със сроковете и условията, посочени от кредитора, а когато те не са известни, се приема, че:

аа) лихвите се погасяват заедно с плащанията по главницата;

бб) еднократно дължимите разходи, различни от лихви, се плащат в деня на сключване на договора за кредит;

вв) периодично дължимите разходи, различни от лихви, се плащат на равни месечни вноски, започващи от деня на първото погасяване по главницата;

гг) последната погасителна вноска погасява задълженията по главницата, лихвата и други такси, ако има такива;

и) в случаите на предоставяне на договор за кредит под формата на овърдрафт се приема, че общият размер на кредита е усвоен изцяло и за целия срок на договора; ако срокът на договора за кредит не е известен, при изчисляването на ГПР се приема, че срокът на договора е 3 месеца;

к) в случай на отпуснат „мостов кредит" се приема, че общият размер на кредита е усвоен изцяло и за целия срок на договора; ако договорът за кредит не предвижда погасителен план за издължаване на кредита, при изчисляването на ГПР по кредита се приема, че кредитът е предоставен за срок 12 месеца;

л) в случаите на безсрочни договори за кредит, различни от овърдрафт и мостов кредит, се приема, че:

аа) за договори за кредит, чиято цел е за придобиване или запазване правото на собственост върху недвижимия имот, кредитът се отпуска за срок 20 години считано от датата на първото усвояване и че окончателното плащане от страна на потребителя погасява остатъка от главницата, лихвата и други разходи, ако има такива; при договори за кредит, чиято цел не е за придобиване правото на собственост на недвижим имот или които са усвоени чрез дебитни карти с разсрочено плащане или кредитни карти се приема, че срокът на кредита е една година;

бб) главницата се погасява от потребителя на равни месечни вноски, които започват един месец след датата на първоначалното усвояване; в случаите обаче, когато главницата трябва да бъде погасена изцяло с еднократно плащане в рамките на всеки погасителен период, се счита, че усвояванията и погасяванията на цялата главница от страна на потребителя се осъществяват в рамките на една година; лихвата и другите разходи се начисляват в съответствие с тези усвоявания и погасявания на главницата и съобразно разпоредбите в договора за кредит;

м) в случаите на договор за условни задължения или гаранции сумата на кредита се счита за изцяло усвоена на най-ранната от:

аа) най-късната възможна дата по договора за кредит, който е потенциален източник на задължението или гаранцията; или

бб) края на първоначалния период преди предоговарянето на договора, в случаите на револвиращо кредитно споразумение;

н) в случаите на договори за кредит с отложено определяне на стойността на имота:

аа) плащанията от потребителите се считат за настъпили на най-късната възможна дата или на датите, уговорени в договора за кредит;

бб) процентното увеличение на стойността на недвижимия имот, който служи за обезпечение, и увеличението на всеки инфлационен индекс, посочен в договора, се приема че ще се равняват на най-високия индекс на инфлация в страната, в която е сключен договорът за кредит, или ще се приемат за 0 на сто, ако процентите са отрицателни.

М О Т И В И

към проекта на Закон за кредитите за недвижими имоти на потребители

Законът за кредитите за недвижими имоти на потребители има за цел да въведе в българското законодателство изискванията на Директива 2014/17/ЕС на Европейския парламент и на Съвета от 4 февруари 2014 година относно договорите за кредити за жилищни недвижими имоти за потребители и за изменение на директиви 2008/48/ЕО и 2013/36/ЕС и Регламент (ЕС)
№ 1093/2010. Директивата е публикувана в Официален вестник на Европейския съюз на 28 февруари 2014 г. и държавите членки следва да въведат мерки за нейното прилагане в националните си законодателства от 21 март 2016 г. Директивата има за цел да установи ефективна европейска регулаторна рамка, която да допринесе за развитието на по-прозрачен, ефикасен и конкурентен пазар на ипотечни кредити в Европейския съюз (ЕС), с което да се постигне високо ниво на защита за участниците на пазара - потребители, кредитори и кредитни посредници. Директивата също така има за цел да премахне различията в нормативната уредба между държавите членки и да улесни трансграничното предоставяне на кредити. Предвидените с нея мерки са предназначени да насърчат отговорното кредитиране, както и да осигурят по-висока сигурност и доверие на пазара, с което да допринесат и за повишаване на финансовата стабилност.

Освен изпълнението на ангажиментите във връзка с чл. 288 от Договора за функционирането на Европейския съюз няколко фактора обуславят необходимостта от изработване на проект на изцяло нов закон, уреждащ ипотечното кредитиране:

1. С приетия през 2010 г. Закон за потребителски кредит (ЗПК) бе предвидено определени разпоредби от закона да се прилагат спрямо кредитите, обезпечени с ипотека върху недвижим имот, и кредитите, предназначени за придобиване и запазване на право на собственост върху недвижим имот (чл. 4, ал. 1, т. 2 и 3 от ЗПК). По този начин в националното ни законодателство бяха въведени минимални стандарти в областта на ипотечните кредити, близки до тези в преобладаващата част от държавите - членки на ЕС. През 2014 г. законодателната уредба, приложима по отношение на ипотечните кредити, бе допълнително развита с цел осигуряване на по-висока защита на интересите на потребителите. Във връзка с това усъвършенстването на нормативната уредба не се появява на празно място, а надгражда върху един вече съществуващ и прилаган в рамките на известен период режим.

2. Ипотечните кредити съдържат по-сложни условия в сравнение с потребителските кредити, като при тях се отпускат значително по-големи суми, чието изплащане обвързва потребителя за дълъг срок. Това налага доразвиване на установената у нас нормативна рамка за ипотечните кредити, като се отчитат специфичните особености на тези кредити, с цел

гарантиране на ефективна защита на потребителите. Въвеждането на допълнителни правила относно предоставяната преддоговорна и договорна информация и информацията във връзка с условията по кредита и правата и задълженията на страните по договор за кредит би допринесло за насърчаване както на отговорно кредитиране, така и на отговорно вземане на кредит и би имало ефекта на превантивен механизъм срещу свръхзадлъжняване на потребителите.

3. Предлага се проект на изцяло нов закон, а не изменение и допълнение на ЗПК, тъй като промените, произтичащи от въвеждането на изискванията на европейското законодателство, са многобройни и налагат уредбата на ипотечното кредитиране да бъде систематизирана в самостоятелен нормативен акт. Необходимостта от нова правна рамка за ипотечния кредит се обуславя и от разширяването на кръга лица, предлагащи и предоставящи кредити за недвижими имоти на потребители, като през последните години се наблюдава предлагането на кредити чрез кредитни посредници и навлизането на ипотечния пазар на кредитори - финансови институции.

В приложното поле на закона се включват две основни категории кредити - кредитите, обезпечени с ипотека върху недвижим имот, и кредити, чиято цел е придобиване или запазване на вещно право върху недвижим имот. Законът се прилага и по отношение на договорите за кредит, предназначени за ремонт, в случаите, когато тези договори са обезпечени с ипотека.

Съществено място в законопроекта заемат разпоредбите за осигуряване на по-добра информираност на потребителите за предлаганите кредитни продукти. Предлага се детайлна уредба на информацията, която кредиторите и кредитните посредници трябва да предоставят на потребителите както преди сключване на договор за кредит - информация в рекламите, обща информация, персонализирана преддоговорна информация, допълнителна информация за кредитните посредници, предоставяне на разяснения, услуга по предоставяне на съвет, така и по време на действие на договора, с което да се осигури, както възможност за информиран избор на кредитен продукт, така и за надлежно изпълнение на ангажиментите по вече избран продукт.

Законопроектът въвежда задължение за кредиторите и обвързаните кредитни посредници да осигурят на разположение на потребителите обща информация за предлаганите кредитни продукти, с което се предоставя възможност за по-лесно сравняване на предлаганите условия от кредиторите. В съответствие с директивата се въвежда стандартизирана форма на преддоговорната информация, която подобно на преддоговорната информация при потребителските кредити ще се предоставя преди сключването на договор за кредит чрез Европейски стандартизиран информационен формуляр (ЕСИФ). Обхватът на преддоговорната информация е значително разширен в сравнение с предлаганата към момента преддоговорна информация със съдържание съгласно приложение № 4 към чл. 5, ал. 3 от Закона

за потребителския кредит. Поради персонализирания характер на информацията ЕСИФ се предоставя на потребителя, след като кредиторът или съответно кредитният посредник са получили информация за предпочитанията на потребителя и неговото финансово състояние. Кредитните посредници предоставят заедно с преддоговорната информация и допълнителна информация за своята дейност и за предлаганите от тях услуги. Потребителят трябва да бъде информиран за таксите, дължими на кредитния посредник за неговите услуги, както и за комисиони, дължими от кредиторите или от трети лица на кредитния посредник за услугите във връзка с договора за кредит.

Нов момент в уредбата на преддоговорните отношения е въвеждането на изисквания за предоставянето на съвет - услуга по предоставяне на индивидуални препоръки на потребителя във връзка с кредит, която услуга представлява отделна дейност от предоставянето на кредит и кредитното посредничество. Законопроектът не въвежда задължение за кредиторите и кредитните посредници за предоставяне на съвет, но изисква, когато такава услуга се предлага, потребителят да бъде изрично уведомяван за това, както и за размера на дължимата за услугата такса, ако се предвижда такава. Въвежда се изискване за кредиторите и кредитните посредници, които предоставят съвети, да разглеждат достатъчно голям брой предлагани на пазара договори за кредит, както и да съобразяват препоръката си с индивидуалния профил и финансовото състояние на кредитополучателя.

Законопроектът въвежда подробни изисквания по отношение на рекламата. Предвиждат се задължителни реквизити, които трябва да съдържа всяка реклама относно кредити за недвижими имоти на потребители. С цел защита на потребителите законопроектът предвижда всички елементи на рекламата да се предоставят на потребителя с еднакъв по размер, вид и формат шрифт.

В съответствие с концепцията за отговорно кредитиране законопроектът предвижда по-строги изисквания за извършване на оценка на кредитоспособността на потребителите, като задължава кредиторите да вземат предвид всички фактори, които биха могли да повлияят на възможността на потребителя да изпълнява задълженията си за срока на договора за кредит. Предвижда се кредиторът да има право да предостави кредит единствено, когато оценката на кредитоспособността показва, че потребителят ще може да изпълнява задълженията си. Въпреки че по презумпция кредиторите извършват такава оценка, предвидените разпоредби са предназначени не само да насърчат отговорно поведение от страна на всички кредитори, но и да предотвратят случаите на свръхзадлъжнялост сред кредитополучателите.

Със законопроекта се повишават изискванията по отношение на извършването на оценка на недвижимите имоти. Въвежда се задължение за кредиторите за целите на кредитирането да използват лица, които са вписани в регистъра на независимите оценители в съответствие със Закона за

независимите оценители, които са получили сертификат за правоспособност на независим оценител. Кредиторите трябва да гарантират, че дейността по извършването на оценка на недвижимите имоти е отделена от процеса по отпускане на кредити, а информацията за направените оценки трябва да се записва и съхранява на траен носител.

Въвеждат се общи задължения за кредиторите и кредитните посредници да изпълняват задълженията си почтено, добросъвестно и професионално, като отчитат правата и интересите на потребителя при осъществяване на своята дейност. С цел да се гарантира високо равнище на професионализъм и да се насърчи отговорно поведение при предлагането на ипотечни кредити в съответствие с директивата се въвеждат изисквания за познания и компетентност на служителите на кредиторите и кредитните посредници, които са непосредствено заети с предлагането на кредити. Предвидените в законопроекта области, към които се отнасят изискванията за познания и компетентност, се диференцират от кредитора, съответно от кредитния посредник, съгласно изпълняваните от конкретния служител функции. При трансграничното предоставяне на услуги от кредитни посредници в съответствие с Директива 2014/17/ЕС е предвидено съответното разпределение на правомощията между Българската народна банка (БНБ) и съответните органи от другите държави членки при определяне на приложимите минимални изисквания в отделните области на компетентност на служителите.

Законопроектът изисква кредиторите и кредитните посредници да приемат и да прилагат политики за възнагражденията на своите служители, а кредиторите да приемат и да прилагат и политики за възнагражденията на кредитните посредници, с които са обвързани. Специални изисквания са предвидени по отношение на служителите, които отговарят за оценката на кредитоспособността, както и по отношение на служителите, предлагащи услуга по предоставяне на съвет.

На европейско равнище се счита, че една от съществените промени, която регламентира Директива 2014/17/ЕС, е въвеждането на задължение за държавите членки за определяне на срок „не по-малко от седем дни, през който потребителят да има достатъчно време да сравни предложенията, да оцени последиците от тях и да вземе информирано решение“. Със законопроекта се предлага този срок да бъде въведен като „срок за размисъл“ преди подписването на договор за кредит. Срокът за размисъл започва да тече от момента на предоставяне на потребителя на проект на договор за кредит, предоставянето на който се счита за отправяне на обвързващо предложение от страна на кредитора. Преди отправянето на обвързващо предложение кредиторът следва да извърши оценка на кредитоспособността на потребителя. Обвързващото предложение се предоставя заедно с ЕСИФ, когато формулярът не е бил предоставен на потребителя преди това или когато характеристиките на обвързващото предложение се различават от

информацията, съдържаща се в ЕСИФ. След получаване на обвързващото предложение потребителят разполага със срок, не по-кратък от 14 дни, за вземане на решение за сключване на договор. В рамките на този срок предложението е обвързващо за кредитора, докато потребителят може да приеме предложението във всеки момент.

Със законопроекта се предвиждат задължителни реквизити, които договорите за кредити за недвижими имоти на потребители трябва да съдържат, като например информация за приложимия лихвен процент, с изрично посочване дали е фиксиран или променлив или комбинация от двата, както и периодите, условията и процедурите за промяна на лихвения процент, заедно с подробна информация за всички разходи, включени в общите разходи по кредита за потребителя. В договора за кредит трябва задължително да се съдържа предупреждение за последиците и за разходи, дължими от потребителя при просрочени плащания. С предложените промени се цели както по-нататъшно стандартизиране на договорите, така и по-голяма яснота за задълженията на потребителите, което ще допринесе за вземането на обосновани решения от тяхна страна. В съответствие с изискванията на директивата с предложения законопроект се запазва задължението за кредитора да уведомява незабавно потребителя за всяка промяна в годишния лихвен процент преди влизането в сила на промяната, а когато промяната на лихвения процент произтича от промяна в определен референтен показател и информацията за новия референтен показател е достъпна в търговските помещения и на интернет страницата на кредитора, страните по договора могат да уговорят информацията за промяната да се предоставя периодично на потребителя заедно с размера на новите месечни вноски.

Законопроектът запазва действащата към настоящия момент уредба относно променливите лихвени проценти. Запазва се определението за „референтен лихвен процент" като част от определението за „променлив лихвен процент по кредита", с което се ограничава възможността за едностранна и основана на субективни критерии промяна на лихвения процент по кредита. Съгласно определението референтен лихвен процент може да бъде пазарен индекс LIBOR, EURIBOR, SOFIBOR и/или индикатори, публикувани от Българската народна банка и/или от Националния статистически институт, или комбинация от тях. Предвижда се при определяне на променливия лихвен процент по кредитите фиксираната надбавка да не може да бъде променяна едностранно за целия срок на договора за кредит. Подробно са разписани правилата за формиране на референтния лихвен процент, като се предвижда при сключването на договора за кредит в него ясно да са разписани индексите и индикаторите, включени в референтния лихвен процент, тяхното съотношение и начинът на изчисление, както и всички фактори и условия, обуславящи промени в референтния лихвен процент.

Със законопроекта се запазва забраната за събиране на някои видове такси и комисиони, за които се приема, че са част

от дейността на кредиторите във връзка с дейността по предоставяне на кредит - такси и комисиони за действия, свързани с усвояване и управление на кредита. Предвижда се, че кредиторите нямат право да събират повече от веднъж такса и/или комисиона за едно и също действие. Видът и действието, за което се събират такси и/или комисиони, трябва да бъдат ясно и точно определени в договора за кредит. Ограничава се възможността за предлагане или сключване на договор за кредит в пакет с други отделни финансови продукти или услуги, когато договорът за кредит не се предлага на потребителя отделно. В случаите, когато като условие за получаване на кредита кредиторът изисква от потребителя да сключи договор за застраховка, кредиторът е длъжен да приема освен застрахователните полици на застрахователя, с който той работи, и полиците на застрахователи по смисъла на Кодекса за застраховането, с които той не работи, но които осигуряват равностойно покритие.

Законопроектът въвежда подробни правила за изчисляване на годишния процент на разходите по кредита (ГПР), съобразени със специфичните особености на ипотечните кредити. Годишният процент на разходите по кредита е основният показател, позволяващ сравняване на различните предложения за кредит на пазара. Той включва дължимата за връщане от потребителя главница заедно с всички лихви, такси и комисиони, които се начисляват по кредита. С оглед гарантиране на правата и интересите на потребителите законопроектът запазва нормативно въведения максимален размер на ГПР – не по-висок от пет пъти размера на законната лихва по просрочени задължения в левове и във валута, определена с постановление на Министерския съвет на Република България. Предвижда се всяка клауза в договор, предвиждаща по-висок размер, да се счита за нищожна, а надвзетите средства над нормативно установения праг да се удържат при последващи плащания по кредита.

С цел да се ограничат рискове за потребителите, свързани с вземането на кредити в чуждестранна валута, законопроектът въвежда задължение за кредиторите да разясняват рисковете от възможни движения в обменния курс на чуждестранната валута, които могат да се отразят върху размера на дължимата от потребителя сума. В съответствие с директивата на потребителите се предоставя право при определени условия да могат да поискат превалутиране на кредит в чуждестранна валута в определена алтернативна валута по пазарния обменен курс в деня на промяна на валутата. В допълнение, за кредиторите се въвежда задължение да уведомяват потребителя, когато неизплатената част от общата сума, дължима от него, 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 за кредит. Заедно с уведомлението кредиторът предоставя информация за увеличението на общата сума, дължима от потребителя, както и за правото на потребителя да превалутира кредита и условията за това.

Със законопроекта не се предвиждат промени по отношение на изискванията за предсрочното погасяване на кредита. Предвижда се кредиторите да имат право на справедливо и обективно обосновано 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, когато кредитът е погасен преди изплащане на 12 месечни погасителни вноски от усвояването му. Предвиденият минимален срок от една година, в рамките на който кредиторите ще имат право на обезщетение за предсрочно погасяване, запазва режима на облекчени условията за потребителите за упражняване на правото им да погасят изцяло или частично задълженията си по договора за кредит.

С цел превенция и справяне със ситуациите на свръхзадлъжнялост на потребители законопроектът въвежда изискване за кредиторите да приемат и да прилагат правила за работа с кредитополучатели със затруднения при погасяване на кредити. Когато кредитор установи, че потребител има затруднения при погасяване на кредита, той трябва да установи характера на затрудненията и, когато е подходящо, да предприеме мерки за възстановяване на плащанията или за преструктуриране на задълженията по кредита. Предвижда се, че при забава на потребителя кредиторът има право на обезщетение за забава само върху неплатената в срок сума за времето на забавата. Запазва се нормативно установеният максимален размер на обезщетението за забава – то не може да надвишава размера на законната лихва.

С оглед реализиране целта на директивата да се гарантира, че спрямо всички кредитори, предлагащи кредити за придобиване на недвижим имот или обезпечени с ипотека кредити, се прилагат подходящи процедури за даване на достъп до пазара и изисквания за упражняване на контрол върху дейността, се предвижда, че кредитори могат да бъдат банките, които се лицензират и върху които се упражнява надзор от БНБ, и финансовите институции по чл. 3а от Закона за кредитните институции (ЗКИ), които подлежат на регистрация в БНБ.

В съответствие с Директива 2014/17/ЕС се въвежда регистрационен режим за извършване на дейност по кредитно посредничество, която дейност може да бъде в някоя от следните форми - представяне или предлагане на потребители на договори за кредит, съдействие на потребители при извършване на подготвителни или преддоговорни действия във връзка с договори за кредит, сключване на договори за кредит от името на кредитора. Лицата, които желаят да извършват дейност като кредитни посредници, следва да бъдат вписани в регистър в БНБ. За осъществяване на дейност като кредитен посредник се изисква спазване на регламентираните професионални изисквания за компетентност на ръководните органи, добра репутация и наличие на застраховка „Професионална отговорност".

С цел да се гарантират равни възможности на регистрираните в България кредитни посредници и на тези от

другите държави членки, както и да се осигури, че всички лица, които предоставят такива услуги в страната, отговарят на необходимото ниво на професионализъм при отговорно кредитиране, дава се възможност кредитните посредници да са както всички видове търговци по Търговския закон, така и физически лица.

Изрично са определени основанията за отказ за регистрация и за заличаване на кредитен посредник от регистъра на БНБ. В съответствие с дадената от директивата възможност е уредена забрана кредитните посредници да възлагат осъществяваните от тях дейности на други лица, различни от служителите им. С цел да се даде възможност на лица от финансовия сектор, спрямо които вече се прилага равностоен режим за осигуряване на достъп до пазара, да извършват дейност по кредитно посредничество, за банките, финансовите институции по чл. 3а от ЗКИ, платежните институции, институциите за електронни пари, застрахователните посредници и лицата по Закона за пазарите на финансови инструменти не се изисква изпълнение на специалните изисквания за регистрация като кредитни посредници. В случаите, когато посочените лица желаят да включат в дейността си и кредитно посредничество, те се вписват в регистъра, като следва да спазват секторните правила относно изискванията за добра репутация, компетентност и поддържане на застраховка „Професионална отговорност".

С оглед въвеждане изискванията на Директива 2014/17/ЕС в българското законодателство се предвижда регистрираните в Република България кредитни посредници да имат право да извършват дейност на цялата територия на Европейския съюз след спазване на предвидената процедура по уведомяване на компетентните органи в съответните държави членки. В този случай се спазва ограничението, че кредитните посредници не могат да предлагат кредитни продукти на небанкови институции в държави членки, където такива институции нямат право да извършват дейност по кредитиране. Уредени са правомощията, с които разполага БНБ в качеството си на компетентен орган на държавата членка по произход, съответно на приемащата държава членка, при извършване на трансгранична дейност от кредитен посредник чрез клон или по силата на директно предоставяне на услуги, включително правомощия за извършване на проверки на място, уведомяване на компетентните органи от конкретната държава членка с цел предприемане на подходящи мерки, както и налагане на мерки при бездействие на органите от другата държава членка и отправяне на искане за съдействие от Европейския банков орган.

Законопроектът съдържа разпоредби за прилагане на принудителни административни мерки от Комисията за защита на потребителите (КЗП) и БНБ и налагане на санкции при неизпълнение на изискванията на закона. Решение за предприемане на мярка от БНБ или във връзка с достъп до пазара на кредитен посредник подлежи на незабавно изпълнение и може да бъде оспорено пред Върховния административен съд, като

оспорването не спира изпълнението до окончателното произнасяне на съда.

В съответствие с Директива 2014/17/ЕС са определени компетентните органи, които следва да осигурят прилагането на регламентираните изисквания към кредиторите и кредитните посредници. На основата на вече установената практика във връзка с действащия ЗПК за контрола по спазване на правилата в областта на защита на потребителите е определена КЗП. Предвид характера на съответните правила във връзка с кредитния процес, както и установения мандат на БНБ по отношение на кредиторите на БНБ се възлага контролът по спазване на изискванията за компетентност и познания на служителите на кредиторите и кредитните посредници, за оценка на кредитоспособността на потребителите, за политиките на възнагражденията на кредитори и кредитни посредници, както и предоставянето на достъп до пазара на кредитните посредници посредством въведения регистрационен режим.

С оглед ефективното изпълнение на функциите на компетентните органи се въвеждат правила за сътрудничество както на национално ниво между БНБ и КЗП, така и съгласно директивата - на ниво Европейския съюз, между посочените български органи и определените компетентни органи от другите държави членки, като звено за контакт в България е БНБ, в качеството си на член на ЕБО.

Със законопроекта се въвежда задължение за кредиторите в рамките на вътрешните си правила да предвидят процедури за подаване на възражения, решаване на спорове и определяне на обезщетения във връзка с предоставянето на кредити за придобиване на недвижим имот или кредити, обезпечени с ипотека. По този начин ще бъдат насърчени двете страни да решат споровете си чрез взаимни отстъпки без отнасяне на спора пред съд. Когато кредиторът не се произнесе в предвидения в закона срок, както и когато решението не удовлетворява потребителя, спорът може да бъде отнесен за разглеждане от съответния извънсъдебен орган. За такъв орган е определена секторна помирителна комисия, разглеждаща спорове в областта на финансовите услуги, създадена по реда на глава девета, раздел III от ЗЗП.

Във връзка със задължението на държавите членки да въведат ефективни, пропорционални и възпиращи санкции за нарушаване на националните разпоредби, приети във връзка с тази директива, се предлагат адекватни административнонаказателни разпоредби, в които са предвидени санкции и за нововъзприетите изисквания съгласно директивата.

Въвеждането на Директива 2014/17/ЕС налага съответни изменения в Закона за потребителския кредит, във връзка с което законопроектът съдържа преходни и заключителни разпоредби, въвеждащи необходимите промени. Предлага се изключване от обхвата на ЗПК на договорите за кредит, обезпечени с ипотека, и на договорите за кредит за придобиване на недвижим имот. В съответствие с изискването на чл. 46 от

Директива 2014/17/ЕС в приложното поле на ЗПК се включват всички договори за потребителски кредити, които не са обезпечени с ипотека или друго сравнимо обезпечение върху недвижим имот, които се предоставят за ремонт на недвижим имот, включително по отношение на договори с общ размер на предоставения кредит, по-голям от 147 000 лева или равностойността им в друга валута по курса на БНБ към датата на сключване на договора.

Приетите изменения на Закона за защита на потребителите (изм., ДВ, бр. 57 от 2015 г.), с които бяха създадени секторни помирителни комисии към КЗП, включително секторна комисия във финансовия сектор, налагат конкретизиране на помирителната комисия по ЗПК, която потребителите имат право да сезират, а именно - секторната помирителна комисия, разглеждаща спорове в областта на финансовите услуги, създадена по реда на глава девета, раздел III от ЗЗП.

Във връзка с влезлия в сила Регламент (ЕС) № 260/2012 на Европейския парламент и на Съвета от 14 март 2012 година за определяне на технически и бизнес изисквания за кредитни преводи и директните дебити в евро и за изменение на Регламент (ЕО) № 924/2009 се налагат съответни изменения на Валутния закон, съответстващи на променените изискванията на Регламент (ЕО) № 924/2009. С посочения Регламент (ЕС) № 260/2012 се внася изменение в изискването на чл. 5, параграф 1 от Регламент (ЕО) № 924/2009, съгласно което: „считано от 1 февруари 2016 г. държавите членки премахват националните задължения за отчитане въз основа на сетълмент, наложени на доставчиците на платежни услуги за целите на статистическото отчитане на платежния баланс, които са свързани с платежни операции на техни клиенти". Регламент (ЕО) № 924/2009 на Европейския парламент и на Съвета от 16 септември 2009 година относно презграничните плащания в рамките на Общността и за отмяна на Регламент (ЕО) № 2560/2001 е един от актовете, които регламентират събирането на информацията за целите на статистиката на платежния баланс. Същият е в сила от 1 ноември 2009 г. С изменението съгласно чл. 5, параграф 1 от него от 1 февруари 2016 г. държавите - членки на Европейския съюз, следва да премахнат задължението доставчиците на платежни услуги да събират информация за целите на статистиката на платежния баланс за всички платежни операции на техни клиенти. Изправени пред този проблем, централните банки на страните - членки на ЕС, включително БНБ, чиито системи за събиране на данните се базираха основно на данни от банките, поетапно преминаха към директно отчитане от страна на икономическите агенти, като по този начин осигуриха необходимата за платежния баланс информация. Посочените изменения на Регламент (ЕО) № 924/2009 водят до необходимост от изменения на Валутния закон, където в чл. 7, ал. 1-4 и 8-9 и чл. 17, т. 2, буква „б" са регламентирани изискванията към банките и техните клиенти във връзка с предоставянето на информация за статистиката на платежния баланс за постъпленията и плащанията на стойност, определена от чл. 2 от

Наредба № 27 на Българската народна банка за статистиката на платежния баланс, която към момента е 100 000 лева. С включените в Преходните и заключителните разпоредби изменения на Валутния закон, с които се предлага отмяна на чл. 7, ал. 1-4 и 8, както и с останалите промени, свързани с тези разпоредби, се постига пълно съответствие с изискванията на Регламент (ЕО) № 924/2009.

Законопроектът е разработен след широко обсъждане на предложените промени с представителните асоциации на пазарните участници.

МИНИСТЪР-ПРЕДСЕДАТЕЛ:

(Бойко Борисов)