

Правила на АиМ Финанс ООД, за предоставяне на кредити на потребители обезпечени с ипотека

1. Настоящите правила на АиМ Финанс ООД (наричано по-долу „Дружеството“) определят политиката при отпускане на кредити на потребители, обезпечени с ипотека, или друго сравнимо обезпечение върху недвижим имот, и кредити, чиято цел е придобиване или запазване на вещно право върху недвижим имот, отпуснати на потребители по смисъла на §1, т. 20 от Допълнителните разпоредби на ЗКНИП.
2. АиМ Финанс ООД предоставя ипотечни кредити съгласно изискванията на Закона за кредитите за недвижими имоти на потребители (ЗКНИП), Закона за кредитните институции (ЗКИ), Закона за защита на потребителите (ЗЗП) и съгласно разпоредбите на приложимото българско законодателство.
3. Дружеството предоставя кредити на пълнолетни и дееспособни лица, постоянно живеещи на територията на България или друга страна от ЕС.
4. АиМ Финанс ООД предоставя подробна писмена информация в предложение за сключване на Договор за кредит, обезпечен с ипотека, и в Стандартен европейски формуляр за предоставяне на информация (СЕФПИ) за договор за кредит, обезпечен с ипотека.
5. АиМ Финанс ООД предоставя СЕФПИ и Обща информация съгласно чл.5 от ЗКНИП с цел да се дадат насоки на потребителя за вземане на информирано решение при получаване на кредит, обезпечен с ипотека или с друго сравнимо обезпечение върху недвижим имот, преди сключване на договор за кредит.
6. АиМ Финанс ООД предоставя възможност на кредитополучателя да намали лихвения процент по своя кредит до 7% на годишна база. Виж Раздел I. Програма „Процент за теб“.
7. Кредитискателите кандидатстват за кредит като попълват Искане за кредит по образец на Дружеството.
8. Извършва се проучване на кредитоискателя, солидарните и ипотечарните длъжници и поръчители, ако има такива, свързани с целите на искането за кредит.
9. Кредитополучателите следва да отговарят на изискванията, посочени във Вътрешните правила за оценка за кредитоспособност на потребителите.
10. За целите на извършване на правилна оценка на кредитоспособността потребителите трябва да предоставят вярна и възможно най-пълна информация.

11. За целите на кредита АиМ Финанс ООД може да извърши справки и други проучвания, необходими за оценка на кредитоспособност на кредитоискателя, но не само: Имотен регистър (ИР) към Агенция по вписванията (АВ), Национален осигурителен институт (НОИ), Търговски регистър (ТР) към АВ, Централен кредитен регистър (ЦКР), Национална агенция по приходите (НАП) и други.
12. Когато въз основа на извършена оценка на кредитоспособността на потребителя, Дружеството откаже да предостави кредит съгласно Вътрешните правила за оценка за кредитоспособност на потребителите, уведомява клиента своевременно и безвъзмездно за отказа при условията, посочени в същите правила.
13. АиМ Финанс ООД отправя обвързващо предложение за сключване на договор за кредит след извършване на оценка на кредитоспособността на потребителя, показваща възможността за изплащане на кредита съгласно Вътрешните правила за оценка за кредитоспособност на потребителите и след извършен правен анализ и одобрение на предложеното обезпечение.
14. Обвързващото предложение се изразява в предоставяне на проект на Договора за кредит на потребителя, съдържащ всички индивидуално договорени между страните условия.
15. Потребителят разполага със срок 14 дни да вземе решение за сключване на договора за кредит. Предложението е обвързващо и потребителят може да го приеме във всеки момент от посочения срок.
16. Договорът за кредит съдържа:
  - наименование на Дружеството, неговото седалище и адрес на управление, телефонен номер и електронен адрес, както и името на потребителя, неговия единен граждански номер (личен номер или личен номер за чужденец), постоянен и настоящ адрес;
  - дата и място на сключване на договора;
  - вида на предоставения кредит;
  - срока на договора;
  - общия размер на кредита и условията за усвояването му;
  - условията за погасяване на кредита от потребителя, включително погасителен план, съдържащ информация за размера, броя, периодичността и датите на плащане на погасителните вноски;
  - лихвения процент по кредита. Изрично се посочва дали той е фиксиран или променлив, или комбинация от двата;
  - годишен процент на разходите по кредита (ГПР) заедно с подробна информация за всички разходи, включени в общите разходи по кредита за потребителя;
  - информация за правото на потребителя, ипотекарния длъжник, поръчителя и другите солидарни длъжници да получат при поискване и безвъзмездно, във всеки един момент от

изпълнението на договора, копия от него и анексите към него, извлечение по сметка, което е под формата на погасителен план, за извършените и предстоящите плащания;

- обща сума, дължима от потребителя по кредита;
- изисквани обезпечения;
- разходи, дължими при предсрочно погасяване на кредита;
- предупреждение за последиците и разходите за потребителя при просрочени плащания;
- нотариални и други такси, които са свързани с договора за кредит, когато има такива;
- допълнителни задължения, които възникват по 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 други);
- подписи на страните.

18. Договорът за кредит се сключва в писмена форма на хартиен носител в два екземпляра – по един за всяка от страните по Договора. Подписването се осъществява в присъствието на Нотариус, който удостоверява подписите на страните по договора.

19. Дружеството отпуска заема в срок до 3 работни дни от датата, на която са изпълнени следните условия:

- подписан и нотариално заверен договор за заем;
- удържане на таксите, комисионните и разноските, ако има такива;
- предоставяне на съответните документи, удостоверяващи надлежното учредяване на обезпеченията, както и че няма други тежести, обезпечавачи вземания на трети лица;
- от документите следва да е видно, че АиМ Финанс ООД е първи по ред кредитор при предоставени обезпечения недвижими имоти и залог на търговски дружества;
- предоставяне на застрахователна полица за предложените обезпечения, при обезпечени кредити с недвижими имоти. Ползващо лице по полицата трябва да бъде АиМ Финанс ООД;
- в изключения, заложи като условия в договора за кредит, са възможни етапи на усвояване на средства от заема с цел погасяване на задължения, тежести, обезпечавачи вземания на трети лица, и други договорености.
- всички разноски по извършвани преводи, разплащания и други са за сметка на кредитополучателя.

20. Кредитополучателят погасява кредита съгласно погасителния план – Приложение към Договор за кредит.

21. Задълженията се погасяват в следната последователност:

- такси и разноски;
- неустойки;
- разноски по застрахователни премии;
- обезщетение за забава, равно на законна лихва за забава;
- просрочена договорна лихва;

- просрочена главница
- редовна договорна лихва;
- редовна главница.

22. Ако падежът на погасителна вноска съвпадне с неприсъствен ден, то тя може да бъде направена и в първия работен ден след падежа, без това да представлява забава на кредитополучателя.
23. В случаите на частично предсрочно погасяване на кредита, същото се извършва чрез погасяване на главницата от последните погасителни вноски от погасителния план.
24. По изрично писмено искане на кредитополучателя, направено преди плащането, Дружеството променя размера на предстоящите (непадежирали) погасителни вноски по кредита.
25. В случаите на частично предсрочно погасяване се намалят общите разходи по кредита, с лихвата и всички други разходи за оставащата част от срока на Договора за кредит.
26. В случаите на пълно и/или частично предсрочно погасяване, извършено през времето на гратисния период, същото се извършва като първо се погасява начислената и отложена договорна лихва пропорционално за изтеклия период към датата на извършване на погасяването, след което се извършва предсрочно погасяване.
27. Кредитополучателят има право по всяко време от срока на кредита да получи при поискване и безвъзмездно, извлечение по кредита под формата на погасителен план, съдържащ информация за извършените плащания и за предстоящите (непадежирали) дължими вноски по кредита, в това число разбивка на вноската на главница и лихва и допълнителна информация за други дължими месечни разходи, свързани с кредита, като такси и застрахователни премии, ако такива са дължими.
28. АиМ Финанс ООД предоставя безвъзмездно информация за: размера на оставащата част от общия размер на кредита, 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.
- i* Предоставяната информация е актуална към датата на изготвяне на справката.
29. За информация, под формата на Удостоверение или Референция с поет ангажимент от дружеството, за която АиМ Финанс ООД няма законово изискване за предоставяне, се дължи такса.
- i* Предоставяната информация е актуална към посочената от клиента дата;
- i* Размера на таксата е посочен в приложението Такси, прилагани от АиМ Финанс ООД по кредити на потребители, обезпечени с ипотека и Обща информация съгласно чл.5 от ЗКНИП.

30. В случай на промяна на размера на предстоящите (непадежирали) погасителни вноски по кредита, кредитополучателят се задължава да продължи погасяването на кредита в съответствие с новия размер на погасителните вноски.
31. Кредитополучателят може по всяко време да изплати дълга по кредита предсрочно - изцяло или частично, след подаване на писмено искане до АиМ Финанс ООД.
32. В случай на предсрочно погасяване на (пълно или частично), извършено преди изплащане на 12 месечни вноски по кредита след усвояването му, кредитополучателят дължи такса за предсрочно погасяване на кредита, в размер на 1% (един процент) от предсрочно погасената сума по кредита.
33. В случай на предсрочно погасяване (пълно или частично), извършено след изплащане на 12 месечни погасителни вноски от усвояването, кредитополучателят не дължи такса за предсрочно погасяване.
34. Лихвеният процент е фиксиран и се определя на годишна база.
  - i* при начисляване на лихвите, месецът се брои за 30 дни, а годината за 360 дни.
  - i* при начисляване на лихвите, по револвиращи кредити, се отчитат реално изминалите дни.
35. Лихвеният процент се формира съгласно профила на клиента, оценката за кредитоспособност, срока на кредита и други показатели за оценка.
36. АиМ Финанс ООД предоставя кредити в следните валути: BGN и EUR. Кредита отпуснат във валута EUR може да се усвои и изплати и в левовата му равностойност, изчислена по фиксирания курс на БНБ към деня на предоставяне или изплащане.
37. Всички плащания към АиМ Финанс ООД следва да се извършват по банковите сметки, посочени от дружеството в Договор за кредит.
38. Максималният срок за издължаване е 360 месеца.
39. Възможно е договаряне наgratisни периоди по лихва и главница.
40. Договаряне на индивидуални погасителни планове и отложени плащания спрямо доходите на кредитополучателя.
41. АиМ Финанс ООД предоставя револвиращи кредити. (виж Раздел II. Револвиращ кредит).
42. АиМ Финанс ООД посочва в договорът за кредит Общия разход, дължим от кредитополучателя към момента на подписване, посочен в евро и лева, изчислени по

фиксиран курс на БНБ. Общият разход представлява всички разходи по кредита, включително лихви, комисиони и всички други видове разходи, пряко свързани с договора за кредит, които са известни на Дружеството и които кредитополучателят трябва да заплати, включително разходи за допълнителни услуги, ако такива са известни.

43. Предоставя се на потребителя право на избор да:

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

44. При установяване на забава от клиента при извършване на плащане по кредита, служители на дружеството ще се свържат с клиента, като се съобразяват с Правилата за работа при кредити с просрочие.

45. При пълно и/или частично непогасяване в уговорения срок на три или повече вноски по кредита, АиМ Финанс ООД има право да обяви кредита за изцяло или частично предсрочно изискуем.

46. При просрочие на дължимите плащания (вноски), включително и при обявяване на кредита за предсрочно изискуем, кредитополучателят дължи обезщетение за забава равно на законната лихва за забава, определена с постановление на Министерски съвет, в размер на основния лихвен процент на Българската народна банка плюс 10 процентни пункта върху просрочените суми за всеки ден забава.

47. В случай че кредитополучателят извърши плащане на просрочена погасителна вноска в срок до 3 (три) дни от деня, следващ падежа на съответната вноска, обезщетение за забава не се начислява.

48. В случай на просрочие на дължимите плащания, както и на обявяване на кредита за предсрочно изискуем АиМ Финанс ООД може да пристъпи към принудително събиране на вземанията си по установения от закона ред.

## Приложения

### I. Програма „Процент за теб“.

49. На кредитополучателя се предоставя възможност да намали лихвения процент по своя кредит с един пункт при изпълнение на следното условие:

- да са заплатени минимум 6 (шест) месечни погасителни вноски.

*i* Кредитополучателят има право да се възползва от промоционалното условие и при забава по заплащане на една или повече месечни погасителни вноски при изрично съгласие от страна на AiM Финанс ООД.

50. При използване на промоционалната програма месечната погасителна вноска в погасителния план към договора за кредит се преизчислява като непогасената главница по кредита се разсрочва за оставащия срок на договора, като се прилага намаленият лихвен процент.
51. Кредитополучателят има право да се ползва от програмата „Процент за теб“ неограничен брой пъти, но минималният размер на годишния фиксиран лихвения процент на договорната лихва не може да бъде по-нисък от 7% (седем) процента.
52. Пример за ползване на Програма „Процент за теб“ е посочен в Обща информация за кредит съгласно чл. 5, ал. 1 от ЗКНИП.

## II. Револвиращ кредит.

53. AiM Финанс ООД предоставя револвиращи кредити, при които сумата на заема може да бъде усвоена еднократно или на части, а по плащанията на главница се ползва гратисен период на погасяване.
54. Максимален срок на издължаване до 36 месеца.
55. Револвиращият срок (гратисният период по главница) е до 36 месеца.
56. Възможно е договаряне на по-кратък гратисен срок по главницата, като след изтичането му се изготвя стандартен погасителен план, при който неиздължената главница се разсрочва за оставащия срок на кредита.
57. Револвиране – в рамките на гратисния период кредитополучателят има право да погасява част или цялата усвоена главница, както и да усвоява отново в рамките на неусвоената главница.
58. Усвояванията по кредита стават в срок от три работни дни, след подаване на писмено искане по образец от страна на кредитополучателя.
59. Лихвата се начислява върху усвоената и непогасена част от кредита за времето на ползване и се заплаща месечно.
60. В рамките на револвиращия срок (гратисния период по главница) се погасяват само начислените лихви върху усвоената част от кредита.

61. Допуска се погасяване на главница, като първо се погасява начислената към съответната дата лихва, а остатъкът се отнася за намаляване на главницата.
62. За погасяване на главницата не се подава искане.
63. В рамките на револвиращият срок не се дължи такса за предсрочно погасяване.
64. В случай че кредитополучателят извърши окончателно погасяване на кредита, с което да приключи договорените отношения, се дължи такса съгласно ЗКНИП.
65. Месечната лихва е дължима до 5-то число на месеца, следващ падежа на месеца, за който се отнася.
66. След датата по предходната точка кредитополучателят изпада в просрочие.
67. Обезщетението за забава е в размер и се начислява съгласно общите правила за предоставяне на кредити.
68. При изпадане в забава или при нарушение на клаузи по Договор за кредит, Дружеството може да откаже усвояване на средства от размера на неусвоения кредитен лимит, както и ако кредитополучателят е в просрочие по други свои или на свързани с него лица кредитни експозиции към АиМ Финанс ООД или към друга кредитна, финансова или нефинансова институция.
69. АиМ Финанс ООД може да откаже усвояване и при:
- влошена кредитоспособност, вследствие периодичен анализ съгласно Вътрешните правила за оценка за кредитоспособност на потребителите;
  - незаплащане застраховка на обезпечението;
  - повреда и/или погиване на обезпечението;
  - привеждане на обезпечението в различен вид от вида му при сключване на Договор за кредит, което би намалило стойността му;
  - други основателни причини, показващи, че усвояването би било във вреда на кредитополучателя и които причини АиМ Финанс ООД ще предостави на траен носител на кредитополучателя.
70. По револвиращи кредити не се прилага програмата „Процент за теб“.
71. Пример за ползване на револвиращ кредит е посочен в Обща информация съгласно чл.5 от ЗКНИП.

### III. Определения.



- "Кредитор" е кредитна институция по смисъла на Закона за кредитните институции или финансова институция по чл. За от Закона за кредитните институции.
- "Лихвен процент по кредита" е лихвеният процент, изразен като фиксиран или като променлив процент, който се прилага на годишна основа от общия размер на кредита.
- "Общ размер на кредита" е максималният размер (лимит) или общата сума, предоставяна по договора за кредит.
- "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.
- "Обща сума, дължима от потребителя" е сборът от общия размер на кредита и общите разходи по кредита за потребителя.
- "Допълнителна услуга" е услуга, предлагана на потребителя по договора за кредит;
- "Оценка на кредитоспособността" е оценка на възможността за изпълнение на задълженията, произтичащи от договора за кредит.
- "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.
- "Предоставяне на съвет" е услуга по предоставяне на индивидуални препоръки на потребителя по един или повече видове кредит и свързаните с тях сделки, което представлява отделна дейност от предоставянето на кредит и кредитното посредничество.
- "Фиксиран лихвен процент по кредита" е лихвеният процент, предвиден в клауза на договора за кредит, по силата на която кредиторът и потребителят договарят един постоянен лихвен процент за целия срок на договора за кредит или договарят няколко лихвени процента за отделни периоди от продължителността на договора за кредит, през които се прилага само определеният фиксиран лихвен процент.
- "Траен носител" е всеки носител, даващ възможност на потребителя да съхранява адресирана до него информация по начин, който позволява лесното ѝ използване за период от време, съответстващ на целите, за които е предназначена информацията, и който позволява непромененото възпроизвеждане на съхранената информация.

#### IV.

#### Свързани лица.

72. Според разпоредбите на ЗКИ „свързани лица“ са:

- съпрузите, роднините по права линия без ограничения, по съребрена линия до четвърта степен включително и роднините по сватовство до трета степен включително;
- съдружниците;
- лицата, едното от които участва в управлението на другото или на негово дъщерно дружество;
- лицата, в чийто управителен или контролен орган участва едно и също юридическо или физическо лице, включително когато физическото лице представлява юридическо лице;

- дружество и лице, което притежава повече от 10 на сто от дяловете или акциите, издадени с право на глас в дружеството;
- лицата, едното от които упражнява контрол спрямо другото;
- лицата, чиято дейност се контролира от трето лице или от негово дъщерно дружество;
- лицата, които съвместно контролират трето лице или негово дъщерно дружество;
- лицата, едното от които е търговски представител на другото.

73. Според доп. разпоредби на ЗКИ, „Икономически свързани лица“ са две или повече лица, които са носители на общ риск, тъй като са финансово (делово) обвързани по такъв начин, че ако едно от тях има финансови проблеми, включително при финансиране или погасяване на задълженията си, има вероятност другото или всички останали също да изпитат затруднения при финансиране на дейността или при изпълнение на задълженията си. Такива са и две или повече лица, свързани по един или по няколко от следните начини:

- съпрузите и роднините по права и по сребрена линия до втора степен;
- съгласно т.5 от доп. разпоредби на ЗКИ - (отм. – ДВ, бр. 94 от 2010 г., в сила от 31 декември 2010 г.);
- лицата по т. 4, букви „в“–„з“ от допълнителните разпоредби на ЗКИ.

74. „Квалифицирано дялово участие“ е понятие по смисъла на чл. 4, параграф 1, т. 36 от Регламент (ЕС) № 575/2013.

75. При определяне на квалифицираното дялово участие съгласно ЗКИ се включват:

- правата на глас, притежавани от трето лице, с което лицето е сключило споразумение за следване на трайна обща политика по управление на дружеството чрез съвместно упражняване на притежаваните от тях права на глас;
- правата на глас, притежавани от трето лице, с което лицето е сключило споразумение, предвиждащо временното им прехвърляне;
- правата на глас, свързани с акции, предоставени като обезпечение на лицето, при условие че то може да контролира правата на глас по тях и изрично е декларирало намерението си да ги упражнява;
- правата на глас, свързани с акции, предоставени за ползване на лицето;
- правата на глас, които се притежават или могат да бъдат упражнявани съгласно т. 6а, букви „а“–„г“ (от ДР на ЗКИ) от дружество, върху което лицето упражнява контрол;
- правата на глас, свързани с акции, депозирани в лицето, които то може да упражнява по своя преценка без специални нареждания от акционерите;
- правата на глас, притежавани от трети лица от тяхно име, но за сметка на лицето;
- правата на глас, които лицето може да упражнява в качеството си на пълномощник, когато то може да ги упражнява по своя преценка без специални нареждания от акционерите.

## V.

### Заклучителни разпоредби.

76. Клиентите имат право да подават жалби или възражения без да заплащат такса за това. Информацията относно процедурите за разглеждане на жалбите и възраженията се предоставя безплатно.
77. Жалби и възражения се подават само писмено по един от следните начини:
- на място в офис на Дружеството;
  - по пощата на адрес: гр. Пловдив, ул. „Полет“ №1;
  - по електронна поща на и-мейл: info@lightfinance.bg.
78. Клиентът получава отговор на жалбата или възражението съгласно условията на Вътрешни правила и процедура за подаване на възражения, решаване на спорове.
79. Потребителят има възможност да се обърне към орган за алтернативно решаване на потребителски спорове, а именно Секторна помирителна комисия, разглеждаща спорове, свързани с финансови услуги към Комисията за Защита на Потребителите, съгласно възможността, предоставена му от чл. 64 от ЗКНИП
80. Дружеството приема и актуализира периодично тези вътрешни правила и процедури за предоставяне на кредити, обезпечени с ипотека, но не по-рядко от веднъж годишно.

Управител : \_\_\_\_\_  
/Светослав Славов/