**9.**

**КРЕДИТНИ ИНСТИТУЦИИ. ВИДОВЕ КРЕДИТИРАНЕ И СПОСОБИ ЗА ЗАЩИТА**

**С приемането на Закона за кредитите за недвижими имоти на потребители (ЗКНИП), бе изпълнено уреденото в чл. 42 от Директива 2014/17/ЕС на Европейския парламент и на Съвета от 04.02.2014 г. относно договорите за кредити за жилищни недвижими имоти за потребители** за изменение на директиви 2008/48/ЕО и 2013/36/ЕС и Регламент (ЕС) № 1093/2010 правно задължение на Република България за транспониране на разпоредбите на този нормативен акт на общностното право, наричана **по-долу „Директивата“**. В т. 13 от преамбюла на тази Директива е определена нейната основна цел - потребителите, сключващи договори за кредит за недвижими имоти, да се ползват с високо равнище на защита. В т. 3 е взето предвид, че „финансовата криза показа, че **безотговорното** поведение на участниците на пазара може да подкопае **устоите** на финансовата система, водейки до **липса на доверие** у всички страни, особено у **потребителите**, и до потенциално *тежки социални и икономически последици*. **Много потребители загубиха доверие във финансовия сектор и за кредитополучателите условията по кредитите стават *все по-неблагоприятни,* в резултат на което зачестиха случаите на неизпълнение и принудителна продажба“.**

Със ЗИД на Закона за потребителския кредит (ЗПК), в сила от 23.07.2014 г., националният законодател уреди съответно приложение на редица закрилни разпоредби на този нормативен акт за потребители на кредитни услуги, които са страна по договори за потребителски кредит, чиято цел е придобиване или запазване правото на собственост върху земя или друг недвижим имот, респ. когато изпълнението на поетите от кредитополучателя по договора за потребителски кредит парични задължения за връщане на предоставения кредит, ведно с уговорените възнаградителни лихви, такси и комисиони е обезпечено чрез учредяване на ипотека или друго сравнимо обезпечение върху недвижим имот (чл. 4, ал. 1, т. 2 и 3 ЗПК. За целите на настоящото изложение тези кредитни договори, включително т. нар. ипотечни кредити ще бъдат назовавани договори за потребителски кредит в **широкия смисъл** на това понятие.

**С тези нормативни изменения се обезпечи упражняването на субективните права на потребителите на кредитни услуги и защита на техните законни интересите, като бяха уредени нормативни правила, чрез които се засили прозрачността и яснотата при предоставяне на потребителски кредити - относно преддоговорната информация и при изпълнение на породените договорни задължения от потребителя. От друга страна, нормативната цел бе насочена към предотвратяване нелоялната търговска практика на кредитодателите, които представляват икономически по-силната страна в материалното правоотношение и които сключват договори за потребителски кредит при предварително установени от тях общи условия - по отношение на установените в тях от търговеца клаузи потребителят практически не може да дискутира.**

По този начин с промените в ЗПК бяха транспонирани редица нормативни правила, регламентирани в Директивата, които уреждат обществените отношения, свързани със сключването, действителността, изпълнението и прекратяването на договори за потребителски кредит в широкия смисъл на думата - например относно предоставянето на преддоговорна информация, формата за действителност, необходимото предметно съдържание на договорите, таксите и комисионите по договора за кредит, лихвата за забава, предсрочното погасяване на кредита, променливия лихвен процент по кредита, респективно референтния лихвен процент.

Законодателят не придаде ретроактивно действие на тези изменения и допълнения на материалния закон, като изрично уреди правилото, че разпоредбите на ЗИДЗПК не се прилагат за договорите за кредит, сключени преди датата на влизането му в сила, с изключение на забраната за плащане на компенсаторна неустойка след заплащане на 12-месечни погасителни вноски при предсрочно погасяване на потребителските кредити.

Транспонирайки окончателно Директивата с новоприетия ЗКНИП, националният законодател детайлно уреди обществените отношения, свързани със сключването, изпълнението и прекратяването на договорите за потребителски кредит.

**Правно действие на договора за кредит за недвижими имоти на потребители**

Правната норма на чл. 22 ЗКНИП съдържа легална дефиниция**: „Договорът за кредит за недвижим имот е договор за кредит, въз основа на който кредиторът 1) предоставя или 2) се задължава да предостави на потребителя кредит по смисъла на чл. 1, ал. 2 под формата на заем, разсрочено плащане или друга форма на улеснение за плащане“.**

**Следователно договорът за кредит за недвижими имоти може да бъде реален (сходно с договора за паричен заем** по чл. 240, ал. 1 от Закона за задълженията и договорите (ЗЗД) или **консенсуален** (сходно с договора за банков кредит по чл. 430, ал. 1 ТЗ, като за неговата действителност като конститутивен елемент се изисква уговаряне на определена цел за ползване на заетите средства - придобиване или запазване на недвижим имот, респективно за обезпечение задълженията на потребителя по договор за потребителски кредит да е учредена ипотека върху определена недвижима вещ).

**С оглед на това определение на договора за кредит за недвижими имоти, той е едностранен - при реалните договори за потребителски кредити, при които правните задължения възникват само за кредитополучателя: да върне заемната сума - предмет на двустранната сделка, в същата валута и размер, както и уговорената възнаградителна лихва и други комисиони, респективно двустранен - при консенсуалните договори за потребителски кредит.** При последните за двете страни по материалното правоотношение се пораждат корелативни субективни права и правни задължения: за кредитодателя - да предостави заемната сума в уговорената валута и в определения срок, а за кредитополучателя - да върне заемната сума, ведно с уговореното възнаграждение, в уговорения срок.

**1. Страни по облигационното правоотношение, породено от договора за кредит за недвижими имоти, са „кредиторът“ и „потребителят“.** Съгласно легалната дефиниция, уредена в § 1, т. 10 ЗКНИП, **„кредитор“ представлява кредитна институция по смисъла на Закона за кредитните институции (ЗКИ) - банка** по смисъла на чл. 2 ЗКИ**; респективно финансова институция** по чл. 3а ЗКИ. Следователно т. нар. договори за потребителски кредит в широкия смисъл на думата могат да бъдат сключвани и от небанкови финансови институции, като предоставеният от тях заемен ресурс не е придобит чрез публично привличане на влогове или други възстановими средства (аргумент чл. 3, ал. 1, т. 3 ЗКИ).

Съгласно легалната дефиниция, регламентирана в § 1, т. 20 ЗКНИП, „**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.** **Следователно, за да приложи закрилните разпоредби на този закон, кредитополучателят не следва да използва придобития недвижим имот (чрез отпуснатия му паричен кредит) за стопански цели, с цел реализиране на печалба.** Но когато физическото лице е сключило този кредитен договор за цели, които отчасти са в пределите на неговата търговска, стопанска или професионална дейност, а отчасти извън нея, и когато търговската, стопанската или професионалната цел е толкова ограничена, че не е **преобладаваща** в общия контекст на договора, това лице е „потребител“ по смисъла на този закон (например физическото лице придобива с отпуснат от кредитор по смисъла на § 1, т. 10 ЗКНИП паричен кредит имот за задоволяване на своите жилищни нужди, но впоследствие го отдава под наем, извличайки стопанска полза - граждански плодове, от тази недвижима вещ). По същество в този смисъл е и вложеното в чл. 12 от преамбюла на Директивата понятие за термина „потребител“.

**2. По дефиниция договорът за потребителки кредит е възмезден - срещу отпуснатия кредит потребителят дължи заплащане на уговорените граждански плодове (възнаградителна лихва, такси и комисиони).** Безвъзмездните заемни сделки не представляват договор за потребителски кредит - аргумент от чл. 3, т. 2, 3, 6-8 ЗКНИП (общото при тях е, че при тези кредитни договори не се начисляват лихва или други разходи за потребителя, респективно те са незначителни).

**3.** Тази двустранна правна сделка е **субективна (относителна) търговска сделка** по смисъла на чл. 286, ал. 1 от Търговския закон (ТЗ) - една от страните е търговец (кредитодателят), който сключва тези договори по занятие. Когато отпускането на заемни средства е предмет на банкова дейност, договорът за потребителски кредит е **абсолютна търговска сделка** (аргумент от чл. 286, ал. 2 ТЗ във връзка с чл. 1, ал. 1, т. 7 ТЗ), поради което всички юридически факти - по повод пораждането, изпълнението и прекратяването на материалното правоотношение по договор за кредит за недвижими имоти, се подвеждат под правните норми, уреждащи търговските сделки.

**Преддоговорни отношения, предоставяне на обща информация от кредитора и съдържание на неговите рекламни послания до потребителите на кредитни услуги**

**1. Преддоговорните отношения са съществен етап при формиране на волята на страните по облигационното правоотношение, породено от сключен договор за кредит за недвижими имоти на потребителите**, поради което законодателят детайлно е уредил изискванията за установяване кредитоспособността на потребителя, респективно за предоставянето от кредитора на обща информация за съществените клаузи по договора за потребителски кредит, включително когато тя се адресира чрез рекламни послания до средния потребител на кредитни услуги.

Съгласно нормативните правила, уредени в чл. 5, ал. 1 ЗКНИП, **кредиторът е длъжен да предостави обща информация, която обхваща всички съществени клаузи на договора за потребителски кредит, включително вида на лихвения процент, приложим към кредита - *фиксиран и/или променлив*; представителен пример за общия размер на кредита; общите разходи по кредита за потребителя; общата сума, дължима от потребителя и годишния процент на разходите (ГПР) по кредита; начините за изплащане на кредита, включително *пример за броя, периодичността и размера на погасителните вноски;* условията, пряко свързани с предсрочно погасяване на кредита и пр.**

Тъй като по силата на чл. 23, ал. 5 ЗКНИП Общите условия са част от предметното съдържание на договора за потребителски кредит, по които страните са постигнали съгласие, общата и персонифицираната (преддоговорната) информация по смисъла на чл. 6, ал. 1 ЗКНИП трябва да бъде предоставена на хартиен или друг траен носител, *по ясен и разбираем начин*, като всички елементи на информацията и на Общите условия се представят с еднакъв по вид, формат и размер шрифт - **не по-малък от 12**. Тези нормативни изисквания са регламентирани и в чл. 23, ал. 1 ЗКНИП, уреждащ формата за действителност на договора за потребителски кредит - писмена форма, с шрифт **не по-малък от 12**.

**Тази персонифицирана преддоговорна информация е необходима на потребителя за формиране на информирано решение за сключване на кредитен договор - да се обезпечи възможността за обективен сравнителен анализ с други предлагани на пазара кредити (**изрично в този смисъл е разпоредбата на чл. 6, ал. 1 ЗКНИП).

**2.** За да се предотвратят нелоялни и заблуждаващи търговски практики на кредитора по смисъла на чл. 68г и 68д от Закона за защита на потребителите (ЗЗП), чрез които да се създадат предпоставки за съществена промяна на икономическото поведение на средния потребител на кредитни услуги, по силата на чл. 11, ал. 1 ЗКНИП **всяко рекламно послание, респективно търговско съобщение, за сключване на договор за потребителски кредит за недвижими имот трябва да е ясно, разбираемо и четливо.**

**Когато в рекламното послание е посочен лихвеният процент (възнаградителната лихва, представляваща по своето правно естество гражданския плод - насрещната парична престация за ползване от потребителя на предоставения от кредитора финансов ресурс) или друга числова стойност, свързана с разходите по кредита, макар и то да не носи правните характеристики на предложение за сключване на договор за кредит по смисъла на чл. 13 ЗЗД, респективно чл. 291 ТЗ, рекламното съобщение трябва да съдържа неподвеждащо средния потребител на кредитни услуги указание за всички съществени клаузи на бъдещ договор за потребителски кредит за недвижим имот: относно лихвения процент, приложим към кредита, с изрично посочване дали е фиксиран или променлив или комбинация от двата, подробна информация за всички разходи, включени в общите разходи по кредита за потребителя; годишния процент на разходите по кредита; срока на договора за кредит; размера на погасителните вноски; общата сума, дължима от потребителя; броя на погасителните вноски; предупреждение, че възможните движения в обменния курс на чуждестранна валута може да се отразят върху размера на общата сума, дължима от потребителя (изрично в този смисъл чл. 11, ал. 3 ЗКНИП).**

И за да се обезпечи нормативното изискване за яснота и разбираемост на рекламното послание за средния потребител на кредитни услуги, съгласно чл. 11, ал. 4 ЗКНИП кредиторът трябва чрез **представителен пример** да предостави информация относно всички възнаградителни лихви, такси и комисиони, съставляващи т. нар. годишен процент на разходите, респ. общия разход по кредита по смисъла на дефинитивната разпоредба, уредена в § 1, т. 17 от ДР на ЗКНИП. Тъй като неспазването на тези нормативни предписания при представяне на съответното рекламно послание представлява по своето правно естество нелоялна търговска практика, изрично в чл. 11, ал. 8 ЗКНИП е уредено пряко препращане към правилата на чл. 68б-68м ЗЗП относно изискванията, на които трябва да отговаря съответната реклама на кредити за недвижими имоти на потребители.

**3. Преди кредиторът да отправи обвързващо предложение за сключване на договор за кредит за недвижим имот, той е задължен да извърши оценка на кредитоспособността на потребителя - въз основа на информация за неговите доходи и разходи, включително и при преценка и на други обстоятелства от финансов и икономически характер. Целта на този икономически анализ на платежоспособността на потребителя и неговото семейство е насочена към установяване възможността при действието на целия срок на договора потребителят да изпълнява поетите парични задължения, респ. да се предотврати неговата прекомерна задлъжнялост** (една от основните нормативни цели на закона, прогласена в чл. 2, т. 3 ЗКНИП).

Чрез тази оценъчна процедура се гарантират както субективните права на длъжника (при невъзможност за връщане на предоставения му кредит, ведно с уговорените възнаградителни лихви, такси и комисиони би се достигнало до принудително изпълнение върху неговото имущество, което на основание чл. 133 ЗЗД служи за общо обезпечение на кредиторите, респективно да не се насочи принудителното удовлетворяване на изискуемите парични притезания на кредитора от имота, за чието придобиване е ползван заетият финансов ресурс), така и интересите на кредиторите - да не останат неудовлетворени парични вземания, възникнали от договора за кредит. Тъй като обичайно банките сключват договори за ипотечни кредити, нормативните изисквания за оценка кредитоспособността на потребителя са насочени и към защита на влогодателите, а като цяло и към защита на националната финансова система. За да се подчертае същественото значение на оценката на кредитоспособността на потребителя, законодателят в правната норма на чл. 13, ал. 4 ЗКНИП е уредил забрана тази преценка да се основава предимно на допускането, че стойността на недвижимия имот надвишава размера на кредита или че стойността на недвижимия имот ще се повиши.

**4. Когато сключването на договор за застраховка, обезпечаващ изпълнението от потребителя на породените парични задължения по кредитния договор, представлява условие за пораждане правното действие на договора за кредит, всички заплатени застрахователни премии се включват в общия разход по кредита** - § 1, т. 17 от ДР на ЗКНИП. **Гарантиране изпълнението на възникналите от договора за кредит парични задължения може да се постигне чрез сключване както на застрахователен договор „Финансов риск“ между кредитора и застраховател, така и от кредитополучателя със съответен застраховател - или като застраховащ в полза на трето лице - бенефициер (кредитора), или като застрахован.** В първите два случая договорът за застраховка разкрива правното действие на имуществените застраховки (за обезпечаване вземането на кредитора при неплатежоспособност на потребителя, респективно при смърт или трайно намалена работоспособност на длъжника - аргумент чл. 382 от Кодекса за застраховането (КЗ), или за заплащане на заместваща облага от застрахователя в полза на кредитора при намаляване стойността на учреденото обезпечение - погиване или съществено увреждане на имота, върху който е учредена законна или договорна ипотека; аргумент чл. 154 ЗЗД), а в третия случай - обезпечава се гражданската (договорната) отговорност на кредитополучателя, който не изпълнява своите парични задължения към кредитодателя по договор за кредит - аргумент чл. 383 КЗ във връзка с чл. 429, ал. 1, т. 2 КЗ, предписващ, че с договора за застраховка „Гражданска отговорност“ застрахователят може да се задължи да покрие в границите на определената в договора застрахователна сума **отговорността на застрахования за неизпълнение на негово договорно задължение**.

**Но за да е налице равнопоставеност между застрахователните дружества при сключване на договори за имуществено застраховане (при застраховка „Финансов риск“, респективно застраховка „Имущество”) или договори за „Гражданска отговорност (за обезпечаване неизпълнението на парични задължения по договор за кредит от страна на потребителя), като се гарантира конкурентната среда на този продуктов пазар, респ. да се намали общият разход по кредита за потребителя, в разпоредбата на чл. 12, ал. 3 ЗКНИП е уредена нормативна забрана кредиторът да обвързва действието на договора за кредит със сключването на договор за застраховка с конкретно определен от него застраховател, в случай че и друг застраховател осигурява равностойно покритие за удовлетворяване на кредиторовия интерес.**

**5. Когато предметът на заетия финансов ресурс по договора за кредит е уговорен в чуждестранна валута, при съществена промяна на неговия обменен курс спрямо националната валута в течение на продължителното действие на договора възниква риск за потребителя да се увеличи стойността на поетата от него насрещна парична престация - да върне предоставения му кредит, ведно с уговорената възнаградителна лихва, такси и комисиони в размер, значително надвишаващ установения към момента на пораждане на облигационното правоотношение общ разход по кредита** (§ 1, т. 17 от ДР на ЗКНИП).

**В чл. 30 от преамбюла на Директивата се предвижда този финансов риск да бъде ограничен чрез следните правни способи: 1) правото на избор на потребителя да замени валутата на кредита; 2) нормативно установяване на максимални размери на дължимата престация при съобразяване на разликата във валутния курс между чуждестранната и местната валута съобразно обменния курс към момента на пораждане на паричните задължения по договора за кредит за недвижими имоти или**

**3) чрез други подходящи нормативни мерки - пораждане с императивни правила на националния закон на правно задължение на кредиторите подробно и разбираемо да разясняват на потребителите на кредитни услуги за неблагоприятните икономически последици при промяна във времето на обменния курс, когато това е достатъчно за ограничаване на валутния риск.**

**Първият и третият способ за ограничаване на този риск са приложени от националния законодател в ЗКНИП. В правната норма на чл. 5, ал. 2, т. 7 и чл. 11, ал. 3 от закона е уредено правното задължение на кредитора при предоставянето на общата информация за кредитора, включително и чрез използване на рекламни послания да разяснява на потребителя рисковете от възможни движения в обменния курс на чуждестранната валута или валути, които може да се отразят върху размера на общата сума, дължима от него (това изискване не е приложимо за кредити, предлагани в евро на потребител, чийто доход е в левове, както и за кредити, предлагани в левове на потребител, чийто доход е в евро, тъй като за тях обменният курс евро/лева е фиксиран).**

**В разпоредбата на чл. 33, ал. 1 ЗКНИП е уредено потестативно субективно право на потребителя чрез едностранно волеизявление, отправено до кредитора, да измени договора за кредит за недвижими имоти в чуждестранна валута, като превалутира кредита: 1. във валутата, в която основно получава доходи или   
2. във валутата на държавата членка, в която е неговото обичайно местопребиваване към момента на сключване на договора за кредит или в която е обичайното му местопребиваване. След упражняването на това преобразуващо право от потребителя кредиторът е длъжен да извърши превалутирането по обменния курс на Българската народна банка (БНБ) в деня на промяна на валутата, освен ако в договора за кредит е предвидено друго.**

**Тъй като кредиторът е професионалист, специалист в областта на предоставянето на кредити на потребители (преди сключване на кредитния договор трябва да извърши и анализ на кредитоспособността на кредитополучателя), при пораждането и изпълнението на договори за потребителски кредит той е длъжен да действа с грижата на добрия търговец (аргумент чл. 302 ТЗ), като се въздържа от прилагането на нелоялни търговски практики. Следователно при неблагоприятна за интересите на потребителя промяна в обменния курс между националната и чуждестранната валута през периода на продължителното действие на договора за кредит за недвижими вещи именно търговецът трябва да понесе този финансов риск, като не може с едностранно волеизявление да го прехвърли на потребителя. В този смисъл е и уредената в чл. 33, ал. 4 ЗКНИП правна норма, предписваща, че кредиторът няма право да променя едностранно валутата, в която първоначално е договорен кредитът.**

Нещо повече, съобразно чл. 42, ал. 2 ЗКНИП **кредиторът изпълнява задълженията си *почтено, добросъвестно, прозрачно и професионално*, като отчита правата и интересите на потребителя при определяне условията на предлаганите кредити, предоставянето на кредит или предоставянето на съвет по предлаган кредит, поради което само той следва да понесе неблагоприятните икономически последици от настъпил финансов риск, свързан със съществената промяна в обменните курсове между чуждестранната и националната валута, в случай че не е прогнозирал настъпването на този риск чрез финансово грамотните си служители. А съгласно чл. 48, ал. 1 ЗКНИП кредиторът е длъжен да гарантира, че всеки негов служител притежава и поддържа подходящи познания и финансова и икономическа компетентност съобразно функциите, които изпълнява, при определяне условията на предлаганите кредити, предлагането и предоставянето на кредити, както и при предоставянето на съвет по предлаган кредит.**

**Когато 1) неизплатената част от общата сума, дължима от потребителя, или 2) 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*, съобразно чл. 34 ЗКНИП, кредиторът е длъжен да уведоми потребителя за тази промяна чрез предоставяне на хартиен или друг траен носител на 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.**

**За да бъде в пълна степен предпазен потребителят от неблагоприятните последици при настъпване на валутния риск, в договора за кредит трябва да се съдържа информация за неговото право да превалутира породените от него парични задължения по правилата на чл. 33 ЗКНИП, респ. за нормативното задължение на кредитора за уведомяването му по реда на чл. 34 ЗКНИП при настъпване на съответния валутен риск - изрично в този смисъл е разпоредбата на чл. 35, ал. 1 от закона.**

В обобщение - с приемането на ЗКНИП окончателно се въведоха в националното право нормативните предписания на Директива 2014/17/ЕС, като се утвърдиха и доразвиха закрилните за потребителите на кредити за недвижими имоти правни норми, приети със ЗИД на ЗПК, в сила от 23.07.2014 г. Ефективното му, законосъобразно приложение и постигането на установените в него нормативни цели (чл. 2 от закона, включително да се осигури защита на потребителите чрез създаване на условия за вземане на информирано решение при получаване на кредити за недвижими имоти на потребители) се обуславя както от надлежно упражняване на надзорната дейност от компетентните контролни административни органи - Комисията за защита на потребителите (КЗП) и БНБ (съгласно чл. 66 ЗКНИП контролът по този закон се осъществява от КЗП към министъра на икономиката, с изключение на изискванията на глава пета, чл. 47-49 и глава тринадесета, контролът за спазването на които се упражнява от БНБ), така и от активното поведение на потребителите на кредитни услуги да отстояват своите потребителски права, а при тяхното накърняване да ги защитават чрез своевременно сезиране на контролните административни органи или съда.

**В съвременните икомически условия, потребителските кредити увеличават ежедневно процентното си съотношение спрямо всички останали предлагани от кредитните институции услуги, включително и спрямо жилищните ипотечни кредити. Това отрежда на договорът за потребителски кредит едно от първите места по важност измежду банковите договори.** Във връзка с важността му обаче, респективно и неговата честа употреба, възникват немалко въпроси и неясноти.

Тук накратко, без претенция за изчерпателност, ще бъдат изброени някои от спецификите на договора за потребителски кредит.   
  
Договорът за потребителски кредит е договор, въз основа на който кредиторът предоставя или се задължава да предостави на потребителя кредит под формата на заем, разсрочено плащане и всяка друга подобна форма на улеснение за плащане.   
  
Страни по договора за потребителски кредит са потребителят и кредиторът.   
  
**Важно изискване при изготвянето на този вид договор е той да бъде изготвен на разбираем език. С оглед последното, ако считате, че предложеният Ви договор не отговаря на това изискване, можете да поискате от кредтния консултант допълнителни разяснения.**

**Договорът трябва да съдържа:**

1. датата и мястото на сключването му;

2. вида на предоставения кредит;

3. името, единния граждански номер (личен номер или личен номер за чужденец), постоянния и настоящия адрес на потребителя;

4. името/наименованието, правноорганизационната форма, кода по БУЛСТАТ или ЕИК и адреса/седалището на кредитора;

5. данни за кредитния посредник – ако такъв участва  
6. срока на договора за кредит;

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

8. стоката или услугата и нейната цена в брой - когато кредитът е под формата на разсрочено плащане за стока или услуга или при свързани договори за кредит;

9. информация за лихвения/те процент/и

10. годишния процент на разходите по кредита и общата сума, дължима от потребителя, към момента на сключване на договора за кредит;

11. условията за издължаване на кредита от потребителя, включително погасителен план;

12. информация за правото на потребителя при погасяване на главницата по срочен договор за кредит да получи при поискване и безвъзмездно, във всеки един момент от изпълнението на договора, извлечение по сметка под формата на погасителен план за извършените и предстоящите плащания;

13. извлечение, показващо периодите и условията за плащане на свързаните повтарящи се или еднократни разходи и лихвата, когато те трябва да се заплатят, без погасяване на главницата – накратко дължимите суми, по кредита, които не включват главницата.

14. всички разходи за откриване и обслужване на една или повече банкови сметки, предназначени за обслужване (усвояване и погасяване) на кредита.

15. лихвения процент, който се прилага при просрочени плащания  
16. наличието на нотариални и други такси, които са свързани с договора за кредит, ако има такива;

18. обезпеченията, които потребителят е длъжен да предостави, ако има такива;

19. изискуемите застраховки, ако има такива;

20. наличието или липсата на право на отказ на потребителя от договора и свързаните с това право допълнителни права;

21. информация за правата на потребителя, произтичащи от свързани договори за кредитпредупреждение за последиците за потребителя при просрочие на вноските;

22. правото на предсрочно погасяване на кредита, реда за неговото осъществяване и когато е необходимо, информация за правото на кредитора на обезщетение в посочените в закона случаи;

23. реда за прекратяване на договора за кредит;

24. наличието на извънсъдебни способи за решаването на спорове и за обезщетяване на потребителите във връзка с предоставяне на потребителски кредит, както и условията за тяхното използване;

25. другите клаузи и условия по договора;

26. адреса на Комисията за защита на потребителите като контролен орган по спазване изискванията на този закон;

27. подписи на страните.

**В действилност изискванията относно съдържанието на договора за потребителски кредит са многобройни. Именно затова законодателят е възложил контрола по спазването на тези изисквания на Комисията за защита на потребителите (КЗП), към която можете да се обърнете с жалба, в случай, че констатирате нещо нередно в предложеният Ви за подписване договор**. В интернет страницата на КЗП е поместена и електронна форма, която ще Ви улесни да изложите по-ясно обстоятелствата по съществуващия проблем и да следвате задължителните реквизити, за да окомплектовате жалбата си според изискванията на Закона за защита на потребителите.   
  
**Няма пречка да поискате от кредитния консултант екземпляр от бланковия договор на съответната банка, за да можете да се запознаете с неговото съдържание. В повечето случаи такъв ще Ви бъде предоставен, тъй кредитните институции в по-голямата си част предлагат потребителски кредити при сравнително прозрачни условия. В случай обаче, че Ви бъде отказан екземпляр от договор, то със сигурност имате сериозно основание да се съмнявате в наличие на бъдещи проблеми при теглене на потребителски кредит.**   
  
**Преди сключване на договор за кредит, кредиторът оценява кредитоспособността на потребителя въз основа на достатъчно информация, в т. ч. информация, получена от потребителя, и ако е необходимо, извършва справка в Централния кредитен регистър или в друга база данни, използвана в Република България за оценка на кредитоспособността на потребителите. С оглед горното, всяка информация предоставена от потребителя предполага съгласие за обработването й за нуждите на договора за потребителски кредит.   
  
Едно изключително непознато понятие се оказва така наречения ГПР, който, в преддоговорната информация или в информацията поместена в интернет страниците на банките, е съпътстван от множество звездички, а в последствие и въпросителни. ГПР е съкращение, зад което се крие терминът „Годишен процент на разходите по кредита” и изразява общите разходи по кредита за потребителя, настоящи или бъдещи (лихви, други преки или косвени разходи, комисиони, възнаграждения от всякакъв вид, в т.ч. тези, дължими на посредниците за сключване на договора), изразени като годишен процент от общия размер на предоставения кредит. Накратко в ГПР се включват освен договорената лихва, и дължимите такси и комисионни към банките (такса за разглеждане на документи, комисионни за обработка, годишни или месечни такси и др.). Таксите са за сметка на клиента и заедно с договорената лихва формират общия разход (като процент от сумата на кредита), който заемателя трябва да покрие. Най -често тези такси са: такса за отпускане на кредит, такса за разглеждане на искане за кредит (и обикновено се дължи само при усвояване),** **комисионна за клиентско обслужване, месечна такса за обслужване на разплащателна сметка и др.**  
Всичко гореизложено може да бъде основна насока при теглене на потребителски кредит и подписването на свързания с него договор. За да не изпадате в ситуация, в която се колебаете дали цялата преддоговорна информация Ви е била коректно представена, имайте предвид, че КЗП и сдруженията на потребителите имат за задължение да разясняват правата и задълженията на потребителите във връзка с договорите за потребителски кредит, да им предоставят съвети и информация за правата им при ползването на потребителски кредит и да съдействат за разрешаване на потребителски спорове и жалби.

**Учредяване на Търговска банка**

**ТБ е само акционерно дружество (АД). ТБ се учредява при спазване на общите условия на ТЗ за учредяване на АД и съответно специални правни норми на ЗКИ. Учредителното събрание взима решение за учредяване на банката, приема устава и избира надзорен съвет (респективно съвета на директорите и решение за разноските по нейното учредяване). Допустимо е ТБ да се учреди като еднолично АД. Учредители могат да бъдат дееспособни юридически лица – български или чуждестранни граждани.ТБ следва да получи лиценз от БНБ. Получаването на лиценз представлява административно производство, което започва въз основа на писмено заявление, подадено от учредителите на банката.**

**БНБ преди да се произнесе извършва два вида проверки:**

**1)Формална – дали са представени съответните документи**

**2)Материална – надеждността и финансовото състояние на заявителя  
БНБ се произнася по законосъобразност и по целесъобразност в тримесечен срок от постъпване на съответното заявление. Преценява дали икономическите условия в България налагат възникването на нова банка. Тя или издава лиценз, или отказва. Отказът не подлежи на обжалване, но след като е издаден отказ, заявителят може да направи ново искане за издаване на лиценз след изтичане на 12 месеца от издаването на отказ. Отказът се мотивира.**

**БНБ може да издаде пълен (универсален) лиценз (всички видове банкови дейности) или непълен (ограничен) – определни банкови сделки или дейности са изключени от предмета на дейност на банката. Лицензът определя не само предметния обхват, но и териториалния. Той се отнася и до наименованието на банката (БНБ може да откаже лиценз, ако името на банката наподобява това на вече съществуваща банка).   
Новоучредената банка се вписва в регистър на лицензите. Това има осведомително действие,а не конститутивно.**

**Вписването в търговския регистър има вече конститутивно значение. Банката се счита за възникнала от момента на вписване.**

**Особености в търговския режим. Разлики между ТБ и АД:**

**1)капитала – ТБ – 10 млн. Лева, АД – 50 хил. Лв**

**2)капиталът следва да бъде внесен към момента на подаване на заявлението за получаване на лиценз**

**3)за ТБ акциите могат да бъдат само безналични  
4)всяка акция има право само на един глас при ТБ**

**5)вноските на акционерите могат да бъдат само парични**

**6)ТБ може да има няколко клона в едно и също населено място**

**7)седалището и адреса на ТБ трябва да съвпадат с мястото, където тя извършва своята дейност ефективно**

**8)ТБ се управлява и представлява съвместно минимално от две лица, като поне едното трябва да владее български език**

**9)лицата, които искат да придобият 3 и над 3 % от акциите на банката следва да уведомят за това БНБ и да получат одобрение от нея; трябва да докажат средствата си**

**10) образователен ценз за членовете на учредителното събрание и съвета на директорите**