

От идеята до ключа



Моят нов дом

Нека поговорим за новото Ви жилище.

Животът е низ от върхове и падове.
Ние сме до вас и при двете.

Добре дошли в
 **UniCredit Bulbank**

Етап 1:

Търся мечтания дом





Нека поговорим за Вашия дом.

Документи

- ❖ Пригответе си всички нужни документи.

Бъдете подготвени като носите със себе си 1-2 копия на Вашата лична карта, както и копия на нотариалния акт. Добре е да знаете, че на собственика на имота ще са му нужни 3 копия на нотариалния акт - за Удостоверение за тежести, Данъчна оценка и Кадастрална схема, а на Вас 2 копия – за кредитното досие и за лицензирания оценител.

Предварително одобрение

- ❖ Поискайте предварително одобрение от банката, ако закупвате имот с жилищен кредит. Направете го преди да подпишете Предварителен договор с продавача и да платите капаро. Така ще избегнете евентуални неустойки ако кредитът не бъде одобрен.

- ❖ Проучете пазара - Освен с близки и приятели, не пропускайте да се консултирате с Вашия брокер, оценител на недвижими имоти или консултант. От пазарната оценка на имота зависи сумата на кредита.

Определяне на разходите

- ❖ Не подценявайте ремонта - когато откриете имота, който е точно за Вас, направете подробен оглед, с който да прецените нуждата от належащи ремонти и да предвидите разходите за тях. Консултирайте се с банковия служител за възможностите в размера на жилищния кредит да се добавят тези разходи.

- ❖ Не забравяйте и разходите по придобиването - нотариални такси, комисиони на брокера, местен данък и др.

- ❖ Направете разчет на личните си финанси, включвайки всичките си месечни приходи и разходи. По този начин по-лесно ще определите сумата, която можете да покривате месечно за вноски по кредити, без това да наруши семейния Ви бюджет.

Избор на имот

- ❖ Локацията може да Ви спести пари.

Обърнете внимание на близостта на имота до спирки на градски транспорт, магазини, паркове, училища и детски градини, паркоместа и др.

- ❖ Инвестирайте в спокойствието си.

Вземете предвид близостта на квартала до шумна пътна артерия, преминаващи влакове или кацащи самолети. При покупка на апартамент се срещнете с домоуправителя на етажната собственост и се поинтересувайте дали има шумни или конфликтни съседни, чести ремонти и спирания на електричество и вода.

Нека поговорим за параметрите на Вашия дом.



Вид имот

Апартамент

Къща

Жилище в затворен комплекс

Вила

Близост

Задължително

По възможност

Не е необходимо

Спирки градски транспорт

Булевард или тиха улица

Магазини, пазар, търговски център

Училище/детска градина

Поликлиника/болница

Паркове/градини

Други - денонощен магазин, аптека, др.

Близост до работно място

Отвън

Гараж

Паркинг

Двор

Портиер

Асансьор

Добра визия на вход/стълбище

Етаж

Отвътре

Брой спални

Кухня

Хол

Трапезария

Брой бани / Тоалетна

Тераса / Балкон

Отопление

Обзавеждане

Дограма

Други:

1.

2.

3.

4.

5.

6.

7.

8.

9.

10.

Ипотечен сертификат



Защо да поискам ипотечен сертификат от UniCredit Bulbank?

Бъдете спокойни, че когато намерите мечтания дом ще получите кредит и той ще стане Ваш, като посетите удобен за Вас банков филиал на UniCredit Bulbank. Там ще ви консултираме за максималната сума, която Банката може да Ви предостави като кредит.

Предимства

- ❖ Изключително лесна и бърза процедура.
- ❖ Няма нужда от документи. Ще направим оценка единствено на база декларирани от Вас данни и ще Ви издадем ипотечен сертификат с валидност 6 месеца.

Имайте предвид, че...

- ❖ Оценката на Вашата кредитоспособност ще бъде извършена при годишен лихвен процент, валиден към датата на издаване на този документ. Промени в пазарните нива на кредитиране могат да повлияят на размера на месечната вноска и тя да се промени.
- ❖ Ние се ангажираме да дадем окончателно становище по подадено от Вас искане за кредит, след предоставяне от Ваша страна на всички необходими изискуеми документи.
- ❖ При неприемливост на обезпечението, промяна на Вашата кредитоспособност и/или несъответствие с предоставената от Вас информация, ние си запазваме правото да променим посочените по-горе параметри или да откажем кредитиране.

** Този документ не създава ангажимент за УниКредит Булбанк АД и има характер на предварителна информация за кредитоспособността на кредитоискателя/ите.*

Защита



Защо застраховката към Вашия кредит е “спасителен пояс”?

Когато застраховате ипотечираното имущество и живота си като кредитоискател, Вие осигурявате финансовата защита на Вас и Вашето семейство, особено предвид големите размери на жилищните кредити и дългите им срокове.

Предимства на застраховка живот

- ❖ При фатален край или инвалидизация, застрахователят ще изплати обезщетение, равно на остатъчния дълг по кредита, като по този начин Вашите наследници няма да бъдат натоварени с кредитното задължение. При временна загуба на трудоспособност (заболяване, злополука или безработица), застрахователят ще покрие до 6 месечни вноски по кредита в период на намалени доходи и увеличени разходи за лечение.

- ❖ Важно е да бъдат застраховани всички участници в кредитната сделка, които имат висок принос за дохода в семейството. По този начин, при настъпване на застрахователно събитие, финансовата стабилност на семейството ще бъде защитена.

Предимства на застраховка имущество

- ❖ Подсигурете се срещу бедствия.

Застраховката на ипотечираното имущество покрива разходите по отстраняването на щети в следствие на непредвидени събития (земетресение, наводнение, пожар, природни бедствия, вандализъм, спукване на водопроводни тръби), които понякога се оказват непосилни за семейния бюджет.

- ❖ Мислете една стъпка напред.

Препоръчително е да сключите застраховката със застрахователна сума, равна на пазарната стойност на имота, отколкото до размера на остатъчния дълг по кредита. В противен случай, при загуба на имуществото, обезщетението ще покрие единствено кредитното задължение и може да изгубите вложените в имота средства като самоучастие, направени подобрения и др.



Нека поговорим за Вашето финансиране.

Срок на кредита

Често кредитополучателите търсят по-кратък срок за изплащане на жилищния си кредит. Това обаче води до по-висока месечна вноска, която в повечето случаи натоварва месечния бюджет. • Съветваме Ви да не подходите с максимални очаквания, тъй като прогнозирането на неочаквани разходи е трудно.

- ❖ Времето е Ваш помощник. Изберете по-дълъг срок, така че месечната вноска да не промени значително стандарта Ви на живот.

- ❖ Преводът на работна заплата в UniCredit Bulbank Ви гарантира по-добри ценови условия, както и удобство за обслужване на кредита.

- ❖ Плащайте, както сметнете за добре.

Може да извършвате и предсрочно погасяване на част или цялата сума на кредита по всяко време, като след първата година от срока на кредита не се дължат такси.

- ❖ Вие израствате, кредитът намалява.

С нарастване на доходите Ви в бъдеще, можете да поискате от банката съкращаване срока на кредита, срещу заплащане на минимална такса.

Дата на месечна вноска

- ❖ Най-добре е тя да е малко след датата на получаване на основния Ви месечен доход (заплата, хонорари и т.н.).

- ❖ Така ще управлявате разходите си по-добре като заделяте по-удобно частта от месечните доходи за редовното погасяване на кредита.

Избора на валута

- ❖ Често се изкушаваме да теглим кредит в чуждестранна валута, като смятаме, че ще имаме по-голяма сигурност.

- ❖ Нашият съвет е кредитът да е във валутата, в която получавате доходите си. По този начин ще избегнете риска от евентуално покачване на валутния курс в бъдеще.

Параметри на кредита

Колко ще ми струва покупката на имота и как ще покрия разходите.

Цена на имота		Собствени средства	
Нотариални такси, данъци и т.н.		Размер на жилищния кредит	
Комисиона за брокера на недвижими имоти			
Такса за изготвяне на пазарна оценка			
Такси за издаване на документи по сделката /удостоверение за задължения, семейно положение и др./			
Банкови такси			
Разходи за ремонт и реконструкция на имота			
Разходи за обзавеждане			
Общ размер на разходите:		Обща сума на разполагаеми средства:	

Общ размер на разходите

Обща сума на разполагаеми средства

Ако разликата между двете суми е положително число,

Вие имате нужда от допълнителни средства.

Попитайте Вашия банков консултант за възможността за допълнително финансиране под формата на ипотечен или потребителски кредит.

Етап 2:

Кандидатствам за жилищен кредит



След одобрение на жилищния кредит

Необходими документи преди одобрение на кредита.



Необходими документи	Как да ги получа?	Бележки
Удостоверение за данъчна оценка на имота	<p>От къде? Национална агенция за приходите (НАП)</p> <p>Срещу какви документи? Оригинал и копие на нотариален акт</p> <p>За колко работни дни? От 3 до 14</p> <p>Къде да намеря НАП? http://nap.bg/ - меню Контакти</p>	Получава се от собственика на имота от съответната данъчна служба по местонахождение на имота. В данъчната оценка адресът на имота трябва да е идентичен с адреса по нотариален акт, в противен случай от съответния район се издава удостоверение за идентичност на адреси. В данъчната оценка трябва да са вписани всички съсобственици на имота. Не трябва да има непогасени задължения за имота (да са платили данък и такса смет). Удостоверенията са валидни за периода на съответното шестмесечието на календарната година, през което са издадени.
Кадастрална схема на имота или Удостоверение от Агенция по кадастъра и скица на имота	<p>От къде? Агенция Кадастър</p> <p>Срещу какви документи? Оригинал и копие на нотариален акт</p> <p>За колко работни дни? До 10</p> <p>Къде да намеря Агенция Кадастър? http://www.cadastre.bg/ - меню Контакти</p>	Когато се прехвърля и земя е необходима скица на имота. Когато за района има издадена кадастрална схема, двата документа се предоставят от Агенция Кадастър. В случай че за района, в който се намира имотът няма изготвена кадастрална карта, се издава документ, удостоверяващ наличието или липсата на такава, а скицата се издава от техническата служба на района по местонахождение на имота. Валидността им е до шест месеца от датата на издаване.
Удостоверение за семейно положение	<p>От къде? Общинска администрация</p> <p>За колко работни дни? От 1 до 7</p> <p>Къде да намеря Общинска администрация? http://projects-namrb.org - меню Контакти</p>	Удостоверенията могат да бъдат издадени във всяка община, независимо от адресната Ви регистрация. В Искането изрично следва да се посочи, че е необходимо "Удостоверение за семейно положение, съпруг/а и деца". Достатъчен е 1 документ, издаден на един от съпрузите кредитоискатели, в който да е видно семейното положение на собственика (съсобствениците) към датата на придобиване на имота.
Удостоверение за тежести върху обезпечението в полза на трети лица	<p>От къде? Агенция по вписвания</p> <p>За колко работни дни? От 1 до 7</p> <p>Срещу какви документи? Копие на нотариален акт Схема/скица от Службата по кадастър</p> <p>Къде да намеря Агенция по вписвания? http://www.registryagency.bg - меню Контакти</p>	Удостоверението задължително следва да се издаде за минимум 10 години назад.
Удостоверение за семейна имуществена общност	<p>От къде? Агенция по вписвания - РИОС</p> <p>За колко работни дни? Веднага</p> <p>Къде да намеря Агенция по вписвания? http://www.mrra.bg/ - меню Контакти</p>	Удостоверенията могат да бъдат издадени във всяко от подразделенията на Агенция по вписванията.

Необходими документи преди одобрение на кредита.



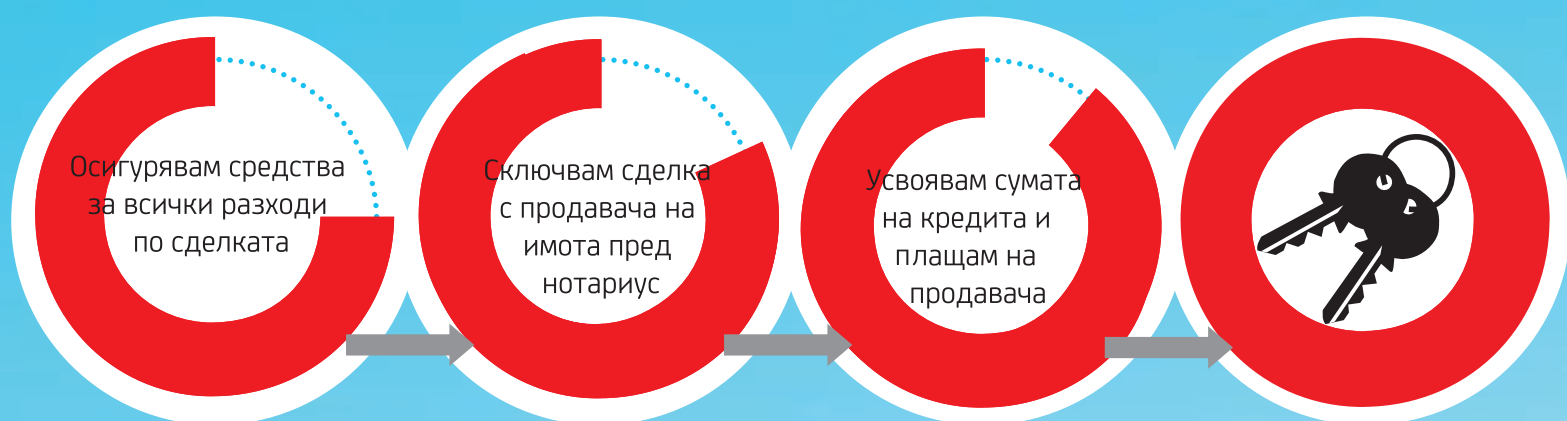
Необходими документи	Как да ги получа?	Бележки
Удостоверение за наличието или липсата на публични задължения за ФЛ, издадено от органите по приходите към НАП на основание чл. 87, ал.6 от ДОПК	<p>От къде? НАП</p> <p>За колко работни дни? От 2 до 7</p> <p>Къде да намеря НАП? http://nap.bg - меню Контакти</p>	Заявява се за всеки от купувачите.
Експертна оценка на недвижимия имот	<p>От къде? Лицензиран оценител</p> <p>За колко работни дни? От 2 до 5</p> <p>Срещу какви документи? Копие на нотариален акт</p>	Вашият банков консултант ще Ви предостави списък с лицензирани оценители, с които банката работи.
Предварителен договор		Между купувач и продавач.
Удостоверение за доход		Предоставя се от работодател по образец на банката, в случай че ще се превежда работната заплата по сметка в UniCredit Bulbank.
Копие на нотариален акт, договор или др. документ, удостоверяващ собствеността		От продавача на имота.

За връзка с Вашия банков консултант:



Етап 3:

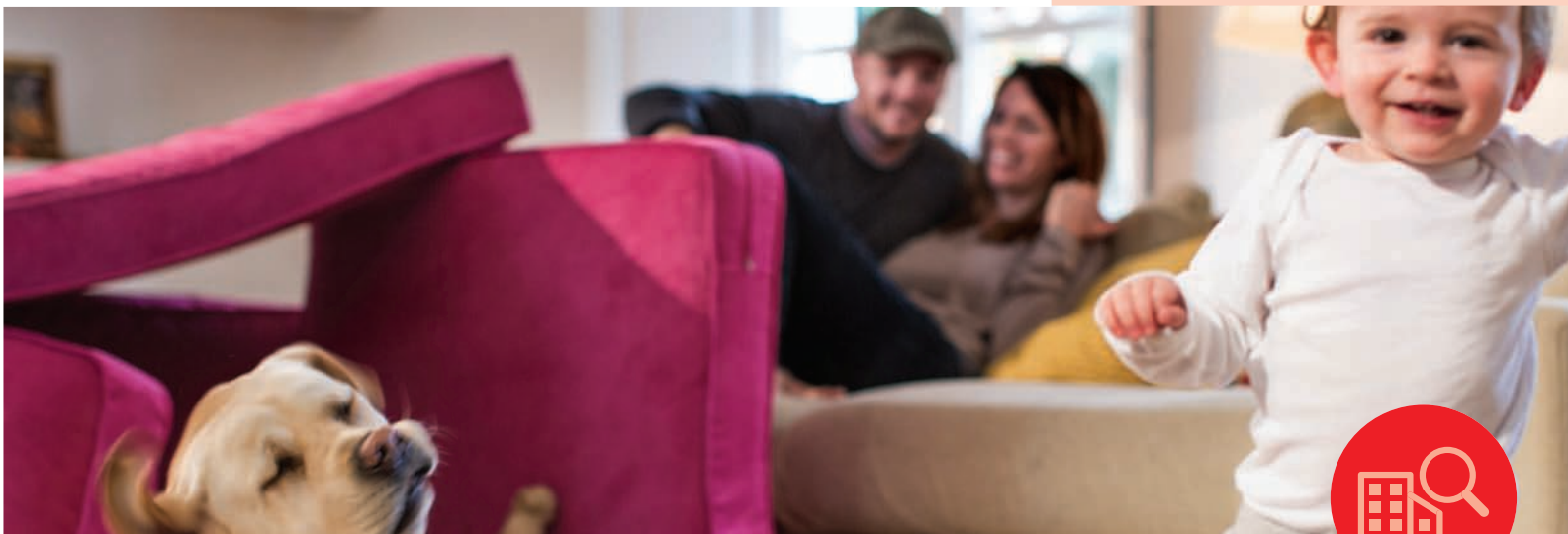
Закупувам новия си дом



Необходими документи за усвояване на кредита.



Необходими документи	Как да ги получа?	Бележки
Декларация по чл. 264, ал. 1 от ДОПК – в оригинал, с нотариално заверен подпис на декларатора	От къде? От нотариус	Попълва се при нотариус в деня на сделката.
Нотариален акт/ Молба за учредено в полза на банката обезпечение	От къде? От нотариус	При изповядване на сделката се заплаща: <ul style="list-style-type: none">⚡ Нотариална такса, изчислена по Тарифа за нотариалните такси върху стойността на имота (ако има различие между данъчната оценка на имота и продажната цена – върху по-високата сума) + 20% ДДС;⚡ Такса за вписване на нотариалния акт в Имотния регистър към Агенция по вписванията в размер на 0,1 % от стойността на имота;⚡ Данък при възмездно придобиване на имущество в размер от 0.1 до 3%. Размерът на данъка за всяка община се определя от общинския съвет. Данъкът се начислява върху основа, представляваща по-високата между двете стойности - данъчната оценка на имота и договорената цена. Сумите общо се заплащат на нотариуса, като последният извършва вписването на нотариалния акт и заплащането на дължимите такси.
Удостоверение за тежести върху учреденото в полза на банката обезпечение	От къде? От нотариус	При изрично съгласие пред Нотариус от Ваша страна в деня на сделката, документите могат да бъдат получени от банков служител и Вие да си ги вземете от банков филиал.



В новия си дом.

Не забравяйте:

- ❖ Да смените партидите на всички комунални услуги – парно, ток, вода, телефон и т.н. Все пак, ако ще плащате сметки за ток, по-добре е да са си Вашите. В интернет сайтовете на отделните търговци ще откриете най-близкия офис и всички необходими документи. Пригответе си и няколко копия на новия нотариален акт.

- ❖ Да се свържете с домоуправителя на сградата, в която се намира новото жилище, за да извърши необходимите действия по регистрацията Ви.

- ❖ За Ваше удобство може да заплащате всичките си сметки за комунални услуги през мобилното ни и онлайн банкиране.

- ❖ Имате два месеца от вписването на сделката в Агенция по вписванията да подадете данъчна декларация в отдел „Местни данъци и такси“ към общината по местонахождение на имота, за облагане с годишен данък на новопридобития имот.

- ❖ Ако желаете да промените постоянния си адрес, можете да го направите в общината/кметството по местонахождение на имота. За да го направите безпроблемно от първия път трябва да носите със себе си лична карта, акт за раждане и нотариален акт. До 30 дни след това подайте заявление за подмяна и на документите Ви за самоличност в съответното РПУ на МВР, за да не бъдете санкционирани.

- ❖ Може би е време да помислите за избор на нов личен лекар. Промяната се извършва през м.юни и м.декември, освен ако новият Ви адрес не е в друго населено място.

- ❖ Ако сте младо семейство, Ви очаква приятна изненада. Имате право на данъчни облекчения, ако имате сключен граждански брак, ипотеканото жилище е единствено за семейството и поне единият брачен партньор е под 35 години. За целта ще е необходимо да подадете годишната данъчна декларация. Вашият банков консултант ще Ви даде повече информация.

- ❖ Може да си спестите малко бюрокрация, ако единият от съпрузите упълномощи с пълномощно другия да извършва някои от изброените по-горе действия от негово име.