

SPLOŠNE INFORMACIJE POTROŠNIKU O KREDITNI POGODBI ZA NEPREMIČNINO

1. Dajalec kredita za nepremičnino

UniCredit Banka Slovenija d.d.
Šmartinska 140, 1000 Ljubljana
Tel.: 01 5876 600
E-pošta: info@unicreditgroup.si
Spletna stran: www.unicreditbank.si

2. Namen uporabe kredita za nepremičnino

- pridobitev ali ohranitev lastninske pravice na obstoječi ali načrtovani nepremičnini
- rekonstrukcije rednih vzdrževalnih del na nepremičnini
- investicijska vzdrževalna dela na nepremičnini
- izplačilo dednega, zakonskega ali drugega solastniškega deleža na nepremičnini
- poplačilo obstoječih zadolžitev, ki izhajajo iz obstoječe kreditne pogodbe za nepremičnino
- v gotovini, kadar je terjatev zavarovana z zastavno pravico na nepremičnini v skladu z zakonom, ki ureja stvarnopravna razmerja

3. Oblike zavarovanja kredita za nepremičnino

- zastava nepremičnine – nepremičnina, na katero se vpisuje zastavna pravica, se mora nahajati na območju Republike Slovenije in mora biti bremen prosta
- jamstvo najmanj dveh odplačilno sposobnih porokov (fizične ali pravne osebe) zastava depozita
- zastava vrednostnih papirjev
- zavarovanje s plačilom zavarovalne premije

4. Možna obdobja trajanja kreditne pogodbe za nepremičnino

- kredit za nepremičnino z zastavno pravico na nepremičnini - z ročnostjo največ do 360 mesecev
- krediti za nepremičnino brez zastavne pravice na nepremičnini - z ročnostjo največ do 120 mesecev

5. Vrste obrestnih mer in način obrestovanja

- **Krediti s spremenljivo (referenčno) kreditno obrestno mero** – spremenljiva obrestna mera kredita je sestavljena kot vsota spremenljive referenčne obrestne mere (EURIBOR) in fiksne pribitke, pri čemer negativna vrednost EURIBOR-ja ne vpliva na zmanjšanje kreditne obrestne mere, saj je hkrati dogovorjena minimalna kreditna obrestna mera v višini fiksne pribitke.

EURIBOR je medbančna referenčna obrestna mera, po kateri so prvovrstne banke znotraj Evropske monetarne unije pripravljene dati depozit drugi prvovrstni banki za obdobje, ki je enako obrestnemu obdobju EURIBOR-ja, dogovorjenemu po tej pogodbi. Vrednost EURIBOR-ja objavlja »Banking Federation of the European Union« na ustrezni strani Reuters pod oznako EURIBOR01 vsak dan okoli 11. ure po centralnem evropskem času oziroma na morebiten drug način.

Vrednost EURIBOR-ja se spreminja vsakih 3/6 mesecev od datuma črpanja kredita, do dokončnega vračila kredita skupaj z obrestmi. V primeru, da je dan spremembe vrednosti EURIBOR-ja nedelovni dan, se uporabi vrednost EURIBOR-ja na zadnji predhodni delovni dan. Vrednost EURIBOR-ja se po matematičnih pravilih zaokroži na dve decimalni številk.

Podatke o dnevno osveženi vrednosti EURIBOR dobite na naši spletni strani: <https://www.unicreditbank.si/si/prebivalstvo/tecajna-lista-prebivalstvo/Exchange-rates-PI.html>

Vrednost EURIBOR-ja se vseskozi spreminja, zato se bo skozi življenjsko dobo kredita spreminjala tudi pogodbena kreditna obrestna mera

kredita, posledično pa tudi višina mesečne anuitete. Povečanje referenčne obrestne mere EURIBOR vpliva na povečanje pogodbene kreditne obrestne mere in posledično na povečanja mesečne anuitete kredita. Te spremembe je v naprej nemogoče določiti, enako kot ni mogoče v naprej določiti maksimalne višine in intenzitete gibanja referenčne obrestne mere. Ob najemu kredita je torej nujno potrebno upoštevati vpliv, ki ga bo na višino mesečnega obroka imelo gibanje EURIBOR-ja.

Opozarjamo vas, da se pred tveganjem spremembe obrestne mere in zvišanja mesečne anuitete lahko zaščitite le tako, da najamete kredit s fiksno kreditno obrestno mero.

- **krediti s fiksno (nominalno) kreditno obrestno mero** - kreditna obrestna mera je nespremenljiva in enaka za celotno obdobje trajanja kreditne pogodbe

Obresti se obračunavajo mesečno, dekurzivno, po linearni metodi, po načelu dejansko/360 dni, pri čemer se upošteva prvi dan obračunskega obdobja, ne pa tudi zadnji.

6. Reprezentativni primer kredita za nepremičnino

Reprezentativni primer skupnega zneska kredita za nepremičnino (prikazuje skupne stroške kredita za potrošnika, skupni znesek, ki ga mora plačati potrošnik in efektivno obrestno mero):

Kredit za nepremičnino 80.000 EUR, ročnost 20 let

Vrsta obrestne mere	Skupni stroški kredita	Skupni znesek za plačilo	Efektivna obrestna mera
Fiksna obrestna mera	550,00 EUR	106.920,28 EUR	3,19%
Spremenljiva obrestna mera*	550,00 EUR	98.332,40 EUR	2,29%

*skupni znesek plačila in EOM je bila izračunana ob predpostavki, da bo kreditna obrestna mera ves čas trajanja kreditne pogodbe enaka kot v začetnem obdobju

7. Stroški povezani s kreditno pogodbo, ki niso vključeni v skupne stroške kredita

a. **Notarski stroški** v primeru vzpostavitve hipotekarnega zavarovanja v skladu z vsakokrat veljavno Notarsko tarifo, ki določa način vrednotenja in obračunavanja notarskih storitev in sodne takse v skladu z vsakokrat veljavno tarifo po Zakonu o sodnih taksah.

b. **Morebitne obresti in stroški**, ki bi jih kreditojemalec plačal zaradi neizpolnjevanja oziroma nepravočasnega izpolnjevanja svojih obveznosti po kreditni pogodbi (npr. zamudne obresti, stroški opominov, stroški unovčitve zavarovanj, stroški izvensodne in sodne izterjave obveznosti po kreditni pogodbi, vključno s stroški zunanjih pravnih svetovalcev in odvetnikov, procesne obresti ter drugi podobni stroški).

c. **Morebitni stroški** v zvezi z uveljavljanjem, ohranjanjem ali zaščito pravic in upravičenj banke kreditne pogodbe.

8. Možnost odplačila kredita

Pri kreditni pogodbi za nepremičnino se glavnica in obresti kredita odplačujejo v mesečnih anuitetah.

Znesek mesečne anuitete se določi na podlagi črpanega zneska kredita, odplačilne dobe in kreditne obrestne mere. Pri kreditih s spremenljivo obrestno mero se znesek mesečne anuitete spremeni s spremembo kreditne obrestne mere, in sicer se spremembi kreditne obrestne mere prilagodi znesek prve naslednje mesečne anuitete po spremembi kreditne obrestne mere. V primeru, da se kreditna obrestna mera poviša se lahko poviša tudi znesek mesečne anuitete.

Mesečna anuiteta zapade v plačilo vsak zadnji dan v mesecu. V primeru, da je dan zapadlosti mesečne anuitete nedelovni dan, se zapadlost te mesečne anuitete prestavi na zadnji predhodni delovni dan. Delovni dan je katerikoli dan, ko poslujejo banke v Republiki Sloveniji, razen sobot, nedelj in praznikov v Republiki Sloveniji ter dni, ko evropski plačilni in poravnalni sistem v valuti EUR ne posluje.

Izpolnjevanje splošnih pogojev kreditne pogodbe za nepremičnino ne jamči odplačila celotnega zneska kredita po kreditni pogodbi za nepremičnino.

9. Pogoji povezani s predčasnim odplačilom kredita za nepremičnino

Kreditojemalec lahko kadarkoli, delno ali v celoti, izpolni svoje obveznosti po kreditni pogodbi in predčasno odplača kredit s pripadajočimi obrestmi.

V tem primeru je kreditojemalec upravičen do zmanjšanja skupnih stroškov kredita v delu, ki ga sestavljajo obresti in stroški preostalega obdobja trajanja kreditne pogodbe, tako da se od zneska sedanje (diskontirane) vrednosti obveznosti predčasnega odplačila kredita odšteje sedanja (valorizirana) vrednost pogodbenih obresti, vključno z morebitnimi stroški, ki bi tekle od dneva predčasnega odplačila kredita do dneva zapadlosti plačila po kreditni pogodbi, če so bile pogodbene obresti in stroški za to obdobje že obračunani in zajeti v plačila, ki jih je plačal kreditojemalec.

a. Kredit s fiksno obrestno mero

Kreditojemalec se v primeru predčasnega poplčila zavezuje plačati nadomestilo skladno z vsakokrat veljavnim Sklepom o tarifi plačil za storitve banke, razdelek Krediti. Nadomestilo znaša do 1% zneska predčasno odplačane glavnice kredita, če kreditojemalec predčasno odplača kredit več kot eno leto pred končno dospelostjo pogodbe ali do 0,5% zneska predčasno odplačane glavnice kredita, če je do končne dospelosti te pogodbe eno leto ali manj kot eno leto. Nadomestilo ne presega zneska obresti, ki bi jih kreditojemalec plačal v obdobju med predčasnim odplačilom kredita in dogovorjenim datumom prenehanja trajanja te pogodbe.

Nadomestilo se obračuna pod pogojem, da vsota predčasnih poplčil v 12 mesecih presega 10.000 EUR.

b. Kredit s spremenljivo obrestno mero

Dajalec kredita v skladu z 5. odstavkom 22. člena ZPOTK-2 ni upravičen do nadomestila za predčasno odplačilo kredita.

10. Cenitev nepremičnine v primeru zavarovanja z zastavo nepremičnine

V primeru ureditve zavarovanja z zastavno pravico na nepremičnini, je potrebno dostaviti banki originalni izvod cenitve zastavljene nepremičnine.

Cenitev zastavljene nepremičnine mora biti izdelana skladno z veljavnimi mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti Odbora za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti in standardi, pravili ter dobro prakso ocenjevalske stroke v Sloveniji in morebitnimi drugimi dodatnimi zahtevami banke, ki jih ta sporoči kreditojemalcu v pisnem pozivu.

Potrošnik plača enkratni strošek za izdelavo cenitve v višini od 150 do 350 EUR odvisno od vrste nepremičnine, ki je predmet cenitve.

11. Sklenitev pogodbe o pomožni storitvi

Sklenitev pogodbe o pomožni storitvi ni obvezna za pridobitev kredita za nepremičnino. Potrošnik lahko sklene pogodbo o pomožni storitvi tudi pri ponudniku, ki ni izbrani dajalec kredita.

12. Morebitne posledice neizpolnjevanja obveznosti iz kreditne pogodbe za nepremičnino

a. Vrste neizpolnjevanja obveznosti:

- zamude pri plačilu mesečnih obveznosti (zamuda s plačilom začetne ali dveh zaporednih mesečnih obveznosti)
- neizpolnjevanje drugih plačilnih obveznosti
- neizpolnjevanje obveznosti po vnaprej dogovorjenih pomožnih storitvah (zavarovalna pogodba za zavarovanje požara in elementarnih nesreč)
- druge obveznosti

b. Finančne in pravne posledice:

V primeru, da je kreditojemalec v zamudi z izpolnitvijo obveznosti po kreditni pogodbi za nepremičnino lahko banka z enostransko izjavo odstopi od pogodbe ali zahteva plačilo preostalih obveznosti pred njihovo zapadlostjo.

Kreditojemalec, ki je v zamudi z izpolnitvijo obveznosti po kreditni pogodbi za nepremičnino je dolžan plačati na znesek neplačanih obveznosti iz naslova glavnice kredita in stroškov po kreditni pogodbi, od dneva zapadlosti do dneva plačila, zamudne obresti skladno z zakonom, ki ureja predpisano obrestno mero zamudnih obresti.

Kreditojemalec, ki je v zamudi z izpolnitvijo obveznosti po kreditni pogodbi je dolžan plačati tudi vse stroške, ki bi nastali zaradi neizpolnjevanja oziroma nepravočasnega izpolnjevanja obveznosti po kreditni pogodbi skladno z vsakokrat veljavnim Sklepom o tarifi plačil za storitve banke, razdelek Krediti, Zakonom o izvršbi in zavarovanju, Zakonom o pravnem postopku, Zakonom o sodnih taksah in Odvetniško tarifo ter drugo veljavno zakonodajo (npr. stroške opominov, stroške unovčitve zavarovanj, stroške izvensodne in sodne izterjave obveznosti, vključno s stroški zunanjih pravnih svetovalcev in odvetnikov, ter druge podobne stroške).

Kreditojemalec je dolžan plačati stroške v zvezi z uveljavljanjem, ohranjanjem ali zaščito pravic in upravičenj banke iz sklenjene kreditne pogodbe za nepremičnino skladno z Zakonom o pravnem postopku, Zakonom o nepravdnem postopku, Zakonom o izvršbi in zavarovanju ter drugo veljavno zakonodajo.

V primeru sodne izterjave obveznosti je kreditojemalec dolžan od celotnih zapadlih in neplačanih obveznosti, ki vključujejo glavnico, obresti in stroške, plačati tudi zamudne obresti, določene v zakonu, ki ureja predpisano obrestno mero zamudnih obresti, ki tečejo od dneva vložitve zahtevka za njihovo plačilo pri sodišču dalje do dneva plačila (procesne obresti).