

SPLOŠNE INFORMACIJE O KREDITNI POGODBI ZA NEPREMIČNINO

1. Dajalec kredita za nepremičnino

UNICREDIT BANKA SLOVENIJA d.d.
Ameriška ulica 2, 1000 Ljubljana
Tel.: 01 5876 600
E-pošta: info@unicreditgroup.si
Spletna stran: www.unicreditbank.si
(v nadaljevanju: Banka)

2. Namen uporabe kredita za nepremičnino

- Pridobitev ali ohranitev lastninske pravice na obstoječi ali načrtovani nepremičnini;
- rekonstrukcija nepremičnine;
- redna vzdrževalna dela na nepremičnini;
- investicijska vzdrževalna dela na nepremičnini;
- pridobitev solastniškega deleža na nepremičnini;
- plačilo dolga iz naslova obstoječe kreditne pogodbe za nepremičnino;
- prejem kredita v gotovini, če je terjatev Banke iz naslova kreditne pogodbe za nepremičnino zavarovana z zastavno pravico na nepremičnini v skladu z zakonom, ki ureja stvarnopravna razmerja.

3. Oblike zavarovanja kredita za nepremičnino

- Zastava nepremičnine, ki se nahaja na območju Republike Slovenije in je bremen prosta;
- jamstvo najmanj dveh kreditno sposobnih porokov, ki sta lahko ali fizična ali pravna oseba;
- strošek ocene rizika.

4. Obdobje trajanja kreditne pogodbe za nepremičnino

- Trajanje kreditne pogodbe za nepremičnino, pri kateri je terjatev Banke zavarovana s hipoteko na nepremičnini, do 360 mesecev (30 let);
- trajanje kreditne pogodbe za nepremičnino, pri kateri terjatev Banke ni zavarovana s hipoteko na nepremičnini, do 120 mesecev (10 let).

5. Vrste obrestnih mer in način obrestovanja

- **Spremenljiva (referenčna) kreditna obrestna mera** je enaka seštevku vrednosti EURIBOR-ja, ki se spreminja v dogovorjenih obdobjih, in obrestne marže, ki se ne spreminja. Obresti so izključno denarna obveznost kreditnojemalca. Obresti v nobenem primeru ne zmanjšujejo glavnice kredita, ki jo je kreditnojemalec dolžan vrniti po kreditni pogodbi. Skupna kreditna obrestna mera ne more biti negativna.

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 dogovorjenemu obrestnemu obdobju EURIBOR-ja v kreditni pogodbi za nepremičnino. 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 vsake 3 mesece od dneva, dogovorjenega v kreditni pogodbi za nepremičnino, do konca trajanja te pogodbe. 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 številki.

Podatke o dnevno osveženi vrednosti EURIBOR-ja prejmete na naši spletni strani:

<https://www.unicreditbank.si/si/prebivalstvo/tecaina-lista-prebivalstvo/Exchange-rates-Pl.html>. Upravljaavec referenčne vrednosti: European Money Markets Institute (EMMI).

Vrednost EURIBOR-ja vseskozi niha in se spreminja. Povišanje vrednosti EURIBOR-ja lahko vpliva na povišanje kreditne obrestne in posledično na povišanje mesečne anuitete. Nihanje oziroma spremembe vrednosti EURIBOR-ja je vnaprej nemogoče napovedati ali predvideti. Prav tako je nemogoče napovedati ali predvideti najvišjo možno vrednost EURIBOR-ja v prihodnosti. Ob najemu kredita je torej nujno potrebno upoštevati vpliv, ki bi ga na višino mesečne anuitete lahko imelo nihanje in spremembe vrednosti EURIBOR-ja.

Opozarjamo vas, da se pred tveganjem morebitnega povišanja kreditne obrestne mere in posledično povišanja mesečne anuitete lahko zaščitite le tako, da izberete kredit s fiksno kreditno obrestno mero.

- **Fiksna (nominalna) kreditna obrestna mera** - kreditna obrestna mera je fiksna in se ne spreminja v celotnem času trajanja kreditne pogodbe za nepremičnino.

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. Kredit za nepremičnino v tuji valuti

Banka kreditov za nepremičnino v tuji valuti nima v svoji ponudbi.

Kredit v tuji valuti je kreditna pogodba, pri kateri je kredit obračunan v valuti:

- ki ni valuta, v kateri potrošnik ob oceni kreditne sposobnosti prejema dohodek ali ima sredstva, iz katerih se bo odplačeval kredit, ali
- ki ni valuta države članice, v kateri ima potrošnik ob sklenitvi kreditne pogodbe stalno prebivališče.

7. Reprezentativni primer kredita za nepremičnino

V spodnji tabeli so na primeru kredita za nepremičnino prikazani skupni stroški kredita, skupne obresti kredita ter skupni znesek kredita, ki ga plača kreditnojemalec in efektivna obrestna mera (EOM) glede na izbrano vrsto kreditne obrestne mere.

PRIMER: kredit za nepremičnino v skupnem znesku 80.000,00 EUR in ročnostjo kredita 20 let.

Vrsta obrestne mere	Skupni stroški kredita	Skupne obresti kredita	Skupni znesek, ki ga plača kreditnojemalec	Efektivna OM* (EOM)
Fiksna OM*	2.220,80 EUR**	32.283,34 EUR	114.504,14 EUR	3,91 %
Spremenljiva OM*	2.220,80 EUR**	35.112,19 EUR***	117.332,99 EUR***	4,20 %***

* Kreditna obrestna mera.

** Skupni stroški kredita vključujejo mesečni strošek vodenja transakcijskega računa v znesku 4,90 EUR na mesec, kar v celotnem času trajanja kreditne pogodbe znaša skupaj 1.176,00 EUR, mesečni strošek vodenja kredita v znesku 3,20 EUR na mesec, kar v celotnem času znaša 764,80 EUR, in enkratni strošek cenitve zastavljene nepremičnine v znesku 280,00 EUR (cenitev stanovanja). Pri kreditu s spremenljivo obrestno mero se lahko skupni stroški kredita, skupni znesek za plačilo in višina mesečne anuitete med trajanjem kredita spremenijo zaradi gibanja referenčne obrestne mere EURIBOR.

*** Skupne obresti kredita in skupni znesek kredita, ki ga plača kreditnojemalec ter EOM sta bila izračunana ob predpostavki, da bo vrednost EURIBOR-ja, pri čemer se upošteva vrednost EURIBOR-ja na dan 21.09.2026, in višina stroškov ostala enaka začetni višini v celotnem času trajanja kreditne pogodbe za nepremičnino.

8. Stroški, povezani s kreditno pogodbo za nepremičnino, ki niso vključeni v skupne stroške kredita

a. Morebitni stroški povezani z vzpostavitvijo dogovorjenih zavarovanj, kot so notarski stroški skladno z vsakokrat veljavno Notarsko tarifo,

stroški sodnih taks skladno z vsakokrat veljavnim Zakonom o sodnih taksah, stroški zavarovanja nepremičnine, na kateri je ustanovljena zastavna pravica za zavarovanje terjatve Banke iz naslova kreditne pogodbe za nepremičnino, v skladu z veljavnim cenikom zadevne zavarovalnice in drugi podobni stroški.

b. Morebitne obresti in stroški, ki bi jih kreditojemalec plačal zaradi neizpolnjevanja oziroma nepravčasnega izpolnjevanja svojih obveznosti po kreditni pogodbi za nepremičnino, kot so zamudne obresti, stroški opominov, stroški unovčitve zavarovanj, stroški izvensodne in sodne izterjave obveznosti po kreditni pogodbi za nepremičnino, 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 iz naslova kreditne pogodbe za nepremičnino.

9. Pravica do odstopa od kreditne pogodbe

Potrošnik lahko od kreditne pogodbe odstopi brez navedbe razloga v 14 dneh od njene sklenitve pod pogoji, določenimi z ZPotK-3 in kreditno pogodbo. O postopku za uveljavljanje te pravice se potrošnik podrobneje seznani v kreditni pogodbi oziroma predhodnih informacijah (ESIS).

10. 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 dogovorjene kreditne obrestne mere.

Pri kreditih s spremenljivo kreditno obrestno mero se znesek mesečne anuitete spremeni s spremembo (spremenljive) kreditne obrestne mere, in sicer se spremembi (spremenljive) kreditne obrestne mere prilagodi znesek prve naslednje mesečne anuitete po spremembi (spremenljive) kreditne obrestne mere. V primeru, da se (spremenljiva) kreditna obrestna mera poveša se lahko poveša 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 poravnavni sistem v valuti EUR ne posluje.

11. Pogoji, povezani s predčasnim odplačilom kredita za nepremičnino

Kreditojemalec lahko kadarkoli, delno ali v celoti, izpolni svoje obveznosti po kreditni pogodbi za nepremičnino 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 za nepremičnino, tako da se od zneska sedanj (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 za nepremičnino, če so bile pogodbene obresti in stroški za to obdobje že obračunani in zajeti v plačila, ki jih je plačal kreditojemalec.

• Kredit s fiksno kreditno obrestno mero

V primeru predčasnega odplačila kredita plača kreditojemalec nadomestilo skladno z vsakokrat veljavnim Sklepom o tarifi plačil za posle s prebivalstvom, malimi podjetji, samostojnimi podjetniki in osebami svobodnih poklicev, razdelek - krediti. Nadomestilo znaša do

1% zneska predčasno odplačane glavnice kredita, če kreditojemalec predčasno odplača kredit več kot eno leto pred končno dospelostjo te 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 odplačil v 12 mesecih presega 10.000 EUR.

• Kredit s spremenljivo obrestno mero

Banka ni upravičena do nadomestila za predčasno odplačilo kredita.

12. Cenitev nepremičnine v primeru zavarovanja terjatve banke iz naslova kreditne pogodbe za nepremičnino z zastavo nepremičnine

V primeru zavarovanja terjatve Banke iz naslova kreditne pogodbe za nepremičnino z ustanovitvijo zastavne pravice 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.

Kreditojemalec plača enkratni strošek cenitve zastavljene nepremičnine, ki je predmet cenitve.

13. Sklenitev pogodbe o pomožni storitvi

Kredit za nepremičnino je mogoče pridobiti tudi brez sklenitve pomožnih storitev. Sklenitev posameznih produktov ali storitev Banke lahko vpliva na višino obrestne mere ali druge pogoje kreditiranja. Potrošnik lahko pomožno storitev sklene pri ponudniku po lastni izbiri, kadar to dopuščajo pogoji zadevne storitve.

14. Morebitne posledice neizpolnjevanja obveznosti iz naslova kreditne pogodbe za nepremičnino

a. Vrste neizpolnjevanja obveznosti:

- če kreditojemalec in/ali solidarni porok in/ali zastavitelj zamolči ali navede neresnične podatke ali
- če je kreditojemalec v zamudi s plačilom dveh zaporednih mesečnih anuitet in z vrednostjo 3 % preostalega zneska kredita ali
- če kreditojemalec ne izpolnjuje obveznosti po tej pogodbi, zlasti, če ne vzpostavi vseh s to pogodbo dogovorjenih zavarovanj, ne predloži originalnega vinkulacijskega potrdila in kopije zavarovalne police premoženjskega zavarovanja zastavljene nepremičnine ter podobno ali
- sredstva kredita uporablja nenamensko ali
- se nad kreditojemalcem (oziroma v primeru, da je kreditojemalcem več, enim izmed solidarnih kreditojemalcem) in/ali solidarnim porokom in/ali zastaviteljem začne postopek osebne stečaja ali
- v vseh drugih primerih, ki jih določi zakon.

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 kreditne pogodbe za nepremičnino ali zahteva plačilo preostalih obveznosti pred njihovo zapadlostjo (odpokiče kredit).

Če je kredit zavarovan s hipoteko na nepremičnini, lahko neizpolnjevanje obveznosti povzroči prisilno prodajo zastavljene nepremičnine za poplačilo obveznosti iz kreditne pogodbe.

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

Kreditojemalec, ki je v zamudi z izpolnitvijo obveznosti po kreditni pogodbi za nepremičnino, je dolžan plačati tudi vse stroške, ki bi nastali zaradi neizpolnjevanja oziroma nepravočasnega izpolnjevanja obveznosti po kreditni pogodbi za nepremičnino skladno z vsakokrat veljavnim Sklepom o tarifi plačil za posle s prebivalstvom, malimi podjetji, samostojnimi podjetniki in osebami svobodnih poklicev, 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 po tej pogodbi, vključno s stroški zunanjih pravnih svetovalcev in odvetnikov, ter druge podobne stroške).

Prav tako je kreditojemalec dolžan plačati tudi stroške v zvezi z uveljavljanjem, ohranjanjem ali zaščito pravic in upravičenj Banke iz naslova 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 obveznosti (procesne obresti).