

V skladu z določili 39. člena Zakona o potrošniških kreditih (ZPotK-2) Deželna banka Slovenije d. d. objavlja naslednje

SPLOŠNE INFORMACIJE O KREDITNI POGODBI ZA NEPREMIČNINO:

- **Dajalec kredita:** Deželna banka Slovenije d. d., Kolodvorska 9, Ljubljana (v nadaljevanju: »banka«),
- **Namen uporabe kredita za nepremičnino:**
V primeru najema stanovanjskega kredita se le-ta lahko porabi za:
 - o nakup stanovanja ali stanovanjske hiše ali nakup počitniških nepremičnin (apartmaji, vikendi ipd.) ali nakup garaže, za lastne potrebe kreditojemalca in/ali njegovih družinskih članov,
 - o gradnjo lastne stanovanjske hiše (tudi nadomestno gradnjo, nadzidavo ali dozidavo, izgradnjo podstrešnega stanovanja), gradnjo počitniških nepremičnih (npr. vikenda), enako za lastne potrebe kreditojemalca in/ali njegovih družinskih članov,
 - o rekonstrukcijo lastnega stanovanja ali stanovanjske hiše,
 - o adaptacijo lastnega stanovanja ali stanovanjske hiše,
 - o nakup stavbnega zemljišča za gradnjo stanovanjske hiše,
 - o plačilo stroškov za opremljanje stavbnega zemljišča,
 - o plačilo projektne dokumentacije v zvezi z nameni iz prejšnjih točk,
 - o izplačilo dednih ali drugih premoženjskih deležev na stanovanjskih nepremičninah,
 - o poplačilo že najetih posojil za namene, navedene v predhodnih točkah.V primeru najema potrošniškega kredita, ki je zavarovan z nepremičnino, se le-ta lahko porabi za osebno potrošnjo.
- **Možne oblike zavarovanja kredita za nepremičnino:**
 - o poroštvo,
 - o zavarovalna polica,
 - o zastavna pravica na nepremičnini, ki mora praviloma biti v RS,
- **Možno obdobje trajanja kreditne pogodbe za nepremičnino:** stanovanjska kreditna pogodba lahko traja do 360 mesecev; potrošniška kreditna pogodba, zavarovana z zastavno pravico na stanovanjski nepremičnini, lahko traja do 180 mesecev,
- **Način obrestovanja:** Kredit se lahko obrestuje s fiksno ali spremenljivo obrestno mero 6–mesečni Euribor + pribitek:
 - o fiksna obrestna mera celotno dobo kredita ostane nespremenjena (razen v primeru, da kreditojemalec krši kreditno pogodbo),
 - o pri spremenljivi obrestni meri se lahko kreditna obrestna mera v trajanju kredita spremeni skladno s spremembo referenčne obrestne mere, t.j. se lahko kreditna obrestna mera zviša ali zniža (odvisno od spremembe referenčne obrestne mere), zaradi česar se lahko skupni znesek, ki ga kreditojemalec mora plačati, zniža ali bistveno poveča. Referenčna obrestna mera je Euribor. Za 6–mesečni Euribor se v prvem obdobju od vključno dneva sklenitve pogodbe uporablja Euribor na dan sklenitve pogodbe, po tem pa se za vsako naslednje šestmesečno obdobje in sicer vsakega 01.01. in 01.07. v tekočem letu uporabi Euribor, ki bo veljaven na prvi dan tekočega šestmesečnega obdobja. V primeru, da je Euribor negativen, se šteje, da je le-ta enak nič,
- **Predstavitev referenčne obrestne mere:** Euribor je medbančna referenčna obrestna mera, po kateri si reprezentativne banke znotraj evroobmočja medsebojno ponujajo depozite za določeno časovno obdobje, in je izračunana ob 11. uri vsak delovni dan sistema TARGET ter začne veljati dva TARGET delovna dneva po izračunu. Izračunava jo European Money Markets Institute in je javno objavljena na spletni strani European Money Markets Institute 24 ur po izračunu oziroma na drug način. V primeru dviga Euribor, se višina anuitete, efektivna obrestna mera (EOM) ter skupni znesek, ki ga plača potrošnik, povišajo (v primeru večjega dviga Euribor so ta povišanja lahko znatna),
- **Efektivna obrestna mera (EOM)** je v odstotku izražena stopnja, ki izraža razmerje med skupnimi stroški kredita za potrošnika in skupnim zneskom kredita in je na letni osnovi enaka

sedanji vrednosti vseh prihodnjih ali obstoječih obveznosti, o katerih sta se dogovorila banka in potrošnik in je izračunana v skladu s 25. členom ZPotK-2,

- **Kredit v tuji valuti:** banka ne nudi kreditov v tuji valuti,
 - **Reprezentativni primer kredita za nepremičnino:**
 - o informativni izračun stanovanjskega kredita s spremenljivo obrestno mero, zavarovanega s hipoteko, na dan 15. 10. 2024:
 - glavnica: 20.000,00 EUR,
 - doba vračanja: 120 mesecev,
 - obrestna mera: 6-mesečni Euribor + 1,45 %,
 - stroški odobritve: 300,00 EUR,
 - interkalarne obresti: 42,75 EUR,
 - znesek mesečne anuitete: 208,26 EUR,
 - skupni stroški kredita: 5.333,99 EUR,
 - skupni znesek, ki ga mora plačati potrošnik: 25.333,99 EUR,
 - EOM: 5,04 %,
 - o informativni izračun stanovanjskega kredita s fiksno obrestno mero, zavarovanega s hipoteko, na dan 15. 10. 2024:
 - glavnica: 20.000,00 EUR,
 - doba vračanja: 120 mesecev,
 - obrestna mera: 4,20 %,
 - stroški odobritve: 300,00 EUR,
 - interkalarne obresti: 39,02 EUR,
 - znesek mesečne anuitete: 204,40 EUR,
 - skupni stroški kredita: 4.867,02 EUR,
 - skupni znesek, ki ga mora plačati potrošnik: 24.867,02 EUR,
 - EOM: 4,62 %,
 - **Skupni stroški kredita** so vsi stroški kredita (vključno z obrestmi), ki jih mora kreditodjemalec plačati v zvezi s kreditno pogodbo in so banki znani, vendar pa vanje **niso zajeti** naslednji stroški:
 - o če je kredit zavarovan s hipoteko, se za vpis in izbris, kot tudi za morebitno spremembo hipoteke in takse v skladu z Notarsko tarifo in Zakonom o sodnih taksah in banki njihova natančna višina ni znana,
 - o zaradi nerednega plačevanja obveznosti (zamudne obresti, opomini, morebitni stroški prisilne izterjave),
 - o če je kredit zavarovan pri zavarovalnici, se zavarovalnici plača zavarovalna premija v skladu z njeno ponudbo in banki njena natančna višina ni znana,
 - o stroški premoženjskega zavarovanja nepremičnine,
 - o stroški predčasnega vračila (gl. v nadaljevanju, »Pogoji za predčasno plačilo«) in morebitne kasnejše spremembe kreditnih pogojev na prošnjo potrošnika,
 - **Način plačila:** Kredit se plačuje z mesečnimi anuitetami, katerih število je odvisno od dobe kredita, višina pa od dobe in zneska kredita ter od obrestne mere,
 - Izpolnjevanje splošnih pogojev kreditne pogodbe za nepremičnino ne jamči odplačila celotnega zneska kredita po kreditni pogodbi za nepremičnino!
 - **Pogoji za predčasno plačilo:** Kredit se lahko v celoti ali delno predčasno odplača. Pri kreditih s spremenljivo obrestno mero se stroški predčasnega vračila ne zaračunajo. Pri kreditih z nespremenljivo obrestno mero stroški predčasnega vračila znašajo:
 - o 1,0 % zneska predčasno odplačanega kredita/glavnice, če potrošnik predčasno odplača kredit več kot eno leto pred končno dospelostjo kreditne pogodbe in če vsota predčasnih odplačil v obdobju dvanajstih mesecev presega 10.000,00 EUR,
 - o 0,5 % zneska predčasno odplačanega kredita, če je do končne dospelosti kreditne pogodbe eno leto ali manj kot eno leto,
- Pri tem stroški predčasnega odplačila ne presegajo zneska obresti, ki bi jih potrošnik plačal v obdobju med predčasnim odplačilom in dogovorjenim datumom zapadlosti kreditne pogodbe.

- **Opozorilo o cenitvi nepremičnine:** V primeru zavarovanja s hipoteko mora kreditojemalec pred sklenitvijo kreditne pogodbe, v nekaterih primerih pa tudi med trajanjem kreditnega razmerja, predložiti cenitev ustreznega cenilca, katere stroške plača sam. Cenitev mora biti skladna z mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti. Stroški cenitve so odvisni od tarif, ki urejajo delo cenilcev, in banki njihova natančna višina ni znana. Banka nima svojih cenilcev, ima pa seznam cenilcev, ki jih ocenjuje kot ustrezne in katerih cenitve sprejema kot verodostojne,
- **Opozorilo glede sklenitve pogodbe o pomožnih storitvah:** Kreditojemalec mora skleniti zavarovalno pogodbo za zavarovanje nevarnosti požara in elementarnih nesreč za kritje škode na nepremičnini, na kateri je ustanovljena zastavna pravica za zavarovanje terjatev iz kreditne pogodbe ter plačevati zavarovalno premijo za celotno dobo trajanja kredita, pri čemer lahko zavarovalno pogodbo sklene pri ponudniku po svoji izbiri,
- **Opozorilo glede posledic neizpolnjevanja obveznosti:** Za vse nepravočasno plačane obveznosti po pogodbi o potrošniškem kreditu za nepremičnino, razen zapadlih neplačanih obresti, bo banka zaračunala zamudne obresti, obračunane po zakonsko določeni obrestni meri, in sicer za čas od dneva zapadlosti do dneva vplačila. Kot dan vplačila se šteje datum odobritve računa banke. Potrošnik mora povrniti vse stroške, ki nastanejo zaradi nerednega plačevanja obveznosti. V primeru, da potrošnik ne poravna zapadlih obveznosti do banke, lahko banka skladno s pogoji, določenimi v 54. členu Zakona o potrošniških kreditih, odpokliče kredit v predčasno dospelost in po lastni presoji sproži prisilno izterjavo dolga preko pristojnega sodišča. V tem primeru lahko banka v skladu z Obligacijskim zakonikom uveljavlja zamudne obresti tudi od zapadlih neplačanih obresti. Potrošnik je poleg glavnice z obrestmi dolžan povrniti banki tudi vse stroške prisilne izterjave (sodne takse, odvetniške stroške, stroške rubeža, cenitve in prodaje premoženja in druge povezane stroške v skladu z veljavnimi tarifami sodnih taks, odvetniških, izvršiteljskih, cenilskih in drugih storitev). Banka lahko za poplačilo svojih terjatev iz pogodbe o potrošniškem kreditu za nepremičnino predlaga uvedbo izvršilnega postopka na zastavljeno premoženje in celotno premoženje kreditojemalca ter morebitnih porokov. Neizpolnjevanje pogodbenih obveznosti ima lahko za posledico tudi oteženo najemanje kreditov v prihodnje. Če ne boste redno odplačevali anuitet, je v skrajnem primeru možna zaplomba vaše nepremičnine.

1. oktober 2024

Deželna banka Slovenije d. d.