

STANOVANJSKI KREDIT

SPLOŠNE INFORMACIJE O KREDITNIH POGODBAH ZA NEPREMIČNINO

Ta dokument na jasn in razumljiv način podaja splošne informacije o kreditnih pogodbah za nepremičnino. Splošne informacije ne pomenijo informativne ali zavezujoče ponudbe. Z njimi se Banka Sparkasse d. d. ne zavezuje, da bo potrošniku odobrila kredit za nepremičnino.

Splošne informacije o kreditnih pogodbah za nepremičnino veljajo od 29.1.2024 in jih lahko Banka Sparkasse d.d. kadarkoli spremeni skladno z razmerami na trgu ali svojo vsakokratno odločitvijo.

✓ Dajalec kredita

Banka Sparkasse d.d.
Cesta v Kleče 15
1000 Ljubljana

✓ Namen uporabe kredita za nepremičnino

Kredit za nepremičnino je vsak kredit potrošniku (ne glede na namen porabe), ki je zavarovan z zastavno pravico na nepremičnini

ali

kredit, s katerim želi potrošnik pridobiti ali ohraniti lastninsko pravico na obstoječi ali načrtovani nepremičnini.

✓ Oblike zavarovanja kredita za nepremičnino

Kredit za nepremičnino je lahko zavarovan z zastavno pravico v korist banke na nepremičnini v Republiki Sloveniji. Banka Sparkasse lahko za odobritev kredita zahteva tudi dodatna zavarovanja kot npr. solidarno poroštvo, zavarovanje kreditojemalca za primer brezposelnosti, življenjsko zavarovanje, ipd.

✓ Možno obdobje trajanja kreditne pogodbe za nepremičnino

V primeru zavarovanja kredita za nepremičnino z zastavno pravico na nepremičnini je najdaljša doba odplačevanja **30 let**, v primeru zavarovanja brez zastavne pravice na nepremičnini **7 let** ter v primeru nenamenskega kredita, ki je zavarovan z zastavno pravico na nepremičnini, **20 let**.

✓ Vrste obrestnih mer

Krediti za nepremičnino imajo lahko spremenljivo, fiksno ali kombinirano obrestno mero. **Fiksna obrestna mera** pomeni, da je obrestna mera in s tem posledično anuiteta ves čas trajanja kreditnega razmerja enaka. **Spremenljiva obrestna mera** je sestavljena iz nespremenljivega pribitka in spremenljive vrednosti 6-mesečnega EURIBOR, kar pomeni, da se skupna obrestna mera in s tem posledično mesečna anuiteta spreminjata vsakih 6 mesecev. **Kombinirana obrestna mera** pomeni, da se obresti v času trajanja kreditne pogodbe obračunavajo po dveh obrestnih merah, in sicer v dogovorjenem začetnem obdobju prvih 3, 5, 7, ali 10 let se obresti obračunavajo po fiksni obrestni meri, v nadaljnjem obdobju do odplačila kredita pa se obresti obračunavajo po spremenljivi obrestni meri. V obdobju fiksne obrestne mere je le-ta nespremenljiva, posledično je mesečna anuiteta ves čas enaka. V obdobju spremenljive obrestne mere se mesečna anuiteta spreminja glede na spreminjanje višine referenčne obrestne mere (6-mesečni EURIBOR).

6 mesečni **EURIBOR** je medbančna referenčna obrestna mera in predstavlja obrestno mero za depozite znotraj monetarne unije v EUR-ih za 6 mesečno obdobje in je objavljen na informacijskem sistemu Reuters, stran EURIBOR01*

V kolikor bi bila vrednost 6 mesečnega EURIBOR oziroma objavljena medbančna obrestna mera negativna, se šteje, da znaša vrednost 0.

* ali naslednici take strani ali na podobni strani drugega informacijskega sistema, ki ga bančno združenje Evropske unije (»Banking Federation of the European Union«) izbere za objavljanje medbančne obrestne mere za depozite v EUR-ih) ali če za tako obdobje ni objavljeno, za obdobje, ki je temu najbližje, približno ob 11.00 uri, in sicer dva delovna dneva pred prvim dnevom posameznega obrestnega obdobja (metoda T-2).

✓ Kredit v tuji valuti

Banka Sparkasse ne omogoča kreditov za nepremičnino v tujih valutah.

✓ Reprezentativni primer

Znesek kredita: 80.000,00 EUR

Doba odplačila: 20 let

	Kredit s spremenljivo obrestno mero	Kredit s fiksno obrestno mero	Kredit s kombinirano obrestno mero
Obrestna mera	6-mesečni EURIBOR (3,877%)* + 1,45%	3,90%	3,20% (prvih 36 mesecev) 6-mesečni EURIBOR (3,877%)* + 1,45% (po 36 mesecih)
Začetna mesečna obveznost	542,52 EUR	480,58 EUR	451,73 EUR
Mesečna obveznost po 36 mesecih (pri kreditu s kombinirano obrestno mero)			529,84 EUR
Stroški odobritve kredita	750,00 EUR	750,00 EUR	750,00 EUR
Skupni stroški kredita	51.528,63 EUR	36.670,57 EUR	45.667,67 EUR
Skupni znesek, ki ga mora plačati potrošnik	131.528,63 EUR	116.670,57 EUR	125.667,67 EUR
Efektivna obrestna mera	5,63%	4,14%	4,93%

* Upoštevana je vrednost 6-mesečnega EURIBOR-ja, ki je po metodi T-2 veljala na 1. dan v mesecu, v katerem so bile pripravljene te splošne informacije.

Efektivna obrestna mera je izračunana na datum črpanja 29.1.2024 in se lahko spremeni, če se spremenijo podatki v izračunu. Skupni znesek za plačilo vključuje: odplačilo glavnice, obresti, strošek odobritve, interkalarni obresti in strošek vodenja Udobnega računa za čas trajanja kredita. Spremenljiva obrestna mera je sestavljena iz 6-mesečnega EURIBOR-ja in fiksne pribitka. V kolikor je vrednost 6 mesečnega EURIBOR-ja negativna, se šteje, da znaša vrednost

0. Če je pri kombinirani obrestni meri spremenljiva obrestna mera nižja od fiksne obrestne mere, je EOM izračunana ob predpostavki, da bo obrestna mera ves čas trajanja kreditne pogodbe enaka fiksni obrestni meri. Skupni znesek za plačilo in skupni stroški kredita se lahko občutno povišajo v primeru povišanja spremenljive obrestne mere in/ali stroškov, ki so vključeni v izračun EOM. Višina obrestne mere je odvisna od dobe najetja kredita in je lahko tudi ugodnejša glede na poslovanje stranke z banko.

✓ Dodatni stroški, ki niso vključeni v skupne stroške kredita za potrošnika

V izračun skupnih stroškov **niso** vključeni stroški:

- stroški povezani z ustanovitvijo zastavne pravice (notarski stroški, stroški sodnih taks oz. morebitni drugi stroški povezani z ureditvijo zastavne pravice),
- stroški zavarovanja nepremičnine za nevarnost požara in elementarnih nesreč,
- stroški za potrošnika zaradi neizpolnjevanja obveznosti po kreditni pogodbi,
- stroški ureditve izbrisa zastavne pravice in
- stroški, ki dajalcu kredita niso znani oziroma ne morejo biti znani.

✓ Možnosti odplačila kredita za nepremičnino

Kredit za nepremičnino, ki se zavaruje z zastavno pravico na nepremičnini, s spremenljivo obrestno mero ali kombinirano obrestno mero, se lahko odplačuje v največ **360 mesečnih obrokih**, kredit s fiksno obrestno mero pa se lahko odplačuje v največ **240 mesečnih obrokih**. Strankam omogočamo anuitetni način odplačevanja.

✓ Jamstvo odplačila kredita za nepremičnino

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

✓ Predčasno odplačilo kredita

Kredit lahko potrošnik kadarkoli v celoti ali delno predčasno odplača. V primeru kredita s spremenljivo obrestno mero banka ne računa stroškov predčasnega odplačila. Pri kreditu s fiksno obrestno mero banka računa stroške predčasnega odplačila kredita v višini 1% od zneska predčasno odplačane glavnice, če potrošnik odplača kredit več kot eno leto pred končno dospelostjo kreditne pogodbe oz. 0,5% od zneska predčasno odplačane glavnice, če je do končne dospelosti eno leto ali manj. Nadomestilo se obračuna, če vsota predčasnih odplačil v zadnjih 12 mesecih presega 10.000 EUR. V primeru kredita s kombinirano obrestno mero lahko kreditjemalec v obdobju, ko je dogovorjena spremenljiva obrestna mera, poplača kredit brez stroškov predčasnega poplačila. Če kreditjemalec delno ali v celoti predčasno odplača kredit v času, ko je dogovorjena fiksna obrestna mera, banka zaračuna nadomestilo za predčasno odplačilo pod pogojem, da vsota predčasnih odplačil v 12 mesecih presega 10.000,00 EUR, in sicer v višini 1 % zneska predčasno odplačane glavnice, v kolikor kreditjemalec predčasno odplača kredit več kot eno leto pred končno zapadlostjo kredita oz. v višini 0,5 % zneska predčasno odplačane glavnice, v kolikor kreditjemalec predčasno odplača kredit eno leto ali manj kot eno leto pred končno zapadlostjo kredita, pri čemer nadomestilo ne sme presegati zneska obresti, ki bi jih kreditjemalec plačal v obdobju med predčasnim odplačilom in pogodbeno dogovorjeno končno zapadlostjo kredita.

✓ Cenitev nepremičnine

Za vse kredite za nepremičnino, ki so zavarovani z zastavno pravico na nepremičnini, je za odobritev financiranja potrebna cenitev nepremičnine. Cenitev nepremičnine, ki je namenjena za osebno uporabo in katere vrednost ne presega 500.000 EUR, uporabi posplošeno vrednost nepremičnine, ki je izkazana v evidencah o nepremičninah, ki jih vodi Geodetska uprava Republike Slovenije. Banka v tem primeru ne zaračuna stroškov cenitve. V kolikor stranka želi cenitev svoje nepremičnine izdelane skladno z veljavnimi mednarodnimi standardi, banka naroči zunanjo cenitev, ki jo stranka plača po vsakokratnem ceniku banke. V primeru zavarovanja kredita s poslovno nepremičnino ali v primeru nepremičnine za osebno uporabo z vrednostjo nad 500.000 EUR, banka na podlagi soglasja stranke naroči zunanjo cenitev, ki se plača po vsakokratnem ceniku banke.

✓ Sklenitev pogodb o pomožni storitvi

Za kritje škode na nepremičnini, na kateri je ustanovljena zastavna pravica za zavarovanje terjatev iz kreditne pogodbe, je potrebna sklenitev zavarovalne pogodbe za zavarovanje nevarnosti požara in elementarnih nesreč z zavarovalno vsoto v višini zavarovalne vrednosti nepremičnine. Potrošnik lahko sklene pogodbo o zavarovanju tudi pri ponudniku, ki ga izbere sam.

✓ Posledice neizpolnjevanja obveznosti iz kreditne pogodbe

Kreditna pogodba za nepremičnino je potrošniku na voljo posebej tudi brez odprtja transakcijskega računa s prenosom osebnega dohodka in brez zavarovanj imetnika kredita, vendar pod slabšimi pogoji kot v primeru paketne sklenitve.

Dajalec kredita lahko z enostransko izjavo odstopi od kreditne pogodbe za nepremičnino ali zahteva plačilo preostalih plačil pred njihovo zapadlostjo, če je potrošnik pri kreditnih pogodbah za nepremičnino v zamudi z dvema zaporednima plačiloma in z minimalno vrednostjo 3% preostalega zneska kredita.

Banka ima pravico kreditojemalcu zaračunati pogodbeno kazen, v kolikor le-ta ne zagotovi zavarovanja skladno s prvim odstavkom 13. točke teh informacij ali v kolikor ne izpolnjuje drugih pogodbeno dogovorjenih obveznosti povezanih z zavarovanjem, v rokih in na način dogovorjen s kreditno pogodbo.

Če v primeru paketne sklenitve kreditojemalec ne odpre ali zapre račun za izvajanje plačilnih transakcij ali ne prejema osebnih dohodkov na ta račun, lahko banka kreditojemalcu iz razloga nekorektnega poslovanja poviša obrestno mero v višini in na način dogovorjen s kreditno pogodbo ali odpove kreditno pogodbo.