

SPLOŠNE INFORMACIJE O KREDITNI POGODBI ZA NEPREMIČNINO

1. Dajalec kredita za nepremičnino

OTP banka, d. d.
Slovenska cesta 58, 1000 Ljubljana
Telefon: 080 17 70
E-pošta: info@otpbanka.si
Spletna stran: www.otpbanka.si

2. Namen uporabe kredita za nepremičnino

- za nakup ali obnovo stanovanjskih nepremičnin
- za gradnjo stanovanjskih nepremičnin – tudi za nadomestno gradnjo, nadzidavo, dozidavo ali pridobivanje potrebnih soglasij
- za nakup zemljišča in opremljanje (stavbnih) zemljišč
- za plačilo odškodnine za spremembo namembnosti kmetijskega zemljišča v stavbno zemljišče
- za poplačilo že najetih kreditov za navedene namene

3. Vrste zavarovanj kredita za nepremičnino

- Zastava stanovanjske nepremičnine na območju Republike Slovenije
- Plačilo zavarovalne premije
- Poroštvo kot dodatna oblika zavarovanja

Vsi lastniki/solastniki zastavljene nepremičnine nastopajo tudi kot solidarni poroki.

4. Odplačilna doba kredita

Odplačilna doba kredita je odvisna od vrste obrestne mere:

- **Spremenljiva obrestna mera:** največ do 30 let
- **Fiksna obrestna mera:** največ do 20 let

5. Vrste obrestnih mer in načini obrestovanja

- **Kredit s spremenljivo obrestno mero**

Spremenljiva obrestna mera kredita je enaka seštevku spremenljive referenčne obrestne mere (EURIBOR) in fiksnega pribitka, ki ostaja nespremenjen do izteka pogodbe. Če bi EURIBOR znašal manj kot 0,00%, za obdobje, ko je EURIBOR nižji od 0,00%, banka uporabi in obračuna pogodbene obresti po referenčni obrestni meri EURIBOR 0,00%, povečani za pribitek.

Pri spremenljivi obrestni meri se višina mesečne obveznosti lahko spremeni glede na spremembo EURIBOR-ja. V primeru povišanja referenčne obrestne mere, se posledično poviša tudi znesek mesečne obveznosti.

EURIBOR® je obrestna mera, po kateri lahko banke v EU in Evropskem združenju za prosto trgovino (EFTA) pridobijo sredstva na nezavarovanem denarnem trgu. EURIBOR® je ključna referenčna obrestna mera, skladna z Uredbo (EU) 2016/1011 Evropskega parlamenta in sveta z dne 8. junija 2016 o indeksih, ki se uporabljajo kot referenčne vrednosti v finančnih instrumentih in finančnih pogodbah ali za merjenje uspešnosti investicijskih skladov, in spremembi direktiv 2008/48/ES in 2014/17/EU ter Uredbe (EU) št. 596/2014.

Banka za obračun obresti uporablja 3-mesečni EURIBOR, ki se spreminja štirikrat letno, in sicer 1.1., 1.4., 1.7. in 1.10.. Uporabi se vrednost 3-mesečnega EURIBOR-ja na dan 31.3., 30.6.30.9. in 31.12.. Če je to nedelovni dan, se upošteva 3-mesečni EURIBOR, veljaven predhodni delovni dan.

- **Kredit s fiksno obrestno mero**

Fiksna (ali nespremenljiva) kreditna obrestna mera je obrestna mera, ki med trajanjem pogodbenega razmerja ostaja nespremenjena. To pomeni, da se banka (dajalec kredita) in potrošnik dogovorita za celotno obdobje trajanja kreditne pogodbe za eno samo kreditno obrestno mero.

Pri fiksni obrestni meri banka določi mesečno obveznost, ki je ves čas odplačevanja nespremenjena.

6. Reprezentativni primer kredita za nepremičnino

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

Kredit za nepremičnino 50.000 EUR in ročnostjo 20 let*:

Obrestna mera	Anuiteta (v EUR)	Skupni strošek kredita (v EUR)	Skupni znesek za plačilo (v EUR)	EOM
Spremenljiva*	303,81	24.305,55	74.305,55	4,33%
Fiksna	284,87	19.759,86	69.759,86	3,58%

Izračun je informativne narave (izračunan na dan 7.1.2025 ob predpostavki, da ima kreditojemalec sklenjen Komplet paket – mesečni stroški vodenja paketa 5,80 EUR ter brez stroškov morebitne cenitve) in je pripravljen na podlagi predpostavk, veljavnih na dan izdelave tega informativnega izračuna, ki se lahko spreminjajo, zato za banko ni zavezujoč.

**Banka kreditojemalca izrecno opozarja, da se v primeru spremenljive obrestne mere lahko ob spremembi referenčne obrestne mere Euribor spremeni skupna obrestna mera in anuiteta kredita, ki se lahko zviša ali zniža. V primeru dviga skupne obrestne mere se lahko skupen znesek kredita za odplačilo občutno poveča.*

Efektivna obrestna mera ali EOM je letna stopnja, ki odraža dejansko ceno kredita in se izračuna z upoštevanjem pogojev kredita, to je

skupnega zneska kredita, roka črpanja, roka vračila, števila mesečnih obveznosti, obrestne mere, stroškov odobritve, stroška cenitve vrednosti nepremičnine (kadar je cenitev potrebna za pridobitev kredita) in zavarovanja kredita ter stroškov vodenja osebnega/transakcijskega računa; njen izračun pa je kot informacija namenjen kreditojemalcu in za izpolnitev zahteve po izračunu EOM v skladu z zakonskimi določbami Zakona o potrošniških kreditih. Efektivna obrestna mera je informativne narave in se lahko spremeni, če se spremeni katera koli od postavk pri izračunu.

Skupni stroški kredita so vsi stroški, vključno z obrestmi, provizijami, davki in drugimi vrstami pristojbin, ki jih mora kreditojemalec plačati v zvezi s kreditno pogodbo in so banki znani, stroški, povezani s pomožnimi storitvami v zvezi s kreditno pogodbo, zlasti zavarovalne premije, članarine, takse in stroški drugih pogodb, sklenjenih z banko; v skupne stroške kredita se ne všttevajo notarski stroški, stroški sodnih taks, stroški izdaje izbrisnega dovoljenja in zavarovalne premije za zavarovanje blaga, katerega nakup se financira s kreditom.

Skupni znesek, ki ga mora plačati kreditojemalec, je vsota skupnega zneska kredita in skupnih stroškov kredita.

7. Kredit v tuji valuti

Banka kreditov v tuji valuti, kot jih opredeljuje Zakon o potrošniških kreditih (ZPotK-2), nima v ponudbi.

Za kredit v tuji valuti se skladno z ZPotK-2 šteje kreditna pogodba, kadar je kredit odobren in/ali 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
- ni valuta države članice, v kateri ima potrošnik ob sklenitvi kreditne pogodbe stalno prebivališče.

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

- notarski stroški in stroški sodnih taks za vknjižbo hipoteke v zemljiško knjigo,
- obresti in stroški, ki jih kreditojemalec plača zaradi neizpolnjevanja obveznosti po kreditni pogodbi,
- stroški življenjskega zavarovanja kreditojemalca,
- stroški zavarovanja zastavljenega premoženja pri zavarovalnici
- stroški, ki bi nastali zaradi sprememb kreditne pogodbe na željo kreditojemalca
- stroški izdaje izbrisne pobotnice in izbrisa hipoteke iz zemljiške knjige.

9. Možnosti odplačila kredita

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

Banka obračunava obresti na linearni način in jih pripiše mesečno. Banka pri obračunu obresti šteje dejansko število dni po koledarju, z upoštevanjem dejanskega števila dni v letu (K, 365/366).

Banka pri izračunu nove mesečne obveznosti upošteva nezapadlo glavnico, preostalo odplačilno dobo in takrat veljavni EURIBOR ter pribitek v skladu s pogodbo. Obveznost v novi višini zapade v plačilo zadnji dan v mesecu, ki sledi mesecu, v katerem je bil izdelan izračun nove mesečne obveznosti. Pri določanju višine mesečne obveznosti po anuitetnem načinu se leta vedno zaokroži navzgor, na najmanj dve decimalni mesti, pri čemer se poračun opravi z zadnjo izravnalno mesečno obveznostjo tako, da se odplačilo kredita izteče v pogodbenem roku.

10. 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.

Pri predčasnem odplačilu kredita banka lahko v skladu s Cenikom nadomesti in Zakonom o potrošniških kreditih zaračuna stroške. V primeru sklenitve aneksa h kreditni pogodbi zaradi delnega predčasnega odplačila se nadomestilo za spremembo kreditne pogodbe ne zaračuna.

11. Cenitev nepremičnine v primeru zavarovanja z zastavo nepremičnine

Za namen zavarovanja z zastavno pravico na nepremičnini je potrebna ocena tržne vrednosti nepremičnine, ki mora biti izvedena s strani ocenjevalca vrednosti, skladno s standardi ocenjevanja vrednosti. Banka ima za ta namen oblikovan in javno objavljen seznam ocenjevalcev vrednosti. Banka (dajalec kredita) pred sklenitvijo kreditne pogodbe za nepremičnino, ki je predmet zastave za zavarovanje terjatev banke po kreditni pogodbi, preveri, da je predmetna nepremičnina ocenjena v skladu z veljavnimi standardi ocenjevanja vrednosti.

12. Sklenitev pogodbe o pomožni storitvi

Sklenitev pogodbe o pomožni storitvi ni obvezna za pridobitev kredita za nepremičnino. Banka lahko od kreditojemalca zahteva, da za kritje škode na nepremičnini, na kateri je ustanovljena zastavna pravica za zavarovanje kreditne pogodbe, sklene zavarovalno pogodbo za zavarovanje nevarnosti požara in elementarnih nesreč z zavarovalno vsoto, ki ne presega višine zavarovalne vrednosti nepremičnine. Kreditojemalec lahko sklene pogodbo o pomožni storitvi tudi pri ponudniku, ki ni izbrani dajalec kredita.

13. Morebitne posledice neizpolnjevanja obveznosti iz kreditne pogodbe za nepremičnino

Banka lahko od kreditne pogodbe za nepremičnino odstopi z enostransko izjavo in zahteva plačilo preostalih obveznosti pred njihovo zapadlostjo v primeru, ko kreditojemalec zamuja s plačilom dveh zaporednih mesečnih obveznosti (anuiteta ali obrok) in z minimalno vrednostjo 3 % preostalega zneska kredita.

Neizpolnjevanje kreditnih obveznosti iz naslova kreditne pogodbe lahko privede do izgube zastavljene nepremičnine. Prav tako lahko poravnava obveznosti iz naslova kreditne pogodbe izven dogovorjenega roka plačila mesečne obveznosti (anuitete ali obroka) pripelje do zamud. V takem primeru se znesek zapadlih neplačanih obveznosti obrestuje po zakonski zamudni obrestni meri, nastanejo pa tudi dodatni stroški iz naslova opominjanja.

V kreditni pogodbi so poleg rednega odplačevanja obrokov tudi druge zaveze (obveznosti) kreditojemalca, zaradi neizpolnjevanja katerih lahko kreditodajalec odstopi od kreditne pogodbe. Obenem je kreditojemalec dolžan predmet financiranja ohranjati v primernem stanju in omogočiti ogled stanja predmeta financiranja ter upoštevati predpise (zavarovanje nepremičnin).

Kreditojemalec lahko od banke brezplačno pridobi vse informacije v zvezi z zamudo s plačili zapadlih

obveznosti iz kreditne pogodbe in pomoč pri izbiri najugodnejše rešitve zase.

Več informacij o morebitnih posledicah neizpolnjevanja obveznosti najdete v dokumentu

Politika ravnanja v primeru zamude s plačili zapadlih obveznosti.

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