

SPLOŠNE INFORMACIJE O KREDITNI POGODBI ZA NEPREMIČNINO

1. Dajalec kredita za nepremičnino

Nova KBM, d.d.
Ulica Vita Kraigherja 4, 2000 Maribor
Telefon: 080 17 70
E-pošta: info@nkbm.si
Spletna stran: www.nkbm.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 nepremičnin (nepremičnina se lahko nahaja tudi v drugi državi članici EU)
- plačilo zavarovalne premije pri zavarovalnici
- poroštvo
- ostale oblike zavarovanja

4. Trajanje kreditne pogodbe

- kredit za nepremičnino z zastavno pravico na nepremičnini – z ročnostjo največ do 31 let
- kredit za nepremičnino s plačilom zavarovalne premije pri zavarovalnici – z ročnostjo največ do 20 let
- kredit za nepremičnino s poroštvom – z ročnostjo največ do 10 let

5. Vrste obrestnih mer in načini obrestovanja

- Krediti s spremenljivo obrestno mero

Spremenljiva obrestna mera kredita je sestavljena kot vsota spremenljive referenčne obrestne mere (EURIBOR) in fiksnega pribitka, pri čemer negativna vrednost EURIBOR-ja ne vpliva na zmanjšanje kreditne obrestne mere, saj je hkrati dogovorjena minimalna kreditna obrestna mera v višini fiksnega pribitka.

EURIBOR je medbančna obrestna mera, po kateri si prvovrstne banke znotraj Evropske monetarne unije posojajo depozite v evrih za določeno obdobje. Vrednost EURIBOR-ja objavlja »European Money Markets Institute« vsak dan okoli 11. ure po centralnem evropskem času oziroma na morebiten drug način. Nova KBM d.d. nima vpliva na referenčno obrestno mero EURIBOR.

Banka ob sklenitvi pogodbe obrestuje kredit po spremenljivi obrestni meri, izračunani na osnovi referenčne obrestne mere, ki je 6-mesečni EURIBOR, in obrestnega pribitka. Kot osnova se uporabi 6-mesečni EURIBOR, veljaven na dan sklenitve kreditne pogodbe. Obrestni pribitek k referenčni obrestni meri na letni ravni je fiksni. EURIBOR se v času odplačila kredita spreminja 6-mesečno. Če je dan spremembe sobota, nedelja ali dela prost dan, se obrestna mera spremeni na prvi naslednji delovni dan. Ob spremembi referenčne obrestne mere se upošteva nova, na dan spremembe veljavna višina referenčne obrestne mere.

Obrestna mera se spreminja na zgoraj opisan način, pri čemer je obrestna mera lahko ob spremembi višja ali nižja od tiste na dan sklenitve kredita, kar posledično pomeni povišanje/znižanje mesečne obveznosti kredita.

- **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 oziroma za več kreditnih obrestnih mer za različna obdobja, pri čemer se za vsako posamezno obdobje uporablja fiksno določen odstotek.

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 60.000 EUR in z ročnostjo 10 let:

Obrestna mera	Skupni stroški kredita	Skupni znesek za plačilo	Efektivna obrestna mera
Spremenljiva	7.036,00 EUR	67.036,00 EUR	2,82 %
Fiksna	11.483,20 EUR	71.483,20 EUR	3,67 %

Izračun je informativne narave (izračunan na dan 24.04.2017) in je pripravljen na podlagi predpostavk, veljavnih na dan izdelave tega informativnega izračuna, ki se lahko spreminjajo, zato za banko ni zavezujoč.

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

- notarski stroški
- stroški cenitve nepremičnine
- obresti in stroški, ki jih kreditojemalec plača zaradi neizpolnjevanja obveznosti po kreditni pogodbi
- stroški življenjskega zavarovanja kreditjemalca
- stroški zavarovanja zastavljenega premoženja pri zavarovalnici

8. Možnosti odplačila kredita

Pri kreditni pogodbi za nepremičnino se glavnica in obresti kredita praviloma odplačujejo v mesečnih anuitetah. Pri nespremenljivi obrestni meri banka določi mesečno obveznost, ki je ves čas odplačevanja nespremenjena.

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. Banka pri izračunu nove mesečne obveznosti upošteva nezapadlo glavnico, preostalo odplačilno dobo in takrat objavljeni EURIBOR ter pribitek v skladu s pogodbo. Obveznost v novi višini zapade v plačilo katerikoli dan v mesecu. Pri določanju višine mesečne obveznosti po anuitetnem načinu se le-ta 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.

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 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 tekale 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 je banka (dajalec kredita) upravičena do pravičnega nadomestila morebitnih stroškov, ki so neposredno povezani s predčasnim odplačilom kredita, če se predčasno odplačilo izvede za obdobje, za katero je bila določena fiksna kreditna obrestna mera, pod pogojem, da vsota predčnih poplačil v 12 mesecih presega 10.000 EUR.

10. Cenitev nepremičnine v primeru zavarovanja z zastavo nepremičnine

Banka (dajalec kredita) pred sklenitvijo kreditne pogodbe za nepremičnino, katere terjatev je zavarovana z zastavno pravico na nepremičnini, preveri, da je predmetna nepremičnina ocenjena v skladu z veljavnimi mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti Odbora za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti.

Prav tako banka preveri, ali je cenitev izdelal neodvisni cenilec, ki ima potrebne kvalifikacije, znanje in izkušnje na področju ocenjevanja.

Za ocenjeno vrednost nepremičnine se lahko uporabi tudi posplošena tržna vrednost nepremičnine, ki jo vodi Geodetska uprava RS, določena na podlagi zakona, ki ureja množično vrednotenje nepremičnin.

11. Sklenitev pogodbe o pomožni storitvi

Sklenitev pogodbe o pomožni storitvi ni obvezna za pridobitev kredita za nepremičnino.

Banka lahko od kreditjemalca 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. Kreditjemalec lahko sklene pogodbo o pomožni storitvi tudi pri ponudniku, ki ni izbrani dajalec kredita.

12. 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 kreditjemalec 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) kreditjemalca, zaradi neizpolnjevanja katerih lahko kreditodajalec odstopi od kreditne pogodbe. Obenem je kreditjemalec dolžan predmet financiranja ohranjati v primernem stanju in omogočiti ogled stanja predmeta financiranja ter upoštevati predpise (zavarovanje nepremičnin).

Kreditjemalec 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](#).