

## 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
- z zastavo bančne vloge
- s kombinacijami zavarovanj

### 4. Odplačilna doba kredita

- največ do 31 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. Upošteva se dejanska vrednost EURIBOR-ja (v kolikor je EURIBOR negativen se upošteva negativna vrednost).

EURIBOR je medbančna referenčna obrestna mera, po kateri so prvovrstne banke znotraj Evropske monetarne unije pripravljene dati depozit v evrih drugi prvovrstni banki za določeno obdobje. Izračunava jo "European Money Markets Institute" (ali druga oseba, ki bi prevzela izračun referenčne obrestne mere), objavljajo pa jo za ta namen pooblaščen ponudniki storitev. Informacije o vsakokratni višini EURIBOR so objavljene na spletni strani banke in informacijskem sistemu Thomson Reuters.

Banka za obračun obresti uporablja EURIBOR za šestmesečne depozite, ki je objavljen dva delovna dneva pred prvim dnevom tistega koledarskega meseca, v katerem je bila sklenjena pogodba, po tem pa se za vsako naslednje šestmesečno obdobje uporabi EURIBOR, ki je objavljen dva delovna dneva pred pričetkom posameznega šestmesečnega obdobja, ki sledi. 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.

Pribitek k referenčni obrestni meri je fiksni in določen ob sklenitvi kreditne pogodbe ter se med trajanjem kreditne pogodbe ne spreminja.

#### • **Kreditni 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. Če v kreditni pogodbi niso določene vse kreditne obrestne mere, se šteje, da je kreditna obrestna mera fiksna za tista obdobja, za katera je bila določena izključno s fiksno določenim odstotkom, o katerem je bilo dogovorjeno ob sklenitvi kreditne pogodbe.

#### **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 ročnostjo **10 let**:

Obrestna mera	Skupni stroški kredita	Skupni znesek za plačilo	Efektivna obrestna mera
Spremenljiva	6.401,49 EUR	66.401,82 EUR	2,08 %
Fiksna	10.558,58 EUR	70.558,58 EUR	3,39 %

Izračun je informativne narave (izračunan na dan, 13.04.2018) 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 kreditodjemalec plača zaradi neizpolnjevanja obveznosti po kreditni pogodbi,
- stroški življenjskega zavarovanja kreditodjemalca,
- 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 v mesecu, ki sledi mesecu, v katerem je bil izdelan izračun nove mesečne obveznosti. 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 po kreditni pogodbi in predčasno odplača kredit s pripadajočimi obrestmi. V tem primeru je kreditodjemalec 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 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 predčasnih 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.

Za kreditne pogodbe za nepremičnine se za ocenjeno vrednost uporabi poročilo o oceni vrednosti nepremičnine, ki jo je izdelal ocenjevalec s seznama banke. Strošek poročila plača kreditojemalec v skladu s cenikom ocenjevalca. Izjemoma se lahko za kreditne pogodbe za nepremičnine do višine 20.000,00 EUR za ocenjeno vrednost nepremičnine uporabi 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 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.

## 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 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 v zvezi s tem 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](#).