

SPLOŠNE INFORMACIJE O KREDITNI POGODBI ZA NEPREMIČNINO:

DAJALEC KREDITA: GORENJSKA BANKA D.D., KRANJ, BLEIWEISOVA1, KRANJ

Nameni uporabe stanovanjskega kredita:

- nakup, gradnja oziroma za prenova stanovanj ali stanovanjskih hiš;
- nakup ali gradnja vikenda;
- pridobitev dokumentacije za gradnjo.

Možni načini odplačila kredita:

- v rednih mesečnih anuitetah, ki vam jih na podlagi podpisane upravno izplačilne prepovedi na plačo oz. pokojnino od plače odteguje podjetje, pri katerem ste zaposleni ali Zavod za pokojninsko in invalidsko zavarovanje, če ste upokojeni;
- kot komitent banke pa lahko stanovanjski kredit v rednih mesečnih anuitetah odplačujete tudi s trajnim nalogom z osebnega računa.
- Banka najkasneje ob zaključku koriščenja kredita določi novo višino anuitete z upoštevanjem koriščenega zneska kredita, morebitnih pripisanih interkalarnih obresti, odplačilne dobe in pogodbeno dogovorjene obrestne mere.

Doba odplačila za stanovanjski kredit:

<ul style="list-style-type: none">• do 20 let: max. 240 mesečnih obrokov	ob zavarovanju pri zavarovalnici, z zastavo nepremičnine ali s poroštvom fizičnih oseb
<ul style="list-style-type: none">• do 30 let: max. 360 mesečnih obrokov	za komitente banke, ki so mlajši od 40 let, najemajo stanovanjski kredit za gradnjo oziroma nakup stanovanjske hiše ali stanovanja, hkrati pa kredit zavarujejo z zastavo nepremičnine.

Višina kredita:

- Višina stanovanjskega kredita je odvisna od odplačilne sposobnosti kreditojemalca in načina zavarovanja kredita;
- Višina mesečne anuitete lahko ob sklenitvi kreditne pogodbe dosega do 55 odstotkov mesečne plače ali pokojnine oz. drugih rednih prilivov kreditojemalca;
- Če je stanovanjski kredit zavarovan z zastavo nepremičnin, mesečna anuiteta lahko doseže celo do 60 odstotkov plače/pokojnine;
- Ob upoštevanju vseh odtegljajev, vključno z odtegljajem za na novo odobreni stanovanjski kredit, vam mora ostati najmanj znesek v višini minimalne neto plače (po Zakonu o izvršbi in zavarovanju).

Oblike zavarovanja:

- vknjižba zastavne pravice na lastnih ali drugih nepremičninah, ki so zavarovane, in zavarovalne police, vinkulirane v korist banke;
- zavarovanje pri zavarovalnici;
- jamstvo najmanj dveh odplačilno sposobnih porokov;
- zastava sredstev in premičnin (npr. zlato, slike) pri Gorenjski banki.

Če banka ugotovi, da se je kakovost oz. obseg zavarovanja poslabšala glede na zavarovanje ob sklenitvi kreditne pogodbe in za banko zavarovanje ni več ustrezno, je kreditojemalec dolžan na prvi poziv banke urediti dodatno zavarovanje. V primeru, da se odločite za zavarovanje z zastavo nepremičnine, bo cenitev brezplačno naredila banka skladno s 45. členom Zakona o potrošniških kreditih.

Dokumentacija pri odobravanju stanovanjskega kredita:

Kredit vam odobrimo na osnovi podpisane Vloge za kredit, ki ji je priložena naslednja dokumentacija:

- dokazilo o višini plače ali pokojnine;
- podpisana upravno-izplačilna prepoved v dveh izvodih;
- gradbeno dovoljenje ali lokacijska informacija (pri prenovi) ali overjena kupoprodajna pogodba (pri nakupu);
- račun oz. predračun;
- zemljiškoknjižni izpisek ali dokument o lastništvu ali pravici uporabe;
- vinkulacijska izjava zavarovalnice, pri kateri je trenutno zavarovana zastavljena nepremičnina.

Kreditna obrestna mera

Obračun obresti:

Banka izračunava obresti na navadni (linearni) način z uporabo dekurzivnega obrestovanja. Obračun obresti je mesečen. V času odplačevanja kredita se obresti obračunavajo z upoštevanjem dejanskih dni v letu (koledarsko/365/366), pri čemer se prvi dan šteje, zadnji dan pa ne. Obresti se obračunajo vsakega zadnjega dne v koledarskem mesecu, prvič zadnjega dne v koledarskem mesecu, v katerem zapade prva mesečna anuiteta in se poravnajo v okviru mesečne anuitete.

a) Stanovanjski kredit s spremenljivo obrestno mero

Kreditna obrestna mera je spremenljiva ter je sestavljena iz seštevka 6-mesečnega euribora, objavljenega dva delovna dneva pred prvim dnevom koledarskega meseca, v katerem je sklenjena ta pogodba in obrestnega pribitka. Kreditna obrestna mera se spreminja glede na spremembo euribora vsakih šest mesecev od datuma sklenitve pogodbe; pri tem pa se za vsako naslednje šestmesečno obdobje uporabi euribor, ki je objavljen dva delovna dneva pred pričetkom posameznega šestmesečnega obdobja, ki sledi. V primeru negativne vrednosti 6-mesečnega euribora, je višina kreditne obrestne mere enaka višini obrestnega pribitka, določenega s to pogodbo. V odvisnosti od gibanja referenčne obrestne mere se spreminja tudi pogodbeno obrestna mera in s tem tudi mesečna obveznost za odplačilo kredita, ki se lahko tudi občutno poveča.

6-mesečni EURIBOR: medbančna referenčna obrestna mera, po kateri so izbrane banke znotraj euroobmočja pripravljene dati depozit drugi banki za obdobje šestih mesecev in ga objavi European Money market Institute po 11. uri CET. Več o EURIBOR na www.euribor-rates.eu.

b) Stanovanjski kredit z nominalno – fiksno obrestno mero

Letna kreditna obrestna mera je fiksna za celotno odplačilno obdobje. Lahko pa se poveča v skladu s pogodbenimi določili v primeru, da je bil kredit odobren pod posebnimi pogoji (npr. sklenitev dodatnih produktov), ki jih v času odplačevanja kredita potrošnik preneha uporabljati.

Primer a informativnega izračuna:

a) Stanovanjski kredit s fiksno obrestno mero:

Doba vračanja kredita	120 mesecev
Znesek kredita	50.000,00 EUR
Minimalna višina plače ali pokojnine	1.100,01 EUR
Višina mesečne obremenitve	478,20 EUR
Stroški odobritve kredita	490,00 EUR
Stroški zavarovanja kredita	dejanski stroški hipoteke
Interkalarne obresti	3,84 EUR
Letna efektivna obrestna mera	3,05 %
Fiksna letna obrestna mera	2,80 %
Skupni znesek kredita, ki ga plača kreditojemalec	57.883,64 EUR + dejanski stroški hipoteke

b) Stanovanjski kredit z referenčno obrestno mero:

Doba vračanja kredita	120 mesecev
Znesek kredita	50.000,00 EUR
Minimalna višina plače ali pokojnine	1.073,73 EUR
Višina mesečne obremenitve	460,07 EUR
Stroški odobritve kredita	490,00 EUR
Stroški vodenja kredita	0 EUR
Stroški zavarovanja kredita – plačilo zavar. premije	1.010,31 EUR
Interkalarne obresti	2,74 EUR
Letna efektivna obrestna mera	2,66 %
Obrestna mera	2,00 %
Obrestni pribitek	2,00 %
Referenčna obrestna mera	0,00 %
Skupni znesek kredita, ki ga plača kreditojemalec	56.714,84 EUR

V informativnem izračunu je upoštevana **referenčna – spremenljiva** obrestna mera. V odvisnosti od gibanja referenčne obrestne mere se spreminja pogodbeno obrestna mera in s tem tudi mesečna obveznost za odplačilo kredita, ki se lahko tudi občutno poveča.

6 mesečni EURIBOR: medbančna referenčna obrestna mera, po kateri so izbrane banke znotraj euroobmočja pripravljene dati depozit drugi banki za obdobje šestih mesecev in ga objavi European Money market Institute po 11. uri CET. Več o EURIBOR na www.euribor-rates.eu. V primeru negativne vrednosti referenčne obrestne mere, se pri izračunu kreditne obveznosti skladno s sklenjeno kreditno pogodbo upošteva vrednost v višini 0,00 o.t.

Obrestna mera informativnih izračunih

Obrestna mera v obeh izračunih veljata za vse komitente banke, ki poslujejo s plačilno kartico Activa MasterCard in z e-banko Link, oziroma se za vse to odločijo ob najemu kredita. V kolikor navedenih pogojev ne izpolnjujejo, je obrestni pribitek višji za 0,30 odstotne točke. Obrestna mera se zniža za 0,10 odstotne točke, če pred sklenitvijo kreditne pogodbe sklenejo tudi življenjsko ali rizično življenjsko zavarovanje pri Zavarovalnici Triglav.

V izračunu efektivne obrestne mere niso upoštevani morebitni stroški, nastali zaradi neizpolnjevanja pogodbenih obveznosti kreditojemalca. Efektivna obrestna mera je informativne narave in je izračunana v skladu z Zakonom o potrošniških kreditih. Izračun upošteva pogoje, veljavne na dan 28.02.2017.

Dodatni stroški, ki niso vključeni v skupne stroške:

Pri kreditu, zavarovanem z zastavo nepremičnine, v izračun efektivne obrestne mere niso vključeni:

- dejanski stroški hipoteke, kar pomeni stroški v zvezi z vknjižbo in izbrisom zastavne pravice, to so stroški notarskih storitev in stroški overitve izbrisne pobotnice ter stroški sodnih taks in se obračunajo v skladu z notarsko tarifo in jih kreditojemalec plača pri notarju. Stroške izdaje izbrisne pobotnice kreditojemalec plača banki po dokončnem odplačilu kredita v skladu z vsakokrat veljavno Tarifo nadomestil za storitve Gorenjske banke d.d., Kranj, kar ob odobritvi kredita znaša 29,00 EUR.
- stroški veljavne zavarovalne police za nepremičnino pri zavarovalnici, ki zajema vsaj osnovno požarno zavarovanje, skupaj z vinkulacijsko izjavo v korist banke, če je skladno z namenom kredita kreditojemalec dolžan ustanoviti zastavno pravico na nepremičnini;

Predčasno odplačilo kredita:

Kredit lahko v celoti ali delno predčasno odplačate. Banka vam lahko zaračuna stroške pri predčasnem odplačilu kredita le za kredit, za katerega je bila določena fiksna kreditna obrestna mera in je vsota predčasnih odplačil v 12 mesecih višja kot 10.000,00 eurov. Maksimalna višina nadomestila znaša 1 % zneska predčasno odplačane glavnice, če potrošnik predčasno odplača kredit več kot eno leto pred končno dospelostjo kreditne pogodbe. Če je do končne dospelosti kreditne pogodbe eno leto ali manj kot eno leto, nadomestilo ne sme presegati 0,5 % zneska predčasno odplačane glavnice. V primeru, da se boste odločili za predčasno odplačilo kredita, se obrnite na nas glede točne višine stroškov predčasnega odplačila.

Sklenitev pomožnih storitev:

- vinkulacija zavarovalne police, ki zajema vsaj osnovno požarno zavarovanje, v korist banke, če je skladno z namenom kredita kreditojemalec dolžan ustanoviti zastavno pravico na nepremičnini;
- sklenitev življenjskega zavarovanja (za stranko sklenitev ter pogodbe za najem stanovanjskega kredita ni obvezna);
- sklenitev pogodbe za elektronsko banko, za PK MC/AC (za stranko sklenitev ter pogodbe za najem stanovanjskega kredita ni obvezna)

Neizpolnjevanje obveznosti iz kreditne pogodbe za nepremičnino:

V primeru zamude s plačilom glavnice, dogovorjenih nadomestil in stroškov banka zaračuna zamudne obresti v višini, kot jih določa Zakon o predpisani obrestni meri zamudnih obresti in so ob izdaji te informacije 8,00 % letno ter se spreminjajo skladno z zadnjim objavljenim predpisom o višini predpisane obrestne mere zamudnih obresti v Uradnem listu Republike Slovenije. V primeru, da stopnja zakonskih zamudnih obresti ni več zakonsko določena, je kreditojemalec na zapadle in neporavnane obveznosti dolžan plačati zamudne obresti, obračunane po skupni obrestni meri po tej pogodbi, povečani za 70 %. Zamudne obresti se obračunavajo od zapadlega neplačanega

zneska glavnice, dogovorjenih nadomestil in stroškov. Roki za plačilo in način plačila zamudnih obresti so enaki kot roki plačila in načina obračuna drugih obresti po tej pogodbi. Banka najprej poravna stroške, nato obresti in končno glavnico. Kreditojemalec se obvezuje plačati banki tudi stroške, zaradi neizpolnjevanja obveznosti iz naslova kreditne pogodbe, ki na dan izdaje te informacije znašajo 4,85 EUR se lahko spreminjajo. Kreditojemalec lahko veljavno višino stroškov preveri v Tarifi nadomestil banke na predstavitvenih straneh banke.

Banka lahko z enostransko izjavo odstopi od kreditne pogodbe za nepremičnino ali zahteva plačilo preostalih plačil pred njihovo zapadlostjo, če je potrošnik pri kreditni pogodbi za nepremičnino v zamudi z dvema zaporednima plačiloma in z minimalno vrednostjo 3 % preostalega zneska kredita. Če potrošnik obrokov ne odplačuje redno, je v skrajnem primeru možna tudi zaplomba njegove nepremičnine.

Potrošnikom predlagamo, da se v primeru težav pri odplačevanju mesečnih obveznosti čim prej oglasi v banki, da poiščemo možne rešitve. Banka mu bo na zahtevo brezplačno zagotovila vse informacije v zvezi z zamudo s plačili zapadlih obveznosti iz kreditne pogodbe za nepremičnino in mu nudila pomoč pri izbiri zanj najugodnejše rešitve (npr. podaljšanje odplačilne dobe, moratorij na odplačilo ...)

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