

## SPLOŠNE INFORMACIJE O KREDITNI POGODBI ZA NEPREMIČNINO

**Dajalec kredita: Gorenjska banka d.d., Kranj, Bleiweisova1, Kranj**

### **Nameni uporabe stanovanjskega kredita:**

- nakup, gradnja oz. za prenavo 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.

### **Doba odplačila za stanovanjski kredit:**

do 20 let - max. 240 mesečnih obrokov	ob zavarovanju pri zavarovalnici, z zastavo nepremičnine ali s poroštvom fizičnih oseb
do 30 let – max. 360 mesečnih obrokov	ob zavarovanju z zastavo nepremičnine

### **Višina kredita:**

- Višina stanovanjskega kredita je odvisna od odplačilne sposobnosti kreditojemalca, odplačilne dobe in načina zavarovanja kredita;
- Višina mesečne anuitete praviloma lahko dosega do 50% rednih mesečnih dohodkov iz naslova dela.
- Ne glede na višino dohodka in status kreditojemalca, mora potrošniku po odplačilu vseh obveznosti iz naslova vseh kreditnih in leasing pogodb vsak mesec ostati najmanj znesek v višini, ki ga Banka Slovenije letno objavi in od 1.7.2023 znaša 745 EUR (minimalna kreditna sposobnost). Če potrošnik preživlja družinskega člana ali drugo osebo, ki jo mora preživljati po zakonu, mu mora ostati tudi znesek v višini prejemka, določenega za osebo, ki jo preživlja, po merilih, ki jih določa zakon, ki ureja socialno varstvene prejemke, za dodelitev denarne socialne pomoči.

### **Oblike zavarovanja:**

- vknjižba zastavne pravice na lastnih ali drugih nepremičninah, ki so zavarovane ter 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 zavarovanja z zastavo nepremičnine velja priporočilo, da vrednost LTV ne preseže 70% (v praksi to pomeni, da v primeru, da je vrednost zastavljene nepremičnine po cenitvenem poročilu 100.000,00 EUR, je maksimalna višina kredita 70.000,00 EUR).

Pri nakupu nepremičnine, katera se bo oddajala v najem, mora kreditojemalec zagotoviti vsaj 20% lastne udeležbe (gotovina oz. sredstva na računu).

## Dokumentacija pri odobranju stanovanjskega kredita:

Kredit 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;
- pravnomočno 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.
- v primeru, da se kreditojemalec odloči za zavarovanje z zastavo nepremičnine, tudi ustrezno cenitveno poročilo (v kolikor ga ne naroči banka) in energetska izkaznica.

## Kreditna obrestna mera:

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 z referenčno obrestno mero

Kreditna obrestna mera je referenčna ter je sestavljena iz šestevka 6-mesečnega euribora, objavljenega dva delovna dneva pred prvim dnevom koledarskega meseca, v katerem je sklenjena kreditna 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 kreditno pogodbo. V odvisnosti od gibanja referenčne obrestne mere se spreminja tudi pogodbeni 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](http://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.*

### 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.

## Primeri informativnega izračuna:

### I. Stanovanjski kredit s fiksno obrestno mero

Doba vračanja kredita	120 mesecev
Znesek kredita	50.000,00 EUR
Minimalna višina plače/pokojnine	1.230,12 EUR*
Višina mesečne obremenitve	485,12 EUR
Stroški odobritve kredita	600,00 EUR
Stroški zavarovanja kredita	Dejanski stroški zavarovanja z nepremičnino
Letna efektivna obrestna mera	3,76 %
Fiksna letna obrestna mera	3,10 %
Skupni znesek, ki ga plača kreditojemalec	59.773,82 EUR + dejanski stroški hipoteke

*\*brez upoštevanja vzdrževanih članov gospodinjstva in morebitnih drugih kreditnih bremenitev*

Izračun je informativni in velja za komitente banke (obstoječi komitenti in kreditojemalci, ki so pripravljene postati komitenti Gorenjske banke), ki prejema redne mesečne dohodke na osebni račun, sklenjen pri Gorenjski banki in so imetniki super ali top paketa ter sklenejo življenjsko ali DOM zavarovanje in pripeljejo dodatnega komitenta, ki bo na račun pri Gorenjski banki prejel redne mesečne prilive iz naslova dohodka. Izhodiščna obrestna mera oziroma obrestni pribitek je višji za 0,3 odstotne točke v primeru, da komitent ne želi biti imetnik enega od navedenih paketov banke. Dodatno se poveča za 0,1 odstotno točko za kreditnejemalce, ki ne sklenejo življenjskega/DOM zavarovanja ter pri kreditih z nespremenljivo obrestno

mero dodatno še povišanje za 0,1 odstotno točko v primeru, da ne pripeljejo dodatnega komitenta z rednimi prilivi. Kreditojemalcu, ki ob odobritvi ali med odplačevanjem kredita z Gorenjsko banko ne sodeluje, se izhodiščna obrestna mera poveča še za 1,0 odstotno točko.

## II. Stanovanjski kredit z referenčno obrestno mero

Doba vračanja kredita	120 mesecev
Znesek kredita	50.000,00 EUR
Minimalna višina plače/pokojnine	1.281,11 EUR*
Višina mesečne obremenitve	536,11 EUR
Stroški odobritve kredita	600,00 EUR
Stroški zavarovanja kredita – plačilo zavarovalne premije	1.087,24 EUR
Letna efektivna obrestna mera	6,50 %
Obrestni pribitek	1,400 %
Referenčna obrestna mera za kredit=6 mesečni Euribor	3,836 %
Skupni znesek, ki ga plača kreditojemalec	66.980,93 EUR

\*brez upoštevanja vzdrževanih članov gospodinjstva in morebitnih drugih kreditnih bremenitev

V informativnem izračunu je upoštevana referenčna obrestna mera 6 mesečni euribor, veljavni na prvi dan v mesecu/1.2.2024. 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. Podrobnejši opis določanja 6 mesečnega EURIBORa je razviden iz poglavja »Kreditna obrestna mera«.

Efektivna obrestna mera je informativne narave; izračun upošteva pogoje, veljavne na dan 31.1.2024.

V izračunu efektivne obrestne mere niso upoštevani morebitni stroški, nastali zaradi neizpolnjevanja pogodbenih obveznosti kreditojemalca.

Izračun je informativni in velja za komitente banke (obstoječi komitenti in kreditojemalci, ki so pripravljene postati komitenti Gorenjske banke), ki prejema redne mesečne dohodke na osebni račun, sklenjen pri Gorenjski banki in so imetniki super ali top paketa ter sklenejo življenjsko ali DOM zavarovanje. Izhodiščna obrestna mera oziroma obrestni pribitek je višji za 0,3 odstotne točke v primeru, da komitent ne želi biti imetnik enega od navedenih paketov banke. Dodatno se poveča za 0,1 odstotno točko za kreditojemalce, ki ne sklenejo življenjskega/DOM zavarovanja. Kreditojemalcu, ki ob odobritvi ali med odplačevanjem kredita z Gorenjsko banko ne sodeluje, se izhodiščna obrestna mera poveča še za 1,0 odstotno točko.

### 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 oz. Zakonom o sodnih taksah in jih kreditojemalec plača pri notarju. Stroške izdaje overjene 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 izdaji te informacije znaša 60,00 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.
- stroški priprave energetske izkaznice, v primeru zavarovanja kredita z nepremičnino.

### Predčasno odplačilo kredita:

Kredit lahko kreditojemalec v celoti ali delno predčasno odplača. Banka lahko kreditojemalcu 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, nadomestilo ne sme presegati 0,5 % zneska predčasno odplačane glavnice. V primeru, da se kreditojemalec odloči za predčasno odplačilo kredita, dobi informacije glede točne višine predčasnega odplačila na banki.

V primeru delnega predčasnega poplačila kredita pod pogojem sklenitve dodatka za skrajšanje pogodbene odplačilne dobe in/ali v primeru predčasnega celotnega poplačila kredita, je kreditojemalec upravičen do sorazmernega vračila stroškov kredita, ki so vključeni v izračun efektivne obrestne mere po tej pogodbi.

Ponazoritveni primer vračila stroškov v primeru predčasnega poplačila kreditov je razviden na predstavitvenih straneh Gorenjske banke na povezavi: [Vracilo-stroškov-ob-predcasnem-placilu-potrosniskega-ali-stanovanjskega-kredita.pdf \(gbkr.si\)](#)

Kreditojemalec ne more ponovno črpati predčasno odplačanih zneskov.

### **Sklenitev pomožnih storitev:**

Kreditojemalec sklene naslednje pomožne storitve v zvezi s kreditno pogodbo:

- a) 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;
- b) sklenitev življenjskega zavarovanja, zavarovanja za primer brezposelnosti, druge oblike zavarovanja (za stranko sklenitev te pogodbe za najem stanovanjskega kredita ni obvezna);
- c) sklenitev različnih paketnih računov v banki (za stranko sklenitev te pogodbe za najem stanovanjskega kredita ni obvezna)

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

### **Neizpolnjevanje obveznosti iz kreditne pogodbe za nepremičnino:**

V primeru zamude s plačilom glavnice, dogovorjenih nadomestil in stroškov, banka kreditojemalcu zaračuna zamudne obresti v višini, kot jih določa Zakon o predpisani obrestni meri zamudnih obresti in so ob izdaji te informacije 12,50 % 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 poravnava 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 5,22 EUR in se lahko spreminjajo. Vsakokrat veljavna višina stroškov je razvidna 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 kreditojemalec v zamudi z dvema zaporednima plačiloma in z minimalno vrednostjo 3 % preostalega zneska kredita. Če kreditojemalec redno ne odplačuje obrokov, je v skrajnem primeru možna tudi zaplomba njegove nepremičnine.

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

Podrobnejše informacije o zamudah in izvršbi so objavljene na predstavitvenih straneh banke in v poslovalnicah v »*Politiki ravnanja Gorenjske banke d.d., Kranj v primeru zamud s plačili zapadlih obveznosti po kreditni pogodbi za nepremičnino*«.

Kranj, februar 2024