GorenjskaBanka

V skladu z določili 39. člena Zakona o potrošniških kreditih (ZPotK-2) Gorenjska banka d.d., Kranj objavlja naslednje

Splošne informacije o kreditni pogodbi za nepremičnino

Dajalec kredita: Gorenjska banka d.d., Kranj, Bleiweisova cesta 1, 4000 Kranj, **e-naslov: info@gbkr.si; tel. št. 04 2084 312** (v nadaljevanju: banka)

Nameni uporabe kredita za nepremičnino:

> nakup, gradnja oz. prenova stanovanj ali stanovanjskih hiš;
> nakup ali gradnja vikenda;
> pridobitev dokumentacije za gradnjo;
> poplačilo dednih deležev;
> poplačilo drugega stanovanjskega kredita;
> ostali stanovanjski nameni.

Banka odobri tudi kreditno pogodbo za nepremičnino za **potrošniški namen** (npr. oprema stanovanja), ki ga zavarujete z zastavo stanovanjske nepremičnine. Tak kredit po vsakokrat veljavnem Zakonu o potrošniških kreditih pomeni sklenitev pogodbe za nepremičnino in po prejemu zavezujoče ponudbe ESIS imate 7 dni časa, da sprejmete ali zavrnete ponudbo. So pa obrestne mere za potrošniški namen praviloma višje od obrestnih mer za stanovanjski namen.

Kredit v tuji valuti

Kredit v tuji valuti je kreditna pogodba, pri kateri je kredit 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

> ki ni valuta države članice, v kateri ima potrošnik ob sklenitvi kreditne pogodbe stalno prebivališče.

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

Možni načini odplačila kredita:

Pri kreditni pogodbi za nepremičnino se glavnica in obresti kredita odplačujejo v mesečnih anuitetah. Znesek mesečne anuitete se določi na podlagi črpanega zneska kredita, odplačilne dobe in dogovorjene kreditne obrestne mere.

Pri kreditih s spremenljivo kreditno obrestno mero se znesek mesečne anuitete spremeni s spremembo (spremenljive) kreditne obrestne mere, in sicer se spremembi (spremenljive) kreditne obrestne mere prilagodi znesek prve naslednje mesečne anuitete po spremembi (spremenljive) kreditne obrestne mere. V primeru, da se (spremenljiva) kreditna obrestna mera poviša, se lahko poviša tudi znesek mesečne anuitete. Mesečna anuiteta zapade v plačilo vsak zadnji dan v mesecu. V primeru, da je dan zapadlosti mesečne anuitete nedelovni dan, se zapadlost te mesečne anuitete prestavi na zadnji predhodni delovni dan. Mesečne anuitete se plačujejo prek podpisane upravno izplačilne prepovedi na plačo oz. pokojnino ali z bremenitvijo osebnega računa (trajni nalog).

GorenjskaBanka

Doba odplačila za stanovanjski kredit:

do 20 let - največ 240 mesečnih anuitet	ob zavarovanju pri zavarovalnici, z zastavo nepremičnine ali s poroštvom fizičnih oseb
do 30 let – največ 360 mesečnih anuitet	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. V primeru, da potrošnik izkazuje višje mesečne življenjske stroške, se pri izračunu kreditne sposobnosti upošteva navedena višina življenjskih stroškov.

Oblike zavarovanja kredita za nepremičnino:

> vknjižba zastavne pravice na lastnih ali tujih nepremičninah, ki so vsaj požarno zavarovane ter zavarovalne police, vinkulirane v korist banke;

> zavarovanje s plačilom zavarovalne premije;

> jamstvo najmanj dveh odplačilno sposobnih solidarnih porokov.

V primeru zavarovanja z ustanovitvijo zastavne pravice na nepremičnini velja priporočilo, da razmerje med višino kredita in vrednostjo zastavljene nepremičnine ne preseže 70%.

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

Dokumentacija pri odobravanju stanovanjskega kredita:

Banka kredit odobri na podlagi 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;

GorenjskaBanka

> 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.

Način obrestovanja:

Kredit se lahko obrestuje s spremenljivo obrestno mero, ki je sestavljena iz seštevka 6 mesečnega Euribora in obrestnega pribitka, ali s fiksno obrestno mero.

a) Stanovanjski kredit **z referenčno obrestno mero (spremenljiva obrestna mera)**

Kreditna obrestna mera je referenčna ter je sestavljena iz seštevka 6-mesečnega Euribora, objavljenega dva delovna dneva pred prvim dnem 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 pogodbena obrestna mera in s tem tudi mesečna obveznost za odplačilo kredita, ki se lahko tudi **občutno poveča**. **Opozarjamo vas, da se pred tveganjem morebitnega povišanja kreditne obrestne mere in posledično možnega občutnega povišanja mesečne anuitete lahko zaščitite le tako, da izberete kredit s fiksno kreditno obrestno mero.**

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..

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.

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 v obdobje obrestovanja 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.

Primera informativnega izračuna:

I. Stanovanjski kredit s fiksno obrestno mero (zavarovanje s plačilom zavarovalne premije)

Doba vračanja kredita	60 mesecev
Znesek kredita	40.000,00 EUR
Višina mesečne obremenitve	724,1 EUR
Stroški odobritve kredita	600,00 EUR
Stroški zavarovanja kredita – zavarovalna premija	634,30 EUR
Letna efektivna obrestna mera	4,87 %*
Fiksna letna obrestna mera	3,30 % **
Skupni znesek, ki ga plača kreditojemalec	44.871,23 EUR

*v EOM so upoštevani tudi mesečni stroški vodenja osebnega računa v višini 3,19 EUR mesečno.

** do 31.12.2026 na spletni strani banke preverite še akcijsko ponudbo stanovanjskih kreditov s fiksno obrestno mero.

Izračun je informativni, pripravljen na podatkih redne ponudbe banke in velja za komitente banke (obstoječi komitenti in kreditojemalci, ki so pripravljeni postati komitenti Gorenjske banke), ki prejemajo redne mesečne dohodke na osebni račun, sklenjen pri Gorenjski banki ter kredit zavarujejo s plačilom zavarovalne premije. Kreditojemalcu, ki ob odobritvi ali med odplačevanjem kredita z Gorenjsko banko ne sodeluje, se obrestna mera poveča še za 1,0 odstotno točko.

II. Stanovanjski kredit s fiksno obrestno mero – zavarovanja z zastavo nepremičnine **(zastavna pravica na nepremičnini)**

Doba vračanja kredita	180 mesecev
Znesek kredita	90.000,00 EUR
Višina mesečne obremenitve	647,83 EUR
Stroški odobritve kredita	600 EUR
Stroški zavarovanja kredita – cenitev nepremičnine*	300 EUR
Letna efektivna obrestna mera**	3,89 %
Fiksna letna obrestna mera	3,60 % ***
Skupni znesek, ki ga plača kreditojemalec	117.781,98 EUR

*ocenjeni stroški cenitvenega poročila za stanovanje

** v EOM so upoštevani tudi mesečni stroški vodenja osebnega računa v višini 3,19 EUR mesečno.

***do 31.12.2026 oz. do preklica na spletni strani banke preverite še akcijsko ponudbo stanovanjskih kreditov s fiksno obrestno mero.

Izračun je informativni, pripravljen na podatkih redne ponudbe in velja za komitente banke (obstoječi komitenti in kreditojemalci, ki so pripravljeni postati komitenti Gorenjske banke), ki prejemajo redne mesečne dohodke na osebni račun, sklenjen pri Gorenjski banki, ter kredit zavarujejo z zastavo nepremičnine. Kreditojemalcu, ki ob odobritvi ali med odplačevanjem kredita z Gorenjsko banko ne sodeluje, se obrestna mera poveča za 1,0 odstotno točko.

III. Stanovanjski kredit z referenčno obrestno mero (zavarovanje s plačilom zavarovalne premije)

Doba vračanja kredita	120 mesecev
Znesek kredita	40.000,00 EUR
Višina mesečne obremenitve	416,54 EUR
Stroški odobritve kredita	600,00 EUR
Stroški zavarovanja kredita – plačilo zavarovalne premije	959,71 EUR
Letna efektivna obrestna mera	5,78 %*
Obrestni pribitek	1,50 %
Referenčna obrestna mera za kredit=6 mesečni Euribor	3,103 %
Skupni znesek, ki ga plača kreditojemalec	51.927,62 EUR

*v EOM so upoštevani tudi mesečni stroški vodenja osebnega računa v višini 3,19 EUR mesečno.

V informativnem izračunu je upoštevana referenčna obrestna mera 6 mesečni Euribor, veljavna na prvi dan v mesecu/1.10.2026. V odvisnosti od gibanja referenčne obrestne mere se spreminja pogodbena

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 »Način obrestovanja«.

Efektivna obrestna mera je informativne narave; izračun upošteva pogoje, veljavne na dan 7.10.2026 v primeru koriščenja kredita 31.107.2026 v celotnem znesku. 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 pripravljeni postati komitenti Gorenjske banke), ki prejemajo redne mesečne dohodke na osebni račun, sklenjen pri Gorenjski banki. Kreditojemalcu, ki ob odobritvi ali med odplačevanjem kredita z Gorenjsko banko ne sodeluje, se obrestni pribitek poveča za 1,0 odstotno točko.

I. IV. Stanovanjski kredit z referenčno obrestno mero – zavarovanja z zastavo nepremičnine **(zastavna pravica na nepremičnini)**

Doba vračanja kredita	120 mesecev
Znesek kredita	50.000,00 EUR
Višina mesečne obremenitve	520,68 EUR
Stroški odobritve kredita	600 EUR
Stroški zavarovanja kredita – cenitev nepremičnine*	300 EUR
Letna efektivna obrestna mera**	5,11 %
Obrestni pribitek	1,50 %
Referenčna obrestna mera za kredit=6 mesečni Euribor	3,103 %
Skupni znesek, ki ga plača kreditojemalec	63.464,18 EUR

*ocenjeni stroški cenitvenega poročila za stanovanje;

**v EOM so upoštevani tudi mesečni stroški vodenja osebnega računa v višini 3,19 EUR mesečno.

V informativnem izračunu je upoštevana referenčna obrestna mera 6 mesečni Euribor, veljavna na prvi dan v mesecu/1.10.2026. V odvisnosti od gibanja referenčne obrestne mere se spreminja pogodbena 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 »Način obrestovanja«.

Efektivna obrestna mera je informativne narave; izračun upošteva pogoje, veljavne na dan 7.10.2026 in za črpanja celotnega kredita zadnji dan v mesecu oktobru. 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 pripravljeni postati komitenti Gorenjske banke), ki prejemajo redne mesečne dohodke na osebni račun, sklenjen pri Gorenjski banki. Kreditojemalcu, ki ob odobritvi ali med odplačevanjem kredita z Gorenjsko banko ne sodeluje, se obrestni pribitek 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;

> obresti in stroški, ki jih kreditojemalec plača zaradi neizpolnjevanja obveznosti po kreditni pogodbi;

GorenjskaBanka

> stroški, ki bi nastali zaradi sprememb kreditne pogodbe na zahtevo kreditojemalca;

> 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 (praviloma je to strošek prodajalca nepremičnine).

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 sklenitve dodatka h kreditni pogodbi za skrajšanje odplačilne dobe ali znižanje mesečne obveznosti zaradi delnega predčasnega odplačila kredita, banka nadomestila za izvedeno spremembo ne zaračuna.

V primeru delnega predčasnega poplačila kredita pod pogojem sklenitve dodatka za skrajšanje pogodbene odplačilne dobe ali znižanja mesečne obveznosti 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-stroskov-ob-predcasnem-placilu-potrosniskega-ali-stanovanjskega-kredita.pdf (gbkr.si) Kreditojemalec ne more ponovno črpati predčasno odplačanih zneskov.

Cenitev nepremičnine v primeru zavarovanja

V primeru sklenitve kreditne pogodbe z zavarovanjem z zastavno pravico na nepremičnini, kreditojemalec banki ob oddaji vloge za pridobitev kredita na lastne stroške zagotovi in predloži cenitev nepremičnine, ki mora biti pripravljena v skladu z veljavnimi Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti. Pooblaščeni delavci v banki cenitev pregledajo, za kar banka ne zaračuna nobenih stroškov.

Sklenitev pomožnih storitev:

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

Kreditojemalec mora skleniti zavarovalno pogodbo za zavarovanje nevarnosti požara za kritje škode na nepremičnini, na kateri je ustanovljena zastavna pravica za zavarovanje terjatev iz kreditne pogodbe, zavarovalno polico vinkulirati v korist banke ter plačevati zavarovalno premijo celotno dobo trajanja kredita, pri čemer lahko zavarovalno pogodbo sklene pri ponudniku po svoji izbiri.

Kreditojemalec lahko sklene pomožne storitve v zvezi s kreditno pogodbe kot npr.:

a) sklenitev zavarovalne pogodbe, ki zajema vsaj osnovno požarno zavarovanje, 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)

in na ta način pridobi kredit pod ugodnejšimi pogoji.

V kolikor je kreditojemalec prejel znižano obrestno mero na podlagi sklenitve življenjskega zavarovanja, DOM zavarovanja ali drugega zavarovanja, ki ga je banka upoštevala pri izračunu ugodnejše obrestne mere, lahko banka ob ugotovitvi, da je bilo zavarovanje prekinjeno, ni bilo sklenjeno ali ga zavarovalnica ni sprejela, obrestno mero od naslednjega meseca poviša za višino koriščene ugodnosti.

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

Pravice potrošnika

Banka pri odobravanju kredita za stanovanjsko nepremičnino nikoli ne preverja zdravstvenega stanja kreditojemalca. Če se kreditojemalec odloči za sklenitev življenjskega zavarovanja kot pomožne storitve, pa v primeru prebolele bolezni lahko uveljavlja pravico do pozabe, kar zagotavlja enako obravnavo, kot če teh bolezni ne bi imel. Skladno z Zakonom o pravici oseb po prebolelem raku in določenih drugih boleznih do enakega dostopa do zavarovalnih in kreditnih produktov (ZPEDZKP) ima namreč potrošnik, ki sklepa kreditno pogodbo za nepremičnino, možnost uveljavljanja pravice do pozabe po preboleli bolezni. Pravico do pozabe lahko kreditojemalec uveljavlja na predpisanem obrazcu, ki ga brezplačno izda osebni zdravnik na posameznikovo zahtevo.

Kreditojemalec ima pravico kadar koli v celoti ali delno izpolniti svoje obveznosti po kreditni pogodbi. Potrošnik zahtevo za **delno ali celotno predčasno poplačilo** sporoči banki pisno ali osebno v poslovalnici banke. Banka brezplačno na izbranem nosilcu podatkov predstavi zmanjšanje obresti in drugih stroškov, ki nastanejo s celotnim ali delnim predčasnim odplačilom kredita in sporoči v kakšni višini so bili že odplačani glavnica, obresti in stroški ter kakšen je preostanek glavnice in skupni preostali dolg potrošnika. V primeru delnega predčasnega poplačila kredita ali v primeru predčasnega celotnega poplačila kredita je kreditojemalec upravičen do sorazmernega zmanjšanja skupnih stroškov kredita. Pri zmanjšanju skupnih stroškov kredita se upoštevajo vsi skupni stroški kredita, ki jih kreditojemalcu naloži banka v zvezi s kreditno pogodbo, ne glede na njihovo odvisnost od trajanja pogodbe, vključno s stroški, ki jih banka zaračuna v korist tretje osebe, v skladu z zakonom, ki ureja potrošniške kredite. Kreditojemalec ne more ponovno črpati predčasno odplačanih zneskov.

Kreditojemalec lahko **odstopi od kreditne pogodbe** brez navedbe razloga tudi, kadar je kredit že črpal, v štirinajstih dneh od dneva sklenitve kreditne pogodbe oz. od dneva, ko prejme informacijo o vseh pogojih najema kredita. Kreditojemalec mora o odstopu od kreditne pogodbe banko obvestiti z obvestilom pisno na papirju ali drugem izbranem trajnem nosilcu podatkov. Če banka kreditojemalcu ne posreduje pogodbenih pogojev in informacij v skladu z 41. členom Zakona o potrošniških kreditih, se rok za odstop od kreditne pogodbe ne glede na prejšnji odstavek izteče čez 12 mesecev in 14 dni od dneva sklenitve kreditne pogodbe. Rok za odstop od kreditne pogodbe pa se ne izteče, če banka kreditojemalca sploh ne obvesti o njegovi pravici do odstopa od kreditne pogodbe. Ob uveljavljanju pravice do odstopa od pogodbe po črpanju kredita mora kreditojemalec banki plačati glavnico in obresti, obračunane na to glavnico, in sicer od dneva, ko je bil kredit črpan, do dneva, ko je glavnica odplačana, brez odlašanja najpozneje v 30 dneh od dneva, ko je banki poslal obvestilo o odstopu. Obresti črpanega dela kredita se izračunajo na podlagi dogovorjene kreditne obrestne mere. Obresti se izračunajo na podlagi pogodbeno dogovorjene kreditne obrestne mere. Šteje se tudi, da je kreditojemalec odstopil od pogodbe, če ni izpolnil pogojev za koriščenje kredita v pogodbeno določenem roku.

Kreditojemalec ima pravico, da med trajanjem kreditne pogodbe na zahtevo brezplačno pridobi izračun stanja kredita v obliki amortizacijskega načrta, ki prikazuje dolgovane zneske in obdobja ter pogoje v zvezi s plačilom teh zneskov, razčlenitev vsakega odplačila s prikazom odplačila glavnice in obresti, izračunane na podlagi kreditne obrestne mere, ter morebitne dodatne stroške.

Kreditojemalec lahko s pisno pritožbo s priporočeno pošiljko, naslovljeno na banko, ugovarja zoper ravnanje banke v zvezi z izvrševanjem kreditne pogodbe. Če se kreditojemalec z odločitvijo o pritožbi ne strinja, ali če v dogovorjenem roku ne prejme odgovora banke na pritožbo, ima pravico pritožbo nasloviti na Združenje bank Slovenije - GIZ Ljubljana kot izvajalca postopka izvensodnega reševanja potrošniških sporov, Šubičeva 2, SI 1000 Ljubljana. tel.: +386 (0)1 24 29 700; faks: +386 (0)1 24 29 713, izvajalec.irps@zbs-giz.si. Če spora ni mogoče rešiti po mirni poti ali v postopku izvensodnega reševanja potrošniških sporov, je za odločanje pristojno stvarno pristojno sodišče v Republiki Sloveniji po sedežu banke, pri čemer ta določba ne izključuje pravice kreditojemalca (potrošnika), da sproži sodni postopek pred stvarno pristojnim sodiščem po svojem stalnem ali začasnem prebivališču v skladu s predpisi, ki

urejajo varstvo potrošnikov. Za presojo veljavnosti kreditne pogodbe ter za urejanje vseh pravic in obveznosti, ki izvirajo iz nje ali so z njo v zvezi, se uporablja pravo Republike Slovenije.

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 10,40 % 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 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 zaplemba 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, oktober 2026