

## **SPLOŠNE INFORMACIJE PRED SKLENITVIJO KREDITNE POGODBE ZA NEPREMIČNINO**

### **Dajalec kredita za nepremičnino:**

Delavska hranilnica d.d. Ljubljana, Miklošičeva 5, Ljubljana (v nadaljevanju: hranilnica).

### **Kreditni nameni**, ki jih hranilnica upošteva kot kriterij za pogodbo za nepremičnino:

- nakup, gradnja ali obnova stanovanjskih nepremičnin,
- nakup zemljišča in opremljanje (stavbnih) zemljišč,
- izplačilo dednih deležev in deležev ob razvezi na nepremičnini,
- pridobivanje dokumentacije za gradnjo ali obnovo nepremičnin,
- poplačilo drugih stanovanjskih kreditov,
- komunalno opremljanje zemljišč in pridobitev soglasij.

V primeru najema potrošniškega kredita, ki je zavarovan z nepremičnino, se le kredit lahko porabi za osebno potrošnjo

### **Oblike zavarovanja kredita za nepremičnino:**

- zavarovanje z zastavo stanovanjske nepremičnine na območju Republike Slovenije,
- poroštvo enega ali dveh porokov.

### **Možno obdobje trajanja stanovanjske kreditne pogodbe:**

Odplačilna doba kredita je odvisna od vrste obrestne mere:

- Spremenljiva obrestna mera: največ do 30 let,
- Fiksna obrestna mera: največ do 20 let.

### **Možno obdobje trajanja potrošniške kreditne pogodbe z zastavno pravico na stanovanjski nepremičnini:**

- Spremenljiva obrestna mera največ do 20 let.

### **Vrste obrestnih mer in način obrestovanja**

#### **Obračun obresti:**

Pri obračunu obresti hranilnica upošteva dejansko število dni po koledarju, z upoštevanjem dejanskega števila dni (365/366) v letu. Obresti se obračunavajo na linearen način z uporabo dekurzivnega obrestovanja. Redne obresti se obračunajo vsakega zadnjega dne v koledarskem mesecu, prvič zadnjega dne v koledarskem mesecu, v katerem zapade prva mesečna obveznost in se na dan obračuna pripišejo glavnici ter se poravnajo v okviru anuitete.

**Fiksna obrestna mera** je obrestna mera, ki ostane nespremenjena ves čas trajanja kreditne pogodbe in je izražena v nominalni vrednosti, zato je mesečna obveznost v celotnem obdobju odplačevanja kredita enaka.

**Spremenljiva obrestna mera** je sestavljena iz dveh delov: nespremenljivega pribitka in spremenljive vrednosti EURIBOR-ja pri čemer se uporablja dejanska vrednost EURIBOR-ja, ko je ta večja ali enaka 0 (nič), v kolikor pa je dejanska vrednost EURIBOR-ja negativna, pa se uporabi vrednost EURIBOR-ja 0 (nič) tako, da skupna obrestna mera ni nikoli nižja od obrestnega pribitka in nikoli višja od vsakokrat veljavne zakonsko predpisane obrestne mere zamudnih obresti.

**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 vsakokrat pooblaščen ponudniki storitev. Vrednost EURIBOR-ja se torej oblikuje na medbančnem trgu in hranilnica nanj nima vpliva. Hranilnica uporablja 6M EURIBOR veljaven prvi dan v tekočem mesecu. Višina obrestne mere EURIBOR prilagodi vsakega 01.01. in 01.07. v letu, pri čemer hranilnica uporabi vsakokratni EURIBOR objavljen dva delovna dneva pred navedenima datumoma.

Kot hranilnica smo vas dolžni opozoriti, **da v daljšem obdobju odplačevanja kredita lahko pride do večjih sprememb v višini referenčne obrestne mere (EURIBOR), s tem pa tudi do izrazitega povišanja mesečne obveznosti.** V primeru drastičnega povišanja EURIBOR-ja vas slednje lahko pripelje v položaj, ko morda ne boste več imeli na voljo dovolj rednih sredstev za nemoteno odplačevanje mesečnih obveznosti. Zato vas pri najemu kredita s spremenljivo obrestno opozarjamo na dodatna tveganja.

### Reprezentativni primer izračuna

#### Informativni izračun za stanovanjski kredit s spremenljivo obrestno mero

Skupni znesek kredita	100.000,00 €
Doba kredita	240 mesecev
Skupna obrestna mera	6M EURIBOR + 1,40 %
Mesečna anuiteta	570,50 €
Stroški odobritve	500,00 €
Stroški zavarovanja	dejanski stroški zavarovanja z nepremičnino
Stroški vodenja kredita	2,90 € /mesečno
Skupni stroški kredita	37.420,00 €
Skupni znesek kredita, ki ga mora plačati potrošnik	137.420,00 €
Skupna EOM	3,42 %

Izračun upošteva pogoje, veljavne na dan **01.10.2022**. Pri izračunu obrestne mere se uporablja 6 mesečni EURIBOR, ki je določen na prvi delovni dan v mesecu, v katerem je pripravljen ta informativni izračun, in velja ves mesec. Obrestna mera v informativnem izračunu velja za vse komitente hranilnice, ki so imetniki enostavnega, naprednega ali brezskrbnega paketa - osebnega računa z rednimi prilivi, oziroma se za njega odločijo ob najemu kredita.

Hranilnica kreditojemalca izrecno opozarja, da se v primeru spremenljive obrestne mere lahko ob spremembi referenčne obrestne mere EURIBOR spremeni skupna obrestna mera in anuiteta kredita, ki se lahko zviša ali zniža. V primeru dviga skupne obrestne mere se lahko skupen znesek kredita za odplačilo občutno poveča.

### **Informativni izračun za stanovanjski kredit zavarovan s hipoteko s fiksno obrestno mero**

Skupni znesek kredita	100.000,00 €
Doba	240 mesecev
Fiksna obrestna mera	3,60 %
Mesečna anuiteta	588,01 €
Stroški odobritve	580,00 €
Stroški zavarovanja	dejanski stroški zavarovanja z nepremičnino
Stroški vodenja kredita	2,90 € /mesečno
Skupni stroški kredita	41.662,40 €
Skupni znesek kredita, ki ga mora plačati potrošnik	141.622,40 €
Skupna EOM	3,78 %

Izračun upošteva pogoje, veljavne na dan **01.10.2022**. Ta izračun je zgolj informativne narave in je pripravljen na podlagi predpostavk, veljavnih na dan izdelave tega informativnega izračuna, ki se lahko spreminjajo, zato za hranilnico ni zavezujoč. Obrestna mera v informativnem izračunu velja za vse komitente hranilnice, ki so imetniki enostavnega, naprednega ali brezskrbnega paketa - osebnega računa z rednimi prilivi, oziroma se za njega odločijo ob najemu kredita.

**Skupni stroški kredita** so vsi stroški, vključno z obrestmi, provizijami, davki in drugimi vrstami pristojbin, ki jih mora kreditojemalec plačati v zvezi s kreditno pogodbo in so hranilnici znani, stroški, povezani s pomožnimi storitvami v zvezi s kreditno pogodbo, zlasti zavarovalne premije, članarine, takse in stroški drugih pogodb, sklenjenih s hranilnico; v skupne stroške kredita se ne všttevajo notarski stroški in zavarovalne premije za zavarovanje blaga, katerega nakup se financira s kreditom. Ker je obrestna mera za redne obresti po tej pogodbi spremenljiva, izračun skupnih stroškov kredita temelji na predpostavki, da obrestna mera ostane enaka začetni višini do končne zapadlosti kredita po tej pogodbi. V primeru spremenljive obrestne mere izračun skupnih stroškov kredita temelji na predpostavki, da obrestna mera ostane enaka začetni višini do končne zapadlosti kredita po tej pogodbi.

**Efektivna obrestna mera ali EOM** je letna stopnja, ki odraža dejansko ceno denarja in se izračuna z upoštevanjem pogojev kredita, to je skupnega zneska kredita, roka črpanja, roka vračila, števila mesečnih obveznosti in skupnih stroškov kredita. Njen izračun je namenjen kot informacija kreditojemalcu ob sklenitvi pogodbe in je pripravljen na podlagi naslednjih predpostavk:

- skupni znesek kredita je v celoti črpan na dan sklenitve pogodbe,
- obrestna mera in skupni stroški kredita, ki vplivajo na izračun efektivne obrestne mere
- ostanejo enaki začetni višini do končne zapadlosti kredita po tej pogodbi.

**Stroški, ki obstajajo in niso zajeti v izračun efektivne obrestne mere v zgornjih primerih:**

- stroški, povezani z ustanovitvijo zastavne pravice za zavarovanje kredita, kot so notarski stroški, stroški sodnih taks, stroški za izdajo izbrisne pobotnice in izbrisa hipoteke iz zemljiške knjige
- obresti in stroški, ki bi jih kreditojemalec plačal zaradi neizpolnjevanja svojih obveznosti po tej pogodbi (na primer zamudne obresti, obresti za nekorektno poslovanje, stroški upravljanja z zapadlimi neplačanimi terjatvami, stroški opominjanja in stroški sodnega uveljavljanja terjatev hranilnice, vključno z odvetniškimi stroški in podobno)
- stroški vodenja osebnega računa, ker hranilnici ni poznano kateri paketni osebni račun oz. vrsto osebnega računa potrošnik ima oz. ga ima namen odpreti
- stroški življenjskega zavarovanja kreditojemalca, ki so navedeni v ponudbi zavarovanca ali na Potrdilu o sklenjenem življenjskem zavarovanju
- stroški zavarovanja zastavljenega premoženja pri zavarovalnici
- stroški, ki bi nastali zaradi sprememb kreditne pogodbe na željo kreditojemalca.

**Možnosti odplačila kredita za nepremičnino**

Mesečna obveznost se odplačuje na anuitetni način z možnostjo do 360 mesecev. Anuitetni način odplačevanja pomeni odplačevanje, pri katerem kreditojemalec mesečne obveznosti odplačuje v enotnem znesku, iz katerega se najprej pokrijejo morebitni stroški vodenja, obresti za obdobje med dvema obračunoma obresti, ostanek zneska pa pomeni razdolžnino, za katero se dejansko zmanjša glavnica kredita.

Pri določanju višine mesečne obveznosti po anuitetnem načinu v primeru spremenljive obrestne mere se le ta vedno zaokroži navzgor, na najmanj dve decimalni mesti, pri čemer se poračun opravi z zadnjo izravnalno anuiteto tako, da se odplačilo kredita izteče v pogodbenem roku.

**Pogoji povezani s predčasnim odplačilom kredita za nepremičnino**

Kreditojemalec ima pravico, da kadarkoli predčasno v celoti ali delno izpolni svoje obveznosti po kreditni pogodbi. V tem primeru je upravičen do zmanjšanja skupnih stroškov kredita v delu, ki ga sestavljajo obresti in stroški preostalega obdobja trajanja pogodbe, tako da se od zneska sedanje vrednosti obveznosti predčasnega plačila (diskontirane) kredita odšteje sedanja vrednost (valorizirana) pogodbenih obresti, vključno z morebitnimi stroški, ki bi tekle od dneva predčasnega

plačila do dneva zapadlosti plačila po pogodbi, če so bili pogodbene obresti in stroški za to obdobje že obračunani in zajeti v plačila, ki jih je plačal kreditojemalec.

#### **a) Fiksna obrestna mera**

Hranilnica kreditojemalcu zaračuna stroške pri predčasnem delnem ali celotnem odplačilu kredita, za katerega je bila določena fiksna kreditna obrestna mera. Pri predčasnem delnem ali celotnem odplačilu kredita znaša nadomestilo za predčasno vračilo kredita 1 % od zneska predčasno odplačane glavnice. V primeru, da je do končne dospelosti kreditne pogodbe eno leto ali manj kot eno leto, znaša nadomestilo za predčasno vračilo kredita 0,5 % od zneska predčasno odplačane glavnice. V primeru, da vsota predčasnih odplačil v 12 mesecih ne presega 10.000 evrov, se nadomestilo za predčasno vračilo kredita ne obračuna. Nadomestilo za predčasno vračilo kredita ne more biti višje od zneska obresti, ki bi jih kreditojemalec plačal v obdobju med predčasnim vračilom kredita in končno zapadlostjo kredita po tej pogodbi.

#### **b) Spremenljiva obrestna mera**

Hranilnica ni upravičena do nadomestila za predčasno odplačilo kredita.

#### **Cenitev nepremičnine**

Za namen zavarovanja z zastavno pravico na nepremičnini je potrebna ocena tržne vrednosti nepremičnine, ki mora biti izvedena s strani ocenjevalca vrednosti, skladno s standardi ocenjevanja vrednosti. Hranilnica ima v ta namen objavljen seznam izvajalcev na povezavi <https://www.delavska-hranilnica.si/osebne-finance/financiranje> oziroma neodvisnih cenilcev vrednosti. Hranilnica pred sklenitvijo kreditne pogodbe za nepremičnino, ki je predmet zastave za zavarovanje terjatev hranilnice po kreditni pogodbi, preveri, da je predmetna nepremičnina ocenjena v skladu z veljavnimi standardi ocenjevanja vrednosti. Strošek cenitve bremeni kreditojemalca.

#### **Sklenitev pogodbe o pomožni storitvi**

Sklenitev pogodbe o pomožni storitvi ni obvezna za pridobitev kredita za nepremičnino. Za kritje škode na nepremičnini, na kateri je ustanovljena zastavna pravica za zavarovanje terjatev iz kreditne pogodbe, je potrebna sklenitev zavarovalne pogodbe za zavarovanje nevarnosti požara in elementarnih nesreč z zavarovalno vsoto v višini zavarovalne vrednosti nepremičnine. Sklenitev pogodbe o pomožni storitvi ni obvezna za pridobitev kredita za nepremičnino, potrošnik lahko sklene pogodbo o zavarovanju tudi pri ponudniku, ki ga izbere sam.

Kreditna pogodba za nepremičnino je potrošniku na voljo posebej tudi brez odprtja osebnega računa s prenosom osebnega dohodka imetnika kredita, vendar pod slabšimi pogoji.

#### **Opozorilo o morebitnih posledicah neizpolnjevanja obveznosti iz kreditne pogodbe**

Potrošnik je dolžan od vsake zapadle in neporavnane obveznosti po tej pogodbi, za čas, ko je s plačilom v zamudi, hranilnici plačati zakonite zamudne obresti. Hranilnica bo potrošniku od vsake zapadle in neporavnane obveznosti po tej pogodbi (razen od obresti) mesečno za nazaj obračunavala zamudne obresti, in sicer za čas od dneva zamude do dneva plačila. Zamudne obresti se obračunajo na linearni način. Zakonska zamudna obrestna mera je predpisana z Zakonom o predpisani obrestni meri zamudnih obresti ter se spreminja skladno z zadnjim objavljenim predpisom o višini predpisane obrestne mere zamudnih obresti v Uradnem listu Republike Slovenije.

Hranilnica ima pravico odstopiti od pogodbe in zahtevati takojšnje vračilo kredita pred zapadlostjo z vsemi obrestmi in drugimi stroški oz. zahtevati izvršbo na zastavljeno nepremičnino, če potrošnik oz. solidarni porok zamudi s plačilom dveh zaporednih mesečnih anuitet in z minimalno vrednostjo 3 %

preostalega zneska kredita. Neizpolnjevanje kreditnih obveznosti iz naslova kreditne pogodbe lahko privede do izgube zastavljene nepremičnine.

V kreditni pogodbi so poleg rednega odplačevanja obrokov tudi druge zaveze (obveznosti) kreditojemalca, zaradi neizpolnjevanja katerih lahko hranilnica odstopi od kreditne pogodbe.

Hranilnica predlaga, da se kreditojemalec v primeru težav pri odplačevanju mesečnih obveznosti, o tem čim prej seznaní hranilnico s ciljem iskanja najugodnejše rešitve za kreditojemalca. Hranilnica 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...). Več informacij o morebitnih posledicah neizpolnjevanja obveznosti najdete v dokumentu Politika ravnanja v primeru zamude s plačili zapadlih obveznosti.

Hranilnica opozarja kreditojemalca, da izpolnjevanje Splošnih pogojev za sklenitev kreditne pogodbe za nepremičnino še ne pomeni, da je kreditojemalec zmožen odplačati celoten znesek kredita po Kreditni pogodbi.

V Ljubljani, 1. 10. 2022