

Splošne informacije o kreditni pogodbi za nepremičnino

Dajalec kredita / banka:

N Banka d.d.

Dunajska 128 A

1000 Ljubljana

Davčna številka: SI41561767

Namen porabe kredita za nepremičnino:

- **stanovanjski kredit:** nakup nepremičnine, obnova nepremičnine, gradnja, izplačilo solastnikov, zakonskega partnerja ali dedičev nepremičnine, poplačilo obstoječih stanovanjskih kreditov. Kredit se lahko, na podlagi odločitve pristojnega organa banke, delno izplača tudi na transakcijski račun kreditojemalca,
- **potrošniški kredit:** izplačilo kredita na transakcijski račun, poplačilo obstoječih kreditov, namenska poraba.

Možno obdobje trajanja kreditne pogodbe:

- **stanovanjski kredit zavarovan z zastavno pravico na nepremičnini** do 360 mesecev,
- **stanovanjski kredit zavarovan pri zavarovalnici** do 240 mesecev,
- **potrošniški kredit zavarovan z zastavno pravico na nepremičnini** do 240 mesecev.

Oblike zavarovanja kredita v odvisnosti od odplačilne dobe in namena porabe sredstev kredita:

- **stanovanjski kredit z odplačilno dobo do 360 mesecev**, zavarovan z zastavno pravico na nepremičnini,
- **stanovanjski kredit z odplačilno dobo do 240 mesecev**, zavarovan pri zavarovalnici,
- **potrošniški kredit z odplačilno dobo do 240 mesecev**, zavarovan z zastavno pravico na nepremičnini.

Vsi (so)lastniki nepremičnine morajo h kreditnemu razmerju pristopiti vsaj kot solidarni poroki. Pri kreditu zavarovanem z zastavno pravico na nepremičnini se običajno lahko sklepa ena kreditna pogodba, pri čemer lahko na kreditni pogodbi nastopi več so-kreditojemalcev ali porokov.

Vrsta obrestne mere - opis značilnosti fiksne, kombinirane in variabilne obrestne mere, ter s tem povezanih posledic za potrošnika

V odvisnosti od odplačilne dobe in zavarovanja kredita:

- **Stanovanjski kredit, zavarovan z zastavno pravico na nepremičnini** se lahko obrestuje s spremenljivo/variabilno ali kombinirano obrestno mero za dobo odplačila do 360 mesecev ali fiksno obrestno mero za dobo odplačila do 120 mesecev.
- **Stanovanjski kredit, zavarovan pri zavarovalnici** se lahko obrestuje s spremenljivo/variabilno ali kombinirano obrestno mero za dobo odplačila do 240 mesecev ali fiksno obrestno mero za dobo odplačila do 120 mesecev.
- **Potrošniški kredit zavarovan z zastavno pravico na nepremičnini** se obrestuje s spremenljivo/variabilno obrestno mero obrestuje za dobo odplačila do 240 mesecev ali fiksno obrestno mero za dobo odplačila do 120 mesecev.

Spremenljiva obrestna mera je sestavljena iz nespremenljivega pribitka in spremenljive vrednosti 6 mesečnega EURIBOR-ja. Spremenljiva obrestna mera in posledično višina mesečne anuitete se lahko tekom odplačilne dobe kredita spremenita (zvišata ali znižata), kadar se spremeni vrednost referenčne obrestne mere EURIBOR. Obrestno tveganje nastane v obdobju, ko se vrednost EURIBOR povečuje. Zaradi morebitnega zvišanja vrednosti EURIBOR-ja, ter posledično zvišanja mesečne obveznosti tekom odplačilne dobe kredita, se lahko zgodi, da povečanje mesečne obveznosti ogrozi plačilno sposobnost kreditojemalca (obrestno tveganje).

Obrestna mera, po kateri se obrestuje kredit, v nobenem primeru ne bo nižja od fiksne pribitka, saj pri izračunih skupne letne obrestne mere v primeru negativnih vrednosti EURIBOR-ja banka upošteva vrednost 0,00 %.

EURIBOR* se ugotavlja dva bančna delovna dneva pred začetkom posameznega obrestnega obdobja (metoda T-2, Vir: Evropska bančna zveza (European Banking Federation)) in se spreminja prvi dan posameznega obrestnega obdobja. Ob odobritvi kredita se upošteva vrednost EURIBOR-ja,

ki je po metodi T-2 veljala na prvi dan v mesecu v katerem je bil kredit odobren, oz. se v primeru negativnega EURIBOR-ja zanj upošteva vrednost 0,00 %.

EURIBOR se v sklenjenih kreditnih pogodbah spreminja 1. januarja in 1. julija v letu. Banka lahko spremeni anuiteto kredita vsakega 1. januarja in 1. julija v letu.

*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.

Pri kreditu s fiksno obrestno mero obrestna mera ostane nespremenjena ves čas trajanja kreditne pogodbe in zato je tudi mesečna obveznost v celotnem obdobju odplačevanja kredita enaka. Z izbiro kredita s fiksno obrestno mero se izognete obrestnemu tveganju ter preprečite, da bi se obrestna mera in posledično mesečna obveznost kadarkoli v času odplačevanja kredita zvišali ali tudi znižali.

Kredit s kombinirano kreditno obrestno mero se obresti v času trajanja kreditne pogodbe obračunavajo po dveh kreditnih obrestnih merah, in sicer:

- V dogovorjenem začetnem obdobju (prvih 10 let) se obresti obračunavajo po fiksni kreditni obrestni meri.
- V nadaljnjem obdobju do odplačila kredita se obresti obračunavajo po spremenljivi kreditni obrestni meri. Spremenljiva obrestna mera je sestavljena iz nespremenljivega pribitka in spremenljive vrednosti 6 mesečnega Euribor-ja. Obrestna mera, po kateri se obrestuje kredit, v nobenem primeru ne bo nižja od fiksnega pribitka, saj pri izračunih skupne letne obrestne mere v primeru negativne vrednosti 6 mesečnega Euribor-ja banka upošteva vrednost 0,00 %. Ob odobritvi kredita se upošteva vrednost Euribor-ja, ki je po metodi T-2 veljala na 1. dan v mesecu, v katerem je bil kredit odobren oz. se v primeru negativnega Euribor-ja zanj upošteva vrednost 0,00 %. Ob spremembi obrestne mere iz fiksne v spremenljivo obrestno mero se bo upoštevala tista vrednost Euribor, ki bo po metodi T-2 veljala na 1. dan v mesecu, v katerem bo izvedena sprememba oz. se v primeru negativnega EURIBOR-ja zanj upošteva vrednost 0,00 %. V primeru dviga Euriborja se skupni znesek, ki ga mora plačati kreditjemalec, lahko občutno poveča. Euribor se v obdobju obračunavanja obresti po spremenljivi obrestni meri spreminja 01.01. in 01.07. v letu. Banka lahko spremeni anuiteto kredita vsakega 01.01. in 01.07. v letu.

Banka obračunava obresti v rokih in na način določen v Sklepu o obrestnih merah banke. Banka pri obračunu obresti upošteva načelo K, 360, kar pomeni, da upošteva dejansko število dni v mesecu in 360 dni za leto. Krediti z uporabljenim načinom štetja časa, ob nespremenjenih drugih pogojih posla, so dražji kot krediti pri katerih se uporablja način štetja z upoštevanjem dejanskega števila dni v letu (K, 365/366). Za obračun obresti šteje prvi dan obračunskega obdobja, zadnji dan pa ne.

Ali so na voljo tudi krediti v tuji valuti?

Banka ne nudi kreditov v tuji valuti kot jih opredeljuje Zakon o potrošniških kreditih ZPotK- 2.

Reprezentativni primer skupnega zneska kredita, skupnih stroškov kredita, skupnega zneska, ki ga mora plačati potrošnik in EOM:

Stanovanjski kredit zavarovan z zastavno pravico na nepremičnini:

	Kredit z variabilno obrestno mero	Kredit s fiksno obrestno mero	Kredit s kombinirano obrestno mero
Znesek kredita	100.000,00 EUR	70.000,00 EUR	100.000 EUR
Odplačilna doba	240 mesecev	120 mesecev	360 mesecev
Obrestna mera	6 mesečni Euribor + 2,20%	2,90%	- Fiksna 2,60% (prvih 10 let) - 6 mesečni Euribor + 2,30%*
Mesečna anuiteta	515,41 EUR	672,70 EUR	400,34 EUR (prvih 10 let) 389,43 EUR (nadaljnjih 20 let)
Strošek odobritve	700,00 EUR	490,00 EUR	700 EUR
EOM	2,30 % p.a.	3,10 % p.a.	2,69%
Skupni stroški kredita	24.398,33 EUR	11.343,55 EUR	42.203,82 EUR
Skupni znesek ki ga mora plačati potrošnik	124.398,33 EUR	81.343,55 EUR	142.203,82 EUR

*Obrestna mera nadaljnjih 20 let

Stanovanjski kredit zavarovan pri zavarovalnici:

	Kredit z variabilno obrestno mero	Kredit s fiksno obrestno mero	Kredit s kombinirano obrestno mero
Znesek kredita	30.000,00 EUR	20.000,00 EUR	30.000 EUR
Odplačilna doba	120 mesecev	120 mesecev	240 mesecev
Obrestna mera	6 mesečni Euribor + 2,10%	2,90%	- Fiksna 2,60% (prvih 10 let) - 6 mesečni Euribor + 2,20%*
Mesečna anuiteta	277,39 EUR	192,20 EUR	160,44 EUR (prvih 10 let) 157,37 EUR (nadaljnjih 10 let)
Strošek odobritve	210 EUR	160 EUR	210 EUR
Zavarovalna premija	582,51 EUR	364,41 EUR	823,74 EUR
EOM	2,69 % p.a.	3,51 % p.a.	3,03%
Skupni stroški kredita	4.078,83 EUR	3.588,37 EUR	9.169,91 EUR
Skupni znesek, ki ga mora plačati potrošnik	34.078,83 EUR	23.588,37 EUR	39.169,91 EUR

*Obrestna mera nadaljnjih 10 let

Potrošniški kredit zavarovan z zastavno pravico na nepremičnini:

	Kredit z variabilno obrestno mero	Kredit s fiksno obrestno mero	Kredit s kombinirano obrestno mero
Znesek kredita	50.000,00 EUR	30.000 EUR	Ni na voljo
Odplačilna doba	180 mesecev	120 mesecev	Ni na voljo
Obrestna mera	6 mesečni Euribor + 4,75%	5,50%	Ni na voljo
Mesečna anuiteta	388,92 EUR	325,58 EUR	Ni na voljo
Strošek odobritve	700,00 EUR	450,00 EUR	Ni na voljo
EOM	5,08% p.a.	5,99%	Ni na voljo
Skupni stroški kredita	20.704,87 EUR	9.519,46 EUR	Ni na voljo
Skupni znesek ki ga mora plačati potrošnik	70.704,87 EUR	39.519,46	Ni na voljo

Izračuni veljajo na dan 31.03.2022

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, obrestne mere, stroškov odobritve in zavarovanja kredita; njen izračun pa je kot informacija namenjen kreditorejalcu in za izpolnitev zahteve po izračunu EOM v skladu z zakonskimi določbami Zakona o potrošniških kreditih.

Izračun **efektivne obrestne mere** ali EOM je informativne narave in velja na dan izdelave tega izračuna. Izračun EOM se lahko spremeni, če se spremeni katerakoli predpostavka, ki vpliva na njegov izračun. Pogoji za odobritev kredita in povezani stroški pomožnih storitev niso vključeni v izračun EOM, saj teh stroškov na dan izdelave tega informativnega izračuna ni možno določiti vnaprej. Cene posameznih bančnih produktov in storitev so razvidne v vsakokrat veljavni Tarifi nadomestil za storitve N Banke d.d. Tarifa nadomestil je potrošniku na voljo v poslovnih prostorih banke in na spletni strani banke www.nbanka.si. Izračunu kredita je pripravljen za za komitentata banke, pri čemer se upošteva, da je stranka imetnik vsaj enega transakcijskega računa na katerega prejema redne prilive iz naslova iz naslova osebnega dohodka, za čas trajanja kreditne pogodbe. Strošek vodenja transakcijskega računa je odvisen od vrste transakcijskega računa.

V skladu s priporočili Združenja bank Slovenije in Banke Slovenije o načinu obračunavanja obresti za posle s prebivalstvom smo pri predračunavanju anuitet uporabili linearen izračun obresti ob predpostavki štetja dni in sicer 30 dni za mesec in 360 za leto (načelo 30,360). N Banka d.d. za sklenjene kreditne posle pri obračunu obresti upošteva načelo K/360, kar pomeni, da upošteva dejansko število dni v mesecu in 360 dni za leto. Krediti z uporabljenim načinom štetja časa, ob

nespremenjenih drugih pogojih posla, so dražji kot krediti pri katerih se uporablja način štetja z upoštevanjem dejanskega števila dni v letu (K, 365, 366). Za obračun obresti šteje prvi dan obračunskega obdobja zadnji dan pa ne.

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 banki znani, stroški, povezani s pomožnimi storitvami v zvezi s kreditno pogodbo, zlasti zavarovalne premije, članarine, takse in stroški drugih pogodb, sklenjenih z banko; če je sklenitev dodatne pogodbe o storitvah obvezna za pridobitev kredita ali tako določajo splošni pogoji, pod katerimi dajalec kredita kredit trži; stroški cenitve nepremičnin, kadar je cenitev potrebna za pridobitev kredita in je strošek cenitve banki poznan; v skupne stroške kredita se ne všttevajo notarski stroški in zavarovalne premije za zavarovanje blaga, katerega nakup se financira s kreditom, stroški in takse za vpis nepremičnine v zemljiško knjigo in stroški, ki jih potrošnik plača zaradi neizpolnjevanja obveznosti, določenih v kreditni pogodbi..

Skupni znesek, ki ga mora plačati kreditojemalec je seštevek skupnega zneska kredita ter skupnih stroškov kredita.

Morebitni dodatni stroški kredita za nepremičnino, ki niso vključeni v skupne stroške kredita in jih je treba plačati v povezavi s kreditno pogodbo za nepremičnino:

- stroški, ki jih kreditojemalec plača zaradi neizpolnjevanja pogodbenih obveznosti (zamudne obresti, stroški opominov ipd.),
- notarski ali sodni stroški za vzpostavitev hipotekarnega zavarovanja,
- strošek za 4. in vsako naslednje črpanje kredita,
- strošek izdaje namere o izdaji izbrisne pobotnice, izbrisnega dovoljenja ali vknjižbenega dovoljenja,
- strošek cenitve nepremičnine,
- stroški premoženjskega zavarovanja zastavljene nepremičnine,
- dajatve in stroški, ki jih mora kreditojemalec plačati pri nakupu blaga ali storitev ne glede na to, ali gre za kreditno ali gotovinsko transakcijo.

Kreditojemalec plača navedene stroške v primeru nastanka posameznega dogodka. Stroški, ki jih zaračunava banka, se zaračunajo v višini, ki jo določa veljavna Tarifa nadomestil za storitve banke. Višina ostalih stroškov, ki jih ne zaračunava banka ampak izvajalec posamezne storitve, pa je skladna s splošnimi pogoji, ceniki oz. drugimi akti izvajalca teh storitev.

Možnost odplačila kredita za nepremičnino, vključno s številom, pogostostjo in višino rednih plačil

Kreditojemalec bo kredit odplačeval z mesečnimi anuitetami, ki zapadejo v plačilo zadnjega dne v mesecu. Višina mesečne anuitete se določi na podlagi izkoriščenega zneska glavnice, odplačilne dobe kredita in pogodbene obrestne mere.

Višina mesečne anuitete se v času odplačevanja kredita lahko spremeni zaradi spremembe vrednosti 6 - mesečnega EURIBOR-ja. Pri določitvi nove mesečne anuitete banka upošteva nezapadlo glavnico, preostalo odplačilno dobo kredita in takrat veljavno obrestno mero.

Pogoji povezani s predčasnim odplačilom kredita

Kreditojemalec lahko kadar koli v celoti ali delno predčasno odplača obveznosti po kreditni pogodbi, brez dodatnih stroškov. V tem primeru je upravičen do zmanjšanja skupnih stroškov kredita v delu, ki ga sestavljajo obresti in stroški preostalega obdobja trajanja pogodbe. Tako se od zneska sedanje vrednosti obveznosti predčasnega odplačila (diskontirane) kredita odšteje sedanja vrednost (valorizirana) pogodbenih obresti, vključno z morebitnimi stroški, ki bi tekle od dneva predčasnega odplačila do dneva zapadlosti plačila po pogodbi, če so bili pogodbene obveznosti in stroški za to obdobje že obračunani in zajeti v plačila, ki jih je plačal kreditojemalec.

V primeru predčasnega vračila kredita kreditojemalec ni upravičen do povračila stroškov, ki jih je banka zaračunala ob odobritvi kredita, vključno s stroški zavarovanja kredita.

Celotno ali delno poplačilo kredita mora kreditojemalec banki pisno najaviti (neposredno po elektronski pošti na naslov: info@nbanka.si ali po pošti na sedež banke). V pisni najavi delnega predčasnega

odplačila obveznosti po kreditni pogodbi mora kreditojemalec banki obvezno podati jasno zahtevo oziroma navodilo glede odplačila kredita po izvedenem delnem poplačilu (ali se z delnim predčasnim odplačilom zniža mesečna anuiteta ali se skrajša odplačilna doba). Banka na podlagi upoštevanja pisne zahteve kreditojemalca izvede delno predčasno poplačilo ter kreditojemalca pisno obvesti o izvedbi. Kreditojemalcu pošlje tudi nov amortizacijski načrt. Spremenjen način odplačila kredita stopi v veljavo v naslednjem mesecu po izvedenem delnem predčasnem odplačilu obveznosti po kreditni pogodbi.

Ali je potrebna cenitev nepremičnine, kdo je odgovoren za izvedbo ceniťve in ali ima potrošnik s tem kakšne stroške?

Banka je v skladu z Zakonom o potrošniških kreditih pred sklenitvijo kreditne pogodbe za nepremičnino, katere terjatev je zavarovana z zastavno pravico na nepremičnini, dolžna zagotoviti, da je predmetna nepremičnina ocenjena v skladu z veljavnimi standardi ocenjevanja vrednosti Odbora za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti.

Banka nepremičnino oceni na podlagi vrednosti izkazane v evidencah o nepremičninah, ki jih vodi Geodetska uprava Republike Slovenije ali na podlagi ceniťve, ki jo izdelata pooblašćeni cenilec Slovenskega inštituta za revizijo. O vrsti ceniťve odloća banka.

Strošek izdelave ceniťve ustreznega cenilca nosi stranka in ga poravna neposredno izvajalcu storitve. Ceniťve ob predložitvi banki ne sme biti starejša od enega leta.

Ali je obvezna sklenitev pogodbe o pomožni storitvi, da bi potrošnik dobil kredit za nepremičnino ali bi ga dobil pod pogoji, pod katerimi se kredit trži? Obvestilo, da potrošnik sme skleniti pogodbo o pomožni storitvi tudi pri ponudniku, ki ni izbran za dajalca kredita.

Sklenitev pogodbe o pomožni storitvi ni obvezna, da bi potrošnik dobil kredit za nepremičnino, razen, če je kreditna pogodba za nepremičnino zavarovana z zastavno pravico na nepremičnini. V tem primeru mora kreditojemalec, v kolikor še nima sklenjene ustrezne zavarovalne pogodbe, zagotoviti zavarovanje nepremičnine za nevarnost požara, potresa in izliva vode z zavarovalno vsoto, ki ne presega višine zavarovalne vrednosti nepremičnine. Kreditojemalec je dolžan polico premoženjskega zavarovanja vinkulirati v korist banke, banki dostaviti fotokopijo zavarovalne police in original vinkulacijo v korist banke. Tekom dobe kredita mora redno poravnavati zavarovalne premije iz naslova zavarovalne police za zavarovanje nepremičnine.

Sklenitev pogodbe o pomožni storitvi je lahko obvezna, da bi potrošnik dobil kredit za nepremičnino pod pogoji, pod katerimi se kredit trži, če je tako navedeno v Sklepu o obrestnih merah banke in/ali v Tarifi nadomestil za storitve banke.

Potrošnik sme skleniti pogodbo o pomožni storitvi tudi pri ponudniku, ki ni izbrani dajalec kredita.

Splošno obvestilo

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

Opozorilo glede posledic neizpolnjevanja obveznosti iz kreditne pogodbe za nepremičnino

Kreditojemalec ter morebitni solidarni porok in plaćnik, ki ne poravnata zapadlih obveznosti iz sklenjene kreditne pogodbe iz naslova glavnice, provizije in vseh morebitnih stroškov, sta dolžna za čas od dneva nastanka zamude do dneva poravnave, plaćati zakonite zamudne obresti. Zakonite zamudne obresti se spreminjajo v skladu z zakonom in so objavljene v Uradnem listu Republike Slovenije.

Od vložitve zahtevka pri sodišću za plaćilo obresti tećejo od zapadlih neplaćanih obresti zakonite zamudne obresti.

Kreditojemalec ter morebitni solidarni porok in plaćnik sta dolžna plaćati tudi vse stroške, vključno s stroški opominov, ki nastanejo zaradi nerednega odplaćevanja kredita.

Banka v primeru zapadlih obveznosti iz kreditne pogodbe prične z opominjevalnim postopkom. K plačilu lahko pozove morebitne poroke in izterja dolg z unovčenjem danega zavarovanja ter posledično tudi z izvršilnim postopkom na nepremičnini

Banka ima pravico enostransko odstopiti od sklenjene kreditne pogodbe in zahtevati vračilo vsega dolga z obrestmi in stroški vred pred potekom roka za vračilo, če je kreditojemalec oziroma morebitni solidarni porok v zamudi z dvema zaporednima plačiloma in z minimalno vrednostjo 3% preostalega zneska kredita.

Pred odstopom od kreditne pogodbe banka kreditojemalcu na papirju ali drugem trajnem nosilcu podatkov določi primeren dodatni rok za plačilo zapadlih obveznosti, ki ne sme biti krajši od 15 dni. Banka lahko odstopi od kreditne pogodbe, če kreditojemalec ne plača zapadlih obveznosti v tem dodatnem roku.

V Ljubljani, 31.03.2022