

Splošne informacije o kreditni pogodbi za nepremičnino

1. Dajalec kredita za nepremičnino

Nova Ljubljanska banka d.d., Ljubljana
Trg republike 2, 1520 Ljubljana
Tel.: 01 476 39 00, 01 477 20 00
E-pošta: info@nlb.si
Spletna stran: www.nlb.si

2. Nameni porabe kredita za nepremičnino

- za nakup, gradnjo ali obnovo stanovanjskih nepremičnin,
- za izplačilo dednih deležev in deležev ob razvezi,
- za pridobivanje dokumentacije za gradnjo ali obnovo nepremičnin,
- za poplačilo drugih manj ugodnih stanovanjskih kreditov.

3. Vrste zavarovanja kredita za nepremičnino

- brez zavarovanja (s stroškom ocene tveganja),
- zastava denarnih sredstev,
- poroštvo dveh porokov,
- zavarovanje z zastavo nepremičnine.

4. Trajanje kreditne pogodbe za nepremičnino

- do 240 mesecev – brez zavarovanja in zavarovanje z drugimi vrstami zavarovanja,
- do 360 mesecev - zavarovanje z zastavo nepremičnine.

5. Vrste obrestnih mer in način obrestovanja

Obračun obresti: Banka obračunava obresti po navadni metodi, na dekurzivni način, za dejansko število pretečenih dni (s tem, da se v izračunu pretečenih dni upošteva dan, na katerega je bil kredit prvič črpan; dan, ko je kredit v celoti poplačan, pa ne) in z upoštevanjem leta s 365. oz. s 366. dnevi. 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 mesečne obveznosti.

- **spremenljiva (sestavljena) obrestna mera** je obrestna mera, sestavljena iz spremenljive referenčne obrestne mere EURIBOR in fiksne pribitke.

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. Informacije o vsakokratni višini EURIBOR so objavljene na spletni strani banke in informacijskem sistemu Thomson Reuters.

Banka za obračun obresti uporablja EURIBOR za šestmesečne depozite, ki je objavljen dva delovna dneva pred prvim dnevom tistega koledarskega meseca, v katerem je bila sklenjena pogodba, po tem pa se za vsako naslednje šestmesečno obdobje uporabi EURIBOR, ki je objavljen dva delovna dneva pred pričetkom posameznega šestmesečnega obdobja, ki sledi. Obrestna mera se spreminja na zgoraj opisan način, pri čemer je obrestna mera lahko ob spremembi višja ali nižja od tiste na dan sklenitve te pogodbe, kar posledično pomeni povišanje/znižanje mesečne obveznosti kredita. Uporablja se 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).

Pribitek k referenčni obrestni meri je fiksni in določen ob sklenitvi kreditne pogodbe ter se med trajanjem kreditne pogodbe ne spreminja.

- **Nespremenljiva obrestna mera** je obrestna mera, ki ostane nespremenjena ves čas trajanja kreditne pogodbe in je izražena v nominalni vrednosti.

6. Kredit v tuji valuti v skladu z Zakonom o potrošniških kreditih

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

Za kredit v tuji valuti se skladno z ZPotK-2 šteje 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
- ni valuta države članice, v kateri ima potrošnik ob sklenitvi kreditne pogodbe stalno prebivališče.

7. Reprezentativni primer izračuna

7.1. Z nespremenljivo obrestno mero

Skupni znesek kredita	50.000,00 EUR
Število obrokov in odplačilna doba kredita	120 mesecev (10 let)
Začetna mesečna obveznost	482,80 EUR
Stroški odobritve	750,00 EUR
Stroški zavarovanja	dejanski stroški zavarovanja z nepremičnino
Interkalarne obresti	77,96 EUR
Skupni stroški kredita	8.767,41 EUR
Efektivna obrestna mera	3,37 %
Skupni znesek, ki ga mora plačati kreditojemalec	58.767,41 EUR

Izračun upošteva pogoje, veljavne na dan 13.03.2017. Pri izračunu je bila uporabljena nespremenljiva letna obrestna mera 3,00%, ki velja za komitente banke. Obrestna mera je lahko nižja v primeru sklenitve življenjskega zavarovanja NLB Vita. 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 banko ni zavezujoč.

7.2. S spremenljivo obrestno mero

Skupni znesek kredita	50.000,00 EUR
Število obrokov in odplačilna doba kredita	120 mesecev (10 let)
Začetna mesečna obveznost	469,08 EUR
Stroški odobritve kredita s cenitvijo ene nepremičnine	750,00 EUR
Stroški zavarovanja	dejanski stroški zavarovanja z nepremičnino
Interkalarne obresti	62,39 EUR
Skupni stroški kredita	7.104,10 EUR
Efektivna obrestna mera	2,75 %
Skupni znesek, ki ga mora plačati kreditojemalec	57.104,10 EUR

Izračun upošteva pogoje, veljavne na dan 13.03.2017. Pri izračunu je bila uporabljena spremenljiva obrestna mera 6 mesečni Euribor + pribitek 2,40 %, kar znaša 2,40 % nominalno letno. 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. Vrednost 6 mesečnega Euriborja znaša 0,00 % (marec 2017). Za potrebe izračuna se uporablja vrednost 6 mesečnega Euriborja zaokrožena na dve decimalni mesti.

Obrestna mera je lahko nižja v primeru sklenitve življenjskega zavarovanja NLB Vita. 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 banko ni zavezujoč.

Kot banka, ki želi s svojimi strankami vedno imeti čim bolj pregledno in korektno poslovanje, 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.

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; 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.

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.

Spremembe zgoraj navedenih predpostavk bi vplivale na višino EOM.

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,
- 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 banke, vključno z odvetniškimi stroški in podobno),
- stroški življenjskega zavarovanja kreditojemalca, ki so navedeni v ponudbi zavarovanca ali na Potrdilu o sklenjenem življenjskem zavarovanju,
- stroški zavarovanja zastavljenega premoženja pri zavarovalnici;

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

Mesečna obveznost je obveznost kreditojemalca pri kreditni pogodbi za nepremičnino iz naslova vračila kredita in plačila obresti, ki jo banka izračuna najkasneje prvega dne v koledarskem mesecu, v katerem zapade prva mesečna obveznost, z upoštevanjem črpanega zneska kredita, morebitnih pripisanih interkalarnih in/ali rednih obresti, odplačilne dobe in obrestne mere. Mesečna obveznost je določena na anuitetni način.

Pri nespremenljivi obrestni meri banka določi mesečno obveznost, ki je ves čas odplačevanja nespremenjena. Pri spremenljivi obrestni meri se višina mesečne obveznosti lahko spremeni glede na spremembo EURIBOR-ja. V primeru, povišanja referenčne obrestne mere, se posledično poviša tudi znesek mesečne obveznosti. Banka pri izračunu nove mesečne obveznosti upošteva nezapadlo glavnico, preostalo odplačilno dobo in takrat objavljeni EURIBOR ter pribitek v skladu s pogodbo. Obveznost v novi višini zapade v plačilo zadnji dan v mesecu, ki sledi mesecu, v katerem je bil izdelan izračun nove mesečne obveznosti. Pri določanju višine mesečne obveznosti po anuitetnem načinu se le ta vedno zaokroži navzgor, na najmanj dve decimalni mesti, pri čemer se poračun opravi z zadnjo izravnalno mesečno obveznostjo tako, da se odplačilo kredita izteče v pogodbenem roku.

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

9. Predčasno odplačilo kredita za nepremičnino

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

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

Za kredite, sklenjene po 07.08.2010 se nadomestilo za predčasno celotno ali delno poplačilo ne obračunava. Za kredite, sklenjene pred 07.08.2010 se nadomestila obračunavajo skladno z NLB Tarifo za prebivalstvo.

V primeru, da se kreditojemalec odloči za predčasno odplačilo kredita, banka na željo kreditojemalca pripravi informacijo o višini stanja dolga.

10. Cenitev nepremičnine v primeru zavarovanja z zastavo nepremičnine

Banka pred sklenitvijo kreditne pogodbe za nepremičnino, katere terjatev je zavarovana z zastavno pravico na nepremičnini, preveri primernost predmetne nepremičnine, ki mora biti ocenjena v skladu z veljavnimi Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti. Cenitev nepremičnine lahko predloži kreditojemalec oziroma jo izvede/naroči banka. Za banko cenitev v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti in dodatnimi pogoji pripravijo cenilci, s katerimi ima banka sklenjeno pogodbo. Kreditojemalec plača enkratni strošek za izdelavo cenitve v okviru stroška odobritve kredita, zavarovanega z zastavo nepremičnine, skladno z NLB Tarifo za prebivalstvo. Strošek izdelave cenitve je vključen v strošek odobritve kredita samo v primeru, da cenitev izvede/naroči banka. Če cenitev predloži kreditojemalec, stroška izdelave cenitve banka ne povrne.

11. Sklenitev pogodbe o pomožni storitvi

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

Banka lahko od kreditojemalca zahteva, da za kritje škode na nepremičnini, na kateri je ustanovljena zastavna pravica za zavarovanje kreditne pogodbe, sklene zavarovalno pogodbo za zavarovanje nevarnosti požara in elementarnih nesreč z zavarovalno vsoto, ki ne presega višine zavarovalne vrednosti nepremičnine. Kreditojemalec lahko sklene pogodbo o pomožni storitvi tudi pri ponudniku, ki ni izbrani dajalec kredita.

Banka lahko kreditojemalcu ponudi sklenitev kreditne pogodbe za nepremičnino v paketu z drugimi ločenimi finančnimi produkti ali storitvami, pri čemer je kreditna pogodba za nepremičnino kreditojemalcu na voljo posebej, a ne obvezno pod enakimi pogoji kot pri ponudbi ali sklenitvi kreditne pogodbe za nepremičnino v paketu z drugimi ločenimi finančnimi produkti ali storitvami.

12. Morebitne posledice neizpolnjevanja obveznosti iz kreditne pogodbe za nepremičnino

Banka kreditojemalcu od vsake zapadle in neporavnane obveznosti po kreditni pogodbi za nepremičnino (razen od obresti) mesečno za nazaj obračunava zamudne obresti, in sicer za čas od dneva zamude do dneva plačila. Zamudne obresti se obračunajo po navadnem obrestnem računu. Višina zamudne obrestne mere je navedena v pogodbi in je predpisana z vsakokrat veljavnim 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. Kreditojemalec je dolžan plačati banki tudi zamudne obresti od neplačanih obresti in sicer od dneva, ko je pri sodišču vložil zahtevek za njihovo plačilo.

Kreditojemalec se obvezuje plačati banki tudi stroške pošiljanja opominov in odpovedi ter stroške upravljanja z zapadlimi neplačanimi terjatvami zaradi nerednega odplačevanja obveznosti po kreditni pogodbi za nepremičnino v višini, opredeljeni v pogodbi in NLB Tarifi za prebivalstvo.

Banka sme odstopiti od kreditne pogodbe za nepremičnino in zahtevati takojšnje plačilo celotnega preostalega dolga po pogodbi, če je kreditojemalec v zamudi s plačilom dveh zaporednih mesečnih obveznosti, ki predstavljata minimalno vrednost 3% preostalega zneska kredita in jih kljub pisnemu opominu banke niti v naknadnem petnajstdnevem roku ne plača. Banka lahko začne z izvedbo postopka izterjave in unovčitve morebitnih zavarovanj za terjatve iz pogodbe nemudoma po dnevu, ko je banka odstopila od kreditne pogodbe za nepremičnino. Banka ne izgubi pravice do poplačila iz zavarovanj iz pogodbe, tudi če v navedenih rokih ne prične z izvedbo postopka izterjave in/ali unovčevanja zavarovanj.

Vsem kreditojemalcem, ki se morda soočijo s težavami pri odplačilu kredita za nepremičnino svetujemo, da se čim prej oglasijo v banki, kjer bomo skupaj poiskali 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 (npr. podaljšanje dobe odplačila, moratorij na odplačilo, prevzem dolga...).