

## SPLOŠNE INFORMACIJE O KREDITNI POGODBI ZA NEPREMIČNINO

### Dajalec kredita

Banka Intesa Sanpaolo d.d., Pristaniška 14, 6000 Koper (v nadaljevanju: Banka).

### Namen uporabe kredita

Kredit na podlagi kreditne pogodbe za nepremičnino je mogoče uporabiti za naslednje namene:

- plačilo kupnine za nakupu nepremičnine na podlagi prodajne pogodbe;
- plačilo denarnega zneska za ohranitev lastninske pravice nad nepremičnino (npr. poplačilo terjatev zavarovanih s hipoteko na nepremičnini, plačilo po dogovoru o razdelitvi solastnine/skupne lastnine itd);
- za drugi zakoniti dogovorjeni namen (npr. gradnji ali adaptaciji nepremičnine), če je kredit zavarovan s hipoteko na nepremičnini.

### Oblike zavarovanja vračila kredita za nepremičnino

Kredit za nepremičnino se lahko zavaruje z eno ali kombinacijo navedenih oblik zavarovanja:

- hipoteko na nepremičnini,
- zavarovanjem pri zavarovalnici,
- bančno vlogo ali denarju podobnim instrumentom,
- zastavo vrednostnih papirjev,
- zastavo enot premoženja investicijskih skladov,
- zastavo premičnin,
- zastavo police življenjskega zavarovanja,
- poroštvom,
- bančno garancijo ali garancijo zavarovalnice,
- ostalimi oblikami zavarovanja, ki pomenijo ustrezno kritje za kreditno tveganje.

Oblika zavarovanja vračila kredita je odvisna od skupnega zneska najetega kredita, dobe odplačila kredita ter tržne vrednosti zavarovanja.

Kredita ni mogoče zavarovati s hipoteko na nepremičnini izven Republike Slovenije, razen v primeru financiranja nakupa nepremičnine, ki leži na območju Istra in Dalmacija (Republika Hrvaška).

### Možno obdobje trajanja kreditne pogodbe za nepremičnino

Odvisno od namena uporabe kredita, odplačilne sposobnosti potrošnika in okoliščin primera je kreditno pogodbo možno skleniti za obdobje:

- od 6 do 360 mesecev (če je kreditna pogodba sklenjena s fiksno obrestno mero),
- od 6 do 360 mesecev (če je kreditna pogodba sklenjena s spremenljivo obrestno mero).

### Način obrestovanja

Kredit za nepremičnino se lahko obrestuje s fiksno ali spremenljivo obrestno mero.

Če se kredit obrestuje s fiksno obrestno mero, je obrestna mera za celotno obdobje trajanja kredita enaka in se ne spremeni.

Če se kredit obrestuje s spremenljivo obrestno mero, se lahko kreditna obrestna mera v trajanju kredita spremeni skladno s spremembo referenčne obrestne mere, t.j. se lahko kreditna obrestna mera zviša ali zniža (odvisno od spremembe referenčne obrestne mere) zaradi česar se lahko skupni znesek, ki ga kreditojemalec mora plačati zniža ali bistveno poveča. Referenčna obrestna mera je EURIBOR, ki je letna obrestna mera za depozite v EUR med bankami na evropskem denarnem trgu in je objavljena na internet strani [www.reuters.com](http://www.reuters.com) ob 11.00 uri dopoldan (CET-Bruselj) vsak delovni dan sistema TARGET ali na drugi način. Vsakokrat veljavna Referenčna obrestna mera je objavljena na internet strani banke [www.intesasnpaolobank.si](http://www.intesasnpaolobank.si) in v poslovnih prostorih banke. Vrednost Referenčne obrestne mere, ki se uporablja pri obračunu obresti za posamično obrestno obdobje, je določena dva delovna dneva pred začetkom njegove veljavnosti. Če je EURIBOR določen kot negativno število (manj kot nič, negativna obrestna mera), se takšen negativni EURIBOR ne upošteva pri določitvi višine obrestne mere za kredit in se šteje, da je EURIBOR enak nič (0) vse dokler EURIBOR ni določen kot pozitivno število (več kot nič, pozitivna obrestna mera). Če je EURIBOR negativen - negativno število, je kreditna obrestna mera za kredit enaka marži t.j. pribitku k EURIBOR. Kreditna obrestna mera ne more biti nižja od dogovorjene marže.

## Reprezentativni primer kredita za nepremičnino:

- Za kredit s spremenljivo obrestno mero:

Skupni znesek kredita	Odplačilna doba	Kreditna obrestna mera	Vrednost Euribor-a*	Skupna obrestna mera	Efektivna obrestna mera	Skupni stroški	Skupni znesek za plačilo
50.000,00 EUR	240 mesecev	6M Euribor + 1,95% (Marža)	-0,224	1,95%	2,15%	809,50 EUR	61.231,90 EUR

\*Vrednost 6-mesečnega EURIBOR-ja je -0,224%, veljaven na dan 1.01.2017. Če je EURIBOR določen kot negativno število (manj kot nič, negativna obrestna mera), se takšen negativni EURIBOR ne upošteva pri določitvi višine obrestne mere za kredit in se šteje, da je EURIBOR enak nič (0) vse dokler EURIBOR ni določen kot pozitivno število (več kot nič, pozitivna obrestna mera). Marža je pribitek k Referenčni obrestni meri EURIBOR in se ne spreminja. Če je EURIBOR negativen - negativno število, je Kreditna obrestna mera enaka Marži (Kreditna obrestna mera ne more biti nižja od dogovorjene Marže).

- Za kredit s fiksno obrestno mero:

Skupni znesek kredita	Odplačilna doba	Kreditna obrestna mera	Skupna obrestna mera	Efektivna obrestna mera	Skupni stroški	Skupni znesek za plačilo
50.000,00 EUR	240 mesecev	2,90%	2,90%	3,13%	809,50 EUR	66.763,90 EUR

### Stroški, ki niso vključeni v skupne stroške kredita in jih je potrebno plačati

V skupne stroške kredita niso vključeni naslednji stroški, ki jih mora plačati potrošnik ob sklenitvi pogodbe:

- če je kredit za nepremičnino zavarovan s hipoteko na nepremičnini: notarski stroški po vsakokrat veljavni Notarski tarifi in sodne takse po vsakokrat veljavnem Zakonu o sodnih taksah;
- če je kredit za nepremičnino zavarovan z zastavno pravico na premičninah: notarski stroški po vsakokrat veljavni Notarski tarifi in takse za vpis v ustreznih register neposestnih zastavnih pravic po vsakokrat veljavnem zakonu;
- če je kredit za nepremičnino zavarovan z zastavno pravico na vrednostnih papirjih: takse za vpis zastavne pravice v ustreznih register vrednostnih papirjev.

Navedene stroške plača potrošnik takoj ob sklenitvi ustrezne pogodbe za zavarovanje terjatve banke iz kreditne pogodbe za nepremičnino.

### Način odplačila

Kredit se odplačuje anuitetno. Število mesečnih anuitet je enako številu mesecev v obdobju odplačila kredita. Posamezna mesečna anuiteta zapade v plačilo 1x mesečno in sicer zadnji delovni dan v posameznem koledarskem mesecu obdobja odplačila. Višina anuitete je odvisna od zneska glavnice kredita in višine obrestne mere. Posamezna anuiteta vključuje obrok za delno vračilo kredita in kreditne obresti, obračunane za neodplačani del glavnice kredita, za koledarski mesec v katerem anuiteta zapade v plačilo.

### Opis pogojev za predčasno odplačilo

Potrošnik lahko kadarkoli predčasno odplača kredit. Potrošnik ni dolžan najaviti predčasno plačilo ali odplačilo kredita.

Če je kredit sklenjen s spremenljivo obrestno mero, pogojev za predčasno plačilo kredita ni.

Če je kredit sklenjen s fiksno obrestno mero, Banka zaračuna potrošniku ustrezno nadomestilo, upošteva zakonsko predvidene okvire.

### Opozorilo glede izpolnjevanja splošnih pogojev

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

### Opozorilo glede sklenitve pogodbe o pomožnih storitvah

Če se kredit zavaruje s hipoteko na nepremičnini mora biti zastavljena nepremičnina zavarovana za kritje škode za primer požara in elementarnih nesreč, najmanj v višini glavnice odobrenega kredita ter zavarovanje veljavno in vinkulirano v korist Banke ves čas trajanja kreditne pogodbe.

Potrošnik lahko pogodbo o pomožni storitvi sklene pri ponudniku, ki ni banka.

Potrošnik lahko zavarovalno pogodbo sklene pri ponudniku, ki ga sam izbere, če zavarovalna pogodba krije škodo na zastavljeni nepremičnini za primer požara in elementarnih nesreč, vsaj v višini in obsegu, kot jo zahteva Banka.

Za pridobitev kredita pod ugodnejšimi pogoji, od tistih pod katerimi se kredit trži, pa je obvezna sklenitev pogodbe o pomožni storitvi z Banko.

### **Opozorilo o cenitvi nepremičnine**

Cenitev tržne vrednosti nepremičnine je obvezna v primeru, če se kredit zavaruje z zastavno pravico (hipoteko) na nepremičnini. Za izvedbo cenitve nepremičnine je odgovoren cenilec, sprejemljiv za Banko. Cenitev zagotovi in plača potrošnik.

### **Opozorilo glede posledic neizpolnjevanja obveznosti**

Če obveznosti iz kreditne pogodbe niso poravnane ob zapadlosti, Banka zaračuna potrošniku zakonske zamudne obresti. V primeru neplačila obveznosti, Banka izterja zapadle neplačane kreditne obveznosti in zakonske zamudne obresti v skladu z zakonom. Če je plačilo kredita zavarovano s hipoteko na nepremičnini, lahko Banka za izterjavo zapadlih neplačanih obveznosti, zahteva sodno prodajo zastavljene nepremičnine.

### **Kredit v tuji valuti**

Banka v svoji ponudbi nima kredita v tuji valuti kot ga določa Zakon o potrošniških kreditih (ZPotK-2). Za kredit v tuji valuti po ZPotK-2 se 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.

### **Informacije o obdelavi osebnih podatkov**

Upravljevec osebnih podatkov je Banka. Kontaktni podatki pooblaščenih oseb za varstvo osebnih podatkov so navedeni v vsakokrat veljavnih Splošnih informacijah o varstvu osebnih podatkov v Banki, ki so dostopne v poslovalnicah in na spletni strani Banke ([www.intesasanpaolobank.si](http://www.intesasanpaolobank.si)).

Banka osebne podatke posameznika, pridobiva, hrani, zbira in obdeluje z namenom sklenitve poslovnega razmerja (odobravanje in sklepanje potrošniških kreditov) in izvajanja sklenjenega poslovnega razmerja.

Banka osebne podatke pridobiva zaradi izvajanja ukrepov pred sklenitvijo pogodbe (ocena kreditne sposobnosti), zaradi izvajanja same pogodbe in zaradi zahtev veljavnih predpisov, ki urejajo potrošniško kreditiranje. Če Banka ne pridobi osebnih podatkov, pogodbe ni mogoče skleniti. Na temelju zakona Banka osebne podatke posreduje v SISBON. Na temelju zakona (zahteva po konsolidaciji finančnega položaja znotraj bančne skupine) in zakonitega/legitimnega interesa (učinkovito upravljanje tveganj znotraj bančne skupine) Banka osebne podatke tudi prenaša matičnim bankam (nadrejeni/m družbi/am v smislu vsakokrat veljavnega zakona, ki ureja gospodarske družbe in bančništvo).

Osebne podatke, pridobljene za zgoraj navedeni namen, obdelujejo osebe, ki delajo v imenu in za račun Banke to so njeni zaposleni in njeni pogodbeni obdelovalci (npr. posredniki) – ter nadrejene banke.

Zbrane podatke Banka hrani ves čas trajanja poslovnega razmerja med stranko in Banko in še 10 let po prenehanju poslovnega razmerja. V primeru, da do sklenitve poslovnega razmerja ne bi prišlo banka zbrane podatke hrani 5 let.

Oseba, na katero se nanašajo osebni podatki, ima pravico dostopa do svojih osebnih podatkov, pravico njihovega popravka ali izbrisa, pravico do omejitve njihove obdelave, kot tudi pravico do njihove prenosljivosti.

Če oseba, na katero se nanašajo osebni podatki, meni, da Banka krši pravila Splošne uredbe o varstvu podatkov (Uredba (EU) 2016/679) lahko vloži pritožbo pri Informacijskem pooblaščenцу Republike Slovenije ali pristojnem organu iz druge države članice EU (zlasti države članice, v kateri prebiva ali v kateri dela).

Vsebina pravic posameznikov, način njihovega izvrševanja, podatki o pooblaščenцу Banke za varstvo osebnih podatkov in druge koristne splošne informacije o ravnanju Banke z osebnimi podatki posameznikov so podani v Splošnih informacijah o varstvu osebnih podatkov v Banki, ki so dostopne v poslovalnicah ali na spletni strani banke.

Ta splošna opozorila so objavljena na spletni strani Banke: [www.intesasanpaolobank.si](http://www.intesasanpaolobank.si).

**Koper, 25.05.2018**

**Banka Intesa Sanpaolo d.d.**