



Stanovanjski kredit

Opis produkta

Stanovanjski kredit je dolgoročni namenski kredit namenjen nakupu, gradnji ali adaptaciji stanovanjske nepremičnine ter za ostale namene povezane z urejanjem bivanjskega vprašanja.

Lastnosti produkta

- **Namen:**
 - nakup, gradnja, obnova ali adaptacija stanovanjskih nepremičnin;
 - nakup, sprememba namembnosti ali opremljanje stavbnega zemljišča za gradnjo stanovanjske nepremičnine;
 - plačilo projektne dokumentacije za zgoraj navedene namene;
 - predčasno celotno poplačilo predhodno najetih stanovanjskih kreditov;
 - izplačilo dednega deleža ali izplačilo premoženja zakonca ob razvezi;
 - v primeru kombinacije stanovanjskega in poslovnega namena, se stanovanjski kredit lahko odobri, če stanovanjski del predstavlja vsaj 51% zneska kredita.
- **Odplačilna doba:**
 - nad 12 do 360 mesecev - za kreditne pogodbe za nepremičnino zavarovane z zastavo stanovanjske nepremičnine;
 - nad 12 do 240 mesecev - za kreditne pogodbe za nepremičnino zavarovane pri zavarovalnici.
- **Višina kredita** je odvisna od kreditne sposobnosti kreditjemalca in/ali solidarnega poroka in plačnika ter od vrednosti zastavljene nepremičnine oz. končne vrednosti investicije v primeru gradnje.
- **Koriščenje kredita** je namensko, v posameznih primerih je možno koriščenje dela kredita tudi gotovinsko. Dokumentacija o namenskem koriščenju kredita je odvisna od namena.
- **Kredit se zavaruje z eno izmed naslednjih oblik zavarovanja:**
 - zastava stanovanjske nepremičnine na območju Republike Slovenije;
 - zavarovanje pri zavarovalnici;
 - poroštvo kot dodatna oblika zavarovanja.

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

Komu je produkt namenjen

- komitentom, ki na transakcijski račun prejema redne prihodke,
- novim komitentom, ki odprejo transakcijski račun pri banki in nanj pričnejo nakazovati svoje redne prihodke.

Kredit je na voljo tudi brez odprtja transakcijskega računa, vendar je v tem primeru kreditna obrestna mera lahko višja.

Starost kreditjemalca ob izteku kreditne pogodbe ne sme preseči 75 let.

Dodatne storitve

Življenjsko zavarovanje kreditjemalca.

Tveganja povezana z uporabo produkta

V času odplačevanja kredita je Kreditjemalec izpostavljen tveganjem, ki so odvisna od oblike zavarovanja in povezana s spremembami na denarnem, kreditnem in kapitalnem trgu v Republiki Sloveniji in/ali evro območju:

- **Obrestno tveganje:** pri kreditu s spremenljivo obrestno mero se lahko kreditna obrestna mera v času odplačila kredita, zaradi spremembe-povišanja Euribor-a*, bistveno poveča, s čimer se bistveno poveča tudi posamezna anuiteta in skupni znesek kredita. Banka ima v ponudbi tudi kredite s fiksno obrestno mero (ne nujno pod enakimi pogoji), ki tovrstnega tveganja ne vključujejo.
- **Likvidnostno tveganje:** povišanje anuitete lahko privede do nezmožnosti poravnave kreditnih obveznosti.
- **Tveganje izgube zastavljene premoženja** zaradi neporavnave kreditnih obveznosti.

* **EURIBOR** je letna referenčna obrestna mera, ki jo določijo *European Money Markets Institute (EMMI)*; v nadaljevanju *Evropski monetarni inštitut*) oziroma njegov naslednik in je objavljena na *REFINITIV EURIBOR*; strani ob 11.00 uri (CET-Bruselj) dva delovna dneva pred začetkom njegove veljavnosti v obrestnem obdobju. Opis *EURIBOR*-ja ali druge informacije o taki referenčni vrednosti so dostopne na spletni strani administratorja le-te, tj. *Evropski monetarni inštitut* (ali drugi subjekt, ki bo bil določen za potrebe beleženja *EURIBOR* vrednosti). Vrednost Referenčne obrestne mere, ki se uporablja pri obračunu obresti za posamično obrestno obdobje, je

določena dva delovna dneva pred začetkom njegove veljavnosti. Pri obračunu obresti se Referenčna obrestna mera EURIBOR spreminja vsakega 01.01. in 01.07. v letu in se uporablja pri obračunu obresti za naslednje polletno obdobje.

Obrestne mere

Skladno z vsakokrat veljavnim Sklepom o obrestnih merah za posamezne vrste kreditov in depozitov Banke Intesa Sanpaolo d.d.

Tarifa

Vrsta storitve	Nadomestilo
10.2. Nadomestilo za predčasno delno ali dokončno poplačilo kredita za kredite sklenjene od 07.08.2010 dalje	Skladno z določbami Zakona o potrošniških kreditih, veljavnega na dan sklenitve kreditne pogodbe.
12.2.1. Priprava dovoljenja za izbris zastavne pravice	27,40 EUR
15.2. Opomin za neplačane obveznosti	Do višine zamudnih obresti, največ 2,50 EUR
17.1. Nadomestilo za sklenitev dodatka h kreditni pogodbi občana - kredit za nepremičnine	200,00 EUR
18. Priprava dokumentacije za zavarovalnico	10,20 EUR 4,00 EUR
23.1. Nadomestilo za vodenje kredita	Zaračuna se mesečno od meseca prenosa kredita v odplačilo do končnega roka vračila po pogodbi.

Efektivna obrestna mera

EOM je v odstotku izražena stopnja, ki izraža razmerje med skupnimi stroški in skupnim zneskom kredita.

Efektivna obrestna mera vključuje in je izračunana na podlagi skupnega zneska kredita, roka trajanja kredita in kreditne obrestne mere ob sklenitvi pogodbe, skupnih stroškov kredita, na način, ki ga določa zakon, ki ureja potrošniško kreditiranje. V EOM se ne upoštevajo in niso upoštevani morebitni notarski stroški. EOM se lahko spremeni, če se spremenijo navedene postavke za njen izračun.

Način obrestovanja je linearen. Če je kreditna obrestna mera spremenljiva je EOM izračunana ob predpostavki, da kreditna obrestna mera in stroški, ki vplivajo na EOM, ostanejo enaki začetni višini in se uporabljajo do poteka veljavnosti kreditne pogodbe, zaradi česar je izračun EOM informativne narave.

Skupni stroški kredita

Skupni stroški kredita so vsi stroški, vključno s kreditnimi obrestmi, ki jih mora Kreditojemalec plačati v zvezi s kreditno pogodbo, ki so znani Banki ob sklenitvi pogodbe. V skupne stroške niso všteti niti notarski stroški niti sodne takse.

Odstop od pogodbe

Kreditojemalec ima pravico odstopiti od pogodbe brez navedbe razloga v 14 dneh od sklenitve pogodbe. Kreditojemalec uveljavi pravico do odstopa od kreditne pogodbe z obvestilom pisno na papirju ali drugem trajnem nosilcu podatkov, ki ga pošlje Banki v roku 14 dni od sklenitve pogodbe. V tem primeru je dolžan Kreditojemalec plačati Banki ves črpan kredit (glavnico) in obresti, obračunane na glavnico, od dneva, ko je bil kredit črpan, do dneva vračila celotne glavnice, takoj, brez nepotrebnega odlašanja, najkasneje v roku 30 dni od dneva, ko je Banki poslal obvestilo o odstopu.

Predčasno delno ali dokončno odplačilo

Kreditojemalec ima pravico, da kadarkoli delno ali v celoti predčasno odplača znesek kredita. Znesek kredita predstavlja obrestovano glavnico do dne plačila. V primeru delnega predčasnega odplačila lahko Banka in Kreditojemalec skleneta dodatek k pogodbi, v katerem uskladiata višino anuitete in druge kreditne pogoje. Če dodatek ni sklenjen, lahko Banka enostransko uskladi/spremeni višino anuitet, ki bodo omogočale, da se kredit odplača v pogodbeni odplačilni dobi, in o tem pisno obvesti Kreditojemalca.

Kreditojemalec je v primeru delnega ali celotnega predčasnega odplačila kredita skladno z določili zakona o potrošniških kreditih upravičen do zmanjšanja skupnih stroškov kredita, na način, ki ga določa ta pogodba. Banka bo kreditojemalcu zmanjšanje skupnih stroškov kredita z obvestilom na razumljiv način predstavila. Delno zmanjšanje skupnih stroškov, se izvede na način in v primerih, ki jih določajo vsakokrat veljavni predpisi/sodna praksa, ki urejajo potrošniško kreditiranje na dan predčasnega vračila (npr. če je določen strošek po predpisih/sodni praksi predmet zmanjšanja, se delno zmanjša, če pa določen strošek po predpisih/sodni praksi ni predmet zmanjšanja, se ne zmanjša). Pri izračunu zneska zmanjšanja skupnih stroškov kredita v primeru delnega ali celotnega predčasnega

odplačila kredita se upoštevajo naslednji kriteriji: (i) znesek vnaprej plačanih skupnih stroškov kredita, (ii) znesek (začetne) glavnice kredita, (iii) (začetna) ročnost kredita, (iv) preostala doba kredita in (v) znesek predčasnega odplačila. Izračunani znesek se Kreditorejalcu vrne na njegov transakcijski račun v roku 45 dni od opravljenega predčasnega odplačila (delnega/v celoti). V primeru delnih predčasnih poplačil, pošlje Banka obvestilo o zmanjšanju skupnih stroškov kredita zgolj enkrat letno za izvedena predčasna poplačila v preteklem letu (v koledarskem letu po letu, v katerem so bila izvedena delna predčasna poplačila). Pri predčasnem odplačilu kredita je banka upravičena do nadomestilo za predčasno odplačilo kredita (delno ali v celoti). Banka nadomestilo zaračuna Kreditorejalcu, če je za kredit dogovorjena fiksna obrestna mera. Nadomestilo banka zaračuna, če vsota predčasnih odplačil v 12 mesecih presega 10.000,00 EUR. Nadomestilo za predčasno vračilo kredita znaša:

- 1% od zneska predčasno odplačane glavnice kredita, če Kreditorejalec odplača kredit več kot eno leto od pred končno dospelostjo kreditne pogodbe;
- 0,5% od zneska predčasno odplačane glavnice, če Kreditorejalec odplača kredit eno leto ali manj kot eno leto pred končno dospelostjo kreditne pogodbe.

Nadomestilo ne sme presegati zneska obresti, ki bi jih Kreditorejalec plačal v obdobju med predčasnim plačilom in dogovorjenim datumom prenehanja trajanja pogodbe.

Enostranski odpoklic pogodbe

Če kreditna pogodba ni sklenjena skladno z na dan sklenitve veljavnim zakonom, ki ureja potrošniške kredite, to je da ne vsebuje vseh določb, ki jih mora skladno z zakonom vsebovati, lahko Kreditorejalec kreditno pogodbo z enostransko izjavo razdre, v roku 30 dni od dne plačila prve obveznosti, sicer se šteje, da pri kreditni pogodbi vztraja. Če Kreditorejalec uveljavi pravico do razdora, mora Banka vrniti vse plačane zneske v roku 8 dni od prejema izjave o razdoru. Če je Kreditorejalec že črpal kredit, mora Banki v istem roku 8 dni vrniti celoten črpan kredit, če je izjavo izročil Banki neposredno, oziroma v 10 dneh od oddaje izjave, če je izjavo Banki poslal po elektronski ali priporočeni pošti.

Obravnavanje pritožb in izvensodno reševanje sporov

Morebitne spore, nesoglasja ali pritožbe v zvezi z opravljanjem storitev komitent Banke in Banka rešujeta sporazumno. Komitent posreduje Banki pritožbo na enega od naslednjih načinov:

- na obrazcu, ki se nahaja v poslovalnicah Banke;
- po klasični pošti, kot dopis Banki na naslov organizacijske enote, na katero se pritožba nanaša;
- po elektronski pošti na elektronski naslov: info@intesasanpaolobank.si;
- preko spletne strani www.intesasanpaolobank.si.

Pritožbe se v Banki obravnavajo v dvostopenjskem internem pritožbenem postopku. Na prvem nivoju se pritožba obravnava v organizacijski enoti, na katero se pritožba nanaša oz. je pristojna za njeno obravnavo/rešitev. Odločitev o pritožbi Banka izda v pisni obliki. Če komitent z odločitvijo na prvem nivoju ne soglaša, lahko vložijo pisno pritožbo, ki se presoja na drugem nivoju v Sektorju za marketing in korporativno komuniciranje. Pritožbo naslovi:

- na naslov Banka Intesa Sanpaolo d.d., Sektor za marketing in korporativno komuniciranje, Pristaniška 14, 6000 Koper ali
- na elektronski naslov: info@intesasanpaolobank.si; s pripisom v zadevi »pritožba 2. stopnje«.

Z odločitvijo Sektorja za marketing in korporativno komuniciranje je interni pritožbeni postopek v banki zaključen. Če se komitent z odločitvijo Sektorja za marketing in korporativno komuniciranje glede pritožbe ne strinja ali ne prejme odgovora Banke v roku 30 dni, ima pravico vložiti zahtevo za izvensodno reševanje potrošniških sporov (v nadaljevanju: postopek IRPS). Zahtevo za začetek postopka IRPS lahko vložijo fizična oseba, ki se po zakonu, ki ureja varstvo potrošnika, šteje kot potrošnik. Banka kot izvajalca postopka IRPS priznava: Združenje bank Slovenije - GlZ, Šubičeva ulica 2, 1000 Ljubljana, elektronski naslov: izvajalec.irps@zbs-giz.si, telefonska številka: 01 24 29 700 (v nadaljevanju: izvajalec IRPS). Pisni zahtevek za začetek postopka IRPS se pošlje izvajalcu IRPS, na navedeni naslov. Postopek IRPS se izvaja kot kombiniran posredovalni-predlagalni postopek (mediacija), praviloma na naroku. Odločitev izvajalca IRPS za Banko oziroma za komitenta ni zavezujoča. Banka si pridržuje pravico spremeniti vsakokrat priznanega Izvajalca IRPS. Vsakokrat priznani Izvajalec IRPS je objavljen na spletnih straneh Banke.

Kljub pritožbi na Izvajalca IRPS ima komitent pravico kadarkoli vložiti tožbo za rešitev spora med njim in Banko pri pristojnem sodišču.

Informacije o obdelavi osebnih podatkov

Banka Intesa Sanpaolo d.d. (v nadaljevanju: Banka), kot upravljavec osebnih podatkov obdeluje osebne podatke skladno s Splošno uredbo o varstvu podatkov (2016/679) in drugimi zakoni, ki urejajo varstvo osebnih podatkov v Republiki Sloveniji.. Banka osebne podatke obdeluje in uporablja zakonito, pošteno in pregledno. Banka pri obdelavi osebnih podatkov zagotavlja ustrezno varnost pred nepooblaščenimi ali nezakonito obdelavo osebnih podatkov, neupravičenim razkritjem podatkov nepooblaščenim osebam ter sledi najvišjim tehnično-organizacijskim varnostnim ukrepom. Banka se zavezuje, da osebnih podatkov ne po posredovala tretjim osebam. Banka osebne podatke pridobiva, pridobiva, hrani, zbira in obdeluje z namenom sklenitve poslovnega razmerja (odobranje in sklepanje potrošniških kreditov).

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.

Na temelju zakona (Zakonom o centralnem kreditnem registru (ZCKR), Zakonom o potrošniških kreditih (ZPotK-2) Banka osebne

podatke stranke 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).

Osebni podatki, pridobljeni za zgoraj navedeni namen, so obdelani s strani oseb, ki delajo v imenu in za račun Banke, to so njeni zaposleni in njeni pogodbeni obdelovalci.

Banka odločitve o odobritvi ali zavrnitvi kredita sprejema avtomatizirano. Pri tem Banka upošteva podatke iz sistema SISBON, podatke iz aplikativne podpore banke za ustrezno časovno obdobje in po potrebi podatke pridobljene s strani kreditojemalca. V procesu avtomatiziranega odločanja Banka preveri izpolnjevanje zahtevanih pogojev, zlasti glede kreditne sposobnosti kreditojemalca, korektnosti poravnavanja obveznosti in pogojev produkta. V procesu avtomatiziranega odločanja Banka posamezniku zagotavlja pravico do osebnega posredovanja s strani zaposlenega Banke (če se posameznik pritoži zoper avtomatizirano odločitev ali če želi izraziti svoje mnenje, o odobritvi ali zavrnitvi kredita ponovno odloča zaposleni Banke z ustreznimi pooblastili).

Zbrane podatke Banka hrani ves čas trajanja poslovnega razmerja med stranko in Banko in še 10 let po prenehanju poslovnega razmerja.

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 pooblaščenču Republike Slovenije ali pristojnem organu iz druge države članice EU (zlasti države članice, v kateri prebiva ali v kateri dela).

Pooblaščenca oseba za varstvo podatkov Banke je dosegljiva na: (05) 666 28 00 ali na e-mail: DPO@intesasampaolobank.si Vsebinske pravice posameznikov, način njihovega izvrševanja, podatki o pooblaščenču 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 (www.intesasampaolobank.si).

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.

Dodatne informacije

- preko spletne banke,
- preko mobilne banke,
- preko spletne strani www.intesasampaolobank.si,
- na elektronski naslov info@intesasampaolobank.si,
- na brezplačno številko 080 13 18 za klice iz Slovenije,
- na številko 00386 5 666 1820 za klice iz tujine,
- osebno v poslovalnici Banke.

Obrazložitev izrazov

Življenjsko zavarovanje kreditojemalca je posebna vrsta zavarovanja, s katerim zavarujete svoje kreditne obveznosti med odplačevanjem kredita. V primeru nastanka določenih zavarovanih dogodkov, ki so opredeljeni na potrdilu o zavarovanju, se kredit plača iz sklenjenega zavarovanja.