

SPLOŠNE INFORMACIJE O KREDITNI POGODBI ZA NEPREMIČNINO

Dajalec kredita

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

Namen uporabe kredita

- 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.

Oblike zavarovanja vračila kredita za nepremičnino

- zastava stanovanjske nepremičnine na območju Republike Slovenije;
- zavarovanje pri zavarovalnici;
- poroštvo kot dodatna oblika zavarovanja.

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

Obdobje trajanja kreditne pogodbe za nepremičnino

- 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.

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, ki je sestavljena iz seštevka vrednosti referenčne obrestne mere EURIBOR (v nadaljevanju: EURIBOR) in obrestnega pribitka (v nadaljevanju: marže), se lahko kreditna obrestna mera v trajanju kredita spremeni skladno s spremembo EURIBOR-ja, t.j. se lahko kreditna obrestna mera zviša ali zniža, zaradi česar se lahko skupni znesek kredita, ki ga kreditojemalec mora plačati, zniža ali bistveno poveča. EURIBOR je letna referenčna obrestna mera, ki jo določi 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). Pri izračunu vrednosti EURIBOR-ja Banka uporablja objavljeno vrednost EURIBOR-ja za 360 dni (act/360) na REFINITIV EURIBOR= strani oziroma v primeru, da tam ne bi bila objavljena, ustrezno objavo na drugem mestu. 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. O spremembi višine Referenčne obrestne mere Banka obvesti Kreditojemalca pisno.

V primeru spremembe formule in/ali (matematične ali druge) metodologije, ki se uporablja za določanje vrednosti EURIBOR-ja v skladu s postopki, ki veljajo na dan sklenitve pogodbe, se EURIBOR določi na podlagi formule in/ali metodologije, kakor je opredeljeno v Uredbi (EU) 2016/1011 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 8. junija 2016. V primeru začasnega prenehanja beleženja vrednosti EURIBOR, se uporabi zadnja zabeležena vrednost EURIBOR-ja. V primeru dokončnega prenehanja beleženja EURIBOR-ja, če se stranki ne dogovorita drugače, bo nadomestna obrestna mera za EURIBOR stopnja (vključno z morebitnimi pribitki

ali prilagoditvami), ki jo uradno priporoča (i) delovna skupina Working group on euro risk-free rates, ustanovljena s strani Evropske centralne banke (ECB), Organ za finančne storitve in trge (FSMA - Financial Services and Markets Authority), Evropski organ za vrednostne papirje in trge (ESMA - European Securities and Markets Authority) in Evropska komisija ali (ii) Evropski monetarni inštitut kot administrator EURIBOR-ja, ali (iii) pristojni organ, odgovoren v skladu z Uredbo (EU) št. 2016/1011 za nadzor Evropskega monetarnega inštituta, kot administratorja EURIBOR-ja, ali (iv) pristojni nacionalni organi, pristojni v skladu z Uredbo (EU) št. 2016/1011, ali (v) Evropska Centralna Banka. O tem Banka pravočasno obvesti Kreditorejmalca.

Reprezentativni primer kredita za nepremičnino:

Reprezentativni primer prikazuje skupne stroške kredita za potrošnika, skupni znesek, ki ga mora plačati potrošnik in efektivno obrestno mero za kredit za nepremičnino, zavarovan z zastavno pravico na nepremičnini, v skupnem znesku kredita 50.000 EUR in odplačilno dobo 20 let:

Vrsta obrestne mere	Skupni stroški kredita ²	Skupni znesek za plačilo ³	Efektivna obrestna mera ⁴
Spremenljiva ¹	32.968,68 EUR	82.968,68 EUR	5,73%
Fiksna	23.322,28 EUR	73.322,28 EUR	4,19%

Izračun upošteva pogoje veljavne na dan 10.5.2024. Izračun je informativne narave in je pripravljen na podlagi predpostavk veljavnih na dan izdelave tega izračuna, ki se lahko spreminjajo, zato za Banko ni zavezujoč.

¹ Upoštevana je vrednost 6-mesečnega EURIBOR-ja 3,835%, veljavna na dan 1.5.2024.

Banka potrošnika izrecno opozarja, da se lahko spremenljiva obrestna mera zaradi povišanja EURIBOR-ja bistveno poviša, kar vpliva na bistveno povišanje skupnega zneska za plačilo in anuitete kredita. V primeru drastičnega povišanja EURIBOR-ja pa lahko pripelje potrošnika v položaj, ko morda ne bo imeli več na voljo dovolj rednih sredstev za nemoteno odplačevanje mesečne anuitete kredita. Pred tveganjem morebitnega povišanja kreditne obrestne mere in posledično povišanja anuitete kredita, se potrošnik lahko zaščiti s sklenitvijo kredita s fiksno obrestno mero.

² **Skupni stroški kredita** so vsi stroški, vključno z obrestmi, provizijami, davki in drugimi vrstami pristojbin, ki jih mora kreditorejmalec 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. Izračun skupnih stroškov vključuje obresti, nadomestilo za vodenje kredita, strošek cenitve, nadomestilo za vodenje TRR e-računa in nadomestilo za vodenje kartičnega računa. Izračun kredita s spremenljivo obrestno mero temelji na predpostavki, da obrestna mera ostane enaka začetni višini do končne zapadlosti kredita.

Nadomestilo za vodenje kredita, ki je vključeno v skupni stroške kredita, se obračunava in plačuje mesečno. Nadomestilo za vodenje kredita zapade v plačilo na dan, ko zapade v plačilo posamezna mesečna anuiteta. Mesečni znesek nadomestila za vodenje kredita je fiksni (se ne spreminja), ni odvisen od stanja dolga, se plačuje do dokončnega poplačila kredita in se plačuje ločeno od anuitete (ni vključen v anuiteto).

³ **Skupni znesek za plačilo** je vsota skupnega zneska kredita in skupnih stroškov kredita.

⁴ **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 porabe, roka vračila, števila mesečnih obveznosti in skupnih stroškov kredita. Njen izračun je namenjen kot informacija kreditorejmalcu ob sklenitvi kreditne pogodbe in je izračunan na podlagi naslednjih predpostavk: se kredit koristi na dan prenosa v odplačilo in obrestna mera ter skupni stroški kredita, ki vplivajo na izračun efektivne obrestne mere, ostanejo enaki začetni višini do končne zapadlosti kredita. Efektivna obrestna mera je informativne narave in se lahko spremeni, če se spremeni katera koli od predpostavk pri izračunu.

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

Če je kredit za nepremičnino zavarovan s hipoteko na nepremičnini, v skupne stroške kredita niso vključeni naslednji stroški, ki jih mora potrošnik plačati ob sklenitvi pogodbe: notarski stroški po vsakokrat veljavni notarski tarifi, sodne takse po vsakokrat veljavnem Zakonu o sodnih taksah, strošek cenzitve nepremičnine ter strošek zavarovalne premije za zavarovanje nepremičnine.

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. 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 potrošnik.

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 je zakonsko predvidene okvire.

V primeru sklenitve aneksa h kreditni pogodbi zaradi delnega predčasnega odplačila kreditojemalec plača stroške sklenitve aneksa.

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.

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. Več informacij o morebitnih posledicah neizpolnjevanja obveznosti najdete v dokumentu Politika ravnanja Banke v primeru, če kreditojemalec zamuja s plačili zapadlih obveznosti.

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).

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).

Osebnosti 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 vložijo pritožbo pri Informacijskem pooblaščenca 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 pooblaščenca 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.

Koper, 10.5.2024

Banka Intesa Sanpaolo d.d.