

## SPLOŠNE INFORMACIJE O KREDITNI POGODBI ZA NEPREMIČNINO

### 1. Dajalec kredita za nepremičnino

UNICREDIT BANKA SLOVENIJA d.d.  
Šmartinska cesta 140, 1000 Ljubljana  
Tel.: 01 5876 600  
E-pošta: info@unicreditgroup.si  
Spletna stran: www.unicreditbank.si  
(v nadaljevanju: Banka)

### 2. Namen uporabe kredita za nepremičnino

- Pridobitev ali ohranitev lastninske pravice na obstoječi ali načrtovani nepremičnini;
- rekonstrukcija nepremičnine;
- redna vzdrževalna dela na nepremičnini;
- investicijska vzdrževalna dela na nepremičnini;
- pridobitev solastniškega deleža na nepremičnini;
- plačilo dolga iz naslova obstoječe kreditne pogodbe za nepremičnino;
- prejem kredita v gotovini, če je terjatev Banke iz naslova kreditne pogodbe za nepremičnino zavarovana z zastavno pravico na nepremičnini v skladu z zakonom, ki ureja stvarnopravna razmerja.

### 3. Oblike zavarovanja kredita za nepremičnino

- Zastava nepremičnine, ki se nahaja na območju Republike Slovenije in je bremen prosta;
- jamstvo najmanj dveh kreditno sposobnih porokov, ki sta lahko ali fizična ali pravna oseba;
- zastava depozita;
- zastava vrednostnih papirjev;
- strošek ocene rizika.

### 4. Obdobje trajanja kreditne pogodbe za nepremičnino

- Trajanje kreditne pogodbe za nepremičnino, pri kateri je terjatev Banke zavarovana s hipoteko na nepremičnini, do 360 mesecev (30 let);
- trajanje kreditne pogodbe za nepremičnino, pri kateri terjatev Banke ni zavarovana s hipoteko na nepremičnini, do 120 mesecev (10 let).

### 5. Vrste obrestnih mer in način obrestovanja

- **Kombinirana kreditna obrestna mera** – pri kombinirani kreditni obrestni meri se obresti v času trajanja kreditne pogodbe za nepremičnino obračunavajo po dveh kreditnih obrestnih merah.

V dogovorjenem začetnem obdobju trajanja kreditne pogodbe za nepremičnino se obresti obračunavajo po fiksni (nominalni) kreditni obrestni meri, ki se ne spreminja. V nadaljnjem obdobju do konca trajanja kreditne pogodbe za nepremičnino pa se obresti obračunavajo po spremenljivi (referenčni) kreditni obrestni meri, ki se spreminja.

Spremenljiva (referenčna) kreditna obrestna mera je enaka seštevku vrednosti referenčne obrestne mere **EURIBOR** (v nadaljevanju: EURIBOR), ki se spreminja v dogovorjenih obdobjih, in obrestne marže, ki se ne spreminja. Prav tako je dogovorjena tudi minimalna spremenljiva kreditna obrestna mera, kar pomeni, da negativna vrednost EURIBOR-ja ne vpliva na znižanje spremenljive kreditne obrestne mere.

**EURIBOR** je medbančna referenčna obrestna mera, po kateri so prvovrstne banke znotraj Evropske monetarne unije pripravljene dati depozit drugi prvovrstni banki za obdobje, ki je enako dogovorjenemu obrestnemu obdobju EURIBOR-ja v kreditni pogodbi za nepremičnino. Vrednost EURIBOR-ja objavlja "Banking Federation of the European Union" na ustreznih strani Reuters pod oznako EURIBOR01 vsak dan okoli 11. ure po centralnem evropskem času oziroma na morebiten drug način.

V obdobju obračunavanja obresti po spremenljivi kreditni obrestni meri se vrednost EURIBOR-ja spreminja vsake 3 mesece od dneva začetka tega obdobja do konca trajanja kreditne pogodbe za nepremičnino. V primeru, da je dan spremembe vrednosti EURIBOR-ja nedelovni dan, se uporabi vrednost EURIBOR-ja na zadnji predhodni delovni dan. Vrednost EURIBOR-ja se po matematičnih pravilih zaokroži na dve decimalni številki.

Podatke o dnevno osveženi vrednosti EURIBOR-ja prejmete na naši spletni strani: <https://www.unicreditbank.si/si/prebivalstvo/tecajna-lista-prebivalstvo/Exchange-rates-Pl.html>

Vrednost EURIBOR-ja vseskozi niha in se spreminja. Povišanje vrednosti EURIBOR-ja lahko vpliva na povišanje spremenljive kreditne obrestne mere in posledično na povišanje mesečne anuitete. Nihanje oziroma spremembe vrednosti EURIBOR-ja je vnaprej nemogoče napovedati ali predvideti. Prav tako je nemogoče napovedati ali prevideti najvišjo možno vrednost EURIBOR-ja v prihodnosti. Ob najemu kredita je torej nujno potrebno upoštevati vpliv, ki bi ga na višino mesečne anuitete lahko imelo nihanje in spremembe vrednosti EURIBOR-ja.

**Opozarjamo vas, da se pred tveganjem morebitnega povišanja spremenljive kreditne obrestne mere in posledično povišanja mesečne anuitete lahko zaščitite le tako, da izberete kredit s fiksno kreditno obrestno mero v celotnem času trajanja kreditne pogodbe za nepremičnino.**

- **Spremenljiva (referenčna) kreditna obrestna mera** – je enaka seštevku vrednosti EURIBOR-ja, ki se spreminja v dogovorjenih obdobjih, in obrestne marže, ki se ne spreminja. Prav tako je dogovorjena tudi minimalna kreditna obrestna mera, kar pomeni, da negativna vrednost EURIBOR-ja ne vpliva na znižanje kreditne obrestne mere.

**EURIBOR** je medbančna referenčna obrestna mera, po kateri so prvovrstne banke znotraj Evropske monetarne unije pripravljene dati depozit drugi prvovrstni banki za obdobje, ki je enako dogovorjenemu obrestnemu obdobju EURIBOR-ja v kreditni pogodbi za nepremičnino. Vrednost EURIBOR-ja objavlja "Banking Federation of the European Union" na ustreznih strani Reuters pod oznako EURIBOR01 vsak dan okoli 11. ure po centralnem evropskem času oziroma na morebiten drug način.

Vrednost EURIBOR-ja se spreminja vsake 3 mesece od dneva, dogovorjenega v kreditni pogodbi za nepremičnino, do konca trajanja te pogodbe. V primeru, da je dan spremembe vrednosti EURIBOR-ja nedelovni dan, se uporabi vrednost EURIBOR-ja na zadnji predhodni delovni dan. Vrednost EURIBOR-ja se po matematičnih pravilih zaokroži na dve decimalni številki.

Podatke o dnevno osveženi vrednosti EURIBOR-ja prejmete na naši spletni strani: <https://www.unicreditbank.si/si/prebivalstvo/tecajna-lista-prebivalstvo/Exchange-rates-Pl.html>

Vrednost EURIBOR-ja vseskozi niha in se spreminja. Povišanje vrednosti EURIBOR-ja lahko vpliva na povišanje kreditne obrestne mere in posledično na povišanje mesečne anuitete. Nihanje oziroma spremembe vrednosti EURIBOR-ja je vnaprej nemogoče napovedati ali predvideti. Prav tako je nemogoče napovedati ali prevideti najvišjo možno vrednost EURIBOR-ja v prihodnosti. Ob najemu kredita je torej nujno potrebno upoštevati vpliv, ki bi ga na višino mesečne anuitete lahko imelo nihanje in spremembe vrednosti EURIBOR-ja.

**Opozarjamo vas, da se pred tveganjem morebitnega povišanja kreditne obrestne mere in posledično povišanja mesečne anuitete lahko zaščitite le tako, da izberete kredit s fiksno kreditno obrestno mero.**

- **Fiksna (nominalna) kreditna obrestna mera** - kreditna obrestna mera je fiksna in se ne spreminja v celotnem času trajanja kreditne pogodbe za nepremičnino.

Obresti se obračunavajo mesečno, dekurzivno, po linearni metodi, po načelu dejansko/360 dni, pri čemer se upošteva prvi dan obračunskega obdobja, ne pa tudi zadnji.

## 6. Kredit za nepremičnino v tuji valuti

Banka kreditov za nepremičnino v tuji valuti nima v svoji ponudbi.

Kredit v tuji valuti je 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
- ki ni valuta države članice, v kateri ima potrošnik ob sklenitvi kreditne pogodbe stalno prebivališče.

## 7. Reprezentativni primer kredita za nepremičnino

Reprezentativni primer skupnega zneska kredita za nepremičnino (prikazuje skupne stroške kredita, skupni znesek, ki ga plača kreditojemalec, in efektivno obrestno mero):

**PRIMER: Kredit za nepremičnino v skupnem znesku kredita 80.000,00 EUR in kreditnim obdobjem 20 let**

Vrsta obrestne mere	Skupni stroški kredita	Skupni znesek, ki ga plača kreditojemalec	Efektivna OM* (EOM)
Fiksna OM*	550,00 EUR	106.077,37 EUR	3,13%
Spremenljiva OM*	550,00 EUR	98.392,00 EUR**	2,29%**
Kombinirana OM*	550,00 EUR	101.137,14 EUR***	2,61%***

\*Kreditna obrestna mera.

\*\*Skupni znesek, ki ga plača kreditojemalec, in EOM sta bila izračunana ob predpostavki, da bo vrednost EURIBOR-ja, pri čemer se upošteva vrednost EURIBOR-ja na dan 15. 11. 2019, in višina stroškov ostala enaka začetni višini v celotnem času trajanja kreditne pogodbe za nepremičnino.

\*\*\*Skupni znesek, ki ga plača kreditojemalec, in EOM sta bila izračunana ob predpostavkah, da se upošteva fiksna kreditna obrestna mera v obdobju obračunavanja obresti po fiksni kreditni obrestni meri in spremenljiva kreditna obrestna mera v obdobju obračunavanja obresti po spremenljivi kreditni obrestni meri, razen v primeru, da je spremenljiva kreditna obrestna mera nižja od fiksne kreditne obrestne mere, v katerem se upošteva fiksna kreditna obrestna mera v celotnem času trajanja kreditne pogodbe za nepremičnino. Prav tako se predpostavlja, da bo vrednost EURIBOR-ja, pri čemer se upošteva vrednost EURIBOR-ja na dan 15. 11. 2019, in višina stroškov ostala enaka začetni višini v celotnem času trajanja kreditne pogodbe za nepremičnino.

## 8. Stroški, povezani s kreditno pogodbo za nepremičnino, ki niso vključeni v skupne stroške kredita

a. **Morebitni stroški, povezani z vzpostavitvijo dogovorjenih zavarovanj**, kot so notarski stroški skladno z vsakokrat veljavno Notarsko tarifo, stroški sodnih taks skladno z vsakokrat veljavnim Zakonom o sodnih taksah, stroški zavarovanja nepremičnine, na kateri je ustanovljena zastavna pravica za zavarovanje terjatve Banke iz naslova kreditne pogodbe za nepremičnino, v skladu z veljavnim cenikom zadevne zavarovalnice in drugi podobni stroški.

b. **Morebitne obresti in stroški, ki bi jih kreditojemalec plačal zaradi neizpolnjevanja oziroma nepravočasnega izpolnjevanja svojih obveznosti po kreditni pogodbi za nepremičnino**, kot so zamudne obresti, stroški opominov, stroški unovčitve zavarovanj, stroški izvensodne in sodne izterjave obveznosti po kreditni pogodbi za nepremičnino, vključno s stroški zunanjih pravnih svetovalcev in odvetnikov, procesne obresti ter drugi podobni stroški.

c. **Morebitni stroški v zvezi z uveljavljanjem, ohranjanjem ali zaščito pravic in upravičenj** Banke iz naslova kreditne pogodbe za nepremičnino.

## 9. Možnost odplačila kredita

Pri kreditni pogodbi za nepremičnino se glavnica in obresti kredita odplačujejo v mesečnih anuitetah.

Znesek mesečne anuitete se določi na podlagi črpanega zneska kredita, odplačilne dobe in dogovorjene kreditne obrestne mere.

Pri kreditih s kombinirano ali spremenljivo kreditno obrestno mero se znesek mesečne anuitete spremeni s spremembo (spremenljive) kreditne obrestne mere, in sicer se spremembi (spremenljive) kreditne obrestne mere prilagodi znesek prve naslednje mesečne anuitete po spremembi (spremenljive) kreditne obrestne mere. V primeru, da se (spremenljiva) kreditna obrestna mera poviša se lahko poviša tudi znesek mesečne anuitete.

Mesečna anuiteta zapade v plačilo vsak zadnji dan v mesecu. V primeru, da je dan zapadlosti mesečne anuitete nedelovni dan, se zapadlost te mesečne anuitete prestavi na zadnji predhodni delovni dan. Delovni dan je katerikoli dan, ko poslujejo banke v Republiki Sloveniji, razen sobot, nedelj in praznikov v Republiki Sloveniji ter dni, ko evropski plačilni in poravnalni sistem v valuti EUR ne posluje.

## 10. Pogoji, povezani s predčasnim odplačilom kredita za nepremičnino

Kreditojemalec lahko kadarkoli, delno ali v celoti, izpolni svoje obveznosti po kreditni pogodbi za nepremičnino 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 za nepremičnino, tako da se od zneska sedanje (diskontirane) vrednosti obveznosti predčasnega odplačila kredita odšteje sedanja (valorizirana) vrednost pogodbenih obresti, vključno s morebitnimi stroški, ki bi tekle od dneva predčasnega odplačila kredita do dneva zapadlosti plačila po kreditni pogodbi za nepremičnino, če so bile pogodbene obresti in stroški za to obdobje že obračunani in zajeti v plačila, ki jih je plačal kreditojemalec.

### a. Kredit s kombinirano kreditno obrestno mero

Banka ni upravičena do nadomestila za predčasno odplačilo kredita v primeru, če je kredit odplačan v obdobju obračunavanja obresti po spremenljivi kreditni obrestni meri.

V primeru, da kreditojemalec odplača kredit v obdobju obračunavanja obresti po fiksni kreditni obrestni meri plača za to obdobje nadomestilo skladno z vsakokrat veljavnim Sklepom o tarifi plačil za posle s prebivalstvom, malimi podjetji, samostojnimi podjetniki in osebami svobodnih poklicev, razdelek - krediti. Nadomestilo znaša do 1% zneska predčasno odplačane glavnice kredita, če kreditojemalec predčasno odplača kredit več kot eno leto pred končno dospelostjo te pogodbe, ali do 0,5% zneska predčasno odplačane glavnice kredita, če je do končne dospelosti te pogodbe eno leto ali manj kot eno leto. Nadomestilo ne presega zneska obresti, ki bi jih kreditojemalec plačal v obdobju med predčasnim odplačilom kredita in dogovorjenim datumom prenehanja trajanja te pogodbe. Nadomestilo se obračuna pod pogojem, da vsota predčasnih odplačil v 12 mesecih presega 10.000 EUR.

### b. Kredit s fiksno kreditno obrestno mero

V primeru predčasnega odplačila kredita plača kreditojemalec nadomestilo skladno z vsakokrat veljavnim Sklepom o tarifi plačil za posle s prebivalstvom, malimi podjetji, samostojnimi podjetniki in osebami svobodnih poklicev, razdelek - krediti. Nadomestilo znaša do 1% zneska predčasno odplačane glavnice kredita, če kreditojemalec predčasno odplača kredit več kot eno leto pred končno dospelostjo te pogodbe, ali do 0,5% zneska predčasno odplačane glavnice kredita, če je do končne dospelosti te pogodbe eno leto ali manj kot eno leto. Nadomestilo ne presega zneska obresti, ki bi jih kreditojemalec plačal v obdobju med predčasnim odplačilom kredita in dogovorjenim

datumom prenehanja trajanja te pogodbe. Nadomestilo se obračuna pod pogojem, da vsota predčasnih odplačil v 12 mesecih presega 10.000 EUR.

#### c. Kredit s spremenljivo obrestno mero

Banka ni upravičena do nadomestila za predčasno odplačilo kredita.

### 11. Cenitev nepremičnine v primeru zavarovanja terjatve banke iz naslova kreditne pogodbe za nepremičnino z zastavo nepremičnine

V primeru zavarovanja terjatve Banke iz naslova kreditne pogodbe za nepremičnino z ustanovitvijo zastavne pravice na nepremičnini je potrebno dostaviti Banki originalni izvod cenitve zastavljene nepremičnine.

Cenitev zastavljene nepremičnine mora biti izdelana skladno z veljavnimi mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti Odbora za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti in standardi, pravili ter dobro prakso ocenjevalske stroke v Sloveniji in morebitnimi drugimi dodatnimi zahtevami Banke, ki jih ta sporoči kreditnojemalcu v pisnem pozivu.

Kreditojemalec plača enkratni strošek cenitve zastavljene nepremičnine, ki je predmet cenitve.

### 12. Sklenitev pogodbe o pomožni storitvi

Sklenitev pogodbe o pomožni storitvi ni obvezna za pridobitev kredita za nepremičnino. Potrošnik lahko sklene pogodbo o pomožni storitvi tudi pri ponudniku, ki ni Banka.

### 13. Morebitne posledice neizpolnjevanja obveznosti iz naslova kreditne pogodbe za nepremičnino

#### a. Vrste neizpolnjevanja obveznosti:

- Zamuda pri plačilu mesečnih obveznosti (zamuda s plačilom začetne ali dveh zaporednih mesečnih obveznosti);
- neizpolnjevanje drugih kreditnih obveznosti;
- neizpolnjevanje obveznosti v zvezi z dogovorjenimi pomožnimi storitvami (neplačilo zavarovalne premije iz naslova zavarovalne pogodbe za premoženjsko zavarovanje zastavljene nepremičnine za primer požara in elementarnih nesreč) ter
- neizpolnjevanje drugih obveznosti.

#### b. Finančne in pravne posledice

V primeru, da je kreditnojemalec v zamudi z izpolnitvijo obveznosti po kreditni pogodbi za nepremičnino lahko Banka z enostransko izjavo odstopi od kreditne pogodbe za nepremičnino ali zahteva plačilo preostalih obveznosti pred njihovo zapadlostjo (odpokliče kredit).

Kreditojemalec, ki je v zamudi z izpolnitvijo obveznosti po kreditni pogodbi za nepremičnino, je dolžan od zneska zapadlih in neplačanih obveznosti iz naslova glavnice kredita ter stroškov po kreditni pogodbi za nepremičnino plačati zamudne obresti skladno z zakonom, ki ureja predpisano obrestno mero zamudnih obresti, ki tečejo od dneva zapadlosti obveznosti dalje do dneva plačila obveznosti.

Kreditojemalec, ki je v zamudi z izpolnitvijo obveznosti po kreditni pogodbi za nepremičnino, je dolžan plačati tudi vse stroške, ki bi nastali zaradi neizpolnjevanja oziroma nepravčasnega izpolnjevanja obveznosti po kreditni pogodbi za nepremičnino skladno z vsakokrat veljavnim Sklepom o tarifi plačil za posle s prebivalstvom, malimi podjetji, samostojnimi podjetniki in osebami svobodnih poklicev, razdelek – krediti, Zakonom o izvršbi in zavarovanju, Zakonom o pravnem postopku, Zakonom o sodnih taksah in Odvetniško tarifo ter drugo veljavno zakonodajo (npr. stroške opominov, stroške unovčitve zavarovanj, stroške izvensodne in sodne izterjave obveznosti po tej pogodbi, vključno s stroški zunanjih pravnih svetovalcev in odvetnikov, ter druge podobne stroške).

Prav tako je kreditnojemalec dolžan plačati tudi stroške v zvezi z uveljavljanjem, ohranjanjem ali zaščito pravic in upravičenj Banke iz naslova kreditne pogodbe za nepremičnino skladno z Zakonom o pravnem postopku, Zakonom o nepravdnem postopku, Zakonom o izvršbi in zavarovanju ter drugo veljavno zakonodajo.

V primeru sodne izterjave obveznosti je kreditnojemalec dolžan od celotnih zapadlih in neplačanih obveznosti, ki vključujejo glavnico, obresti in stroške, plačati tudi zamudne obresti, določene v zakonu, ki ureja predpisano obrestno mero zamudnih obresti, ki tečejo od dneva vložitve zahtevka za njihovo plačilo pri sodišču dalje do dneva plačila obveznosti (procesne obresti).