

SPLOŠNE INFORMACIJE PRED SKLENITVIJO POGODBE ZA NEPREMIČNINO

Kreditna pogodba za nepremičnino je kreditna pogodba:

- katere vračilo je zavarovano s hipoteko ali z drugo primerljivo stvarno pravico na nepremičnini ali,
- katere namen je pridobiti ali obdržati lastninsko pravico na obstoječi ali načrtovani nepremičnini.

Dajalec kredita: Delavska hranilnica d.d. Ljubljana, Miklošičeva 5, Ljubljana.

Kreditni nameni, ki jih hranilnica upošteva kot kriterij za pogodbo za nepremičnino:

- nakup, gradnja ali obnova stanovanjskih nepremičnin in drugih nepremičnin,
- nakup zemljišča,
- izplačilo dednih deležev in deležev ob razvezi na nepremičnini,
- pridobivanje dokumentacije za gradnjo ali obnovo nepremičnin,
- poplačilo drugih stanovanjskih kreditov,
- komunalno opremljanje zemljišč in pridobitev soglasij.

Oblike zavarovanja kredita:

- je odvisna od višine skupnega zneska kredita in kreditne sposobnosti kreditjemalca,
- hranilnica ponuja tudi možnost, da je kreditna pogodba za nepremičnino lahko zavarovana z zastavno pravico na nepremičnini, ki se nahaja v drugi državi članici EU,
- praviloma se kreditna pogodba zavaruje z nepremičnino in poroštvom, lahko pa tudi s plačilom zavarovalne premije in poroštvom, v kolikor je to potrebno.

Možno obdobje trajanja kreditne pogodbe:

- do 360 mesecev s spremenljivo obrestno mero,
- do 240 mesecev s fiksno obrestno mero.

Obrestovanje:

- fiksna ali spremenljiva obrestna mera (način obrestovanja je odvisen od odločitve potrošnika).

Fiksna obrestna mera ostane nespremenjena ves čas trajanja kreditne pogodbe, zato je mesečna obveznost v celotnem obdobju odplačevanja kredita enaka.

Spremenljiva obrestna mera je sestavljena iz dveh delov: nespremenljivega pribitka in spremenljive vrednosti EURIBOR-ja.

EURIBOR je povprečna obrestna mera, po kateri si skupina izbranih evropskih bank med seboj posoja denar. Spremenljiva obrestna mera se torej lahko spremeni, kadar se spremeni vrednost referenčne obrestne mere EURIBOR. Informacije o vsakokratni višini EURIBOR-ja so povzete po informacijskem sistemu Thomson Reuters. Vrednost EURIBOR-ja se torej oblikuje na medbančnem trgu in hranilnica nanj nima vpliva. Hranilnica uporablja 6M EURIBOR veljaven prvi dan v tekočem mesecu. Višina obrestne mere EURIBOR prilagodi vsakega 01.01. in 01.07. v letu.

Mesečna obveznost pri kreditu s spremenljivo obrestno mero je na začetku odplačevanja sicer res nižja, se pa lahko v času trajanja kreditne pogodbe spreminja (zvišuje ali znižuje).

V primeru izbire kredita s spremenljivo obrestno mero tvegate, da zvišanje EURIBOR-ja čez nekaj mesecev povzroči povišanje zneska vaše mesečne obveznosti. V primeru dolgoročnega kredita je tveganje večje, saj je vrednost referenčne obrestne mere nepredvidljiva, saj je odvisna od stanja na finančnih trgih, zato je priporočljivo, da se opravi ocena in presoja, ali imate dovolj mesečnih prihodkov, da morebitno povečanje mesečne obveznosti ne bo ogrozilo vašega proračuna in plačilne sposobnosti.

Reprezentativni primer skupnega zneska za nepremičnino, skupnih stroškov kredita za potrošnika, skupnega zneska, ki ga mora plačati potrošnik, in efektivne obrestne mere.

Stanovanjski kredit z ročnostjo 120 mesecev s spremenljivo obrestno mero, v primeru, da kreditojemalec odpre osebni račun z rednimi prilivi v Delavski hranilnici in zastavi hipoteko.

Skupni znesek kredita	100.000,00 €
Doba	120 mesecev
Skupna obrestna mera	6M EURIBOR + 1,60 %
Mesečna anuiteta	903,83 €
Stroški odobritve	300,00 €
Stroški vodenja kredita	1,50 € /mesečno
Stroški vodenja osebnega računa	1,55 € /mesečno
Skupni stroški kredita	8.759,64 €
Skupni znesek kredita, ki ga mora plačati potrošnik	108.759,64 €
Skupna EOM	1,74 %

Efektivna obrestna mera je obračunana na dan **01.11.2019** in se spreminja s spreminjanjem stroškov in dneva najema kredita.

Stanovanjski kredit z ročnostjo 120 mesecev s fiksno obrestno mero, v primeru, da kreditojemalec odpre osebni račun z rednimi prilivi v Delavski hranilnici in zastavi hipoteko.

Skupni znesek kredita	100.000,00 €
Doba	120 mesecev
Skupna obrestna mera	2,30 %
Mesečna anuiteta	935,14 €
Stroški odobritve	300,00 €
Stroški vodenja kredita	1,50 € /mesečno
Stroški vodenja osebnega računa	1,55 € /mesečno
Skupni stroški kredita	12.516,80 €
Skupni znesek kredita, ki ga mora plačati potrošnik	112.516,80 €
Skupna EOM	2,46 %

Efektivna obrestna mera je obračunana na dan **01.11.2019** in se spreminja s spreminjanjem stroškov in dneva najema kredita.

Morebitni dodatni stroški: v skupne stroške kredita niso všteti notarski stroški in stroški življenjskih zavarovanj ter stroški zavarovanj nepremičnine, če obstajajo.

Možnosti odplačila kredita:

Anuitetni način

Mesečna obveznost se odplačuje na anuitetni način z možnostjo do 360 mesecev. Anuitetni način odplačevanja pomeni odplačevanje, pri katerem kreditojemalec mesečne obveznosti odplačuje v enotnem znesku, iz katerega se najprej pokrijejo morebitni stroški vodenja, obresti za obdobje med dvema obračunoma obresti, ostanek zneska pa pomeni razdolžnino, za katero se dejansko zmanjša glavnica kredita.

Obročni način

Mesečna obveznost po tej pogodbi je obveznost kreditojemalca iz naslova vračila kredita, plačila obresti in stroškov vodenja kredita.

Kreditojemalec vrača glavnico v enakih mesečnih obrokih, ki zapadejo v plačilo do zadnjega koledarskega dne v mesecu, skladno z amortizacijskim načrtom. Obresti, ki se obračunavajo mesečno in ob zapadlosti kredita, kreditojemalec plača najpozneje do roka plačila, navedenega na obračunu obresti za pretekli mesec.

Pogoji povezani s predčasnim odplačilom kredita:

Kreditojemalec ima pravico, da kadarkoli predčasno v celoti ali delno izpolni svoje obveznosti po kreditni pogodbi. Delavska hranilnica d.d. Ljubljana ne zaračunava nadomestil za predčasno odplačilo kredita.

Cenitev nepremičnine:

Cenitev nepremičnine se izvaja na podlagi [internega seznama izvajalcev](#) oz. neodvisnih cenilcev, s katerimi ima hranilnica sklenjen Sporazum o medsebojnem poslovnem sodelovanju pri izdelavi cenitvenih poročil o tržni vrednosti nepremičnin za namen zavarovanega posojanja za potrebe Delavske hranilnice d.d. Ljubljana. Strošek cenitve je vnaprej znan in določen z vsakokrat veljavnim [cenikom](#), ki je objavljen na internetni strani hranilnice. Strošek cenitve bremeni kreditojemalca.

Sklenitev pogodbe o pomožni storitvi:

V kolikor je kredit za nepremičnino zavarovan z nepremičnino, je potrebno za nepremičnino skleniti zavarovalno polico za primer požara in naravnih nesreč pri katerikoli zavarovalnici in jo vinkulirati v korist hranilnice.

Delavska hranilnica d.d. Ljubljana opozarja kreditojemalca, da izpolnjevanje Splošnih pogojev za sklenitev kreditne pogodbe za nepremičnino, še ne pomeni, da je kreditojemalec zmožen odplačati celoten znesek kredita po Kreditni pogodbi.