

Dajalec kredita:

Hranilnica LON d.d. Kranj
Žanova ulica 3
4000 Kranj
Telefon: 04 28 00 777
e-mail: info@lon.si

Splošne informacije za kredit za nepremičnino

Te splošne informacije veljajo za vse vrste kreditnih pogodb za nepremičnino, ki jih odobrava hranilnica potrošnikom.

1. Namen uporabe kredita:

- Kreditiranje stanovanjskih projektov (npr. nakup nepremičnine, gradnja nepremičnine, adaptacija nepremičnine, poplačilo stanovanjskega kredita pri drugi finančni organizaciji, izplačilo dednega deleža, izplačilo solastniškega deleža, drugo)
- Kreditiranje za namen ohranitve lastninske pravice na nepremičnini.
- Kreditiranje druge namenske ali nenamenske porabe kredita v primeru, da je kredit zavarovan s hipoteko na nepremičnini.
- Drugi nameni kreditiranja, pri katerih se kredit v skladu z zakonom razume kot kredit za nepremičnino.

2. Obrestna mera:

- **Nespremenljiva obrestna mera** za kredite z odplačilno dobo do 180 mesecev (15 let) – v času trajanja pogodbenega razmerja se ne spreminja.
- **Spremenljiva obrestna mera** za kredite z odplačilno dobo do 240 mesecev (20 let) – obrestna mera se spreminja v času trajanja pogodbenega razmerja (podatki o referenčni obrestni meri, o njenem upravljavcu ter o morebitnih posledicah za potrošnika, če se kreditna pogodba za nepremičnino sklicuje na referenčno vrednost, so objavljeni na spletni strani hranilnice <https://www.lon.si/sl/prebivalstvo/kredit/stanovanjski-kredit/stanovanjski-kredit/spremenljiva-obrestna-mera>
- Obrestne mere so objavljene v vsakokrat veljavnem **Sklepu o obrestnih merah hranilnice**, ki je objavljen na spletni strani hranilnice <https://www.lon.si/sl/prebivalstvo/pripomocki/obrestne-mere>.

3. Način odplačila kredita:

- Hranilnica uporablja anuitetni način odplačevanja, pri čemer se kredit (glavnica, obresti in stroški vodenja kredita) odplačuje v enotnih mesečnih zneskih - anuitetah. Iz plačila se najprej odplačajo obresti in stroški vodenja kredita za obdobje med dvema plačiloma, iz preostanka zneska pa se delno poplača glavnica kredita. Ob prejemu ESIS obrazca in ob sklenitvi pogodbe prejme potrošnik amortizacijski načrt.

4. Oblike zavarovanj:

- **Hipoteka** na bremen prosti nepremičnini v RS in/ali poroštvo fizične osebe.
- **Plačilo zavarovalne premije** pri zavarovalnici in/ali poroštvo fizične osebe.
- V primeru, ko je kredit zavarovan s hipoteko, mora potrošnik zagotoviti zavarovanje zastavljene nepremičnine za riziko požara najmanj v višini odobrenega kredita, vendar največ v višini ocenjene vrednosti nepremičnine.

5. Dodatni stroški:

- V primeru zavarovanja kredita s hipoteko plača potrošnik notarske stroške v skladu z notarsko tarifo in stroške sodne takse za vknjižbo hipoteke na nepremičnini. Stroški se plačajo neposredno notarju po opravljeni notarski storitvi.
- Hranilnica lahko zahteva uradno cenitev nepremičnine, na kateri se ustanovi hipoteka za zavarovanje kredita. Stroške cenitve krije kreditojemalec. Cenitev lahko opravi:
 - o pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin s katerim ima hranilnica sklenjeno pogodbo o poslovnem sodelovanju - v tem primeru so stroški določeni z vsakokrat veljavno Tarifo Hranilnice LON d.d., Kranj (Tarifa je objavljena na spletni strani <https://www.lon.si/sl/prebivalstvo/pripomocki/tarife>) in so znani v naprej ter se upoštevajo v izračunu EOM, ali
 - o pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin, ki je vpisan v register pooblaščenih ocenjevalcev vrednosti nepremičnin pri Slovenskem inštitutu za revizijo, v skladu z MSOV in ga angažira kreditojemalec sam, v tem primeru stroški cenitve hranilnici niso poznani in niso vključeni v izračun EOM.
- V primeru, ko je kredit zavarovan s hipoteko, nosi potrošnik:
 - o stroške zavarovanja nepremičnine,
 - o strošek izdaje zemljiškoknjižnega dovoljenja za vknjižbo izbrisa hipoteke iz zemljiške knjige, pri čemer je višina stroška objavljena v vsakokrat veljavni Tarifi Hranilnice LON d.d., Kranj (Tarifa je objavljena na spletni strani hranilnice <https://www.lon.si/sl/prebivalstvo/pripomocki/tarife>).
- Stroški predčasnega poplačila kredita:
 - o **Celotno ali delno poplačilo kredita** mora potrošnik hranilnici najaviti pisno. V primeru delnega ali celotnega predčasnega odplačila kredita je potrošnik upravičen do zmanjšanja skupnih stroškov kredita v delu, ki ga sestavljajo obresti in stroški preostalega obdobja trajanja kreditnega razmerja, 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 odplačila do dneva zapadlosti plačila po pogodbi, če so bile pogodbene obveznosti in stroški za to obdobje že obračunani in zajeti v plačila, ki jih je plačal potrošnik.
 - o **Upravičenje do nadomestila** glede na vrsto dogovorjene pogodbene obrestne mere:
 - *Nespremenljiva obrestna mera:*
 - Hranilnica je v primeru predčasnega odplačila kredita upravičena do

nadomestila, če se kredit obrestuje po nespremenljivi obrestni meri in pod pogojem, da vsota predčasnih odplačil v 12 mesecih presega 10.000,00 EUR. Hranilnica zaračuna nadomestilo:

- v višini 1% od zneska glavnice, če potrošnik predčasno odplača kredit več kot eno leto pred končno dospelostjo kreditne pogodbe, oziroma
- 0,5 % zneska predčasno odplačane glavnice, če je do končne dospelosti kreditne pogodbe eno leto ali manj kot eno leto.

Stroški nadomestila ne smejo presegati zneska obresti, ki bi jih potrošnik plačal v obdobju med predčasnim odplačilom in dogovorjeno dospelostjo zadnje mesečne obveznosti (v tem primeru se zaračuna nadomestilo v višini zneska obresti).

- *Spremenljiva obrestna mera:*

- Hranilnica v primeru predčasnega celotnega ali delnega odplačila kredita, ni upravičena do nadomestila, če se kredit obrestuje po spremenljivi obrestni meri.

- Obresti in stroški v primeru zamude pri plačilih:
 - o V primeru zamude s plačilom kreditnih obveznosti plača potrošnik zakonite zamudne obresti, obračunane na znesek terjatve v zamudi za čas od dneva nastanka zamude do dneva plačila, pri čemer se zamudne obresti obračunajo mesečno za pretekli mesec zamude.
- V primeru nerednega odplačevanja hranilnica obračuna potrošniku stroške, nastale zaradi neizpolnjevanja pogodbenih obveznosti, kot so:
 - o stroški pošiljanja opominov v višini dejanskih stroškov izdelave in pošiljanja opominov, pri čemer ti stroški ne presegajo višine zamudnih obresti na zapadle in neporavnane obveznosti od dneva zamude dalje,
 - o stroški poizvedb - po ceniku institucij, pri katerih se opravlja poizvedba,
 - o sodne takse - po Zakonu o sodnih taksah,
 - o stroški odvetnika - po odvetniški tarifi,
 - o stroški izvršitelja - po tarifi za storitve izvršiteljev,
 - o sodni stroški izterjave in drugi dejanski stroški.

Če potrošnik svojih obveznosti po kreditni pogodbi ne odplačuje redno:

- lahko to vpliva tudi na oceno potrošnikove kreditne sposobnosti, kar lahko omejuje možnost njegovega najem novih posojil v prihodnosti,
- je v skrajnem primeru možna zaplemba zastavljene nepremičnine.

* * *

Če imate težave pri odplačevanju mesečnih kreditnih obveznosti, se čim prej obrnite na hranilnico, da poiščemo možne rešitve.

Opozorilo:

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

Reprezentativni primer za stanovanjski kredit

Skupni znesek kredita	100.000,00 EUR
Odplačilna doba	240 mesecev
Višina mesečne anuitete	546,14 EUR
Obrestna mera	spremenljiva obrestna mera v višini 2,80 % letno (6 mesečni Euribor + fiksen pribitek v višini 2,80 %)
Stroški odobritve	540,00 EUR
Strošek nadomestila za izvedbo zavarovanja	66,50 EUR
Strošek cenitve stanovanja	250,00 EUR
Strošek vodenja kredita (strošek je zajet v mesečno anuiteto)	1,50 EUR / mesečno (skupaj 360,00 EUR)
Strošek vodenja transakcijskega računa (za obdobje trajanja kredita)	2,09 EUR / mesečno (skupaj 501,60 EUR)
Skupni stroški	32.431,50 EUR
Efektivna obrestna mera (EOM)	3,02 %
Skupni znesek, ki ga mora plačati potrošnik	132.431,50 EUR
Zavarovanje	Zastavna pravica na bremen prosti nepremičnini

Skupni znesek, ki ga mora potrošnik plačati in EOM, sta bila izračunana ob predpostavki, da bo kreditna obrestna mera ves čas trajanja kreditne pogodbe enaka kot v začetnem obdobju ter, da se kredit prične odplačevati v istem mesecu kot je bil črpan.

Pri izračunu je upoštevana spremenljiva obrestna mera, sestavljena iz **6-mesečnega EURIBOR-ja** in nespremenljivega pribitka, kar pomeni, da se lahko zaradi dviga obrestne mere skupni znesek, ki ga mora plačati potrošnik, občutno poveča.

Za individualno ponudbo **[kontaktirajte naše bančne svetovalce v eni izmed naših poslovnih enot.](#)**