



Splošne informacije v zvezi s kreditno pogodbo za nepremičnine

Predhodne informacije glede ocene kreditne sposobnosti pred sklenitvijo pogodbe

Informacije v zvezi s svetovanjem potrošnikom

I. Splošne informacije o pogodbah za hipotekarne in nepremičninske kredite

AVTOR TEH INFORMACIJ

Raiffeisenbank Eberndorf registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
Bahnstrasse 22, 9141 Eberndorf, Avstrija

1) NAMEN KREDITA

Financiranje nepremičnin:

- nakup gradbenega zemljišča
- novogradnja
- prizidek (npr. garaža)
- dokončanje gradnje
- nakup hiše
- nakup lastniškega stanovanja
- nakup ostalih zemljišč
- itd.
- ohranitev lastniških pravic v smislu ohranitve pravnega položaja na lastnini npr. najem kredita za poplačilo dedičev ali za financiranje denarnega nadomestila razvezanemu zakoncu; (v tej zvezi pa ni mišljen kredit za prenovo stanovanjske hiše).

Drugo financiranje, v kolikor je zagotovljeno hipotekarno zavarovanje, kot npr.:

- izobraževanje
- nakup avtomobila
- vsakodnevne življenske potrebe
- oprema
- sanacija/energijsko varčne investicije/adaptacija
- itd.

2) VRSTE ZAVAROVANJA

Za zavarovanje hipotekarnega kredita in kredita za nepremičnine lahko služijo:

- hipoteke ali maksimalne hipoteke na nepremičninah v Sloveniji ali Avstriji
 - o hipoteka predstavlja jamstvo samo za določen odplačni kredit ali posojilo
 - o maksimalna hipoteka lahko služi kot jamstvo za več kreditov (lahko najetih tudi v različnih časovnih obdobjih)
- v posamičnih primerih: hipoteke na nepremičninah, ki ležijo v drugih državah članicah Evropskega gospodarskega prostora, v skladu z veljavnimi nacionalnimi pravnimi predpisi.

Poleg tega si kreditodajalec pridržuje pravico, da lahko zahteva še dodatna zavarovanja. To so:

- poročstva
- zastavitve / cesije zavarovanja
- zastavitev vrednostnih papirjev – deponiranje
- zastavitev hranilne vloge
- odstop stanovanjske hranilne vloge
- zastavitev osebnega dohodka
- prenos zavarovanja z drugimi denarnimi/premoženjskimi oz. stvarnimi vrednostmi
- lastninski pridržek.

Zavarovanje za pokritje terjatev se lahko vnovči, če kreditjemalec ne izpolnjuje svojih obveznosti odplačevanja kredita.

^

3) ODPLAČILNA DOBA

Praviloma pomeni dolga odplačilna doba manjšo mesečno obremenitev. Pri krajši odplačilni dobi so mesečni obroki sicer višji, zato pa je celotni kredit (oz. skupni znesek kredita) bolj ugoden.

Informativne vrednosti:

- prenove in sanacije: 10 let
- nakup gradbenega zemljišča: 20 let
- nakup gradbenega zemljišča z izgradnjo stanovanjske hiše: 30 let
- nakup lastniškega stanovanja: 30 let.

4) VRSTE PONUJENIH OBRESTNIH MER

Način obrestovanja	Opis	Prednosti	Slabosti
Variabilno obrestovanje vezano na indikator (npr. EURIBOR)	<p>Redno usklajevanje obrestne mere z indikatorjem (npr. 3-mesečni EURIOBOR).</p> <p>Praviloma se višina obroka prilagodi trenutnemu obrestovanju.</p>	<p>Prednosti pri padajočem nivoju obresti</p> <p>V primerjavi s fiksno obrestno mero je obrestna mera na začetku večinoma nižja.</p> <p>Načrtovana ročnost kredita ostane nespremenjena.</p>	<p>Ob rastočem nivoju obresti, se obrestna mera poveča.</p> <p>Se lahko dvigne nad fiksno obrestno mero, ki bi lahko bila odobrena.</p> <p>Za kredite z obročnim odplačevanjem: Tveganja za kreditorejmalca zaradi neugodnega razvoja variabilne obrestne mere se kreditorejmalcu predstavijo v razgovoru, kjer se mu predloži informativni načrt odplačevanja obrokov.</p> <p>Obrok je višji, ko se viša nivo obresti (oz. vrednost indikatorja)</p>
Fiksna obrestna mera	<p>Obrestna mera je fiksna za dogovorjeno dobo.</p>	<p>Prednost ob rastočem nivoju obrestne mere.</p> <p>Obrok ostaja enak v celotnem obdobju veljavnosti fiksne obrestne mere.</p>	<p>Ni prednosti ob padajočem nivoju obrestne mere.</p> <p>Predčasno vračilo kredita v obdobju fiksne obrestne mere je možno proti plačilu nadomestila max. 1% od predčasno vrnjenega zneska.</p>
Kombinacija fiksne obrestne mere in variabilne fiksne mere	<p>Obrestna mera je fiksna za določeno obdobje. Nato se obrestna mera redno usklajuje z razvojem indikatorja (npr. 3-mesečnega EURIBORja).</p>	<p>V obdobju fiksne obrestne mere ostajata obrestna mera in obrok enaka.</p> <p>V obdobju variabilne obrestne mere pa se obrestna mera lahko tudi zniža.</p>	<p>V obdobju fiksne obrestne mere ni prednosti v primeru padajočega nivoja obrestne mere. Možno je predčasno vračilo kredita v obdobju fiksne obrestne mere ob plačilu nadomestila max. 1% od predčasno vrnjenega zneska.</p> <p>V obdobju spremenljive obrestne mere se lahko obrok ob rastočem nivoju obresti (oz. vrednosti indikatorja) poveča.</p>

Način obrestovanja	Opis	Prednosti	Slabosti
Minimalna /maksimalna obrestna mera	Variabilna obrestna mera, ki je vezana na indikator (glej zgoraj), se giblje v okviru v naprej določenega razpona obresti.	Maksimalna višina obroka se lahko izračunava v okviru celotne odplačilne dobe. Ob rastoči obrestni meri je usklajevanje obroka omejeno z maksimalno obrestno mero.	Ob padajočem nivoju obrestne mere je usklajevanje obrokov omejeno z minimalno obrestno mero.

4A) PODATKI V ZVEZI Z REFERENČNO VREDNOSTJO

Glede na dogovorjeno referenčno vrednost veljajo za vas različice za referenčno vrednost: EURIBOR, IBOR, UDRB ali Risk-free-Rates (CHF, GBP, JPY, und USD):

Valuta	Referenčna vrednost	Ime	Administrator
EUR	EURIBOR	Euro Interbank Offered Rate	European Money Markets Institute (EMMI)
EUR	UDRB	Obtočno uranovnotežena povprečna rendita za zvezne obveznice	Österreichische Nationalbank (OeNB)
CHF	SARON SARON Compound Rate	Swiss Average Rate Overnight	Six Group
USD	SOFR CME Term SOFR Rate	Secured Overnight Financing Rate	Federal Reserve Bank of New York CME
GBP	SONIA ICE Term SONIA Reference Rate (TSRR)	Sterling Overnight Interbank Average Rate	Bank of England ICE
JPY	TONA TORF	TONA: Tokyo Overnight Average Rate TORF: Tokyo Term Risk Free Rates	Bank of Japan Quick
Razne druge valute	IBOR	Interbank Offered Rate	Vsakokratna narodna banka

Možne posledice za potrošnika::

Če se poviša referenčna vrednost, se poviša tudi obrestna mera kredita z variabilnim obrestovanjem. Kredit se podraži. Pri kreditu s pavšalnimi obroki se poviša število obrokov ali se podaljša rok trajanja kredita – odvisno od dogovora. Če se zniža referenčna vrednost, se zniža tudi obrestna mera kredita z variabilnim obrestovanjem. Kredit se poceni. Pri kreditu s pavšalnimi obroki se zniža število obrokov ali se skrajša rok trajanja kredita – odvisno od dogovora. Primera, da zgoraj navedena referenčna vrednost ne bo več objavljena, ni mogoče pogodbeno urediti, saj vnaprej ni mogoče dovolj natančno predvideti posledic. Če bo zakonodajalec – kot se je v podobnih primerih zgodilo v preteklosti – določil nadomestno referenčno vrednost, se bo uporabila le-ta. V primeru, da zakonodajalec ne bo določil nadomestne referenčne vrednosti, se bo uporabila referenčna vrednost, ki bo najprimernejša upošteva vse okoliščine za prilagoditev obrestne mere v smislu kreditne pogodbe. O tem bi vas seveda takoj obvestili.

5) KREDITI V TUJI VALUTI

Kreditov v tuji valuti potrošnikom ne ponujamo.

6) INFORMATIVNI IZRAČUN

Namen kredita	Nakup gradbene parcele
Vrsta kredita	Kredit z obročnim odplačevanjem
Skupni znesek kredita	EUR 100.000,00
Ročnost	240 mesecev
Zavarovanje	Hipoteka na nepremičnini
Obrestna mera	5,0 % p.a. variabilna (prilagoditev kvartalno glede na gibanje 3-mesečnega Euribora)
240 mesečnih anuitetnih obrokov	v višini EUR 670,00
Enkratni strošek odobritve	EUR 0,00
Strošek vodenja računa	mesečno EUR 5,26
Stroški izbrisnega dovoljenja	EUR 175,00
Skupni stroški kredita	EUR 60.151.12
Efektivna letna obrestna mera	5,29 %
Skupni znesek, ki ga plača kreditojemalec	EUR 160.151,12

Stroški za ustanovitev morebitnih drugih zavarovanj so odvisni od posameznega zavarovanja in v tem informativnem izračunu niso zajeti.

7) NADALJNI MOŽNI STROŠKI V ZVEZI S KREDITOM

V zvezi s kreditom lahko nastanejo dodatni stroški, ki pa niso vključeni v skupne stroške kredita:

- stroški notarja
- stroški za vpis prenosa lastnine v zemljiško knjigo
- stroški v primeru zamude s plačilom obroka (zamudne obresti, stroški opomina)
- stroški cenitve
- stroški izbrisne pobotnice
- ...

8) VRAČILO KREDITA

Vrsta kredita	Pojasnila:
Kontokorentni kredit (npr. za grdbeno fazo):	Okvir ponovnega koriščenja kredita, ki zagotavlja pravico, da se kredit v trajanju kreditnega razmerja koristi v poljubnih terminih in v poljubni višini do maksimalno dogovorjenega najvišjega zneska. <u>Posebnosti:</u> Fleksibilno koriščenje kredita znotraj kreditnega okvirja; poljubno vračanje kredita v okviru odplačilne dobe, ob koncu odplačilne dobe je potrebno vrniti celotno vrednost kredita. Ker so stroški dolgoročnih kontokorentnih kreditov običajno višji kot pri odplačnem kreditu z obročnim odplačevanjem, je zlasti pri kreditih za novogradnje smiselno koristiti kontokorentne kredite zgolj v času faze gradnje, dokler ni znana dokončna višina potrebnega kapitala.
Odplačni kredit:	s pavšalnim obrokom Kredit za enkratno črpanje Redno odplačevanje obrokov, ki so sestavljeni iz izposojene glavnice, stroškov in obresti. Obresti se vedno obračunavajo od dolgovanega salda.

z glavnničnim obrokom	Redno odplačevanje v obliki enakih obrokov, s katerimi se povrne zgolj izposojena glavnica; obresti in ostali stroški se plačajo ločeno ob zaključnih terminih. Obresti se obračunajo od posameznega dolgovanega salda..
odplačilo glavnice ob zapadlosti kredita	Vračilo celotnega kapitala šele ob koncu odplačilne dobe; tekoče plačevanje obresti in drugih stroškov ob zaključnih terminih. Obresti se plačajo od dolgovanega salda, ki pri tej vrsti kredita traja v polni vrednosti za celotno odplačilno dobo. Zaradi te posebnosti je celotna obremenitev za kreditodajalca večja. Kreditodajalec mora zagotoviti, da ima ob koncu kreditnega obdobja na voljo dovolj denarnih sredstev za vračilo kredita.
z začetnim obdobjem brez plačevanja kredita	Vračilo celotnega kapitala šele ob koncu dogovorjenega obdobja brez odplačevanja kredita. . Obresti se plačajo v odvisnosti od pogodbenega dogovora ob zaključnih terminih ali se dokapitalizirajo (povišanje zneska kredita). Obresti se obračunavajo od posameznega dolžnega salda.

Dinamika odplačevanja:

- mesečno
- kvartalno
- polletno
- letno
- odplačilo glavnice ob koncu zapadlosti kredita

Število, pogostost in višina rednih odplačil se uskladijo v razgovoru s stranko.

9) OPOZORILO – NEOBSTOJ JAMSTVA ZA VRAČILO

Izpolnjevanje pogojev kreditne pogodbe ne zagotavlja vračilo celotnega zneska kredita, za katerega je bila sklenjena kreditna pogodba. To pomeni zlasti, da je potrebno ob povečanju obrestne mere oz. stroškov v povezavi s kreditom odplačati višje obroke oz. več obrokov in s tem višjo skupno vrednost, kot navaja kreditna pogodba.

10) PREDČASNO ODPLAČILO KREDITA

Kreditodajalec lahko kadar koli v celoti ali delno izpolni svoje obveznosti po kreditni pogodbi. V tem primeru je upravičen do zmanjšanja skupnih stroškov kredita v delu, ki ga sestavljajo obresti in stroški preostalega obdobja trajanja pogodbe. Pri predčasnem odplačilu kredita je kreditodajalec upravičen do pravičnega nadomestila morebitnih stroškov, ki so neposredno povezani s predčasnim odplačilom kredita, če se predčasno odplačilo izvede za obdobje, za katero je bila določena fiksna kreditna obrestna mera. Nadomestilo ne sme presegati 1 % zneska predčasno odplačane glavnice, če kreditodajalec predčasno odplača kredit več kot eno leto pred končno dospelostjo kreditne pogodbe. Če je do končne dospelosti kreditne pogodbe eno leto ali manj kot eno leto, nadomestilo ne sme presegati 0,5 % zneska predčasno odplačane glavnice. Nadomestilo lahko kreditodajalec zahteva pod pogojem, da vsota predčasnih odplačil v 12 mesecih presega 10.000 eurov.

11) CENITEV NEPREMIČNINE ZA ZAVAROVANJE KREDITA

Cenitev nepremičnine, ki služi za zavarovanje kredita, je potrebna in jo opravi kreditodajalec ali zunanji izvedenec, ki ga imenuje kreditodajalec. Stroške cenitve nosi potrošnik.

12) DODATNA PLAČILA KOT PREDPOGOJ ZA ODOBRITEV KREDITA

Predpogoj za odobritev kredita v skladu s predvidenimi pogodbenimi pogoji so lahko določena dodatna plačila s strani kreditojemalca. To je lahko:

- sklenitev ali predložitev zavarovanj.

Kreditojemalec se lahko v tem okviru dogovori za produkte kreditodajalca, kot tudi za enakovredne produkte drugih ponudnikov.

Individualna usklajevanja potekajo v okviru razgovora s stranko.

Zavarovanja, ki služijo kot varščina, se ohranijo za obdobje celotne izplačilne dobe kredita.

13) POSLEDICE V PRIMERU NEIZPOLNJEVANJA OBVEZNOSTI PO KREDITNI POGODBI

Kreditojemalec se s kreditno pogodbo zaveže, da bo izpolnjeval dogovorjene obveznosti rednega plačevanja/varčevanja v skladu z dogovorjenimi termini oz. da bo kreditodajalca nemudoma obvestil v primeru zamude ali izostanka s plačilom enega od obrokov/varčevanja. Pri kreditni pogodbi za nepremičnino lahko kreditodajalec z enostransko izjavo odstopi od kreditne pogodbe ali zahteva plačilo preostalih plačil pred njihovo zapadlostjo, če je kreditojemalec v zamudi z dvema zaporednima plačiloma in z minimalno vrednostjo 3 % preostalega zneska kredita. Pred izjavo o odstopu od kreditne pogodbe ali predčasni določitvi zapadlosti (velja tudi za kreditno pogodbo za nepremičnino) kreditodajalec določi kreditojemalcu primeren dodatni rok za plačilo zapadlih obveznosti, ki ne bo krajši od 15 dni.

Ostale možne posledice zamude na strani kreditojemalca so:

- zamudne obresti
- stroški opomina
- zamuda plačilnega roka (takojšnja zapadlost celotnega še odprtega dolga, če je najmanj eno zaostalo plačilo na strani potrošnika zapadlo v plačilo pred najmanj šestimi tedni in je kreditodajalec kreditojemalca opozoril na zamudo plačilnega roka ter mu določil naknadni rok najmanj dveh tednov).
- vnovčenje zavarovanj
- tožba
- izvršba
- prijava v evidenco manjših kreditov in opozorilno listo.

II. Predhodne informacije za presojo kreditne sposobnosti

1) INFORMACIJE IN DOKUMENTI POTREBNI ZA OCENO KREDITNE SPOSOBNOSTI

Za ugotavljanje kreditne sposobnosti mora kreditojemalec predložiti naslednje dokumente:

- osebne dokumente za potrditev identitete (npr. potni list, vozniško dovoljenje,...) v originalu; kopije se izdelajo pri nas.

Če se osebni račun (z vsemi prejemki in odtegljaji) več kot eno leto vodi pri kreditodajalcu:

- letne plačne liste za zadnje leto
- dokumenti za predmet financiranja (npr. kupoprodajna pogodba, predračun stroškov, gradbeno dovoljenje, opis gradbenih del, itd.)
- dokumenti za nepremičnino (npr. izpisek iz zemljiške knjige, najnovejše fotografije nepremičnine, lastninski list, itd.)

Če se osebni račun (z vsemi prejemki in odtegljaji) ne vodi pri kreditodajalcu ali pa manj kot eno leto:

- letna plačna lista za zadnje leto
- plačne liste za zadnje tri mesece
- za ostale prihodke (npr. družinski dodatek/dodatek za pomoč in postrežbo, ...) – odločbe
- izpisek osebnega računa za vse prejemke in odtegljaje s tega računa v zadnjih 3 mesecih v originalu; kopija se izdelava pri nas

- SISBON, ki ni starejši od treh mesece
- dokumenti za predmet financiranja (npr. kupoprodajna pogodba, predračun stroškov, gradbeno dovoljenje, opis gradbenih del, itd.)
- dokumenti za nepremičnino (npr. izpisek iz zemljiške knjige, najnovejše fotografije nepremičnine, itd)
- izpolnjena in podpisana vloga za kredit
- izjava o varovanju osebnih podatkov / Razrešitev dolžnosti varovanja bančne tajnosti.

Vaši lastni podatki oz. odgovori temeljijo na vprašanjih, ki so razvidni iz priloge, in se vnašajo (na osnovi dokumentov, ki jih predložite) skupaj z vami pri banki. Izjavo o varovanju osebnih podatkov prejmete na osebem pogovoru v banki. Oba dokumenta morate podpisati.

Brez zgoraj navedenih dokumentov in informacij, ki morajo biti pravilni in celoviti, ugotavljanje kreditne sposobnosti ni možno in kredita ne moremo odobriti.

2) VPOGLED V BAZE PODATKOV

Kreditodajalec pridobi podatke o kreditojemalcu iz evidence manjših kreditov (KKE) in iz opozorilne liste, ki jo izdela Kreditschutzverband 1870, Wagensellgasse 7, A-1120 Dunaj (bolj podrobne informacije o teh bazah podatkov so na voljo na spletni strani KSV1870: www.ksv.at) ter iz SISBONA (sistem izmenjave informacij o zadolženosti fizičnih oseb).

Poleg tega se podatki pridobijo tudi iz javnih registrov (zlasti iz zemljiške knjige, sodnega registra, datoteke ediktov, evidence o občanih, itd.) ter iz drugih zasebnih baz podatkov.

III. Informacije o svetovanju

Banka na območju Republike Slovenije ne izvaja svetovalnih storitev v smislu 47. do 50.člena Zakona o potrošniških kreditih (ZPOTK-2).

Priloga:

Vloga za kredit