

BKS Bank AG, Celovec
BKS Bank AG, Bančna podružnica

SPLOŠNE INFORMACIJE: Stanovanjski kredit za nepremičnino

1. Informacije o kreditni instituciji	
Naziv	BKS Bank AG, Bančna podružnica
Sedež ustanovitelja	BKS Bank AG, St. Veiter Ring 43, A-9020 Klagenfurt, Austria
Naslov	Verovškova ulica 55a, 1000 Ljubljana
Telefon	(01) 589 57 00
Elektronski naslov	info@bksbank.si
Internet stran	www.bksbank.si
2. Opis produkta	
Vrsta kredita	Stanovanjski kredit za nepremičnino
Namen kredita	Kredit za osebni namen, zavarovan s hipoteko: • nakup nepremičnine; • gradnja ali obnova nepremičnine; • nakup in opremljanje stavbnega zemljišča; • poplačilo drugih manj ugodnih stanovanjskih kreditov; • pridobitev lastniškega deleža (izplačilo dednih deležev, deležev ob razvezi).
Valuta kredita	Kredit se odobrava v domači valuti evro (EUR).
Višina kredita	Višina kredita je odvisna od kreditne sposobnosti kreditojemalca, skladno z internimi akti banke.
Rok odplačila	• do 300 mesecev; • do 240 mesecev zavarovane s plačilom zavarovalne premije.
Kreditojemalec	Fizična oseba, ki v trenutku zaključka kredita ne bo starejša od 70 let.
Instrumenti zavarovanja	V procesu obdelave Zahtevka za kredit ali sklepanja kreditne pogodbe, bo banka od kreditojemalca zahtevala ustrezno zavarovanje kredita. Stanovanjski kredit za nepremičnino se lahko zavaruje: • z zastavo nepremičnine (hipoteka);* • s plačilom zavarovalne premije pri zavarovalnici. Dodatni instrumenti zavarovanja: • podpisana upravno izplačilna prepoved vseh udeležencev pri kreditu; • v primeru zastave nepremičnine vinkulacijo police osnovnega premoženjskega zavarovanja; • polico življenjskega ali nezgodnega zavarovanja** - po potrebi • poroštvo pri kreditu*** - po potrebi • ostali inštrumenti zavarovanja**** - po potrebi * V postopku pridobivanja kredita, kjer je oblika zavarovanja zastava nepremičnine (hipoteka), je banki potrebno dostaviti uradno cenitev

	nepremičnine, ki se zastavlja, kar lahko predstavlja dodaten strošek za kreditojemalca. ** Če banka oceni, da je za odobritev kredita potrebno pridobiti dodatna zavarovanja v obliki življenjskega ali nezgodnega zavarovanja, bo banka od kreditojemalca zahtevala vinkulirano polico tovrstnega zavarovanja (obstoječega ali novo sklenjenega). *** Poroštvo tretje osebe in njihove inštrumente zavarovanja banka uveljavlja, če oceni, da za odobritev kredita potrebuje dodatna jamstva. V tem primeru porok pri kreditu nastopa kot pogodbeni stranka pri kreditu. **** Če banka oceni potrebo po dodatnem jamstvu, lahko zahteva tudi morebitne druge oblike zavarovanja, kot je npr. zastava vezane vloge (depozita).
Možnost odplačila kredita	Glavnica in obresti kredita se odplačujejo v mesečnih anuitetah, skladno z vsakokrat veljavnim informativnim amortizacijskim načrtom. Višina in število obrokov so posameznemu kreditojemalcu predložene na obrazcu Predhodne informacije o potrošniškem kreditu za nepremičnino, pred sklenitvijo kreditne pogodbe in na podlagi konkretnih podatkov. Pri variabilni obrestni meri se višina mesečne obveznosti lahko spremeni glede na spremembo EURIBOR-ja. Pri fiksni obrestni meri banka določi mesečno obveznost, ki je ves čas odplačevanja nespremenjena. Izpolnjevanje splošnih pogojev kreditne pogodbe za nepremičnino ne jamči odplačila celotnega zneska kredita po kreditni pogodbi za nepremičnino.
3. Obrestna mera	
Obrestna mera	Stanovanjski kredit za nepremičnino se lahko obrestuje po naslednjih obrestnih merah: a) Variabilna (spremenljiva) obrestna mera, sestavljena iz 6M EURIBOR-ja in obrestnega pribitka;* b) Fiksna (nespremenljiva) obrestna mera je obrestna mera, ki ostane nespremenjena ves čas trajanja kreditne pogodbe in je izražena v nominalni vrednosti; za kredite do ročnosti 10 let in nad zneskom kreditiranja v višini 60.000,00 EUR; c) Kombinirane obrestne mere (del odplačilne dobe obrestovan po fiksni obrestni meri, del po variabilni). * 6M EURIBOR je spremenljivi del obrestne mere (na dan 01.01.2019 znaša 0,00%), pribitek pa predstavlja fiksni del obresti, ki se v času odplačevanja kredita ne spreminja.
Referenčna obrestna mera	Ob odobritvi kredita z variabilno obrestno mero banka upošteva 6-mesečni EURIBOR, veljaven 2 dni pred odobritvijo kredita in zaokrožen na 1/8 % navzgor. EURIBOR je kratica za Euro Interbank Offered Rate. To je medbančna obrestna mera za depozite v evrih, ki se oblikuje na evropskem medbančnem deviznem trgu. Reprezentativne banke iz evro območja si po EUROBOR-ju medsebojno ponujajo depozite (posojajo denar) za določeno ročnost. Odraža obrestno mero, po kateri je prvovrstna banka EU pripravljena posoditi sredstva v evrih drugi prvovrstni banki. Variabilna obrestna mera se spreminja vsako koledarsko polletje, pri čemer velja kot referenčna obrestna mera 6M EURIBOR-zaokrožen, ki je določen 2 delovna dneva pred začetkom vsakega polletja in velja na prvi dan vsakega polletja. Začetna obrestna mera se izračuna po formuli obrestne mere kredita na dan prvega črpanja kredita, pri čemer velja kot referenčna obrestna mera 6M

	EURIBOR-zaokrožen, ki je določen 2 delovna dneva pred prvim črpanjem kredita in velja na dan prvega črpanja kredita. Uporablja se dejanska vrednost EURIBOR-ja, ko je ta večja ali enaka 0,00 %, v kolikor pa je dejanska vrednost EURIBOR-ja negativna, pa se uporabi vrednost EURIBOR-ja 0,00 %. Prvo obrestno obdobje se zaključi s koncem koledarskega polletja, v katerem pride do prvega črpanja kredita. S spremembo obrestne mere 6M EURIBOR-zaokrožen se spremeni informativni amortizacijski načrt, s tem pa se spremeni tudi EOM. V primeru, da anuitete zapadajo pred 16. v mesecu, se zaradi pravočasnega obveščanja anuitete ne prilagodijo v istem mesecu kot obrestna mera, ampak šele v naslednjem koledarskem mesecu.
4. Stroški kredita	
Strošek obdelave kreditnega predloga	Brez nadomestila za obdelavo kreditnega predloga.
Strošek odobritve kredita	Višina nadomestila za odobritev kredita je opredeljena v vsakokrat veljavni Tarifi banke.
Stroški zavarovanja kredita	Glede na vrsto zavarovanja nastanejo različni stroški, ki so povezani z vzpostavitvijo zavarovanja. Stroške zavarovanja nosi kreditojemalec. Zavarovanje kredita pri zavarovalnici – zavarovalna premija. Zastava nepremičnine – strošek predstavljajo stroški notarskega sporazuma v skladu z notarsko tarifo, strošek odvetniških storitev, v skladu z odvetniško tarifo in strošek sklenitve premoženjskega zavarovanja, v skladu s cenikom zavarovalnice.
Cenitev nepremičnine	Za nepremičnino, ki se zastavlja ob najetju kredita, mora biti cenitev opravljena nepristransko in v skladu z mednarodnimi standardi. Za oceno vrednosti nepremičnine se lahko uporabi tudi posplošena tržna vrednost nepremičnine, vrednotena na podlagi predpisanih standardov in izkazana v evidencah o nepremičninah, ki jih vodi Geodetska uprava Republike Slovenije, določene na podlagi zakona, ki ureja množično vrednotenje nepremičnin. Dajalec kredita lahko kreditojemalcu posreduje seznam uradnih cenilcev, ki opravljajo cenitve nepremičnin na podlagi mednarodnih standardov, ne pogojuje pa izbire posameznega cenilca. Cenitev nepremičnine predstavlja strošek kreditojemalca.
Ostali stroški kredita	Ostali stroški, ki lahko nastanejo ob odobritvi kredita: - stroški pomožnih storitev – stroški, povezani z dodatnimi storitvami, ki se upoštevajo v izračun EOM, če je sklenitev dodatne pogodbe o storitvah obvezna že za samo pridobitev kredita ali tako določajo splošni pogoji, pod katerimi dajalec kredita kredit trži. - stroški plačilnega prometa – stroški uporabe plačilnih sredstev za plačila črpanja ter drugi stroški, ki izhajajo iz kreditne pogodbe. Vedno se upoštevajo v EOM. Ostali stroški, ki nastanejo v odplačilni dobi kredita oziroma ob izteku kredita: - stroški izdaje izbrisne pobotnice, ki predstavljajo strošek priprave izbrisne pobotnice (po tarifi banke) in strošek overitve podpisov na posamezni izbrisni pobotnici in se zaračunavajo v skladu z vsakokrat veljavno notarsko ali drugo tarifo;

	- stroški, povezani s spremembami osnovnih pogojev kredita (npr. reprogram, moratorij, sprememba zavarovanja ipd.); - obresti in stroški, ki bi jih kreditojemalec plačal zaradi neizpolnjevanja svojih obveznosti po kreditni pogodbi (npr. zamudne obresti, obresti za nekorektno poslovanje, stroški opominjanja in stroški sodnega uveljavljanja terjatev, vključno z odvetniškimi stroški). Dodatni stroški lahko nastanejo z morebitno dodatno sklenitvijo osebnega zavarovanja (življenjsko ali nezgodno zavarovanje kreditojemalca), ki ga lahko kreditojemalec sklene tudi pri ponudniku, ki ni izbrani dajalec kredita. Za vpis hipoteke se plačajo stroški in takse. Vsi navedeni stroški bremenijo kreditojemalca. Prepričajte se, ali ste seznanjeni z vsemi ostalimi dajatvami in stroški, ki so povezani s kreditom.
Efektivna obrestna mera	Efektivna obrestna mera (EOM) so skupni stroški kredita (obresti in druge dajatve, ki so neposredno povezane s kreditno pogodbo in jih kreditojemalec plača pri rednem odplačevanju kredita), izraženi kot letni odstotek. EOM je navedena za lažjo primerjavo z drugimi ponudbami. EOM je sestavljena iz kreditne obrestne mere in vključuje tudi stroške odobritve kredita, stroške vodenja transakcijskega računa za obdobje trajanja kredita, če je odprtje računa pogoj za sklenitev kreditne pogodbe, premijo nezgodnega ali življenjskega zavarovanja kreditojemalca, če je sklenitev le-tega zavarovanja pogoj za odobritev kredita, pod pogoji, ki izhajajo iz ponudbe za kredit, stroške cenitve nepremičnine ter stroške interkalarnih obresti. EOM se izračuna ob predpostavki enkratnega črpanja kredita na dan sklenitve pogodbe in predpostavki, da obrestna mera in skupni stroški kredita, ki vplivajo na izračun EOM, ostanejo enaki začetni višini do končne zapadlosti kredita na dan priprave izračuna. EOM je informativne narave, saj izračun upošteva pogoje na dan njene izdelave. Stroški, ki so upoštevani v izračun EOM, veljajo na dan sklenitve pogodbe in se lahko spremenijo zaradi zakonskih sprememb, sprememb obrestne mere ali spremembe tarife banke.
5. Predčasno odplačilo kredita	
Opis pogojev pri predčasnem odplačilu kredita	Kreditojemalec ima možnost, da kadarkoli v celoti ali delno izpolni svoje obveznosti po kreditni pogodbi in predčasno odplača kredit s pripadajočimi obrestmi. Pri predčasnem odplačilu kredita je dajalec kredita 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 nespremenljiva (fiksna) obrestna mera. Nadomestilo ne sme presegati 1% zneska predčasno odplačane glavnice, če kreditojemalec 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 dajalec kredita zahteva pod pogojem, da vsota predčasnih odplačil v 12 mesecih presega 10.000,00 EUR. Nadomestila za predčasno odplačilo dajalec kredita ne sme zahtevati, če: se je odplačilo opravilo po zavarovalni pogodbi, ki zagotavlja jamstvo za odplačilo kredita;

	• gre za kreditne pogodbe z dovoljeno prekoračitvijo stanja na plačilnem računu; • se predčasno odplačilo opravi v obdobju, za katero ni določena fiksna obrestna mera; • so v pogodbi nepopolne informacije o trajanju kreditne pogodbe, pravici do odstopa od pogodbe brez navedbe razloga ali izračunu nadomestila za predčasno odplačilo. Nadomestilo za predčasno odplačilo ne sme presegati zneska obresti, ki bi jih potrošnik plačal v obdobju med predčasnim odplačilom in dogovorjenim datumom prenehanja trajanja kreditne pogodbe. V primeru spremenljive (variabilne) obrestne mere stroškov predčasnega odplačila kredita ni.
6. Sklenitev pogodbe o pomožni storitvi	
Obveznosti kreditnojemalca	Kreditnojemalec mora ob najetju potrošniškega kredita za nepremičnino izpolniti naslednje obveznosti: • odpreti transakcijski račun in nanj prenesti poslovanje in prejemanje osebnega dohodka za ves čas trajanja kredita; • v primeru ustanovitve zastavne pravice na nepremičnini jo mora lastnik pred črpanjem kredita zavarovati za nevarnost požara in elementarnih nesreč z zavarovalno vsoto v višini zavarovalne vrednosti nepremičnine pri ponudniku po lastni izbiri in polico vinkulirati v korist banke. Nepremičnina mora biti zavarovana do izpolnitve vseh obveznosti kreditnojemalca po kreditni pogodbi; • skleniti morebitne druge pomožne storitve, v kolikor so bile predstavljene kot pogoj za odobritev kredita. Upoštevajte, da se lahko kreditni pogoji (vključno z obrestno mero) spremenijo, če navedene obveznosti s strani kreditnojemalca ne bodo izpolnjene.
7. Opozorilo glede morebitnih posledic neizpolnjevanja obveznosti iz kreditne pogodbe za nepremičnino	
Neizpolnjevanje obveznosti	Banka kreditnojemalcu od vsake zapadle in neporavnane obveznosti po kreditni pogodbi, razen od obresti, mesečno za nazaj obračunava zamudne obresti in sicer za čas od dneva nastanka zamude do dneva plačila, v višini, rokih in na način v skladu z vsakokrat veljavnimi predpisi in po predpisani obrestni meri zamudnih obresti oziroma po pogojih banke, če predpisi o višini zamudnih obresti ne bi obstajali. Kreditnojemalec je dolžan banki plačati tudi zamudne obresti od neplačanih obresti, in sicer od dneva, ko je pri sodišču vložen zahtevek za njihovo plačilo. Kreditnojemalec je dolžan plačati banki vse stroške, ki bi ji nastali zaradi nerednega plačevanja in vse stroške eventualne izterjave, vključno s stroški v morebitnem postopku osebnega stečaja (npr. sodni, odvetniški, notarski, stroški storitev tretjih oseb v zvezi z izterjavo in drugi stroški). Banka lahko z enostransko izjavo odstopi od kreditne pogodbe ali zahteva plačilo preostalih plačil pred njihovo zapadlostjo, če je kreditnojemalec v zamudi z dvema zaporednima plačiloma in z minimalno vrednostjo 3% preostalega zneska kredita in jih kljub pisnemu opominu banke niti v naknadnem 16 dnevnom roku ne plača. Banka redno spremlja izpolnjevanje kreditnojemalčevih obveznosti iz kreditne pogodbe za nepremičnino, kar ji omogoča, da ob nastanku zamude prične z ustreznimi aktivnostmi. Banka kreditnojemalcu na njegovo zahtevo brezplačno zagotovi vse informacije v zvezi z zamudo s plačili zapadlih obveznosti iz

kreditne pogodbe za nepremičnino in sodeluje pri iskanju najugodnejše rešitve, pri čemer je zelo pomembno, da kreditjemalec banko čim prej obvesti o svojih finančnih težavah in o razlogih za njihov nastanek.

8. Reprezentativni primer skupnega zneska kredita za nepremičnino

Informativni izračun

Znesek kredita	80.000,00 EUR	80.000,00 EUR
Število anuitet	120	120
Plačevanje	mesečno	mesečno
Plačila		
120 anuitet po	728,97 EUR	765,13 EUR
Stroški, vključeni v izračun EOM		
Strošek odobritve	800,00 EUR	800,00 EUR
Stroški vodenja kredita (za obdobje trajanja kredita)	0,00 EUR	0,00 EUR
Strošek vodenja TRR (za obdobje trajanja kredita)	786,50 EUR	786,50 EUR
Stroški cenitve	0,00 EUR	0,00 EUR
Interkalarne obresti	99,86 EUR	155,25 EUR
Redne obresti	7.475,71 EUR	11.814,51 EUR
Seštevek stroškov kredita	800,00 EUR	800,00 EUR
Skupni znesek vseh plačil	88.375,59 EUR	92.769,79 EUR
Obrestna mera	Variabilna	Fiksna
	6M Euribor	
	0,0000%	
Obrestni pribitek	1,80000%	2,80000%
Realna obrestna mera	1,80000%	2,80000%
Efektivna obrestna mera (EOM)	2,20575%	3,22823%

Efektivna obrestna mera (EOM) je izračunana s predpostavkami, veljavnimi na dan priprave informativnega izračuna (03.12.2019). EOM na informativnem izračunu in v kreditni pogodbi ni nujno enak, saj se lahko v času od izdaje informacij do sklenitve pogodbe spremeni zaradi spremenljivk pri izračunu EOM, v skladu z zakonom.

Stroški, ki obstajajo in niso vključeni v izračun EOM:

- stroški, povezani z ustanovitvijo zastavne pravice za zavarovanje kredita, kot so notarski in odvetniški stroški, stroški sodnih taks, stroški za izdajo izbrisne pobotnice;
- obresti in stroški, ki bi jih kreditjemalec plačal zaradi neizpolnjevanja oz. nepravočasnega izpolnjevanja svojih obveznosti po kreditni pogodbi (npr. zamudne obresti, obresti za nekorektno poslovanje, stroški opominjanja in stroški izvensodnega in sodnega uveljavljanja terjatev banke, vključno z odvetniškimi stroški in podobno);
- strošek morebitnega življenjskega zavarovanja kreditjemalca, v kolikor je to pogoj za odobritev kredita;
- stroški zavarovanja zastavljenega premoženja pri zavarovalnici.

Izračun je informativen in upošteva pogoje, veljavne na dan 03.12.2019. Dokončno ponudbo izdela BKS Bank AG.