

Dajalec kredita:

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 kreditne pogodbe za nepremičnino, ki jih odobrava Hranilnica LON d.d., Kranj (v nadaljevanju: LON) potrošnikom. Stanovanjski kredit lahko najamejo tudi **nekomitenti LONa**, v kolikor pa ste naši **komitenti** (oziroma boste to še postali), vam lahko ponudimo **ugodnejšo obrestno mero**. Stanovanjski kredit lahko najamejo državljani Republike Slovenije, ki imajo ob sklenitvi kreditne pogodbe stalno prebivališče v Republiki Sloveniji in so zaposleni pri delodajalcu, ki ima sedež na območju države članice Evropske unije ter ob oceni kreditne sposobnosti prejemajo dohodek ali imajo sredstva, iz katerih se bo odplačeval kredit v EUR valuti.

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 240 mesecev (20 let) – v času trajanja pogodbenega razmerja se ne spreminja;
- **Spremenljiva obrestna mera** za kredite z odplačilno dobo do 360 mesecev (30 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 LONa v obrazcu Obvestilo potrošnikom o možnih posledicah sprememb spremenljive kreditne obrestne mere);
- Obrestne mere so objavljene v vsakokrat veljavnem **Sklepu o obrestnih merah hranilnice**, ki je objavljen na spletni strani LONa <https://www.lon.si/sl/prebivalstvo/pripomocki/obrestne-mere>.

3. Način odplačila kredita:

- LON 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**
- **Plačilo zavarovalne premije pri zavarovalnici**
- **Poroštvo fizične ali pravne osebe**
- **Z zastavo stavbne pravice**
- **Z zastavo depozita ali rentne vloge**
- **Z zastavo in vinkulacijo police življenjskega zavarovanja**

V primeru, ko je kredit zavarovan s hipoteko ali zastavo stavbne pravice (v nadaljevanju skupaj imenovana: hipoteka), mora potrošnik zagotoviti zavarovanje zastavljene nepremičnine (objektov ali etažnih delov) v skladu z vsakokrat veljavnimi predpisi in pogodbenim dogovorom.

5. 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.
- LON lahko zahteva uradno cenitev nepremičnine, na kateri se ustanovi hipoteka za zavarovanje kredita. Stroške cenitve krije kreditojemalec. Cenitev lahko opravi 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. Stroški cenitve LONu niso poznani in niso vključeni v izračun EOM.
- V primeru, ko je kredit zavarovan s hipoteko, nosi potrošnik:
 - stroške zavarovanja nepremičnine,
 - strošek izdaje zemljiškoknjižnega dovoljenja za vknjižbo izbrisa hipoteke iz zemljiške knjige, pri čemer je višina stroška objavljena v vsakokrat veljavni Tarifi LON d.d., Kranj (Tarifa je objavljena na spletni strani LONa <https://www.lon.si/sl/prebivalstvo/pripomocki/tarife>).
- Stroški predčasnega poplačila kredita:
 - LON je v primeru predčasnega odplačila kredita upravičen 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. LON zaračuna nadomestilo:
 - v višini do 1 % od zneska glavnice, če potrošnik predčasno odplača kredit več kot eno leto pred končno dospelostjo kreditne pogodbe, oziroma
 - v višini do 0,5 % zneska predčasno odplačane glavnice, če je do končne dospelosti kreditne pogodbe eno leto ali manj kot eno leto.

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

 - V primeru, če se kredit obrestuje po spremenljivi obrestni meri, LON v primeru predčasnega celotnega ali delnega odplačila kredita, ni upravičen do nadomestila.
- Obresti in stroški v primeru zamude pri plačilih:
 - 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 LON 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.

- Morebitni dodatni stroški kredita za nepremičnino, ki niso vključeni v skupne stroške kredita in jih je treba plačati v povezavi s kreditno pogodbo za nepremičnino:
 - o strošek izdaje izbrisne pobotnice ob dokončnem odplačilu kredita;
 - o stroški cenitve nepremičnine ob odobritvi kredita in stroški morebitnih ponovnih cenitev nepremičnine;
 - o stroški sklenitve kreditne pogodbe v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa, stroški vpisa hipoteke in zaznambe izvršljivosti v zemljiško knjigo vključno s stroški sodnih taks;
 - o stroški premoženjskega/požarnega zavarovanja nepremičnine;
 - o stroški morebitne druge zastave ali dodatne zastave zaradi zagotavljanja zastavnega razmerja.

Če potrošnik svojih obveznosti po kreditni pogodbi ne odplačuje redno:

- **v primeru zamude s plačilom glavnice, dogovorjenih nadomestil in stroškov, LON zaračuna zamudne obresti v višini, kot jih določa vsakokrat veljavni zakon;**
- **lahko to vpliva na oceno potrošnikove kreditne sposobnosti, kar lahko omejuje možnost njegovega najema novih posojil v prihodnosti;**
- **LON lahko z enostransko izjavo odstopi od kreditne pogodbe za nepremičnino in zahteva plačilo preostalih neporavnanih kreditnih obveznosti pred njihovo zapadlostjo, če je potrošnik v zamudi z dvema zaporednima plačiloma in z minimalno vrednostjo 3 % preostalega zneska kredita,**
- **V kreditni pogodbi so poleg rednega odplačevanja obrokov tudi druge zaveze (obveznosti) kreditnojemalca, zaradi neizpolnjevanja katerih lahko LON odstopi od kreditne pogodbe,**
- **v primeru odstopa od kreditne pogodbe za nepremičnino LON zapadle terjatve izterja v skladu z določili sklenjene pogodbe ter zakonskimi predpisi in sicer z unovčenjem danih oblik zavarovanja.**

Če imate težave pri odplačevanju mesečnih kreditnih obveznosti, se čimprej obrnite na nas, da poiščemo možne rešitve. LON bo kreditnojemalcu na zahtevo brezplačno zagotovil vse informacije v zvezi z zamudo s plačili zapadlih obveznosti iz kreditne pogodbe za nepremičnino in nudil pomoč pri izbiri najugodnejše možne rešitve za kreditnojemalca (npr. podaljšanje odplačilne dobe, moratorij na odplačilo...).

6. Predčasno poplačilo kredita:

Kreditnojemalec lahko kadarkoli v celoti ali delno odplača kredit. V tem primeru je upravičen do zmanjšanja skupnih stroškov kredita v delu, ki ga sestavljajo obresti in stroški preostalega obdobja

trajanja pogodbe, 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 plačila do dneva zapadlosti plačila po pogodbi, če so bili pogodbene obresti in stroški za to obdobje že obračunani in zajeti v plačila, ki jih je plačal kreditojemalec. Če je kredit sklenjen s fiksno obrestno mero, LON zaračuna kreditojemalcu morebitne stroške v skladu z vsakokrat veljavnim Zakonom o potrošniških kreditih in vsakokrat veljavno Tarifo, kjer je določen tudi način izračuna. Več informacij, glede predčasnega poplačila kredita, je navedenih na spletni strani [LONa](#).

7. Reprezentativni primer izračuna kredita

7.1. Nespremenljiva obrestna mera

Skupni znesek kredita To je najvišji znesek ali vsota zneskov, ki je potrošniku na voljo po kreditni pogodbi.	38.260,00 EUR
Odplačilna doba	108 mesecev
Višina mesečne anuitete	426,04 EUR
Obrestna mera	nespremenljiva obrestna mera v višini 4,20% letno
Stroški odobritve	459,12 EUR
Strošek vodenja kredita	162,00 EUR
Strošek izvršitve poplačil	100,00 EUR
Strošek vodenja transakcijskega računa (za obdobje trajanja kredita)	322,91 EUR
Skupni stroški	8.795,70 EUR
Efektivna obrestna mera	4,96%
Skupni znesek, ki ga mora plačati potrošnik	47.055,70 EUR

Izračun upošteva pogoje, veljavne na dan 30.09.2023. Pri izračunu je bila uporabljena nespremenljiva letna obrestna mera 4,20%, ki velja za komitente LONa. Informativni izračun za reprezentativni primer je informativne narave in ni konkretna ponudba LONa za sklenitev kreditne pogodbe.

Metodološko pojasnilo: reprezentativni vzorec predstavlja lastnosti na dan 30.09.2023 več kot polovice kreditnih pogodb za nepremičnino z nespremenljivo obrestno mero (izračunano kot 50. centil (mediana) vseh veljavnih kreditov na presečni datum). LON preverja izračun letno. V primeru spremembe oglaševane efektivne obrestne mere v okviru reprezentativnega primera se preverjanje obdobja opravi na podatkih za kreditne pogodbe za nepremičnino z nespremenljivo obrestno mero sklenjene v obdobju od spremembe oglaševane obrestne mere dalje.

7.2. Spremenljiva obrestna mera

Skupni znesek kredita To je najvišji znesek ali vsota zneskov, ki je potrošniku na voljo po kreditni pogodbi.	38.260,00 EUR
Odplačilna doba	108 mesecev
Višina mesečne anuitete	440,42 EUR
Obrestna mera	je spremenljiva obrestna mera skupaj 4,91% letno (seštevek 6 mesečnega EURIBOR-ja in fiksnega pribitka v višini 0,95%)
Stroški odobritve	459,12 EUR
Strošek vodenja kredita	162,00 EUR
Strošek izvršitve poplačil	100,00 EUR

Strošek vodenja transakcijskega računa (za obdobje trajanja kredita)	322,92 EUR
Skupni stroški	10.187,11 EUR
Efektivna obrestna mera	5,64%
Skupni znesek, ki ga mora plačati potrošnik	48.447,11 EUR

Izračun upošteva pogoje, veljavne na dan 30.09. 2023. Pri izračunu je bila uporabljena spremenljiva obrestna mera 6 mesečni EURIBOR + pribitek 0,95%, kar znaša 4,91% nominalno letno. Pri izračunu obrestne mere se uporablja 6 mesečni EURIBOR, ki je določen na prvi delovni dan v mesecu, v katerem je pripravljen ta informativni izračun, in velja ves mesec. Za potrebe izračuna se uporablja vrednost 6 mesečnega EURIBOR-ja zaokrožena na dve decimalni mesti. Informativni izračun za reprezentativni primer je informativne narave in ni konkretna ponudba LONa za sklenitev kreditne pogodbe. Pribitek iz informativnega izračuna se lahko kasneje spremeni.

Metodološko pojasnilo: reprezentativni vzorec predstavlja lastnosti na dan 30.09. 2023 več kot polovice kreditnih pogodb za nepremičnino s spremenljivo obrestno mero (izračunano kot 50. centil (mediana) vseh veljavnih kreditov na presečni datum). LON preverja izračun letno. V primeru spremembe oglaševane efektivne obrestne mere v okviru reprezentativnega primera se preverjanje obdobja opravi na podatkih za kreditne pogodbe za nepremičnino s spremenljivo obrestno mero sklenjene v obdobju od spremembe oglaševane obrestne mere dalje.

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. Več informacij v obrazcu Obvestilo potrošnikom o možnih posledicah sprememb spremenljive kreditne obrestne mere.

V primeru akcijskih ponudb, ki so običajno časovno omejene, so lahko posamezni kreditni pogoji za kreditojemalca bolj ugodni od zgoraj prestavljenih pogojev iz reprezentativnega primera (npr. nižji strošek odobritve), kar izhaja iz vsakokratne ponudbe. Glede tovrstnih pogojev, kot tudi za individualno ponudbo, [kontaktirajte naše bančne svetovalce v eni izmed naših poslovnih enot.](#)

Kranj, 16.10.2023