

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 vse vrste kreditnih pogodb 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 <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 LONa <https://www.lon.si/sl/prebivalstvo/priporocila-obrestne-mera>.

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 na območju Republike Slovenije 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.
- LON lahko zahteva uradno cenitev nepremičnine, na kateri se ustanovi hipoteka za zavarovanje kredita. Stroške ceniťve krije kreditojemalec. Cenitev lahko opravi:
 - o pooblašćeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin s katerim ima LON 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 upošćevajo v izračunu EOM, ali
 - o pooblašćeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin, ki je vpisan v register pooblašćenih ocenjevalcev vrednosti nepremičnin pri Slovenskem inštitutu za revizijo, v skladu z MSOV in ga angažira kreditojemalec sam, v tem primeru stroški ceniťve LONU 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 LONa <https://www.lon.si/sl/prebivalstvo/pripomocki/tarife>).
- Stroški predčasnega poplačila kredita:
 - o **Celotno ali delno poplačilo kredita** mora potrošnik LONU najaviti pisno. V primeru delnega ali celotnega predčasnega odplaćila kredita je potrošnik upravićen 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 plaćila (diskontirane) kredita odšteje sedanja vrednost (valorizirana) pogodbenih obresti, vključno z morebitnimi stroški, ki bi tekle od dneva predčasnega odplaćila do dneva zapadlosti plaćila po pogodbi, če so bile pogodbene obveznosti in stroški za to obdobje že obraćunani in zajeti v plaćila, ki jih je plaćal potrošnik.
 - o **Upravićenje do nadomestila** glede na vrsto dogovorjene pogodbene obrestne mere:
 - *Nespremenljiva obrestna mera:*
 - LON je v primeru predčasnega odplaćila kredita upravićena 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 predčasnim odplačilom in dogovorjeno dospelostjo zadnje mesečne obveznosti (v tem primeru se zaračuna nadomestilo v višini zneska obresti).

- *Spremenljiva obrestna mera:*

- LON 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:

- 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:

- 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;
- stroški poizvedb - po ceniku institucij, pri katerih se opravlja poizvedba;
- sodne takse - po Zakonu o sodnih taksah;
- stroški odvetnika - po odvetniški tarifi;
- stroški izvršitelja - po tarifi za storitve izvršiteljev;
- 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, kot so:

- strošek izdaje izbrisne pobotnice ob dokončnem odplačilu kredita;
- stroški cenitve nepremičnine ob odobritvi kredita če te ni za zastavitelja opravil od LONa pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin, in stroški morebitnih ponovnih cenitev nepremičnine;
- stroški sklenitve kreditne pogodbe v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa, stroški vpisa hipoteke in zaznambe izvršljivosti v zemljiško knjigo vključno s stroški sodnih taks;
- stroški premoženjskega/požarnega zavarovanja nepremičnine;
- 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 Zakon o predpisani obrestni meri zamudnih obresti;
- lahko to vpliva tudi 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 ali zahteva plačilo preostalih plačil pred njihovo zapadlostjo, če je potrošnik v zamudi z dvema zaporednima plačiloma in z minimalno vrednostjo 3 % preostalega zneska kredita. Če potrošnik redno ne odplačuje obrokov, je v skrajnem primeru možna tudi zaplemba njegove nepremičnine.

Če imate težave pri odplačevanju mesečnih kreditnih obveznosti, se čim prej obrnite na nas, da poiščemo **možne rešitve**. LON bo kreditojemalcu 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 kreditojemalca (npr. podaljšanje odplačilne dobe, moratorij na odplačilo...).

Opozorilo:

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

6. Reprezentativni primer izračuna

6.1. Nespremenljiva obrestna mera

Skupni znesek kredita	38.260,00 EUR
Odplačilna doba	108 mesecev
Višina mesečne anuitete	416,77 EUR
Obrestna mera	Nespremenljiva obrestna mera v višini 3,60 % letno
Stroški odobritve	459,12 EUR
Strošek cenitve	316,50 EUR
Strošek vodenja kredita	162,00 EUR
Strošek vodenja transakcijskega računa (za obdobje trajanja kredita)	227,81 EUR
Skupni stroški	7.844,84 EUR
Efektivna obrestna mera (EOM)	4,36 %
Skupni znesek, ki ga mora plačati potrošnik	46.104,84 EUR

Izračun upošteva pogoje, veljavne na dan 14.9.2021. Pri izračunu je bila uporabljena nespremenljiva letna obrestna mera 3,60%, 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 14. 9. 2021 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.

6.2. Spremenljiva obrestna mera

Skupni znesek kredita	36.946,00 EUR
Odplačilna doba	210 mesecev
Višina mesečne anuitete	230,59 EUR
Obrestna mera	je spremenljiva obrestna mera skupaj 3,15 % letno (seštevek 6 mesečnega EURIBOR-ja in fiksnega pribitka v višini 3,15 %)
Stroški odobritve	443,35 EUR
Strošek cenitve	316,50 EUR
Strošek vodenja kredita	315,00 EUR
Strošek vodenja transakcijskega računa (za obdobje trajanja kredita)	440,99 EUR
Skupni stroški	12.753,05 EUR
Efektivna obrestna mera (EOM)	3,66 %
Skupni znesek, ki ga mora plačati potrošnik	49.699,05 EUR

Izračun upošteva pogoje, veljavne na dan 14. 9. 2021. Pri izračunu je bila uporabljena spremenljiva obrestna mera 6 mesečni EURIBOR + pribitek 3,15 %, kar znaša 3,15 % 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 14. 9. 2021 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.

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

Kranj, 16. 9. 2021