

SPLOŠNE INFORMACIJE O KREDITNI POGODBI ZA NEPREMIČNINO

1. Dajalec kredita za nepremičnino

PHV d. d.
Glavni trg 15, 5271 Vipava
Telefon: 05 3664500
E-pošta: info@phv.si

2. Namen uporabe kredita za nepremičnino

- za nakup ali obnovo stanovanjskih nepremičnin
- za gradnjo stanovanjskih nepremičnin – tudi za nadomestno gradnjo, nadzidavo, dozidavo ali pridobivanje potrebnih soglasij
- za nakup zemljišča in opremljanje (stavnih) zemljišč
- za plačilo odškodnine za spremembo namembnosti kmetijskega zemljišča v stavbno zemljišče
- za poplačilo že najetih kreditov za navedene namene
- ostali nameni povezani z vlaganjem v nepremičnino

3. Vrste zavarovanj kredita za nepremičnino

- zastava stanovanjske nepremičnine na območju Republike Slovenije
- jamstvo zavarovalne družbe
- poroštvo kot dodatna oblika zavarovanja

Vsi lastniki/solastniki zastavljene nepremičnine nastopajo tudi kot solidarni poroki.

4. Odplačilna doba kredita

Odplačilna doba kredita je odvisna od vrste obrestne mere:

- spremenljiva obrestna mera: največ do 25 let
- fiksna obrestna mera: največ do 20 let

5. Vrste obrestnih mer in načini obrestovanja

• Kredit s spremenljivo obrestno mero

Spremenljiva obrestna mera kredita je enaka seštevku spremenljive referenčne obrestne mere (EURIBOR) in fiksnega pribitka, ki ostaja nespremenjen do izteka pogodbe. Če bi EURIBOR znašal manj kot 0,00%, za obdobje, ko je EURIBOR nižji od 0,00%, hranilnica uporabi in obračuna pogodbene obresti po referenčni obrestni meri EURIBOR 0,00%, povečani za pribitek.

Pri spremenljivi obrestni meri se višina mesečne obveznosti lahko spremeni glede na spremembo EURIBOR-ja. V primeru povišanja referenčne obrestne mere, se posledično poviša tudi znesek mesečne obveznosti.

EURIBOR je obrestna mera, po kateri lahko banke in hranilnice v EU in Evropskem združenju za prosto trgovino (EFTA) pridobijo sredstva na nezavarovanem denarnem trgu. EURIBOR je ključna referenčna obrestna mera, skladna z Uredbo (EU) 2016/1011 Evropskega parlamenta in sveta z dne 8. junija 2016 o indeksih, ki se uporabljajo kot referenčne vrednosti v finančnih instrumentih in finančnih pogodbah ali za merjenje uspešnosti investicijskih skladov, in spremembi direktiv 2008/48/ES in 2014/17/EU ter Uredbe (EU) št. 596/2014. Metodologija izračuna EURIBOR je objavljena na spletni strani Evropskega inštituta za denarne trge (European Money Markets Institute, EMMI).

Hranilnica za obračun obresti uporablja 6-mesečni EURIBOR, ki se spreminja dvakrat letno, in sicer 1.4. in 1.10. v letu ali 1.1. in 1.7. v letu. Uporabi se vrednost 6-mesečnega EURIBOR-ja na dan 31. 3., 30.6. 30.9. in 31.12.. Če je to nedelovni dan, se upošteva 6-mesečni EURIBOR, veljaven predhodni delovni dan.

• Kredit s fiksno obrestno mero

Fiksna (ali nespremenljiva) kreditna obrestna mera je obrestna mera, ki med trajanjem pogodbenega razmerja ostaja nespremenjena. To pomeni, da se hranilnica (dajalec kredita) in potrošnik dogovorita za celotno obdobje trajanja kreditne pogodbe za eno samo kreditno obrestno mero.

Pri fiksni obrestni meri hranilnica določi mesečno obveznost, ki je ves čas odplačevanja nespremenjena.

6. Reprezentativni primer kredita za nepremičnino

Reprezentativni primer prikazuje skupne stroške kredita za potrošnika, skupni znesek, ki ga mora plačati potrošnik in efektivno obrestno mero:

Kredit za nepremičnino 50.000 EUR in ročnostjo 20 let s spremenljivo obrestno mero:

Znesek (v EUR)	50.000
Obdobje (v mesecih)	240
Obrestna mera (sprejemljiva) 6M Euribor	$2,568 + 1,45\% = 4,02\%$
Anuiteta (v EUR)	303,52



Strošek vodenja kredita (na mesec v EUR)	3,50
Strošek vodenja TRR (na mesec v EUR)	2,50
Cenitev (v EUR)	350
EOM	4,44 %
Skupni strošek kredita (v EUR)	24.634,80
Skupni znesek za plačilo (v EUR)	74.634,80

Kredit za nepremičnino 50.000 EUR in ročnostjo 10 let s fiksno obrestno mero:

Znesek (v EUR)	50.000
Obdobje (v mesecih)	120
Obrestna mera (fiksna)	2,99 %
Anuiteta (v EUR)	482,57
Strošek vodenja kredita (na mesec v EUR)	3,50
Strošek vodenja TRR (na mesec v EUR)	2,50
Cenitev (v EUR)	350
EOM	3,46 %
Skupni strošek kredita (v EUR)	8.978,40
Skupni znesek za plačilo (v EUR)	58.978,40

Reprezentativni primer je informativne narave. Pripravljen je na dan 27. 7. 2026 ob predpostavki, da ima kreditojemalec odprt transakcijski račun pri PHV d.d. Postavke v izračunu se lahko spreminjajo, zato izračun za hranilnico ni zavezujoč.

Hranilnica kreditojemalca izrecno opozarja, da se v primeru spremenljive obrestne mere lahko ob spremembi referenčne obrestne mere EURIBOR spremeni skupna obrestna mera in anuiteta kredita, ki se lahko zviša ali zniža. V primeru dviga skupne obrestne mere se lahko skupen znesek kredita za odplačilo občutno poveča.

Efektivna obrestna mera ali EOM je letna stopnja, ki odraža dejansko ceno kredita in se izračuna z upoštevanjem pogojev kredita, to je skupnega zneska kredita, roka črpanja, roka vračila, števila mesečnih obveznosti, obrestne mere, stroškov odobritve, stroška cenitve vrednosti nepremičnine (kadar je cenitev potrebna za pridobitev kredita) in zavarovanja kredita ter stroškov vodenja osebnega/transakcijskega računa; njen izračun pa je kot informacija namenjen kreditojemalcu in za izpolnitev zahteve po izračunu EOM v skladu z zakonskimi določbami Zakona o potrošniških kreditih. Efektivna obrestna mera je informativne narave in se lahko spremeni, če se spremeni katera koli od postavk pri izračunu.

Skupni stroški kredita so vsi stroški, vključno z obrestmi, provizijami, davki in drugimi vrstami pristojbin, ki jih mora kreditojemalec plačati v zvezi s kreditno pogodbo in so hranilnici znani, stroški, povezani s pomožnimi storitvami v zvezi s kreditno pogodbo, zlasti zavarovalne premije, članarine, takse in stroški drugih pogodb, sklenjenih z hranilnico, stroški cenitve nepremičnin, kadar je cenitev potrebna za pridobitev kredita; v skupne stroške kredita se ne všttevajo notarski stroški, stroški sodnih taks, stroški izdaje izbrisnega dovoljenja in zavarovalne premije za zavarovanje blaga, katerega nakup se financira s kreditom. Skupni znesek, ki ga mora plačati kreditojemalec, je vsota skupnega zneska kredita in skupnih stroškov kredita.

7. Kredit v tuji valuti

Hranilnica kreditov v tuji valuti, kot jih opredeljuje Zakon o potrošniških kreditih (ZPotK-2), nima v ponudbi.

Za kredit v tuji valuti se skladno z ZPotK-2 šteje kreditna pogodba, kadar je kredit odobren in/ali obračunan v valuti, ki:

- ni valuta, v kateri potrošnik ob oceni kreditne sposobnosti prejema dohodek ali ima sredstva, iz katerih se bo odplačeval kredit, ali
- ni valuta države članice, v kateri ima potrošnik ob sklenitvi kreditne pogodbe stalno prebivališče.

8. Stroški, povezani s kreditno pogodbo, ki niso vključeni v skupne stroške kredita

- notarski stroški in stroški sodnih taks za vknjižbo hipoteke v zemljiško knjigo,
- obresti in stroški, ki jih kreditojemalec plača zaradi neizpolnjevanja obveznosti po kreditni pogodbi,
- stroški zavarovanja zastavljenega premoženja pri zavarovalnici,
- stroški, ki bi nastali zaradi sprememb kreditne pogodbe na željo kreditojemalca,
- stroški izdaje izbrisne pobotnice in izbrisa hipoteke iz zemljiške knjige.

9. Možnosti odplačila kredita

Pri kreditni pogodbi za nepremičnino se glavnica in obresti kredita odplačujejo v mesečnih anuitetah.

Hranilnica obračunava obresti na linearni način in jih všteje v mesečno anuiteto. Hranilnica pri obračunu obresti šteje dejansko število dni po koledarju, z upoštevanjem dejanskega števila dni v letu (K, 365/366).

Hranilnica pri izračunu nove mesečne obveznosti upošteva nezapadlo glavnico, preostalo odplačilno dobo in takrat veljavni EURIBOR ter pribitek v skladu



s pogodbo. Obveznost v novi višini zapade v plačilo zadnji dan v mesecu, ki sledi mesecu, v katerem je bil izdelan izračun nove mesečne obveznosti. Pri določanju višine mesečne obveznosti po anuitetnem načinu se le-ta vedno zaokroži navzgor, na najmanj dve decimalni mesti, pri čemer se poračun opravi z zadnjo izravnalno mesečno obveznostjo tako, da se odplačilo kredita izteče v pogodbenem roku.

10. Pogoji, povezani s predčasnim odplačilom kredita za nepremičnino

Kreditodajalec lahko kadarkoli, delno ali v celoti, izpolni svoje obveznosti po kreditni pogodbi in predčasno odplača kredit s pripadajočimi obrestmi. V tem primeru je kreditodajalec upravičen do zmanjšanja skupnih stroškov kredita v delu, ki ga sestavljajo obresti in stroški preostalega obdobja trajanja kreditne pogodbe, tako da se od zneska sedanje (diskontirane) vrednosti obveznosti predčasnega odplačila kredita odšteje sedanja (valorizirana) vrednost pogodbenih obrestí, vključno z morebitnimi stroški, ki bi tekli od dneva predčasnega odplačila kredita do dneva zapadlosti plačila po kreditni pogodbi, če so bile pogodbene obresti in stroški za to obdobje že obračunani in zjeti v plačila, ki jih je plačal kreditodajalec.

Pri predčasnem odplačilu kredita hranilnica lahko v skladu s Cenikom nadomesti in Zakonom o potrošniških kreditih zaračuna stroške. V primeru sklenitve aneksa h kreditni pogodbi zaradi delnega predčasnega odplačila se nadomestilo za spremembo kreditne pogodbe ne zaračuna.

11. Cenitev nepremičnine v primeru zavarovanja z zastavo nepremičnine

Za namen zavarovanja z zastavno pravico na nepremičnini je potrebna ocena tržne vrednosti nepremičnine, ki mora biti izvedena s strani ocenjevalca vrednosti, skladno s standardi ocenjevanja vrednosti. Hranilnica ima za ta namen oblikovan in javno objavljen seznam ocenjevalcev vrednosti. Hranilnica (dajalec kredita) pred sklenitvijo kreditne pogodbe za nepremičnino, ki je predmet zastave za zavarovanje terjatev hranilnice po kreditni pogodbi, preveri, da je predmetna nepremičnina ocenjena v skladu z veljavnimi standardi ocenjevanja vrednosti. Stroške cenične nepremičnine, na kateri se ustanovi hipoteka v zavarovanje vračila kredita, nosi potrošnik.

12. Sklenitev pogodbe o pomožni storitvi

Sklenitev pogodbe o pomožni storitvi ni obvezna za pridobitev kredita za nepremičnino. Hranilnica lahko od kreditodajalca zahteva, da za kritje škode na nepremičnini, na kateri je ustanovljena zastavna pra-

vica za zavarovanje kreditne pogodbe, sklene zavarovalno pogodbo za zavarovanje nevarnosti požara in elementarnih nesreč z zavarovalno vsoto, ki ne presega višine zavarovalne vrednosti nepremičnine. Kreditodajalec lahko sklene pogodbo o pomožni storitvi tudi pri ponudniku, ki ni izbrani dajalec kredita.

13. Morebitne posledice neizpolnjevanja obveznosti iz kreditne pogodbe za nepremičnino

Hranilnica lahko od kreditne pogodbe za nepremičnino odstopi z enostransko izjavo in zahteva plačilo preostalih obveznosti pred njihovo zapadlostjo v primeru, ko kreditodajalec zamuja s plačilom dveh zaporednih mesečnih obveznosti (anuiteta ali obrok) in z minimalno vrednostjo 3 % preostalega zneska kredita.

Neizpolnjevanje kreditnih obveznosti iz naslova kreditne pogodbe lahko privede do izgube zastavljene nepremičnine. Prav tako lahko poravnava obveznosti iz naslova kreditne pogodbe izven dogovorjenega roka plačila mesečne obveznosti (anuitete ali obroka) pripelje do zamud. V takem primeru se znesek zapadlih neplačanih obveznosti obrestuje po zakonski zamudni obrestni meri, nastanejo pa tudi dodatni stroški iz naslova opominjanja.

V kreditni pogodbi so poleg rednega odplačevanja obrokov tudi druge zaveze (obveznosti) kreditodajalca, zaradi neizpolnjevanja katerih lahko kreditodajalec odstopi od kreditne pogodbe. Obenem je kreditodajalec dolžan predmet financiranja ohraniti v primernem stanju in omogočiti ogled stanja predmeta financiranja ter upoštevati predpise (zavarovanje nepremičnin).

Kreditodajalec si bo pred začetkom postopka izvršbe, kadar bo to primerno, prizadeval za razumno restrukturiranje, pri čemer bo, med drugim, upošteval potrošnikove okoliščine.

Kreditodajalec lahko od hranilnice brezplačno pridobi vse informacije v zvezi z zamudo s plačili zapadlih obveznosti iz kreditne pogodbe in pomoč pri izbiri najugodnejše rešitve zase.

Vipava, 27. 07. 2026

Te splošne informacije veljajo od 01. 08. 2026.