



Zeleni stanovanjski kredit

Opis produkta

Zeleni stanovanjski kredit je namenski kredit, namenjen je financiranju nakupa stanovanja/hiše z energetske izkaznico A ali B, gradnji hiše, pri čemer mora biti gradbeno dovoljenje pridobljeno po datumu 31.12.2020 ter za financiranje naložb, ki zagotavljajo učinkovito rabo energije in sisteme za obnovljive vire energije.

Lastnosti produkta

- **Namen:**
 - nakup stanovanja/hiše z energetske izkaznico A ali B
 - gradnja hiše s pridobljenim gradbenim dovoljenjem po 31.12.2020
 - nakup zemljišča in gradnja hiše z že pridobljenim gradbenim dovoljenjem po 31.12.2020 (velja samo za nakup zemljišča skupaj z GD)
 - nakup in adaptacija stanovanja/hiše z energetske izkaznico A ali B
 - nakup sončne elektrarna (in vgradnja/montažo)
 - nakup toplotne črpalke (in vgradnjo/montažo)
 - nakup kotla na lesno biomaso (in vgradnja/montaža)
 - nakup polnilne postaje (in vgradnja/montaža)
 - nakup kondenzacijskega kotla na zemeljski plin (in vgradnja/montaža)
- **Odplačilna doba kredita:**
 - nad 12 do 360 mesecev - za kreditne pogodbe za nepremičnino zavarovane z zastavo stanovanjske nepremičnine;
 - nad 12 do 240 mesecev - za kreditne pogodbe za nepremičnino zavarovane pri zavarovalnici.
- **Obrestna mera:** nominalno fiksna obrestna mera ali spremenljiva obrestna mera, vezana na Euribor s fiksnim pribitkom.
- **Višina kredita:** je odvisna od kreditne sposobnosti kreditojemalca in/ali solidarnega poroka in plačnika ter od vrednosti zastavljene nepremičnine oz. končne vrednosti investicije v primeru gradnje (v primeru zavarovanja kredita s hipoteko). V primeru zavarovanja kredita pri zavarovalnici je najvišji znesek kredita 50.000 EUR.
- **Poraba kredita:** je namenska, v posameznih primerih (gradnja nepremičnine) je možno dela kredita porabiti tudi gotovinsko. Dokumentacija o namenski porabi kredita je odvisna od namena kredita.
- **Kredit se zavaruje z eno izmed oblik zavarovanja:**
 - zastava stanovanjske nepremičnine na območju Republike Slovenije,
 - zavarovanjem pri zavarovalnici,
 - poroštvo kot dodatna oblika zavarovanja.

Komu je produkt namenjen

- komitentom, ki na transakcijski račun prejemajo redne prihodke,
- novim komitentom, ki odprejo transakcijski račun pri banki in nanj pričrejo prejemati svoje redne prihodke.

Kredit je na voljo tudi brez odprtja transakcijskega računa, vendar je v tem primeru kreditna obrestna mera lahko višja.

Starost kreditojemalca ob izteku kreditne pogodbe ne sme preseči 75 let.

Dodatne storitve

- Zavarovanje predmeta financiranja: investicijo lahko zavarujemo pri Generali.
- Življenjsko zavarovanje kreditojemalca.

Tveganja povezana z uporabo produkta

V času odplačevanja kredita je Kreditojemalec izpostavljen tveganjem, ki so odvisna od oblike zavarovanja in povezana s spremembami na denarnem, kreditnem in kapitalnem trgu v Republiki Sloveniji in/ali evro območju:

- **Obrestno tveganje:** pri kreditu s spremenljivo obrestno mero se lahko kreditna obrestna mera v času odplačila kredita, zaradi spremembe-povišanja Euribor-a*, bistveno poviša, s čimer se bistveno poviša tudi posamezna anuiteta in skupni znesek kredita. Banka ima v ponudbi tudi kredite s fiksno obrestno mero (ne nujno pod enakimi pogoji), ki tovrstnega tveganja ne vključujejo.
- **Likvidnostno tveganje:** povišanje anuitete lahko privede do nezmožnosti poravnave kreditnih obveznosti.
- **Tveganje izgube zastavljenega premoženja** zaradi neporavnavanja kreditnih obveznosti.

* EURIBOR je letna referenčna obrestna mera, ki jo določa European Money Markets Institute (EMMI; v nadaljevanju Evropski monetarni inštitut) oziroma njegov naslednik in je objavljena na REFINITIV EURIBOR; strani ob 11.00 uri (CET-Bruselj) dva delovna

dneva pred začetkom njegove veljavnosti v obrestnem obdobju. Opis EURIBOR-ja ali druge informacije o taki referenčni vrednosti so dostopne na spletni strani administratorja le-te, tj. Evropski monetarni inštitut (ali drugi subjekt, ki bo bil določen za potrebe beleženja EURIBOR vrednosti). Vrednost Referenčne obrestne mere, ki se uporablja pri obračunu obresti za posamično obrestno obdobje, je določena dva delovna dneva pred začetkom njegove veljavnosti. Pri obračunu obresti se Referenčna obrestna mera EURIBOR spreminja vsakega 01.01. in 01.07. v letu in se uporablja pri obračunu obresti za naslednje polletno obdobje.

Obrestne mere

Skladno z vsakokrat veljavnim Sklepom o obrestnih merah za posamezne vrste kreditov in depozitov Banke Intesa Sanpaolo d.d.

Tarifa

Vrsta storitve	Nadomestilo
23.3. Nadomestilo za vodenje kredita	Zaračuna se mesečno od meseca prenosa kredita v odplačilo do končnega roka vračila po pogodbi.
18. Priprava dokumentacije za zavarovalnico	10,20 EUR
17.1. Nadomestilo za sklenitev dodatka h kreditni pogodbi občana - kredit za nepremičnine	200,00 EUR
15.2. Opomin za neplačane obveznosti	Do višine zamudnih obresti, največ 2,50 EUR
10.2. Nadomestilo za predčasno delno ali dokončno poplačilo kredita za kredite sklenjene od 07.08.2010 dalje	Skladno z določbami Zakona o potrošniških kreditih, veljavnega na dan sklenitve kreditne pogodbe.
12.6.2.1.1. Izdaja izbrisnih dovoljenj (banka uredi izbris) za nepremičnine - FO	116,00 EUR
12.6.2.1.2. Izdaja izbrisnih dovoljenj (banka uredi izbris) za premičnine - FO	97,00 EUR
12.6.2.1.3. Izdaja izbrisnih dovoljenj (banka uredi izbris) za kombinacijo nepremičnin in premičnin - FO	148,00 EUR
12.6.2.2.1. Izdaja izbrisnih dovoljenj za premičnine in/ali nepremičnine - FO	65,00 EUR

Efektivna obrestna mera

EOM je v odstotku izražena stopnja, ki izraža razmerje med skupnimi stroški in skupnim zneskom kredita.

Efektivna obrestna mera vključuje in je izračunana na podlagi skupnega zneska kredita, roka trajanja kredita in kreditne obrestne mere ob sklenitvi pogodbe, skupnih stroškov kredita, na način, ki ga določa zakon, ki ureja potrošniško kreditiranje. V EOM se ne upoštevajo in niso upoštevani morebitni notarski stroški. EOM se lahko spremeni, če se spremenijo navedene postavke za njen izračun.

Način obrestovanja je linearen. Če je kreditna obrestna mera spremenljiva je EOM izračunana ob predpostavki, da kreditna obrestna mera in stroški, ki vplivajo na EOM, ostanejo enaki začetni višini in se uporabljajo do poteka veljavnosti kreditne pogodbe, zaradi česar je izračun EOM informativne narave.

Skupni stroški kredita

Skupni stroški kredita so vsi stroški, vključno s kreditnimi obrestmi, ki jih mora Kreditorejalec plačati v zvezi s kreditno pogodbo, ki so znani Banki ob sklenitvi pogodbe. V skupne stroške niso všteti niti notarski stroški niti sodne takse.

Odstop od pogodbe

Kreditorejalec ima pravico odstopiti od pogodbe brez navedbe razloga v 14 dneh od sklenitve pogodbe. Kreditorejalec uveljavi pravico do odstopa od kreditne pogodbe z obvestilom pisno na papirju ali drugem trajnem nosilcu podatkov, ki ga pošlje Banki v roku 14 dni od sklenitve pogodbe. V tem primeru je dolžan Kreditorejalec plačati Banki ves črpan kredit (glavnico) in obresti, obračunane na glavnico, od dneva, ko je bil kredit črpan, do dneva vračila celotne glavnice, takoj, brez nepotrebne odlašanja, najkasneje v roku 30 dni od dneva, ko je Banki poslal obvestilo o odstopu.

Predčasno delno ali dokončno odplačilo

Kreditorejalec ima pravico, da kadarkoli delno ali v celoti predčasno odplača znesek kredita. Znesek kredita predstavlja obrestovano glavnico do dne plačila. V primeru delnega predčasnega odplačila lahko Banka in Kreditorejalec skleneta dodatek k pogodbi, v

katerem uskladita višino anuitete in druge kreditne pogoje. Če dodatek ni sklenjen, lahko Banka enostransko uskladi/spremeni višino anuitet, ki bodo omogočale, da se kredit odplača v pogodbeni odplačilni dobi, in o tem pisno obvesti Kreditojemalca.

Kreditojemalca je v primeru delnega ali celotnega predčasnega odplačila kredita skladno z določili zakona o potrošnikih kreditih upravičen do zmanjšanja skupnih stroškov kredita, na način, ki ga določa ta pogodba. Banka bo kreditojemalcu zmanjšanje skupnih stroškov kredita z obvestilom na razumljiv način predstavila. Delno zmanjšanje skupnih stroškov, se izvede na način in v primerih, ki jih določajo vsakokrat veljavni predpisi/sodna praksa, ki urejajo potrošniško kreditiranje na dan predčasnega vračila (npr. če je določen strošek po predpisih/sodni praksi predmet zmanjšanja, se delno zmanjša, če pa določen strošek po predpisih/sodni praksi ni predmet zmanjšanja, se ne zmanjša). Pri izračunu zneska zmanjšanja skupnih stroškov kredita v primeru delnega ali celotnega predčasnega odplačila kredita se upoštevajo naslednji kriteriji: (i) znesek vnaprej plačanih skupnih stroškov kredita, (ii) znesek (začetne) glavnice kredita, (iii) (začetna) ročnost kredita, (iv) preostala doba kredita in (v) znesek predčasnega odplačila. Izračunani znesek se Kreditojemalcu vrne na njegov transakcijski račun v roku 45 dni od opravljenega predčasnega odplačila (delnega/v celoti). V primeru delnih predčasnih poplačil, pošlje Banka obvestilo o zmanjšanju skupnih stroškov kredita zgolj enkrat letno za izvedena predčasnega poplačila v preteklem letu (v koledarskem letu po letu, v katerem so bila izvedena delna predčasnega poplačila).

Pri predčasnem odplačilu kredita je banka upravičena do nadomestilo za predčasno odplačilo kredita (delno ali v celoti). Banka nadomestilo zaračuna Kreditojemalcu, če je za kredit dogovorjena fiksna obrestna mera. Nadomestilo banka zaračuna, če vsota predčasnih odplačil v 12 mesecih presega 10.000,00 EUR. Nadomestilo za predčasno vračilo kredita znaša:

- 1% od zneska predčasno odplačane glavnice kredita, če Kreditojemalca odplača kredit več kot eno leto od pred končno dospelostjo kreditne pogodbe;
- 0,5% od zneska predčasno odplačane glavnice, če Kreditojemalca odplača kredit eno leto ali manj kot eno leto pred končno dospelostjo kreditne pogodbe.

Nadomestilo ne sme presegati zneska obresti, ki bi jih Kreditojemalca plačal v obdobju med predčasnimi plačili in dogovorjenim datumom prenehanja trajanja pogodbe.

Enostranski odpoklic pogodbe

Če kreditna pogodba ni sklenjena skladno z na dan sklenitve veljavnim zakonom, ki ureja potrošniške kredite, to je da ne vsebuje vseh določb, ki jih mora skladno z zakonom vsebovati, lahko Kreditojemalca kreditno pogodbo z enostransko izjavo razdre, v roku 30 dni od dne plačila prve obveznosti, sicer se šteje, da pri kreditni pogodbi vztraja. Če Kreditojemalca uveljavi pravico do razdora, mora Banka vrniti vse plačane zneske v roku 8 dni od prejema izjave o razdoru. Če je Kreditojemalca že črpal kredit, mora Banki v istem roku 8 dni vrniti celoten črpan kredit, če je izjavo izročil Banki neposredno, oziroma v 10 dneh od oddaje izjave, če je izjavo Banki poslal po elektronski ali priporočeni pošti.

Obravnavanje pritožb in izvensodno reševanje sporov

Morebitne spore, nesoglasja ali pritožbe v zvezi z opravljanjem storitev komitent Banke in Banka rešujeta sporazumno. Komitent posreduje Banki pritožbo na enega od naslednjih načinov:

- na obrazcu, ki se nahaja v poslovalnicah Banke;
- po klasični pošti, kot dopis Banki na naslov organizacijske enote, na katero se pritožba nanaša;
- po elektronski pošti na elektronski naslov: info@intesasanpaolobank.si;
- preko spletne strani www.intesasanpaolobank.si.

Pritožbe se v Banki obravnavajo v dvostopenjskem internem pritožbenem postopku. Na prvem nivoju se pritožba obravnava v organizacijski enoti, na katero se pritožba nanaša oz. je pristojna za njeno obravnavo/rešitev. Odločitev o pritožbi Banka izda v pisni obliki. Če komitent z odločitvijo na prvem nivoju ne soglaša, lahko vloži pisno pritožbo, ki se presoja na drugem nivoju v Sektorju za marketing in korporativno komuniciranje. Pritožbo naslovi:

- na naslov Banka Intesa Sanpaolo d.d., Sektor za marketing in korporativno komuniciranje, Pristaniška 14, 6000 Koper ali
- na elektronski naslov: info@intesasanpaolobank.si; s pripisom v zadevi »pritožba 2. stopnje«.

Z odločitvijo Sektorja za marketing in korporativno komuniciranje je interni pritožbeni postopek v banki zaključen. Če se komitent z odločitvijo Sektorja za marketing in korporativno komuniciranje glede pritožbe ne strinja ali ne prejme odgovora Banke v roku 30 dni, ima pravico vložiti zahtevo za izvensodno reševanje potrošniških sporov (v nadaljevanju: postopek IRPS). Zahtevo za začetek postopka IRPS lahko vloži le fizična oseba, ki se po zakonu, ki ureja varstvo potrošnika, šteje kot potrošnik. Banka kot izvajalca postopka IRPS priznava: Združenje bank Slovenije - GIZ, Šubičeva ulica 2, 1000 Ljubljana, elektronski naslov: izvajalec.irps@zbs-giz.si, telefonska številka: 01 24 29 700 (v nadaljevanju: izvajalec IRPS). Pisni zahtevek za začetek postopka IRPS se pošlje izvajalcu IRPS, na navedeni naslov. Postopek IRPS se izvaja kot kombiniran posredovalni-predlagalni postopek (mediacija), praviloma na naroku. Odločitev izvajalca IRPS za Banko oziroma za komitenta ni zavezujoča. Banka si pridržuje pravico spremeniti vsakokrat priznanega Izvajalca IRPS. Vsakokrat priznani Izvajalec IRPS je objavljen na spletnih straneh Banke.

Kljub pritožbi na Izvajalca IRPS ima komitent pravico kadarkoli vložiti tožbo za rešitev spora med njim in Banko pri pristojnem sodišču.

Informacije o obdelavi osebnih podatkov

Banka Intesa Sanpaolo d.d. (v nadaljevanju: Banka), kot upravljavec osebnih podatkov obdeluje osebne podatke skladno s Splošno uredbo o varstvu podatkov (2016/679) in drugimi zakoni, ki urejajo varstvo osebnih podatkov v Republiki Sloveniji. Banka osebne podatke obdeluje in uporablja zakonito, pošteno in pregledno. Banka pri obdelavi osebnih podatkov zagotavlja ustrezno varnost

pred nepooblaščenimi ali nezakonitimi obdelavo osebnih podatkov, neupravičenim razkritjem podatkov nepooblaščenim osebam ter sledi najvišjim tehnično-organizacijskim varnostnim ukrepom. Banka se zavezuje, da osebnih podatkov ne posreduje tretjim osebam. Banka osebne podatke posameznika, pridobiva, hrani, zbira in obdeluje z namenom sklenitve poslovnega razmerja (odobranje in sklepanje potrošniških kreditov).

Banka osebne podatke pridobiva zaradi izvajanja ukrepov pred sklenitvijo pogodbe (ocena kreditne sposobnosti), zaradi izvajanja same pogodbe in zaradi zahtev veljavnih predpisov, ki urejajo potrošniško kreditiranje.

Na temelju zakona (Zakonom o centralnem kreditnem registru (ZCKR), Zakonom o potrošniških kreditih (ZPotK-2) Banka osebne podatke stranke posreduje v SISBON. Na temelju zakona (zahteva po konsolidaciji finančnega položaja znotraj bančne skupine) in zakonitega/legitimnega interesa (učinkovito upravljanje tveganj znotraj bančne skupine) Banka osebne podatke tudi prenaša matičnim bankam (nadrejeni/m družbi/am v smislu vsakokrat veljavnega zakona, ki ureja gospodarske družbe in bančništvo).

Osebnih podatki, pridobljeni za zgoraj navedeni namen, so obdelani s strani oseb, ki delajo v imenu in za račun Banke, to so njeni zaposleni in njeni pogodbeni obdelovalci.

Banka odločitve o odobritvi ali zavrnitvi kredita sprejema avtomatizirano. Pri tem Banka upošteva podatke iz sistema SISBON, podatke iz aplikativne podpore banke za ustrezno časovno obdobje in po potrebi podatke pridobljene s strani kreditjemalca. V procesu avtomatiziranega odločanja Banka preveri izpolnjevanje zahtevanih pogojev, zlasti glede kreditne sposobnosti kreditjemalca, korektnosti poravnavanja obveznosti in pogojev produkta. V procesu avtomatiziranega odločanja Banka posamezniku zagotavlja pravico do osebne posredovanja s strani zaposlenega Banke (če se posameznik pritoži zoper avtomatizirano odločitev ali če želi izraziti svoje mnenje, o odobritvi ali zavrnitvi kredita ponovno odloča zaposleni Banke z ustreznimi pooblastili).

Zbrane podatke Banka hrani ves čas trajanja poslovnega razmerja med stranko in Banko in še 10 let po prenehanju poslovnega razmerja.

Oseba, na katero se nanašajo osebni podatki, ima pravico dostopa do svojih osebnih podatkov, pravico njihovega popravka ali izbrisa, pravico do omejitve njihove obdelave, kot tudi pravico do njihove prenosljivosti. Če oseba, na katero se nanašajo osebni podatki, meni, da Banka krši pravila Splošne uredbe o varstvu podatkov (Uredba (EU) 2016/679) lahko vložijo pritožbo pri Informacijskem pooblaščenca Republike Slovenije ali pristojnem organu iz druge države članice EU (zlasti države članice, v kateri prebiva ali v kateri dela).

Pooblaščenca oseba za varstvo podatkov Banke je dosegljiva na: (05) 666 28 00 ali na e-mail: DPO@intesasanpaolobank.si Vsebine pravic posameznikov, način njihovega izvrševanja, podatki o pooblaščenca Banke za varstvo osebnih podatkov in druge koristne splošne informacije o ravnanju Banke z osebnimi podatki posameznikov so podani v Splošnih informacijah o varstvu osebnih podatkov v Banki, ki so dostopne v poslovalnicah ali na spletni strani banke (www.intesasanpaolobank.si).

Kredit v tuji valuti

Banka v svoji ponudbi nima kredita v tuji valuti kot ga določa Zakon o potrošniških kreditih (ZPotK-2). Za kredit v tuji valuti po ZPotK-2 se šteje kreditna pogodba, pri kateri je kredit 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.

Dodatne informacije

- preko spletne banke,
- preko mobilne banke,
- preko spletne strani www.intesasanpaolobank.si,
- na elektronski naslov info@intesasanpaolobank.si,
- na brezplačno številko 080 13 18 za klice iz Slovenije,
- na številko 00386 5 666 1820 za klice iz tujine,
- osebno v poslovalnici Banke.

Obrazložitev izrazov

Življenjsko zavarovanje kreditjemalca je posebna vrsta zavarovanja, s katerim zavarujete svoje kreditne obveznosti med odplačevanjem kredita. V primeru nastanka določenih zavarovanih dogodkov, ki so opredeljeni na potrdilu o zavarovanju, se kredit poplača iz sklenjenega zavarovanja.