

## **POLITIKA RAVNANJA GORENJSKE BANKE D.D., KRANJ V PRIMERU ZAMUD S PLAČILI ZAPADLIH OBVEZNOSTI PO KREDITNI POGODBI ZA NEPREMIČNINO**

Gorenjska banka d.d., Kranj (v nadaljevanju: banka) skladno s 54. členom Zakona o potrošniških kreditih (ZPotK-2) in Smernicah EBA o zamudah pri plačilih in izvršbi objavlja politiko ravnanja banke za primer, ko potrošnik zamuja s plačili zapadlih obveznosti iz kreditne pogodbe za nepremičnino.

Kreditna pogodba za nepremičnino je vsaka kreditna pogodba:

- katere terjatev je zavarovana z zastavno pravico na nepremičnini v skladu z zakonom, ki ureja stvarnopravna razmerja,
- ali katere namen je pridobiti ali ohraniti lastninsko pravico na obstoječi ali načrtovani nepremičnini.

### **Proces spremljave izpolnjevanja obveznosti strank po kreditni pogodbi za nepremičnino**

Banka ima kot sestavni del procesa upravljanja in obvladovanja kreditnega tveganja vzpostavljeno stalno spremljavo (monitoring) kreditnojemalcev, ki traja celotno obdobje kreditnega razmerja banke s kreditnojemalcem.

Banka sproži preventivne aktivnosti in potrebne ukrepe takoj, ko kreditnojemalec zamudi s plačili svojih kreditnih obveznosti. Banka na osnovi navedenih aktivnosti v sodelovanju z dolžnikom sprejme pravočasne ukrepe z namenom ustrezne nadaljnje obravnave ter reševanja morebitne problematične situacije za kreditnojemalca in v izogib odpovedi kreditne pogodbe za nepremičnino in posledične morebitne prisilne prodaje zastavljene nepremičnine.

V primeru zgodnje zaznave težav z odplačili je zelo pomembno pravočasno ravnanje kreditnojemalca in njegovo proaktivno sodelovanje z banko. Banka pričakuje od kreditnojemalca, da ji bo pravočasno in odkrito pojasnil vzroke za nastanek težav z odplačevanjem kredita. Zaželeno je, da kreditnojemalec stopi v stik z banko že takrat, ko še nima neporavnanih obveznosti, vendar ocenjuje, da zaradi spremenjenih okoliščin ne bo sposoben redno odplačevati obveznosti po kreditni pogodbi. S pravočasnim informiranjem ter popolnimi informacijami bosta banka in kreditnojemalec s skupnimi prizadevanji našla najprimernejšo rešitev in sprejela ustrezne ukrepe za uspešno nadaljevanje poslovnega razmerja.

Banka bo pri vsakem stiku s kreditnojemalcem, porokom ali zastaviteljem v zvezi z njegovimi plačilnimi težavami spoštovala zaupnost prejetih podatkov.

### **Obveščanje o zapadlih obveznostih po kreditni pogodbi za nepremičnino**

Namen obveščanja je seznaniti kreditnojemalca z zamudo in ga pozvati k plačilu zapadlih obveznosti. Banka pošilja pisna obvestila o zapadlih neplačanih obveznostih na sledeči način:

- Obvestilo - neplačane anuitete v višini do 149,99% anuitete
- 1. opomin - neplačane anuitete v višini od 150% do 299,99% anuitete
- 2. opomin - neplačane anuitete v višini od 300% do 399,99% anuitete
- Zadnji opomin - neplačane terjatve v višini od 400% do 499,99% anuitete
- Če terjatev na osnovi 2. opomina ni plačana v danem roku, banka pošlje zadnji opomin za neplačano terjatev. Vrsta zadnjega opomina, ki se pošlje kreditnojemalcu, je odvisna od tega, ali je kredit zavarovan pri zavarovalnici ali ne:
  - o če je kredit zavarovan pri zavarovalnici, banka pošlje dolžniku opomin z oznako Zadnji opomin – odstop zavarovalnici, kar pomeni, da bo banka v primeru neplačila zapadle terjatve izterjala zavarovalnino od zavarovalnice, kreditno terjatev odstopila zavarovalnici, dolžnika pa bo nato terjala zavarovalnica
  - o če kredit ni zavarovan pri zavarovalnici, banka pošlje dolžniku opomin z oznako Zadnji opomin – obvestilo pred razdrtjem pogodbe, v katerem se dolžnika opozori, da bo banka razdrila pogodbo in zahtevala plačilo celotnega kredita v enkratnem znesku pred zapadlostjo, če je dolžnik v zamudi z dvema zaporednima mesečnima anuitetama v vrednosti najmanj 3 % preostalega zneska kredita in ju ne bo poravnal v dodatnem 15 dnevem roku. V primeru, da dolžnik ne plača zapadlih obveznosti v postavljenem roku, banka razdre pogodbo.

Banka se bo pri obveščanju kreditnojemalca o zapadlih obveznostih po kreditni pogodbi posluževala tudi drugih komunikacijskih poti. Enaka sporočila, kot jih banka pošilja osnovnemu dolžniku po kreditni pogodbi, mora poslati tudi ostalim

udeležencem kreditnega razmerja: porokom, zastaviteljem in delodajalcu v primeru upravno izplačilne prepovedi. Za vse aktivnosti banke v zvezi z obveščanjem kreditojemalca in drugih udeležencev v pogodbenem razmerju o zapadlih neplačanih obveznostih se zaračunava nadomestila v skladu z veljavno tarifo banke.

### **Možne oblike reševanja zamud s plačili zapadlih obveznosti po kreditni pogodbi za nepremičnino**

V procesu presoje možnosti razreševanja situacije, ko kreditojemalec zamuja s plačili po kreditni pogodbi, bo banka upoštevala:

- vse informacije, podatke in relevantne okoliščine v zvezi s potrošnikom, ki omogočajo presojo njegove plačilne zmožnosti (prihodki, izdatki, premoženjsko stanje ter druge finančne in ekonomske okoliščine),
- vse informacije in okoliščine v zvezi z zastavljeno nepremičnino (pravno in dejansko stanje),
- druge informacije, pravice ter zmožnosti, ki vplivajo na odplačilno zmožnost kreditojemalca,
- presojo verjetnosti, da bodo dogovorjene spremembe kreditnega razmerja dejansko zagotavljale redno odplačevanje zapadlih in bodočih obveznosti,
- informacije o položaju ostalih udeležencev kreditnega razmerja (poroki in zastavitelji) ter njihov morebitni prispevek k razreševanju nastale situacije,
- veljavno zakonodajo.

Na podlagi navedenih kriterijev lahko banka kot možne oblike reševanja zamud s plačili zapadlih obveznosti po kreditni pogodbi za nepremičnino kreditojemalca v sodelovanju z morebitnimi ostalimi udeleženci kreditnega razmerja (solidarni kreditojemalci, poroki in zastavitelji) ponudi:

- Odlog ali zmanjšanje odplačila glavnice kredita (moratorij na glavnico) za določen čas. V času trajanja moratorija kreditojemalec lahko plačuje pogodbeno dogovorjene obresti.
- Podaljšanje dobe odplačila kredita, ki ima za posledico znižanje višine mesečne anuitete kredita.
- Neperiodična, dodatna odplačila kredita, glede na plačilne zmožnosti kreditojemalca (nepredvideni večji prilivi, prodaje premoženja, pomoči, ...).
- Dodatna stvarna zavarovanja kredita kot pogoj za spremembo pogojev kreditnega razmerja.
- Pristop tretje osebe k dolgu.
- Poplačilo obstoječih kreditnih obveznosti z najemom novega kredita.

Spremenjeni novi pogoji kreditnega razmerja se opredelijo v dodatku k obstoječi kreditni pogodbi ali pa se sklene nova kreditna pogodba. Pomembno je, da morajo s spremembami soglašati ostali udeleženci kreditnega razmerja (poroki in zastavitelji). Kreditojemalec plača vse stroške nastale zaradi spremembe kreditnih pogojev, še zlasti ne pa izključno, stroške notarskih storitev v skladu z vsakokrat veljavno Notarsko tarifo, ki določa način vrednotenja in obračunavanja notarskih storitev, sodne takse v skladu z vsakokrat veljavno tarifo po Zakonu o sodnih taksah in bančne stroške, skladno z veljavno bančno tarifo.

### **Odstop od kreditne pogodbe za nepremično**

Če kreditojemalec in banka ne najdeta primerne rešitve, ki bi zagotovila redno plačilo zapadlih obveznosti po kreditni pogodbi, in je kreditojemalec v zamudi s plačilom dveh zaporednih mesečnih anuitet v vrednosti najmanj 3 % preostalega zneska kredita ter jih ne plača niti po pisnem opozorilu v 15-dnevnem dodatnem roku za plačilo, lahko banka z enostransko izjavo odstopi od kreditne pogodbe in zahteva plačilo preostalih obveznosti pred njihovo zapadlostjo.

V primeru prisilnega unovčenja danih zavarovanj je kreditojemalec dolžan plačati vse stroške unovčitve zavarovanj, stroške izvensodne in sodne izterjave obveznosti, vključno s stroški zunanjih pravnih svetovalcev in odvetnikov, procesne obresti ter druge podobne stroške.

Junij 2017