

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 dnevnom roku. V primeru, da dolžnik ne plača zapadlih obveznosti v postavljenem roku, banka razdre pogodbo.

Banka se bo pri obveščanju kreditojemalca 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.
- 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-dnevnom 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.

Kranj, 10. 5.2021