

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, Ur.l. št. 77/2016) 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 zapadlih 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. Neizpolnjevanje obveznosti iz naslova kreditne pogodbe namreč lahko povzroči možnost izgube zastavljene nepremičnine.

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

1. Za zamude do 30 dni, ki so višje ali enake 10 EUR, Banka kreditnojemalcu pošlje Opomin 1.
2. Za zamude od 30 do 60 dni, ki so višje ali enake 10 EUR, Banka kreditnojemalcu pošlje Opomin 2.
3. Za zamude od 60 do 90 dni, ki so višje ali enake 10 EUR, Banka kreditnojemalcu pošlje Opomin 3.

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 in delodajalcu v primeru upravno izplačilne prepovedi. Za vse aktivnosti banke v zvezi z obveščanjem kreditnojemalca 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 (poroki in zastavitelji) ponudi:

- > Odlog ali zmanjšanje odplačila glavnice kredita (moratorij na glavnico) za določen čas.
- > Reprogram oz. 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.
- > Prevzem dolga; zaradi zmanjšane kreditne sposobnosti kreditojemalca lahko odplačevanje kredita prevzame druga kreditno sposobna oseba.

Spremenjeni novi pogoji kreditnega razmerja se opredelijo v dodatku k obstoječi kreditni pogodbi ali pa se sklene nova kreditna pogodba. Pred podpisom dodatka banka zagotovi še Predhodno informacijo za potrošnike pri spremembi pogojev kreditne pogodbe. 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.

Odobritev navedenih možnih ukrepov je v celoti v pristojnosti banke in niso avtomatična pravica posameznega kreditojemalca.

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.

Kranj, 1.11.2024