

**POLITIKA RAVNANJA UNICREDIT BANKA
SLOVENIJA D.D. V PRIMERU ZAMUD S PLAČILI
ZAPADLIH OBVEZNOSTI PO KREDITNI POGODBI ZA NEPREMIČNINO**

UniCredit Banka Slovenija d.d. (v nadaljevanju: banka) skladno s 54. členom z Zakona o potrošniških kreditih (ZPotK-2 Ur. List št. 77/16) 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 vzpostavljeno spremljavo (monitoring) kreditnojemalcev kot stalni, redni del obvladovanja kreditnega tveganja. Spremljava traja celotno obdobje kreditnega razmerja banke s kreditnojemalcem.

Banka prične z aktivnostim takoj, ko kreditnojemalec zamudi s plačili svojih kreditnih obveznosti. Navedeno banki in kreditnojemalcu omogoča **takojšnje ukrepanje** in je osnova za nadaljnjo obravnavo in reševanje morebitne problematične situacije za kreditnojemalca, ki lahko privede do odpovedi kreditne pogodbe za nepremičnino in do morebitne prisilne prodaje zastavljene nepremičnine..

Zelo pomembno je pravočasno ravnanje kreditnojemalca in njegovo proaktivno sodelovanje kreditnojemalca z banko in sicer tako, da se z banko odkrito in pravočasno pogovori o vzrokih za nastanek težav z odplačevanjem kredita ter da s skupnim prizadevanjem najdeta najprimernejšo rešitev in sprejmeta ustrezne ukrepe.

Pomembno je, da kreditnojemalec tudi v primeru, ko še nima nepravilnih obveznosti iz kreditne pogodbe, vendar pa zaradi spremenjenih okoliščin, ki so nastopile po sklenitvi kreditne pogodbe, ve, da ne bo mogel več odplačevati kreditnih obveznosti v pogodbeno dogovorjeni višini in predvidenih rokih, čimprej stopi v stik z banko.

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:

- Zamuda z izpolnitvijo do 30 dni in nad 20,00 EUR: opozorilo
- Zamuda z izpolnitvijo nad 30 do 60 dni in nad 20,00 EUR: 1. opomin
- Zamuda z izpolnitvijo nad 60 dni do 90 dni in nad 20,00 EUR: 2. opomin

Poleg pisnih obvestil banka kreditnojemalca kontaktira tudi z uporabo SMS, elektronske pošte in telefona.

Pisna obvestila o zapadlih neplačanih obveznostih banka istočasno posreduje morebitnim solidarnim kreditnojemalcem porokom in zastaviteljem. V kolikor se kredit plačuje preko upravno izplačilne prepovedi se obvestilo o zapadlih neplačanih obveznostih pošlje delodajalcu.

Banka za poslana pisna obvestila o zapadlih neplačanih obveznostih zaračunava nadomestilo v skladu z veljavno tarifo banke.

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

V postopku reševanja zamud s plačili zapadlih obveznosti po kreditni pogodbi za nepremičnino bo banka upoštevala:

- informacije o vseh relevantnih okoliščinah potrošnika (prihodki, izdatki, premoženjsko stanje ter druge finančne in ekonomske okoliščine),
- informacije o vseh relevantnih okoliščinah zastavljene nepremičnine (pravno in dejansko stanje),
- interese, pravice ter zmožnost vračila kreditnojemalca,
- verjetnost, da bo rešitev dejansko zagotavljala redno odplačevanje zapadlih obveznosti,
- položaj ostalih udeležencev kreditnega razmerja (solidarni kreditnojemalci/poroki in zastavitelji),

veljavno zakonodajo.

V kolikor težav potrošnika z odplačevanjem obveznosti ni možno odpraviti bo banka, upošteva informacije s katerimi razpolaga, ustrezno seznaniti kreditnojemalca s smiselnimi in možnimi oblikami reševanja zamud s plačili zapadlih obveznosti po kreditni pogodbi za nepremičnino.

Banka lahko kot možne oblike reševanja zamud s plačili zapadlih obveznosti po kreditni pogodbi za nepremičnino kreditnojemalcu v sodelovanju z morebitnimi ostalimi udeleženci kreditnega razmerja (solidarni kreditnojemalci, poroki in zastavitelji) ponudi

- **moratorij** - pomeni odlog odplačevanja glavnice kredita in je namenjen predvsem tistim kreditnojemalcem, ki so zaradi spremenjenih okoliščin ugotovili, da določeno obdobje ne bodo mogli pravočasno poravnati svojih kreditnih obveznosti. V času trajanja moratorija kreditnojemalec plačuje pogodbeno dogovorjene obresti
- **reprogram kredita** - omogoča spremembo (podaljšanje) ročnosti kreditne pogodbe in/ali spremembo višine mesečne obveznosti kredita.
- **prevzem dolga** - zaradi zmanjšane kreditne sposobnosti ali zaradi kateregakoli drugega vzroka lahko odplačilo kredita prevzame druga kreditno sposobna oseba,
- **sprememba datuma plačila mesečne obveznosti** – v primeru plačevanja s trajnim nalogom iz osebne računa odprtega pri banki (npr. sprememba iz 8. v mesecu v 18. v mesecu).
- **pristop tretje osebe k dolgu** - izvede se s sklenitvijo pogodbe med banko in tretjo osebo, s katero se tretja oseba banki zaveže, da bo izpolnila terjatev, ki jo ima banka do kreditnojemalca. Tretja oseba stopi v zavezo za dolg poleg kreditnojemalca (solidarna odgovornost, dodatni plačnik).
- **refinanciranje kredita** (celotno ali delno poplačilo kredita s strani kreditnojemalca ali tretje osebe z novim kreditom, pridobljenim na banki ali pri tretjem dajalcu kredita).

Glede dogovorjenih sprememb pogojev kredita se sklene dodatek k obstoječi kreditni pogodbi ali nova kreditna pogodba, pri čemer morajo s spremembami soglašati ostali udeleženci kreditnega razmerja (solidarni kreditnojemalci, poroki in zastavitelji). Banka sme, upoštevajoč relevantne okoliščine primera, kot pogoj za spremembo dogovorjenih kreditnih obveznosti zahtevati dodatno zavarovanje. Kreditnojemalec 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 nepremičnino

Če je kreditnojemalec in banka ne najdeta primerne rešitve, ki bi zagotovila redno plačilo zapadlih obveznosti po kreditni pogodbi in je kreditnojemalec v zamudi s plačilom dveh zaporednih mesečnih anuitet v vrednosti najmanj 3% preostalega zneska kredita in 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 kreditnojemalec 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.

UniCredit Banka Slovenija d.d., Ameriška ulica 2, SI-1000 Ljubljana, www.unicreditbank.si, Registrirana pri Okrožnem sodišču v Ljubljani št.reg.vl. 1/10521/00, Osnovni kapital družbe 20.383.764,81 EUR, Matična številka 5446546000, ID številka za DDV SI59622806, Transakcijski račun (IBAN) SI56 2900 0190 0030 037, Swift: BACXS122.