

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) 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: 1. opomin
- Zamuda z izpolnitvijo nad 30 do 60 dni in nad 20,00 EUR: 2. opomin
- Zamuda z izpolnitvijo nad 60 dni do 90 dni in nad 20,00 EUR: 3. 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.

Na podlagi navedenih kriterijev lahko banka 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

- Odlog odplačila glavnice kredita (moratorij na glavnico) za določen čas. V času trajanja moratorija kreditnojemalec plačuje pogodbeno dogovorjene obresti.
- Podaljšanje dobe odplačila kredita, ki ima za posledico znižanje višine mesečne anuitete kredita.
- Pristop tretje osebe k dolgu.
- Poplačilo obstoječih kreditnih obveznosti z najemom novega 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.