

## POLITIKA RAVNANJA BANKE PRI ZAMUJANJU S PLAČILI ZAPADLIH OBVEZNOSTI PO KREDITNI POGODBI ZA NEPREMIČNINO

Kreditna pogodba za nepremičnino je vsaka kreditna pogodba za stanovanjski kredit in vsaka kreditna pogodba, ki je zavarovana z zastavo nepremičnine (hipoteka).

Skladno s 54. členom Zakona o potrošniških kreditih (ZPotK-2) banka na zahtevo potrošnika brezplačno zagotavlja informacije v zvezi z zamudo oz. plačili zapadlih obveznosti iz kreditne pogodbe za nepremičnino. Banka nudi pomoč pri iskanju najugodnejše rešitve za odplačevanje morebitnih zapadlih obveznosti potrošnika, in sicer tako, da bo rešitev sprejemljiva za potrošnika, morebitnega soplačnika, poroka, zastavitelja in tudi banko. Banka pri tem upošteva informacije o prihodkih in izdatkih potrošnika, premoženjskem stanju ter njegovih drugih finančnih in ekonomskih okoliščinah.

Ob morebitnem začasnem ali trajnem znižanju prejemkov potrošnika (npr. ob upokojitvi) se pogodbeni stranke lahko dogovorijo za odlog odplačil mesečnih obveznosti (moratorij), podaljšanje dobe odplačila kredita in s tem znižanje mesečne obveznosti, delno ali celotno odplačilo kredita (npr. z unovčenim zavarovanjem ali iz drugih virov), za pristop tretje osebe k dolgu, ki bo v celoti ali delno odplačevala obveznosti po kreditu, ali za to, da bo dolg prevzela tretja oseba, ali pa morebiten najem novega posojila. Stroške, ki bi nastali zaradi spremembe pogojev kreditne pogodbe na potrošnikovo željo, plača potrošnik. Višina stroškov pa je odvisna od izbrane rešitve (npr. podaljšanje dobe kreditiranja pri kreditu z zastavo nepremičnine je potrebno skleniti pri notarju).

O dogovorjeni spremembi pogojev kredita stranke sklenejo novo kreditno pogodbo ali dodatek h kreditni pogodbi, podpišejo pa ga vse pogodbeni stranke (tudi morebitni soplačnik, porok, zastavitelj). Če je kredit zavarovan pri zavarovalnici, mora s spremembo prej soglašati tudi zavarovalnica.

Če je potrebna sklenitev dodatka h kreditni pogodbi v notarski obliki (kadar je kredit zavarovan s hipoteko), morajo vse pogodbeni stranke aneks podpisati tudi v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa. Potrošnik plača stroške notarskih storitev v vrednosti, določeni z notarsko tarifo, in stroške sodnih taks za vpis spremembe v vrednosti, določeni z Zakonom o sodnih taksah, in stroške dodatka po tarifi Banke.

Če potrošnik ob zapadlosti ne poravnava obveznosti iz kreditne pogodbe, mu banka pošlje opomin in ga pozove k plačilu zapadlih obveznosti. Prav tako banka opominja in pozove k plačilu morebitnega poroka in soplačnika. Če je zastavitelj tretja oseba, obvesti tudi njega. Banka zaračuna potrošniku stroške opomina v vrednosti, določeni s tarifo banke, veljavni ob pošiljanju opomina. Potrošnik mora plačati zamudne obresti, ki so določene z zakonom, za vse zapadle obveznosti iz kreditne pogodbe (glavnica kredita, provizije in drugi stroški), ki ob zapadlosti niso bile poravnane, in sicer za čas od dneva zapadlosti obveznosti do dneva plačila.

Če potrošnik zamuja s plačilom dveh zaporednih plačil mesečnih obveznosti (anuitet) v vrednosti najmanj 3 % preostalega zneska kredita in jih ne plača niti po pisnem opozorilu s 15-dnevnim skrajnim rokom za plačilo, lahko banka odstopi od kreditne pogodbe in zahteva vračilo celotnega dolga z obrestmi, obračunanimi do dneva vračila, in z morebitnimi stroški.

Z odstopom od kreditne pogodbe bo zapadel celoten preostanek kredita v takojšnje plačilo, od dneva zapadlosti celotnega dolga pa bo banka na celotni neplačani znesek preostanka kredita obračunavala zamudne obresti. Če potrošnik po odstopu od kreditne pogodbe celotnega preostanka kredita ne bo poravnal, lahko banka začne unovčevati zavarovanja in sproži postopek izterjave dolga pri sodišču. Ob morebitni izterjavi in unovčevanju zavarovanj mora potrošnik plačati vse stroške, nastale v zvezi z izterjavo (sodni stroški, stroški odvetnika, stroški poizvedb o premoženju potrošnika in morebitnih porokov, stroške cenitve premoženja, stroške izvršitelja in vse druge dejanske stroške, ki bi jih imela banka v zvezi z izterjavo dolga) in unovčevanjem zavarovanj. V primeru začete postopka izvršbe na nepremičnino, dokler nepremičnina ni prodana na dražbi v izvršilnem postopku, ima potrošnik še vedno možnost, da nepremičnino v soglasju z banko tudi sam prodaja in iz kupnine poplača celoten kredit.

Nova KBM d.d..

Marec, 2017