

## **POLITIKA RAVNANJA HRANILNICE V PRIMERU ZAMUJANJA PLAČIL ZAPADLIH OBVEZNOSTI IZ KREDITNE POGODBE ZA NEPREMIČNINO**

V skladu z 2. odstavkom 54. člena Zakona o potrošniških kreditih (ZPotK-2, Ur. List št. 77/16) in Smernicah EBA o zamudah pri plačilih in izvršbi Delavska hranilnica d.d. Ljubljana (v nadaljevanju: hranilnica) objavlja Politiko ravnanja hranilnice za primer, ko potrošnik zamuja s plačili zapadlih obveznosti iz kreditne pogodbe za nepremičnino (v nadaljevanju: politika).

Kreditna pogodba za nepremičnino je 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. Izrazi uporabljeni v tej politiki imajo enak pomen kot izrazi uporabljeni in opredeljeni v ZPotK-2.

### 1. člen (namen)

Politika hranilnice določa spremljanje rednosti odplačevanja obveznosti potrošnika in brezplačno zagotavljanje vseh informacij v zvezi z zamudo s plačili zapadlih obveznosti iz kreditne pogodbe za nepremičnino na zahtevo potrošnika, omogočanje in pomoč pri izbiri različnih rešitev za potrošnika, soplačnika, poroka ali zastavitelja v zvezi z odplačevanjem morebitnih zapadlih obveznosti in odstop od kreditne pogodbe za nepremičnino s strani hranilnice.

### 2. člen (spremljava rednosti odplačevanja kredita)

Hranilnica spremlja rednost odplačevanja iz kreditne pogodbe za nepremičnino. Če potrošnik ob zapadlosti ne poravnava obveznosti iz kreditne pogodbe za nepremičnino, hranilnica skladno z internimi pravili prične z opominjevalnim postopkom, v katerem ga seznani z zamudo in ga pozove k plačilu zapadlih obveznosti. Pisna obvestila o zapadlih neplačanih obveznostih banka istočasno posreduje morebitnim solidarnim porokom, garantom in zastaviteljem. Če se kredit plačuje preko upravno izplačilne prepovedi, hranilnica obvestilo o zapadlih neplačanih obveznostih pošlje tudi delodajalcu.

### 3. člen (zamudne obresti)

Hranilnica kreditojemalcu od vsake zapadle in neporavnane obveznosti (npr. obrok plačila anuitete, provizije) po kreditni pogodbi za nepremičnino (razen od obresti) mesečno za nazaj obračunava zakonske zamudne obresti, in sicer za čas od dneva zamude do dneva plačila. Zamudne obresti se obračunajo na linearen način. Višina zamudne obrestne mere je navedena v kreditni pogodbi in je predpisana z vsakokrat veljavnim Zakonom o predpisani obrestni meri zamudnih obresti ter se spreminja skladno z zadnjim objavljenim predpisom o višini predpisane obrestne mere zamudnih obresti v Uradnem listu Republike Slovenije. Kreditojemalec je dolžan plačati hranilnici stroške pošiljanja opominov ter stroške upravljanja z zapadlimi neplačanimi terjatvami zaradi nerednega odplačevanja obveznosti po kreditni pogodbi za nepremičnino v višini, opredeljeni v kreditni pogodbi in Tarifi za fizične osebe Delavska hranilnice d.d. Ljubljana.

4. člen  
(procesne obresti)

Od neplačanih obresti je mogoče zahtevati zamudne obresti, in sicer od dneva, ko je pri sodišču vložen zahtevek za njihovo plačilo.

5. člen  
(odstop od kreditne pogodbe za nepremičnino)

Če je kreditojemalec v zamudi s plačilom dveh zaporednih mesečnih obveznosti in z minimalno vrednostjo 3% preostalega zneska kredita (velja za kredite, odobrene od marca 2017 dalje) in jih kljub pisnemu opominu hranilnice ne plača niti v naknadnem petnajstdnevem roku, lahko hranilnica z enostransko izjavo odstopi od kreditne pogodbe in zahteva plačilo preostalih obveznosti, vključno s stroški, pred njihovo zapadlostjo. Hranilnica lahko začne z izvedbo postopka izterjave in unovčitve morebitnih zavarovanj za terjatve iz kreditne pogodbe nemudoma po dnevu, ko je hranilnica odstopila od kreditne pogodbe za nepremičnino. V primeru, da je kredit zavarovan pri zavarovalnici, bo hranilnica po odstopu od kreditne pogodbe terjatev iz kreditne pogodbe prenesla na zavarovalnico, kreditojemalca pa bo nato terjala zavarovalnica. V primeru začetega izvršilnega postopka izvršbe na nepremičnino, dokler ni nepremičnina prodana na javni dražbi v izvršilnem postopku, ima potrošnik še vedno možnost, da nepremičnino v soglasju s hranilnico tudi sam proda in iz kupnine poplača celoten kredit. Hranilnica ne izgubi pravice do poplačila iz zavarovanj iz kreditne pogodbe, tudi če v navedenih rokih ne prične z izvedbo postopka izterjave in/ali unovčevanja zavarovanj.

6. člen  
(sodelovanje s potrošnikom in zagotavljanje dodatnih informacij)

Hranilnica vsem kreditojemalcem, ki se morda soočajo s težavami pri odplačilu kredita za nepremičnino svetuje, da se čim prej oglasijo v hranilnici, kjer bodo skupaj poizkušali poiskati možne rešitve. Hranilnica bo zaradi iskanja rešitev poskušala stopiti v stik s stranko osebno z neposrednim stikom, preko telefona, navadne ali elektronske pošte.

Hranilnica bo kreditojemalcu na zahtevo:

- brezplačno zagotovila vse informacije v zvezi z zamudo s plačili zapadlih obveznosti iz kreditne pogodbe za nepremičnino,
- pojasnila pomembnost sodelovanja potrošnika s hranilnico za rešitev nastalega stanja,
- obrazložila možne posledice za potrošnika v primeru zamujanja s plačili zapadlih obveznosti (npr. stroški, zamudne obresti, morebitna izguba premoženja, možnosti glede prisilne prodaje zastavljene nepremičnine itd.).

Hranilnica bo potrošniku nudila pomoč pri izbiri najugodnejše rešitve zapadlih obveznosti iz kreditne pogodbe za nepremičnino, pri čemer bo v postopku reševanja težav upoštevala:

- posamezne okoliščine kreditne pogodbe za nepremičnino in okoliščine potrošnika (informacije o prihodkih in izdatkih, premoženjsko stanje itd.),
- potrošnikove interese in pravice ter
- realne možnosti potrošnika za izpolnitev izbrane rešitve, oziroma za redno odplačevanje zapadlih obveznosti.

Možni načini reševanja zapadlih obveznosti potrošnika po kreditni pogodbi za nepremičnino so lahko glede na ugotovljene okoliščine sledeči:

- moratorij - pomeni odlog odplačevanja kredita in je namenjen predvsem tistim kreditjemalcem, ki so zaradi spremenjenih okoliščin (npr. upokojitev, izguba zaposlitve) ugotovili, da določeno obdobje ne bodo mogli pravočasno poravnati svojih pogodbenih obveznosti,
- reprogram kredita - pomeni spremembo odplačilne dobe (podaljšanje) in/ali spremembo višine mesečne obveznosti,
- delno odplačilo (npr. z unovčenim zavarovanjem ali iz drugih virov ali najem posojila drugje),
- prevzem dolga - zaradi zmanjšane kreditne sposobnosti ali zaradi kateregakoli drugega vzroka lahko odplačilo kredita prevzame druga kreditno sposobna oseba,
- pristop k dolgu - izvede se s sklenitvijo pogodbe med hranilnico in tretjo osebo, s katero se slednja hranilnici zavezuje, da bo izpolnila terjatev, tako da tretji stopi v zavezo poleg dolžnika (solidarna odgovornost, dodatni plačnik),
- sprememba načina odplačevanja kredita (npr. iz trajnega naloga na osebem računu v upravno izplačilno prepoved),
- sprememba datuma plačila mesečne obveznosti, če se plačuje s trajnim nalogom iz osebnega računa odprtega pri hranilnici (npr. sprememba iz 8. v mesecu v 18. v mesecu).

Stroške (vključno z notarskimi stroški in sodno takso), ki bi nastali zaradi spremembe pogojev kreditne pogodbe na potrošnikovo željo, plača potrošnik. Pogoji se spremenijo z aneksom ali sklenitvijo nove pogodbe, podpisniki pa so običajno vse pogodbene stranke (soplačnik, porok, zastavitelj, garant ipd.).

Navedeni ukrepi so v celoti v pristojnosti hranilnice glede na ugotovljene okoliščine, h katerim hranilnica ni zavezana in niso avtomatična pravica kreditjemalca.

Ta politika velja samo za kreditne pogodbe za nepremičnine, ki so sklenjene od dne 03.03.2017 naprej.

Ljubljana, 01.11.2022