

VSEBINA GRADIVA IZOBRAŽEVALNEGA PROGRAMA ZA KREDITNE POSREDNIKE PO ZPotK-2

V ZPotK-2, ki je bil v Državnem zboru sprejet 22. 11.2016, področje znanj in usposobljenosti ureja 61. člen:

61. člen

(znanje in usposobljenost osebja dajalca kredita)

(1) Dajalec kredita pri opravljanju storitev iz prvega odstavka 59. člena tega zakona zagotavlja ustrezno raven znanja in usposobljenosti osebja, ki jo redno obnavlja vsaj na naslednjih področjih:

- A. vrste kreditnih pogodb za nepremičnino in pomožnih storitev, ki se običajno ponujajo na trgu Republike Slovenije;
- B. potrošniška zakonodaja;
- C. varstvo osebnih podatkov;
- D. postopek nakupa nepremičnine;
- E. cenitev nepremičnine;
- F. delovanje zemljiške knjige;
- G. nepremičninski in kreditni trg v Republiki Sloveniji;
- H. postopek ocene kreditne sposobnosti kreditnojemalca;
- I. poslovna etika;
- J. osnove osebnih financ.

(2) Združenje bank Slovenije določi vsebino in način opravljanja izobraževalnega programa za osebje dajalca kredita v soglasju z Banko Slovenije ter ga objavi na svoji spletni strani. Pri določitvi vsebine in načina opravljanja izobraževalnega programa se lahko zahtevana raven znanja in usposobljenosti osebja dajalca kredita razlikuje. Izobraževalni program mora vsebovati vsaj področja iz prejšnjega odstavka tega člena in se posodablja vsakih pet let.

(3) Dajalec kredita zagotavlja, da njegovo osebje opravi usposabljanje v skladu z izobraževalnim programom, ki ga določi Združenje bank Slovenije, vsaj enkrat na pet let.

(4) Dajalec kredita zagotavlja, da ima njegovo osebje, ki posluje s kreditnojemalci, ki zaidejo v težave v zvezi z zamudo s plačili zapadlih obveznosti iz kreditne pogodbe za nepremičnino, ustrezno znanje in usposobljenost za to področje in ga redno obnavlja.

(5) Določbe tega člena se uporabljajo tudi za podružnico dajalca kredita, ki v Republiki Sloveniji opravlja storitve potrošniškega kreditiranja za nepremičnine.

Svet Banke Slovenije je 21. februarja 2017 potrdil vsebino izobraževalnega programa za kreditne posrednike po ZPotK-2 in podal pripombe k nekaterim vsebinam, ki so že upoštevane pri vsebini programa.

1. VRSTE KREDITNIH POGODB ZA NEPREMIČNINO IN POMOŽNIH STORITEV

Razlaga osnovnih pojmov

Potrošniška kreditna pogodba za nepremičnino je vsaka potrošniška 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.

V grobem to pomeni vse stanovanjske in hipotekarne kredite pri bankah.

Pri čemer pa lahko nadalje kredite za nepremičnine ločimo po namenu obliki zavarovanja, vrsti obrestovanja, ročnosti,...itd.

Vrste zavarovanj kreditov (najbolj pogoste oblike)

- zavarovanje pri zavarovalnici,
- zavarovanje z vpisom zastavne pravice na nepremičnini,
- zavarovanje s solidarnimi poroki (banka lahko ugotavlja njihovo kreditno sposobnost),
- zavarovanje z zastavo vrednostnih papirjev,
- zavarovanje z zastavo vezane vloge,
- drugo.

Vrste zavarovanj kreditojemalca

Življenjsko zavarovanje kreditojemalca

Zavarovanje za primer brezposelnosti, nezgodne smrti in trajne invalidnosti

Vrste zavarovanj predmeta kreditiranja

Premoženjsko zavarovanje nepremičnine

Omejitve pri zavarovanju

V zvezi s kreditno pogodbo ni dovoljeno zavarovanje plačil, ki potrošnika zavezuje k izdaji ali sprejemu bianko menice ali čeka ali drugega plačilnega instrumenta, ki ima po svoji naravi podobne učinke.

Vrste obrestovanja

- s fiksno obrestno mero,
- s spremenljivo obrestno mero vezano na referenčno obrestno mero EURIBOR (npr. 1M, 3M, 6M ali 12M),
- s spremenljivo obrestno mero (kreditni NSVS od 6. sheme dalje – obrestno mero spreminja vlada RS),
- s kombinirano obrestno mero.

Obrestna mera: je cena za izposojeno denarja. Pove, koliko odstotkov glavnice, vložene za eno leto ali izposojene za eno leto, znašajo obresti. Izražena je na letni ravni.

Fiksna obrestna mera: Vnaprej določena obrestna mera, ki se v času, določenem s pogodbo, ne spreminja.

Spremenljiva oziroma variabilna obrestna mera: obrestna mera, ki se lahko spremeni, kadar se spremeni vrednost referenčne obrestne mere npr. EURIBOR; prinaša večje finančno tveganje, saj se lahko mesečne obveznosti spreminjajo, tako navzdol kot navzgor

Referenčna obrestna mera: Tržna obrestna mera, ki služi kot izhodišče za določanje obrestnih mer za posamezne bančne storitve. Običajno so to medbančne obrestne mere (LIBOR, EURIBOR).

EURIBOR: Medbančna obrestna mera, po kateri si največje banke z evro območja posojajo denarna sredstva (depozite) za različne ročnosti (npr. en teden, en mesec, tri mesece, šest mesecev, eno leto).

Kombinirana obrestna mera: Je obrestna mera kredita, ki je prvih nekaj let fiksna, v preostali dobi pa se kredit obrestuje po spremenljivi obrestni meri vezani na npr.: EURIBOR.

Glede na ročnost

- kratkoročni krediti - z odplačilno dobo do vključno 12 mesecev
- dolgoročni krediti - z odplačilno dobo nad 12 mesecev.

Ločevanje je pomembno zaradi poročanja o sklenjenih kreditnih poslih in zaradi pravilnega vodenja kreditov skladno s kontnim planom banke.

Pomožne storitve pri kreditih za nepremičnine

Pomožna storitev je storitev, ki se ponudi kreditojemalcu v povezavi s kreditno pogodbo, kot na primer ustrezno zavarovanje.

Zakon določa, da ni dovoljeno pogojevati sklenitve kreditne pogodbe za nepremičnino z drugim finančnim produktom ali pomožno storitvijo, ker bi na takšen način kreditojemalec utegnil skleniti kreditno pogodbo za nepremičnino, ki zanj ne bi bila najprimernejša oziroma mu druga pomožna storitev ne bi bila v korist.

Zakon dovoljuje zahtevo banke po sklenitvi zavarovalne pogodbe za kritje škode na nepremičnini, na kateri je ustanovljena zastavna pravica za zavarovanje kreditne pogodbe. Banka namreč nosi določeno tveganje v primeru zavarovanja kreditne pogodbe za nepremičnino z zastavno pravico na nepremičnini, ker bi se vrednost nepremičnine v primeru požara ali druge elementarne nesreče lahko občutno zmanjšala. Hkrati mora banka obvestiti kreditojemalca, da lahko zavarovalno pogodbo sklene pri ponudniku, ki ni izbran ponudnik banke, če bi takšna zavarovalna pogodba krila škodo na nepremičnini za primer požara ali druge elementarne nesreče z zavarovalno vsoto, ki ne presega višine zavarovalne vrednosti nepremičnine.

Banka ne more zahtevati od kreditojemalca, da sklene ustrezno zavarovalno pogodbo za zavarovanje požara ali elementarnih nesreč, če kreditojemalec že ima sklenjeno zavarovalno pogodbo za zavarovanje požara in elementarnih nesreč za isto nepremičnino.

2. POTROŠNIŠKA ZAKONODAJA

Banke odobravajo kredite prebivalstvu v skladu z vsakokrat veljavno zakonodajo

- Zakon o potrošniških kreditih (ZPotK-2)
- Zakon o preprečevanju pranja denarja in financiranju terorizma (ZPPDFT)
- Zakon o bančništvu (ZBan)
- Zakon o varovanju osebnih podatkov (ZVOP-1)
- Obligacijski zakonik (OZ)
- Zakon o varstvu kreditojemalcev (ZVPot)
- Zakon o plačilnih storitvah in sistemih (ZPlaSS)
- Stvarno pravni zakonik (SPZ)
- Zakon o zemljiški knjigi (ZZK-1)
- Zakon o notariatu (ZN)
- Zakon o izvršbi in zavarovanju (ZIZ)
- Zakon o pravnem postopku (ZPP)

ter internimi navodili, metodologijami in internimi akti vsake posamezne banke.

Novosti, ki jih prinaša nov Zakon o potrošniških kreditih (ZPotK-2)

- Kreditna pogodba za nepremičnino (2. člen)
- Zagotavljanje informacij – splošne informacije (39. člen)
- Zagotavljanje informacij – predhodne informacije (40. Člen in 6. člen)
- Kredit za nepremičnino v tuji valuti (52. člen)
- Cenitev nepremičnine in hramba evidenc (45. člen)
- Zagotovitev izračuna dodatne efektivne obrestne mere (57. člen)
- Zagotavljanje informacij poroku (9. člen)
- Dostop do zbirke osebnih podatkov (11. člen)
- Način izračuna Efektivne obrestne mere (25. člen) – velja za vse kredite
- Vezava kreditne pogodbe za nepremičnino s sklenitvijo pogodbe o pomožni storitvi (46. člen)
- Politika prejemkov osebja dajalca kredita (60. člen in 59. člen)
- Svetovalne storitve (od 47. člena do 50. člena)
- Vsebina oglasnih sporočil (6. Člen) – velja za vse kredite
- Vsebina oglasnih sporočil (38. Člen) – velja samo za stanovanjske in hipotekarne kredite
- Odstop od kreditne pogodbe za nepremičnino (54. člen)
- Ocena kreditne sposobnosti (42. člen & 10. člen)
- Informacije in dokazila za izvedbo ocene kreditne sposobnosti (43. člen)
- Znanje in usposobljenost osebja dajalca kredita (61. člen)

3. VARSTVO OSEBNIH PODATKOV

Varstvo osebnih podatkov je opredeljeno z Zakonom o varstvu osebnih podatkov.

Osební podatek

osebni podatek je kateri koli podatek, ki se nanaša na posameznika, ne glede na obliko, v kateri je izražen. Posameznik je določena ali določljiva fizična oseba, na katero se osebni podatek nanaša, pri čemer je fizična oseba določljiva, če se jo lahko neposredno ali posredno identificira, predvsem s sklicevanjem na identifikacijsko številko (npr. na EMŠO ali na davčno številko) oziroma na enega ali več dejavnikov, ki so značilni za njeno fizično, fiziološko, duševno, ekonomsko, kulturno ali družbeno identiteto, pri čemer način identifikacije ne zahteva:

- velikih stroškov,
- nesorazmerno velikega napora,
- velike porabe časa.
-

Obdelava osebnih podatkov

pomeni kakršno delovanje, povezano z osebnimi podatki, zlasti zbiranje, pridobivanje, vpis, urejanje, shranjevanje, prilagajanje ali spreminjanje, priklicevanje, vpogled, uporabo, razkritje s prenosom, sporočanje, širjenje ali drugo dajanje na razpolago, razvrstitev ali povezovanje, blokiranje, anonimiziranje, izbris ali uničenje; obdelava je lahko ročna ali avtomatizirana. Prepovedana je uporaba osebnih podatkov v nasprotju z namenom njihovega zbiranja; namen mora biti določen vnaprej.

Pravica do zasebnosti

Podlago za sprejemanje zakonodaje o varstvu osebnih podatkov zagotavlja Ustava Republike Slovenije (38. Člen - varstvo osebnih podatkov).

Pravica do varstva osebnih podatkov

Varstvo osebnih podatkov je zagotovljeno posamezniku (določeni ali določljivi fizični osebi) in ne tudi pravni osebi. Posameznik je varovan pred posegi državnih in drugih organov ter organizacij v javnem sektorju, pred gospodarskimi subjekti in drugimi osebami v zasebnem sektorju, poleg tega pa tudi pred posegi posameznikov, saj se osebni podatki zbirajo v zasebnem ali v javnem sektorju.

Obveznosti upravljavca podatkov

Obveznosti upravljavca podatkov (ki je subjekt zasebnega ali javnega sektorja, odgovoren za obdelavo osebnih podatkov) so zagotoviti, da se pravice spoštujejo (npr. obveščanje, omogočanje dostopa do podatkov), zagotoviti, da se podatki zbirajo samo za določene, posebne in zakonite namene, da so točni in posodobljeni ter da se ne hranijo dlje, kot je potrebno.

Poleg tega je treba zagotoviti, da so izpolnjena merila za zakonito obdelavo podatkov, na primer, da je podano soglasje. Soglasje oz. privolitev osebe, na katero se nanašajo osebni podatki, mora biti prostovoljno, brez uporabe sile, grožnje ali zvijače. Podana je v ustni ali v pisni obliki.

4. POSTOPEK NAKUPA NEPREMIČNINE

4.1. NAMENI STANOVANJSKEGA KREDITA

Kreditojemalec lahko zaprosi za stanovanjski kredit za naslednji namen:

- nakup, gradnja ali prenova stanovanj, stanovanjskih hiš, garaž, parkirnih mest in počitniških hiš
- nakup, sprememba namembnosti ali opremljanje stavbnega zemljišča
- odkup solastniškega oz. dednega deleža na nepremičnini
- plačilo projektne dokumentacije v zvezi s stanovanjskimi nameni
- dokončno poplačilo že najetih stanovanjskih kreditov

Poraba kreditov je namenska (na podlagi predračunov, prodajnih pogodb,...) vendar pa **je lahko del kredita izplačan tudi v gotovini.**

4.2. DOKUMENTACIJA, ki jo predloži kreditojemalec za dokazovanje namena stanovanjskega kredita pri:

4.2.1. Nakupu nepremičnine

- kupoprodajna pogodba (overjena pri notarju*),
- dokument, ki dokazuje lastništvo - zemljiškoknjižni izpisek ali v primeru, da objekt še ni vpisan v zemljiški knjigi, originalna prodajna pogodba (overjena pri notarju*),

- v primeru, da gre za nakup stavbnega zemljišča za gradnjo stanovanjske hiše še potrdilo pristojnega občinskega organa, da prostorski izvedbeni akt na takšnem zemljišču omogoča gradnjo stanovanjske hiše.

4.2.2. Gradnji in rekonstrukciji

- veljavni računi oz. predračuni trgovine z gradbenim materialom ali pogodba z izvajalcem gradbenih del,
- dokument, ki dokazuje lastništvo nepremičnine - zemljiškoknjižni izpisek ali v primeru, da objekt še ni vpisan v zemljiški knjigi, originalna prodajna pogodba (overjena pri notarju*),
- veljavno gradbeno dovoljenje z oznako pravnomočnosti.

4.2.3. Adaptaciji - vzdrževalna dela

- veljavni računi oz. predračuni trgovine z gradbenim materialom ali pogodba z izvajalcem gradbenih del,
- dokument, ki dokazuje lastništvo - zemljiškoknjižni izpisek ali v primeru, da objekt še ni vpisan v zemljiški knjigi, originalna prodajna pogodba (overjena pri notarju*),
- v primeru večjih posegov še lokacijsko informacijo (staro največ 1 mesec) ali veljavno gradbeno dovoljenje z oznako pravnomočnosti.

Z rednimi in investicijskimi vzdrževalnimi deli (manjši posegi, ki ne vplivajo na okolje) se po Zakonu o graditvi objektov lahko začne brez gradbenega dovoljenja in brez pridobitve lokacijske informacije (priglasitev del), razen če objekt spada v kulturno dediščino.

4.2.4. Opremljanju stavbnega zemljišča

- pravnomočna odločba občinskega organa o odmeri komunalnega prispevka,
- dokument, ki dokazuje lastništvo - zemljiškoknjižni izpisek ali v primeru, da objekt še ni vpisan v zemljiški knjigi, originalna prodajna pogodba (overjena pri notarju*).

4.2.5. Plačilu stroškov za spremembo namembnosti kmetijskega zemljišča v stavbno zemljišče

- pravnomočna odločba upravne enote o odmeri odškodnine, zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča in gozda,
- dokument, ki dokazuje lastništvo - zemljiškoknjižni izpisek ali v primeru, da objekt še ni vpisan v zemljiški knjigi, originalna prodajna pogodba (overjena pri notarju*).

4.2.6. Odkupu solastniškega oz. dednega deleža na nepremičnini

- listina, ki dokazuje lastništvo kreditojemalca na nepremičnini (npr. zemljiškoknjižni izpisek ali pravnomočna sodna odločba ali notarsko* overjen sporazum ali pogodba med strankami, ipd.).

4.2.7. Plačilu projektne dokumentacije za stanovanjske namene

- pogodba med investitorjem in projektnim podjetjem o izdelavi projektne dokumentacije.

4.2.8. Dokončnem poplačilu že najetih stanovanjskih kreditov z novim kreditom

- kreditna pogodba, sklenjena ob odobritvi kredita, ki je predmet poplačila,
- potrdilo o stanju dolga in o rednem poravnavanju kreditnih obveznosti s strani banke, ki je kreditojemalcu odobrila kredit, ki je predmet poplačila,
- dokument, ki dokazuje lastništvo (npr. ZKI oziroma originalno kupoprodajno pogodbo) in
- izbrisno pobotnico banke, katere kredite se poplačuje z novim.

* Notar praviloma overi podpis in istovetnost prodajalca na kupoprodajni pogodbi, na kateri je že odtisnjen žig s podpisom s strani davčne izpostave, da je davek na promet z nepremičninami plačan. Izjeme, pri katerih davčna izpostava ne izdaja potrdil o plačilu davka na promet z nepremičninami, so novogradnje, katerih investitorji in prodajalci so pravne osebe, ki so obvezne plačati samo DDV glede na plačila kupcev.

5. CENITEV NEPREMIČNINE

Zakaj je potrebna cenitev nepremičnine?

- Definicija tržne vrednosti nepremičnine,
- Ocena tveganja z vidika kvalitete zavarovanja,
- Vpliv na kapitalsko zahtevo,
- Ureditev področja ocenjevanja vrednosti zavarovanj v bankah,
- Ločitev postopka odobritve posla in izvajanja cenitev,
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV) in njihovi cilji,
- Zakonska podlaga.

Cenitev nepremičnin v Sloveniji

- Sodni cenilci,
- Pooblaščen ocenjevalci,
- Primerjave različnih cenitev,
- Zakonska ureditev,
- Množično vrednotenje nepremičnin (GURS) vs individualne ocene vrednosti,
- Viri podatkov o nepremičninah (baze: RPE, kataster, REN, zemljiška knjiga, Trgoskop, GURS),
- Pristopi k vrednotenju tržne vrednosti in obvezne podatkovne podlage. Podlage in načini ocenjevanja vrednosti s poudarkom na tržni vrednosti nepremičnin.

6. DELOVANJE ZEMLJIŠKE KNJIGE

Osnove prava nepremičnin

- osnove prava nepremičnin – stvarnega prava: kaj je stvar, javno dobro, premoženjska pravica, učinki stvarnih pravic (tudi proti tretjim osebam ipd.), temeljna načela stvarnega prava, stvarne pravice
- kaj je pravno gledano nepremičnina: zemljiška parcela, posamezni del stavbe v etažni lastnini, stavbna pravica
- etažna lastnina: kaj je, kako nastane, povezava z zemljiškim katastrom
- stavbna pravica: pravica zgraditi in imeti v lasti zgradbo na tuji parceli, nastanek, obseg, določenost itd.
- lastninska pravica: kaj je, kaj obsega, zakonske in (prosto) voljne omejitve, solastnina, skupna lastnina, prenos lastninske pravice
- bremena: prednostne poplačilne pravice (hipoteka, zemljiški dolg), služnosti (stvarne in osebne), stvarno breme, stavbna pravica
- zemljiški kataster in kataster stavb: katere podatke vsebujeta, viri in zanesljivost podatkov, urejena meja in parcela, katastrski vpis
- dostop do nepremičnin, paket (smiselna celota) nepremičnin
- zemljiška knjiga: temeljna načela, vrste vpisov, pravice, ki se vpisujejo, dostop, vlaganje predlogov, vročanje ipd.
- aplikacija-eZK: predstavitev delovanja na primerih iz prakse
- aplikacije-javni vpogled v GURS: predstavitev delovanja na primerih iz prakse

Zastava nepremičnine

- hipoteka: kaj je, način nastanka, načela hipoteke, posebne oblike
- maksimalna hipoteka, zemljiški dolg: uporaba pri poslovanju s podjetji
- zemljiškooknjižno stanje nepremičnine, neknjižene nepremičnine, zastava stavbne pravice
- primerne nepremičnine za zastavo: pogoji za zastavo nepremičnine – lastništvo, bremen prosto
- vrstni red hipotek
- postopek vzpostavitve zastave pri notarju: pogodbe, notarski sporazum, vložitev predloga za vpis v zemljiško knjigo,
- izbris hipoteke na podlagi izbrisne pobotnice po odplačilu kredita

7. NEPREMIČNINSKI IN KREDITNI TRG V REPUBLIKI SLOVENIJI

Nepremičninski trg v Sloveniji

Kako do uradnih podatkov

- Uradni vir podatkov o transakcijah na trgu nepremičnin v Republiki Sloveniji so periodična poročila s strani GURS, SURS
- Predstavitev portala in zakonskih podlag za zbiranje in analitiko podatkov, predstavitev uporabe portala SI-STAT

Alternativni viri podatkov

- Predstavitev portalov SloNep, Trg nepremičnin in ostalih alternativnih virov informacij s trga
- Predstavitev specializiranih virov podatkov o posamičnih transakcijah na trgu – ETN, Trgoskop.

- **Nepremičninski trg v tujini – primeri nekaterih sosednjih držav**
 - Predstavitev glavnih virov o nepremičninskem trgu iz Avstrije in Hrvaške,
 - Vzporednice in razlike s Slovenijo,
 - spremljanje dogajanja na evropskih nepremičninskih trgih, dostopno v ECB poročilih o finančni stabilnosti.

 - Analitična poročila nepremičninskih skladov npr. Cushman & Wakefield, Blackstone, Colliers, ...)

- **Kreditni trg v Sloveniji**
 - Je takšen, da kredite v večini ponujajo banke in nekateri kreditni posredniki, Stanovanjski sklad,...
 - Pogoji kreditiranja so različni
 - Obstajajo različne vrste kreditov za nepremičnine

8. POSTOPEK OCENE KREDITNE SPOSOBNOSTI KREDITOJEMALCA

8.1. KREDITNA SPOSOBNOST KREDITOJEMALCA

Banka mora pred sklenitvijo kreditne pogodbe oceniti kreditno sposobnost kreditojemalca

Kreditna sposobnost je finančna sposobnost kreditojemalca, da bo v skladu s kreditno pogodbo kredit vrnil in plačal pripadajoče obresti.

Banka pred sklenitvijo kreditne pogodbe določi informacije in neodvisna preverljiva dokazila, ki jih potrebuje za oceno kreditne sposobnosti kreditojemalca, in rok, v katerem jih mora potrošnik predložiti. Podatke, ki jih banka potrebuje za oceno kreditne sposobnosti, mora, če je to mogoče, pridobiti že kreditni posrednik v okviru postopka odobritve kredita.

V kolikor gre za kreditno pogodbo za nepremičnino, ocena kreditne sposobnosti ne sme temeljiti v glavnem na predpostavki, da vrednost nepremičnine presega skupni znesek kredita, ali na predpostavki, da se bo vrednost nepremičnine povišala, razen če je namen kredita izgradnja ali obnova nepremičnine.

Banka oceni kreditno sposobnost:

- na podlagi potrebnih in zadostnih vendar sorazmernih informacij, ki mu jih predloži kreditojemalec o svojih prejemkih, izdatkih, premoženjskem stanju ter drugih finančnih in ekonomskih okoliščinah,
- s poizvedbo v zbirkah osebnih podatkov (SISBON); banka mora kreditojemalca o poizvedbi v zbirki osebnih podatkov predhodno obvestiti,
- na podlagi morebitnih informacij od kreditnega posrednika; vse informacije ki jih kreditni posrednik pridobi od kreditojemalca v okviru postopka odobritve kredita, mora posredovati banki v nespremenjeni vsebini, da se lahko izvede ocena kreditne sposobnosti.

Banka pri tem upošteva dejavnike tveganja, ki so pomembni za oceno verjetnosti, da bo kreditojemalec izpolnil obveznosti iz kreditne pogodbe (npr. znižanje prihodkov zaradi predvidene upokojitve pred zapadlostjo kredita...). Banka določi in dokumentira postopek in informacije, na katerih temelji ocena kreditne sposobnosti kreditojemalca.

Če banka zavrne vlogo za sklenitev kreditne pogodbe s kreditojemalcem, mora kreditojemalca o tem obvestiti. Če pa vlogo zavrne na podlagi poizvedbe v zbirki osebnih podatkov, mora kreditojemalca obvestiti o tej zbirki, v kateri je bila izvedena poizvedba in o rezultatu te poizvedbe, razen če poseben zakon določa drugače (npr. ZPPDFT).

V kolikor gre za kreditno pogodbo za nepremičnino, ocena kreditne sposobnosti ne sme temeljiti v glavnem na predpostavki, da vrednost nepremičnine presega skupni znesek kredita ali na predpostavki, da se bo vrednost nepremičnine povišala, razen če je namen kredita izgradnja ali obnova nepremičnine.

Banka lahko sklene kreditno pogodbo za nepremičnino s kreditojemalcem le, če na dan sklenitve kreditne pogodbe iz ocene kreditne sposobnosti izhaja verjetno, da bo kreditojemalec izpolnil obveznosti iz kreditne pogodbe za nepremičnino. Zato mora kreditojemalec banki pred sklenitvijo kreditne pogodbe za nepremičnino sporočiti vsako morebitno spremembo podatkov, ki jih je predložil banki ali kreditnemu posredniku za namen ocene kreditne sposobnosti.

Sklenjene kreditne pogodbe za nepremičnino banka ne more odpovedati ali spremeniti v škodo kreditojemalca:

- če je nepravilno izvedla oceno kreditne sposobnosti kreditojemalca in z njim sklenila kreditno pogodbo ali
- če kreditojemalec pred sklenitvijo kreditne pogodbe ni predložil vseh informacij dajalcu banki ali kreditnemu posredniku.

Ne glede na navedeno, pa lahko banka odpove ali spremeni sklenjeno kreditno pogodbo za nepremičnino s kreditojemalcem, če se izkaže, da kreditojemalec namerno ni predložil vseh informacij ali je namerno ponaredil posredovane informacije banki ali kreditnemu posredniku v postopku odobritve kredita za nepremičnino.

Če banka nepravilno izvede oceno kreditne sposobnosti kreditojemalca in z njim sklene kreditno pogodbo za nepremičnino, lahko kreditojemalec kadarkoli odstopi od te pogodbe in ni zavezan k plačilu nadomestila, razen če se izkaže, da kreditojemalec namerno ni predložil vseh informacij ali je namerno ponaredil posredovane informacije in zato ocena kreditne sposobnosti kreditojemalca ni bila pravilno izvedena.

8.2. ANALIZA POSLOVANJA KREDITOJEMALCA

Banka ob vlogi kreditojemalca za odobritev kredita preveri ali:

- kreditojemalec redno mesečno prejema dohodke, ki so osnova za ugotavljanje kreditne sposobnosti
- redno plačuje obveznosti do banke iz morebitno predhodno odobrenih kreditnih pogodb, iz poslovanja po transakcijskem računu in drugih poslih
- ima ob odobritvi kredita neplačane zapadle obveznosti iz kreditov, predhodno odobrenih pri banki, ali iz poslovanja po transakcijskem računu ali po drugih poslih
- ima ob odobritvi kredita odtegljaje iz sodnih ali upravnih izvršb, razvidnih iz kreditne dokumentacije in podatkov, razvidnih iz aplikacij banke

Banka mora obveznosti iz predhodno odobrenih kreditnih pogodb, iz poslovanja po transakcijskih računih in drugih poslih preveriti tudi za druge banke - v sistemu izmenjave informacij o boniteti oziroma zadolženosti fizičnih oseb (SISBON).

Banka ob vlogi za odobritev kredita preveri, ali je komitent v osebnem stečajju oz. ali je postopek osebnega stečaja zaključen.

8.3. SEGMENTI

Glede na status zaposlitve oz. prejem prilivov določimo segment kreditojemalca:

- zaposlen v RS
- zaposlen v tujini
- upokojenec
- zasebnik (s. p. in osebe, ki samostojno opravljajo poklic)
- kmet
- prejemnik rente ali tuje pokojnine
- študent ali dijak
- oseba na starševskem dopustu
- lastnik enoosebne družbe
- nezaposlen
- drugi kreditojemalci (prejemniki avtorskih honorarjev, prejemniki najemnin)

8.4. VIŠINA KREDITA

Je odvisna:

- od kreditne sposobnosti kreditojemalca
- od vrste, kvalitete in vrednosti zavarovanja:
 - krediti zavarovani pri zavarovalnici so praviloma omejeni z limitom, ki ga določa zavarovalnica v skladu z generalno polico,
 - pri kreditih, zavarovanih z zastavo nepremičnine in zastavo vezane vloge ali z zastavo vrednostnih papirjev banka izračunava zastavno razmerje (LTV)
- od vrste kredita (kredit z omejenim najvišjim zneskom, npr. hitri kredit, študentski kredit, vir SID banke...)
- od zneska veljavnih računov oz. predračunov ali zneska v pogodbi, kadar je koriščenje kredita namensko

Je odvisna od:

- višine obrestne mere,
- od dobe odplačevanja

9. PLAČILNA NESPOSOBNOST KREDITOJEMALCA

- Kdaj, kateri pogoji morajo biti izpolnjeni,
- Na kakšen način, politika ravnanja,
- Potrebne informacije,
- Ukrepi za lažje odplačevanje
- Reprogram kredita

10. POSLOVNA ETIKA

- **Splošna pravila etičnega ravnanja**
 - Etično in profesionalno ravnanje bančnega uslužbenca
 - Varovanje ugleda
 - Opravljanje dela in osebna urejenost
 - Pridobivanje koristi
 - Nasprotje interesov
- **Varovanje informacij in podatkov**
 - Spoštovanje poslovne skrivnosti
 - Spoštovanje zaupnosti
- **Odnos do strank**
 - a) Medsebojno spoštovanje in reševanje konfliktov
 - b) Odnos s strankami
 - Diskretnost
 - Sprejemanje ali dajanje daril in uslug
 - Dvomljivi posli

11. OSEBNE FINANCE

1. Kaj so osebne finance

Osebne finance obravnavajo pridobivanje, porabo in z njima povezano upravljanje denarnih sredstev posameznika. Z njimi se ukvarjamo načrtno in sistematično ukvarjamo.

2. Odnos do denarja

Kakšen je odnos do denarja, kakšne so naše potrošne navade in katere so kategorije

3. Koraki do urejenih osebnih financ

1. Učinkovito obvladovanje porabe denarja.
2. Z zavarovanji do finančne zaščite.
 - Ustrezna varnostna rezerva.
 - Primerno pokojninsko varčevanje.
3. Ustvarjanje prihrankov in osebnega premoženja.
4. Razumno zadolževanje.
5. Ustrezna finančna priprava ciljev.