

PREDLOG ZAKONA O POTROŠNIŠKIH KREDITIH (ZPotK-2)

1. POGLAVJE

I. Splošne določbe

1. člen (predmet zakona)

(1) Ta zakon ureja potrošniške kreditne pogodbe, pri katerih kot jemalec kredita nastopa potrošnik ali potrošnica (v nadaljnjem besedilu: potrošnik), ki jemlje kredit pod pogoji in za namene, ki jih določa ta zakon.

(2) S tem zakonom se v pravni red Republike Slovenije prenašajo naslednje direktive:

- Direktiva 2008/48/ES Evropskega parlamenta in Sveta z dne 23. aprila 2008 o potrošniških kreditnih pogodbah in razveljavitvi Direktive Sveta 87/102/EGS (UL L št. 133 z dne 22. 5. 2008, str. 66),
- Direktiva Komisije 2011/90/EU z dne 14. novembra 2011 o spremembi dela II Priloge I k Direktivi 2008/48/ES Evropskega parlamenta in Sveta, ki določa dodatne predpostavke za izračun letne efektivne obrestne mere (UL L št. 296, z dne 15. 11. 2011, str. 35) in
- Direktiva 2014/17/EU Evropskega parlamenta in Sveta z dne 4. februarja 2014 o potrošniških kreditnih pogodbah za stanovanjske nepremičnine in spremembi direktiv 2008/48/ES in 2013/36/EU ter Uredbe (EU) št. 1093/2010 (UL L št. 60, z dne 28.02.2014, str. 34).

2. člen (pomen izrazov)

V tem zakonu uporabljeni izrazi pomenijo:

1. **dajalec ali dajalka kredita** (v nadaljnjem besedilu: dajalec kredita) je fizična ali pravna oseba, ki da ali obljubi, da bo dala kredit ali posojilo v okviru svoje dejavnosti, poslovanja ali poklica;
2. **potrošnik** je fizična oseba, ki deluje za namene izven svoje poklicne ali pridobitne dejavnosti;
3. **potrošniška kreditna pogodba** (v nadaljnjem besedilu: kreditna pogodba) je pogodba, s katero dajalec kredita potrošniku da ali obljubi, da mu bo dal kredit v obliki odloga plačila, posojila ali drugega podobnega finančnega dogovora;
4. **odprta kreditna pogodba** je kreditna pogodba, ki je sklenjena za nedoločen čas in vključuje kredite, ki jih je treba odplačati v celoti v določenem roku ali po njem, in so po odplačilu spet na voljo za črpanje;
5. **povezana kreditna pogodba** je kreditna pogodba, namenjena financiranju pogodbe o prodaji določenega blaga ali opravljanju določene storitve, pri čemer ti dve pogodbi sestavljata komercialno enoto.
Šteje se, da komercialna enota obstaja, kadar:
 - ponudnik ali ponudnica (v nadaljnjem besedilu: ponudnik) blaga ali storitve sam financira kredit v korist potrošnika, ali

-
- blago ali storitev financira tretja stranka, tako da v zvezi s pripravo ali sklenitvijo kreditne pogodbe uporablja storitev ponudnika blaga ali izvajalca storitve, ali
 - je blago ali storitev, ki se financira iz kredita, v kreditni pogodbi izrecno navedena;
6. **kreditna pogodba z dovoljeno možnostjo prekoračitve** je kreditna pogodba, s katero dajalec kredita izrecno da potrošniku pravico, da razpolaga s sredstvi, ki presegajo obstoječe stanje na potrošnikovem plačilnem računu;
7. **kredit v tuji valuti** je kreditna pogodba, pri kateri je kredit:
- obračunan v valuti, ki ni valuta, v kateri potrošnik prejema dohodek, niti ni valuta njegovega premoženja, iz katerega se bo odplačeval kredit, ali
 - obračunan v valuti, ki ni valuta države članice, v kateri ima potrošnik stalno prebivališče;
8. **kreditna pogodba za stanovanjsko nepremičnino** je kreditna pogodba v obliki odloga plačila, posojila ali drugega podobnega finančnega dogovora:
- s katero dajalec kredita potrošniku da ali obljubi, da mu bo dal kredit ali posojilo, katerega vračilo je zavarovano s hipoteko ali s stvarno pravico na stanovanjski nepremičnini ali
 - katere namen je pridobiti ali obdržati lastninsko pravico na zemljišču ali na obstoječi ali načrtovani zgradbi;
9. **kreditna pogodba za stanovanjsko nepremičnino s soudeležbo pri naložbi** je kreditna pogodba za stanovanjsko nepremičnino, pri kateri glavnica, ki jo je treba odplačati, temelji na pogodbeno določenem odstotku vrednosti stanovanjske nepremičnine v trenutku odplačila ali plačil glavnice;
10. **pogojna obveznost ali jamstvo** je kreditna pogodba za stanovanjsko nepremičnino, ki služi kot jamstvo za drug ločen, pomožen posel in pri kateri se iz glavnice, zavarovane s hipoteko ali s stvarno pravico na stanovanjski nepremičnini, črpa samo v primerih, navedenih v kreditni pogodbi za stanovanjsko nepremičnino;
11. **premostitveni kredit** je kreditna pogodba za stanovanjsko nepremičnino, ki ni sklenjena za fiksno obdobje ali pri kateri je treba kredit odplačati v 12 mesecih in ki potrošniku služi kot začasna rešitev glede financiranja kredita za stanovanjsko nepremičnino, preden sklene drug finančni dogovor za stanovanjsko nepremičnino;
12. **stanovanjska nepremičnina** je zemljišče, stavba in posamezni deli stavb v etažni lastnini, ki so namenjeni za bivanje: zemljišče na območju, predvidenem za pozidavo, stanovanje, stanovanjska hiša, garaža in počitniška hiša;
13. **molče dovoljena prekoračitev** je prekoračitev, s katero dajalec kredita potrošniku na podlagi konkludentnih dejanj dovoli, da razpolaga s sredstvi, ki presegajo obstoječe stanje na plačilnem računu potrošnika ali dogovorjeno dovoljeno prekoračitev;
14. **pomožna storitev** je storitev, ki se ponudi potrošniku v povezavi s kreditno pogodbo;
15. **kreditni posrednik ali posrednica** (v nadaljnjem besedilu: kreditni posrednik) je fizična ali pravna oseba, ki v okviru svoje dejavnosti, poslovanja ali poklica in na podlagi pooblastila dajalca kredita potrošnikom predstavlja ali ponuja kredite, jim pomaga v postopkih pred sklenitvijo kreditne pogodbe ali v imenu dajalca kredita s potrošniki sklepa kreditne pogodbe;
16. **kreditni posrednik v pomožni funkciji** je fizična ali pravna oseba, pri kateri dejavnost posredništva ni glavna dejavnost;
17. **povezani kreditni posrednik** je fizična ali pravna oseba, ki deluje v okviru svoje dejavnosti, poslovanja ali poklica in na podlagi pooblastila ter v okviru neomejene in brezpogojne odgovornosti:
- enega dajalca kredita za stanovanjsko nepremičnino ali;
 - ene skupine dajalcev kreditov za stanovanjsko nepremičnino ali
 - več dajalcev kreditov ali skupin dajalcev kreditov za stanovanjsko nepremičnino, ki ne predstavljajo večine trga;
18. **skupina** je skupina dajalcev kreditov, ki sestavljajo konsolidirane računovodske izkaze v skladu z zakonom, ki ureja gospodarske družbe;

-
19. **kreditna institucija** je kreditna institucija, kot je opredeljena v zakonu, ki ureja bančništvo;
20. **osebje** je:
- fizična oseba, zaposlena pri dajalcu kredita ali kreditnem posredniku, ki je neposredno vključena v storitve povezane s kreditno pogodbo za stanovanjsko nepremičnino ali ima v okviru teh storitev stike s potrošniki;
 - fizična oseba, ki neposredno vodi ali nadzoruje fizične osebe iz prejšnje alineje;
21. **efektivna obrestna mera** je v odstotku izražena stopnja, ki izraža razmerje med skupnimi stroški kredita za potrošnika, vključno s stroški iz drugega odstavka 22. člena tega zakona, in skupnim zneskom kredita in je na letni osnovi enaka sedanji vrednosti vseh prihodnjih ali obstoječih obveznosti (črpanj, plačil, stroškov), o katerih sta se dogovorila dajalec kredita in potrošnik;
22. **fiksna kreditna obrestna mera** pomeni, da se dajalec kredita in potrošnik dogovorita za celotno obdobje trajanja kreditne pogodbe za eno samo kreditno obrestno mero oziroma za več kreditnih obrestnih mer za različna obdobja, pri čemer se za vsako posamezno obdobje uporablja fiksno določen odstotek; če v kreditni pogodbi niso določene vse kreditne obrestne mere, se šteje, da je kreditna obrestna mera fiksna za tista obdobja, za katera je bila določena izključno s fiksno določenim odstotkom, o katerem je bilo dogovorjeno ob sklenitvi kreditne pogodbe;
23. **kreditna obrestna mera** je letna obrestna mera, izražena kot spremenljivi ali nespremenljivi odstotek zneska črpanega kredita;
24. **skupni znesek kredita** je najvišji znesek, ki je potrošniku na razpolago po kreditni pogodbi;
25. **skupni stroški kredita** so vsi stroški, vključno z obrestmi, provizijami, davki in drugimi vrstami pristojbin, ki jih mora potrošnik plačati v zvezi s kreditno pogodbo in so dajalcu kredita znani, stroški, povezani s pomožnimi storitvami v zvezi s kreditno pogodbo, zlasti zavarovalne premije, članarine, takse in stroški drugih pogodb, sklenjenih z dajalcem kredita ali drugim podjetjem, kot ga opredeljuje zakon, ki ureja varstvo potrošnikov, če je sklenitev dodatne pogodbe o storitvah obvezna že za samo pridobitev kredita ali tako določajo splošni pogoji, pod katerimi dajalec kredita kredit trži, stroški cenitve nepremičnin, kadar je cenitev potrebna za pridobitev kredita; v skupne stroške kredita se ne vštevajo notarski stroški in zavarovalne premije za zavarovanje blaga, katerega nakup se financira s kreditom, pristojbine za vpis nepremičnine v zemljiško knjigo in stroški, ki jih potrošnik plača zaradi neizpolnjevanja obveznosti, določenih v kreditni pogodbi;
26. **skupni znesek**, ki ga mora plačati potrošnik, je vsota skupnega zneska kredita in skupnih stroškov kredita;
27. **trajni nosilec podatkov** je nosilec podatkov, ki potrošniku omogoča trajno shranjevanje nanj naslovljenih podatkov ali informacij, trajen dostop do njih in njihovo reprodukcijo.
28. **ocena kreditne sposobnosti** je ocena možnosti potrošnika da bo izpolnil dolžniške obveznosti, ki izhajajo iz kreditne pogodbe;
29. **država članica** je država članica Evropske unije ali država podpisnica Sporazuma o ustanovitvi Evropskega gospodarskega prostora (UL L št. 1 z dne 3. januarja 1994, str. 3);
30. **matična država članica** je:
- država članica, v kateri ima dajalec kredita ali kreditni posrednik, če je fizična oseba, glavni sedež,
 - država članica, v kateri ima dajalec kredita ali kreditni posrednik, če je pravna oseba, registrirani sedež, ali država članica, v kateri ima glavni sedež, če registriranega sedeža po svojem nacionalnem pravu nima;
31. **država članica gostiteljica** je država članica, ki ni matična država članica in v kateri ima dajalec kredita ali kreditni posrednik podružnico ali neposredno opravlja storitve;
32. **osebno svetovanje** je osebno priporočilo potrošniku glede enega ali več poslov v zvezi s kreditno pogodbo za stanovanjsko nepremičnino, ki se potrošniku omogoči na podlagi

sklenjene pogodbe o osebnem svetovanju in je ločeno od odobritve kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino in dejavnosti kreditnega posrednika, določenih v točki 15;

33. **vezana prodaja** je ponudba ali prodaja kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino v paketu skupaj z drugimi ločenimi finančnimi produkti ali storitvami, pri čemer kreditna pogodba za stanovanjsko nepremičnino potrošniku ni na voljo posebej;
34. **paketna prodaja** je ponudba ali prodaja kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino v paketu skupaj z drugimi ločenimi finančnimi produkti ali storitvami, pri čemer je kreditna pogodba za stanovanjsko nepremičnino potrošniku na voljo tudi posebej, a ne nujno pod enakimi pogoji, kot če gre za ponudbo v paketu s pomožnimi storitvami.

3. člen (izjeme od uporabe zakona)

Ta zakon se ne uporablja za:

1. najemne pogodbe ali pogodbe o finančnem najemu (lizing), kadar ta ali druga pogodba določa, da lastninska pravica ne preide na najemjemalca;
2. kreditne pogodbe z dovoljeno možnostjo prekoračitve stanja na plačilnem računu, ki določajo odplačilo kredita v enem mesecu;
3. kreditne pogodbe, ki določajo odplačilo kredita v obrokih ali z enkratnim plačilom, obakrat brez plačila obresti in drugih stroškov, razen tistih, ki so neposredno povezani z zavarovanjem kredita za stanovanjsko nepremičnino;
4. kreditne pogodbe, ki določajo odplačilo kredita v treh mesecih, s plačilom skupnih stroškov, ki ne presegajo 0,1 % skupnega zneska kredita, vendar hkrati največ 10 eurov;
5. kreditne pogodbe, s katerimi delodajalec zunaj svoje glavne dejavnosti kredit dodeli svojim zaposlenim brezobrestno ali po nižjih povprečnih efektivnih obrestnih merah, kot jih za potrošniške kredite uporabljajo banke in hranilnice po zakonu, ki ureja bančništvo, razen če gre za banke in druge finančne organizacije, katerih ekonomsko pomemben del dejavnosti je dajanje kreditov;
6. kreditne pogodbe, sklenjene z investicijskimi podjetji ali kreditnimi institucijami, katerih namen je, da se vlagatelju omogoči, da opravi transakcijo, povezano z enim ali več instrumenti, navedenimi v zakonu, ki ureja trg finančnih instrumentov, če je investicijsko podjetje ali kreditna institucija, ki kredit odobri, vključena v tako transakcijo;
7. kreditne pogodbe, ki se nanašajo na brezplačen odlog plačila obstoječega dolga razen, če so zavarovane s hipoteko ali s stvarno pravico na stanovanjski nepremičnini;
8. kreditne pogodbe za posojila omejenemu krogu potrošnikov, s katerimi dajalec kredita izpolnjuje zakonske obveznosti splošnega pomena, in se dodeljujejo brez obresti ali po nižjih povprečnih efektivnih obrestnih merah, kot jih za potrošniške kredite uporabljajo banke in hranilnice po zakonu, ki ureja bančništvo;
9. pogodbe o trajnem opravljanju storitev ali dobavi blaga enake vrste, kadar potrošnik storitev ali blago plačuje v zneskih, ki dospevajo letno ali v določenih krajših časovnih presledkih (občasne terjatve);
10. kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino s soudeležbo pri naložbi, pri katerih dajalec kredita prispeva pavšalni znesek, redna plačila ali druge oblike izplačila kredita v zameno za znesek, ki izhaja iz prihodnje prodaje stanovanjske nepremičnine, ali za pravico na stanovanjski nepremičnini in pri kateri dajalec kredita ne zahteva vračila kredita v celoti, dokler ne nastopi smrt potrošnika, razen če potrošnik krši pogodbene obveznosti, kar dajalcu kredita omogoča, da odstopi od kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino.

**4. člen
(omejena uporaba)**

(1) Za kreditne pogodbe z dovoljeno možnostjo prekoračitve stanja na plačilnem računu potrošnika, pri katerih mora potrošnik kredit odplačati v treh mesecih ali kadar koli na zahtevo dajalca kredita, ter pri reprogramiranju teh pogodb se uporabljajo 3. člen, 1. do 3. točka drugega odstavka 5. člena, tretji in četrti odstavek 5. člena, 6., 8. in 9. člen, prvi odstavek 10. člena ter 11., 12., 20., 22., 23., 27., 28., 35., 36., 37., 40., 41., 62., 69., 73., 74., 75. in 77. člen tega zakona.

(2) Za molče dovoljene prekoračitve stanja na plačilnem računu se uporabljajo 3., 13., 27., 28., 62., 73., 75. in 77. člen tega zakona.

(3) Za kreditno pogodbo, s katero se potrošnik in dajalec kreditov dogovorita o načinu odloga odplačil ali spremenjeni dinamiki odplačil (reprogram), se uporabljajo 3., 5., 6., 7., 8. in 9. člen, prvi odstavek 10. člena, 1. do 10. ter 13. in 14. točka tretjega odstavka in peti odstavek 10. člena, 11., 13., 16., 19., 22. do 32., 34., 35., 36., 37., 40., 41., 49., 51., 52., člena, 62., 67. do 69. člen, ter 72. do 77. člen tega zakona pod pogojem, da je potrošnik v zamudi z odplačilom kredita, tak dogovor pa lahko prepreči sodni postopek v zvezi z zamudo, nova pogodba pa za potrošnika ne vsebuje manj ugodnih pogojev.

(4) Za kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino, ki so namenjena za posojila omejenemu krogu potrošnikov, s katerimi dajalec kredita izpolnjuje zakonske obveznosti splošnega pomena, in se dodeljujejo brez obresti ali po nižjih povprečnih efektivnih obrestnih merah, kot jih za potrošniške kredite uporabljajo banke in hranilnice po zakonu, ki ureja bančništvo se uporabljajo prvi odstavek 5. člena, 35., 36. in 37. člen tega zakona.

(5) Za kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino s soudeležbo pri naložbi iz 10. točke prejšnjega člena se uporabljajo prvi odstavek 5. člena tega zakona, prvi in drugi odstavek 6. člena tega zakona, 37. člen in 42. člen tega zakona.

2. POGLAVJE

KREDITNA POGODBA

1. Oglaševanje

**5. člen
(vsebina oglasnih sporočil)**

(1) Oglasna sporočila v zvezi s kreditno pogodbo za stanovanjsko nepremičnino morajo biti jasna in nezavajajoča ter ne smejo biti nepoštena in pri potrošniku vzbujati napačnih pričakovanj v zvezi z razpoložljivostjo ali s stroški kredita za stanovanjsko nepremičnino. Informacije v oglasnih sporočilih morajo biti lahko berljive in razločno slišne.

(2) Pri vsakem oglaševanju v zvezi s kreditno pogodbo, ki vsebuje obrestno mero ali druge podatke v zvezi s stroški kredita za potrošnika, morajo biti jasno, razumljivo in poudarjeno navedene te informacije:

1. kreditna obrestna mera z navedbo, ali gre za fiksno, spremenljivo ali kombinirano obrestno mero in morebitne druge stroške potrošnika ob sklenitvi pogodbe;
2. skupni znesek kredita;
3. efektivna obrestna mera;

4. obdobje trajanja kreditne pogodbe, razen kadar gre za pogodbo, sklenjeno za nedoločen čas;
5. blago ali storitev ter cena in znesek vsakega vnaprejšnjega plačila, če gre za kredit v obliki odloga plačila;
6. skupni znesek, ki ga mora plačati potrošnik, in višina posameznih plačil, če je to mogoče.

(3) Informacije iz prejšnjega odstavka morajo biti prikazane s pomočjo reprezentativnega primera. Dajalec kredita mora pri določanju reprezentativnega primera kredita upoštevati predpostavko, da bo na podlagi oglaševane efektivne obrestne mere ali nižje efektivne obrestne mere od oglaševane sklenjenih več kot polovica posameznih vrst kreditnih pogodb, glede na ročnost in skupni znesek kredita.

(4) Pri pisnem oglaševanju morajo biti informacije, povezane z efektivno obrestno mero ali skupnim zneskom, ki ga mora plačati potrošnik, dane v besedilu, ki je najmanj enako veliko in enako poudarjeno kot tisto, s katerimi so dane druge informacije o značilnostih financiranja, zlasti oglaševana kreditna obrestna mera. Informacije morajo biti navedene v osrednjem delu oglaševalskega besedila.

(5) Kadar je sklenitev pogodbe o pomožni storitvi, ki se nanaša na kreditno pogodbo, zlasti o zavarovanju, članstvu in drugi pogodbi, sklenjeni z dajalcem kredita ali drugim podjetjem, kot ga opredeljuje zakon, ki ureja varstvo potrošnikov, obvezna za pridobitev kredita ali tako določajo splošni pogoji, pod katerimi se kredit trži, in stroškov te storitve ni mogoče določiti vnaprej, se pri oglaševanju jasno, razumljivo in poudarjeno poleg navedbe efektivne obrestne mere opozori tudi na obveznost sklenitve take pogodbe.

2. Obveznosti pred sklenitvijo kreditne pogodbe

6. člen (predhodne informacije)

(1) Dajalec kredita ali kreditni posrednik mora pravočasno pred sklenitvijo kreditne pogodbe potrošniku brezplačno zagotoviti predhodne informacije o kreditu, na podlagi katerih potrošnik lahko primerja različne ponudbe in presodi ustreznost kredita glede na svoje potrebe in finančni položaj.

(2) Dajalec kredita ali kreditni posrednik mora predhodne informacije zagotoviti pisno na papirju ali drugem trajnem nosilcu podatkov na obrazcu za predhodne informacije o kreditu. Predhodne informacije morajo vsebovati podatke o dajalcu kredita, lastnostih in pogojih kredita, pravicah in obveznostih potrošnika in dajalca kredita ter potreben dodaten pouk in opozorila glede na vrste in način sklepanja kreditnih pogodb.

(3) Pri kreditnih pogodbah, pri katerih odplačila, ki jih opravi potrošnik, ne zagotavljajo takojšnjega ustreznega zmanjšanja skupnega zneska kredita, temveč se uporabijo za naložbe pod pogoji, določenimi v kreditni pogodbi ali pomožni pogodbi, morajo predhodne informacije vsebovati tudi izjavo, da kreditna pogodba ne jamči odplačila celotnega črpanega zneska kredita, razen če je bilo tako jamstvo predloženo.

(4) Pri kreditnih pogodbah, ki se na zahtevo potrošnika sklenejo s pomočjo sredstva za sporazumevanje na daljavo, ki ne omogoča zagotavljanja zahtevanih predhodnih informacij, dajalec kredita izpolni to obveznost do potrošnika takoj po sklenitvi kreditne pogodbe.

(5) Dajalec kredita ali kreditni posrednik zagotovi potrošniku pisno na papirju ali drugem trajnem nosilcu podatkov brezplačen izvod osnutka kreditne pogodbe, ki vsebuje pogodbene informacije iz 10. in 44. člena tega zakona, razen če nima namena skleniti kreditne pogodbe s potrošnikom.

(6) Obliko in vsebino obrazcev za predhodne informacije o kreditu, podrobnejšo vsebino in obseg predhodnih informacij, dodaten pouk in opozorila glede na vrste in način sklepanja kreditnih pogodb ter način podajanja informacij predpiše minister, pristojen za gospodarstvo.

7. člen

(izjeme od obveznosti zagotavljanja predhodnih informacij)

Določbe prejšnjega člena se ne uporabljajo za ponudnika blaga ali storitev, ki nastopa kot kreditni posrednik v pomožni funkciji. V tem primeru dajalec kredita zagotovi, da potrošnik prejme predhodne informacije v skladu s tem zakonom.

8. člen

(obveznost ocene kreditne sposobnosti potrošnika)

(1) Dajalec kredita mora pred sklenitvijo kreditne pogodbe oceniti kreditno sposobnost potrošnika.

(2) Dajalec kredita oceni kreditno sposobnost potrošnika na podlagi informacij o njegovih prejemkih in izdatkih oziroma njegovem premoženjskem stanju, ki jih pridobi od potrošnika.

(3) Informacijo o zadolženosti potrošnika dajalec kredita pridobi iz zbirk osebnih podatkov, ki se vodijo na podlagi zakona, ki ureja bančništvo, in do katerih ima lahko dostop v skladu z zakonom, ki ureja varstvo osebnih podatkov. Dajalec kredita predhodno obvesti potrošnika o poizvedbi v zbirki osebnih podatkov v skladu z zakonom, ki ureja varstvo osebnih podatkov.

(4) Če se po sklenitvi kreditne pogodbe potrošnik in dajalec kredita dogovorita o spremembi skupnega zneska kredita, mora dajalec kredita ponovno oceniti kreditno sposobnost potrošnika, kadar se skupni znesek kredita zviša za več kot petino prvotno odobrenega zneska kredita.

9. člen

(dostop do zbirk osebnih podatkov)

(1) Dajalci kreditov, ki niso vključeni v sistem izmenjave informacij o boniteti strank po zakonu, ki ureja bančništvo, so za pridobitev informacije o zadolženosti potrošnika upravičeni obdelovati podatke o:

1. zamudi pri izpolnitvi posamezne obveznosti nad 90 dni;
2. začetku postopka prisilne izterjave;
3. blokiranem plačilnem računu zaradi zamude pri izpolnitvi obveznosti in o deblokadi.

(2) Dajalec kredita lahko obdeluje podatke iz prejšnjega odstavka za zadnjih 12 mesecev pred datumom zahteve za poizvedbo o teh podatkih.

(3) Dajalci kreditov s sedežem v drugi državi članici Evropske unije imajo dostop do podatkov iz prvega odstavka tega člena pod enakimi pogoji kot dajalci kreditov, ki imajo sedež v Republiki Sloveniji.

(4) Če dajalec kredita na podlagi poizvedbe v zbirki osebnih podatkov zavrne vlogo potrošnika za kredit, ga mora nemudoma in brezplačno na papirju ali drugem trajnem nosilcu podatkov obvestiti o zbirki osebnih podatkov, v kateri je bila izvedena poizvedba, o pridobljenih informacijah iz zbirk osebnih podatkov in o rezultatu te poizvedbe razen če poseben zakon določa drugače.

3. Obveznosti in pravice v zvezi s kreditno pogodbo

10. člen

(obvezna vsebina in hramba kreditne pogodbe)

(1) Kreditna pogodba mora biti sklenjena pisno na papirju ali drugem trajnem nosilcu podatkov. Vse pogodbene stranke prejmejo izvod sklenjene kreditne pogodbe brezplačno.

(2) Dajalec kredita mora hraniti izvod sklenjene kreditne pogodbe na papirju ali drugem trajnem nosilcu podatkov ves čas trajanja kreditne pogodbe in še štiri leta po preteku časa trajanja kreditne pogodbe, v poslovnih prostorih dajalca kredita, v katerih se sklepajo kreditne pogodbe.

(3) Kreditna pogodba mora vsebovati te informacije:

1. vrsto potrošniškega kredita (npr. kreditna pogodba za stanovanjsko nepremičnino, finančni najem (lizing), odlog plačila, gotovinsko posojilo, prekoračitev na plačilnem računu);
2. firmo ali ime in sedež ali naslov dajalca kredita in kreditnega posrednika, če se pogodba sklepa s pomočjo kreditnega posrednika;
3. ime in priimek potrošnika, ki jemlje kredit;
4. skupni znesek kredita in pogoje črpanja;
5. obdobje trajanja kreditne pogodbe;
6. blago ali storitev in njeno vrednost, če gre za kredit v obliki odloga plačila ali za povezano kreditno pogodbo;
7. kreditno obrestno mero in pogoje za njeno uporabo, in če obstaja, indeks ali referenčno obrestno mero, če se uporablja za začetno kreditno obrestno mero, obdobja, pogoje in postopke za spreminjanje kreditne obrestne mere. Kadar se v različnih okoliščinah uporabljajo različne kreditne obrestne mere, se informacije navedejo za vsako od njih;
8. efektivno obrestno mero in skupni znesek, ki ga mora plačati potrošnik in je izračunan ob sklenitvi kreditne pogodbe, z navedbo vseh predpostavk za izračun obresti;
9. znesek, število in pogostnost plačil, vrstni red dodelitve plačil za različne zneske, ki jih dolguje potrošnik in so zaračunani po različnih kreditnih obrestnih merah, ter podatek o obročnem ali anuitetnem odplačevanju kredita;
10. pravico potrošnika, da pri kreditni pogodbi z dogovorjenim postopnim odplačevanjem glavnice, sklenjeni za določen čas, na njegovo zahtevo brezplačno med trajanjem kreditne pogodbe pridobi izračun stanja kredita v obliki amortizacijskega načrta, ki prikazuje dolgovane zneske in obdobja ter pogoje v zvezi s plačilom teh zneskov, razčlenitev vsakega odplačila s prikazom odplačila glavnice in obresti, izračunane na podlagi kreditne obrestne mere, ter morebitne dodatne stroške. Če obrestna mera ali dodatni stroški niso fiksni, mora načrt vsebovati navedbo o veljavnosti podatkov v načrtu do naslednje spremembe kreditne obrestne mere ali dodatnih stroškov v skladu s kreditno pogodbo;
11. stroške vodenja enega ali več računov za izvajanje plačilnih transakcij in črpanj, razen če odprtje računa ni obvezno, stroške uporabe plačilnih sredstev za plačila in črpanja ter druge stroške, ki izhajajo iz kreditne pogodbe, in pogoje, pod katerimi se lahko ti stroški spremenijo;

12. stroške notarskih storitev, če obstajajo;
13. zamudno obrestno mero, ki ne sme presegati višine zamudne obrestne mere, določene v zakonu, ki ureja predpisano obrestno mero zamudnih obresti in morebitne stroške pri zamudi ter opozorilo o posledicah neplačanih zapadlih obveznosti iz kreditne pogodbe;
14. pravico potrošnika do predčasnega odplačila kredita in pravico dajalca kredita do nadomestila ter način določitve tega nadomestila;
15. izpisek, ki prikazuje obdobja in pogoje za plačilo obresti ter periodičnih in neperiodičnih stroškov, če se stroški in obresti plačujejo brez odplačila glavnice;
16. zavarovanja, če obstajajo;
17. obstoj oziroma neobstoj pravice potrošnika do odstopa od pogodbe, obdobje trajanja in druge pogoje za njeno uveljavljanje, vključno z informacijami o obveznosti potrošnika do plačila črpane glavnice in obresti v skladu s tretjim odstavkom 17. člena tega zakona in zneskom dnevnih obresti;
18. pravice potrošnika pri odstopu od povezane kreditne pogodbe in pogoje za njihovo uveljavljanje v skladu z 18. členom tega zakona;
19. pravico potrošnika do razdora in odpovedi kreditne pogodbe ter informacije o postopkih za uveljavljanje te pravice;
20. obstoj oziroma neobstoj izvensodnih postopkov za reševanje sporov potrošnikov in drugih pravnih sredstev ter pouk o možnostih njihovega uveljavljanja;
21. ime in naslov nadzornega organa, pristojnega za nadzor nad dajalci kreditov in kreditnimi posredniki;
22. pri kreditnih pogodbah, pri katerih je obračun povezan z uporabo tuje valute, navedbo tuje valute in vrsto tečaja, po katerem se izračunava vrednost v domači valuti, z opozorilom, da se ob spremembi tečaja lahko spremenijo tudi predvideni zneski posameznih plačil;
23. druga pogodbena določila in pogoje.

(4) Potrošniku ni treba plačati stroškov, ki v kreditni pogodbi niso navedeni ali so navedeni nepopolno.

(5) Pri kreditnih pogodbah, pri katerih odplačila, ki jih opravi potrošnik, ne zagotavljajo takojšnjega ustreznega zmanjšanja skupnega zneska kredita, temveč se uporabijo za naložbe pod pogoji, določenimi v kreditni ali pomožni pogodbi, morajo informacije iz tretjega odstavka tega člena vsebovati tudi izjavo, da kreditna pogodba ne zagotavlja jamstva tretje osebe za odplačilo celotnega zneska črpanega kredita po kreditni pogodbi, razen če je bilo tako jamstvo predloženo.

11. člen

(spremembe kreditne obrestne mere in stroškov)

(1) Če je dogovorjena spremenljiva obrestna mera za celotno ali posamezno obdobje trajanja kreditne pogodbe, mora dajalec kredita pisno na papirju ali drugem trajnem nosilcu podatkov potrošnika brezplačno obvestiti o spremembi kreditne obrestne mere pred začetkom veljavnosti spremembe. V obvestilu se navedejo znesek odplačil od začetka veljavnosti nove kreditne obrestne mere ter morebitne spremembe števila in pogostnosti odplačil.

(2) Ne glede na prejšnji odstavek se obvestilo o spremembi kreditne obrestne mere potrošniku pošilja periodično skupaj z novim zneskom rednih plačil, če je sprememba posledica spremembe referenčne obrestne mere, nova referenčna obrestna mera pa je javno objavljena in dostopna v poslovnih prostorih dajalca kredita, v katerih se sklepajo kreditne pogodbe.

(3) Če v kreditni pogodbi ni navedeno, pod katerimi pogoji se obrestne mere ali stroški lahko spremenijo, jih dajalec kredita ne sme spreminjati v škodo potrošnika.

12. člen
(informacije pri dovoljeni možnosti prekoračitve)

(1) Pri kreditni pogodbi z možnostjo prekoračitve stanja na plačilnem računu mora pogodba vsebovati te informacije:

1. vrsto potrošniškega kredita;
2. firmo ali ime in sedež ali naslov dajalca kredita;
3. skupni znesek kredita in pogoje črpanja;
4. obdobje trajanja kreditne pogodbe;
5. kreditno obrestno mero in pogoje, ki urejajo uporabo kreditne obrestne mere, ter če obstaja, indeks ali referenčno obrestno mero, ki se uporablja za začetno kreditno obrestno mero;
6. obdobja in pogoje, pod katerimi se kreditna obrestna mera spremeni; kadar se v različnih okoliščinah uporabljajo različne kreditne obrestne mere, se informacije navedejo za vsako od njih;
7. efektivno obrestno mero in skupne stroške, ki jih mora plačati potrošnik, izračunane ob sklenitvi kreditne pogodbe, pri čemer se navedejo tudi vse predpostavke, uporabljene za izračun v skladu z drugim odstavkom 22. člena tega zakona;
8. opozorilo, da dajalec kredita lahko kadar koli zahteva odplačilo celotnega zneska kredita;
9. stroške, ki nastanejo s sklenitvijo kreditne pogodbe, in pogoje, pod katerimi se lahko stroški spremenijo.

(2) Dajalec kredita mora potrošniku na izpisku o stanju na plačilnem računu na papirju ali drugem trajnem nosilcu podatkov redno sporočati te informacije:

1. obdobje, na katero se nanaša izpisek o stanju na plačilnem računu;
2. zneske in datume črpanj;
3. stanje in datum prejšnjega izpiska o stanju na plačilnem računu;
4. novo stanje;
5. datume in zneske opravljenih plačil potrošnika;
6. uporabljeno kreditno obrestno mero;
7. nastale stroške;
8. najmanjši znesek, ki ga mora plačati potrošnik.

(3) Dajalec kredita mora potrošnika obvestiti tudi o povišanju kreditne obrestne mere ali drugih plačljivih stroškov v skladu s prvim in drugim odstavkom prejšnjega člena.

13. člen
(molče dovoljena prekoračitev)

(1) Pri molče dovoljeni prekoračitvi stanja na plačilnem računu mora dajalec kredita v pogodbi o plačilnem računu navesti vsaj kreditno obrestno mero in pogoje, pod katerimi se uporablja, indeks ali referenčno obrestno mero, če obstaja, vse stroške, ki nastanejo od trenutka prekoračitve, ter pogoje, pod katerimi se ti stroški lahko spremenijo. Dajalec kredita mora te informacije potrošniku redno zagotavljati pisno na papirju ali drugem trajnem nosilcu podatkov.

(2) Ob prekoračitvi stanja na plačilnem računu potrošnika, ki traja več kot mesec dni, mora dajalec kredita potrošnika nemudoma obvestiti na papirju ali drugem trajnem nosilcu

podatkov o prekoračitvi, višini prekoračenega zneska, kreditni obrestni meri, morebitnih pogodbenih kaznih, stroških in zamudnih obrestih.

(3) Če dajalec kredita ravna v nasprotju s tem členom, potrošniku ni treba dajalcu kredita plačati stroškov ali obresti.

4. Razdor, odpoved, odstop, predčasno odplačilo in prenos pravic

14. člen

(razdor kreditne pogodbe, kadar jo razdre potrošnik)

(1) Če kreditna pogodba ni sklenjena v skladu s prvim, tretjim, petim odstavkom 10. člena ali prvim odstavkom 12. člena tega zakona, jo lahko potrošnik z enostransko izjavo razdre.

(2) Če potrošnik v enem mesecu od plačila prve obveznosti po pogodbi ne izjavi, da razdira pogodbo v skladu s prejšnjim odstavkom, se šteje, da pri kreditni pogodbi vztraja.

(3) Pri razdoru kreditne pogodbe mora dajalec kredita potrošniku vrniti vse plačane zneske v osmih dneh od prejema izjave potrošnika. Če je potrošnik že črpal kredit, mora dajalcu kredita v istem roku vrniti črpan kredit, če mu je izjavo izročil neposredno, oziroma v desetih dneh od oddaje izjave, če je izjavo poslal po elektronski ali priporočeni pošti. Potrošniku ni treba plačati obresti oziroma drugih stroškov ali dajatev, povezanih z odobrenim ali črpanim kreditom.

15. člen

(razdor kreditne pogodbe, kadar jo razdre dajalec kredita)

(1) Dajalec kredita lahko zahteva plačilo preostalih odplačil pred njihovo zapadlostjo ali z enostransko izjavo razdre pogodbo, če je potrošnik v zamudi s plačilom začetnega ali dveh zaporednih odplačil.

(2) Pred izjavo o razdoru pogodbe mora dajalec kredita potrošniku na papirju ali drugem trajnem nosilcu podatkov določiti primeren dodatni rok za plačilo zapadlih obveznosti, ki ne sme biti krajši od 15 dni.

(3) Dajalec kredita lahko razdre pogodbo, če potrošnik ne plača zapadlih obveznosti v dodatnem roku iz prejšnjega odstavka.

(4) Če dajalec kredita zahteva plačilo preostalih odplačil pred njihovo zapadlostjo ali z enostransko izjavo razdre pogodbo, se obveznost plačila določi v skladu s prvim odstavkom 19. člena tega zakona.

(5) Potrošnik mora za zapadle kreditne obveznosti za čas od nastanka zamude do dneva plačila plačati dajalcu kredita zamudne obresti, obračunane po predpisani obrestni meri zamudnih obresti.

16. člen
(odpoved in prekinitev kreditne pogodbe za nedoločen čas)

(1) Potrošnik lahko kadar koli in brezplačno odpove kreditno pogodbo, katere trajanje ni določeno, razen če sta se potrošnik in dajalec kredita v pogodbi dogovorila o odpovednem roku, ki ne sme biti daljši od enega meseca.

(2) Dajalec kredita lahko odpove kreditno pogodbo, katere trajanje ni določeno, če sta se potrošnik in dajalec kredita o tem izrecno dogovorila v pogodbi z najmanj dvomesečnim odpovednim rokom, tako da potrošniku pošlje obvestilo pisno na papirju ali drugem trajnem nosilcu podatkov.

(3) Dajalec kredita lahko iz utemeljenih razlogov potrošniku začasno prekine črpanje kredita, če sta se v kreditni pogodbi, katere trajanje ni določeno, o tem izrecno dogovorila. O odvzemu pravice do nadaljnjega črpanja kredita mora dajalec kredita potrošnika obvestiti pisno na papirju ali drugem trajnem nosilcu podatkov pred prekinitvijo črpanja ali najpozneje takoj po njem, razen če drug zakon določa drugače.

17. člen
(pravica do odstopa od kreditne pogodbe brez navedbe razloga)

(1) Potrošnik lahko odstopi od kreditne pogodbe brez navedbe razloga tudi, kadar je kredit že črpal, v 14 dneh od dneva sklenitve kreditne pogodbe oziroma od dneva, ko prejme informacije iz tretjega in petega odstavka 10. člena tega zakona, če je ta dan poznejši kot dan sklenitve kreditne pogodbe. Pri povezani kreditni pogodbi se lahko rok za odstop od pogodbe na izrecno zahtevo potrošnika skrajša na tri dni.

(2) Potrošnik uveljavlja pravico do odstopa od pogodbe z obvestilom pisno na papirju ali drugem trajnem nosilcu podatkov, ki ga pošlje dajalcu kredita v rokih iz prejšnjega odstavka.

(3) Če potrošnik uveljavlja pravico do odstopa od pogodbe po črpanju kredita, mora dajalcu kredita plačati glavnico in obresti, obračunane na to glavnico, od dneva, ko je bil kredit črpan, do dneva, ko je glavnica odplačana, brez nepotrebnega odlašanja ali najpozneje v 30 dneh od dneva, ko je dajalcu kredita poslal obvestilo o odstopu. Obresti črpanega dela kredita se izračunajo na podlagi dogovorjene kreditne obrestne mere.

(4) Če potrošnik odstopi od pogodbe, mu dajalec kredita ne sme zaračunati nobenih drugih stroškov, razen morebitnih nepovratnih stroškov, ki jih je dajalec kredita plačal v postopku pred sodišči, upravnimi organi ali osebami z javnim pooblastilom.

(5) Če dajalec kredita ali tretja oseba na podlagi dogovora med tretjo osebo in dajalcem kredita opravi pomožno storitev, ki je povezana s kreditno pogodbo, pogodba o pomožni storitvi potrošnika preneha zavezovati, če odstopi od kreditne pogodbe.

(6) Če ima potrošnik pravico do odstopa od pogodbe po tem zakonu, se ne glede na določbe zakona, ki ureja varstvo potrošnikov in urejajo pravico potrošnika do odstopa od pogodbe o finančnih storitvah sklenjene na daljavo ali pogodbe o finančnih storitvah sklenjene zunaj poslovnih prostorov in 111. člen Obligacijskega zakonika (Uradni list RS, št. 97/07), za odstop od kreditne pogodbe uporablja ta zakon.

18. člen
(odstop od povezane kreditne pogodbe)

(1) Povezana kreditna pogodba preneha veljati z dnem, ko potrošnik uveljavi pravico do odstopa od pogodbe o prodaji blaga ali opravljanju storitev v skladu z zakonom, ki ureja varstvo potrošnikov.

(2) Potrošnik lahko proti dajalcu kredita ugovarja zavrnitev plačila in uveljavlja druge pravice, ki izvirajo iz pogodbe o prodaji blaga ali opravljanju storitev, če se blago ali storitve ne zagotovijo, se zagotovijo le delno ali niso v skladu s pogodbo o prodaji blaga ali opravljanju storitev, če sta ta pogodba in kreditna pogodba med seboj povezani.

(3) Ugovore iz prejšnjega odstavka lahko potrošnik uveljavlja proti dajalcu kredita samo, če jih je pred tem uveljavljal proti prodajalcu blaga ali izvajalcu storitve.

19. člen
(predčasno odplačilo)

(1) Potrošnik ima pravico, da kadar koli v celoti ali delno izpolni svoje obveznosti po kreditni pogodbi. V tem primeru je upravičen do zmanjšanja skupnih stroškov kredita v delu, ki ga sestavljajo obresti in stroški preostalega obdobja trajanja pogodbe, tako da se od zneska sedanje vrednosti obveznosti predčasnega plačila (diskontirane) kredita odšteje sedanja vrednost (valorizirana) pogodbenih obresti, vključno z morebitnimi stroški, ki bi tekle od dneva predčasnega plačila do dneva zapadlosti plačila po pogodbi, če so bili pogodbene obresti in stroški za to obdobje že obračunani in zajeti v plačila, ki jih je plačal potrošnik. Dajalec kredita mora potrošniku na razumljiv način in brezplačno na papirju ali drugem trajnem nosilcu podatkov predstaviti zmanjšanje obresti in drugih stroškov, ki bi nastalo s celotnim ali delnim predčasnim odplačilom kredita. Dogovorjena določila o obrestni meri se ne smejo spremeniti v škodo potrošnika.

(2) Pri predčasnem odplačilu kredita je dajalec kredita upravičen do pravičnega nadomestila morebitnih stroškov, ki so neposredno povezani s predčasnim odplačilom kredita, če se predčasno odplačilo izvede za obdobje, za katero je bila določena fiksna kreditna obrestna mera.

(3) Nadomestilo ne sme presegati 1% zneska predčasno odplačane glavnice, če potrošnik predčasno odplača kredit več kot eno leto pred končno dospelostjo kreditne pogodbe. Če je do končne dospelosti kreditne pogodbe eno leto ali manj kot eno leto, nadomestilo ne sme presegati 0,5% zneska predčasno odplačane glavnice.

(4) Nadomestilo lahko dajalec kredita zahteva pod pogojem, da vsota predčasnih odplačil v 12 mesecih presega 10.000 eurov.

(5) Nadomestila za predčasno odplačilo dajalec kredita ne sme zahtevati, če:

1. se je odplačilo opravilo po zavarovalni pogodbi, ki zagotavlja jamstvo za odplačilo kredita;
2. gre za kreditne pogodbe z dovoljeno prekoračitvijo stanja na plačilnem računu;
3. se predčasno odplačilo opravi v obdobju, za katero ni določena fiksna kreditna obrestna mera;
4. so v pogodbi nepopolne informacije o trajanju kreditne pogodbe, pravici do odstopa od pogodbe brez navedbe razloga ali izračunu nadomestila za predčasno odplačilo.

(6) Nadomestilo za predčasno odplačilo ne sme presegati zneska obresti, ki bi jih potrošnik plačal v obdobju med predčasnim odplačilom in dogovorjenim datumom prenehanja trajanja kreditne pogodbe.

20. člen (odstop terjatev)

(1) Pri odstopu terjatev iz kreditnih pogodb po tem zakonu tretji osebi, prevzemniku, je potrošnik zoper njega upravičen uveljavljati vse pravice in ugovore, ki jih ima zoper prvotnega dajalca kredita, vključno s poboto.

(2) Pogodbe o odstopu terjatev iz kreditnih pogodb iz prejšnjega odstavka, ki bi zmanjševale pravice potrošnika iz prejšnjega odstavka, so nične.

(3) Dajalec kredita ne sme odstopiti terjatev tretji osebi, prevzemniku, razen če je prevzemnik dajalec kreditov in izpolnjuje vse pogoje po tem zakonu.

(4) Prepoved iz prejšnjega odstavka ne velja za dajalce kreditov, ki pridobijo dovoljenje za opravljanje bančnih storitev in finančnih storitev na podlagi zakona, ki ureja bančništvo.

(5) Odstopnik terjatve mora o odstopu terjatve potrošnika obvestiti pisno na papirju ali drugem trajnem nosilcu podatkov, razen če dajalec kredita v dogovoru s prevzemnikom še naprej opravlja storitev iz tega kredita v imenu prevzemnika in za njegov račun.

(6) Dajalec kredita mora pri odstopu terjatev ves čas trajanja kreditne pogodbe in še štiri leta po preteku časa trajanja kreditne pogodbe hraniti vsaj kopijo sklenjene kreditne pogodbe. Tretja oseba prevzemnik, mora ves čas trajanja kreditne pogodbe in še štiri leta po preteku časa trajanja kreditne pogodbe hraniti izvod sklenjene kreditne pogodbe.

21. člen (omejitve pri zavarovanju)

(1) V zvezi s kreditnimi pogodbami je prepovedano zavarovanje plačil, ki potrošnika zavezuje k izdaji ali sprejemu bianko menice ali čeka ali drugega plačilnega instrumenta, ki ima po svoji naravi podobne učinke.

(2) Potrošnik lahko od dajalca kredita zahteva vrnitev katerega koli plačilnega instrumenta iz prejšnjega odstavka, ki mu ga je izročil zaradi zavarovanja plačil.

(3) Dajalec kredita mora potrošniku povrniti vso škodo, ki je posledica uporabe instrumenta zavarovanja plačil iz prvega odstavka tega člena.

5. Efektivna obrestna mera

22. člen (predpostavke za izračun)

(1) Efektivna obrestna mera, ki na letni ravni izraža vpliv, ki ga imajo na skupno ceno denarja vsa obstoječa ali prihodnja upravičenja in obveznosti (črpanj, plačil in stroškov), o katerih sta

se dajalec kredita in potrošnik dogovorila, se izračuna tako, kot je določeno v 23. členu tega zakona.

(2) Za izračun efektivne obrestne mere se upoštevajo skupni stroški kredita za potrošnika, razen dajatev in stroškov, ki jih mora potrošnik plačati pri nakupu blaga ali storitev ne glede na to, ali gre za kreditno ali gotovinsko transakcijo, ter stroškov, ki jih potrošnik plača zaradi neizpolnjevanja obveznosti iz kreditne pogodbe. Stroški vodenja računa, na katerem se evidentirajo plačilne transakcije in črpanja, stroški uporabe plačilnih sredstev za plačilne transakcije in črpanja ter drugi stroški v zvezi s plačilnimi transakcijami se vključijo v skupne stroške kredita potrošniku, razen če odprtje računa ni obvezno in so stroški računa ločeno prikazani v kreditni pogodbi ali drugi pogodbi, sklenjeni s potrošnikom.

(3) Efektivna obrestna mera se izračuna glede na dogovorjeno časovno obdobje kreditne pogodbe ter glede na pogoje in roke za izpolnitev obveznosti dajalca kredita in potrošnika, kot so navedeni v kreditni pogodbi.

(4) Pri kreditnih pogodbah, v katerih se dovoljuje sprememba kreditne obrestne mere in morebitnih drugih stroškov, ki so zajeti v efektivni obrestni meri in katerih dinamiko v trenutku izračuna ni mogoče natančno predvideti, se efektivna obrestna mera izračuna ob predpostavki, da kreditna obrestna mera in stroški, ki vplivajo na efektivno obrestno mero, ostanejo enaki začetni višini in se uporabljajo do poteka veljavnosti kreditne pogodbe.

(5) Pri izračunu efektivne obrestne mere se upoštevajo tudi dodatne predpostavke v skladu s tretjim odstavkom 23. člena tega zakona.

23. člen (način izračuna)

(1) Efektivna obrestna mera se izračuna kot letna diskontna stopnja, ki izenači sedanjo vrednost vseh črpanj kredita s sedanjo vrednostjo vseh odplačil in stroškov na podlagi enačbe:

$$\sum_{k=1}^m \frac{C_k}{(1 + EOM)^{t_k}} = \sum_{l=1}^{m'} \frac{D_l}{(1 + EOM)^{s_l}}$$

pri čemer je:

EOM = efektivna obrestna mera;

m = zaporedna številka zadnjega črpanja oziroma število vseh črpanj, tranš, če se kredit črpa postopoma; drugače je $m = 1$;

k = zaporedna številka črpanja, pri čemer je $1 \leq k \leq m$;

C_k = znesek k -tega črpanja;

t_k = trajanje časovnega presledka, izraženo v letih ali delih leta, med datumom prvega črpanja in datumom vsakega posameznega naslednjega črpanja, pri čemer je $t_1 = 0$;

m' = zaporedna številka zadnjega plačila kredita, obresti ali stroškov oziroma skupno število vseh plačil;

l = zaporedna številka plačila kredita, obresti ali stroškov;

D_l = znesek posameznega plačila kredita, obresti ali stroškov;

s_l = trajanje časovnega presledka, izraženo v letih ali delih leta, med datumom prvega črpanja in datumom vsakega posameznega plačila kredita, obresti ali stroškov;

Σ = vsota.

(2) Pri izračunu efektivne obrestne mere v skladu s prejšnjim odstavkom se upošteva naslednje:

1. zneski, ki jih plačata stranki ob različnih časih, so lahko različni in se lahko plačajo v različnih časovnih presledkih;
2. začetni datum je datum prvega črpanja;
3. časovni presledki med datumi, ki se uporabljajo pri izračunu, se izrazijo v letih oziroma delih leta. Šteje se, da ima leto 365 dni (ali 366 v prestopnih letih) – sistem (K, 365/366). Če je to povezano z naravo posla ali če ni natančnih podatkov o dospevanju plačil, se šteje, da ima leto 52 enakih tednov ali 12 enakih mesecev. Šteje se, da ima enak mesec 30,41666 dneva (tj. 365/12) ne glede na to, ali je leto prestopno ali ne;
4. če časovnih presledkov med datumi, ki se uporabljajo pri izračunih, ni mogoče izraziti kot celo število tednov, mesecev ali let, se izrazijo kot celo število enega od teh obdobj in s številom dni. Kadar se uporabljajo dnevi:
 - se šteje vsak dan,
 - se enaka obdobja in nato dnevi štejejo nazaj do dneva začetka črpanja,
 - se dolžina obdobja dni izračuna tako, da se odšteje prvi dan in prišteje zadnji dan, izrazi se v letih, tako da se to obdobje deli s številom dni (365 ali 366) celotnega leta, ki se šteje nazaj od zadnjega dne do istega dne predhodnega leta;
5. rezultat se zapiše z natančnostjo vsaj dveh decimalk v odstotnem zapisu, pri čemer se zaokroženje opravi po matematičnih pravilih (če je prva neizpisana vrednost 5 ali več, se zadnja ohranjena vrednost zaokroži navzgor);
6. enačba iz prejšnjega odstavka se z uvedbo enotnega simbola P_i za pozitivni ali negativni denarni tok, ki nastopi kot posledica i -tega od skupaj $N = m + m'$ poslovnih dogodkov (na primer črpanj (dela) kredita, plačil stroškov ali anuitet), lahko preoblikuje v:

$$\sum_{i=1}^N \frac{P_i}{(1 + EOM)^{t_i}} = \sum_{i=1}^N \frac{P_i}{(1 + EOM)^{(d_i - d_1)/365}} = 0$$

Efektivna obrestna mera je tako letna diskontna stopnja, ki povzroči, da je sedanja vrednost vseh upoštevanih pozitivnih in negativnih denarnih tokov danega kreditnega posla enaka nič (0).

(3) Dajalec kredita mora pri izračunu efektivne obrestne mere upoštevati naslednje dodatne predpostavke:

1. če daje kreditna pogodba potrošniku možnost prostega črpanja, se šteje, da je znesek kredita črpan takoj in v celoti;
2. če kreditna pogodba predvideva črpanja z različnimi stroški ali kreditnimi obrestnimi merami, se šteje, da je celotni znesek kredita črpan po najvišji kreditni obrestni meri in najvišjih stroških, ki jih predvideva pogodba;
3. če daje kreditna pogodba potrošniku možnost prostega črpanja odobrenega zneska kredita v določenem obdobju, se za izračun efektivne obrestne mere šteje, da bo celoten znesek črpan na prvi dan tega obdobja. Če sta se pogodbeni stranki dogovorili za natančno dinamiko črpanja kredita v več delih, se tudi pri izračunu efektivne obrestne mere upošteva tako določena dinamika črpanja;
4. pri odprti kreditni pogodbi, razen pri kreditni pogodbi z dovoljeno prekoračitvijo stanja, se šteje, da se kredit zagotovi za eno leto, z začetkom na dan začetnega črpanja kredita, s končnim plačilom potrošnika pa se poravnajo saldo glavnice, obresti in morebitni drugi stroški. Šteje se, da potrošnik odplača glavnico z enakimi mesečnimi plačili s pričetkom en mesec po dnevu začetnega črpanja. Če mora potrošnik odplačati glavnico v celoti z

enim samim plačilom znotraj posameznega plačilnega roka, se šteje, da bodo naslednja črpanja in odplačila celotne glavnice opravljena v enem letu. Obresti in drugi stroški se določijo v skladu z navedenimi črpanji in odplačili glavnice, kakor je določeno v kreditni pogodbi;

5. pri kreditnih pogodbah, razen pri kreditnih pogodbah z dovoljeno prekoračitvijo, in odprtih kreditnih pogodbah, se v primeru, da potrošnik dneva ali zneska kredita ne more ugotoviti, šteje, da se odplačilo opravi na prvi dan in na najnižji znesek, ki ju določa kreditna pogodba. Če dan sklenitve kreditne pogodbe ni znan, se šteje, da je začetek črpanja kredita na dan, ki omogoča najkrajši časovni presledek med dnevom začetka črpanja kredita in dnevom prvega plačila potrošnika;
6. kadar dneva ali zneska potrošnik ne more ugotoviti na podlagi kreditne pogodbe ali predpostavk iz 4., 5. in 8. točke tega odstavka, se šteje, da se plačilo opravi v skladu z dnevi in pogoji, ki jih zahteva dajalec kredita. Kadar so ti neznani, se:
 - odplačila obresti plačajo skupaj z odplačili glavnice;
 - na dan sklenitve kreditne pogodbe v enem znesku plačajo drugi stroški, ki niso obresti, povezani s kreditno pogodbo;
 - stroški, ki niso obresti in so v obliki več plačil, plačujejo v rednih časovnih presledkih, z začetkom na dan prvega odplačila glavnice in če znesek teh plačil ni znan, se šteje, da so zneski enaki;
 - s končnim plačilom poravnajo saldo glavnice, obresti in morebitni drugi stroški.
7. če v kreditni pogodbi ni dogovorjen skupni znesek kredita, se šteje, da odobreni znesek kredita znaša 500 eurov;
8. pri kreditni pogodbi z dovoljeno prekoračitvijo stanja na plačilnem računu potrošnika se šteje, da je celoten znesek kredita črpan za celotno obdobje trajanja kreditne pogodbe. Če trajanje prekoračitve ni znano, se pri izračunu letne efektivne obrestne mere šteje, da je kreditna pogodba sklenjena za tri mesece.;
9. če dajalec kredita ponudi različne obrestne mere in stroške za določeno obdobje ali znesek, se upoštevajo najvišja obrestna mera in najvišji stroški v celotnem obdobju trajanja kreditne pogodbe;
10. če je v kreditni pogodbi v začetnem obdobju dogovorjena fiksna kreditna obrestna mera in se ob izteku obdobja fiksne kreditne obrestne mere določi nova spremenljiva kreditna obrestna mera, ki se periodično prilagaja v skladu z dogovorjenim indeksom ali referenčno obrestno mero, se šteje, da je ob izteku obdobja fiksne kreditne obrestne mere kreditna obrestna mera enaka tisti, ki se izračuna iz vrednosti dogovorjenega indeksa ali referenčne obrestne mere ob izračunu efektivne obrestne mere, vendar ni nižja od fiksne kreditne obrestne mere.

24. člen

(najvišja dopustna efektivna obrestna mera)

(1) Če je dajalec kredita oseba, ki ni banka ali hranilnica po zakonu, ki ureja bančništvo, lahko znaša efektivna obrestna mera na dan sklenitve pogodbe največ 200% zadnje povprečne efektivne obrestne mere, ki jo v skladu z zakonom, ki ureja bančništvo, za potrošniške kredite uporabljajo banke in hranilnice in jo za kreditni razred, v katerega po merilih tretjega in četrtega odstavka tega člena spada kredit, objavi Banka Slovenije.

(2) Če je v kreditni pogodbi določena višja efektivna obrestna mera od 200% povprečne efektivne obrestne mere, določene v prejšnjem odstavku, se šteje, da je bila med potrošnikom in dajalcem kreditov dogovorjena efektivna obrestna mera, ki znaša 200% povprečne efektivne obrestne mere bank in hranilnic za potrošniške kredite.

(3) Povprečne efektivne obrestne mere bank in hranilnic za potrošniške kredite objavlja Banka Slovenije dvakrat letno v Uradnem listu Republike Slovenije za naslednje ročnosti in zneske:

- dva meseca, 200 eurov (I. razred);
- štiri mesece, 500 eurov (II. razred);
- šest mesecev, 1000 eurov (III. razred);
- 12 mesecev, 2000 eurov (IV. razred);
- 36 mesecev, 4000 eurov (V. razred);
- deset let, 20.000 eurov (VI. razred).

(4) Kredit, ki se ne uvršča v nobeno od kombinacij ročnosti in zneska iz prejšnjega odstavka, se razvrsti v tisti razred, v katerem njegova ročnost in njegov znesek ne presežeta zgornje mejne vrednosti za ta razred.

6. Posredovanje potrošniških kreditov

25. člen (obveznosti kreditnega posrednika)

- (1) Kreditni posrednik mora imeti z dajalcem kredita sklenjeno pogodbo o posredovanju.
- (2) Kreditni posrednik mora pri oglaševanju in v dokumentaciji, ki je namenjena potrošniku, navesti obseg svojih pooblastil z navedbo, ali sodeluje z enim ali več dajalci kreditov.
- (3) Potrošnik v razmerju do kreditnega posrednika nima nobene obveznosti za plačilo storitev posredovanja. Kreditni posrednik sporoči stroške posredovanja dajalcu kredita, ki jih vključi v izračun efektivne obrestne mere.

26. člen (pogoji za kreditne posrednike)

- (1) Kreditni posredniki morajo izpolnjevati pogoje, ki jih za opravljanje njihove dejavnosti s sklepom predpiše Banka Slovenije, če gre za kreditne posrednike bank in hranilnic, in s pravilnikom minister, pristojen za gospodarstvo, če gre za kreditne posrednike drugih dajalcev kreditov.
- (2) S pravilnikom iz prejšnjega odstavka se predpišejo zlasti:
 1. pridobitev in izkazovanje statusa kreditnega posrednika;
 2. pooblastila kreditnega posrednika v razmerju do dajalca kredita in potrošnika;
 3. odgovornost dajalca kredita in kreditnega posrednika pri prekoračitvi pooblastil kreditnega posrednika ali povzročeni škodi potrošniku;
 4. kadrovske, izobrazbene, organizacijske, prostorske, tehnične in druge pogoje, ki jih mora izpolnjevati kreditni posrednik;
 5. obveznost vodenja evidenc o kreditnih posrednikih in poslih, sklenjenih s posredovanjem;
 6. obveznost poročanja o kreditnih posrednikih in poslih, sklenjenih s posredovanjem.

7. Obvezna narava določb tega zakona

27. člen

(ničnost pogodbe oziroma pogodbenega določila)

(1) Nično je vsako pogodbeno določilo, ki je v nasprotju s tem zakonom in je v škodo potrošnika.

(2) Določbe tega zakona se neposredno uporabljajo, če so določila kreditne pogodbe nejasna, nepopolna ali v nasprotju s tem zakonom in v škodo potrošnika.

(3) Kreditna pogodba, ki jo dajalec kredita, ki ni fizična ali pravna oseba iz drugega odstavka 29. člena tega zakona, sklene brez dovoljenja ministrstva, pristojnega za gospodarstvo, je nična, pri čemer je dajalec kredita upravičen samo do vračila že črpanega dela skupnega zneska kredita.

28. člen

(preprečevanje izogibanja določbam zakona)

(1) Vključevanje kreditnih pogodb, ki spadajo v področje uporabe tega zakona, in drugih pogodb, v pogodbe, katerih značilnosti ali namen bi lahko omogočili izogibanje uporabi tega zakona, ni dovoljeno.

(2) Več pogodb istega dajalca kredita, ki z ekonomskega vidika sestavljajo celoto, zlasti v primeru porazdelitve zneska kredita na več pogodb ali sklenitve več zaporednih pogodb, se v smislu tega zakona štejejo kot ena pogodba.

(3) Pogodbeno razmerje, pri katerem je potrošnik prodajalec in kupec oziroma najemodajalec po pogodbi o finančnem najemu (lizing) iste stvari, se šteje za kreditno pogodbo po tem zakonu.

(4) Stvari, ki jih je dajalec kreditov oziroma najemodajalec po pogodbi o finančnem najemu (lizing) pridobil pri pravnih poslih iz prejšnjega odstavka in pri katerih ima že sklenjeno obveznost odtujitve stvari istemu potrošniku, ne sme obremeniti s stvarnimi pravicami drugih.

(5) Kadar se omejitev iz prejšnjega odstavka nanaša na nepremičnino, mora dajalec kredita oziroma najemodajalec pri finančnem najemu (lizing) na tej nepremičnini vpisati pravico prepovedi obremenitve ali odtujitve nepremičnine v korist kupca oziroma najemodajalca po pogodbi o finančnem najemu (lizing).

8. Dajalec kreditov

29. člen

(dovoljenje za opravljanje storitev potrošniškega kreditiranja)

(1) Dajalec kredita mora pred začetkom opravljanja storitev potrošniškega kreditiranja pridobiti dovoljenje za opravljanje teh storitev.

(2) Dovoljenja ne potrebujejo:

1. banke in hranilnice, ki pridobijo dovoljenje za opravljanje bančnih storitev in finančnih storitev po zakonu, ki ureja bančništvo;
2. javni stanovanjski skladi;
3. delodajalci, ki dajejo kredite le svojim zaposlenim;
4. nepridobitne organizacije, ki dajejo kredite le za socialne in izobraževalne namene, pod pogojem, da gre za kredite, za katere se ta zakon ne uporablja;
5. pravne osebe javnega prava, ki izpolnjuje zakonske obveznosti splošnega pomena in dajejo posojila omejenemu krogu potrošnikov brez obresti ali po nižjih povprečnih efektivnih obrestnih merah, kot jih za potrošniške kredite uporabljajo banke in hranilnice po zakonu, ki ureja bančništvo.

30. člen (izdaja in podaljšanje dovoljenja)

(1) Dovoljenje izda ali podaljša ministrstvo, pristojno za gospodarstvo (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo), na zahtevo vlagatelja po pravilih splošnega upravnega postopka.

(2) Ministrstvo izda ali podaljša dovoljenje, če vlagatelj zahteve za pridobitev dovoljenja izpolnjuje kadrovske, izobrazbene, prostorske, organizacijske, tehnične in druge pogoje za opravljanje storitev potrošniškega kreditiranja.

(3) V vlogi za pridobitev ali podaljšanje dovoljenja mora vlagatelj določiti osebo, odgovorno za vodenje in pravilnost poslovnega procesa potrošniškega kreditiranja in vsaj eno zaposleno osebo z vsaj polovičnim delovnim časom za opravljanje storitev potrošniškega kreditiranja.

(4) Ministrstvo zavrne vlogo za izdajo ali podaljšanje dovoljenja, če:

1. vlagatelj ne izpolnjuje predpisanih kadrovskih, izobrazbenih, prostorskih, organizacijskih, tehničnih in drugih pogojev za opravljanje storitev potrošniškega kreditiranja;
2. je vlagatelj oseba, ki ji je bilo dovoljenje odvzeto;
3. je vlagatelj oseba, katere odgovorna oseba je bila pravnomočno obsojena za kaznivo dejanje (zoper gospodarstvo, pravni promet in zoper premoženje) in obsodba še ni izbrisana;
4. je bil vlagatelj ali je bila njegova odgovorna oseba kaznovana v skladu z 3., 5., 9., 10., 13., 16., 18., 19., 20., 21., 22., 25., 26., in 27. točko prvega odstavka 74. člena tega zakona in kazen še ni izbrisana;
5. ni v skladu z javnim redom Republike Slovenije.

(5) Ministrstvo izda dovoljenje za tri leta z možnostjo podaljšanja. Dovoljenje se podaljša za nadaljnja tri leta, če dajalec kredita izpolnjuje kadrovske, izobrazbene, prostorske, organizacijske in tehnične pogoje ter pred potekom treh let od pridobitve oziroma od zadnjega podaljšanja dovoljenja ministrstvu ponovno predloži vsa dokazila o izpolnjevanju zahtevanih pogojev, sicer mu dovoljenje preneha veljati.

(6) Kadrovske, izobrazbene, prostorske, organizacijske, tehnične in druge pogoje, ki jih mora izpolnjevati vlagatelj, podrobneje predpiše s pravilnikom minister, pristojen za gospodarstvo.

31. člen (izdaja nalepke)

(1) Ministrstvo dajalcu kredita, ki je pridobil dovoljenje, izda nalepko, ki izkazuje pridobitev dovoljenja. Ministrstvo izda toliko nalepk, kot je v vlogi navedenih naslovov, ki izpolnjujejo

pogoje iz drugega odstavka prejšnjega člena in na katerih se bodo sklepale kreditne pogodbe.

(2) Obliko in vsebino nalepke, pravila ravnanja z nalepko ter pravila glede pridobitve novih ali dodatnih nalepk in vračila pridobljenih nalepk predpiše minister, pristojen za gospodarstvo.

32. člen **(odvzem dovoljenja ministrstva)**

(1) Ministrstvo odvzame dovoljenje na predlog Tržnega inšpektorata Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: tržni inšpektorat), če:

1. je dajalcu kreditov izdana odločba na podlagi sedmega in osmega odstavka 67. člena tega zakona;
2. dajalec kredita stori prekršek iz 27. točke prvega odstavka 74. člena tega zakona.

(2) Ministrstvo odvzame dovoljenje, če dajalec kredita tudi po prejetem pozivu k izpolnitvi obveznosti poročanja te obveznosti ne izpolni v skladu z drugim odstavkom 72. člena tega zakona.

(3) Postopek odvzema dovoljenja se izvede po zakonu, ki ureja splošni upravni postopek.

(4) Ko je odločba o odvzemu dovoljenja dokončna, mora dajalec kredita, ki mu je bilo odvzeto dovoljenje, takoj odstraniti nalepko. Če je ne odstrani, jo na stroške dajalca kredita odstrani tržni inšpektorat.

3. POGLAVJE

POSEBNA PRAVILA ZA KREDITNO POGODBO ZA STANOVANJSKO NEPREMIČNINO

1. Splošno

33. člen **(splošna pravila za kreditno pogodbo za stanovanjsko nepremičnino)**

(1) Določbe tega poglavja se uporabljajo za kreditno pogodbo za stanovanjsko nepremičnino.

(2) Poleg določb tega poglavja se za kreditno pogodbo za stanovanjsko nepremičnino uporabljajo tudi določbe tega zakona za kreditno pogodbo, v kolikor to poglavje ne določa drugače.

(3) Kreditna pogodba za stanovanjsko nepremičnino je potrošniška kreditna pogodba v obliki odloga plačila, posojila ali drugega podobnega finančnega dogovora:

- s katero dajalec kredita potrošniku da ali obljubi, da mu bo dal kredit ali posojilo, katerega vračilo je zavarovano s hipoteko ali s stvarno pravico na stanovanjski nepremičnini ali
- katere namen je pridobiti ali obdržati lastninsko pravico na zemljišču ali na obstoječi ali načrtovani zgradbi.

(4) Dajalec kredita za stanovanjsko nepremičnino je lahko kreditna institucija, ki je pridobila dovoljenje za opravljanje bančnih in finančnih storitev v skladu z zakonom, ki ureja

bančništvo ter fizična ali pravna oseba iz 2., 3., 4. in 5. točke drugega odstavka 29. člena tega zakona.

(5) Storitve posredovanja potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino lahko opravlja kreditni posrednik kreditne institucije, ki je pridobila dovoljenje za opravljanje bančnih in finančnih storitev v skladu z zakonom, ki ureja bančništvo ali kreditni posrednik fizične ali pravne osebe iz 2., 3., 4 in 5. točke 29. člena tega zakona.

2. Oglaševanje

34. člen (vsebina oglasnih sporočil)

(1) Za oglasna sporočila v zvezi z informacijami o kreditni pogodbi za stanovanjsko nepremičnino se poleg določb tega člena uporabljajo tudi določbe 5. člena tega zakona.

(2) Poleg informacij iz drugega odstavka 5. člena tega zakona, razen 5. točke, morajo oglasna sporočila v zvezi z informacijami o kreditni pogodbi za stanovanjsko nepremičnino, ki vsebujejo obrestno mero ali druge podatke v zvezi s stroški kredita za stanovanjsko nepremičnino, vsebovati naslednje informacije:

- firmo in sedež ali ime in naslov dajalca kredita ali kreditnega posrednika;
- navedbo, da bo kreditna pogodba za stanovanjsko nepremičnino zavarovana s hipoteko ali s stvarno pravico na stanovanjski nepremičnini;
- višino in število posameznih plačil;
- opozorilo, da bi morebitno nihanje valutnih tečajev vplivalo na znesek, ki ga mora plačati potrošnik.

(3) Informacije iz prejšnjega odstavka, razen prve, druge in četrte alineje, morajo biti prikazane na podlagi reprezentativnega primera v skladu s tretjim odstavkom 5. člena tega zakona.

3. Obveznosti pred sklenitvijo kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino

35. člen (splošne informacije)

(1) Dajalec kredita ali povezan kreditni posrednik mora pred sklenitvijo kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino brezplačno zagotoviti naslednje jasne in razumljive splošne informacije o kreditni pogodbi za stanovanjsko nepremičnino na papirju, drugem trajnem nosilcu podatkov ali v elektronski obliki:

- firmo in sedež ali ime in naslov dajalca kredita ali povezanega kreditnega posrednika;
- namen kredita za stanovanjsko nepremičnino;
- opozorilo, da se lahko kreditna pogodba za stanovanjsko nepremičnino zavaruje s hipoteko ali s stvarno pravico na stanovanjski nepremičnini v drugi državi članici;
- možno trajanje kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino;
- navedbo ali se bo kredit obrestoval s fiksno, spremenljivo ali kombinirano obrestno mero ter opis značilnosti fiksne in spremenljive obrestne mere ter s tem povezanih posledic za potrošnika;

-
- če je kredit za stanovanjsko nepremičnino na voljo v tuji valuti, navedbo tuje valute ali valut, vključno z razlago posledic za potrošnika, kadar je kredit za stanovanjsko nepremičnino obračunan v tuji valuti;
 - reprezentativni primer skupnega zneska kredita za stanovanjsko nepremičnino, skupnih stroškov kredita za potrošnika, skupnega zneska, ki ga mora plačati potrošnik, in efektivne obrestne mere;
 - morebitne dodatne stroške v zvezi s kreditno pogodbo za stanovanjsko nepremičnino, ki niso vključeni v skupne stroške kredita za potrošnika in jih je treba plačati v povezavi s kreditno pogodbo za stanovanjsko nepremičnino;
 - možnosti odplačila kredita za stanovanjsko nepremičnino dajalcu kredita, vključno s številom, pogostostjo in višino rednih plačil;
 - izjavo, da izpolnjevanje splošnih pogojev kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino ne jamči odplačila celotnega zneska kredita po kreditni pogodbi za stanovanjsko nepremičnino, pri kateri plačila potrošnika ne zagotavljajo takojšnjega ustreznega zmanjšanja skupnega zneska kredita, temveč se uporabijo pod pogoji, določenimi v kreditni pogodbi za stanovanjsko nepremičnino ali pomožni pogodbi;
 - opis pogojev, neposredno povezanih s predčasnim odplačilom;
 - podatek, ali je potrebna cenitev nepremičnine, kdo mora zagotoviti izvedbo cenitve, kdo je odgovoren za izvedbo cenitve in ali ima potrošnik s tem kakšne stroške;
 - podatek o pogodbi o pomožni storitvi, ki jo mora skleniti potrošnik, da bi lahko dobil kredit za stanovanjsko nepremičnino ali da bi ga lahko dobil pod ponujenimi pogoji, ter, obvestilo, da je sklenitev pogodbe o pomožni storitvi mogoča tudi pri ponudniku, ki ni izbrani ponudnik dajalca kredita in
 - opozorilo glede posledic neizpolnjevanja obveznosti iz kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino.

36. člen (predhodne informacije)

- (1) Za predhodne informacije v zvezi s kreditno pogodbo za stanovanjsko nepremičnino se poleg določb tega člena uporabljajo tudi določbe 6. člena tega zakona.
- (2) Dajalec kredita ali kreditni posrednik mora potrošniku brezplačno zagotoviti predhodne informacije v zvezi s kreditno pogodbo za stanovanjsko nepremičnino na obrazcu ESIS iz sedmega odstavka tega člena čim prej po prejemu informacij o potrebah, finančnem položaju in željah, ki mu jih predloži potrošnik v skladu s 41. členom tega zakona, vendar najkasneje k ponudbi dajalca kredita za stanovanjsko nepremičnino, če predhodnih informacij še ni predložil.
- (3) Dajalec kredita predloži potrošniku na papirju ali drugem trajnem nosilcu podatkov ponudbo kredita za stanovanjsko nepremičnino ter potrošniku zagotovi vsaj sedem dnevni razmislek o ponudbi kredita za stanovanjsko nepremičnino od dne prejema te ponudbe, o čemer mora potrošnika predhodno obvestiti.
- (4) Dajalec kredita, ki zagotovi predhodne informacije na obrazcu ESIS iz sedmega odstavka tega člena pred predložitvijo ponudbe dajalca kredita za stanovanjsko nepremičnino in se ponudba kredita za stanovanjsko nepremičnino spremeni od že zagotovljenih predhodnih informacij, mora k ponudbi kredita za stanovanjsko nepremičnino ponovno priložiti

predhodne informacije z upoštevanimi spremembami na obrazcu ESIS iz sedmega odstavka tega člena.

(5) Pri kreditni pogodbi za stanovanjsko nepremičnino, ki se sklene s pomočjo sredstva za sporazumevanje na daljavo, dajalec kredita predloži predhodne informacije na obrazcu ESIS iz sedmega odstavka tega člena, pred sklenitvijo kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino.

(6) Dodatne informacije, ki jih dajalec kredita ali kreditni posrednik posreduje potrošniku, se navedejo v ločenem dokumentu ter priložijo k obrazcu ESIS.

(7) Obliko in vsebino obrazca ESIS za standardne predhodne informacije o potrošniškem kreditu za stanovanjsko nepremičnino, podrobnejšo vsebino in obseg predhodnih informacij in način podajanja informacij, predpiše s pravilnikom minister, pristojen za gospodarstvo.

37. člen (ustrezna pojasnila)

(1) Dajalec kredita ali kreditni posrednik mora potrošniku na njegovo zahtevo brezplačno zagotoviti ustrezna pojasnila k predloženim predhodnim informacijam na obrazcu ESIS, k osnutku kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino in k morebitnim pomožnim storitvam, da lahko potrošnik oceni, ali osnutek kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino in pomožne storitve ustrezajo njegovim potrebam in finančnemu položaju.

(2) Ustrezna pojasnila iz prejšnjega odstavka se zagotovijo v zvezi z:

- predloženimi predhodnimi informacijami iz 6. člena in prejšnjega člena tega zakona;
- informacijami o kreditnem posredniku iz 38. člena tega zakona, kadar kreditni posrednik posreduje pri sklenitvi kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino;
- bistvenimi značilnostmi in posebnimi učinki osnutka kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino na potrošnika, vključno s posledicami neplačevanja zapadlih obveznosti iz kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino ter
- bistvenimi značilnostmi in posebnimi učinki pomožnih storitev na potrošnika, kadar so pomožne storitve združene s kreditno pogodbo za stanovanjsko nepremičnino in v zvezi s tem ali lahko potrošnik pri kreditni pogodbi za stanovanjsko nepremičnino združeno s pomožno storitvijo odstopi od vsakega dela posebej, ter kakšne so v tem primeru zanj posledice.

38. člen (zahteve glede informacij za kreditne posrednike)

(1) Pred začetkom posredovanja potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino, zagotovi kreditni posrednik potrošniku brezplačno na papirju ali drugem trajnem nosilcu podatkov naslednje informacije:

- firmo in sedež ali ime in naslov kreditnega posrednika;
- številko vpisa v register in register, v katerega je vpisan ter informacijo, kje je register kreditnih posrednikov javno objavljen in dostopen;

-
- ali je kreditni posrednik povezan z enim ali več dajalci kredita ali sodeluje z izključno enim ali več dajalci kreditov ter navedbo imen dajalcev kreditov, ki jih zastopa;
 - morebitno izjavo o neodvisnosti kreditnega posrednika, če pri posredovanju potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino upošteva zadostno število kreditnih pogodb za stanovanjsko nepremičnino, ki so na voljo na trgu Republike Slovenije in ne prejme nobenega plačila za posredovanje potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino od enega ali več dajalcev kreditov;
 - ali kreditni posrednik izvaja osebno svetovanje v zvezi s kreditno pogodbo za stanovanjsko nepremičnino v skladu z 43. členom tega zakona;
 - morebitne stroške za storitev posredovanja potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino, katere kreditni posrednik sporoči dajalcu kredita za potrebe izračuna efektivne obrestne mere, ali kadar to ni mogoče metodo, po kateri se stroški za storitev posredovanja potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino izračunajo;
 - o postopkih, ki potrošniku ali drugim zainteresiranim strankam omogočajo vložitev internih pritožb proti kreditnemu posredniku, ter po potrebi možnosti izvensodnega reševanja potrošniških sporov in druga pravna sredstva;
 - morebitne provizije z navedbo zneska, oziroma z naknadnim razkritjem dejanskega zneska na obrazcu ESIS iz sedmega odstavka 36. člena tega zakona ali druga plačila, ki jih dajalec kredita ali tretje osebe plačajo kreditnemu posredniku za njegove storitve v zvezi s posredovanjem potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino.

(2) Potrošnik ima pravico, da od nepovezanega kreditnega posrednika, ki dobi provizijo od enega ali več dajalcev kredita, pridobi informacijo o različnih višinah provizij, katere mu plačajo dajalci kredita, ki zagotavljajo kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino.

(3) Če kreditni posrednik sporoči dajalcu kredita stroške za storitev posredovanja potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino in poleg tega od dajalca kredita ali tretje osebe prejme provizijo za to posredovanje, kreditni posrednik potrošniku pojasni, ali se bo provizija deloma ali v celoti izravnala s stroški posredovanja.

39. člen **(vezana ali paketna prodaja)**

(1) Pred sklenitvijo ali ob sklenitvi kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino je prepovedano pogojevati sklenitev kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino skupaj z drugimi pomožnimi storitvami, pri čemer kreditna pogodba za stanovanjsko nepremičnino ni na voljo posebej.

(2) Ne glede na prejšnji odstavek lahko dajalec kredita od potrošnika zahteva, da odpre ali vodi plačilni račun, kadar je edini namen takšnega računa zbrati finančna sredstva za:

- poplačilo ali odplačevanje potrošniškega kredita za stanovanjsko nepremičnino ali zagotovitev potrebnih sredstev za ohranitev potrošniškega kredita za stanovanjsko nepremičnino ali
- dodatno zavarovanje potrošniškega kredita za stanovanjsko nepremičnino v primeru neizpolnjevanja plačilnih obveznosti iz kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino.

(3) Ne glede na prvi odstavek tega člena lahko dajalec kredita od potrošnika zahteva, da za kritje škode na stanovanjski nepremičnini, s katero je zavarovana kreditna pogodba, sklene zavarovalno pogodbo za zavarovanje požara in elementarnih nesreč.

(4) Dajalec kredita obvesti potrošnika, da lahko zavarovalno pogodbo iz prejšnjega odstavka sklene pri ponudniku, ki ni izbrani ponudnik dajalca kredita, če bo zavarovalna pogodba krila škodo na stanovanjski nepremičnini v takšnem obsegu za riziko požara in elementarnih nesreč in v takšni višini kot zahteva dajalec kredita in ima dajalec kredita pravico do izplačila zavarovalnine.

(5) Ne glede na prejšnji odstavek dajalec kredita od potrošnika ne sme zahtevati, da za kritje škode na stanovanjski nepremičnini, s katero je zavarovana kreditna pogodba, sklene zavarovalno pogodbo za zavarovanje požara in elementarnih nesreč, če ima potrošnik za isto stanovanjsko nepremičnino že sklenjeno zavarovalno pogodbo, ki krije škodo na stanovanjski nepremičnini v takšnem obsegu za riziko požara in elementarnih nesreč in v višini kot zahteva dajalec kredita. Dajalec kredita lahko zahteva, da mu potrošnik odstopi pravico do izplačila zavarovalnine iz navedene zavarovalne pogodbe.

40. člen **(ocena kreditne sposobnosti)**

(1) Za oceno kreditne sposobnosti potrošnika v zvezi s kreditno pogodbo za stanovanjsko nepremičnino se poleg določb tega člena uporabljajo tudi določbe 8. člena tega zakona.

(2) Dajalec kredita pridobi potrebne informacije o prejemkih in izdatkih potrošnika ter njegovem premoženjskem stanju od notranjih ali zunanjih virov, vključno od potrošnika in kreditnega posrednika, v kolikor mu je potrošnik posredoval navedene informacije v okviru vloge za odobritev kredita za stanovanjsko nepremičnino.

(3) Dajalec kredita določi, dokumentira in shrani postopke in informacije, ki so podlaga za temeljito oceno kreditne sposobnosti potrošnika. Postopki in informacije morajo biti shranjeni ves čas trajanja kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino in še štiri leta po preteku časa trajanja kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino.

(4) Ocena kreditne sposobnosti ne sme temeljiti na predpostavki, da vrednost stanovanjske nepremičnine presega skupni znesek kredita, ali na predpostavki, da se bo vrednost stanovanjske nepremičnine povišala, razen če je namen kredita za stanovanjsko nepremičnino izgradnja ali obnova stanovanjske nepremičnine.

(5) Dajalec kredita sklene kreditno pogodbo za stanovanjsko nepremičnino s potrošnikom le, če ocena kreditne sposobnosti pokaže, da bo potrošnik verjetno izpolnil obveznosti iz kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino. Potrošnik mora dajalcu kredita, pravočasno, pred sklenitvijo kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino, sporočiti kakršnokoli spremembo podatkov, posredovanih dajalcu kredita ali kreditnemu posredniku v zvezi z oceno kreditne sposobnosti potrošnika.

(6) Dajalec kredita, ki nepravilno oceni kreditno sposobnost potrošnika in z njim sklene kreditno pogodbo za stanovanjsko nepremičnino, te pogodbe ne more odpovedati ali spremeniti v škodo potrošnika, razen če se izkaže, da je potrošnik namerno prikril ali poneveril informacije, ki jih je posredoval dajalcu kredita ali kreditnemu posredniku k vlogi za odobritev kredita za stanovanjsko nepremičnino.

41. člen **(razkritje in preverjanje informacij o potrošniku)**

(1) Dajalec kredita pred sklenitvijo kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino jasno določi katere informacije in neodvisno preverljiva dokazila potrebuje za izvedbo ocene

kreditne sposobnosti potrošnika, in rok, v katerem jih mora potrošnik predložiti. Zahteva po informacijah mora biti sorazmerna in omejena na tiste informacije, ki so potrebne za pravilno oceno kreditne sposobnosti.

(2) Dajalec kredita ali kreditni posrednik pred sklenitvijo kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino potrošnika opozori, da dajalec kredita s potrošnikom ne bo sklenil kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino, če potrošnik ne predloži informacij ali ne dovoli preverjanj informacij, ki so potrebne za oceno njegove kreditne sposobnosti, ali če se izkaže, da je potrošnik namerno prikril ali poneveril informacije, posredovane dajalcu kredita ali kreditnemu posredniku.

(3) Dajalec kredita lahko zahteva dodatna pojasnila o informacijah posredovanih od potrošnika v zvezi z oceno kreditne sposobnosti.

(4) Dajalec kredita ne sme odpovedati sklenjene kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino, s potrošnikom, ker potrošnik pred sklenitvijo te kreditne pogodbe ni predložil vseh informacij dajalcu kredita ali kreditnemu posredniku.

(5) Ne glede na prejšnji odstavek lahko dajalec kredita odpove sklenjeno kreditno pogodbo za stanovanjsko nepremičnino, s potrošnikom, če se izkaže, da je potrošnik namerno prikril ali poneveril informacije posredovane dajalcu kredita ali kreditnemu posredniku.

42. člen (cenitev stanovanjske nepremičnine)

(1) Dajalec kredita mora pred sklenitvijo kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino, ki bo zavarovana s hipoteko ali s stvarno pravico na stanovanjski nepremičnini zagotoviti, da je predmetna stanovanjska nepremičnina ocenjena v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti, ki jih sprejema Odbor za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti (International Valuation Standard Committee – IVSC), ali Evropska skupina združenj cenilcev (European Group of Valuers Associations) ali Kraljevi inštitut pooblaščenih ocenjevalcev (Royal Institution of Chartered Surveyors).

(2) Notranji ali zunanji cenilec vrednosti nepremičnin, ki opravlja cenitve stanovanjskih nepremičnin iz prejšnjega odstavka, mora biti strokovno usposobljen in neodvisen od postopka odobritve kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino, da se zagotovi nepristranska in objektivna cenitev stanovanjske nepremičnine.

(3) Neodvisni cenilec iz prejšnjega odstavka je oseba, ki ima potrebne kvalifikacije, znanje in izkušnje za izvajanje cenitve ter je neodvisna od procesa odločanja o odobritvi kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino.

(4) Dokazila o strokovni usposobljenosti in neodvisnosti notranjega ali zunanjega cenilca ter o objektivni in nepristranski cenitvi stanovanjske nepremičnine mora dajalec kredita zabeležiti na trajnem nosilcu podatkov ter o njih hraniti zapis vsaj do izteka kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino in še štiri leta po preteku časa trajanja kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino.

(5) Dajalec kredita mora hraniti evidence stanovanjskih nepremičnin, sprejetih za zavarovanje kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino in s tem povezano politiko odobritev kreditnih pogodb za stanovanjsko nepremičnino.

43. člen (osebno svetovanje)

(1) Dajalec kredita ali kreditni posrednik mora potrošnika čim prej po prejemu informacij o potrebah, finančnem položaju in željah, ki mu jih predloži potrošnik v skladu s 41. členom tega zakona, vendar najkasneje k ponudbi dajalca kredita za stanovanjsko nepremičnino izrecno obvestiti, ali izvaja osebno svetovanje glede enega ali več poslov v zvezi s kreditno pogodbo za stanovanjsko nepremičnino.

(2) Dajalec kredita ali kreditni posrednik pred izvajanjem osebnega svetovanja ali pred sklenitvijo pogodbe o osebnem svetovanju potrošniku posreduje naslednje informacije:

- ali bo osebno svetovanje temeljilo na preučitvi zgolj nabora različnih kreditnih pogodb za stanovanjsko nepremičnino dajalca kredita v skladu s točko (d) četrtega odstavka tega člena ali širokega nabora kreditnih pogodb za stanovanjsko nepremičnino s celotnega trga Republike Slovenije v skladu s točko (e) četrtega odstavka tega člena;
- pristojbino, ki jo potrošnik plača za izvajanje osebnega svetovanja, ali metodologijo, uporabljeno za njen izračun, kadar ob razkritju ni mogoče določiti njenega zneska.

(3) Informacije iz prejšnjega odstavka se posredujejo v obliki dodatnih predhodnih informacij, v ločenem dokumentu k obrazcu ESIS.

(4) Pri izvajanju osebnega svetovanja mora dajalec kredita ali kreditni posrednik upoštevati naslednje zahteve:

- a) izpolnjevanje pogojev iz 53. in prvega in drugega odstavka 60. člena tega zakona glede politike prejemkov osebja, ki izvaja osebno svetovanje;
- b) izpolnjevanje pogojev iz 54. in 61. člena tega zakona glede znanja in usposobljenosti osebja, ki izvaja osebno svetovanje;
- c) dajalec kredita ali kreditni posrednik mora pridobiti informacije o potrošnikovem osebnem in finančnem položaju, njegovih željah in ciljih, da lahko potrošniku osebno priporoči njemu primerno kreditno pogodbo za stanovanjsko nepremičnino ali več primernih kreditnih pogodb za stanovanjsko nepremičnino. Takšno osebno priporočilo temelji na najnovejših informacijah in upošteva oceno kreditne sposobnosti potrošnika ter smiselne predpostavke glede tveganj za potrošnikov položaj med trajanjem kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino;
- d) dajalec kredita ali povezani kreditni posrednik upošteva zadostno število kreditnih pogodb za stanovanjsko nepremičnino iz svojega nabora, in potrošniku osebno priporoči njemu primerno kreditno pogodbo za stanovanjsko nepremičnino ali več primernih kreditnih pogodb za stanovanjsko nepremičnino iz svojega nabora glede na potrebe, finančni položaj in osebne okoliščine potrošnika;
- e) nepovezani kreditni posrednik upošteva zadostno število kreditnih pogodb za stanovanjsko nepremičnino, ki so na voljo na celotnem trgu Republike Slovenije, in potrošniku osebno priporoči njemu primerno kreditno pogodbo za stanovanjsko nepremičnino ali več primernih kreditnih pogodb za stanovanjsko nepremičnino, ki so na voljo na trgu, glede na potrebe, finančni položaj in osebne okoliščine potrošnika;
- f) dajalec kredita ali kreditni posrednik ravna v najboljšem interesu potrošnika, tako da:
 - se seznani s potrebami in položajem potrošnika ter
 - potrošniku osebno priporoči njemu primerne kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino v skladu s točkami (c), (d) in (e) tega odstavka, ter

g) dajalec kredita ali kreditni posrednik posreduje potrošniku v okviru izvajanja osebnega svetovanja potrošniku zapis o izvedenem osebnem priporočilu, na papirju ali drugem trajnem nosilcu podatkov.

(5) Dajalec kredita ali kreditni posrednik lahko v okviru izvajanja osebnega svetovanja uporabi izraz »neodvisno svetovanje« ali »neodvisni svetovalec« pod naslednjimi pogoji:

- dajalec kredita ali kreditni posrednik upošteva zadostno število kreditnih pogodb za stanovanjsko nepremičnino, razpoložljivih na trgu Republike Slovenije in
- dajalec kredita ali kreditni posrednik ne prejme nobenega plačila za izvajanje osebnega svetovanja od enega ali več dajalcev kreditov.

(6) Dajalec kredita ali kreditni posrednik mora potrošnika opozoriti, da lahko kreditna pogodba za stanovanjsko nepremičnino glede na njegov finančni položaj pomeni posebno tveganje zanj. Takšno opozorilo se posreduje v obliki dodatnih predhodnih informacij, v ločenem dokumentu k obrazcu ESIS.

(7) Osebno svetovanje glede enega ali več poslov v zvezi s kreditno pogodbo za stanovanjsko nepremičnino lahko izvajajo le dajalci kreditov ali kreditni posredniki, ki izpolnjujejo pogoje tega zakona v zvezi s sestavljanjem, odobritvijo, posredovanjem potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino ali pomožnih storitev ter izvajanjem osebnega svetovanja.

4. Obveznosti in pravice v zvezi s kreditno pogodbo za stanovanjsko nepremičnino

44. člen

(obvezna vsebina in oblika kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino)

(1) Glede obvezne vsebine in oblike kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino se poleg določb tega člena uporabljajo tudi določbe 10. člena tega zakona.

(2) Kreditna pogodba za stanovanjsko nepremičnino, ki je zavarovana s hipoteko ali s stvarno pravico na stanovanjski nepremičnini, mora biti sklenjena v obliki notarskega zapisa. Pri sklenitvi notarskega zapisa mora biti osebno navzoč lastnik nepremičnine, na kateri se ustanavlja hipoteka ali pravica na stanovanjski nepremičnini, če je lastnik nepremičnine potrošnik. Notar mora lastnika nepremičnine poučiti o pravnih posledicah kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino in njenega zavarovanja ter pravnih posledicah neplačila. Lastnik stanovanjske nepremičnine mora na notarskem zapisu s podpisom potrditi, da je prejel notarjev pouk v skladu s tem odstavkom.

(3) Določbe prejšnjega odstavka se uporabljajo tudi v primeru, kadar potrošnik ustanovi hipoteko na svoji stanovanjski nepremičnini za zavarovanje kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino ali zavaruje kreditno pogodbo s stvarno pravico na stanovanjski nepremičnini.

(4) Kreditna pogodba za stanovanjsko nepremičnino, ki je obračunana v tuji valuti, mora poleg obveznih informacij iz 10. člena tega zakona vsebovati tudi vse informacije v zvezi s pravicami potrošnika o omejevanju tveganja menjalnega tečaja in pretvorbe tuje valute v drugo valuto v skladu s 45. členom tega zakona.

45. člen
(kreditna pogodba za stanovanjsko nepremičnino v tuji valuti)

(1) Pri kreditni pogodbi za stanovanjsko nepremičnino, ki je obračunana v tuji valuti, ima potrošnik pravico do pretvorbe kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino v drugo valuto, kadar skupna vrednost preostalega zneska kredita, ki ga še mora plačati potrošnik, ali rednih plačil za več kot deset odstotkov odstopa od vrednosti, ki bi veljala, če bi se uporabljal menjalni tečaj veljaven ob sklenitvi kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino, med valuto kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino in drugo valuto iz drugega odstavka tega člena.

(2) Druga valuta po prejšnjem odstavku je valuta:

- v kateri potrošnik prejema dohodek ali ima premoženje, s katerim se odplačuje kredit, kot je navedeno ob zadnji oceni kreditne sposobnosti v zvezi s kreditno pogodbo za stanovanjsko nepremičnino ali
- valuta države članice, v kateri je imel potrošnik stalno prebivališče ob sklenitvi kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino ali v kateri ima trenutno stalno prebivališče.

(3) Pri pretvorbi kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino v drugo valuto se uporabi tržni menjalni tečaj, ki velja na dan zahtevka potrošnika za pretvorbo kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino v drugo valuto, razen če je v kreditni pogodbi za stanovanjsko nepremičnino drugače določeno.

(4) Dajalec kredita mora potrošnika, ki ima kreditno pogodbo za stanovanjsko nepremičnino obračunano v tuji valuti, brezplačno na papirju ali drugem trajnem nosilcu podatkov redno obveščati z opozorilom, kadar skupna vrednost preostalega zneska kredita, ki ga mora potrošnik še plačati, ali rednih plačil zaradi spremembe menjalnega tečaja za več kot deset odstotkov odstopa od vrednosti, ki bi veljala, če bi se uporabljal menjalni tečaj veljaven ob sklenitvi kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino, med valuto kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino in drugo valuto iz drugega odstavka tega člena, ki je bila v uporabi ob sklenitvi kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino. S tem opozorilom potrošnika obvesti o zvišanju preostalega zneska kredita, ki ga mora plačati potrošnik, pri čemer, v opozorilu navede pravico do pretvorbe v drugo valuto in pogoje za takšno pretvorbo ter pojasni morebitne druge veljavne mehanizme za omejitev tveganja menjalnega tečaja, ki mu je izpostavljen potrošnik.

(5) Dajalec kredita mora potrošniku v kreditni pogodbi za stanovanjsko nepremičnino in na obrazcu ESIS iz sedmega odstavka 36. člena tega zakona, razkriti vse informacije v zvezi z njegovimi pravicami, ki jih ima v skladu s tem členom.

46. člen
(kreditna pogodba za stanovanjsko nepremičnino s spremenljivo obrestno mero)

(1) Dajalec kredita objavlja vrednosti indeksov ali referenčnih obrestnih mer, ki jih uporablja za izračun kreditne obrestne mere, na svoji spletni strani.

(2) Dajalec kredita mora hraniti evidence indeksov ali referenčnih obrestnih mer, uporabljenih za izračun kreditnih obrestnih mer.

47. člen
(informacije o spremembi kreditne obrestne mere)

(1) Dajalec kredita mora potrošnika obvestiti o spremembi kreditne obrestne mere v skladu z 11. členom tega zakona in potrošniku na zahtevo brezplačno posredovati posodobljen amortizacijski načrt odplačevanja kredita, kadar je sprememba kreditne obrestne mere posledica spremembe referenčne obrestne mere.

(2) Ne glede prvi odstavek 11. člena tega zakona mora dajalec kredita potrošnika v primeru spremembe kreditne obrestne mere, ki se določa z avkcijo na kapitalskih trgih, brezplačno in pravočasno pred avkcijo ter pisno na papirju ali drugem trajnem nosilcu podatkov obvestiti o postopku in navesti, kako bi to lahko vplivalo na kreditno obrestno mero.

5. Razdor, predčasno odplačilo, zaostala plačila in izvršba

48. člen
(razdor kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino, kadar jo razdre potrošnik)

Za razdor kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino, kadar jo razdre potrošnik, se uporablja 14. člen tega zakona, pri čemer lahko potrošnik z enostransko izjavo razdre kreditno pogodbo za stanovanjsko nepremičnino, če kreditna pogodba za stanovanjsko nepremičnino ni sklenjena v skladu s prvim, tretjim in petim odstavkom 10. člena, prvim odstavkom 12. člena in 44. členom tega zakona.

49. člen
(predčasno odplačilo)

(1) Za predčasno odplačilo obveznosti potrošnika iz kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino se poleg določb tega člena uporabljajo tudi določbe 19. člena tega zakona.

(2) Dajalec kredita takoj po prejemu vloge za predčasno odplačilo obveznosti iz kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino, potrošniku brezplačno ter pisno na papirju ali drugem trajnem nosilcu podatkov zagotovi naslednje informacije, potrebne za preučitev možnosti predčasnega odplačila:

- informacijo o dopustnosti predčasnega odplačila,
- višino preostalega zneska kredita, ki ga je potrebno plačati,
- višino pravičnega nadomestila v skladu z drugim in tretjim odstavkom 19. člena tega zakona.

(3) V navedenih informacijah iz prejšnjega odstavka se opredelijo finančne posledice, ki bi jih imelo za potrošnika predčasno odplačilo obveznosti iz kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino in jasno navedejo vse uporabljene predpostavke iz 19. člena tega zakona.

50. člen
(zaostala plačila in izvršba)

(1) Za primer, ko potrošnik zamuja s plačili zapadlih obveznosti iz kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino se poleg določb tega člena uporabljajo tudi določbe 15. člena tega zakona.

(2) Dajalec kredita lahko zahteva plačilo preostalih plačil pred njihovo zapadlostjo ali z enostransko izjavo razdre pogodbo, če je potrošnik pri kreditni pogodbi za stanovanjsko nepremičnino v zamudi z dvema zaporednima plačiloma in z minimalno vrednostjo 3% skupnega zneska kredita za stanovanjsko nepremičnino.

(3) Dajalec kredita določi postopek za primer, ko potrošnik zamuja s plačili zapadlih obveznosti iz kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino, ki ga objavi na svoji spletni strani in v svojih poslovnih prostorih ter v ločenem dokumentu, ki ga priloži k obrazcu ESIS iz sedmega odstavka 36. člena tega zakona.

(4) Dajalec kredita mora potrošniku na zahtevo brezplačno zagotoviti vse informacije v zvezi z zamudo s plačili zapadlih obveznosti iz kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino in pomoč pri izbiri najugodnejše rešitve za potrošnika.

(5) Dajalec kredita v okviru postopka iz drugega odstavka tega člena sprejme ukrepe za lažje odplačevanje zapadlih obveznosti potrošnika preko spreminjanja pogojev kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino kot je npr. podaljšanje roka odplačevanja kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino, odlog plačila za določeno obdobje, sprememba obrestne mere, moratorij idr.

(6) Stroški, ki jih lahko dajalec kredita zaračuna potrošniku zaradi zamude s plačili zapadlih obveznosti iz kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino, ne smejo biti višji, kot so dejanski stroški, ki jih ima dajalec kredita zaradi zamude potrošnika s plačili zapadlih obveznosti in hkrati ne višji od višine zamudnih obresti, kot jo določa zakon, ki ureja predpisano obrestno mero zamudnih obresti.

(7) Dajalec kredita določi in objavi na svoji spletni strani ter v svojih poslovnih prostorih, postopek za zagotovitev lažjega odplačevanja zapadlih obveznosti iz kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino, če po postopku izvršbe dolg potrošnika še ni poplačan.

(8) Dajalec kredita zagotavlja usposabljanje osebja, ki posluje s potrošniki, ki zaidejo v težave v zvezi z zamudo s plačili zapadlih obveznosti iz kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino.

6. Efektivna obrestna mera pri kreditni pogodbi za stanovanjsko nepremičnino

51. člen (predpostavke za izračun)

(1) Za izračun efektivne obrestne mere pri kreditni pogodbi za stanovanjsko nepremičnino se poleg določb tega člena uporabljajo tudi določbe 22. člena tega zakona.

(2) Za kreditno pogodbo za stanovanjsko nepremičnino z dogovorjeno fiksno kreditno obrestno mero v začetnem obdobju, ki znaša najmanj pet let, ob koncu katerega se začnejo pogajanja o novi fiksni kreditni obrestni meri v naslednjem obdobju, izračun dodatne, ponazoritvene efektivne obrestne mere, razkrite na obrazcu ESIS iz sedmega odstavka 36. člena tega zakona, zajema le začetno obdobje fiksne kreditne obrestne mere in temelji na predpostavki, da bo preostanek glavnice ob koncu obdobja fiksne kreditne obrestne mere odplačan.

(3) Če kreditna pogodba za stanovanjsko nepremičnino omogoča spremembo kreditne obrestne mere, mora biti potrošnik obveščen o morebitnih posledicah sprememb zneskov, ki

jih je treba plačati, in efektivni obrestni meri. Takšno obvestilo se zagotovi na obrazcu ESIS iz sedmega odstavka 36. člena tega zakona na način, da se potrošniku predloži dodatna efektivna obrestna mera, ki ponazarja morebitna tveganja, povezana z znatnim povišanjem kreditne obrestne mere. Če kreditna obrestna mera ni omejena, se prej navedenim informacijam priloži opozorilo, da se lahko skupni stroški kredita za potrošnika, ponazorjeni z efektivno obrestno mero, spremenijo.

(4) Prejšnji odstavek se ne uporablja za kreditno pogodbo za stanovanjsko nepremičnino, pri kateri je kreditna obrestna mera določena za začetno obdobje, ki znaša najmanj pet let, ob koncu katerega se začnejo pogajanja o kreditni obrestni meri, da bi se dajalec kredita in potrošnik dogovorila o novi fiksni kreditni obrestni meri v naslednjem obdobju, za katero je na obrazcu ESIS iz sedmega odstavka 36. člena tega zakona predvidena dodatna, ponazoritvena efektivna obrestna mera.

52. člen

(način izračuna)

(1) Pri načinu izračuna efektivne obrestne mere pri kreditni pogodbi za stanovanjsko nepremičnino je potrebno poleg predpostavk iz 23. člena tega zakona upoštevati tudi naslednje dodatne predpostavke:

1. če v kreditni pogodbi za stanovanjsko nepremičnino ni dogovorjen skupni znesek kredita, se šteje, da odobreni znesek kredita znaša 170.000 eurov;
2. v primeru premostitvenega kredita za stanovanjsko nepremičnino se šteje, da je skupni znesek kredita črpan v celoti in za celotno trajanje kreditne pogodbe. Če trajanje možnosti prekoračitve ni znano, se pri izračunu efektivne obrestne mere predpostavlja, da je čas trajanja kredita 12 mesecev.
3. v primeru odprte kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino, razen pri možnosti prekoračitve stanja na plačilnem računu in premostitvenem kreditu za stanovanjsko nepremičnino se predpostavlja da:
 - se pri kreditni pogodbi za stanovanjsko nepremičnino, katere namen je pridobitev ali ohranitev pravic na stanovanjski nepremičnini, kredit zagotovi za obdobje 20 let, ki se šteje od dneva začetka črpanja, s končnim plačilom potrošnika pa se poravnajo saldo glavnice, obresti in morebitni drugi stroški; pri kreditni pogodbi za stanovanjsko nepremičnino, katere namen ni pridobitev ali ohranitev pravic na stanovanjski nepremičnini ali pri kateri se kredit črpa z bančno plačilno kartico z odlogom plačila ali kreditno kartico, je to obdobje 1 leto;
 - potrošnik odplača kredit za stanovanjsko nepremičnino z enakimi mesečnimi plačili, pri čemer začne odplačevati en mesec po dnevu začetka črpanja. Vendar se v primeru, ko mora biti kredit za stanovanjsko nepremičnino v vsakem plačilnem roku odplačan v celoti z enkratnim zneskom, predpostavlja, da bodo naslednja črpanja in plačila celotnega kredita za stanovanjsko nepremičnino potrošnika izvršena v enem letu. Obresti in drugi stroški se določijo v skladu z navedenimi črpanji in plačili kredita za stanovanjsko nepremičnino ter tako, kot je določeno v kreditni pogodbi za stanovanjsko nepremičnino.

Za namene te točke je odprta kreditna pogodba za stanovanjsko nepremičnino kreditna pogodba, ki ni sklenjena za določen čas in vključuje kredite, ki jih je treba odplačati v celoti v določenem roku ali po njem, ki pa so spet na voljo za črpanje, potem ko se odplačajo.

4. pri pogojnih obveznostih ali jamstvih se šteje, da je celotni znesek kredita črpan v celoti z enkratnim zneskom na zgodnejšega od naslednjih dnevov:

- najpoznejši možen dan črpanja, dovoljen po kreditni pogodbi za stanovanjsko nepremičnino, ki lahko sproži pogojno obveznost ali jamstvo, ali

- pri obnovljivi kreditni pogodbi za stanovanjsko nepremičnino ob koncu začetnega obdobja pred obnovitvijo kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino.
- 5. pri kreditni pogodbi za stanovanjsko nepremičnino s soudeležbo pri naložbi:
 - se šteje, da se plačila potrošnika začnejo na zadnji dan ali dneve, dovoljene po kreditni pogodbi za stanovanjsko nepremičnino;
 - se predpostavlja, da so odstotna zvišanja vrednosti stanovanjske nepremičnine, s katero se zavaruje kreditna pogodba za stanovanjsko nepremičnino s soudeležbo pri naložbi, ter stopnja indeksa inflacije iz kreditne pogodbe, enaki bodisi trenutni ciljni stopnji inflacije centralne banke bodisi stopnji inflacije v Republiki Sloveniji, v kolikor je ta višja od slednje, ali 0%, če so ti odstotki negativni.
- 6. pri kreditni pogodbi za stanovanjsko nepremičnino, pri kateri ne gre za možnost prekoračitve sredstev, premostitveni kredit za stanovanjsko nepremičnino, kreditno pogodbo za stanovanjsko nepremičnino s soudeležbo pri naložbi, pogojne obveznosti ali jamstva ter odprto kreditno pogodbo za stanovanjsko nepremičnino, navedene v predpostavkah iz 8. točke tretjega odstavka 23. člena ter 3., 4., 5. in 7. točke tega odstavka :
 - če se dan ali znesek plačila kredita, ki ga mora izvršiti potrošnik, ne moreta ugotoviti, se šteje, da se plačilo izvrši na prvi dan, ki ga določa kreditna pogodba za stanovanjsko nepremičnino, znesek pa je najnižji, ki ga določa kreditna pogodba za stanovanjsko nepremičnino;
 - če ni mogoče ugotoviti časovnega intervala med dnevom začetka črpanja in dnevom prvega plačila potrošnika, se predpostavlja, da je to najkrajši časovni interval.
- 7. Kadar dneva ali zneska plačila kredita, ki ga mora izvršiti potrošnik, ne moreta ugotoviti na podlagi kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino ali predpostavk iz 8. točke tretjega odstavka 23. člena ter 2., 3., 4., 5. in 6. točke tega odstavka, se šteje, da je plačilo izvršeno v skladu z dnevi in pogoji, ki jih zahteva dajalec kredita, in kadar so ti neznani:
 - se stroški obresti plačajo skupaj s plačili glavnice;
 - se na dan sklenitve kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino plačajo stroški, ki niso obresti, izraženi v enkratnem znesku;
 - se stroški, ki niso obresti, v obliki več plačil plačajo v rednih časovnih intervalih, z začetkom na dan prvega plačila glavnice; če pa znesek takih plačil ni znan, se šteje, da so zneski enaki;
 - se s končnim plačilom poravnajo saldo glavnice, obresti in morebitni drugi stroški.

7. Posredovanje potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino

53. člen

(obveznosti kreditnega posrednika in politika prejemkov osebja)

- (1) Kreditni posrednik mora pri opravljanju storitev posredovanja potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino ali izvajanju osebnega svetovanja v zvezi s kreditno pogodbo za stanovanjsko nepremičnino ali pomožnih storitev, kadar sklepanje kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino vključuje pomožne storitve oziroma pri izvajanju kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino delovati pošteno, pravično, pregledno in strokovno ter pri tem upoštevati pravice in interese potrošnikov.
- (2) Pri opravljanju storitev posredovanja potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino ali izvajanju osebnega svetovanja v zvezi s kreditno pogodbo za stanovanjsko nepremičnino ali pomožnih storitev, kadar sklepanje kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino vključuje pomožne storitve, mora kreditni posrednik upoštevati informacije o položaju potrošnika in posebne zahteve, ki jih izrazi potrošnik, ter tveganja glede potrošnikovega

položaja med trajanjem kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino. Pri izvajanju osebnega svetovanja kreditni posrednik upošteva tudi informacije iz c. točke četrtega odstavka 43. člena tega zakona.

(3) Kreditni posrednik pri oblikovanju in izvajanju politike prejemkov osebja upošteva, da le-ta ne ovira obveznosti iz prvega in drugega odstavka tega člena.

(4) Kadar kreditni posrednik izvaja osebno svetovanje, mora pri oblikovanju in izvajanju politike prejemkov za zadevno osebo upoštevati, da ne vpliva na njihovo sposobnost, da ravnajo v najboljšem interesu potrošnikov v skladu s točko (f) drugega odstavka 43. člena tega zakona in da politika prejemkov ni vezana na prodajne cilje.

(5) Kreditni posrednik, ki opravlja storitev posredovanja potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino mora imeti sklenjeno zavarovanje poklicne odgovornosti, ki zajema ozemlja, na katerih ponuja storitve posredovanja kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino v višini, kot jo določa Delegirana Uredba Komisije (EU) št. 1125/2014 z dne 19. Septembra 2014 o dopolnitvi Direktive 2014/17/EU Evropskega parlamenta in Sveta v zvezi z regulativnimi tehničnimi standardi glede najnižjega denarnega zneska zavarovanja poklicne odgovornosti ali primerljivega jamstva, ki ga sklenejo kreditni posredniki.

(6) Kreditni posrednik mora imeti poslovodstvo družbe v kraju, ki je kot sedež družbe vpisan v sodni register ali v kraju, kjer se v glavnem vodijo njegovi posli, če poslovodstvo družbe ni v kraju, ki je kot sedež družbe vpisan v sodni register.

(7) Kreditni posrednik mora za opravljanje storitev posredovanja potrošniškega kredita za stanovanjsko nepremičnino izpolnjevati tudi pogoje, ki jih s sklepom iz prvega odstavka 26. člena tega zakona, predpiše Banka Slovenije.

54. člen

(obveznosti kreditnega posrednika glede znanja in usposobljenosti osebja)

(1) Kreditni posrednik zagotovi, da njegovo osebje ima in redno obnavlja ustrezno raven znanja in usposobljenosti v zvezi z opravljanjem storitev posredovanja potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino ali pomožnih storitev, kadar sklepanje kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino vključuje pomožne storitve ali izvajanjem osebnega svetovanja.

(2) Združenje bank Slovenije predpiše vsebino in način opravljanja izobraževalnega programa osebja iz prejšnjega odstavka, v soglasju z Banko Slovenije ter ga objavi na svoji spletni strani. Pri tem upošteva, da izobraževalni program vsebuje vsaj naslednja področja:

- poznavanje različnih vrst kreditnih pogodb za stanovanjsko nepremičnino in pomožnih storitev, ki se običajno ponujajo na trgu Republike Slovenije;
- poznavanje zakonodaje na področju potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino;
- poznavanje področja varstva osebnih podatkov;
- poznavanje in razumevanje postopka nakupa stanovanjske nepremičnine;
- poznavanje cenitev nepremičnin;
- poznavanje delovanja zemljiške knjige;
- poznavanje nepremičninskega trga v Republiki Sloveniji;
- poznavanje postopka ocene kreditne sposobnosti potrošnika;
- raven usposobljenosti na finančnem in gospodarskem področju.

(3) Ta člen se uporablja tudi za podružnico kreditnega posrednika države članice, ki opravlja storitev posredovanja potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino na ozemlju Republike Slovenije.

55. člen
(dovoljenje kreditnega posrednika)

(1) Kreditni posrednik mora pred začetkom opravljanja storitev posredovanja potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino pridobiti dovoljenje za opravljanje teh storitev.

(2) Banka Slovenije izda dovoljenje za opravljanje storitev posredovanja potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino za tri leta z možnostjo podaljšanja, na zahtevo vlagatelja po pravilih splošnega upravnega postopka:

- če ima sklenjeno pogodbeno razmerje o posredovanju potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino z dajalcem kredita, ki je upravičen dajati potrošniške kredite za stanovanjsko nepremičnino,
- izpolnjuje pogoje glede ustreznega znanja in usposobljenosti osebja in članov posloводства,
- če ima sklenjeno zavarovalno pogodbo za poklicno odgovornost,
- člani posloводства niso vpisani v kazensko evidenco in
- izpolnjuje druge pogoje za opravljanje storitev posredovanja potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino v skladu z javnim redom Republike Slovenije.

(3) K zahtevi za izdajo dovoljenja za opravljanje storitev posredovanja potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino je potrebno priložiti:

- izvod sklenjene pogodbe z dajalcem kredita o izvajanju storitev posredovanja potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino;
- seznam dejavnosti, ki jih bo opravljal kreditni posrednik v zvezi s posredovanjem potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino;
- dokazilo o izpolnjevanju pogojev iz prejšnjega člena glede znanja in usposobljenosti osebja kreditnega posrednika;
- dokazilo o sklenjeni zavarovalni pogodbi za poklicno odgovornost v skladu s petim odstavkom 53. člena tega zakona;
- dokazilo, da imajo člani posloводства ustrezno raven znanja in usposobljenosti v zvezi s kreditno pogodbo za stanovanjsko nepremičnino v skladu z drugim odstavkom prejšnjega člena;
- dokazilo, da posamezen član posloводства ni vpisan v kazensko evidenco, ker je bil pravnomočno obsojen zaradi kaznivega dejanja zoper gospodarstvo, zoper pravni promet in zoper premoženje ter dokazilo, da član posloводства ni bil član organa vodenja družbe, nad katero je bil začel stečajni postopek ali ni bil začel osebni stečaj nad njegovim premoženjem.

(4) Po izdaji dovoljenja za opravljanje storitev posredovanja potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino vpiše Banka Slovenije kreditnega posrednika v register kreditnih posrednikov.

(5) Banka Slovenije zavrne vlogo za izdajo ali podaljšanje dovoljenja za opravljanje storitev posredovanja potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino, če :

1. vlagatelj nima sklenjenega pogodbenega razmerja o posredovanju potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino z dajalcem kredita;
2. vlagatelj ne izpolnjuje pogojev glede ustrezne ravni znanja in usposobljenosti osebja in članov posloводства;

3. vlagatelj nima sklenjene zavarovalne pogodbe za poklicno odgovornost v skladu s petim odstavkom 53. člena tega zakona;
4. je vlagatelj oseba, ki ji je bilo dovoljenje odvzeto;
5. je vlagatelj ali njegova odgovorna oseba, oseba, ki je bila pravnomočno obsojena na kazen zapora zaradi kaznivega dejanja zoper gospodarstvo, zoper pravni promet in zoper premoženje in obsodba še ni bila izbrisana;
6. je bil vlagatelj ali njegova odgovorna oseba kaznovana v skladu s 3., 23., 24., 29., 30., 38., 46., 47., in 48. točko prvega odstavka 72. člena tega zakona in kazen še ni izbrisana.
7. ni v skladu z javnim redom Republike Slovenije.

(6) Dovoljenje za opravljanje storitev posredovanja potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino ne potrebuje kreditna institucija, ki je pridobila dovoljenje za opravljanje bančnih in finančnih storitev v skladu z zakonom, ki ureja bančništvo.

56. člen **(register kreditnih posrednikov)**

- (1) Banka Slovenije vodi register kreditnih posrednikov, ki vsebuje podatke o:
- fizičnih in pravnih osebah, ki opravljajo storitev posredovanja potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino;
 - osebah na vodilnih položajih, ki so odgovorne za posredovanje potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino;
 - državah članicah, v katerih kreditni posrednik neposredno ali preko podružnice opravlja storitev posredovanja potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino;
 - tem ali je kreditni posrednik povezan z enim ali več dajalci kredita in
 - dajalcu kredita, kadar je kreditni posrednik povezan le z enim dajalcem kredita.

(2) Register kreditnih posrednikov je javno objavljen na spletni strani Banke Slovenije.

(3) Kreditni posrednik mora Banki Slovenije posredovati vsako spremembo podatkov iz tretjega odstavka 55. člena v roku 15 dni od nastanka spremembe.

(4) Banka Slovenije vzpostavi informacijsko točko, ki omogoča javni dostop do informacij iz registra kreditnih posrednikov, ki so v elektronski obliki in se stalno posodablajo. Informacijska točka zagotavlja podatke o pristojnih organih iz vseh držav članic v zvezi s kreditno pogodbo za stanovanjsko nepremičnino.

57. člen **(odvzem dovoljenja kreditnemu posredniku)**

(1) Banka Slovenije lahko kreditnemu posredniku v skladu s splošnim upravnim postopkom odvzame dovoljenje, ki je bilo pridobljeno v skladu s 55. členom tega zakona, če kreditni posrednik:

- izrecno sporoči, da se odpoveduje dovoljenju, ali v zadnjih šestih mesecih ni opravljal storitev posredovanja potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino iz 15. točke 2. člena tega zakona, niti ni izvajal osebne svetovanje;
- pridobi dovoljenje na podlagi lažnih ali zavajajočih izjav ali na drug nedovoljen način;
- ne izpolnjuje več pogojev iz tretjega odstavka 55. člena tega zakona, na podlagi katerih mu je bilo izdano dovoljenje;

- ne izpolnjuje pogojev za poslovanje določenih z drugim zakonom ali
- krši določbe tega zakona, ki veljajo za opravljanje storitev posredovanja potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino.

(2) Banka Slovenije mora najpozneje v roku 14 dni od izdaje odločbe o odvzemu dovoljenja obvestiti pristojne organe držav članic gostiteljic, kjer kreditni posrednik opravlja storitev posredovanja potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino, o izdaji odločbe o odvzemu dovoljenja.

(3) Banka Slovenije izbriše kreditnega posrednika iz registra kreditnih posrednikov z dnem izdaje odločbe o odvzemu dovoljenja.

8. Čezmejno posredovanje potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino

58. člen

(kreditni posrednik države članice v Republiki Sloveniji)

(1) Kreditni posrednik kreditne institucije s sedežem v drugi državi članici, ki je pridobil dovoljenje za opravljanje storitev posredovanja potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino v matični državi članici, lahko v Republiki Sloveniji preko podružnice ali neposredno opravlja storitev posredovanja potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino, za katero je vpisan v registru kreditnih posrednikov matične države članice, če je Banka Slovenije prejela obvestilo o nameri prvega neposrednega opravljanja storitev posredovanja potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino ali prvi ustanovitvi podružnice v Republiki Sloveniji s strani pristojnega organa matične države članice.

(2) Kreditni posrednik države članice lahko začne neposredno opravljati storitev posredovanja potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino v Republiki Sloveniji en mesec po prejemu obvestila pristojnega organa matične države članice, o posredovanem obvestilu Banki Slovenije o nameri prvega neposrednega opravljanja storitev posredovanja potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino, v Republiki Sloveniji.

(3) Banka Slovenije vpiše prejete informacije iz obvestila pristojnega organa matične države članice o kreditnem posredniku, v register kreditnih posrednikov.

(4) Kreditni posrednik države članice lahko začne preko podružnice opravljati storitev posredovanja potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino v Republiki Sloveniji:

- z dnem, ko prejme obvestilo Banke Slovenije o morebitnih pogojih, ki jih mora izpolnjevati kreditni posrednik pri opravljanju storitev posredovanja potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino preko podružnice v Republiki Sloveniji ali
- z iztekom dveh mesecev od dneva prejema obvestila s strani pristojnega organa matične države članice o obvestilu Banki Slovenije o nameri kreditnega posrednika, da prvič ustanovi podružnico v Republiki Sloveniji za opravljanje storitev posredovanja potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino, če do izteka tega roka ne prejme obvestila Banke Slovenije iz prejšnje alineje.

59. člen
(kreditni posrednik v državi članici gostiteljici)

(1) Če namerava kreditni posrednik s sedežem v Republiki Sloveniji prvič preko podružnice ali neposredno opravljati storitev posredovanja potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino v državi članici gostiteljici, mora o tej nameri obvestiti Banko Slovenije.

(2) V obvestilu o nameri iz prejšnjega odstavka mora kreditni posrednik priložiti naslednje informacije:

- ali namerava v državi članici gostiteljici neposredno ali preko podružnice opravljati storitev posredovanja potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino;
- državo članico gostiteljico, v kateri namerava neposredno ali preko podružnice opravljati storitev posredovanja potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino;
- naslov v državi članici gostiteljici, na katerem bo poslovala podružnica, v kolikor namerava v državi članici gostiteljici ustanoviti podružnico;
- seznam storitev, ki jih bo opravljal kreditni posrednik v zvezi s posredovanjem potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino.

(3) Banka Slovenije v roku enega meseca po prejemu obvestila kreditnega posrednika o nameri iz prvega odstavka tega člena, obvesti pristojni organ države članice gostiteljice o nameri kreditnega posrednika in hkrati kreditnega posrednika o posredovanem obvestilu pristojnemu organu države članice gostiteljice.

(4) V obvestilu pristojnemu organu države članice gostiteljice iz prejšnjega odstavka, Banka Slovenije navede:

- ali je kreditni posrednik povezan ali ne in
- ali dajalec kredita v celoti in brezpogojno prevzema odgovornost za dejavnosti kreditnega posrednika.

Pristojni organ države članice gostiteljice vpiše informacije iz obvestila o nameri kreditnega posrednika, ki jih prejme od Banke Slovenije, v register kreditnih posrednikov.

(5) Banka Slovenije zavrne posredovanje obvestila iz tretjega odstavka tega člena pristojnemu organu države članice gostiteljice:

- če kreditnemu posredniku ni bilo izdano dovoljenje za opravljanje storitev posredovanja potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino,
- če izhaja utemeljen sum, da je za kreditnega posrednika podan kateri od razlogov za odvzem dovoljenja iz 55. člena tega zakona ali
- je kreditni posrednik že v postopku za odvzem dovoljenja za opravljanje storitev posredovanja potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino.

(6) Kreditni posrednik s sedežem v Republiki Sloveniji lahko začne neposredno opravljati storitev posredovanja potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino v državi članici gostiteljici en mesec po prejemu obvestila Banke Slovenije o uradnem obvestilu iz prvega odstavka tega člena.

(7) Kreditni posrednik s sedežem v Republiki Sloveniji lahko začne opravljati storitev posredovanja potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino preko podružnice v državi članici gostiteljici:

- z dnem, ko prejme obvestilo pristojnega organa države članice gostiteljice o morebitnih pogojih, ki jih mora izpolnjevati kreditni posrednik za opravljanje storitev posredovanja

potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino preko podružnice v državi članici gostiteljici ali

- z iztekom dveh mesecev od dneva prejema obvestila s strani Banke Slovenije o uradnem obvestilu pristojnemu organu države članice gostiteljice o nameri kreditnega posrednika, da prvič ustanovi podružnico v državi članici gostiteljici za opravljanje storitev posredovanja potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino, če do izteka tega roka ne prejme obvestila pristojnega organa države članice gostiteljice iz prejšnje alineje.

9. Dajalec kredita za stanovanjsko nepremičnino

60. člen

(obveznosti dajalca kredita za stanovanjsko nepremičnino glede politike prejemkov osebja)

(1) Za izpolnjevanje obveznosti osebja dajalca kredita v zvezi s sestavo in odobritvijo kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino ali izvajanjem osebnega svetovanja v zvezi s kreditno pogodbo za stanovanjsko nepremičnino ali pomožnih storitev, kadar sklepanje kreditne pogodbe vključuje pomožne storitve oziroma pri izvajanju kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino, se uporabljata prvi in drugi odstavek 53. člena tega zakona.

(2) Za oblikovanje in izvajanje politike prejemkov osebja dajalca kredita in politike provizij za kreditnega posrednika se uporabljata tretji in četrti odstavek 53. člena tega zakona.

(3) Dajalec kredita mora pri oblikovanju in izvajanju politike prejemkov za osebje, ki je pristojno za oceno kreditne sposobnosti potrošnika, upoštevati naslednja načela na način in v obsegu, ki sta primerna velikosti, notranji organizaciji, naravi, obsegu in kompleksnosti njihovih dejavnosti:

- politika prejemkov osebja je v skladu s preudarnim in učinkovitim upravljanjem tveganj in tako upravljanje tveganj tudi spodbuja, pri čemer ne spodbuja izpostavljanja tveganjem, ki presega raven sprejemljivega tveganja za dajalca kredita za stanovanjsko nepremičnino in
- politika prejemkov osebja je v skladu s poslovno strategijo, cilji, vrednotami in dolgoročnimi interesi dajalca kredita za stanovanjsko nepremičnino ter vključuje ukrepe za preprečevanje nasprotja interesov, zlasti z zagotavljanjem, da prejemki niso vezani na število ali razmerje sprejetih vlog za odobritev kredita za stanovanjsko nepremičnino.

61. člen

(obveznosti dajalca kredita glede znanja in usposobljenosti osebja)

Za izpolnjevanje obveznosti osebja dajalca kredita glede znanja in usposobljenosti v zvezi s sestavljanjem, ponujanjem, odobritvijo kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino ali izvajanjem osebnega svetovanja ali pomožnih storitev, kadar sklepanje kreditne pogodbe vključuje pomožne storitve, se uporablja 54. člen tega zakona.

4. POGLAVJE

PRISTOJNI ORGANI IN NADZOR

62. člen (nadzor Banke Slovenije)

(1) Banka Slovenije je pristojni in prekrškovni organ in izvaja nadzor:

- nad dajalci kreditov, ki poslujejo na podlagi dovoljenja po zakonu, ki ureja bančništvo, in nad njihovimi kreditnimi posredniki ter
- nad dajalci kreditov in njihovimi kreditnimi posredniki s sedežem v drugi državi članici, ki poslujejo na ozemlju Republike Slovenije na podlagi svobode ustanavljanja in opravljanja storitev ter z dovoljenjem pristojnega organa matične države članice.

(2) Banka Slovenije lahko pri izvajanju nadzora od dajalca kredita ali kreditnega posrednika zahteva vpogled v sklenjene kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino. Če sklenjenih kreditnih pogodb za stanovanjsko nepremičnino ni v poslovnih prostorih dajalca kredita, v katerih se sklepajo, jih mora dajalec kredita inšpektorju predložiti najpozneje naslednji dan po zahtevi.

(3) Povezanega kreditnega posrednika, s sedežem v drugi državi članici, ki opravlja storitev posredovanja potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino na ozemlju Republike Slovenije, Banka Slovenije nadzoruje neposredno.

(4) Banka Slovenije nadzoruje izpolnjevanje zahtev iz 54. in 61. člena tega zakona v zvezi z obveznostjo dajalca kredita in kreditnega posrednika glede ustreznega znanja in usposobljenosti osebja. Pri nadzoru lahko od dajalca kredita ali kreditnega posrednika zahteva, da ji predloži dokazila, ki jih potrebuje za nadzor.

(5) Za učinkovit nadzor dajalcev kreditov in kreditnih posrednikov, ki neposredno ali preko podružnice opravljajo storitve v zvezi s kreditno pogodbo za stanovanjsko nepremičnino na ozemlju drugih držav članic, Banka Slovenije sodeluje s pristojnimi organi drugih držav članic. V ta namen lahko Banka Slovenije in drugi pristojni organi vzajemno prenesejo naloge in odgovornosti drug na drugega.

(6) Banka Slovenije izda sklepe o uporabi smernic ali priporočil evropskega nadzornega organa v zvezi z Direktivo 2014/17/EU Evropskega parlamenta in Sveta z dne 4. februarja 2014 o potrošniških kreditnih pogodbah za stanovanjske nepremičnine in spremembi direktiv 2008/48/ES in 2013/36/EU ter Uredbe (EU) št. 1093/2010 (UL L št. 60, z dne 28.02.2014, str. 34) ter jih objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

(7) Banka Slovenije pri izvajanju nadzora uporablja določbe o nadzoru zakona, ki ureja bančništvo.

(8) Banka Slovenije kot prekrškovni organ, ki odloča o prekrških uporablja določbe zakona, ki ureja bančništvo.

63. člen
(nadzor Banke Slovenije nad poslovanjem podružnice
kreditnega posrednika države članice v Republiki Sloveniji)

(1) Nad kreditnim posrednikom države članice, ki preko podružnice opravlja storitev posredovanja potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino v Republiki Sloveniji, Banka Slovenije nadzoruje izpolnjevanje zahtev iz 5., 6., 22., 23., 34., 35., 36., 37., 38., 43., 51., 52., prvega in drugega odstavka 53. člena ter 54. in 71. člena tega zakona.

(2) Če Banka Slovenije pri nadzoru iz prejšnjega odstavka tega člena ugotovi, da podružnica kreditnega posrednika države članice, v Republiki Sloveniji krši predpise iz prejšnjega odstavka tega člena, naloži podružnici kreditnega posrednika države članice, z odredbo, odpravo kršitev.

(3) Če podružnica kreditnega posrednika države članice ne ravna v skladu z izdano odredbo iz prejšnjega odstavka, lahko Banka Slovenije podružnici kreditnega posrednika z odločbo prepove opravljanje storitev posredovanja potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino v Republiki Sloveniji ter obvesti Komisijo in pristojni organ matične države članice, o sprejetem ukrepu nadzora.

(4) Banka Slovenije lahko pri izvajanju nadzora nad podružnico kreditnega posrednika države članice preveri ali je opravljanje storitev posredovanja potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino usklajeno s tretjim in četrtim odstavkom 53. člena tega zakona v zvezi s politiko prejemkov osebja kreditnega posrednika. Če pri izvajanju nadzoru ugotovi, da podružnica kreditnega posrednika države članice krši predpise iz tretjega in četrtega odstavka 53. člena tega zakona, lahko od pristojnega organa matične države članice, zahteva, da sprejme ukrepe nadzora za odpravo ugotovljenih kršitev.

(5) Če Banka Slovenije ugotovi in ima dokazila, da podružnica kreditnega posrednika države članice v Republiki Sloveniji, krši predpise tega zakona, razen tistih navedenih v prvem odstavku tega člena, obvesti pristojni organ matične države članice, da sprejme ukrepe nadzora za odpravo kršitev.

(6) Če pristojni organ matične države članice v roku meseca dni po prejemu obvestila iz prejšnjega odstavka ne sprejme nobenih ukrepov nadzora ali če podružnica kreditnega posrednika države članice kljub sprejetim ukrepom nadzora s strani pristojnega organa matične države članice, še vedno krši predpise tega zakona, Banka Slovenije:

- po ponovnem obvestilu pristojnega organa matične države članice izvede ukrepe nadzora za zaščito potrošnikov in pravilno delovanje finančnega trga ter podružnici kreditnega posrednika prepove nadaljnje opravljanje storitev posredovanja potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino v Republiki Sloveniji,
- lahko zadevo predloži Evropskemu bančnemu organu in ga zaprosi za pomoč v skladu z Uredbo št. 1093/2010 ES z dne 24. novembra 2010 o ustanovitvi Evropskega nadzornega organa (Evropski bančni organ) in o spremembi Sklepa št. 716/2009/ES ter razveljavitvi Sklepa Komisije 2009/78/ES (UL L št. 31, z dne 15.12.2010, str. 12).

64. člen
(nadzor Banke Slovenije nad kreditnim posrednikom države članice
v Republiki Sloveniji)

(1) Če Banka Slovenije ugotovi in ima dokazila, da kreditni posrednik države članice pri neposrednem opravljanju storitev posredovanja potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino v Republiki Sloveniji krši predpise tega zakona, uradno obvesti pristojni organ

matične države članice, da sprejme ukrepe nadzora za odpravo kršitev predpisov tega zakona.

(2) Če pristojni organ matične države članice v roku meseca dni po prejemu obvestila Banke Slovenije iz prejšnjega odstavka ne sprejme nobenih ukrepov nadzora za odpravo kršitev predpisov tega zakona ali če kreditni posrednik kljub sprejetim ukrepom nadzora s strani pristojnega organa matične države članice še vedno krši predpise tega zakona, Banka Slovenije sprejme ukrepe nadzora v skladu s šestim odstavkom prejšnjega člena.

65. člen **(nadzor Banke Slovenije nad podružnico kreditnega posrednika** **v državi članici gostiteljici)**

(1) Banka Slovenije lahko opravi pregled poslovanja kreditnega posrednika, ki preko podružnice opravlja storitev posredovanja potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino v državi članici gostiteljici, po predhodni seznaitvi pristojnega organa države članice gostiteljice.

(2) Kadar Banka Slovenije od pristojnega organa države članice gostiteljice, v kateri kreditni posrednik preko podružnice opravlja storitev posredovanja potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino, prejme obvestilo, da navedeni kreditni posrednik preko podružnice krši ali obstaja pomembno tveganje, da bo kršil predpise države članice gostiteljice, Banka Slovenije sprejme ukrepe nadzora za preprečitev kršenja predpisov države članice gostiteljice ter o sprejetih ukrepih nadzora obvesti pristojni organ države članice gostiteljice.

66. člen **(enotna kontaktna točka)**

(1) Banka Slovenije opravlja naloge Enotne kontaktne točke Republike Slovenije za sodelovanje in izmenjavo podatkov med pristojnimi organi držav članic za izvajanje nalog v zvezi s kreditno pogodbo za stanovanjsko nepremičnino.

(2) Enotna kontaktna točka na zahtevo pomaga pristojnim organom drugih držav članic, zlasti z izmenjavo podatkov in s sodelovanjem pri vseh pregledih poslovanja in nadzorih dajalcev kreditov in kreditnih posrednikov, ki poslujejo na podlagi svobode ustanavljanja in opravljanja storitev v državah članicah. Izmenjava podatkov poteka samo z namenom izvajanja nalog po tem zakonu v zvezi s kreditno pogodbo za stanovanjsko nepremičnino in s podatki, za katere so pristojni organi držav članic dali privoljenje. Pri izmenjavi podatkov z pristojnimi organi drugih držav članic, lahko Enotna kontaktna točka navede, da podatki ne smejo biti razkriti brez njenega privoljenja.

(4) Ne glede na prejšnji odstavek lahko Enotna kontaktna točka v izrednih utemeljenih okoliščinah posreduje podatke drugi fizični ali pravni osebi brez izrecnega privoljenja pristojnega organa druge države članice. O takšnem posredovanju podatkov mora Enotna kontaktna točka takoj obvestiti pristojni organ druge države članice, ki ji je posredoval podatke.

(5) Enotna kontaktna točka zavrne zahtevo po sodelovanju pri pregledu poslovanja ali nadzoru ali izmenjavi podatkov v skladu z drugim odstavkom tega člena, če:

- bi takšen pregled poslovanja ali nadzor ali izmenjava podatkov ogrozila samostojnost, varnost ali javni red Republike Slovenije;
- je v Republiki Sloveniji že začel sodni postopek v zvezi z istimi kršitvami in osebami;

— je bila v Republiki Sloveniji že izdana pravnomočna obsodba v zvezi z istimi osebami in istimi kršitvami in obsodba še ni bila izbrisana.

(6) Enotna kontaktna točka obvesti pristojni organ države članice, ki je vložil zahtevo po sodelovanju, o zavrnitvi iz prejšnjega odstavka z obrazložitvijo.

(7) Kadar pristojni organ posamezne države članice zavrne zahtevo za sodelovanje ali izmenjavo informacij ali v razumnem roku ne posreduje odgovora v zvezi z zahtevo, lahko Enotna kontaktna točka zadevo predloži Evropskemu bančnemu organu in jo zaprosi za pomoč v skladu s 19. členom Uredbe EU št. 1093/2010.

(8) Vsaka odločitev v zvezi zavrnitvijo zahteve iz prejšnjega odstavka, ki jo sprejme Evropski bančni organ v skladu s svojimi pooblastili, je za pristojni organ zavezujoča.

67. člen

(nadzor Tržnega inšpektorata Republike Slovenije)

(1) Nadzor nad dajalci kreditov, ki poslujejo na podlagi dovoljenja, ki ga izda ministrstvo, in nad njihovimi kreditnimi posredniki opravlja Tržni inšpektorat Republike Slovenije, ki mora o ugotovljenih kršitvah mora obvestiti ministrstvo.

(2) Tržni inšpektorat Republike Slovenije opravlja nadzor tudi nad dajalci kreditov iz 5. točke 29. člena tega zakona in njihovimi kreditnimi posredniki, ali izpolnjujejo pogoj iz četrtega odstavka 4. člena tega zakona.

(3) Tržni inšpektor ali inšpektorica (v nadaljnjem besedilu: inšpektor) lahko pri opravljanju nadzora od dajalca kredita ali kreditnega posrednika zahteva vpogled v sklenjene pogodbe in njihove kopije. Če sklenjenih kreditnih pogodb ni v poslovnih prostorih dajalca kredita, v katerih se sklepajo, jih mora dajalec kredita inšpektorju predložiti najpozneje naslednji delovni dan po opravljenem inšpekcijskem pregledu.

(4) Pri odstopu terjatev iz kreditnih pogodb mora dajalec kredita tržnemu inšpektorju na zahtevo predložiti kopije sklenjenih kreditnih pogodb, katerih terjatve so bile odstopljene prevzemniku, prevzemnik pa izvod sklenjene kreditne pogodbe.

(5) Dajalec kredita mora tržnemu inšpektorju na zahtevo predložiti dokaze, da je ocenil kreditno sposobnost potrošnika. Šteje se, da je ni ocenil, če inšpektorju ne predloži dokazov najpozneje naslednji delovni dan po opravljenem inšpekcijskem pregledu.

(6) Tržni inšpektor pri nadzoru nad dajalcem kredita z odločbo prepove sklepanje kreditnih pogodb po tem zakonu, če ugotovi, da dajalec kredita v nasprotju s tem zakonom odobrava kredite brez dovoljenja (29. člen).

(7) Tržni inšpektor pri nadzoru nad dajalcem kredita z odločbo prepove sklepanje kreditnih pogodb po tem zakonu do odprave pomanjkljivosti, če ugotovi, da:

1. dajalec kredita potrošniku pred sklenitvijo kreditne pogodbe ni zagotovil predhodnih informacij v skladu s 6. členom tega zakona;
2. je dajalec kredita ocenil kreditno sposobnost potrošnika na podlagi osebnih podatkov, ki jih je pridobil drugače, kakor določa ta zakon (8. in 9. člen);
3. kreditna pogodba ni sklenjena pisno na papirju ali drugem trajnem nosilcu podatkov (10. člen);
4. kreditna pogodba ne vsebuje predpisanih informacij iz tretjega odstavka 10. člena in prvega odstavka 12. člena tega zakona ;

5. dajalec kredita potrošnika ni obvestil o spremembi kreditne obrestne mere v skladu z 11. členom tega zakona;
6. dajalec kredita pri molče dovoljeni prekoračitvi stanja na plačilnem računu potrošniku ni zagotovil predpisanih informacij v skladu s prvim in drugim odstavkom 13. člena tega zakona;
7. dajalec kredita ob razdoru kreditne pogodbe potrošniku ne vrne vseh plačanih zneskov v skladu s tretjim odstavkom 14. člena tega zakona;
8. dajalec kredita ob odstopu od pogodbe potrošniku zaračuna nadomestilo v nasprotju s četrtem odstavkom 17. člena tega zakona;
9. dajalec kredita ob predčasnem odplačilu kredita potrošniku zaračuna nadomestilo v nasprotju z 19. členom tega zakona;
10. dajalec kredita ne izpolnjuje pogojev za dajalca kredita iz 29. člena tega zakona.

(8) Tržni inšpektor dajalcu kredita z odločbo prepove sklepanje kreditnih pogodb po tem zakonu in ministrstvu predlaga odvzem dovoljenja, če ugotovi, da:

1. dajalec kredita ni ocenil potrošnikove kreditne sposobnosti (8. člen tega zakona);
2. dajalec kredita ob sklenitvi kreditne pogodbe od potrošnika zahteva izdajo ali sprejem *bianco* menice ali čeka ali drugega plačilnega instrumenta s podobnimi učinki (21. člen tega zakona);
3. dajalec kredita izračunava efektivno obrestno mero ali skupne stroške kredita v nasprotju z 22. in 23. členom tega zakona;
4. s kreditno pogodbo dogovorjena efektivna obrestna mera presega najvišjo dopustno efektivno obrestno mero, kakor to določa 24. člen tega zakona;
5. kreditna pogodba vsebuje pogodbeno določilo, ki je v nasprotju s tem zakonom in v škodo potrošnika (27. člen tega zakona);
6. se dajalec kredita poskuša izogibati določbam zakona, kakor je to opredeljeno v 28. členu tega zakona;
7. dajalec kredita inšpektorju ne predloži sklenjenih kreditnih pogodb v skladu z drugim odstavkom tega člena;
8. s kreditno pogodbo določena zamudna obrestna mera presega višino zamudne obrestne mere, določene v zakonu, ki ureja predpisano obrestno mero zamudnih obresti;
9. dajalec kredita zaračunava zamudne obresti v višini, ki presega višino zamudne obrestne mere, določene v zakonu, ki ureja predpisano obrestno mero zamudnih obresti;
10. kreditni posrednik dajalca kredita ne izpolnjuje pogojev za kreditno posredovanje iz 26. člena tega zakona.

(9) Če tržni inšpektor več kakor enkrat med veljavnostjo dovoljenja pri istem dajalcu kredita ugotovi pomanjkljivost iz sedmega odstavka tega člena, dajalcu kreditov z odločbo prepove sklepanje kreditnih pogodb po tem zakonu in ministrstvu predlaga odvzem dovoljenja za opravljanje dejavnosti storitev potrošniškega kreditiranja.

(10) Tržni inšpektor kreditnemu posredniku z odločbo prepove posredovanje kreditnih pogodb do odprave pomanjkljivosti, če ugotovi:

1. da kreditni posrednik potrošniku pred sklenitvijo pogodbe ni zagotovil predhodnih informacij v skladu s 6. členom tega zakona;
2. da ne izpolnjuje pogojev za kreditno posredovanje iz 26. člena tega zakona.

68. člen

(vodenje inšpekcijskega postopka)

(1) Če obstajajo razlogi za uvedbo postopka zoper dajalca kredita oziroma kreditnega posrednika, mora tržni inšpektorat po tem zakonu ukreniti vse potrebno, da se odkrijejo in zavarujejo sledovi prekrška in poslovna dokumentacija, ki utegne biti dokaz, ter da se

zberejo potrebni dokazi in vsa obvestila, ki bi utegnila biti koristna za uspešno izvedbo upravnega in prekrškovnega postopka.

(2) Vodenje inšpekcijskega postopka, izrekanje ukrepov in vročanje odločb tržnega inšpektorja se štejejo za nujne ukrepe v javnem interesu po zakonu, ki ureja splošni upravni postopek, zato se odločba lahko izda v skrajšanem ugotovitvenem postopku brez zaslišanja zavezanca. Odločba se lahko izda ustno.

(3) Za kraj vročanja se šteje tudi kraj, na katerem dajalec kredita ali kreditni posrednik posluje s potrošniki.

(4) Zoper odločbo tržnega inšpektorja je dovoljena pritožba v osmih dneh od dneva vročitve.

(5) Pritožba zoper odločbo tržnega inšpektorja iz šestega, sedmega in osmega odstavka 67. člena tega zakona ne zadrži njene izvršitve.

69. člen **(nadzor informacijskega pooblaščenca)**

Nadzor nad dajalci kreditov glede izvajanja drugega odstavka 8. člena in drugega odstavka 40. člena, prvega, drugega in četrtega odstavka 9. člena tega zakona opravlja informacijski pooblaščenec.

70. člen **(varovanje zaupnih informacij, drugi odstavek 5. člena direktive)**

(1) Člani sveta in zaposleni pri Banki Slovenije, Tržnemu inšpektoratu Republike Slovenije in Informacijskemu pooblaščenču, revizorji in drugi strokovnjaki, ki delajo ali so delali po pooblastilu zanje morajo vse informacije, ki so jih pridobili pri opravljanju svojih nalog v zvezi s kreditno pogodbo za stanovanjsko nepremičnino, varovati kot zaupne in jih ne smejo razkriti nobeni drugi osebi ali državnemu organu, razen če ta zakon določa drugače.

(2) Zaupne informacije, ki so jih člani sveta in zaposleni pri Banki Slovenije, Tržnemu inšpektoratu Republike Slovenije in Informacijskemu pooblaščenču, revizorji in drugi strokovnjaki iz prejšnjega odstavka tega člena pridobili pri opravljanju svojih nalog v skladu s tem zakonom, se smejo posredovati drugi osebi ali državnemu organu le v obliki povzetka ali v združeni obliki, iz katere ni mogoče prepoznati posameznega dajalca kredita ali kreditnega posrednika, na katerega se zaupne informacije nanašajo.

(3) Ne glede na drugi in prejšnji odstavek tega člena, se drugim osebam ali državnim organom lahko posredujejo tiste zaupne informacije, ki jih organ oziroma oseba potrebuje za izvajanje svojih nalog ali pristojnosti v skladu z veljavnimi predpisi, ki urejajo njihovo delovanje in pristojnosti. Zaupne informacije se lahko posredujejo le v primerih, ki so navedeni kot izjeme od prepovedi posredovanja zaupnih informacij drugim osebam ali državnim organom, v zakonu, ki ureja bančništvo.

(4) Banka Slovenije sme zaupne informacije, ki jih je pridobila od pristojnega organa druge države članice ali pri opravljanju pregleda poslovanja podružnice dajalca kredita ali kreditnega posrednika države članice v skladu s 63. in 66. členom tega zakona, razkriti drugim osebam ali državnim organom le s soglasjem pristojnega organa te države članice.

71. člen
(sodelovanje pristojnih organov)

Banka Slovenije, Tržni inšpektorat Republike Slovenije in Informacijski pooblaščenec sodelujejo med seboj za namen izvajanja nadzora nad tem zakonom.

72. člen
(poročanje)

(1) Dajalec kreditov, ki posluje na podlagi dovoljenja, ki ga izda ministrstvo, mora vsakih 12 mesecev ministrstvu na predpisanem obrazcu najpozneje peti delovni dan po preteku mesečnega obdobja za preteklo obdobje poročati o sklenjenih kreditnih pogodbah in dogovorjeni učinkoviti obrestni meri ter o tem, da ni bila sklenjena nobena kreditna pogodba.

(2) Če dajalec kredita v rokih iz prejšnjega odstavka ne poroča ministrstvu, ga ministrstvo opomni in pozove k izpolnitvi obveznosti v dodatnem roku 15 dni.

(3) Minister, pristojen za gospodarstvo, podrobneje predpiše pogoje, način, vsebino in obrazec poročanja dajalcev kreditov, ki poslujejo na podlagi dovoljenja ministrstva.

5. POGLAVJE

I. IZVENSODNO REŠEVANJE SPOROV

73. člen
(postopek izvensodnega reševanja sporov)

(1) Dajalec kredita zagotovi postopek izvensodnega reševanja sporov s potrošniki v zvezi z opravljanjem storitev potrošniškega kreditiranja po tem zakonu pred neodvisnim izvajalcem izvensodnega reševanja sporov, ki izpolnjuje pogoje in zagotavlja postopek v skladu z določbami zakona, ki ureja izvensodno reševanje potrošniških sporov.

(2) Sodelovanje dajalca kredita v postopku iz prejšnjega odstavka, ki ga sproži potrošnik pred neodvisnim izvajalcem izvensodnega reševanja sporov je obvezno.

II. KAZENSKÉ DOLOČBE

74. člen
(kazenske določbe)

(1) Z globo od 12.500 do 125.000 evrov se za prekrške kaznuje pravna oseba ali samostojni podjetnik posameznik in posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost, če:

1. so oglasna sporočila v zvezi s kreditno pogodbo za stanovanjsko nepremičnino v nasprotju s prvim odstavkom 5. člena tega zakona;
2. pri oglaševanju v zvezi s kreditno pogodbo, ki vsebuje obrestno mero ali druge podatke v zvezi s stroški kredita, ne navede vseh informacij iz drugega odstavka 5. člena in drugega odstavka 34. člena tega zakona ali navedene informacije niso prikazane s pomočjo reprezentativnega primera v skladu s tretjim odstavkom 5. člena in s tretjim odstavkom 34. člena tega zakona;

3. pri pisnem oglaševanju informacije, povezane z efektivno obrestno mero ali skupnim zneskom, ki ga mora plačati potrošnik, niso podane v skladu s četrtem odstavkom 5. člena tega zakona;
4. potrošniku predhodnih informacij ne zagotovi ali jih ne zagotovi v skladu s 6., 7. in 36. členom tega zakona;
5. ne oceni kreditne sposobnosti potrošnika v skladu s prvim odstavkom 8. člena in 40. členom tega zakona ali ponovno ne oceni kreditne sposobnosti v skladu s četrtem odstavkom 8. člena tega zakona;
6. ne shrani in dokumentira ocene kreditne sposobnosti potrošnika ves čas trajanja kreditne pogodbe in še štiri leta po preteku časa trajanja kreditne pogodbe v skladu s tretjim odstavkom 40. člena tega zakona;
7. ne obvesti potrošnika o pridobljenih informacijah iz zbirke osebnih podatkov in o rezultatu poizvedbe v skladu s četrtem odstavkom 9. člena tega zakona;
8. kreditna pogodba ni sklenjena pisno na papirju ali drugem trajnem nosilcu podatkov v skladu s prvim odstavkom 10. člena tega zakona;
9. kreditne pogodbe ne hrani ves čas trajanja kreditne pogodbe in še štiri leta po preteku časa trajanja kreditne pogodbe v poslovnih prostorih, v katerih se sklepajo kreditne pogodbe v skladu z drugim odstavkom 10. člena tega zakona;
10. kreditna pogodba ne vsebuje vseh predpisanih informacij iz tretjega odstavka 10. člena, prvega odstavka 12. člena in tretjega odstavka 44. člena tega zakona;
11. ne obvesti potrošnika o spremembi kreditne obrestne mere v skladu z 11. členom in tretjim odstavkom 12. člena tega zakona;
12. pri molče dovoljeni prekoračitvi stanja na plačilnem računu potrošniku ne zagotovi predpisanih informacij v skladu s prvim in drugim odstavkom 13. člena tega zakona;
13. ob razdoru kreditne pogodbe potrošniku ne vrne vseh plačanih zneskov v skladu s tretjim odstavkom 14. člena tega zakona;
14. ob odstopu od pogodbe potrošniku zaračuna nadomestilo v nasprotju s četrtem odstavkom 17. člena tega zakona;
15. ob predčasnem odplačilu kredita potrošniku zaračuna nadomestilo v nasprotju z 19. členom tega zakona;
16. odstopi terjatev tretji osebi prevzemniku, ki ni dajalec kredita in ne izpolnjuje vseh pogojev po tem zakonu za dajalca kredita v skladu s tretjim odstavkom 20. člena tega zakona;
17. prevzame terjatev od dajalca kredita in ne izpolnjuje pogojev za dajalca kredita po tem zakonu v skladu s tretjim odstavkom 20. člena tega zakona;
18. o odstopu terjatve ne obvesti potrošnika v skladu s petim odstavkom 20. člena tega zakona;
19. pri odstopu terjatve ves čas trajanja kreditne pogodbe in še štiri leta po preteku časa trajanja kreditne pogodbe ne hrani kopije sklenjene kreditne pogodbe ali pri prevzemu terjatve ves čas trajanja kreditne pogodbe in še štiri leta po preteku časa trajanja kreditne pogodbe ne hrani izvoda sklenjene kreditne pogodbe v skladu s šestim odstavkom 20. člena tega zakona;
20. ob sklenitvi kreditne pogodbe od potrošnika zahteva izdajo ali sprejem bianko menice ali čeka ali drugega plačilnega instrumenta, ki ima po svoji naravi podobne učinke v nasprotju z 21. členom tega zakona;
21. izračunava efektivno obrestno mero ali skupne stroške kredita v nasprotju z 22., 23., 51., in 52. členom tega zakona;
22. s kreditno pogodbo dogovorjena efektivna obrestna mera presega najvišjo dopustno efektivno obrestno mero v skladu s 24. členom tega zakona;
23. kreditni posrednik pri oglaševanju in v dokumentaciji, namenjeni potrošniku, ne navede obsega svojih pooblastil ali z dajalcem kredita nima sklenjene pogodbe o posredovanju

- ali potrošniku zaračuna plačilo storitev ali nadomestilo stroškov posredovanja v nasprotju s 25. členom tega zakona;
24. pri poslovanju ne izpolnjuje predpisanih pogojev za kreditne posrednike v skladu s 26., 53. in 54. členom tega zakona;
 25. kreditna pogodba vsebuje pogodbeno določilo, ki je v škodo potrošnika in v nasprotju s 27. členom tega zakona;
 26. se izogiba določbam tega zakona z načinom oblikovanja pogodb ali sklenitvijo več pogodb, ki z ekonomskega vidika sestavljajo celoto (prvi in drugi odstavek 28. člena);
 27. opravlja storitev potrošniškega kreditiranja v nasprotju z 29., 60. in 61. členom tega zakona;
 28. pri poslovanju ne izpolnjuje predpisanih kadrovskih, izobrazbenih, prostorskih, organizacijskih, tehničnih in drugih pogojev za dajanje kreditov v skladu s 30. členom tega zakona;
 29. ne zagotavlja ustrezne ravni znanja in usposobljenosti osebja v zvezi z opravljanjem storitev posredovanja potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino ali pomožnih storitev v skladu s 54. členom tega zakona;
 30. potrošniku brezplačno ne zagotavlja splošnih informacij o kreditni pogodbi za stanovanjsko nepremičnino v skladu s 35. členom tega zakona;
 31. ne zagotovi potrošniku ustreznih pojasnil k osnutku kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino in k morebitnim pomožnim storitvam v skladu s 37. členom tega zakona;
 32. pred začetkom opravljanja storitev posredovanja potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino potrošniku brezplačno ne zagotovi informacij v skladu s 38. členom tega zakona;
 33. pogojuje sklenitev kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino skupaj z drugimi pomožnimi storitvami v nasprotju s 39. členom tega zakona;
 34. ne določi, dokumentira in ne shrani postopkov in informacij, ki so podlaga za oceno kreditne sposobnosti potrošnika v skladu tretjim in četrtem odstavkom 40. člena tega zakona
 35. sklene kreditno pogodbo za stanovanjsko nepremičnino v nasprotju s petim odstavkom 40. člena tega zakona;
 36. če odpove ali spremeni kreditno pogodbo za stanovanjsko nepremičnino v škodo potrošnika v nasprotju s šestim odstavkom 40. člena tega zakona;
 37. pred sklenitvijo kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino, ki se zavaruje s hipoteko ali s stvarno pravico na stanovanjski nepremičnini, le-te ne oceni v skladu z mednarodnimi standardi ocenjevanja, ne hrani dokazil o strokovni usposobljenosti in neodvisnosti cenilca ali ne hrani evidence stanovanjskih nepremičnin v skladu z 42. členom tega zakona;
 38. izvaja osebno svetovanje v nasprotju s 43. členom tega zakona;
 39. kreditna pogodba za stanovanjsko nepremičnino ni sklenjena v obliki notarskega zapisa v skladu s 44. členom tega zakona;
 40. potrošniku ne zagotovi pretvorbe kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino v drugo valuto v skladu s prvim in drugim odstavkom 45. člena tega zakona;
 41. redno ne obvešča potrošnika o zvišanju preostalega zneska kredita, ki ga mora plačati potrošnik zaradi spremembe menjalnega tečaja, ki za več kot deset odstotkov odstopa od vrednosti v skladu s četrtem odstavkom 45. člena tega zakona;
 42. ne objavlja vrednosti indeksov ali referenčnih obrestnih mer na svoji spletni strani ali ne hrani evidence indeksov ali referenčnih obrestnih mer v skladu s 46. členom tega zakona;
 43. ne posreduje potrošniku na zahtevo posodobljenega amortizacijskega načrta odplačevanja kredita ali ne posreduje brezplačno posodobljenega amortizacijskega načrta odplačevanja kredita v skladu s prvim odstavkom 47. člena tega zakona;

44. zahteva plačilo preostalih plačil kredita pred njihovo zapadlostjo ali z enostransko izjavo razdre kreditno pogodbo za stanovanjsko nepremičnino v nasprotju z drugim odstavkom 50. člena tega zakona;
45. ne določi postopka za primer, ko potrošnik zamuja s plačili zapadlih obveznosti iz kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino in ga ne objavi na svoji spletni strani in v svojih poslovnih prostorih ter v ločenem dokumentu priloženem k obrazcu ESIS v skladu s tretjim odstavkom 50. člena tega zakona;
46. opravlja storitve posredovanja potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino v nasprotju s 55. členom tega zakona;
47. opravlja storitve posredovanja potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino v državi članici gostiteljici neposredno ali preko podružnice, ne da bi predhodno obvestil Banko Slovenije o nameri prvega opravljanja storitev posredovanja potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino neposredno ali preko podružnice v državi članici gostiteljici v skladu s 58. členom tega zakona;
48. kreditni posrednik s sedežem v drugi državi članici, opravlja storitev posredovanja potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino na ozemlju Republike Slovenije brez dovoljenja pristojnega organa matične države članice ali brez posredovanja obvestila pristojnemu organu matične države članice o nameri prvega opravljanja storitev posredovanja potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino na ozemlju Republike Slovenije v skladu s 58. členom tega zakona;
49. tržnemu inšpektorju ne predloži sklenjenih kreditnih pogodb v skladu s tretjim odstavkom 67. člena tega zakona.

(2) Z globo od 12.500 do 125.000 eurov se za prekršek iz 1. do 47. točke prejšnjega odstavka kaznuje dajalec kreditov, ki posluje na podlagi dovoljenja po zakonu, ki ureja bančništvo ali kreditni posrednik kreditne institucije, ki je pridobila dovoljenje za opravljanje bančnih in finančnih storitev v skladu z zakonom, ki ureja bančništvo.

(3) Z globo od 1.250 do 4.000 eurov se za prekršek kaznuje odgovorna oseba pravne osebe ali odgovorna oseba samostojnega podjetnika posameznika, če stori prekršek iz prvega odstavka tega člena.

(4) Z globo od 1.250 do 4.000 eurov se za prekršek kaznuje oseba, odgovorna za vodenje in pravilnost poslovnega procesa potrošniškega kreditiranja pravne osebe ali oseba, odgovorna za vodenje in pravilnost poslovnega procesa potrošniškega kreditiranja samostojnega podjetnika posameznika, če stori prekršek iz prvega odstavka tega člena.

(5) Z globo od 1.250 do 4.000 eurov se za prekršek kaznuje odgovorna oseba pravne osebe, ki posluje na podlagi dovoljenja po zakonu, ki ureja bančništvo, če stori prekršek iz 1. do 19. točke prvega odstavka tega člena.

(6) Če je narava storjenega prekrška iz prvega in drugega odstavka tega člena posebno huda zaradi višine povzročene škode oziroma višine protipravno pridobljene premoženjske koristi ali zaradi storilčevega naklepa oziroma njegovega namena koristoljubnosti, se pravna oseba, samostojni podjetnik posameznik in posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost, kaznuje z globo od 37.500 do 150.000 eurov, odgovorna oseba pravne osebe ali odgovorna oseba samostojnega podjetnika posameznika iz tretjega in četrtega odstavka tega člena pa z globo od 3.750 do 10.000 eurov.

(7) Z globo od 12.500 do 125.000 eurov se za prekršek kaznuje kreditni posrednik s sedežem v drugi državi članici, če opravlja storitev posredovanja potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino na ozemlju Republike Slovenije brez dovoljenja pristojnega organa matične države članice ali ni posredoval obvestila pristojnemu organu matične države

članice o nameri opravljanja storitev posredovanja potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino na ozemlju Republike Slovenije (58. člen).

75. člen

(1) Z globo od 1.250 do 4.000 eurov se za prekršek kaznuje dajalec kreditov, ki je pravna oseba, samostojni podjetnik posameznik in posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost, če:

1. v nasprotju s tem zakonom ne upošteva pravil ravnanja z nalepkami in pravil vračila nalepk (31. člen);
2. ne poroča o sklenjenih pogodbah in dogovorjeni efektivni obrestni meri z vsebino, v roku in na način iz 72. člena tega zakona.

(2) Z globo 400 eurov se za prekršek kaznuje odgovorna oseba pravne osebe ali odgovorna oseba samostojnega podjetnika posameznika, če stori prekršek iz prejšnjega odstavka.

76. člen

(objava izrečenih sankcij)

(1) Brez poseganja v določbe tega zakona, ki urejajo obveznost varovanja zaupnih informacij, pridobljenih pri nadzoru, lahko Banka Slovenije na svoji spletni strani javno objavi izrečene sankcije v zvezi s kreditno pogodbo za stanovanjsko nepremičnino, v skladu z zakonom, ki ureja bančništvo.

(2) Ne glede na prejšnji odstavek Banka Slovenije ne sme razkriti izdanih pravnomočnih odločb v zvezi s kreditno pogodbo za stanovanjsko nepremičnino, če bi takšno razkritje resno ogrozilo finančni sistem Republike Slovenije ali bi udeležnim strankam povzročilo nesorazmerno škodo.

III. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

77. člen

(razveljavitev predpisov in uporaba zakona)

(1) Z dnem uveljavitve tega zakona preneha veljati Zakon o potrošniških kreditih (Uradni list RS, št. 59/10, 77/11 in 30/13).

(2) Ta zakon se ne uporablja za kreditne pogodbe, sklenjene pred dnem uveljavitve tega zakona.

(3) Kreditni posrednik, ki je opravljal storitev posredovanja potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino pred uveljavitvijo tega zakona, mora pridobiti dovoljenje v skladu s 55. členom tega zakona najkasneje do 21. marca 2017.

(4) Dajalec kredita in kreditni posrednik morata zagotoviti, da ima njuno osebje ustrezno raven znanja in usposobljenosti v skladu s 54. in 61. členom tega zakona, najkasneje do 21. marca 2017.

(5) Osebje dajalca kredita in kreditnega posrednika, ki ima na dan uveljavitve tega zakona najmanj 3 leta delovnih izkušenj v zvezi s sestavljanjem, ponujanjem, odobritvijo ali posredovanjem potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino ali pomožnih storitev

oziroma pri izvajanju kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino, mora opraviti izobraževalni program iz 54. člena tega zakona v roku treh let od uveljavitve tega zakona.

78. člen
(izdaja podzakonskih predpisov)

Minister, pristojen za gospodarstvo, izda podzakonske akte iz 6., 26., 30., 31. in 36. člena tega zakona v treh mesecih po uveljavitvi tega zakona.

79. člen
(rok za vzpostavitev registra)

Banka Slovenije vzpostavi register v skladu s 56. členom tega zakona v treh mesecih po uveljavitvi tega zakona.

81. člen
(rok za določitev izobraževalnega programa za osebje)

Združenje Bank Slovenije predpiše vsebino in način opravljanja izobraževalnega programa v skladu s 54. členom v šestih mesecih po uveljavitvi tega zakona.

81. člen
(začetek veljavnosti)

Ta zakon začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

OBRAZLOŽITVE

K 1. členu

Predlagan člen določa predmet tega zakona, to so kreditne pogodbe, sklenjene med potrošnikom kot jemalcem kredita in dajalcem kredita. Kredit se daje pod pogoji in za namen, ki ga določa ta zakon. Zakon ureja pravna razmerja med dajalcem kredita in jemalcem kredita, ki sklenejo potrošniške kreditne pogodbe. S tem zakonom se v pravni red Republike Slovenije prenašajo tri direktive: Direktiva 2008/48/ES Evropskega parlamenta in Sveta z dne 23. aprila 2008 o potrošniških kreditnih pogodbah in razveljavitvi Direktive Sveta 87/102/EGS (UL L št. 133 z dne 22. 5. 2008, str. 66), Direktiva Komisije 2011/90/EU z dne 14. novembra 2011 o spremembi dela II Priloge I k Direktivi 2008/48/ES Evropskega parlamenta in Sveta, ki določa dodatne predpostavke za izračun letne efektivne obrestne mere (UL L št. 296, z dne 15. 11. 2011, str. 35) in Direktiva 2014/17/EU Evropskega parlamenta in Sveta z dne 4. februarja 2014 o potrošniških kreditnih pogodbah za stanovanjske nepremičnine in spremembi direktiv 2008/48/ES in 2013/36/EU ter Uredbe (EU) št. 1093/2010 (UL L št. 60, z dne 28.02.2014, str. 34).

Prvi dve direktivi sta že z veljavnim Zakonom o potrošniških kreditih (Uradni list RS, št. 59/10, 77/11 in 30/13, v nadaljnjem besedilu: ZPotK-1) preneseni v pravni red Republike Slovenije, Direktiva 2014/17/EU pa se prenaša na novo s predlaganim zakonom. Namen Direktive 2014/17/EU pa je doseči optimalno poenotenje zakonodaje Evropske Skupnosti o potrošniških kreditih za stanovanjsko nepremičnino zaradi odpravljanja ovir za čezmejno kreditiranje potrošnikov ob hkratnem zagotavljanju visoke ravni varstva potrošnikov v posameznih državah članicah.

K 2. členu

Člen opredeljuje pojme, ki se uporabljajo v predlaganem zakonu. Glede na veljavni ZPotK-1 nov predlagani zakon uvaja več novih pojmov in natančneje opredeljuje nekatere stare pojme zaradi sprememb, ki jih uvaja Direktiva 2014/17/EU. Zaradi pravne varnosti in notranje normativne skladnosti pravnega reda Republike Slovenije nekatere temeljne opredelitve pojmov in konceptov, kot so »potrošnik«, »dajalec kreditov«, »trajni nosilec podatkov«, »skupni znesek, ki ga mora plačati potrošnik«, »kreditna obrestna mera« itd. ostajajo glede na ZPotK-1, s katerim je bila prenesena Direktiva 2008/48/ES, nespremenjeni, tako, da se enaka terminologija nanaša na enake stvari, ne glede ali gre za potrošniško kreditno pogodbo ali kreditno pogodbo za stanovanjsko nepremičnino.

Opredelitev »**dajalca kredita**« (1. točka) ostaja enaka, kot je v veljavnem ZPotK-1, v skladu s katerim je dajalec kredita fizična ali pravna oseba, ki da ali obljubi, da bo dala kredit potrošniku v okviru svoje dejavnosti. Tudi opredelitev »**potrošnika**« ostaja nespremenjena glede na veljavni ZPotK-1, ki določa, da je potrošnik fizična oseba, ki deluje za namene izven svoje poklicne ali pridobitne dejavnosti.

Opredelitev »**potrošniška kreditna pogodba**«, vključuje vse vrste kreditnih pogodb (vključno s kreditno pogodbo za stanovanjsko nepremičnino) s katerimi dajalec kredita da ali obljubi, da bo dal potrošniku kredit v različnih oblikah, kot na primer odloženo plačilo ali drug finančni dogovor, ki ima z ekonomskega vidika enak namen kot kredit, kot je na primer lizinska pogodba za potrošne dobrine itd.

Ohranja se opredelitev iz ZPotk-1 glede »**odprte kreditne pogodbe**«, »**povezane kreditne pogodbe**«. Ravno tako se ohranja pojem »**kreditne pogodbe z dovoljeno možnostjo**«.

prekoračitve«, ki pomeni posebno obliko kreditne pogodbe – limite, ki se odobravajo potrošnikom na plačilnih računih. To ni tipična vrsta potrošniške pogodbe, saj pogodba praviloma določa samo okvirni limit, ki ga lahko potrošnik črpa v zelenem obsegu. Pri tem obstaja med pogodbenima strankama poseben dogovor o kreditu. Na drugi strani imamo pojem »**molče dovoljene prekoračitve**«. Bistvena razlika med dovoljeno in molče dovoljeno prekoračitvijo je v času sklenitve kreditne pogodbe. Pri dovoljeni prekoračitvi je kreditna pogodba sklenjena, še preden potrošnik začne črpati določen zneska, pri molče dovoljeni prekoračitvi pa šele v trenutku črpanja kredita.

Zaradi znatnih tveganj z najemanjem kreditov v tuji valuti je na novo opredeljen tudi »**kredit v tuji valuti**«. Šteje se, da je kredit v tuji valuti, kadar je a) denominiran v drugi valuti, kot potrošnik prejema dohodek oz. ima sredstva, s katerimi odplačuje kredit ali b) denominiran v valuti državi, v kateri potrošnik nima prebivališča.

Na novo uvaja opredelitev »**kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino**«. Za razliko od opredelitve v veljavnem ZPotK-1, v katerem je tovrstna pogodba opredeljena kot »potrošniška hipotekarna kreditna pogodba«, je v novi opredelitvi poudarjeno, da so tovrstni krediti namenjeni nakupu stanovanjskih nepremičnin, ne pa tudi poslovnih. Opredelitev sledi cilju Direktive 2014/17/EU, ki je prav v regulaciji stanovanjskih kreditov. Krediti za nakup stanovanjske nepremičnine so praviloma povezani z visokimi zneski kredita, kar povečuje tveganja za potrošnika. Ker je potrošnik vsaka fizična oseba ne glede na svoj status, premoženjske razmere in ne nazadnje tudi ne glede na poznavanje določb in predpisov, ki varujejo potrošnike, in nastopa v pravnem prometu za namene zunaj svoje poklicne ali pridobitne dejavnosti, ga je treba kot šibkejšo pogodbeno stranko še posebej zaščititi. Kot kreditna pogodba za stanovanjsko nepremičnino je opredeljena potrošniška kreditna pogodba v obliki odloga plačila, posojila ali drugega podobnega finančnega dogovora, s katero dajalec kredita potrošniku da ali obljubi, da mu bo da kredit ali posojilo, katerega vračilo je zavarovano s hipoteko ali s stvarno pravico na stanovanjski nepremičnini ali katere namen je pridobiti ali obdržati lastninsko pravico na zemljišču ali na obstoječi ali načrtovani zgradbi. Pojem kreditna pogodba za stanovanjsko nepremičnino tako ne določa kumulativnega pogoja ampak opsijskega, kar pomeni, da kot kreditna pogodba za stanovanjsko nepremičnino je lahko razumljena tudi kreditna pogodba, katera ni nujno zavarovana s hipoteko ali s stvarno pravico na stanovanjski nepremičnini, ampak katere namen je pridobiti ali obdržati lastninsko pravico na zemljišču ali na obstoječi ali načrtovani zgradbi. V slednjem primeru je pomemben namen te kreditne pogodbe, katera je lahko zavarovana tudi z drugim finančnim instrumentom. Kot zavarovanje za kreditno pogodbo za stanovanjsko nepremičnino se najpogosteje uporablja hipoteka, ki predstavlja zastavno pravico na nepremičnini in zavarovanje, ki ga da potrošnik kot jemalec kredita, če kredita oziroma svojega dolga ne bo mogel poplačati. Hipoteka je torej zakonito pravno sredstvo zavarovanja terjatve upnika.

Nova je tudi opredelitev »**kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnin s soudeležbo pri naložbi**«. Gre za specializiran kreditni produkt, ki vključuje sprostitev lastniškega kapitala v obliki stanovanjske nepremičnine v likvidna sredstva za namen pokojnine, lastniku nepremičnine pa omogočajo uporabo nepremičnine. Obstajata dva modela sprostitve lastniškega kapitala (equity release products), t.i. kreditni in prodajni model. Kreditni model je znan tudi pod imenom »obrnjena hipoteka« ali »doživljenjska hipoteka«, ki zagotavlja kredit potrošniku, ki ga sčasoma poplača iz prihodnje prodaje stanovanjske nepremičnine. »Prodajni model« pa je znan tudi pod imenom »rentna prodaja«, ki vključuje takojšnjo delno ali celotno prodajo nepremičnine in zagotavlja potrošniku pravico do bivanja v nepremičnini in koriščenje kupnine za pokojnino. Za ta specializiran produkt je torej značilno: 1) da gre za finančno storitev, 2) da zagotavlja likvidna sredstva za prihodnost, 3) da obstaja močno upravičenje do služnosti oz. uporabe stanovanjske nepremičnine za bivanje, 4) da se sredstva pridobivajo samo iz naslova prodaje stanovanjske nepremičnine za namen

pokojnine. Plačila, ki jih prejema potrošnik, v obliki pavšalnega zneska, mesečnih plačil ali drugih oblik plačila, so zavarovana s hipoteko na stanovanjski nepremičnini ali generirajo iz neposredne prodaje nepremičnine. Pri »kreditnem modelu« se kredit poplača iz naslova prodane stanovanjske nepremičnine ob smrti potrošnika ali ko se stanovanjska nepremičnina izprazni v pogodbeno določenem času. Tovrstne kreditne pogodbe se na našem trgu vsaj za zdaj ne ponujajo, obstajajo pa zlasti v Veliki Britaniji, Španiji, Finski, z visokim deležem lastništva stanovanjskih nepremičnin. Ker gre kreditni produkt, pri katerem dajalec kredita plačuje potrošniku in ne obratno, v zameno za kupnino iz prihodnje prodaje stanovanjske nepremičnine, so nekatere določbe predlaganega zakona neustrezne (npr. ocena kreditne sposobnosti, ki v primeru tovrstnih kreditnih pogodb ni relevantna, zahtevale pa bi tudi drugačne predhodne informacije za potrošnika), zaradi česar se predlaga omejena uporaba zakona. Tovrstne kreditne pogodbe imajo lahko tveganja tako za potrošnika, kot tudi za ponudnika. Tveganje za ponudnika je življenjska doba prebivalstva, ki se statistično podaljšuje in zaradi česar nekateri ponudniki sklepanje takšnih kreditnih pogodb pogojujejo z določeno starostjo potrošnika (od 60 do 70 let), padec cen stanovanjskih nepremičnin in negotovost glede vzdrževanja stanovanjske nepremičnine. Na drugi strani prinaša sklepanje tovrstnih pogodb tudi potencialno tveganje za potrošnika, kot je npr. insolventnost ponudnika, inflacija, ki lahko zmanjša vrednost plačil, ki jih prejme od ponudnika.

Na novo se uvajajo tudi opredelitve nekaterih drugih vrst kreditnih pogodb kot je »**premostitveni kredit**«, katerega namen je zagotoviti začasno financiranje med prodajo ene stanovanjske nepremičnine in nakupom druge, ki bodisi nima fiksne odplačilne dobe ali pa ga je treba odplačati v 12 mesecih. Na novo se opredeljuje »**pogojna obveznost ali jamstvo**«, ki je kredit, ki služi kot jamstvo za drug ločen, a pomožen posel in pri katerem se iz glavnice, zavarovane s hipoteko ali s pravico na stanovanjski nepremičnini, črpa samo v primeru okoliščine ali okoliščin, navedenih v kreditni pogodbi za stanovanjsko nepremičnino.

Za lažje razumevanje kreditnih pogodb za stanovanjsko nepremičnino se nadalje opredeljuje tudi pojem »**stanovanjska nepremičnina**«, ki je opredeljena kot zemljišče, stavba ali posamezni deli stavb v etažni lastnini, ki so namenjeni za bivanje: zemljišče na območju, predvidenem za pozidavo, stanovanje, stanovanjska hiša, garaža in počitniška hiša.

Na novo se opredeljuje »**pomožna storitev**«, ki je storitev, ki se ponudi potrošniku v povezavi s kreditno pogodbo, kot npr. ustrezno zavarovanje.

Ohranja se opredelitev »**kreditnega posrednika**«. Kot »kreditni posredniki« se štejejo fizične in pravne osebe, ki pri svoji dejavnosti potrošnikom predstavljajo ali ponujajo kreditne pogodbe, jim svetujejo in pomagajo pri pripravljanju kreditne pogodbe, lahko pa jih v imenu dajalca kredita z njimi tudi sklepajo, kar pomeni, da ima kreditni posrednik tudi zastopniško funkcijo. Organizacije, ki dovolijo, da se njihova identiteta uporabi pri promociji kreditnih izdelkov, kot so kreditne kartice, se ne štejejo za kreditne posrednike. Prav tako se nevladne potrošniške organizacije, ki izvajajo finančno svetovanje ne štejejo kot kreditni posredniki. Ohranja se tudi opredelitev »**kreditnih posrednikov v pomožni funkciji**«, s katerimi so mišljeni predvsem trgovci, katerih glavna dejavnost je prodaja blaga in storitev, posredovanje kreditov pa je namenjeno zlasti financiranju lastnega blaga ali storitev.

Nova pa je opredelitev »**povezanega kreditnega posrednika**«, katerega vloga je omejena zgolj na posredovanje pri najemanju kreditov za nakup stanovanjske nepremičnine in lahko deluje za samo enega dajalca, eno in več skupin dajalcev kreditov.

Pojem »**skupina**« je opredeljen kot skupina dajalcev kredita, ki sestavljajo konsolidirane računovodske izkaze v skladu z zakonom, ki ureja gospodarske družbe.

»**Kreditna institucija**« je v skladu z zakonom, ki ureja bančništvo opredeljena kot banka ali hranilnica.

Na novo se opredeljuje »**osebje**«, predvsem zaradi lažjega razumevanja za katero osebje se zahteva ustrezna raven in usposobljenost v zvezi s kreditno pogodbo za stanovanjsko nepremičnino in oblikovanje ustrezne politike prejemkov tako dajalca kredita kot kreditnega posrednika.

Pojem »**efektivne obrestne mere** (v nadaljnjem besedilu: EOM)« se vsebinsko ne razlikuje od opredelitve v veljavnem ZPotK-1. Dopolnitev opredelitve je razlagalne narave in povzeta po Direktivi 2014/17/EU. Opredelitev EOM vsebuje sklicevanje na 22. člen predlaganega zakona, ki natančneje določa, kateri stroški spadajo v »**skupne stroške kredita za potrošnika**«, ki so osnova za izračun EOM (obresti, provizije, davki, pristojbine za kreditne posrednike, stroški cenitve nepremičnine in vse druge pristojbine, ki jih mora potrošnik plačati v zvezi s kreditno pogodbo, razen notarskih stroškov). Besedno zvezo »ki so dajalcu kredita znani« v 14. točki je treba razlagati v smislu načela poklicne skrbnosti, ki zavezuje dajalce kreditov.

Opredelitev »**fiksne obrestne mere**« se dopolnjuje zaradi jasnejše opredelitve z vsebino, da je fiksna obrestna mera na letni osnovi enaka sedANJI vrednosti vseh prihodnjih ali obstoječih obveznosti (črpanj, plačil, stroškov), o katerih sta se dogovorila dajalec kredita in potrošnik. Pomembno je, da se referenčna obrestna mera ne šteje za fiksno obrestno mero. Ohranja se opredelitev »**skupni znesek kredita, ki ga mora plačati potrošnik**«, »**kreditna obrestna mera**«, »**skupni znesek kredita**«, »**trajni nosilec podatkov**«.

Predlagane določbe ohranjajo tudi druge pojme, ki jih vsebuje veljavni ZPotK-1. To so stroški, ki se vključujejo v t. i. »**skupne stroške kredita za potrošnika**«, ki ne pomenijo pozitivne in izključne liste vseh stroškovnih sestavin kredita.

Predlagani zakon na novo ureja tudi čezmejno sodelovanje pristojnih organov držav članic v zvezi s posredovanjem potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino (kreditnih posrednikov). Tako se določa katera je na splošno »**država članica**«, katera je »**matična država članica**« in katera je »**država članica gostiteljica**«. Takšna opredelitev je predvsem pomembna z vidika nadzora in sprejemanja ukrepov nadzora v primeru ugotovljenih kršitev ter izmenjave podatkov med pristojnimi organi držav članic.

Pomembni sta tudi opredelitvi dveh novih pojmov, in sicer »**vezane prodaje**« in »**paketne prodaje**«. V obeh primerih gre za prodajo kredita za stanovanjsko nepremičnino skupaj z drugim finančnim produktom ali storitvijo, le da pri vezani prodaji kredita za stanovanjsko nepremičnino ni mogoče najeti brez ponujenega finančnega produkta ali storitve, medtem ko je ta pri paketni prodaji na voljo tudi posebej.

K 3. členu

Predlagani člen določa izjeme, za katere zakon ne velja, torej vse vrste kreditnih pogodb, za katere se zakon ne uporablja. Ohranja vse obstoječe omejitve za vse tiste kreditne pogodbe, ki se štejejo za izjeme po veljavnem ZPotK-1, večino pa jih vsebuje tudi Direktiva 2014/17/EU, ki se prenaša s predlaganim zakonom. Kot izjema se ohranjajo finančni najemi in najemne pogodbe, pri katerih na koncu ni predvideno, da bo predmet pogodbe kupil najemjemalec in bo nanj prešla lastninska pravica; kreditne pogodbe, pri katerih so krediti dani brez plačila obresti ali katerih koli drugih stroškov, pri čemer je treba besedilo »brez obresti in kakršnih koli drugih stroškov« razlagati omejevalno, in sicer da se omejitev uporablja samo, če potrošniku ni treba plačati nobenih obresti in nobenih stroškov ne dajalcu

kredita ne tretjim osebam, razen stroškov, ki so neposredno povezani z zavarovanjem kredita za stanovanjsko nepremičnino. Kot izjema se ohranjajo tudi kreditne pogodbe z odlogom plačila (na primer plačilne ali kreditne kartice) pod pogoji, da mora potrošnik kredit odplačati v treh mesecih in da se plačajo stroški, ki ne presegajo 0,1 % skupnega zneska kredita oziroma ne znašajo več kot 10 evrov, ki pomeni absolutno mejo. Po Direktivi 2008/48/ES gre v tem primeru za kreditne pogodbe z »zanemarljivimi stroški«. Te za potrošnika načeloma ne pomenijo velikega tveganja, zato jih ni treba urejati, pri čemer je pomembno, da se v znesek 10 evrov lahko vštevajo tudi stroški, ki bremenijo potrošnika samo pod določenimi pogoji, npr. zamudne obresti. Če je torej že pri sami sklenitvi pogodbe očitno, da potrošnik kredita ne bo odplačal v treh mesecih in lahko dajalec kredita uveljavi nadpovprečno visoke zamudne obresti, ne gre za kreditno pogodbo v smislu 3. točke.

Kot izjema od uporabe zakona se ohranjajo tudi pogodbe o trajnem opravljanju storitev ali dobavi blaga enake vrste (na primer mesečno plačevanje stroškov energije, vode, zavarovalne pogodbe itd.), saj gre za drugačne pogodbe, ki se razlikujejo predvsem po načinu in izvajanju plačil.

Izjema so še naprej kreditne pogodbe o brezplačnem odlogu plačila obstoječega dolga z dopolnitvijo, v kolikor niso zavarovane s hipoteko ali s stvarno pravico na stanovanjski nepremičnini, kar se usklajuje z zahtevo Direktive 2014/17/EU. Kot izjema so še vedno kreditne pogodbe z dovoljeno možnostjo prekoračitve stanja na plačilnem računu, pri katerih morajo biti krediti odplačani v zelo kratkem roku (1 mesec). Teh sicer v Republiki Sloveniji skoraj ni. Izjema velja še vedno tudi za kreditne pogodbe, s katerimi delodajalec dodeli kredit zaposlenim brezobrestno ali z EOM, ki je nižja od povprečne obrestne mere, ki jo za tak kredit uporabljajo banke in hranilnice za potrošniške kredite po zakonu, ki ureja bančništvo, objavlja pa jih Banka Slovenije dvakrat letno v Uradnem listu RS, vendar zgolj kadar dajanje kreditov pomeni sekundarno dejavnost dajalca kredita. Določba torej ne velja za banke in kreditne institucije, katerih glavna dejavnost je dajanje kreditov. Razlog za predlagano izjemo je, da delodajalci tako pomagajo zaposlenim in se zato ne obravnavajo kot dajalci kreditov v skladu s predlaganim zakonom. Izjema so kreditne pogodbe, ki jih potrošniki sklepajo z investicijskimi podjetji, katerih poslovanje določata zakon, ki ureja trg finančnih instrumentov in zakon, ki ureja bančništvo in vsebujeta posebna pravila za varovanje potrošnika. Če investicijsko podjetje deluje zgolj kot dajalec kredita, ne da bi bilo vključeno pri investicijskem poslu, se za tako kreditno pogodbo uporablja ta zakon. Izjema velja tudi za kreditne pogodbe za kredite, ki so odobreni omejenemu krogu potrošnikov in niso na voljo širši javnosti. Za tovrstne kredite velja več pogojev, in sicer da se odobrijo na podlagi zakona v javnem interesu in da se tako kot krediti, ki jih daje delodajalec zaposlenim, dajejo brez obresti ali po nižjih efektivnih obrestnih merah, kot jih za potrošniške kredite uporabljajo banke in hranilnice.

Kot izjema od uporabe zakona so navedene kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino s soudeležbo pri naložbi, pri katerih dajalec kredita prispeva pavšalni znesek, redna plačila ali druge oblike izplačila kredita v zameno za znesek, ki izhaja iz prihodnje prodaje stanovanjske nepremičnine, ali za pravico na stanovanjski nepremičnini in pri kateri dajalec kredita ne zahteva vračila kredita v celoti, dokler ne nastopi smrt potrošnika, razen če potrošnik krši pogodbene obveznosti, kar dajalcu kredita omogoča, da odstopi od kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino.

K 4. členu

Predlagan člen je povzet po veljavnem 4. členu ZPotK-1 in določa posebne vrste kreditnih pogodb, za katera se zakon samo delno uporablja oziroma zanje veljajo samo nekateri členi. Tak t. i. »blažji režim« je utemeljen glede na posebno naravo teh pogodb (kreditnih pogodb z

dovoljeno možnostjo prekoračitve stanja na plačilnem računu, molče dovoljene prekoračitve stanja na plačilnem računu, pogodba o načinu odloga plačil ali spremenjeni dinamiki odplačil (reprogramiranje kredita). Kot nov »blažji režim« je določen tudi za kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino za posojila omejenemu krogu potrošnikov, s katerimi dajalec kredita izpolnjuje zakonske obveznosti splošnega pomena, in se dodeljujejo brez obresti ali po nižjih povprečnih EOM, kot jih ponujajo kreditne institucije ter za nove kreditne pogodbe s za stanovanjsko nepremičnino s soudeležbo pri naložbi.

K 5. členu

Izhodišče predlaganih določb je v Zakonu o varstvu potrošnikov pred nepoštenimi poslovnimi praksami (Uradni list RS, št. 53/07), ki na splošno prepoveduje nepoštene poslovne prakse, med katerimi je tudi zavajajoče ali agresivno oglaševanje. ZVPNPP kot *lex generalis* na posebnih področjih, kot so potrošniški krediti, zaradi varstva potrošnikov dopušča posebne zahteve pri oglaševanju.

Glede na veljavni ZPotK-1 se v prvem odstavku tega člena kot previdnostni ukrep za potrošnika, ki se s pomočjo oglasov prvič seznani s pogoji kreditne ponudbe dodaja splošna določba, ki dajalcu kreditu prepoveduje vzbujanje napačnih pričakovanj v glede razpoložljivosti in stroškov kredita pri potrošniku.

Drugi odstavek tega člena določa standardne informacije, ki jih morajo vsebovati oglaševalska sporočila, pri čemer se natančno določata njihova vsebina in oblika. Namen je zlasti onemogočiti zavajanja potrošnikov in njihovo vabljenje k sklenitvi pogodb, ki bi temeljilo na nepopolnih podatkih, iztrganih iz konteksta. Potrošnik naj ima že pred sklenitvijo pogodbe, torej pri pregledovanju trga kreditov, možnost primerjati verodostojne informacije in podatke. Navedba standardnih informacij je zato ključna za primerjavo različnih ponudb, zato morajo biti te predstavljene jasno, jedrnato in pregledno. Določba je v celoti povzeta po veljavnem ZPotK-1.

Tretji odstavek določa, da morajo biti standardne informacije prikazane s pomočjo reprezentativnega primera. Tudi to določbo veljavni ZPotK-1 že vsebuje, se pa na novo dajalcem kreditov nalaga obveznost, da pri reprezentativnem primeru upoštevajo merilo, po katerem je na podlagi oglaševane EOM ali nižje EOM od oglaševane sklenjenih več kot polovica posameznih vrst kreditnih pogodb, glede na ročnost in znesek kredita. Zahteva po sprejetju meril za določitev reprezentativnega primera je posledica zahteve Direktive 2014/17/EU.

Četrty odstavek povzema obstoječo določbo veljavnega ZPotK-1, ki zahteva, da oglaševalska sporočila skupaj z EOM navajajo tudi podatek o sklenitvi pomožne pogodbe, če je ta obvezna za sklenitev kreditne pogodbe. Za podatke, ki so povezani z EOM ali skupnim zneskom kredita, ki ga mora plačati potrošnik, se predlagajo tudi zahteve glede velikosti in poudarjenosti črk.

Peti odstavek ureja obveznost navedbe obvezne sklenitve pogodbe o pomožni storitvi, kadar sklenitev pogodbe o pomožni storitvi obvezna. Takšna pogodba o pomožni storitvi je zlasti o zavarovanju, članstvu in drugi pogodbi, sklenjeni z dajalcem kredita ali drugim podjetjem, kot ga opredeljuje zakon, ki ureja varstvo potrošnikov. Ker stroškov pomožne ni mogoče določiti vnaprej, se pri oglaševanju jasno, razumljivo in poudarjeno poleg navedbe efektivne obrestne mere opozori tudi na obveznost sklenitve take pogodbe.

K 6. členu

Cilj predlaganega člena, ki v celoti povzema veljavno določbo ZPotK-1, je zagotoviti preudarno odločanje potrošnikov pri najemanju potrošniških kreditov.

Dajalec kredita in kreditni posrednik morata pri ponujanju kredita že pred sklenitvijo kreditne pogodbe potrošniku brezplačno zagotoviti informacije, ki mu omogočajo, da v skladu s svojimi premoženjskimi razmerami in namenom kreditne pogodbe oceni, ali je sklenitev kreditne pogodbe zanj koristna. Predhodne informacije so za potrošnika pripomoček pri odločitvi, ali bo kreditno pogodbo sklenil ali ne, kar je mogoče le, če so predhodne informacije posredovane potrošniku, še preden je zavezan k izpolnjevanju kreditne pogodbe, torej v primeru, da je bila dana ponudba za kredit, še preden potrošnik sprejme ponudbo.

Določa se tudi uporaba obrazcev v skladu z Direktivo 2008/48/ES. V praksi gre za dva standardna evropska obrazca: splošnega, katerega uporaba je obvezna, in posebnega za kreditne pogodbe z omejeno uporabo zakona (4. člen) s t. i. »lažjim režimom«, katerega uporaba ni obvezna. Informacije morajo potrošniku omogočati primerjavo različnih ponudb, vključno s čezmejnimi (ko ima dajalec kredita sedež v državi članici, ki ni država potrošnikovega stalnega prebivališča), zaradi česar so predpisani enotni evropski obrazci. Uporabo obrazca ESIS za kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino pa določa 36. člen tega zakona.

Tretji odstavek določa dodatno opozorilno dolžnost dajalca kredita za kreditne pogodbe s povečano možnostjo tveganja za potrošnika. To so kreditne pogodbe, pri katerih plačila, ki jih opravi potrošnik, ne sprožijo takojšnjega ustreznega odplačila skupnega zneska kredita in pri katerih gre za naložbe, kot je na primer nakup vrednostnih papirjev (kot ena od možnosti dogovorjenega plemenitenja sredstev). Pri tem je šele morebitni donos od vrednostnih papirjev namenjen za odplačevanje kredita in obresti. Ker že ob sklenitvi kreditne pogodbe obstaja tveganje, da končni donos ne bo zadosten za poplačilo skupnega zneska kredita, mora dajalec kredita poleg predhodnih informacij iz predlaganega tretjega odstavka tega člena potrošnika opozoriti na vsa tveganja, ki jih take kreditne pogodbe lahko povzročijo.

Četrty odstavek določa primer, ko se kreditna pogodba sklepa na zahtevo potrošnika s pomočjo sredstva za sporazumevanje na daljavo. V tem primeru mora dajalec kredita izpolniti obveznost predložitve predhodnih informacij do potrošnika takoj po sklenitvi kreditne pogodbe.

Peti odstavek določa dodatno obveznost dajalcev kreditov, da potrošniku pred sklenitvijo kreditne pogodbe zagotovijo poleg predhodnih informacij tudi osnutek kreditne pogodbe pisno ali na drugem trajnem nosilcu. Tega dajalcu kredita ni treba storiti, če v trenutku te potrošnikove zahteve z njim ni pripravljen skleniti kreditne pogodbe.

K 7. členu

Predlagani člen ureja izjemo od obveznosti zagotavljanja predhodnih informacij potrošniku za kreditne posrednike v pomožni funkciji. Šteje se, da ponudnik nastopa kot kreditni posrednik v pomožni funkciji, kadar njegova dejavnost kreditnega posredništva ni njegova glavna dejavnost. V takih primerih je dajalec kredita tisti, ki mora namesto kreditnega posrednika potrošniku zagotoviti predpisane predhodne informacije.

K 8. členu

Prvi odstavek določa, da se dajalec kredita ne sme spuščati v kreditno razmerje s potrošnikom brez predhodne ocene kreditne sposobnosti potrošnika. Pojem ocene kreditne sposobnosti potrošnika je treba razlagati v korist zmanjševanja tveganja za potrošnika in se nekoliko razlikuje od pojmovanja kreditne sposobnosti potrošnika v drugi zakonodaji Skupnosti, kot na primer v Direktivi 2006/48/ES o kapitalski ustreznosti. V tej direktivi je poudarek na oceni stopnje verjetnosti, ali bo potrošnik v celoti in v roku vrnil kredit, gre torej za obvladovanje tveganja dajalca kredita. V predlagani določbi gre za oceno kreditne sposobnosti potrošnika zaradi preprečevanja neodgovornega dajanja kreditov, torej zaradi samega varstva potrošnika. Zaradi tega mora dajalec kredita imeti pred očmi predvsem poseben finančni položaj potrošnika oziroma vprašanje, ali bo potrošnik sposoben vračati kredit v skladu s kreditno pogodbo.

Dajalec kredita oceni kreditno sposobnost na dva načina: prvič, na podlagi informacij, ki mu jih predloži potrošnik o svojih prejemkih, in premoženjskem stanju ter po novem tudi o izdatkih, in drugič, s poizvedbo v zbirkah osebnih podatkov, ki jih zakonito vodijo upravljavci zbirk osebnih podatkov, kadar presodi, da za oceno kreditne sposobnosti potrošnika potrebuje tudi podatek o njegovi zadolženosti. Tretji odstavek vsebuje tudi sklic na Zakon o bančništvu (Uradni list RS, št. 25/15, v nadaljnjem besedilu: ZBan-2) in Zakon o varstvu osebnih podatkov (Uradni list RS, št. 86/04, v nadaljnjem besedilu: ZVOP-1), ki dajalcem kreditov omogočata dostop do zbirk osebnih podatkov, pri čemer je mišljen sistem izmenjave informacij o boniteti strank (v nadaljnjem besedilu: SISBON), ki ga upravlja Kreditni biro SISBON d.o.o, ki je v stoddstotni lasti bank. Banke, hranilnice in druge pravne osebe (večji lizingodajalci in izdajatelji plačilnih kartic z odloženim plačilom), ki v skladu z ZBan-2 posredujejo podatke v SISBON, so hkrati uporabnice in upravjalke zbirk osebnih podatkov svojih komitentov, potrošnikov v SISBON. Svoje podatke v SISBON vzdržujejo in nadzirajo ter odgovarjajo komitentom - potrošnikom in tretjim osebam za njihovo pravilnost in ažurnost ter izvajanje varstva v skladu z ZVOP-1 in Zban-2. Dajalec kredit mora predhodno obvestiti potrošnika o poizvedbi v zbirki osebnih podatkov v skladu Zakonom o varstvu osebnih podatkov.

Tako Direktiva 2008/48/ES kot tudi Direktiva 2004/17/EU določata, da mora dajalec kredita pred vsako odobritvijo večjega zvišanja kredita ponovno oceniti kreditno sposobnost potrošnika. Zaradi zagotavljanja pravne varnosti dajalcev kreditov in učinkovitega nadzora na trgu se splošna določba obeh direktiv konkretizira. Za večje zvišanje skupnega zneska kredita se šteje zvišanje za več kot petino prvotnega odobrenega zneska.

K 9. členu

Predlagani člen se navezuje na predhodni 8. člen tega zakona. Prvi in drugi odstavek urejata pravila dostopa do zbirk osebnih podatkov za dajalce kreditov, ki niso vključeni v sistem izmenjave informacije – SISBON na podlagi ZBan-2. ZBan-2 omogoča vključevanje v SISBON bankam in hranilnicam ter večjim lizingodajalcem (z najmanjšo bilančno vsoto 50.000 evrov) in izdajateljem plačilnih kartic z odloženim plačilom. Vsem drugim dajalcem kreditov je omogočen omejen dostop do SISBON, iz katerega lahko pridobijo samo tri podatke, to je tiste, ki so ključni za ugotovitev stanja zadolženosti potrošnika, obdelujejo pa jih lahko le za zadnjih dvanajst mesecev.

Tretji odstavek določa dostop do SISBON za dajalce kreditov, ki imajo sedež v kateri koli drugi državi članici. Namen tako predlagane določbe je preprečevanje izkrivljanja konkurence med dajalci kreditov na notranjem trgu. V skladu z Direktivo 2008/48/ES je

dajalcem kreditov treba omogočiti nediskriminacijski dostop do zbirk osebnih podatkov, torej ne glede na to, ali imajo sedež v državi članici, iz katere prihaja potrošnik, ki se mu odobrava kredit, torej tudi pri čezmejnih kreditih.

Četrti odstavek nadgrajuje pravila, ki jih morajo dajalci kredita upoštevati pri poizvedovanju o podatkih potrošnika v zbirkah osebnih podatkov v skladu z ZVOP-1. ZVOP-1 potrošnikom že zagotavlja vrsto pravic, predvsem seznanjenost z namenom obdelave njihovih osebnih podatkov, s podatki o upravljavcu in uporabnikih, točnost in ažurnost osebnih podatkov, ki se obdelujejo, ter pravico do seznanitve z osebnimi podatki, ki vključuje pravico do vpogleda, prepisovanja, izpisa, seznama uporabnikov, informacije o virih ter pravico do dopolnitve, popravka, blokiranja, izbrisa in ugovora. Predlagani člen pa dajalcem kreditov dodatno nalaga, da ob zavrnitvi kredita zaradi poizvedbe v SISBON potrošnika o ugotovitvah poizvedbe takoj in brezplačno obvestijo. Tega jim ni treba storiti le, če jim to prepoveduje druga zakonodaja, na primer zakonodaja o policiji, pranju denarja ali financiranju terorizma, oziroma če bi to škodilo interesom preprečevanja, preiskovanja ali pregona kaznivih dejanj.

K 10. členu

S predlaganimi določbami, ki povzemajo določbe veljavnega ZPotK-1, se določajo bistvene obvezne sestavine, oblika in hramba kreditne pogodbe. Namen določbe je omogočiti potrošniku realno presojo obremenjenosti s kreditom in njegovih posledic.

Prvi odstavek zahteva sklenitev pisne pogodbe, ki je lahko na papirju ali na drugem trajnem nosilcu podatkov. Drugi odstavek tega člena spreminja trenutno veljavno ureditev glede obvezne hrambe kreditne pogodbe, ki se po novem določa, da se izvod sklenjene kreditne pogodbe hrani ves čas trajanja kreditne pogodbe in še štiri leta po preteku časa trajanja kreditne pogodbe. Spremenjena določba se predlaga zaradi preteklih slabih izkušenj pri opravljanju nadzora na trgu, ko dajalci kreditov, zvečine iz nebančnega sektorja, niso imeli več shranjenih sklenjenih kreditnih pogodb, s čimer so zbrisali sledove morebitnih nepravilnosti ali celo kaznivih dejanj pri sklepanju kreditnih pogodb s potrošniki. Pri kreditnih pogodbah z enoletnim rokom trajanja je bilo ob inšpekcijskem nadzoru ugotovljeno, da so dajalci kredita upoštevali rok trajanja hrambe (do izteka kreditne pogodbe), vendar so jih po preteku tega roka uničili in jih ob inšpekcijskem nadzoru niso imeli več shranjenih.

Tretji odstavek določa obvezne bistvene sestavine kreditne pogodbe in je povzet po trenutno veljavnem ZPotK-1. Zaradi preglednosti in primerljivosti ponudb je ključen podatek o EOM in skupnem znesku kredita, ki ga mora plačati potrošnik. Pri določitvi kreditne obrestne mere, pogostnosti obrokov in kapitalizacije obresti mora dajalec kredita uporabljati ustaljen način izračuna za posamezne vrste potrošniškega kredita. Dajalec kredita mora navesti tudi število obrokov ali anuitet, s čimer se določa način vračila kredita. Navesti mora stroške odprtja in vodenja enega ali več računov za plačilne transakcije in črpanja – v bistvu gre za primer, ko mora za odobritev kredita potrošnik odpreti plačilni račun pri dajalcu kredita. Kreditna pogodba mora vsebovati informacijo, da lahko potrošnik pri postopnem odplačevanju glavnice, kadar koli med trajanjem pogodbe brezplačno prejme izračun stanja kredita v obliki amortizacijskega načrta. Če je kredit zavarovan s premičnim ali nepremičnim premoženjem, mora pogodba vsebovati podatek o stroških, ki jih ob sklenitvi pogodbe plača potrošnik notarju. Pogodba mora vsebovati podatek o obveznosti sklenitve pomožne pogodbe, zlasti zavarovanja, kadar je sklenitev take pogodbe obvezna že za pridobitev kredita. Obvezna vsebina glede navedbe o zamudni obrestni meri se na novo dopolnjuje z določitvijo višine zamudne obrestne mere, ki ne more presegati zakonsko določene zamudne obrestne mere. Pri inšpekcijskem nadzoru je bilo namreč ugotovljeno, da je dajalec kredita v kreditni pogodbi določil znatno višjo zamudno obrestno mero, kot je zakonsko določena. V praksi gre za tri

posledice: opomin, zapadlost celotnega dela neplačanega kredita in izterjava z možnostjo unovčenja danega zavarovanja. Pogodba mora vsebovati informacijo o obstoju ali odsotnosti pravice do odstopa – gre za štirinajstdnevni rok (oziroma tridnevni pri povezanih kreditnih pogodbah), ko ima potrošnik pravico do odstopa od kreditne pogodbe, ne da bi mu bilo treba za to navesti razloge. Vsebovati mora informacijo o možnosti do predčasnega odplačila, ki mora vključevati tudi način izračuna nadomestila dajalcu kredita, pa tudi pravico do razdora in odpovedi kreditne pogodbe, informacijo o obstoju ali odsotnosti izvensodnih postopkov reševanja sporov ter informacijo o pristojnem nadzornem organu.

Četrty odstavek potrošnika odvezuje obveznosti plačila stroškov, ki v kreditni pogodbi niso navedeni ali so navedeni nepopolno, torej kadar dajalec kredita delno ali v celoti opusti svojo obveznost obveščanja. Namen tako predlagane določbe je zagotoviti dosledno in popolno obveščanje potrošnika. Peti odstavek določa dodatno opozorilno dolžnost dajalcev kreditov pri sklepanju kreditnih pogodb s povečano možnostjo tveganja za potrošnika, ki jo imajo sicer že v predpogodbeni fazi (6. člen).

K 11. členu

S predlaganim členom se ohranjajo določbe veljavnega ZPotK-1. Prvi odstavek določa, da morajo dajalci kreditov pri dogovorjeni spremenljivi obrestni meri ves čas trajanja pogodbenega razmerja potrošnika obveščati o spremembah kreditne obrestne mere, še preden začnejo spremembe veljati. Potrošnika morajo obvestiti vsakokrat tudi o posledičnih spremembah plačil. Drugi odstavek določa odstopanje od obveznega obveščanja potrošnika pred začetkom veljavnosti spremembe, kadar se kreditna obrestna mera spremeni na podlagi referenčne obrestne mere. Na novo se določa, da mora biti potrošniku obvestilo o spremembi kreditne obrestne mere osebno sporočeno skupaj z novim zneskom rednih plačil. Takšna zahteva je v skladu z Direktivo 2014/17/EU in se prenaša tudi na krovne določbe o kreditni pogodbi.

Cilj tretjega odstavka je preventiven, to je dosledno in popolno obveščanje potrošnika o obrestih in stroških kredita ter pogojih, pod katerimi se obresti in stroški lahko spreminjajo.

K 12. členu

Predlagani člen ohranja določbe veljavnega ZPotK-1. Določajo se pravila obveščanja potrošnika ob sklenitvi in med trajanjem kreditne pogodbe, s katero dajalec kredita potrošniku odobri možnost prekoračitve stanja na plačilnem računu (limit). Tovrstna kreditna pogodba je opredeljena v 6. točki 2. člena in po svoji naravi ni tipična kreditna pogodba, saj predvideva zgolj okvirno višino kredita, pri čemer se potrošnik svobodno odloča, kolikšen del razpoložljivega kredita bo izkoristil. V praksi gre večinoma za pogodbe o vodenju plačilnega računa, na podlagi katerih dajalci kreditov za plačilo odobrijo možnost prekoračitve.

Prvi odstavek določa obvezne pogodbene informacije, drugi odstavek pa informacije, ki jih mora dajalec kredita redno sporočati potrošniku z bančnimi izpiski o stanju na plačilnem računu, ki jih potrošniki prejemajo periodično in s katerimi se jim omogoči ustrezen pregled nad njihovim finančnim stanjem. Pojem »redno« ne pomeni le, da mora obveščanje potekati v določenih časovnih presledkih (npr. tedensko, mesečno, četrletno), pač pa morajo biti izbrani taki časovni presledki, da se potrošnik lahko dovolj zgodaj zave finančne obremenitve. Tako npr. letni časovni presledek nikakor ne zadovoljuje potrebe po tovrstnem obveščanju. Še posebej pomembna informacija se nanaša na spremembo kreditne obrestne mere in druge plačljive stroške, o katerih mora dajalec kredita obveščati potrošnika, vendar le, če se ti povišajo (tretji odstavek).

K 13. členu

Predlagani 13. člen ureja pravila za molče dovoljene prekoračitve stanja na plačilnem računu potrošnika. Gre za t. i. »nedovoljene limite«, ki imajo lahko precejšnje slabe finančne posledice za potrošnika (visoke zamudne obresti). Drugače kot pri dovoljeni možnosti prekoračitve na plačilnem računu iz 12. člena, ko dajalec kredita potrošniku vnaprej odobri okvirno višino prekoračitve (limita) in tako z njim sklene pogodbo, pri molče dovoljeni prekoračitvi med dajalcem kredita in potrošnikom ni nobenega izrecnega predhodnega dogovora (pogodbe). Pogodba je sklenjena šele v trenutku prekoračitve stanja na računu potrošnika. Pri tem sta mogoči dve situaciji: prvič, kadar potrošnik po pogodbi o plačilnem računu sploh nima odobrene možnosti prekoračitve stanja na plačilnem računu (nima odobrenega limita) in kljub temu prekorači stanje na plačilnem računu, in drugič, kadar sicer ima odobreno možnost prekoračitve (ima odobren limit v določeni višini) in prekorači višino odobrenega limita. V obeh primerih je temeljni pogoj obstoj pogodbe o plačilnem računu. V obeh primerih mora dajalec kredita v skladu s prvim odstavkom še pred prvo »nedovoljeno« prekoračitvijo potrošnika – torej v pogodbi o plačilnem računu – navesti vsaj kreditno obrestno mero in pogoje, pod katerimi se uporablja, indeks ali referenčno obrestno mero, če obstaja, vse stroške, ki nastanejo od trenutka prekoračitve, ter pogoje, pod katerimi se ti stroški lahko spremenijo. Poleg tega mora dajalec kredita o teh podrobnostih potrošnika redno obveščati. Pojem »redno« je treba razlagati smiselno kot pri dovoljenih možnostih prekoračitve iz 12. člena. Drugi odstavek nalaga dajalcem kreditov dodatno obveznost obveščanja ob prekoračitvi, ki traja več kot en mesec. Gre za prenos določbe drugega odstavka 18. člena Direktive 2008/48/ES, ki govori o »znatnih« prekoračitvah, ki trajajo več kot en mesec. V tem primeru mora dajalec kredita potrošnika nemudoma obvestiti, da je prišlo do prekoračitve, ga seznaniti z višino zneska prekoračitve, s kreditno obrestno mero, morebitnimi pogodbenimi kaznimi, stroški in zamudnimi obrestmi. Pojem »znatne« prekoračitve v Direktivi 2008/48/ES ni povsem jasno določen. Vsekakor ga je treba logično ocenjevati v odvisnosti od posameznega kreditnega razmerja med potrošnikom in dajalcem kredita, pri čemer je glavno merilo višina rednih prilivov, ki jih ima potrošnik na plačilnem računu v nekem časovnem obdobju. Zaradi zagotavljanja pravne varnosti dajalcev kreditov in potrošnikov se določilo Direktive 2008/48/ES z določitvijo enomesečnega roka prekoračitve konkretizira.

Tretji odstavek ureja pravne posledice, ki nastanejo za dajalca kredita ob kršitvi obveznosti obveščanja potrošnika. Če dajalec kredita ustrezno ne opozori potrošnika na njegove plačilne obveznosti, potrošniku razen prejetega zneska kredita ni treba vrniti nobenih obresti ali drugih stroškov. Predlagane pravne posledice zaradi opustitve ustreznega obveščanja potrošnika so utemeljene glede na to, da so tovrstni krediti pogosto najdražji, uporabljajo pa jih največkrat dohodkovno šibkejši potrošniki, ki jim dajalci kreditov zaradi nizke plačilne sposobnosti ne odobrijo možnosti prekoračitve. Zaradi tega je treba vsaj pri zamujenih plačilih zagotoviti visoko raven varstva potrošnikov. Predlagan člen v celoti ohranja veljavno ureditev »nedovoljenih limitov« v skladu z ZPotK-1.

K 14. členu

Predlagani člen je povzet iz veljavnega ZPotK-1 in določa posledice, kadar določbe o pogodbeni vsebini krši dajalec kredita. V tem primeru lahko potrošnik z enostransko izjavo razdre pogodbo. Če potrošnik v enem mesecu od plačila prvega obroka ne izjavi, da razdira pogodbo, se šteje, da je izjavil, da pri pogodbi vztraja. Določba je zapisana v korist potrošnika in izhaja iz predpostavke, da je pogodba nastala zlasti v sferi dajalca kredita, zaradi česar poskuša z razmeroma dolgim rokom uravnotežiti podrejeni položaj potrošnika. V skladu z obligacijskim pravom mora dajalec kredita ob razdoru pogodbe vrniti zneske, ki mu

jih je plačal potrošnik. To mora storiti v osmih dneh od prejema potrošnikove izjave. Potrošnik mora v istem roku dajalcu kredita vrniti že črpan kredit, ni pa mu treba plačati obresti oziroma drugih stroškov ali dajatev.

K 15. členu

Predlagani člen je povzet iz veljavnega ZPotK-1 in določa pravne posledice potrošnikove zamude pri plačilu posameznih obrokov. Posledice so povezane z zamudo pri plačilu začetnega obroka ali dveh zaporednih obrokov. V tem primeru lahko dajalec kredita zahteva plačilo obrokov pred zapadlostjo ali z enostransko izjavo razdre pogodbo. Pred izjavo, da razdira pogodbo, mora dajalec kredita potrošniku določiti razumen dodatni rok za plačilo zapadlih obveznosti, ki ne sme biti krajši od 15 dni. Dajalec kredita lahko razdre pogodbo samo, če potrošnik ne plača zapadlih obveznosti v dodatnem roku. Če dajalec kredita zahteva plačilo obrokov pred zapadlostjo, se obveznost plačila določi v skladu s pravili, ki veljajo za predčasno odplačilo (19. člen).

K 16. členu

Predlagani člen ureja pravico potrošnika, da kadar koli in brezplačno odpove kreditno razmerje, sklenjeno za nedoločen čas, razen če je v pogodbi določen odpovedni rok, ki pa ne sme biti daljši od enega meseca. Če sta se dajalec kredita in potrošnik v pogodbi, katere trajanje ni določeno, tako izrecno dogovorila, ima dajalec kredita pravico, da potrošniku z najmanj dvomesečnim odpovednim rokom odpove kreditno razmerje in mu začasno prekine črpanje kredita. Toda dajalec kredita lahko potrošniku prekine črpanje kredita le, če za to obstajajo utemeljeni razlogi. Taki razlogi so lahko sum, da gre za nedovoljeno ali goljufivo uporabo kredita, ali občutno povečano tveganje, da potrošnik ne bo sposoben izpolniti svoje obveznosti odplačila kredita.

K 17. členu

Predlagani člen uvaja pravico potrošnika do odstopa od kreditne pogodbe v 14 dneh brez navedbe razloga in hkrati določa tudi način uveljavljanja te pravice. Pri povezanih pogodbah se 14-dnevni rok izjemoma na izrecno zahtevo potrošnika lahko skrajša na 3 dni. Določba je povzeta po Direktivi 2008/48/ES, njen namen pa je usklajevanje postopkov za uresničevanje pravice potrošnika do odstopa od pogodbe na podobnih področjih na notranjem trgu, pri čemer je treba v skladu z Direktivo 2008/48/ES zagotoviti, da potrošnik lahko odstopi brez kazni in obveznosti utemeljitve.

Prvi odstavek določa čas, ko začne teči rok za odstop od kreditne pogodbe, ne določa pa časa mogočega začetka črpanja kredita. Potrošnik lahko začne črpati kredit takoj ali kadar koli pozneje v 14 dneh od sklenitve kreditne pogodbe. Dajalec kredita ne sme zavrniti potrošniku možnosti, da odstopi od pogodbe, če že črpa kredit. Rok za odstop od kreditne pogodbe začne teči z dnem sklenitve kreditne pogodbe ali z dnem, ko potrošnik prejme pogodbene informacije, če se je to zgodilo šele po sklenitvi kreditne pogodbe. V praksi bo to prišlo v poštev največkrat takrat, kadar je kreditna pogodba sklenjena s pomočjo sredstva za sporazumevanje na daljavo, ki dajalcu kredita ne omogoča, da bi potrošniku zagotovil vse potrebne informacije na papirju ali trajnem nosilcu podatkov.

Drugi odstavek določa način uveljavljanja pravice do odstopa. Potrošnik odstopi od pogodbe tako, da v 14 dneh na papirju ali drugem trajnem nosilcu podatkov pošlje dajalcu kredita obvestilo o odstopu od kreditne pogodbe.

Tretji odstavek določa posledice uveljavljanja pravice do odstopa za potrošnika. Če je potrošnik kredit že črpal in želi odstopiti od pogodbe, mora dajalcu kredita vrniti glavnico s pripadajočimi obrestmi najpozneje v 30 dneh od dneva, ko je dajalcu kredita poslal obvestilo o odstopu.

Četrti odstavek določa, da dajalec kredita ni upravičen do nikakršnega nadomestila, ki bi mu ga moral plačati potrošnik, razen do povračila nepovratnih stroškov, že plačanih javnemu organu. Z nepovratnimi stroški so mišljeni stroški, ki jih za potrošnika plača dajalec kredita in jih ne more več izterjati oziroma zahtevati nazaj. Na primer, notarski stroški, stroški izbrisa zastavne pravice na vrednostnih papirjih ali pa stroški notarske overitve pri izbrisu pobotnici, ne pa na primer stroški, ki jih dajalec kredita morebiti plača za poizvedbo v zbirki osebnih podatkov (SISBON). Če potrošnik še ni začel črpati kredita, mu dajalec kredita v skladu s predlagano določbo ne sme zaračunati nobenih stroškov ali kakršnega koli nadomestila.

Peti odstavek določa, da v primeru, če dajalec kredita ali tretja oseba na podlagi dogovora med tretjo osebo in dajalcem kredita opravi pomožno storitev, ki je povezana s kreditno pogodbo, pogodba o pomožni storitvi potrošnika preneha zavezovati, če odstopi od kreditne pogodbe.

Šesti odstavek določa, da če ima potrošnik pravico do odstopa od pogodbe po tem zakonu, se ne glede na določbe zakona, ki ureja varstvo potrošnika in urejajo odstop potrošnika od pogodbe o finančnih storitvah sklenjene na daljavo ali izven poslovnih prostorov ter 111. člen Obligacijskega zakonika za odstop od kreditne pogodbe, uporablja ta zakon.

K 18. členu

Predlagani člen ureja povezano kreditno pogodbo. Pri povezani kreditni pogodbi obstaja razmerje medsebojne odvisnosti med nakupom blaga ali storitev in kreditno pogodbo, sklenjeno v ta namen (glej opredelitev povezane kreditne pogodbe, 5. točka 2. člena). Gre za razmerje med kreditno pogodbo in pogodbo o prodaji blaga oziroma zagotavljanju storitev, pri čemer kreditna pogodba predvideva obveznost nakupa, na primer pogodbo o nakupu na obroke, najemno pogodbo ali pogodbo o finančnem najemu (lizing). Potrošnik pridobi kredit od dajalca kredita, kar ureja prva pogodba, po kateri je potrošnik kreditojemalec, da bi tako financiral drugo pogodbo, v kateri nastopa kot kupec blaga ali storitve.

Prvi odstavek določa, da lahko potrošnik ob uveljavitvi pravice do odstopa od kupne pogodbe odstopi tudi od (povezane) kreditne pogodbe. Namen določbe je, da bi se izognili položaju, ko mora potrošnik obdržati kredit tudi potem, ko zanj ni več vzroka. Drugi in tretji odstavek določata, da potrošnik lahko uveljavlja ugovore, ki izvirajo iz pogodbe o prodaji blaga ali opravljanju storitev, ne le proti prodajalcu blaga oziroma izvajalcu storitve, ampak tudi proti dajalcu kredita. Taka rešitev sicer ni običajna v drugih razmerjih, ki niso potrošniške narave. Toda potrošnik navedene ugovore lahko uveljavlja proti dajalcu kredita le, če so izpolnjene nekatere predpostavke. Te pa so, da je ugovore pred tem uveljavljal proti prodajalcu ali izvajalcu storitve in pri tem kljub uporabi mogočih pravnih sredstev v razumnem času ni dosegel zadoščenja, do katerega je upravičen v skladu z zakonom ali pogodbo o prodaji blaga ali izvajanju storitev. To zagotavlja sorazmernost predlagane določbe.

K 19. členu

Predlagani člen ureja pravico potrošnika do predčasnega odplačila kredita, pri kateri je glavno vodilo, da potrošnik z uveljavljanjem pravice do predčasnega odplačila ne sme biti postavljen v slabši položaj, kot če bi kredit odplačeval v skladu s kreditno pogodbo.

Prvi odstavek določa pravico potrošnika, da svoje obveznosti delno ali v celoti poravnata kadar koli pred datumom, dogovorjenim v kreditni pogodbi. Pojem »kadar koli« je treba razlagati široko, kar pomeni, da je potrošniku treba omogočiti, da odplača kredit, kadar koli se za to odloči. Pri predčasnem odplačilu je upravičen do zmanjšanja skupnega stroškov kredita.

Drugi odstavek daje dajalcu kredita pravico, da pri predčasnem odplačilu od potrošnika zahteva nadomestilo za stroške, neposredno povezane s predčasnim odplačilom. Nadomestilo mora biti pravično in stroškovno naravnano, pri čemer je temeljni pogoj, da obstaja vzročna zveza med predčasnim odplačilom in škodo. To velja zlasti za administrativne stroške in stroške refinanciranja. Prav tako pa mora biti višina nadomestila sorazmerna. Dajalec kredita ne sme zahtevati nadomestila v višini, ki presega mejo moralno sprejemljivega, temveč mora upoštevati dejansko nastale stroške, kar pomeni, da mora pri določanju višine nadomestila upoštevati tudi morebitne prihranke. V nadomestilo se vključujejo na primer kakršni koli administrativni stroški, kot je zapiranje kredita, izguba obresti, ne pa na primer izdelava novega amortizacijskega načrta. Izračun nadomestila mora biti za potrošnika pregleden in razumljiv že v predpogodbeni fazi, vsekakor pa med izvajanjem kreditne pogodbe. Poleg tega mora biti metoda izračunavanja enostavna za uporabo ter omogočati pristojnim nadzornim organom nadzor nad nadomestili. Dajalec kredita je upravičen do nadomestila le za obdobje, za katero je bila dogovorjena fiksna obrestna mera. Razlog za tako določbo je, da v tem primeru dajalec kredita ne pridobi dela obresti, ki bi jih sicer dobil, če bi se kredit poplačal v skladu s kreditno pogodbo. Če je določena spremenljiva obrestna mera, se obrestne mere prilagajajo tržnim razmeram. Tako dajalec kredita pridobi bolj ali manj enako obrestno mero, kot bi jo pridobil, če sklene novo kreditno pogodbo, zaradi česar v takem primeru ni upravičen do nadomestila.

Tretji odstavek uvaja pravilo, povzeto po Direktivi 2008/48/ES, da nadomestilo ne sme presegati 1 % že odplačanega zneska kredita. Cilj take določbe je preprečiti odvrčanje potrošnikov pri uveljavljanju pravice do predčasnega odplačila s (pre)visokimi nadomestili, ki bi jih terjali dajalci kreditov. Četrty odstavek prav tako določa pogoj (tudi povzet po Direktivi 2008/48/ES), ki mora biti izpolnjen, da lahko dajalec kredita zahteva nadomestilo, in sicer da mora vsota predčasnih odplačil v enem letu presegati 10.000 evrov.

Peti odstavek določa, kdaj se nadomestilo za predčasno odplačilo ne sme zahtevati. Ne sme se zahtevati, če je za zavarovanje kredita sklenjena zavarovalna pogodba, ki naj bi zagotavljala jamstvo za odplačilo kredita. Sklenitev zavarovalne pogodbe mora biti kot dolžnost urejena že v kreditni pogodbi. Kadar dajalec kredita kot pogoj za sklenitev kreditne pogodbe določi zavarovanje ostanka dolga, je izključitev pravice do predčasnega odplačila ustrezna. Z izplačilom zavarovalnine se namreč pravice dajalca kredita poravnajo. Prav tako se nadomestilo ne sme zahtevati pri pogodbah z dovoljeno prekoračitvijo stanja na plačilnem računu, pri kreditnih pogodbah s spremenljivo obrestno mero in kadar so v pogodbi nepopolne informacije o trajanju kreditne pogodbe, pravici do odstopa brez razloga ali izračunu nadomestila za predčasno odplačilo.

Šesti odstavek določa nadomestilo za predčasno odplačilo, ki ne sme presegati zneska obresti, ki bi jih potrošnik plačal v obdobju med predčasnim odplačilom in dogovorjenim datumom prenehanja trajanja kreditne pogodbe.

K 20. členu

Temeljni namen predlaganega člena je, da odstop terjatev iz kreditne pogodbe tretji osebi (prevzemniku) ne sme spraviti potrošnika v manj ugoden položaj. Če dajalec kredita odstopi svoje terjatve iz kreditne pogodbe tretji osebi, je potrošnik upravičen uveljavljati proti prevzemniku terjatve vse svoje ugovore, tudi pravico do odstopa od pogodbe (prvi odstavek).

Pogodbe o odstopu terjatev, ki bi kakor koli zmanjševale pravice potrošnika, so nične (drugi odstavek).

Smisel predlaganih določb je zlasti, da se prepreči možnost, da bi potrošnik, ki je kupec blaga ali storitve na kredit, z odstopom terjatve tretji osebi izgubil možnost ugovarjati, če blago ni dobavljeno ali storitev ni opravljena v skladu s pogodbo, proti prodajalcu blaga ali izvajalcu storitve, ki je hkrati dajalec kredita, ali proti dajalcu kredita, ki je ena od pogodbenih strank v povezanih kreditnih pogodbah.

Tretji odstavek določa, da mora tudi prevzemnik imeti status dajalca kredita, s čimer se želijo preprečiti zlorabe pri odstopanju terjatev neusposobljenim prevzemnikom. S to določbo se ravno tako razume, da tretja oseba, prevzemnik ne more prevzeti terjatev, če ne izpolnjuje pogojev tega zakona za dajalca kredita. Ustrezno se na novo uvaja kazenska določba, kadar tretja oseba, prevzemnik prevzame terjatve in ne izpolnjuje pogojev za dajalca kredita v skladu s tem zakonom.

Četrti odstavek tega člena pa določa, da zahteva v skladu s tretjim odstavkom tega člena ne velja tudi za banke, ker bi to onemogočalo njihov prenos terjatev na pravne osebe, ki nimajo dovoljenja za opravljanje storitev potrošniškega kreditiranja. To bi lahko oviralo razvoj finančnih produktov, pri katerih je kreditno tveganje preneseno na pravno osebo s posebnim namenom (special purpose vehicle). Ta lahko nastopa kot izdajatelj dolžniškega vrednostnega papirja, na primer pri tradicionalnem listinjenju, pri katerem se potrošniški krediti precej pogosto uporabljajo. To je še zlasti pomembno, ker se predlagan zakon uporablja tudi za kreditno pogodbo za stanovanjsko nepremičnino (v tem primeru govorimo o t. i. »residential mortgage backed securities«), listinijo pa se na primer lahko tudi prihodnje terjatve iz naslova kreditnih kartic.

Peti odstavek določa obveznost odstopnika terjatve, da o tem pisno obvesti potrošnika, razen če še naprej opravlja storitev iz zadevnega kredita v imenu prevzemnika in za njegov račun.

Šesti odstavek dajalcu kredita in tretji osebi prevzemniku tudi ob odstopu ali prevzemu terjatev nalaga obvezno hrambo kopije ali izvoda sklenjene kreditne pogodbe. Določba je potrebna zaradi opravljanja učinkovitega nadzora na trgu.

K 21. členu

S predlaganim členom se ohranja že veljavna ureditev zavarovanja kredita z določenimi vrednostnimi papirji. Prvi odstavek določa posledice zavarovanja kredita s plačilnimi instrumenti, kot je bliko menica ali ček. Določba sicer dopušča zavarovanje plačil s plačilnimi instrumenti, ne dopušča pa, da bliko menico ali ček izda ali sprejme potrošnik. Razlog za to prepoved je preprečevanje zlorab teh plačilnih instrumentov, ki so se v preteklosti neupravičeno uporabljali kot sredstvo zavarovanja. Da bi preprečili zaobidenje zakona določba poleg bliko menice in čeka prepoveduje tudi vse plačilne instrumente s podobnim učinkom. Če je potrošnik katerega od omenjenih individualnih vrednostnih papirjev vendarle izdal ali sprejel, lahko od dajalca kredita zahteva, naj ga vrne (drugi odstavek). Pogoje je, da je bil tak vrednostni papir izročen zaradi zavarovanja. Če ima zaradi uporabe omenjenega instrumenta zavarovanja plačil potrošnik škodo, mu jo mora dajalec kredita povrniti (tretji odstavek).

K 22. členu

Predlagani člen podrobno določa efektivno obrestno mero in skupne stroške kredita za potrošnika. Ta dva elementa sta bistveni sestavini kreditne pogodbe in zagotavljata

primerljivost posameznih kreditnih ponudb, enakih po znesku in ročnosti kredita. Zgolj podatek o kreditni obrestni meri ni reprezentativen, saj lahko enkratni in redni stroški kredita (otvoritveni stroški in razna nadomestila), ki jih za odobren kredit potrošniku zaračunavajo dajalci kreditov, dajejo napačno sliko glede skupnega zneska kredita. Enoten imenovalec, ki se ohranja v skladu z veljavno zakonodajo, je zato za varstvo potrošnikov velikega pomena. Ta cilj zahteva tudi enotno metodologijo izračunavanja EOM, kar vključuje tudi enotne predpostavke za izračun in matematično enačbo, ki jo ureja predlagani 23. člen. Če predpostavke iz tega člena in 23. člena sčasoma ne bi več zadoščale za enoten izračun EOM, ali bi bile potrebne prilagoditve novim tržnim razmeram, lahko Evropska komisija določi dodatne predpostavke, potrebne za izračun EOM, ali spremeni obstoječe.

K 23. členu

Direktiva 2008/48/ES določa enotno metodo za izračun efektivne obrestne mere. Efektivna obrestna mera predstavlja skupni imenovalec, ki povprečnemu potrošniku, ki ni strokovnjak na finančnem področju, zagotavlja preglednost na trgu in enostavnejšo primerjavo med različnimi kreditnimi ponudbami. Poleg enotne metodologije za izračun efektivne obrestne mere so v drugem odstavku določene tudi predpostavke, ki morajo biti upoštevane pri izračunu efektivne obrestne mere. Namen predpostavk je v tem, da pojasnjujejo posamezne elemente izračuna, kadar ti v trenutku izračuna niso znani ali pa se med trajanjem kreditne pogodbe spreminjajo (začetni datum, časovne presledke, natančnost zapisa rezultata, itd.) K drugemu odstavku tega člena se v skladu z Direktivo 2014/17/ES dodaja nova 4. točka, ki podrobneje opredeljuje, kaj pomeni časovni presledek. Natančnejša opredelitev časovnega presledka se tako uporablja za vse kreditne pogodbe. Z enotno metodologijo izračuna efektivne obrestne mere zagotovimo potrošniku, da lahko primerja posamične ponudbe in se na podlagi tega ustrezneje odloči.

Poleg predpostavk za izračun efektivne obrestne mere so razmere na trgu pokazale, da je potrebno za posamezne tipe kreditnih pogodb (odprte kreditne pogodbe, kreditne pogodbe z dovoljeno prekoračitvijo, kreditne pogodbe z različnimi kreditnimi obrestnimi merami itd.) upoštevati tudi dodatne predpostavke za izračun, ki so navedene v tretjem odstavku tega člena.

1. točka določa, kaj pomeni prosto črpanje. Potrošnik ima pri tovrstnih pogodbah možnost odločitve, kdaj bo kredit črpal, bodisi mesečno, letno, delno ali v enkratnem znesku. V tem primeru se pri izračunu efektivne obrestne mere šteje, da je kredit črpan takoj in v celoti.
2. točka definira, da se pri izračunu, v kolikor ima potrošnik različne stroške in ima kreditna pogodba različne kreditne obrestne mere, ki se med črpanjem kredita spreminjajo, uporabi najvišjo kreditno obrestno mero in najvišje stroške. S tem se zagotovi, da je potrošnik seznanjen z maksimalnimi stroški, ki jih ima s kreditom.
3. točka določa primer prostega črpanja kredita ali po vnaprej določeni dinamiki črpanja. V primeru prostega črpanja, se upošteva, da je celoten kredit črpan prvi dan obdobja trajanja kredita, v kolikor pa je bila dogovorjena dinamika črpanja kredita, se le-ta upošteva pri izračunu efektivne obrestne mere.
4. točka določa predpostavke pri odprti kreditni pogodbi (razen pri kreditni pogodbi z dovoljeno prekoračitvijo), in sicer glede obdobja trajanja kredita, začetka črpanja in načina odplačevanja kredita, končnega plačila drugih stroškov potrošnika, primerov, ko mora biti kredit v vsakem plačilnem roku odplačan v celoti z enkratnim zneskom, ter določa, da se obresti in drugi stroški določijo v skladu z navedenimi črpanji in odplačili kredita ter v skladu s kreditno pogodbo. Odprta kreditna pogodba namreč nima določenega trajanja, kar otežuje izračunavanje efektivne obrestne mere. Gre za kratkoročne kredite, ki se obnavljajo po določenem časovnem obdobju, ko potrošnik odplača črpano vsoto. Potrošnik lahko določi znesek, ki ga bo črpal na mesec, in tudi znesek, ki ga bo odplačal. Pri taki pogodbi torej niso vnaprej znani ne čas trajanje pogodbe ne zneski črpanja in odplačila kredita, saj so odvisni

od odločitev potrošnika, kako bo kredit porabil. Zaradi navedenega izračun efektivne obrestne mere pri odprti kreditni pogodbi zahteva uporabo predpostavk glede trajanja pogodbe, črpanj in odplačil kredita, da bi se zagotovila primerljivost efektivne obrestne mere med produkti. Predpostavka določa za čas trajanja pogodbe obdobje enega leta, kar pomeni, da so efektivne obrestne mere izračunane na podlagi enoletnega obdobja, ki se začne z dnem začetnega črpanja kredita, za končno plačilo pa se predpostavlja, da bo izvršeno eno leto po začetnem črpanju kredita. Običajno shema odplačil zneska kredita v obdobju enega leta vsebuje enaka mesečna plačila, z začetkom en mesec po dnevu koriščenja kredita. Če kreditna pogodba ureja obnavljajoča se obdobja do celotnega poplačila obveznosti iz kredita, ki so krajša od enega leta, kredit pa se lahko po vsakem od teh obdobj ponovno črpa, se ta obdobja upoštevajo ob predpostavki enakih mesečnih plačil znotraj posameznega obdobja do celotnega poplačila obveznosti in ponovno znotraj preostanka obdobja do enega leta. Predpostavke iz te točke se npr. uporabljajo pri koriščenju kratkoročnih kreditov s kreditnimi in plačilnimi karticami, ne pa tudi pri prekoračitvah stanja na plačilnem računu.

5. točka ureja primere pri kreditnih pogodbah (razen pri kreditnih pogodbah z dovoljeno prekoračitvijo in odprtih kreditnih pogodbah), ko potrošnik dneva ali zneska odplačila glavnice ne more določiti vnaprej in dan sklenitve pogodbe ni znan. Ta predpostavka se uporablja le za kreditne pogodbe z določenim obdobjem trajanjem. Kadar dneva odplačila glavnice ni mogoče določiti vnaprej, se predvideva, da se plačilo opravi na prvi dan, ki ga določa kreditna pogodba, kar pomeni najvišjo možno efektivno obrestno mero. Če kreditna pogodba potrošniku dovoljuje, da izbere dan plačila pod pogojem, da ta ni poznejši od dneva, ki ga določa pogodba, se domneva, da je plačilo izvedeno na dan po dnevu črpanja kredita. Če se zahteva plačilo na dan, ki je določen v pogodbi ali po njem, se predvideva, da je bilo plačilo izvršeno na ta dan. Če znesek odplačila glavnice ni znan in ga ni mogoče določiti vnaprej, se šteje, da je znesek najnižji, kakor ga določa kreditna pogodba. Predpostavka ureja tudi primere, ko dan odobritve kredita (sklenitve pogodbe) ni znan, in sicer se šteje, da je dan začetka črpanja kredita dan, ki omogoča najkrajši časovni presledek med dnevom začetka črpanja kredita in dnevom prvega plačila potrošnika. Dan odobritve kredita ni znan npr. pri oglaševanju kreditov ali v predpogodbeni fazi najemanja kredita, kar vpliva na dolžino presledka potrošnikovega prvega plačila. Primer takšnega kredita je, kadar se zahteva plačilo obroka na točno določen dan (npr. vsak prvi dan v mesecu), ne da bi se upošteval dan odobritve kredita. Prav tako med take primere sodijo krediti, pri katerih je presledek prvega plačila odvisen od dneva začetnega črpanja kredita.

6. točka ureja primere, ko potrošnik dneva in zneska plačila ne more določiti na podlagi kreditne pogodbe ali predpostavk iz 4., 5. in 8. točke tretjega odstavka tega člena. V teh primerih se predpostavlja, da se plačilo opravi v skladu z datumi in pogoji, ki jih zahteva dajalec kredita, če pa so tudi ti neznani, so predpostavke, ki jih je treba upoštevati pri izračunu efektivne obrestne mere še podrobneje razdelane. Ta predpostavka se uporablja za vse vrste kreditnih pogodb in takrat, ko prejšnje predpostavke ne zadoščajo. Predpostavlja se, da se plačila obresti in drugih stroškov, ki jih mora potrošnik plačati, odplačujejo redno. Pogostost plačil obresti je povezana z odplačevanjem glavnice glede na medsebojno odvisnost glavnice in stroškov obresti. Znesek obresti, ki ga mora plačati potrošnik, je vsakič povečan z njihovim pribitkom do dneva odplačila glavnice. Plačilo drugih stroškov je odvisno od njihovega števila. Če zneski niso znani, se predpostavljajo enaka plačila, kar je lahko ali pa tudi ne v skladu z načrtom odplačevanja glavnice. S predpostavko, da se na dan odobritve kredita plačajo stroški, povezani s kreditno pogodbo in izraženi kot ena vsota, se zagotavlja najvišja možna efektivna obrestna mera.

7. točka se uporablja v primeru, ko v kreditni pogodbi ni dogovorjen skupni znesek kredita. Izračun efektivne obrestne mere v tem primeru žal ni mogoč, zato je potrebno določiti zgornje mejo skupnega zneska kredita, ki se upošteva pri samem izračunu. Za primer izračuna efektivne obrestne mere, se v tem primeru upošteva, da ta znesek znaša 500 eurov.

8. točka določa predpostavke v primeru odprte kreditne pogodbe z dovoljenjem prekoračitvijo stanja na plačnem računu potrošnika in sicer v primeru nedoločenega časa prekoračitve

upošteva, da je pogodba o dovoljeni prekoračitvi stanja bila sklenjena za obdobje treh mesecev. Hkrati pa se upošteva dejstvo, da bil znesek kredita črpan v celoti. Gre za primer dovoljenega limita na plačilnem računu potrošnika.

9. se uporablja v primeru različnih kreditnih obrestnih mer in različnih višin stroškov za kredit. V tem primeru se za izračun upošteva najvišjo kreditno obrestno mero in najvišje stroške. Na ta način je potrošnik seznanjen z najvišjo efektivno obrestno mero pri kreditu za stanovanjsko nepremičnino.

10. točka ureja primere, ko se po določenem obdobju fiksne kreditne obrestne mere, določi nova spremenljiva kreditna obrestna mera. Ta spremenljiva kreditna obrestna mera se periodično prilagaja vnaprej določenemu indeksu ali referenčni obrestni meri. V tem primeru se pri izračunu upošteva, da je spremenljiva kreditna obrestna mera po koncu obdobja s fiksno obrestno mero enaka tisti, ki se izračuna na podlagi indeksa ali referenčne obrestne mere, a ni nižja od fiksne obrestne mere.

K 24. členu

Prvi odstavek določa najvišjo dopustno EOM, ki jo lahko zaračunavajo dajalci kreditov, ki niso banke ali hranilnice. Ta lahko znaša največ 200 % zadnje objavljene povprečne efektivne obrestne mere, ki jo uporabljajo banke in hranilnice v skladu z ZBan-2. Če je v kreditni pogodbi določena višja obrestna mera od dvakratnika povprečne EOM, se šteje, da je bila med dajalcem kredita in potrošnikom dogovorjena efektivna obrestna mera, ki znaša 200 % povprečne EOM (drugi odstavek). Cilj predlagane določbe je omejiti skupne stroške kredita, ki jih lahko zaračunavajo dajalci kreditov, nad katerimi Banka Slovenije ne opravlja finančnega nadzora. Namen določbe je varstvo potrošnika kot šibkejše stranke, kadar je kršeno načelo enakovrednosti vzajemnih dajatev in gre za očitno nesorazmerje. Dajalcu kredita je treba onemogočiti, da bi izkoristil neprimeren položaj, kot npr. stisko ali težko premoženjsko stanje, neizkušenos, lahkomiselnost ali odvisnost potrošnika. Pogodba z več kot dvakratno povprečno EOM je tako poseben primer oderuške pogodbe (ki jo sicer ureja 119. člen OZ), pri katerem ni potrebna prisotnost subjektivnega elementa, da je nekdo izkoristil stisko ali težko premoženjsko stanje drugega, njegovo nezadostno izkušenos, lahkomiselnost ali odvisnost, kar je sam dal ali storil drugemu ali se zavezal, da mu bo dal ali storil.

Od instituta oderuških obresti po 377. členu OZ se predlagano pravilo o najvišji dopustni EOM razlikuje po tem, da se pri njem ne upošteva samo pogodbeni obrestna mera, temveč EOM zajema vse stroške, ki jih za dodeljen kredit zaračunavajo dajalci kreditov. Najvišja EOM tako varuje potrošnika pred zlorabo, da bi dajalec kredita kljub pogodbeni obrestni meri, ki sicer ni oderuška, oderuštvu dosegel na prikrit način s pomočjo stroškov, povezanih s kreditom. Ureditvi se razlikujeta tudi po tem, da dajalec kredita pri institutu oderuških obresti po OZ lahko ohrani tudi oderuško obrestno mero, če mu uspe dokazati, da ni izkoristil stiske ali težkega gmotnega položaja dolžnika (potrošnika), njegove nezadostne izkušnosti, lahkomiselnosti ali odvisnosti ali da koristi, ki jo je izgovoril zase ali za koga drugega, ni v očitnem nesorazmerju s tistim, kar je sam dal ali se zavezal, da bo dal ali storil. Po predlagani ureditvi pa dajalec kredita, pri katerem dogovorjena EOM presega najvišjo dovoljeno EOM, te ne more ohraniti, saj v takem primeru dogovorjena EOM znaša 200 % povprečne EOM, ki jo uporabljajo banke in hranilnice. Samodejno torej učinkuje institut delne ničnosti: pogodba velja še naprej, razen v delu, ki določa previsoke obresti. Posledica ničnosti je, da mora vsaka pogodbeni stranka drugi vrniti vse, kar je prejela na podlagi ničnega dela pogodbe (86. člen OZ), na ničnost pa pazi sodišče po uradni dolžnosti in se nanjo lahko sklicuje vsaka zainteresirana stranka. Pravica do uveljavljanja ničnosti ne ugasne (92. in 93. člen OZ).

Tretji odstavek zagotavlja preglednost uporabe določbe drugega odstavka z obveznostjo Banke Slovenije, da dvakrat letno v Uradnem listu RS objavi povprečne EOM, ki jih uporabljajo banke in hranilnice po ZBan, in sicer za šest različnih ročnosti in zneskov kreditov.

Ker so se v praksi pojavljale nejasnosti glede načina uporabe kombinacij ročnosti in zneskov kreditov, ki jih objavlja Banka Slovenije, kar je bilo razvidno npr. pri izpodbijanju ustavnosti te določbe ZPotK-A (U-I-293/04-13), je določeno tudi pravilo za uvrstitev kredita v posamezen razred EOM (četrti odstavek.). Pravilo določa, da se potrošniški kredit, ki ga nobena od šestih kombinacij ročnosti in zneskov neposredno ne zajema, uvrsti v posamezen razred dopustne višine EOM glede na izpolnjena pogoja ročnosti in zneska. Torej, kakor hitro kredit preseže mejno vrednost ročnosti ali mejno vrednost zneska, ga moramo uvrstiti v višji razred. Tako je zagotovljeno, da so urejene oziroma določljive vse mogoče kombinacije ročnosti in zneskov kreditov. Tako se npr. potrošniški kredit v višini 500 eurov in ročnostjo 6 mesecev uvrsti v III. razred, potrošniški kredit v višini 2.000 eurov in ročnostjo 18 mesecev pa v V. razred, ker v obeh primerih, ročnost in znesek potrošniškega kredita ne presežeta zgornje mejne vrednosti za ta razred. Za potrošniške kredite, ki bi imeli ročnost daljšo od 10 let in znesek kredita višji od 20.000 eurov, dajalec kredita ne bi smel uporabiti višji EOM, kot velja za VI. razred, saj EOM z naraščanjem razredov pada, kar pomeni, da bi lahko dajalec kredita dal kredit z najvišjo vrednostjo EOM iz VI. razreda oziroma manjšo, kar pa je v korist potrošnika.

K 25. členu

Direktiva 2008/48/ES državam članicam pri urejanju kreditnega posredništva dopušča razmeroma veliko prožnost, zato se ureditev iz navedene direktive (21. člen) prenaša samo delno. V večjem delu se predlaga ohranitev veljavne ureditve, kot ga je že urejal ZPotK. Prvi odstavek določa, da mora imeti kreditni posrednik z dajalcem kredita, s katerim sodeluje, obvezno sklenjeno pogodbo, s čimer se izključuje možnost samostojnega posredništva, ki ga Direktiva 2008/48/ES sicer dopušča, določa pa tudi obveznost kreditnega posrednika, da pri oglaševanju in v dokumentaciji, namenjeni potrošnikom, navede svoja pooblastila, zlasti ali sodelujejo z enim ali več dajalci kreditov. Drugi odstavek določa, da kreditni posrednik od potrošnika ne sme prejemati neposredno nobenih provizij in drugih nadomestil stroškov. Če obstaja kakršna koli obveznost za plačilo storitev posredovanja, jo kreditni posrednik sporoči dajalcu kredita, ki plačilo stroškov vključi v skupne stroške kredita. Tudi s to določbo se v korist potrošnika ohranja veljavna ureditev, ki se nekoliko razlikuje od ureditve v Direktivi 2008/48/ES, pomeni pa tudi odmik od splošne posredniške pogodbe, ki jo v naši zakonodaji ureja OZ (837. do 850. člen). V skladu z OZ ob sklenitvi posla med naročnikom in posrednikom naročnik posredniku dolguje provizijo, naročnik pa mora posredniku plačati tudi stroške, če so ti posebej dogovorjeni s pogodbo.

Tudi Direktiva 2008/48/ES dopušča možnost, da kreditni posrednik potrošniku zaračuna pristojbino za opravljene storitve posredovanja pri kreditu, vendar le pod pogojem, da je bila pristojbina izrecno pisno dogovorjena med potrošnikom in kreditnim posrednikom še pred sklenitvijo pogodbe. V skladu z Direktivo 2008/48/ES drugi odstavek nalaga kreditnemu posredniku obveznost, da pristojbino za opravljene storitve posredovanja sporoči dajalcu kredita, ki jo bo vključil v skupne stroške kredita, ki jih mora plačati potrošnik in so podlaga za izračun EOM.

K 26. členu

Predlog člena ureja pogoje za opravljanje dejavnosti kreditnih posrednikov, pri čemer se povzema veljavna ureditev ZPotK-1. Direktiva 2008/48/ES namreč ureja le nekatere

obveznosti kreditnih posrednikov do potrošnikov, ki so prenesene s 25. členom. Države članice pa imajo možnost, da ohranijo ali uvedejo dodatne obveznosti za kreditne posrednike, zato to možnost v predlaganem besedilu 26. člena ohranjamo. Prvi odstavek določa pooblastilo Banki Slovenije oziroma ministru za gospodarstvo, da s sklepom oziroma pravilnikom podrobno predpiše pogoje za opravljanje dejavnosti kreditnega posredništva, če gre za dajalcev kreditov, ki niso banke ali hranilnice, drugi odstavek pa določa, kaj se s pravilnikom predpiše.

K 27. členu

Tudi ta predlagani člen povzema veljavno ureditev ZPotK-1 glede ničnosti, opredeljeno v prvem in drugem odstavku, ki določata hudo pravno posledico, če bi se s pogodbenim določilom v škodo potrošnika razveljavilo ali spremenilo katero koli določilo predlaganega zakona. V tem primeru je pogodbeno določilo nično. Po drugi strani je rešitev življenjska, saj ohranja veljavnost pogodbe kot celote in ničnost povezuje le s posamezno določbo. Določbe zakona se uporabljajo neposredno, če so določila pogodbe nejasna, nepopolna ali v nasprotju z zakonom in v škodo potrošnika. Dodaja se nova določba tretjega odstavka, ki določa ničnost pogodbe, ki jo s potrošnikom sklene dajalec kredita, ki bi po zakonu moral pridobiti dovoljenje ministrstva, pristojnega za gospodarstvo, pa tega ni storil. V tem primeru se zaradi povečanja pravne varnosti potrošnika kot šibkejše stranke določa, da je dajalec kredita upravičen samo do vračila tistega dela kredita, ki ga je potrošnik že črpal.

K 28. členu

Predlagane določbe povzemajo ZPotK-1 z namenom preprečevanja izogibanja določbam zakona. Prepoveduje se oblikovanje pogodb z vključevanjem kreditnih pogodb, ki spadajo v področje uporabe predlaganega zakona, v kreditne pogodbe, ki glede na vse svoje značilnosti ne bi spadale v področje uporabe (prvi odstavek).

Drugi odstavek določa, da se več pogodb istega dajalca kredita, ki z ekonomskega vidika sestavljajo celoto, zlasti ob porazdelitvi zneska kredita na več pogodb ali ob sklenitvi več zaporednih pogodb, šteje za eno pogodbo. Pri prvem in drugem odstavku gre za preventivne ukrepe v korist varstva potrošnikov, ki onemogočajo, da bi dajalci kreditov, ki sestavljajo splošne pogoje pogodbe in pogodbeni besedila nasploh, vključevali kreditne pogodbe v pogodbe, ki to niso, kreditne pogodbe razbili na več razmerij ali več zaporednih razmerij, ki sama po sebi niso urejena z določbami tega zakona, vendar so ekonomsko gledano enakovredna pogodbam, ki jih ureja ta zakon.

Tretji, četrti in peti odstavek urejata pogodbeni razmerja, pri katerem je potrošnik prodajalec in kupec oziroma najemodajalec po pogodbi o finančnem najemu (lizing) iste stvari. Vzrok za to pa so izkušnje iz preteklosti, ko so se dogajale zlorabe zakona s škodljivimi posledicami za potrošnika. Šlo je za primere prenosa lastninske pravice na nepremičnini za zavarovanje kredita (sale-and-lease-back). Dogajalo se je, da je potrošnik prodal dajalcu kredita svojo nepremičnino in nanj prenesel lastninsko pravico, pozneje pa jo je od dajalca kredita odkupil s pridržkom lastninske pravice na finančni lizing ali drug podoben način. Zaradi zlorab zakona se pogodbeni razmerja, pri katerih je potrošnik prodajalec in kupec oziroma jemalec finančnega najema oziroma lizinga iste stvari, štejejo za potrošniške kredite. Onemogoča se nadaljnja obremenitev teh stvari s stvarnimi pravicami drugih. Prav tako je določeno, da se mora, kadar je predpisana prepoved razpolaganja z nepremičnino, prepoved razpolaganja na njej tudi vpisati.

K 29. členu

Predlagan člen določa za dajalce kreditov, ki niso banke in hranilnice, obveznost pridobitve dovoljenja ministrstva, pristojnega za gospodarstvo, kot pogoj za opravljanje dejavnosti storitev potrošniškega kreditiranja. Ta obveznost obstaja že v veljavni zakonodaji ZPotK-1 in se ohranja. Tako kot do zdaj, dovoljenj ne bodo potrebovale banke in hranilnice, ki pridobijo dovoljenje za opravljanje bančnih storitev po zakonu, ki ureja bančništvo, in nekateri drugi dajalci kreditov s posebnim statusom oziroma za posebne kreditne pogodbe.

K 30. členu

Predlagani člen ureja izdajanje in podaljševanje dovoljenj, ki jih izdaja in podaljšuje ministrstvo, pristojno za gospodarstvo (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo) tako kot je do sedaj urejal ZPotK-1 za potrošniške kredite. Morebitni dajalci kreditov z novo predlagano ureditvijo ne bodo mogli več dobiti dovoljenja za nedoločen čas, pač pa ga bodo lahko pridobili le za tri leta z možnostjo podaljšanja. Za pridobitev ali podaljšanje dovoljenja bo vlagatelj moral tako kot do zdaj izpolnjevati določene kadrovske, organizacijske, tehnične in druge pogoje, ki jih podrobneje predpiše minister, pristojen za gospodarstvo, s pravilnikom. Predlagana določba vsebuje primere zakonskih kršitev, ki so razlog, da ministrstvo zavrne vlogo za izdajo oziroma podaljšanje dovoljenja. S predlaganimi določbami se želi zagotoviti, da se zavrne vloga osebam, ki ne izpolnjujejo predpisanih kadrovskih, organizacijskih, tehničnih in drugih pogojev, osebam, ki so dovoljenje že imele, pa jim je bilo odvzeto, osebam, katerih odgovorna oseba je bila pravnomočno obsojena za kaznivo dejanje goljufije, oderuštva. Tako se skuša osebam, ki so že zlorabile zakon, preprečiti ponovno možnost podobne zlorabe.

Kot nov pogoj za pridobitev dovoljenja je, da mora biti vloga za izdajo ali podaljšanje dovoljenja v skladu z javnim redom Republike Slovenije, kar pomeni, da izdaja dovoljenja ne sme biti v neskladju z drugim zakonom ali ureditvijo (npr. v primeru, ko bi vlagatelj podal vlogo za pridobitev dovoljenja za opravljanje storitve potrošniškega kreditiranja in bi izpolnjeval pogoje po tem predlaganem zakonu, vendar ne bi izpolnjeval pogojev za opravljanje tovrstne storitve po drugem zakonu zaradi nasprotja interesov).

Ohranja se tudi obveznost podaljšanja dovoljenja po treh letih. Dajalec kreditov mora ministrstvu pred potekom treh let od datuma pridobitve dovoljenja ponovno predložiti dokazila, da še vedno izpolnjuje pogoje za opravljanje storitev potrošniškega kreditiranja, sicer mu dovoljenje preneha veljati. Namen predlagane določbe je preprečiti zaobidenje zakonskih določb o izpolnjevanju pogojev za opravljanje storitev potrošniškega kreditiranja, ki se neredko kaže v praksi, ko dajalec kreditov ob vložitvi vloge za dovoljenje sicer izpolnjuje pogoje, ki so potrebni za pridobitev dovoljenja, pozneje pa ne več.

K 31. členu

Predlagani člen vsebuje pravila glede nalepke oz. več nalepk, ki jih pridobi dajalec kreditov ob izdaji dovoljenja, in pooblastilo ministrstvu, da s podzakonskim aktom predpiše obliko in vsebino nalepk ter pravila ravnanja z njimi. Nalepke so namenjene obveščanju potrošnika in vidni zagotovitvi, da sklepa kreditno pogodbo z osebo, ki je pod nadzorom in izpolnjuje zakonske pogoje. Ministru, pristojnemu za gospodarstvo, se daje pooblastilo, da s pravilnikom natančneje predpiše obliko in vsebino nalepk ter ravnanje z njimi.

K 32. členu

Namen predlaganega člena je zagotoviti, da lahko pristojni urad učinkovito odvzame dovoljenje. V skladu s tem členom, bo po izdani odločbi tržnega inšpektorata, s katero bo

dajalcu kreditov prepovedano sklepanje kreditnih pogodb, nujno sledil ukrep odvzema dovoljenja, za katerega je pristojno ministrstvo, kar določa prvi odstavek. Ministrstvo bo odvzelo dovoljenje, če bo tržni inšpektorat pri opravljenem nadzoru ugotovil, da dajalec kredita ne izpolnjuje več predpisanih kadrovskih, organizacijskih, tehničnih in drugih pogojev za opravljanje storitev potrošniškega kreditiranja (1. točka prvega odstavka), ali če bo tržni inšpektorat dajalcu kreditov zaradi ugotovljenih kršitev pri nadzoru z odločbo prepovedal sklepanje kreditnih pogodb (2. točka prvega odstavka). Drugi odstavek predvideva odvzem dovoljenja na lastno pobudo ministrstva zaradi neažurnega izpolnjevanja obveznosti poročanja o sklenjenih kreditnih pogodbah in dogovorjeni EOM oz. zaradi neizpolnjevanja te obveznosti.

K 33. členu

Direktiva 2014/17/EU dodatno ureja kreditno pogodbo za stanovanjsko nepremičnino v obliki odloga plačila, posojila ali drugega finančnega dogovora, ki je zavarovana s hipoteko ali s stvarno pravico na stanovanjski nepremičnini ali katere namen je pridobiti ali obdržati lastninsko pravico na zemljišču ali na obstoječi ali načrtovani zgradbi, zato se v predlogu zakona dodaja novo poglavje, ki ureja posebna pravila za tovrstno kreditno pogodbo. Ta člen določa splošna pravila glede uporabe 3. poglavja tega zakona in določa, da se za tovrstne kreditne pogodbe uporabljajo tudi ostale določbe tega zakona, če ni drugače določeno.

Predlagani člen določa, da je lahko dajalec kredita za stanovanjsko nepremičnino le kreditna institucija, ki je pridobila dovoljenje v skladu z zakonom, ki ureja bančništvo. V skladu z definicijo kreditne institucije po zakonu, ki ureja bančništvo, je lahko dajalec kredita banka ali hranilnica. Ker v skladu z 29. členom tega zakona določene fizične ali pravne osebe ne potrebujejo dovoljenja za opravljanje storitve potrošniškega kreditiranja, se zaradi večje jasnosti določa, da so lahko tudi navedene fizične ali pravne osebe dajalci kredita za stanovanjsko nepremičnino.

Storitev posredovanja potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino lahko v skladu s tem členom opravlja le kreditni posrednik kreditne institucije, ki je pridobila dovoljenja v skladu z zakonom, ki ureja bančništvo ali kreditni posrednik fizične ali pravne osebe iz 2., 3., 4., in 5. točke 29. člena tega zakona. V praksi institucije kot so javni stanovanjski skladi, slovenski okoljski javni sklad ali nepridobitne institucije, v večini primerov preko kreditnega posrednika urejajo vso dokumentacijo za sklenitev kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino ali celo kreditni posrednik v njihovem imenu sklepa kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino.

K 34. členu

Predlagani člen ureja oglaševanje v zvezi s kreditnimi pogodbami za stanovanjsko nepremičnino. Člen dopolnjuje 5. člen tega zakona, ki je že do sedaj urejal vsebino oglasnih sporočil v primeru potrošniških kreditnih pogodb. Določene dodatne zahteve glede vsebin oglasnih sporočil, kot jih določa Direktiva 2014/17/EU so bile prenesene že v trenutno veljavno določbo (5. člen), ki se na ta način po novi ureditvi uporabljajo tudi za potrošniške kreditne pogodbe. Takšne nove zahteve so, da morajo biti oglasna sporočila jasna in nezavajajoča ter pri potrošniku ne smejo vzbujati napačnih pričakovanj v zvezi z oglaševanimi krediti ter da morajo biti informacije dobro berljive in razločno slišne.

Na novo se določa tudi merilo za določitev reprezentativnega primera v zvezi z informacijami v oglasnih sporočilih, da ne bi s strani dajalcev kredita prišlo do zavajanja pri oglaševanju EOM in se v praksi kreditne pogodbe sploh ni bi sklepale v takšni višini EOM ali pa bi se sklepale v zelo majhnem številu. Tako je določeno, da mora dajalec kredita pri določitvi

reprezentativnega primera kredita upoštevati predpostavko, da bo na podlagi oglaševane EOM ali nižje od oglaševane, sklenjeno vsaj več kot polovica kreditnih pogodb. Zaradi nadzora in primerljivosti kreditnih pogodb je potrebno določiti, da se število sklenjenih kreditnih pogodb na podlagi oglaševane EOM določa na podlagi ročnosti in skupnega zneska kredita. Merilo za določitev reprezentativnega primera velja tako za potrošniške kreditne pogodbe kot tudi za kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino.

Predlagani člen še določa dodatne zahteve glede vsebin oglasnih sporočil v primeru kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino. Te dodatne zahteve so vezane na dodatne informacije glede identifikacije dajalca kredita, zavarovanja kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino, višine in števila posameznih plačil, opozorila na morebitno nihanje menjalnih tečajev in vpliva menjalnih tečajev na mesečna plačila.

Zadnji odstavek tega člena določa katere dodatne informacije morajo biti v oglasnih sporočilih prikazane v obliki reprezentativnega primera.

K 35. členu

Ta člen prenaša 13. člen Direktive 2014/17/EU, ki na novo ureja splošne informacije, ki jih mora zagotoviti dajalec kredita ali povezani kreditni posrednik. Dajalec kredita ali povezani kreditni posrednik mora pred sklenitvijo kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino brezplačno zagotoviti v tem členu navedene splošne informacije. Med splošne informacije je potrebno vključiti tudi določena opozorila kot npr. glede posledic neizpolnjevanja obveznosti iz kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino in posebno seznanitev potrošnika, da lahko pomožno storitev sklene tudi pri drugemu ponudniku.

Splošne informacije se zagotovijo pisno na papirju, drugem trajnem nosilcu podatkov ali v elektronski obliki (npr. na spletni strani).

K 36. členu

Predhodne informacije se urejajo že v 6. členu tega zakona, ki velja za vse potrošniške kreditne pogodbe, vključno s kreditno pogodbo za stanovanjsko nepremičnino, če predlagani člen ne določa drugače. Predlagani 36. člen prenaša zahtevo Direktive 2014/17/EU, da je potrebno predhodne informacije zagotoviti brez nepotrebnega odlašanja, po prejemu informacij s strani potrošnika in pravočasno pred sklenitvijo kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino oziroma najkasneje ob predložitvi ponudbe dajalca kredita za stanovanjsko nepremičnino. V skladu s tem členom mora dajalec kredita zagotoviti tudi 7 dnevni razmislek o ponudbi kredita za stanovanjsko nepremičnino.

Nadalje predlagani člen določa, da mora dajalec kredita k ponudbi kredita za stanovanjsko nepremičnino priložiti tudi predhodne informacije na predpisanem obrazcu ESIS, v kolikor mu le-te še niso bile predložene. Zahteva Direktive 2014/17/EU je, da morajo vse države članice uporabiti vsebino in obliko predpisanega obrazca za predhodne informacije in ga ne spreminjati, tako da se zagotovi enotni obrazec za celotni trg EU. Na ta način se spodbuja tudi konkurenčnost, da bodo lahko potrošniki primerjali ponudbe na podlagi pridobljenih predhodnih informacij v standardni obliki. Zaradi lažjega razumevanja obrazec ohranja naziv ESIS (European standardized information sheet), da bodo potrošniki lahko čezmejno zahtevali in primerjali predhodne informacije na podlagi navedenega obrazca.

Če so predhodne informacije že bile predložene na predpisanem obrazcu, pa mora dajalec kredita k ponudbi kredita za stanovanjsko nepremičnino ponovno predložiti predhodne

informacije na predpisanem obrazcu, če se je vsebina ponudbe spremenila glede na vsebino predloženih predhodnih informacij.

Ta člen dodatno določa, da mora dajalec kredita potrošniku zagotoviti vsaj 7 dnevni razmislek o ponudbi kredita za stanovanjsko nepremičnino. S to določbo se želi zaščititi potrošnika, da bi preudarno sklenil kreditno pogodbo za stanovanjsko nepremičnino in razmislil o vseh možnih posledicah sklenitve takšne pogodbe ter v tem obdobju pridobil ponudbe za primerjavo in pristopil k nadaljnjemu procesu odobritve kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino k tistemu dajalcu kredita, za katerega meni, da mu je dal najprimernejšo ponudbo glede na njegov finančni in premoženjski položaj, njegove želje in potrebe. Na ta način s v skladu s tem členom določa tudi pravočasna predložitev predhodnih informacij pred sklenitvijo kreditne pogodbe, ki pomeni predložitev vsaj do začetka obdobja 7 dnevnega razmisleka o ponudbi.

Pri kreditnih pogodbah za stanovanjsko nepremičnino, ki se sklenejo s pomočjo sredstva za sporazumevanje na daljavo, mora dajalec kredita ne glede na četrti odstavek 6. člena tega zakona, zagotoviti predhodne informacije potrošniku na predpisanem obrazcu ESIS, pred sklenitvijo kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino.

Zahtevo Direktive 2014/17/EU o predložitvi izvoda osnutka kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino glede na to ali potrošnik ima pravico do odstopa od kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino ali ne, že ureja peti odstavek 6. člena tega zakona. Tako se v skladu s petim odstavkom 6. člena tega zakona zahteva, da mora dajalec kredita potrošniku zagotoviti izvod osnutka kreditne pogodbe, ne glede na to, ali potrošnik ima pravico do odstopa od kreditne pogodbe ali ne.

K 37. členu

Direktiva 2014/17/EU podrobneje določa ustrezna pojasnila, ki jih mora dajalec kredita brezplačno zagotoviti potrošniku v zvezi s predhodnimi informacijami, predloženimi na predpisanem obrazcu ESIS, informacijami o kreditnem posredniku, bistvenimi značilnostmi ponudbe kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino in morebitnimi pomožnimi storitvami, posebnimi učinki osnutka kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino ali pomožne storitve na potrošnika, posledicami neplačevanja zapadlih obveznosti iz kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino in možnostmi odstopa od posamezne pomožne storitve in posledicami tega odstopa.

Ta ustrezna pojasnila se morajo zagotoviti brezplačno in so ločena od t.i. osebnega svetovanja iz 43. člena tega zakona, za katere se dajalec kredita odloči ali jih bo zagotavljal ali ne in za katera bo lahko zahteval ustrezno plačilo.

K 38. členu

S tem členom se prenaša zahteva Direktive 2014/17/EU po posredovanju določenih informacij o kreditnih posrednikih, da bo potrošnik seznanjen ali je kreditni posrednik povezan s posameznim dajalcem kredita ali ne in kakšna plačila prejema od dajalca kredita.

Kreditni posrednik mora pred začetkom posredovanja potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino brezplačno zagotoviti potrošniku na papirju ali drugem trajnem nosilcu podatkov v tem členu navedene informacije. S temi informacijami bo potrošnik bolj obveščen in seznanjen z informacijami, ki mu lahko omogočajo lažjo odločitev za sklenitev kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino.

Tako so zahtevane informacije identifikacija kreditnega posrednika, ali je kreditni posrednik vpisan v register, ali je povezan z enim ali več dajalci kredita in ali sodeluje z enim ali z več dajalci kreditov, morebitna izjava o njegovi neodvisnosti, ali opravlja osebno svetovanje, stroških zagotavljanja tovrstnega svetovanja in stroških za posredovanje potrošniškega kredita za stanovanjsko nepremičnino, morebitne provizije, ki jih prejema od dajalca/ev kredita in druge informacije.

Drugi odstavek tega člena omogoča potrošniku, da od kreditnega posrednika pridobi informacije o različnih višinah provizij, ki jih prejema od dajalcev kredita, kadar kreditni posrednik ni povezan z enim ali več dajalci kredita.

Tretji odstavek tega člena je v povezavi s tretjim odstavkom 25. člena tega zakona, ki določa, da mora kreditni posrednik sporočiti dajalcu kredita stroške posredovanja pri sklenitvi kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino, v kolikor kreditni posrednik takšne stroške zaračunava. Tretji odstavek tega člena dodatno določa, da mora kreditni posrednik potrošniku posredovati tudi informacijo, ali se morebitna provizija dajalca kredita in stroški posredovanja pri sklenitvi kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino izravnavajo.

K 39. členu

Dajalci kreditov z namenom širjenja svoje ponudbe in konkurenčnosti združujejo kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino z eno ali več drugimi finančnimi storitvami ali proizvodi in oblikujejo pakete, pri čemer je možno kreditno pogodbo za stanovanjsko nepremičnino skleniti ločeno ali ne.

Predlagani člen določa, da ni dovoljeno pogojevati sklenitve kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino z drugim finančnim produktom ali pomožno storitvijo, ker bi na takšen način potrošnik utegnil skleniti kreditno pogodbo za stanovanjsko nepremičnino, ki ne bi bila za njega najprimernejša oziroma mu druga pomožna storitev ne bi bila v korist. Kot vezana prodaja je mišljena prodaja, kadar dajalec kredita od potrošnika zahteva, da pred ali ob sklenitvi kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino sklene še drugo pomožno pogodbo npr. določeno zavarovanje. Tako bi npr. dajalec kredita zahteval, da mora potrošnik skleniti še dodatno pomožno pogodbo za naložbeni produkt ali drugo zavarovanje.

Kadar potrošnik lahko znotraj paketa ponujenih produktov dajalca kredita, ločeno sklene kreditno pogodbo za stanovanjsko nepremičnino, je takšna ponudba ali prodaja dovoljena, ker se potrošnika ne veže z dodatnim finančnim produktom.

Kot dovoljena izjema vezane prodaje je zahteva dajalca kredita za odprtje plačilnega računa, kadar je takšen namen zbrati finančna sredstva za poplačilo potrošniškega kredita za stanovanjsko nepremičnino, pritegnitev potrebnih sredstev za poplačilo ali ohranitev potrošniškega kredita za stanovanjsko nepremičnino, dodatno zavarovanje potrošniškega kredita v primeru neizpolnjevanja plačilnih obveznosti iz kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino.

Tretji odstavek predlaganega člena dovoljuje zahtevo dajalca kredita po sklenitvi zavarovalne pogodbe za kritje škode na stanovanjski nepremičnini. Dajalec kredita namreč nosi določeno tveganje v primeru zavarovanja kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino s hipoteko ali s stvarno pravico na stanovanjski nepremičnini, ker bi se vrednost stanovanjske nepremičnine v primeru požara ali druge elementarne nesreče lahko občutno zmanjšala. Hkrati ima dajalec kredita obveznost obvestiti potrošnika, da lahko zavarovalno pogodbo sklene pri ponudniku, ki ni izbran ponudnik dajalca kredita, če bi takšna zavarovalna pogodba krila škodo na stanovanjski nepremičnini za primer požara ali druge elementarne

nesreče v višini v obsegu, kot zahteva dajalec kredita. Hkrati bi moral potrošnik dajalcu kredita odstopiti pravico do izplačila zavarovalnine.

Četrty odstavek tega člena določa, da dajalec kredita ne more zahtevati od potrošnika, da sklène ustrezno zavarovalno pogodbo za zavarovanje požara ali elementarnih nesreč, če potrošnik že ima sklenjeno zavarovalno pogodbo za zavarovanje požara in elementarnih nesreč. Vendar pa mora navedena že sklenjena zavarovalna pogodba potrošnika kriti škodo na stanovanjski nepremičnini v višini in v obsegu, kot zahteva dajalec kredita. Ravno tako mora potrošnik odstopiti pravico do izplačila zavarovalnine iz navedene zavarovalne pogodbe.

Ta člen pa ne preprečuje, da dajalec kredita ponudi potrošniku v okviru paketne prodaje zavarovanje pri svojem ponudniku, ki je lahko ugodnejše od tistega, ki bi ga ponudnik sklenil pri drugem ponudniku oziroma bi lahko bili pogoji sklenitve kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino v tem primeru ugodnejši za potrošnika. Dajalci kreditov namreč z namenom širjenja svoje ponudbe in konkurenčnosti združujejo kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino z eno ali več drugimi finančnimi storitvami ali proizvodi in oblikujejo pakete, pri čemer je možno kreditno pogodbo za stanovanjsko nepremičnino skleniti ločeno.

K 40. členu

Že 8. člen tega zakona določa osnovna pravila glede ocene kreditne sposobnosti. Predlagani člen pa dopolnjuje pravila glede ocene kreditne sposobnosti za kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino. Nekatere zahteve v zvezi z oceno kreditne sposobnosti pri kreditih za stanovanjsko nepremičnino so že upoštevane v trenutno veljavnem zakonu kot npr. kdaj mora dajalec kredita opraviti oceno kreditne sposobnosti, kje se preverijo informacije o zadolženosti in kdaj je potrebno opraviti novo oceno kreditne sposobnosti, če se po sklenitvi kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino potrošnik in dajalec kredita dogovorita o spremembi skupnega zneska kredita.

Ta člen določa dodatne vire informacij, ki so potrebni za oceno kreditne sposobnosti potrošnika v primeru kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino. Do sedaj je bilo od potrošnika potrebno pridobiti informacijo o njegovih prejemkih in premoženjskem stanju, z novo ureditvijo pa se dopolnjuje vir informacij še na izdatke potrošnika in informacije prejete od kreditnega posrednika.

Dodatna zakonska zahteva je tudi glede določitve, dokumentiranja in shranjevanja postopkov in informacij, ki so bili podlaga za oceno kreditne sposobnosti potrošnika. Shranjevanje postopkov se določa z rokom trajanja kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino in še štiri leta po preteku časa trajanja te kreditne pogodbe.

Tretji odstavek tega člena določa, da ocena kreditne sposobnosti ne sme temeljiti na predpostavki, da vrednost stanovanjske nepremičnine presega skupni znesek kredita ali da se bo zvišala vrednost stanovanjske nepremičnine. Nepremičninski trg je lahko zelo nepredvidljiv in je težko napovedati porast ali padec vrednosti nepremičnin v takšni višini, da bi se lahko izvedla ocena kreditne sposobnosti. Direktiva 2004/17/EU namreč že v prvem odstavku tega člena zahteva, kateri podatki se morajo uporabljati pri oceni kreditne sposobnosti potrošnika in se ne naslanja na špekulativne napovedi.

Direktiva 2014/17/EU določa dodatne zahteve glede ocene kreditne sposobnosti potrošnika, saj je ocena kreditne sposobnosti potrošnika pomembna tako za dajalca kredita kot potrošnika glede kritja tveganja in varnosti izpolnjevanja obveznosti iz kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino. Četrty odstavek tega člena tako ne dovoljuje dajalcu kredita, da

odpove kreditno pogodbo za stanovanjsko nepremičnino s potrošnikom, če je dajalec kredita nepravilno ocenil kreditno sposobnost potrošnika. Seveda pa je dajalec kredita upravičen odpovedati kreditno pogodbo za stanovanjsko nepremičnino, sklenjeno s potrošnikom, če je potrošnik namerno prikril in ni predložil ustreznih informacij ali jih je celo poneveril.

Ta člen v skladu z zahtevo Direktive 2014/17/EU še določa, da lahko dajalec kredita sklene kreditno pogodbo za stanovanjsko nepremičnino s potrošnikom le, če je iz ocene kreditne sposobnosti potrošnika razvidno, da bo potrošnik lahko izpolnjeval obveznosti iz sklenjene kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino.

V kolikor dajalec kredita zavrne vlogo za sklenitev kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino, mora potrošnika obvestiti o tej zavrnitvi. Dodatno mora dajalec kredita obvestiti potrošnika, če je bila podlaga za zavrnitev vloge za odobritev kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino, poizvedba v zbirki podatkov. Dajalec kredita mora potrošnika obvestiti tudi v kateri zbirki podatkov je bila izvedena poizvedba in kakšen je bil rezultat te poizvedbe. S tako določbo ima potrošnik možnost, da bi ugovarjal določenim podatkom, ki so zbrani v zbirki podatkov, zaradi netočnosti, nepravilnosti ali neizvedenem izbrisu določenih podatkov iz zbirke podatkov.

K 41. členu

V povezavi s tretjim odstavkom 40. člena tega zakona, ki določa, da mora dajalec kredita med drugim določiti, dokumentirati in shraniti informacije, ki so podlaga za temeljito oceno kreditne sposobnosti, ta člen dodatno ureja razkritje in preverjanje informacij o potrošniku za namen izvedbe ocene kreditne sposobnosti potrošnika. Tako mora dajalec kredita pred sklenitvijo kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino določiti, katere informacije potrebuje za izvedbo ocene kreditne sposobnosti, katera neodvisna preverljiva dokazila zahteva od potrošnika, da lahko pridobljene informacije ustrezno preveri, določiti pa mora tudi rok, v katerem mu mora potrošnik predložiti zahtevane informacije z dokazili.

Dajalec kredita bi pri oceni kreditne sposobnosti moral upoštevati tudi, če so npr. potrošniki samozaposleni ali imajo sezonske ali druge neredne prihodke in kakšne poizvedbe bi moral narediti in katere ukrepe sprejeti za preverjanje informacij glede zmožnosti potrošnika, da izpolni svoje obveznosti iz kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino, vključno s preverjanjem s strani tretjih oseb.

Pri prihodkih bi moral dajalec kredita npr. upoštevati, da je lahko trajanje kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino daljše od pričakovane upokojitvene starosti potrošnika in tako zmanjšana potrošnikova sposobnost nadaljnjega izpolnjevanja obveznosti iz kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino po upokojitvi.

Pri ocenjevanju kreditne sposobnosti bi moral dajalec kredita upoštevati tudi življenjske stroške potrošnika in njegovo sposobnost izpolnjevanja obveznosti iz kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino.

K pridobljenim informacijam lahko dajalec kredita zahteva dodatna pojasnila. Ta dodatna pojasnila se lahko zahtevajo le k posredovanim informacijam, zahtevanim za izvedbo ocene kreditne sposobnosti potrošnika.

Ta člen ureja tudi potrošnikovo odgovornost, da predloži vse zahtevane informacije, da jih ne poskuša prikriti ali zamolčati ali celo poneveriti. V tem primeru lahko dajalec kredita celo odpove kreditno pogodbo sklenjeno s potrošnikom, ker je bila ocena kreditne sposobnosti potrošnika izvedena z nepravilnimi ali manjkajočimi informacijami.

V skladu s predlaganim členom dajalec kredita ne sme odpovedati sklenjene kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino s potrošnikom, ker potrošnik nenamerno ni predložil vseh informacij.

K 42. členu

Predlagani člen določa, da mora dajalec kredita pred sklenitvijo kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino zagotoviti, da bo predmetna stanovanjska nepremičnina ocenjena v skladu z mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti, če je kreditna pogodba za stanovanjsko nepremičnino zavarovana s hipoteko ali s stvarno pravico na stanovanjski nepremičnini. Kot možne mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti Direktiva 2014/17/EU navaja: Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, ki jih sprejema Odbor za mednarodne standarde ocenjevanje vrednosti (International Valuation Standard Committee-IVSC), ali Evropska skupina združenj cenilcev (European Group of Valuers Associations) ali Kraljevi inštitut pooblaščenih ocenjevalcev (Royal Institution of Chartered Surveyors).

Nadalje predlagani člen določa, da lahko cenitev stanovanjske nepremičnine izvede neodvisni cenilec, ki ima potrebne kvalifikacije, znanje in izkušnje na področju cenitve stanovanjskih nepremičnin ter je neodvisen od procesa odločanja o odobritvi kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino. Slednje pride predvsem v upoštevanje, kadar dajalec kredita npr. banka uporablja notranjega cenilca stanovanjskih nepremičnin.

Dajalec kredita ima v skladu s predlaganim členom obveznost, da hrani dokazila o strokovni usposobljenosti in neodvisnosti notranjega ali zunanjega cenilca stanovanjskih nepremičnin ter evidenco z vrstami stanovanjskih nepremičnin, sprejetih kot zavarovanje za kredit za stanovanjsko nepremičnino in s tem povezano politiko odobritev kreditnih pogodb za stanovanjsko nepremičnino.

K 43. členu

Predlagani člen ureja t.i. osebno svetovanje, ki se zagotavlja potrošniku v okviru enega ali več poslov v zvezi s kreditnimi pogodbami za stanovanjsko nepremičnino. Osebno svetovanje je oblika finančnega svetovanja, ki potrošniku pomaga, da bo sklenil najprimernejšo kreditno pogodbo za stanovanjsko nepremičnino. Osebno svetovanje se razlikuje od obveznega zagotavljanja ustreznih pojasnil, v skladu s 37. členom tega zakona, ki ureja pojasnila k posameznim informacijam. Osebno svetovanje je osebno priporočilo glede primerne kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino, ki upošteva potrošnikove potrebe, želje in okoliščine. Če se zagotavljanje osebnega svetovanja ne razlikuje od zagotavljanja ustreznih pojasnil, lahko potrošnik zagotavljanje ustreznih pojasnil k določenim informacijam razume že kot zagotavljanje osebnega svetovanja. S tem, ko ga dajalec kredita ali kreditni posrednik v okviru enega ali več poslov v zvezi s kreditnimi pogodbami za stanovanjsko nepremičnino izrecno obvesti, ali izvaja osebno svetovanje, je potrošniku bolj razumljivo, da zagotavljanje ustreznih pojasnil še ne pomeni nujno izvajanje osebnega svetovanja potrošniku glede najprimernejše kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino. Zato tudi prvi odstavek predlaganega člena določa, da mora dajalec kredita potrošnika izrecno obvestiti ali izvaja osebno svetovanje. Tako bo potrošnik vedel, da vse ostale informacije, ki jih pridobi od dajalca kredita niso ustrezna osebna priporočila glede posameznega posla, ampak bolj pojasnila k določenim informacijam.

Prejšnja Direktiva 2008/48/ES ni posebej t.i. osebnega svetovanja, ampak določala obveznost zagotavljanja ustreznih pojasnil potrošniku, da bi potrošnik lahko ocenil ali predlagan kredit za stanovanjsko nepremičnino ustreza njegovim potrebam in željam. Osebno svetovanje pomaga potrošniku, da bi razumel kompleksne in raznovrstne finančne

produkte na trgu, ki jih potrošnik v velikih primerih ne razume najboljše, ker ni ustrezno finančno izobražen na tem področju.

Za kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino je pomembno, da so takšne, ki so prilagojene potrebam in okoliščinam potrošnika, in da potrošnik sklene takšno kreditno pogodbo, ki je najprimernejša za njega. Tako mora dajalec kredita ali kreditni posrednik v skladu s predlaganim členom pred zagotavljanjem osebnega svetovanja ali pred sklenitvijo pogodbe o zagotavljanju osebnega svetovanja potrošniku posredovati informacije ali bo osebno svetovanje temeljilo na preučitvi zgolj nabora različnih kreditnih pogodb za stanovanjsko nepremičnino dajalca kredita ali širokega nabora pogodb za stanovanjsko nepremičnino s celotnega trga Republike Slovenije ter morebitno pristojbino, ki jo potrošnik plača za zagotavljanje osebnega svetovanja ali metodologijo, uporabljeno za njen izračun.

Kadar pravila za zagotavljanje osebnega svetovanja niso znana, je težko določiti, kdaj je zagotovljeno osebno svetovanje neprimerno oziroma prihaja do navzkrižja interesov, kar t.i. finančni svetovalci opravljajo svoje storitve le na podlagi sklenjenih pogodb s dajalci kreditov ali so pod vplivom politike prejemkov, ki temelji na ustreznem številu sklenjenih kreditnih pogodb za stanovanjsko nepremičnino. Tako mora dajalec kredita ali povezani kreditni posrednik v primeru zagotavljanja osebnega svetovanja upoštevati določena pravila oziroma izpolnjevati določene pogoje glede politike prejemkov osebja, znanja in usposobljenosti osebja, pridobljenih informacij o potrošnikovem osebnem in finančnem položaju, njegovih željah in ciljih, glede upoštevanja zadostnega števila kreditnih pogodb za stanovanjsko nepremičnino iz nabora dajalca kredita. Nepovezan kreditni posrednik mora upoštevati zadostno število kreditnih pogodb za stanovanjsko nepremičnino na celotnem trgu Republike Slovenije. Kot zadostno število kreditnih pogodb za stanovanjsko nepremičnino iz nabora posameznega dajalca kredita se razume, da dajalec kredita upošteva več kot polovico relevantnih kreditnih pogodb za stanovanjsko nepremičnino iz svojega nabora oziroma vsaj več kot polovico relevantnih kreditnih pogodb za stanovanjsko nepremičnino na celotnem trgu Republike Slovenije, če je kreditni posrednik nepovezan.

Predlagani člen še dodatno določa pravila, kadar dajalec kredita ali kreditni posrednik v okviru zagotavljanja osebnega svetovanja uporablja izraz »neodvisno svetovanje« ali kot »neodvisni svetovalci«. V tem primeru mora dajalec kredita ali kreditni posrednik upoštevati zadostno število kreditnih za stanovanjsko nepremičnino, razpoložljivih na trgu RS in za zagotavljanje osebnega svetovanja ne sme prejeti nobenega plačila od enega ali več dajalcev kreditov.

Predlagani člen v skladu z zahtevami Direktive 2014/17/EU določa, da je potrebno osebno svetovanje ustrezno dokumentirati in posredovati potrošniku pisno na papirju ali drugem trajnem nosilcu podatkov. Na ta način, bo imel potrošnik dokazilo, kakšno osebno svetovanje mu je bilo posredovano v zvezi z s kreditno pogodbo za stanovanjsko nepremičnino. Kadar bo potrošnik ugotovil, da mu je bilo osebno svetovanje posredovano v neskladju s predlaganim členom, se bo lahko obrnil na pristojno institucijo.

K 44. členu

Predlagani člen ureja posebne obveznosti dajalcev kreditov pri sklepanju kreditnih pogodb za stanovanjsko nepremičnino. Ker se z novim predlaganim zakonom kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino urejajo s posebnim poglavjem, se v tem členu povzema določba šestega odstavka 10. člena trenutno veljavnega ZPotk-1. Kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino morajo biti sklenjene v obliki notarskega zapisa. To pomeni, da se morajo notarji kot pravni strokovnjaki seznaniti z vsebino pogodbe in potrošnika opozoriti na sporne določbe. Poleg tega je tudi določeno, da mora biti potrošnik pri sklenitvi take pogodbe osebno navzoč. Notarji morajo potrošnika kot zastavitelja nepremičnine posebej poučiti o

pravnih posledicah kreditne pogodbe in njenega zavarovanja ter o pravnih posledicah neplačila. Pouk lastnik nepremičnine potrdi s podpisom na notarskem zapisu.

Zadnji odstavek predlaganega člena prenaša zahtevo 23. člena Direktive 2014/17/EU, ki določa, da morajo biti potrošniku v kreditni pogodbi za stanovanjsko nepremičnino razkrite vse informacije v zvezi z omejevanjem tveganja menjalnega tečaja in pravica do pretvorbe kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino v drugo valuto.

K 45. členu

Direktiva 2014/17/EU v 23. členu ureja kreditno pogodbo za stanovanjsko nepremičnino v tuji valuti. V 2. členu predloga zakona je kot kredit v tuji valuti opredeljena kreditna pogodba, pri kateri je kredit obračunan v valuti, ki ni valuta, v kateri potrošnik prejema dohodek, niti ni valuta njegovega premoženja, iz katerega se bo odplačeval kredit ali kredit, ki je obračunan v valuti države članice, v kateri ima potrošnik stalno prebivališče. V skladu s predlaganim prvim odstavkom 45. člena predloga zakona ima potrošnik pravico do pretvorbe kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino v drugo valuto, kadar skupna vrednost preostalega zneska kredita za več kot 10% odstopa od skupne vrednosti preostalega zneska kredita, ki bi veljala, če bi se uporabljal menjalni tečaj veljaven ob sklenitvi kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino. Direktiva 2014/17/EU sicer državam članicam prepušča določitev pogojev možnosti pretvorbe kredita v drugi valuti, vendar določba, ki ureja obveznost dajalca kredita, da mora potrošnika obvestiti vsaj v primeru, ko skupna vrednost preostalega zneska kredita vsaj za več ko 20% odstopa od skupne vrednosti preostalega zneska kredita, ki bi veljala, če bi se uporabljal menjalni tečaj, kot je bil ob sklenitvi kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino ter da mora dajalec kredita v opozorilu navesti tudi pravico potrošnika do pretvorbe kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino v drugo valuto, je smiselno, da se pravica do pretvorbe v drugo valuto (več kot 10% odstopanje) smiselno povezuje z obveznostjo posredovanja opozorila potrošniku v primeru odstopanja preostalega zneska kredita za več kot 10%.

Kot druga valuta je v skladu z Direktivo 2014/17/EU opredeljena valuta, v kateri potrošnik prejema dohodek ali ima premoženje, s katerim se odplačuje kredit, kot je navedeno ob zadnji oceni kreditne sposobnosti ali valuta države članice, v kateri je imel potrošnik stalno prebivališče ob sklenitvi kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino ali v kateri ima trenutno stalno prebivališče.

Tretji odstavek predlaganega člena določa, da se pri pretvorbi kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino v drugo valuto uporabi tržni menjalni tečaj, ki bi veljal na dan, ko je potrošnik vložil zahtevek za pretvorbo v drugo valuto. S takšno ureditvijo se potrošnik sam odloči, kateri tržni menjalni tečaj bo veljal za pretvorbo v drugo valuto.

Če se dajalec kredita in potrošnik v kreditni pogodbi za stanovanjsko nepremičnino dogovorita o uporabi drugega tržnega menjalnega tečaja, velja slednji za pretvorbo v drugo valuto.

Dajalec kredita mora v kreditni pogodbi za stanovanjsko nepremičnino in na obrazcu iz šestega odstavka 36. člena predloga zakona razkriti vse informacije v zvezi z njegovimi pravicami, ki jih ima v skladu s tem predlaganim členom.

K 46. členu

Predlagani člen določa, da mora dajalec kredita objaviti indekse, če obstajajo ali referenčne obrestne mere, ki se uporabljajo za izračun kreditne obrestne mere na svoji spletni strani. Referenčna obrestna mera EURIBOR (Interbank Offered Rate) je povprečna obrestna mera,

po kateri si skupina izbranih evropskih bank med seboj posoja denar in se dnevno računa v skladu z metodologijo, ki jo določa Euribor Code of Conduct. Glede na ročnost so najbolj znani 3-mesečni, 6-mesečni in 12-mesečni EURIBOR. Nova vrednost EURIBOR-ja je objavljena vsak dan ob 11. uri dopoldne s strani avtoriziranega ponudnika (npr. Thomson Reuters, Bloomberg, Vereinigte Wirtschaftsdienste AG ...), nadzoruje pa Evropska bančna federacija (European banking federation – EBF). EURIBOR obrestna mera z 24 urnim zamikom, se brezplačno objavlja na spletni strani Euribor- EBF.

Londonska referenčna obrestna mera LIBOR predstavlja povprečno obrestno mero, po kateri se določene mednarodne banke v Londonu, ki so članice BBA (British Bank's Association) posojajo med seboj denar. Uradne LIBOR obrestne mere se dnevno objavijo ob 11:00 uri po (Londonskem času), na družbi ICE Benchmark Administration Ltd, kot novi administrator za LIBOR, ki je reguliran s strani FCA (Financial Conduct Authority UK). LIBOR referenčna obrestna mera se izračunava za pet valut: ameriški dolar, britanski funt, evro, japonski jen in švicarski frank s sedmimi različnimi ročnostmi (čez noč do 12 mesecev).

Zadnji odstavek predlaganega člena določa, da je dajalec kredita dolžan hraniti evidence indeksov, če obstajajo ali referenčnih obrestnih mer, ki jih je uporabljal za izračun kreditnih obrestnih mer.

K 47. členu

Prvi odstavek tega člena prenaša opcijsko določbo Direktive 2014/17/EU, da mora dajalec kredita potrošniku na zahtevo posredovati posodobljen amortizacijski načrt, kadar je sprememba kreditne obrestne mere posledica spremembe referenčne obrestne mere. Kadar je kot referenčna obrestna mera uporabljen EURIBOR z ročnostjo 3 mesecev bi se takšen posodobljen amortizacijski načrt moral potrošniku na zahtevo posredovati na zahtevo potrošnika največ 4x letno.

Drugi odstavek tega člena določa obveznost dajalca kredita o pravočasnem obvestilu potrošnika o prihajajočem postopku avkcije na kapitalskih trgih, na kateri se bo določila kreditna obrestna mera.

Ostale zahteve glede spremembe kreditne obrestne mere in stroškov že določa 11. člen tega zakona.

K 48. členu

Razdor kreditne pogodbe, kadar je razdre potrošnik ureja 14. člen tega zakona, ki se uporablja tudi za kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino. Predlagani člen samo dopolnjuje prej navedeno določbo še za kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino in določa, da lahko potrošnik odstopi od kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino, če kreditna pogodba za stanovanjsko nepremičnino ni sklenjena v skladu s prvim odstavkom 14. člena tega zakona, ter dodatno 44. členom tega zakona. 44. člen tega zakona namreč ureja obveznost sklenitve kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino v obliki notarskega zapisa ter obveznost razkritja pravic potrošnika v zvezi s pretvorbo kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino v drugo valuto.

K 49. členu

Pravico potrošnika do predčasnega odplačila ureja 19. člen tega zakona, ki generalno določa, da ima potrošnik kadarkoli pravico da v celoti ali delno izpolni svoje obveznosti po kreditni pogodbi. Celoten 19. člen ZPotK-1 se uporablja tudi za kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino pod pogoji, ki so se prenesli v skladu z Direktivo 2008/48/EU, ki

je podrobneje urejala predčasno odplačilo. Predlagani 49. člen dodatno določa, katere informacije mora dajalec kredita posredovati potrošniku po prejemu vloge za predčasno odplačilo obveznosti iz kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino. Tako mora dajalec kredita pisno na papirju ali trajnem nosilcu podatkov brezplačno posredovati informacijo o dopustnosti predčasnega odplačila, višino zneska kredita, ki ga je treba vrniti in višino pravičnega nadomestila iz 19. člena.

Drugi odstavek tega člena še določa, da mora dajalec kredita k navedenim informacijam opredeliti še posledice, ki bi jih imelo za potrošnika predčasno odplačilo ter vse uporabljene predpostavke (pogoje) iz 19. člena tega zakona. Kot uporabljene predpostavke iz 19. člena so razumljeni pogoji, pod katerimi lahko potrošnik predčasno odplača preostali znesek kredita (npr. nadomestilo le pod pogojem, da je vsota predčasnih odplačil v 12 mesecih več kot 10.000 evrov, nadomestilo za predčasno odplačil dajalec kredita ne sme zahtevati, če gre za kreditne pogodbe z dovoljeno prekoračitvijo stanja na plačilnem računu ...).

K 50. členu

Trenutno veljaven ZPotK-1 v 15. členu ureja razdor kreditne pogodbe, kadar jo razdre dajalec kredita, ker potrošnik zamuja s plačili zapadlih obveznosti iz kreditne pogodbe. V skladu s trenutno veljavno zakonodajo, 15. člen ZPotK-1 velja za vse potrošniške kreditne pogodbe, torej tudi za hipotekarne kreditne pogodbe, kot so opredeljene v ZPotK-1. Prvi odstavek 15. člena ZPotK-1 določa, da lahko dajalec kredita zahteva plačilo preostalih odplačil pred njegovo zapadlostjo ali z enostransko izjavo razdre pogodbo, če je potrošnik v zamudi s plačilom začetnega ali dveh zaporednih plačil. Ker se kreditna pogodba za stanovanjsko nepremičnino odobrava v višjih zneskih kot običajna potrošniška kreditna pogodba in je zavarovana s hipoteko ali drugo stvarno pravico na stanovanjski nepremičnini, nov predlagani 50. člen določa, da lahko dajalec kredita zahteva plačilo preostalih plačil pred njihovo zapadlostjo ali z enostransko izjavo razdre pogodbo, če je potrošnik v zamudi z dvema zaporednima plačiloma in z minimalno vrednostjo 3% skupnega zneska kredita za stanovanjsko nepremičnino. Pogoj za uveljavitev pravice do razdora kreditne pogodbe s strani dajalca kredita je torej kumulativen. V praksi to pomeni, da bi npr. za skupni znesek kredita v višini 80. 000,00 evrov in mesečnim obrokom 350,00 evrov mesečno bilo potrebno približno 6 mesecev, da bi se zadostilo pogoju za uveljavitev pravice do razdora kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino. Za skupni znesek kredita v višini 50. 000,00 evrov in mesečnim obrokom 300,00 evrov mesečno bilo potrebno približno 5 mesecev.

Da bi se zagotovila večja transparentnost in preglednost postopka za primer, ko potrošnik zamuja s plačili zapadlih obveznosti iz kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino, predlagani drugi odstavek tega člena določa, da mora dajalec kredita določiti postopek za navedeni primer ter ga objaviti na svoji spletni strani, v svojih poslovnih prostorih ter v ločenem dokumentu priloženem k obrazcu ESIS iz sedmega odstavka 36. člena zakona. V takšnem primeru bo potrošnik seznanjen s posledicami zamujanja s plačili zapadlih obveznosti iz kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino.

Nadalje predlagani člen določa, da mora dajalec kredita sprejeti ukrepe za lažje odplačevanje zapadlih obveznosti potrošnika, kot so podaljšanje roka za odplačevanje kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino, odloga plačila za določeno obdobje, spremembe obrestne mere idr.

Četrti odstavek tega člena določa, da lahko dajalec kredita potrošniku zaračuna le dejanske stroške, ki jih ima dajalec kredita z zamudo s plačili zapadlih obveznosti. Ker se dejanski stroški zamude potrošnika s plačili zapadlih obveznosti lahko razlikujejo med dajalci kredita, se določa zgornja meja višine dejanskih stroškov, to je višina zakonsko določenih zamudnih obresti.

Zadnji odstavek tega člena določa, da mora dajalec kredita zagotavljati, da mora biti osebje, ki posluje s potrošniki v primerih, ko zamuja s plačili zapadlih obveznosti, ustrezno usposobljeno za poslovanje s potrošniki, saj pridejo v stik z občutljivimi zadevami.

K 51. členu

51. člen dopolnjuje način izračuna efektivne obrestne mere iz 22. člena s predpostavkami za kreditno pogodbo za stanovanjsko nepremičnino za primere, ko se kreditna obrestna mera spreminja.

V primeru kredita za stanovanjsko nepremičnino, kjer je najmanj pet let fiksna obrestna mera in se po koncu tega obdobja pričnejo pogajanja s potrošnikom o novi fiksni obrestni meri za naslednje obdobje, je potreben izračun dodatne ponazoritvene efektivne obrestne mere, ki se potrošniku razkrije v predpisanem obrazcu ESIS za predhodne informacije, in temelji na predpostavki, da bo preostanek glavnice ob koncu obdobja s fiksno obrestno mero odplačan. Izračun se nanaša zgolj na začetno obdobje s fiksno obrestno mero.

Drugi odstavek tega člena se nanaša na dejstvo, da mora biti potrošnik obveščen o spremembah kreditne obrestne mere, o zneskih plačil in se zavedati tveganja spremembe. Zato mora potrošnik v primeru kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino s spremenljivo obrestno mero prejeti informacijo, ki ponazarja morebitna tveganja v zvezi z efektivno obrestno mero ter izračun dodatne efektivne obrestne mere na obrazcu ESIS za predhodne informacije. V kolikor kreditna obrestna mera ni omejena, se informacijam priloži opozorilo, da se lahko skupni stroški kredita za potrošnika, ponazorjeni z efektivno obrestno mero, spremenijo.

V tretjem odstavku je določena izjema od drugega odstavka, saj je v primeru kreditne obrestne mere, ki je fiksna za obdobje najmanj petih let, po katerem se začne pogajanja za novo fiksno obrestno mero, potrošniku potrebno predložiti še dodatno ponazoritveno efektivno obrestno mero. Potrebno je ločiti med krediti opisanimi v prvem odstavku, kjer se po najmanj petih letih kredita za stanovanjsko nepremičnino s fiksno obrestno mero pričnejo pogajanja o novi fiksni obrestni meri. V tem primeru izračun ponazoritvene obrestne mere temelji na predpostavki, da bo preostanek glavnice ob koncu obdobja s fiksno obrestno mero odplačan in se nanaša zgolj na začetno obdobje s fiksno obrestno mero. V kolikor gre za kreditno pogodbo za stanovanjsko nepremičnino, kjer je obrestna mera spremenljiva ali ni fiksna najmanj pet let, mora potrošnik prejeti izračun dodatne efektivne obrestne mere, ki ustreza scenariju, opozorilo o morebitni spremembi efektivne obrestne mere in višine skupnih stroškov ter v primeru, da ni omejitve glede efektivne obrestne mere še opozorilo o tveganju glede višine skupnih stroškov kredita. V kolikor gre za večdelen kredit, kjer je na primer kreditna obrestna mera deloma fiksna, deloma spremenljiva, se izračun dodatne ponazoritvene efektivne obrestne mere potrošniku zagotovi za vsak del kredita posebej in v celoti.

K 52. členu

Poleg dodatnih predpostavk iz 23. člena tega zakona se za kreditno pogodbo za stanovanjsko nepremičnino upoštevajo še nekatere dodatne predpostavke pri izračunu efektivne obrestne mere. Podobno kot je urejeno v 23. členu se dodatne predpostavke nanašajo na posamezne tipe kreditnih pogodb za stanovanjske nepremičnine (odprta kreditna pogodba za stanovanjska nepremičnino, premostitvena kreditna pogodba za stanovanjsko nepremičnino, odprta kreditna pogodba za stanovanjsko nepremičnino itd.).

1. točka se uporablja v primeru, ko v kreditni pogodbi za stanovanjsko nepremičnino ni dogovorjen skupni znesek kredita. V tem primeru se pri izračunu efektivne obrestne mere upošteva, da skupni znesek kredita znaša 170.000 eurov.

Pri premostitvenem kreditu za stanovanjsko nepremičnino se s točko 2. predpostavlja, da je kredit črpan v celoti in v enkratnem znesku. V kolikor premostitveni kredit za stanovanjsko nepremičnino ni časovno omejen, se predpostavlja, da gre za obdobje 1 leta.

3. točka se nanaša na odprto kreditno pogodbo za stanovanjsko nepremičnino (razen za premostitveno kreditno pogodbo za stanovanjsko nepremičnino in premostitev stanja na plačilnem računu). Odprta kreditna pogodba za stanovanjsko nepremičnino je kreditna pogodba, kjer v pogodbi ni določenega časa trajanja kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino ali pa za primere, kjer so krediti za stanovanjsko nepremičnino po določenem času odplačila zopet na voljo za črpanje.

Izračun efektivne obrestne mere se v primeru odprte kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino naredi upoštevajoč določene predpostavke, ki definirajo manjkajoče spremenljivke pri izračunu. V primeru, da čas trajanja kreditne pogodbe za stanovanjske nepremičnine ni določen vnaprej, se za kreditno pogodbo za stanovanjsko nepremičnino pri izračunu upošteva 20 let. Šteje se, da je kredit črpan od dneva začetka črpanja. Pri ostalih kreditnih pogodbah, kjer ne gre za pridobitev ali ohranitev pravic na nepremičnini ali pri kreditu s plačilno kartico, se pri izračunu upošteva, da gre za eno leto.

Predpostavlja se tudi, da potrošnik odprto kreditno pogodbo za stanovanjsko nepremičnino redno mesečno plačuje in sicer v enakih zneskih. V kolikor je v kreditni pogodbi določeno enkratno plačilo celotnega kredita, se šteje, da se bodo naslednja črpanja in plačila izvršila v roku enega leta. Višina obresti in drugih stroškov je določena skladno s črpanji in kreditno pogodbo in se tako tudi upošteva pri izračunu.

4. točka se nanaša na določitev dneva črpanja pri kreditnih pogodbah z pogojnimi obveznostmi ali jamstvi. Za dan črpanja se šteje najkasnejši dan določen v kreditni pogodbi za stanovanjsko nepremičnino, pri obnovljivi pogodbi pa najkasnejši dan začetnega obdobja pred novim obdobjem, ko se pogodba obnovi.

5. točka pojasnjuje primere kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino v primeru soudeležbe pri naložbi. V teh primerih se šteje, da je potrošnik dolžan kredit plačevati na zadnji dan ali dneve določene v kreditni pogodbi za stanovanjsko nepremičnino. Pri izračunu vrednosti nepremičnine je potrebno upoštevati, da so odstotna zvišanja vrednosti nepremičnine, s katero je kreditna pogodba zavarovana, enaka stopnji indeksa inflacije centralne banke bodisi stopnji inflacije v Republiki Sloveniji, v kolikor je ta višja od slednje, ali nič odstotkov, če so ti odstotki negativni.

6. točka določa dan in znesek plačila ter časovni interval med dnevom začetka črpanja in dnevom prvega plačila potrošnika, ki jih v primeru kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino, pri katerih ne gre za možnost prekoračitve sredstev, premostitvenega kredita za stanovanjsko nepremičnino, kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino s soudeležbo pri naložbi, pogoje obveznosti ali jamstva ter določene odprte kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino, ni mogoče določiti. Upošteva se prvi dan ter najnižje plačilo, za časovni interval pa se upošteva najkrajši možni časovni interval.

7. točka se upošteva pri določitvi dneva in zneska plačila na podlagi kredita za stanovanjsko nepremičnino. Upoštevata se dan in plačilo, določeni s strani dajalca kredita. Če to ni določeno, je pri izračunu potrebno upoštevati, da se stroški obresti plačajo skupaj s plačili glavnice, da se na dan sklenitve kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino plačajo enkratni stroški, ki niso obresti, in da se stroški, ki niso obresti, plačujejo v zaporedju večkratnih rednih plačil, določenih z začetkom na dan prvega plačila glavnice. Če znesek takih rednih plačil ni znan, se šteje, da so zneski enaki. Hkrati se predpostavlja tudi, da se s končnim plačilom poravnajo saldo glavnice, obresti in morebitni drugi stroški.

K 53. členu

Člen ureja pogoje za opravljanje storitve kreditnega posrednika pri posredovanju potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino, zagotavljanju osebnega svetovanja v zvezi s kreditno pogodbo za stanovanjsko nepremičnino ali pomožnih storitev oziroma pri izvajanju kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino, pri čemer se upoštevajo pravice in interesi potrošnikov. Kreditni posrednik mora upoštevati informacije o položaju potrošnika in morebitnih posebnih zahtevah, ki jih izrazi potrošnik, ter smiselne predpostavke o tveganjih glede potrošnikovega položaja med trajanjem kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino. Pri zagotavljanju osebnega svetovanja kreditni posrednik upošteva tudi informacije o potrošnikovem osebnem in finančnem položaju, da lahko potrošniku osebno priporoči njemu primerno kreditno pogodbo za stanovanjsko nepremičnino.

Pri oblikovanju in izvajanju politike prejemkov osebja kreditnega posrednika se upošteva, da le ta ne ovira obveznosti upoštevanja pravic in interesov potrošnikov.

Kot dodatna zahteva pri oblikovanju politike prejemkov, se nanaša na osebje, ki zagotavlja osebno svetovanje. V tem primeru mora kreditni posrednik pri oblikovanju in izvajanju politike prejemkov za osebje upoštevati, da osebje ni vezano na prodajo in plačilo osebja ne vpliva na njihovo sposobnost, da ravnajo v najboljšem interesu potrošnikov.

Kreditni posrednik, ki opravlja storitev posredovanja potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino mora imeti sklenjeno zavarovanje poklicne odgovornosti, ki zajema ozemlja, na katerih ponuja storitve posredovanja kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino v višini, kot jo določa Delegirana Uredba Komisije (EU) št. 1125/2014 z dne 19. Septembra 2014 o dopolnitvi Direktive 2014/17/EU Evropskega parlamenta in Sveta v zvezi z regulativnimi tehničnimi standardi glede najnižjega denarnega zneska zavarovanja poklicne odgovornosti ali primerljivega jamstva, ki ga sklenejo kreditni posredniki s tem, da je najnižji znesek zavarovanja poklicne odgovornosti 460.000 eurov za vsako posamezno terjatev in skupno 750.000 eurov za vse terjatve v koledarskem letu.

K 54. členu

Predlagani člen ureja pogoje glede znanja in usposobljenosti osebja kreditnega posrednika, ki zagotovi, da ima njegovo osebje ustrezno raven znanja in usposobljenosti v zvezi z opravljanjem storitev posredovanja potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino ali zagotavljanjem osebnega svetovanja, ki se redno obnavlja. Kadar sklepanje kreditnih pogodb za stanovanjsko nepremičnino vključuje tudi pomožne storitve, se zahtevata ustrezno znanje in usposobljenost tudi v zvezi s pomožnimi storitvami.

Združenje bank Slovenije v soglasju z Banko Slovenije predpiše vsebino in način opravljanja izobraževalnega programa osebja, ki ga objavi na svoji spletni strani. Pri tem upošteva, da izobraževalni program vsebuje področja poznavanja različnih vrst kreditnih pogodb za stanovanjsko nepremičnino in pomožnih storitev, ki se običajno ponujajo na trgu Republike Slovenije, poznavanja zakonodaje na področju potrošniških kreditov, poznavanje in razumevanje postopka cenitve, nakupa stanovanjske nepremičnine, nepremičninskega trga v Republiki Sloveniji, postopka ocene kreditne sposobnosti potrošnika in delovanja zemljiške knjige ter ima ustrezno raven usposobljenosti na finančnem in gospodarskem področju.

Ta člen se uporablja tudi za kreditnega posrednika s sedežem v drugi državi članici, ki ustanovi podružnico v Republiki Sloveniji in opravlja storitev posredovanja potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino v Republiki Sloveniji.

K 55. členu

Ta člen ureja dovoljenje za opravljanje storitev posredovanja potrošniškega kredita stanovanjsko nepremičnino, ki ga mora pred začetkom opravljanja storitev posredovanja potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino pridobiti kreditni posrednik.

Banka Slovenije izda dovoljenje za opravljanje storitev posredovanja potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino za tri leta z možnostjo podaljšanja in vpiše kreditnega posrednika v register kreditnih posrednikov na zahtevo vlagatelja po pravilih splošnega upravnega postopka, če ima sklenjeno pogodbeno razmerje z dajalcem kredita, izpolnjuje kadrovske in izobrazbene pogoje za osebje in poslovodstvo, ima sklenjeno ustrezno zavarovalno pogodbo za poklicno odgovornost, člani poslovodstva niso vpisani v kazensko evidenco zaradi pravnomočno obsojenega kaznivega dejanja zoper gospodarstvo, zoper pravni promet in zoper premoženje in da član poslovodstva ni bil član organa vodenja družbe, nad katero je bil začet stečajni postopek.

Nadalje so določeni pogoji kdaj Banka Slovenije zavrne vlogo za izdajo ali podaljšanje dovoljenja za opravljanje storitev posredovanja potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino.

Dovoljenje za posredovanje potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino ne potrebuje kreditni posrednik, ki je pridobil dovoljenje za opravljanje bančnih in finančnih storitev v skladu z zakonom, ki ureja bančništvo.

K 56. členu

Predlagani člen ureja register kreditnih posrednikov, ki posredujejo potrošniške kredite za stanovanjsko nepremičnino in ga vodi Banka Slovenije ter je javno objavljen na njeni spletni strani. Register kreditnih posrednikov vsebuje podatke o fizičnih in pravnih osebah, ki opravljajo storitev posredovanja potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino, osebah na vodilnih položajih, ki so odgovorne za posredovanje potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino, državah članicah, v katerih kreditni posrednik opravlja storitve na podlagi načela svobode ustanavljanja ali svobode opravljanja storitev, tem ali je kreditni posrednik povezan z enim ali več dajalci kredita in o dajalcu kredita, kadar je kreditni posrednik povezan le z enim dajalcem kredita.

Vsak kreditni posrednik mora imeti poslovodstvo družbe v kraju, ki je kot sedež družbe vpisan v register. Kadar poslovodstvo kreditnega posrednika ni v kraju vpisanega sedeža družbe v register, mora biti poslovodstvo kreditnega posrednika v kraju, kjer se v glavnem vodijo njegovi posli.

Določena je obveznost kreditnega posrednika, ki mora pristojnemu organu posredovati vsako spremembo podatkov glede izdaje dovoljenja za opravljanje storitev posredovanja potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino v roku 15 dni od nastanka spremembe.

Banka Slovenije vzpostavi informacijsko točko, ki omogoča javni dostop do informacij iz registra kreditnih posrednikov, ki so v elektronski obliki in se stalno posodablajo ter zagotavlja podatke o pristojnih organih iz vseh držav članic v zvezi s kreditno pogodbo za stanovanjsko nepremičnino.

K 57. členu

Naveden člen ureja odvzem dovoljenja za opravljanja storitev posredovanja potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino, ki ga kreditnemu posredniku odvzame Banka Slovenije skladu s splošnim upravnim postopkom, če kreditni posrednik izrecno sporoči, da se odpoveduje dovoljenju, ali v zadnjih šestih mesecih ni opravljal storitev posredovanja kreditnih pogodb za stanovanjsko nepremičnino, niti ni izvajal osebnega svetovanja, je pridobil dovoljenje na podlagi lažnih ali zavajajočih izjav ali na drug nedovoljen način, ne izpolnjuje več pogojev tega zakona, na podlagi katerih mu je bilo izdano dovoljenje, ne izpolnjuje pogojev, ki jih določa drugi zakon, krši predpise, sprejete na podlagi določb tega zakona, ki veljajo za opravljanje storitev posredovanja potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino. Banka Slovenije mora najpozneje v roku 14 dni uradno obvestiti pristojne organe držav članic, kjer kreditni posrednik opravlja storitev posredovanja potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino o odvzemu dovoljenja, šteto z dnem odvzema dovoljenja iz prejšnjega odstavka.

K 58. členu

Ta člen ureja čezmejno opravljanje storitev posredovanja potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino kreditnega posrednika države članice v Republiki Sloveniji, neposredno ali preko podružnice. Kreditni posrednik kreditne institucije s sedežem v drugi državi članici, ki izpolnjuje pogoje za opravljanje storitev posredovanja potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino v matični državi članici, lahko v Republiki Sloveniji neposredno ali z ustanovitvijo podružnice, opravlja storitev posredovanja potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino, za katero je vpisan v registru matične države članice, če je Banka Slovenije prejela obvestilo o nameri prvega neposrednega opravljanja storitev posredovanja potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino ali prvi ustanovitvi podružnice v Republiki Sloveniji s strani pristojnega organa matične države članice.

Kreditni posrednik države članice, lahko začne opravljati storitev posredovanja potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino v Republiki Sloveniji en mesec po prejemu obvestila pristojnega organa matične države članice kreditnega posrednika o uradnem obvestilu Banki Slovenije o nameri prvega neposrednega opravljanja storitev posredovanja potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino na ozemlju Republike Slovenije. Kreditni posrednik države članice lahko začne opravljati storitev posredovanja potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino preko podružnice v Republiki Sloveniji z dnem, ko prejme obvestilo Banke Slovenije o morebitnih pogojih, ki jih mora izpolnjevati kreditni posrednik pri opravljanju storitev posredovanja potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino v Republiki Sloveniji ali z iztekom dveh mesecev od dneva prejema obvestila s strani pristojnega organa matične države članice o uradnem obvestilu Banki Slovenije o nameri kreditnega posrednika, da prvič ustanovi podružnico v Republiki Sloveniji za opravljanje storitev posredovanja kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino, če do izteka tega roka ne prejme obvestila Banke Slovenije.

K 59. členu

Predlagani člen ureja čezmejno opravljanje storitev posredovanja potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino v drugi državi članici neposredno ali preko podružnice. Kreditni posrednik s sedežem v Republiki Sloveniji, ki namerava prvič neposredno opravljati storitev posredovanja potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino ali ustanoviti podružnico v državi članici gostiteljici mora o tej nameri obvestiti Banko Slovenije, ki v enem mesecu po prejemu obvestila, o tej nameri obvesti pristojni organ države članice gostiteljice in hkrati kreditnega posrednika o posredovanem uradnem obvestilu pristojnemu organu države članice gostiteljice.

V uradnem obvestilu pristojnemu organu države članice gostiteljice Banka Slovenije navede ali je kreditni posrednik povezan ali ne in ali dajalec kredita v celoti in brezpogojno prevzema odgovornost za dejavnosti kreditnega posrednika. Pristojni organ države članice gostiteljice vpiše prejete informacije s strani Banke Slovenije, v svoj register kreditnih posrednikov. Kreditni posrednik s sedežem v Republiki Sloveniji lahko začne neposredno opravljati storitev posredovanja potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino v državi članici gostiteljici en mesec po prejemu obvestila Banke Slovenije o uradnem obvestilu.

Kreditni posrednik s sedežem v Republiki Sloveniji lahko začne opravljati storitev posredovanja potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino preko podružnice v državi članici gostiteljici z dnem, ko prejme obvestilo pristojnega organa države članice gostiteljice o morebitnih pogojih, ki jih mora izpolnjevati kreditni posrednik ali z iztekom dveh mesecev od dneva prejema obvestila s strani Banke Slovenije o obvestilu pristojnemu organu države članice gostiteljice o nameri kreditnega posrednika, da prvič ustanovi podružnico v državi članici gostiteljici.

K 60. členu

Ta člen ureja obveznosti dajalca kredita v zvezi s sestavo in odobritvijo kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino ali izvajanjem osebnega svetovanja v zvezi s kreditno pogodbo za stanovanjsko nepremičnino ali pomožnih storitev oziroma pri izvajanju kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino. Za osebe dajalca kredita, ki se ukvarja s sestavo, odobritvijo kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino ali izvajanjem osebnega svetovanja ali pomožnih storitev oziroma pri izvajanju kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino, veljalo isti pogoji kot za osebe kreditnega posrednika, zato se tudi ta člen navezuje na uporabo 53. člena tega zakona.

Zadnji odstavek ureja dodatno obveznost za dajalca kredita pri oblikovanju in izvajanju politike prejemkov za osebe, ki je pristojno za oceno kreditne sposobnosti potrošnika, upoštevati načela na način in v obsegu, ki sta primerna njihovi velikosti, notranji organizaciji naravi in kompleksnosti njihovih dejavnosti glede plačila osebja, ki je skladna z ustreznim in učinkovitim obvladovanjem tveganj in ga spodbuja, ne spodbuja pa prevzemanja tveganja, ki presega raven sprejemljivega tveganja za dajalca kredita za stanovanjsko nepremičnino ter je glede politike prejemkov osebja je skladna s poslovno strategijo, cilji, vrednotami in dolgoročnimi interesi dajalca kredita za stanovanjsko nepremičnino ter vključuje ukrepe za preprečevanje nasprotja interesov, zlasti z zagotavljanjem, da plačilo ni vezano na število ali razmerje sprejetih vlog za odobritev kredita za stanovanjsko nepremičnino.

K 61. členu

Predlagani člen ureja obveznosti glede znanja in usposobljenosti osebja dajalca kredita, v zvezi s sestavljanjem, ponujanjem, odobritvijo kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino ali zagotavljanjem osebnega svetovanja ali pomožnih storitev. Tudi ta člen se navezuje na določbo tega zakona, ki ureja obveznosti kreditnega posrednika glede znanja in usposobljenosti osebja, saj morata tako dajalec kredita kot kreditni posrednik zagotoviti, da ima njihovo osebje znanje in usposobljenost v zvezi z določenimi področji kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino.

K 62. členu

V 4. poglavju se urejajo pristojni organi in nadzor. Ta člen ureja, da je Banka Slovenije pristojni organ in prekrškovni organ in izvaja nadzor nad dajalci kreditov, ki poslujejo na podlagi dovoljenja po zakonu, ki ureja bančništvo in nad njihovimi kreditnimi posredniki ter nad dajalci kreditov in njihovimi kreditnimi posredniki s sedežem v drugi državi članici, ki poslujejo na ozemlju Republike Slovenije na podlagi svobode ustanavljanja in opravljanja storitev ter z dovoljenjem pristojnega organa matične države članice.

Banka Slovenije nadzoruje tekoče dejavnosti kreditnih posrednikov, ki se ukvarjajo s kreditnimi pogodbami za stanovanjsko nepremičnino. Pri opravljanju nadzora od dajalca kredita ali kreditnega posrednika zahteva vpogled v sklenjene pogodbe in njihove kopije. Če sklenjenih kreditnih pogodb ni v poslovnih prostorih dajalca kredita, v katerih se sklepajo, jih mora dajalec kredita inšpektorju predložiti najpozneje naslednji dan po zahtevi.

Povezanega kreditnega posrednika, s sedežem v drugi državi članici, ki opravlja storitev posredovanja potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino na ozemlju Republike Slovenije, Banka Slovenije nadzoruje neposredno.

Banka Slovenije nadzoruje izpolnjevanje zahtev v zvezi z znanjem in usposobljenostjo osebja dajalca kredita ali kreditnega posrednika in od dajalca kredita ali kreditnega posrednika zahteva, da ji predloži ustrezna dokazila, ki jih potrebuje za nadzor. Banka Slovenije sodeluje s pristojnimi organi drugih držav članic. Za učinkovit nadzor dajalcev kreditov in kreditnih posrednikov, ki na podlagi svobode opravljanja storitev v zvezi s kreditno pogodbo za stanovanjsko nepremičnino opravljajo svoje storitve na ozemlju drugih držav članic. V ta namen lahko Banka Slovenije in drugi pristojni organi vzajemno prenesejo naloge in odgovornosti drug na drugega.

K 63. členu

Predlagani člen ureja nadzor Banke Slovenije nad podružnico kreditnega posrednika države članice, ki opravlja storitev posredovanja potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino v Republiki Sloveniji.

V kolikor Banka Slovenije pri nadzoru ugotovi, da kreditni posrednik države članice s podružnico, v Republiki Sloveniji ne opravlja storitev posredovanja potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino v skladu z določbami zakona, od kreditnega posrednika zahteva, da odpravi nepravilnosti. Če kreditni posrednik ne odpravi nepravilnosti, sprejme Banka Slovenije ukrepe za odpravo nepravilnosti pri opravljanju storitev kreditnega posrednika ter obvesti pristojni organ matične države članice o sprejetih ukrepih. V kolikor kreditni posrednik tudi po sprejetih ukrepih ne odpravi nepravilnosti pri opravljanju storitev, mu lahko Banka Slovenije prepove opravljanje storitev posredovanja potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino na ozemlju Republike Slovenije ter obvesti Komisijo in pristojni organ matične države članice, o sprejetem ukrepu.

V kolikor se pristojni organ matične države članice ne strinja s sprejetimi ukrepi Banke Slovenije, lahko zadevo predloži Evropskemu bančnemu organu, kateri lahko ukrepa v skladu s pooblastili.

Banka Slovenije pri izvajanju nadzora nad podružnico kreditnega posrednika države članice, preveri ali je opravljanje storitev posredovanja kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino usklajeno v zvezi s politiko prejemkov osebja kreditnega posrednika. Če pri izvajanju nadzoru ugotovi, da politika prejemkov osebja kreditnega posrednika ni usklajena s

tem zakonom, lahko od pristojnega organa matične države članice zahteva, da sprejme ukrepe za odpravo ugotovljenih nepravilnosti.

Če Banka Slovenije ugotovi in ima dokazila, da kreditni posrednik druge države članice preko podružnice, ustanovljene v Republiki Sloveniji, ne izpolnjuje obveznosti v skladu z določbami tega zakona, uradno obvesti pristojni organ matične države članice, da sprejme ustrezne ukrepe nadzora za izpolnjevanje obveznosti v skladu z določbami tega zakona.

Če pristojni organ matične države članice v roku meseca dni po prejemu uradnega obvestila ne sprejme nobenih ustreznih ukrepov za izpolnjevanje obveznosti kreditnega posrednika v skladu z določbami tega zakona ali če kreditni posrednik kljub sprejetim ukrepom s strani pristojnega organa matične države članice, še vedno ne izpolnjuje obveznosti v skladu z določbami tega zakona, Banka Slovenije izvede ustrezne ukrepe za zaščito potrošnikov in pravičnega delovanja trga ter kreditnemu posredniku prepove nadaljnje opravljanje storitev posredovanja kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino na ozemlju Republike Slovenije oziroma lahko zadevo predloži Evropskemu bančnemu organu in ga zaprosi za pomoč v skladu z Uredbo št. 1093/2010 ES z dne 24. novembra 2010 o ustanovitvi Evropskega nadzornega organa (Evropski bančni organ) in o spremembi Sklepa št. 716/2009/ES ter razveljavitvi Sklepa Komisije 2009/78/ES.

Banka Slovenije lahko opravi pregled poslovanja podružnice kreditnega posrednika, ustanovljene v državi članici gostiteljici in s sedežem v Republiki Sloveniji, po predhodni seznantitvi pristojnega organa države članice gostiteljice.

V primeru, da Banka Slovenije od pristojnega organa države članice gostiteljice, kjer je kreditni posrednik s sedežem v Republiki Sloveniji, ustanovil podružnico, prejme informacijo, da navedeni kreditni posrednik preko podružnice krši ali obstaja pomembno tveganje, da bo kršil predpise države članice gostiteljice, Banka Slovenije sprejme ukrepe nadzora za preprečitev kršenja predpisov ter o sprejetih ukrepih nadzora obvesti pristojni organ države članice gostiteljice.

K 64. členu

Člen ureja nadzor Banke Slovenije pri neposrednem opravljanju storitev posredovanja potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino. V primeru, da Banka Slovenije ugotovi in ima dokazila, da kreditni posrednik pri svobodnem opravljanju storitev posredovanja kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino na ozemlju Republike Slovenije ne izpolnjuje obveznosti v skladu z določbami tega zakona, uradno obvesti pristojni organ matične države članice, da sprejme ustrezne ukrepe nadzora za izpolnjevanje obveznosti v skladu z določbami tega zakona.

Če pristojni organ matične države članice v roku mesec dni po prejemu obvestila ne sprejme nobenih ustreznih ukrepov nadzora za izpolnjevanje obveznosti kreditnega posrednika v skladu z določbami tega zakona ali če kreditni posrednik kljub sprejetim ukrepom nadzora s strani pristojnega organa matične države članice še vedno ne izpolnjuje obveznosti v skladu z določbami tega zakona, Banka Slovenije sprejme ukrepe nadzora za zaščito potrošnikov in pravičnega delovanja trga ter kreditnemu posredniku prepove nadaljnje opravljanje storitev posredovanja kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino na ozemlju Republike Slovenije oziroma lahko zadevo predloži Evropskemu bančnemu organu.

K 65. členu

Člen ureja nadzor Banka Slovenije nad poslovanjem podružnice kreditnega posrednika, s sedežem v Republiki Sloveniji, ki opravlja storitev posredovanja potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino v državi članici gostiteljici. Člen določa, da lahko Banka Slovenije opravi pregled poslovanja kreditnega posrednika, ki preko podružnice opravlja storitev posredovanja potrošniških kreditov za stanovanjsko nepremičnino v državi članici gostiteljici, po predhodni seznanitvi pristojnega organa države članice gostiteljice.

Drugi odstavek ureja možnost, da Banka Slovenije sprejme ukrep nadzora nad podružnico kreditnega posrednika v državi članici gostiteljici, če od pristojnega organa države članice gostiteljice prejme informacijo, da navedeni kreditni posrednik preko podružnice krši ali obstaja pomembno tveganje, da bo kršil predpise države članice gostiteljice. Dodatno se še določa obveznost, da Banka Slovenije o sprejetem ukrepu nadzora obvesti pristojni organ države članice gostiteljice.

K 66. členu

Predlagani člen navaja, da Banka Slovenije opravlja naloge Enotne kontaktne točke Republike Slovenije za sodelovanje in izmenjavo podatkov med pristojnimi organi držav članic za izvajanje nalog v zvezi s kreditno pogodbo za stanovanjsko nepremičnino. Enotna kontaktna točka nudi pomoč drugim pristojnim organom držav članic, zlasti z izmenjavo podatkov in s sodelovanjem pri vseh preiskavah in nadzorih dajalcev kreditov in kreditnih posrednikov, ki poslujejo na podlagi svobode ustanavljanja in opravljanja storitev v državah članicah. Izmenjava podatkov lahko poteka samo z namenom izvajanja nalog po tem zakonu v zvezi s kreditno pogodbo za stanovanjsko nepremičnino in s podatki, za katere so pristojni organi držav članic dali privoljenje. Pri izmenjavi podatkov z drugimi pristojnimi organi, lahko Enotna kontaktna točka navede, da podatki ne smejo biti razkriti brez njenega privoljenja.

Enotna kontaktna točka ne sme podatkov, ki jih je prejela, posredovati drugim pristojnim organom, brez izrecnega privoljenja pristojnega organa druge države članice. Podatki se lahko posredujejo le z namenom, za katerega mu je pristojni organ druge države članice dal privoljenje.

V izrednih utemeljenih okoliščinah lahko Enotna kontaktna točka posreduje podatke drugi fizični ali pravni osebi brez izrecnega privoljenja pristojnega organa druge države članice. O takšnem posredovanju podatkov mora enotna kontaktna točka takoj obvestiti pristojni organ druge države članice, ki ji je posredoval podatke.

Enotna kontaktna točka zavrne zahtevo po sodelovanju pri preiskavi ali nadzoru ali izmenjavi podatkov in uradno obvesti pristojni organ države članice če bi lahko takšna preiskava ali nadzor ali izmenjava podatkov ogrozila samostojnost, varnost ali javni red Republike Slovenije, je v Republiki Slovenije že začel sodni postopek v zvezi z istimi kršitvami in osebami, je bila v Republiki Sloveniji že izdana pravnomočna obsodba v zvezi z istimi osebami in istimi kršitvami in obsodba še ni bila izbrisana.

Kadar pristojni organ posamezne države članice zavrne zahtevo za sodelovanje ali izmenjavo informacij ali v razumnem roku ne posreduje odgovora v zvezi z zahtevo, lahko enotna kontaktna točka zadevo predloži Evropskemu bančnemu organu in jo zaprosi za pomoč v skladu s 19. členom Uredbe EU št. 1093/2010.

Vsaka odločitev v zvezi zavrnitvijo zahteve, ki jo sprejme Evropski bančni organ v skladu s svojimi pooblastili, je za pristojni organ zavezujoča.

K 67. členu

Predlagani člen ureja nadzor Tržnega inšpektorata Republike Slovenije, ki je pristojni organ in opravlja nadzor nad dajalci kreditov, ki poslujejo na podlagi dovoljenja, ki ga izda ministrstvo, pristojno za gospodarstvo in nad njihovimi kreditnimi posredniki ter nad pravnimi osebami javnega prava iz pete točke drugega odstavka 29. člena predloga zakona, ki izpolnjujejo zakonske obveznosti splošnega pomena in dajejo posojila omejenemu krogu potrošnikov brez obresti ali po nižjih povprečnih efektivnih obrestnih merah, kot jih za potrošniške kreditne pogodbe uporabljajo banke in hranilnice po zakonu, ki ureja bančništvo. V skladu s četrtrim odstavkom 4. člena predloga zakona, se morajo za prej navedene potrošniške kreditne pogodbe uporabljati določene določbe glede poštenega in nezavajajočega oglaševanja, zagotavljanja splošnih informacij, predhodnih informacij in zagotavljanja ustreznih pojasnil. Tako bo Tržni inšpektorat Republike Slovenije po predlogu nadziral, ali pravne osebe javnega prava, ki so nekreditne institucije, izvajajo določene zahteve v skladu s tem zakonom. Tretji odstavek določa obveznost dajalca kreditov, da inšpektorju predloži kopije sklenjenih pogodb, praviloma na kraju, na katerem se sklepajo. Če jih tam ne hrani, jih mora inšpektorju predložiti do naslednjega dne. Ukrep se predlaga zaradi neredkih primerov, ko dajalci kreditov ob inšpekcijskem pregledu nimajo shranjenih sklenjenih pogodb, inšpektor pa zaradi tega ne more preveriti njihove pravilnosti. Kopije sklenjenih pogodb mora dajalec kreditov predložiti inšpektorju tudi ob odstopljenih terjatvah tretji osebi (četrty odstavek). Namen določbe petega odstavka je nadzor nad izvajanjem nove obveznosti dajalcev kreditov, da se tako zagotovi odgovorno posojanje denarja. Dajalec kreditov mora pred odobritvijo kredita oceniti kreditno sposobnost potrošnika in na zahtevo inšpektorja predložiti dokaze, da jo je ocenil, sicer se šteje, da je ni ocenil, kar ima zanj pravne posledice. Sedmi odstavek opredeljuje zakonske kršitve, na podlagi katerih inšpektor izda upravno odločbo, s katero prepove sklepanje kreditnih pogodb do odprave pomanjkljivosti. Gre za tiste kršitve, ko lahko dajalec kreditov pomanjkljivosti pri sklepanju kreditne pogodbe v določenem roku še odpravi brez škode za potrošnika. Osmi odstavek vsebuje tiste kršitve, katerih pomanjkljivosti dajalec kreditov ne more več odpraviti, ker je pogodba že sklenjena oz. potrošnik že ima škodo, zaradi česar so te kršitve razlog za upravni ukrep dokončne prepovedi sklepanja pogodb in predlog za odvzem dovoljenja. Deveti odstavek predvideva prepoved sklepanja kreditnih pogodb ob ponovljenih kršitvah iz petega odstavka. Z desetim odstavkom se predlaga upravni ukrep, s katerim inšpektor kreditnemu posredniku prepove posredovanje kreditov ob ugotovitvi, da ne izpolnjuje pogojev za kreditno posredovanje.

K 68. členu

Člen ureja vodenje inšpekcijskega postopka in dopolnjuje pooblastila inšpektorja pri opravljanju nadzora nad dajalci kreditov, ki so sicer na splošno že opredeljena v Zakonu o inšpekcijskem nadzoru, vendar je treba tudi v materialnem predpisu opredeliti vse možnosti delovanja inšpektorja. Zaradi zahtevnosti pridobivanja dokazov pri ugotavljanju nepravilnosti pri potrošniškem kreditiranju oziroma kršitev določb zakona je treba s predlaganimi določbami postaviti pravni temelj za ravnanje inšpektorja tako, da lahko v vsakem primeru in kadar koli prejme in zavaruje potrebno dokumentacijo, ki bi bila lahko podlaga za dokazovanje kršitev. Zaradi ovir pri opravljanju učinkovitega nadzora na trgu, ki jih povzroča pogosto težka dostopnost odgovornih oseb domnevnega kršilca, in omejene možnosti vročanja na njegovem sedežu tretji odstavek predvideva tudi možnost izdaje odločbe brez zaslišanja, četrty odstavek pa tudi izdajo ustne odločbe ter vročanje na kraju, na katerem se posluje s strankami (potrošniki), saj je to tudi edini kraj, na katerem dajalec kredita prihaja v stik s potrošniki. Predlagana določba ureja ustno odločbo kot edino izjemo od nujne pisne

obličnosti, katere namen je učinkovito varstvo potrošnika in njegova pravna varnost. Peti odstavek določa, da pritožba dajalca kreditov zoper izdano odločbo tržnega inšpektorata, s katero tržni inšpektorat prepove sklepanje kreditnih pogodb, ne zadrži izvršitve odločbe, kar bo v praksi pomenilo, da pritožba zoper izdano odločbo ne bo ustavila postopka, po katerem pristojni urad odvzame dovoljenje. Gre za nov upravni ukrep, katerega namen je učinkovit odvzem dovoljenja, kadar je ugotovljeno nezakonito ravnanje dajalca kreditov.

K 69. členu

Za nadzor nad izvajanjem določb 8., 40. in 9. člena se v delu, ki se nanaša na varstvo osebnih podatkov, predlaga, naj nadzor nad dajalci kreditov glede tega, ali upoštevajo pravila varstva osebnih podatkov v postopkih ugotavljanja kreditne sposobnosti potrošnika, opravlja Informacijski pooblaščenec.

K 70. členu

Člen ureja varovanje zaupnih informacij, ki so po tem zakonu vse informacije o posameznem dajalcu kredita ali kreditnemu posredniku, ki jih pri opravljanju nadzora nad posameznim dajalcem kredita ali kreditnim posrednikom pridobijo pristojni organi (Banka Slovenije, Tržni inšpektorat Republike Slovenije in Informacijski pooblaščenec). Člani sveta in zaposleni pri pristojnih organih, revizorji in drugi strokovnjaki, ki delajo ali so delali po pooblastilu zanje morajo vse informacije, ki so jih pridobili pri opravljanju svojih nalog, varovati kot zaupne in jih ne smejo razkriti nobeni drugi osebi ali državnemu organu, razen če ta zakon določa drugače. Zaupne informacije, se smejo posredovati drugi osebi ali državnemu organu le v obliki povzetka ali v združeni obliki, iz katere ni mogoče prepoznati posameznega dajalca kredita ali kreditnega posrednika, na katerega se zaupne informacije nanašajo. Izjemoma se drugim osebam ali državnim organom lahko posredujejo tiste zaupne informacije, ki jih organ oziroma oseba potrebuje za izvajanje svojih nalog ali pristojnosti v skladu z veljavnimi predpisi, ki urejajo njihovo delovanje in pristojnosti. Zaupne informacije se lahko posredujejo le v primerih, ki so navedeni kot izjeme od prepovedi posredovanja zaupnih informacij drugim osebam ali državnim organom, v zakonu, ki ureja bančništvo. Pristojni organ sme zaupne informacije, ki jih je pridobil od pristojnega organa druge države članice ali pri opravljanju pregleda poslovanja podružnice dajalca kredita ali kreditnega posrednika države članice v s tem zakonom razkriti drugim osebam ali državnim organom le s soglasjem pristojnega organa te države članice.

K 71. členu

Člen ureja sodelovanje Banke Slovenije, Tržnega inšpektorata Republike Slovenije in Informacijskega pooblaščenca, ki sodelujejo med seboj za namene izvajanja nadzora nad tem zakonom.

K 72. členu

Direktiva 2008/48/ES ne ureja obveznosti poročanja dajalcev kreditov (ali kreditnih posrednikov) o sklenjenih kreditnih pogodbah. To je razumljivo, saj je poročanje namenjeno predvsem opravljanju nadzora nad izvajanjem določb o najvišji dopustni EOM, ki pa je Direktiva 2008/48/ES ne omejuje in zaradi tega tudi ne vsebuje obveznosti poročanja. Prvi odstavek nalaga dajalcem kreditov, ki poslujejo na podlagi dovoljenja pristojnega urada,

obveznost, da mu letno poročajo o sklenjenih kreditnih pogodbah in dogovorjenih EOM. Namen predlaganega ukrepa je nadzor ter zagotavljanje preglednosti in zaupanja na trgu, povzet pa je iz veljavnega ZPotK-1, le da se šestmesečni rok poročanja ob upoštevanju načela sorazmernosti in odpravljanja administrativnih ovir podaljšuje na eno leto. Drugi odstavek določa obveznost pristojnega urada, da dajalca kreditov ob neažurnem poročanju pozove k izpolnitvi te obveznosti, sicer začne postopek odvzema dovoljenja, kar ureja 31. člen. Tretji odstavek daje pooblastilo ministru, pristojnemu za gospodarstvo, da s pravilnikom določi način in vsebino poročanja dajalcev kreditov, pri čemer se nespremenjeno ohranja veljavna ureditev.

K 73. členu

Predlagani člen ureja postopek izvensodnega reševanja sporov na način, da dajalec kredita zagotovi postopek izvensodnega reševanja sporov s potrošniki v zvezi z opravljanjem storitev potrošniškega kreditiranja po tem zakonu pred neodvisnim izvajalcem izvensodnega reševanja sporov, ki izpolnjuje pogoje in zagotavlja postopek v skladu z določbami zakona, ki ureja izvensodno reševanje potrošniških sporov.

S predlagano določbo se prenaša 39. člen Direktive 2014/17/EU, ki nalaga državam članicam, da zagotovijo vzpostavitev učinkovitih postopkov za izvensodno reševanje nacionalnih in čezmejnih sporov v zvezi s potrošniškimi krediti. S predlagano določbo se dajalcem kreditov nalaga obveznost, da v sodelovanju z drugimi dajalci kreditov zagotovijo postopek izvensodnega reševanja sporov s potrošniki. Pri določanju pravil postopka izvensodnega reševanja spora morajo dajalci kreditov upoštevati načelo neodvisnosti in nepristranskosti, postopki morajo biti hitri, enostavni in učinkoviti. Dajalci kreditov morajo v postopkih reševanja potrošniških sporov zagotoviti tudi sodelovanje neodvisnih strokovnjakov s področja potrošniškega prava. Da bi potrošnike čim bolj spodbudili k postopkom izvensodnega reševanja sporov, mora biti uporaba takih postopkov zanje brezplačna, hkrati pa jih odločitev v takem postopku ne sme ovirati pri uveljavljanju sodnega varstva. Telo za izvensodno reševanje potrošniških sporov, ki ga ustanovijo dajalci kreditov, mora biti usposobljeno tudi za sodelovanje s podobnimi telesi drugih držav članic. Tu gre predvsem za sodelovanje v evropski mreži FINNET, v katero Slovenija kot ena od redkih držav članic še ni vključena.

74. členu in 75. členu

Predlagajo se kazni (globe) za prekrške, ki jih dajalci kreditov in kreditni posredniki storijo zaradi neupoštevanja določb zakona pri ponujanju in sklepanju kreditnih pogodb s potrošniki. Višina glob se glede na veljavni ZPotK-1 ne spreminja. Nekatere predlagane kazni so povzete iz veljavnega ZPotK-1, predlagane nove kazni pa so naravnane zoper storjene prekrške zaradi neupoštevanja na novo predlaganih določb, oblikovanih večinoma zaradi prenosa Direktive 2014/17/EU. Navedena direktiva nalaga državam članicam obveznost, da določijo učinkovite in sorazmerne kazni. Direktiva 2014/17/EU ne določa vsebine kazni, določa pa, da morajo kazni učinkovati odvračilno.

K 76. členu

Člen ureja objavo izrečenih sankcij in sicer, da brez poseganja v določbe tega zakona, ki urejajo obveznost varovanja zaupnih informacij, pridobljenih pri nadzoru, lahko Banka Slovenije na svoji spletni strani javno objavi zbirne informacije glede števila in narave ukrepov nadzora, ki jih je izrekla na podlagi tega zakona zaradi kršitev tega zakona, vključno z izrečenimi sankcijami v postopkih zaradi prekrškov. Izjemoma pristojni organ ne sme

razkriti izdanih pravnomočnih odločb, če bi takšno razkritje resno ogrozilo finančni trg Republike Slovenije ali bi udeležnim strankam povzročilo nesorazmerno škodo.

K 77. člen

Člen ureja predhodne in končne določbe in razveljavitev predpisov in uporabo zakona.

K 78. členu

Člen ureja izdajo podzakonskih predpisov iz 6., 26., 30., 31. in 36. člena tega zakona, ki jih izda minister, pristojen za gospodarstvo v treh mesecih po uveljavitvi tega zakona.

K 79. členu

Člen ureja rok za vzpostavitev registra, ki ga pristojni organ vzpostavi v treh mesecih po uveljavitvi tega zakona.

K 80. členu

Člen ureja rok za določitev vsebine in načina opravljanja izobraževalnega programa za osebe dajalca kredita in kreditnega posrednika, ki ga določi Združenje bank Slovenije.

K 81. členu

Člen ureja začetek veljavnosti zakona, ki začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.