



PREDLOG
EVA 2015-2130-0049
PRVA OBRAVNAVA

ZAKON **O POTROŠNIŠKIH KREDITIH**

I. UVOD

1. OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA SPREJEM PREDLOGA ZAKONA

Potrošniško kreditiranje se je v Republiki Sloveniji prvič posebej uredilo z Zakonom o potrošniških kreditih (Uradni list RS, št. 70/00, v nadaljnjem besedilu: ZPotK), ki je bil sprejet leta 2000 in s katerim smo v slovenski pravni red prenesli Direktivo 87/102/EGS Sveta z dne 22. decembra 1986 o približevanju zakonov in drugih predpisov držav članic v zvezi s potrošniškimi krediti (UL L št. 42 z dne 12. 2. 1987, str. 48), skupaj z obema spremembama te direktive, ki sta jih prinesli Direktiva 90/88/EGS Sveta z dne 22. februarja 1990 o spremembi Direktive 87/102/EGS o približevanju zakonov in drugih predpisov držav članic v zvezi s potrošniškimi krediti (UL L št. 61 z dne 10. 3. 1990, str. 14) in Direktiva 98/7/ES Evropskega parlamenta in Sveta z dne 16. februarja 1998 o spremembi Direktive 87/102/EGS o približevanju zakonov in drugih predpisov držav članic v zvezi s potrošniškimi krediti (UL L št. 101 z dne 1. 4. 1998, str. 17).

ZPotK je bil prvič spremenjen leta 2004 z Zakonom o spremembah in dopolnitvah Zakona o potrošniških kreditih (Uradni list RS, št. 41/04). Leta 2007 je bil ZPotK drugič spremenjen z Zakonom o spremembah in dopolnitvah Zakona o potrošniških kreditih (Uradni list RS, št. 111/07).

Leta 2010 je bil sprejet novi Zakon o potrošniških kreditih (Uradni list RS, št. 59/10; v nadaljnjem besedilu: ZPotK-1), s katerim je bila v slovenski pravni red prenesena v letu 2008 sprejeta 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; v nadaljnjem besedilu: Direktiva 2008/48/ES). Evropska komisija je predlagala Direktivo 2008/48/EU na podlagi analize izkušenj držav članic pri izvajanju takrat veljavne Direktive 87/102/EGS v domači zakonodaji in pri tem ugotovila, da so zakoni, ki urejajo področje potrošniških kreditov zastareli in ne ustrezajo več potrebam sodobnega časa, poleg tega pa so pravila tako različna, da ovirajo prosti pretok finančnih storitev kot enega od glavnih ciljev oblikovanja notranjega trga. Menila je, da so velike razlike predvsem posledica načela minimalne harmonizacije, na katerem je temeljila Direktiva 87/102/EGS. Kreditov za nepremičnino Direktiva 2008/48/ES zaradi posebnosti tovrstnih kreditov ni vključevala v področje uporabe, je pa ne glede na načelo popolne harmonizacije, na katerem je temeljila, državam članicam dopuščala, da uporabijo njena pravila tudi za druge vrste kreditov, če jih Direktiva 48/2008/EU ni urejala – torej tudi za hipotekarne kredite. To možnost je ob sprejetju ZPotK-1 izkoristila tudi Republika Slovenija, zato se s predlogom zakona ureditev kreditov za nepremičnino, s katerim prenašamo Direktivo 2014/17/EU Evropskega parlamenta in Sveta z dne 4. februarja 2014 o potrošniških kreditnih pogodbah za nepremičnine in spremembi direktiv 2008/48/ES in 2013/36/EU ter Uredbe (EU) št. 1093/2010 (UL L št. 60 z dne 28. 2. 2014, str. 34; v nadaljnjem besedilu: Direktiva

2014/17/EU), samo nadgrajuje. Za razliko od Direktive 48/2008/EU se je pri Direktivi 2014/17/EU evropski zakonodajalec znova odločil za pristop najmanjše mogoče oziroma minimalne harmonizacije. K odločitvi za tak pristop so privedle znatne razlike v razmerah na nepremičninskih trgih držav članic, zlasti v zvezi s tržno strukturo in udeleženci na trgu, različni kreditni produkti v strukturi kreditov za nepremičnino, različni postopki cenitve nepremičnin in tudi različni postopki odobritve kreditov v državah članicah.

Po Poročilu Banke Slovenije o finančni stabilnosti,¹ ki zajema podatke do začetka maja 2015, je zadolženost slovenskih gospodinjstev za polovico nižja od povprečja v drugih državah Evropske unije (v nadaljnjem besedilu: EU), ki predstavlja 107 % razpoložljivega letnega dohodka. Finančne obveznosti slovenskih gospodinjstev tako predstavljajo 33 % BDP oziroma 54 % letnega razpoložljivega dohodka. Gospodinjstva so imela konec marca 2015 8,38 milijarde evrov kreditov pri slovenskih bankah, od tega je bilo nedonosnih terjatev 374 milijonov evrov oziroma 4,3 %. Nedonosne terjatve so se v letu 2014 povečale za približno 22 milijonov evrov, kar je posledica izrazitega porasta osebnih tečajev potrošnikov na več kot 4.000 (približno štirikrat več od povprečja prejšnjih let), to pa se je nadaljevalo tudi v letu 2015. Povečanje nedonosnih terjatev gospodinjstev pa je tudi posledica povečanja cene odplačevanja potrošniških kreditov za nepremičnine v švicarskih frankih, katerega vrednost se je v začetku preteklega leta znatno povečala zaradi sprostitve tečaja švicarskega franka. Čeprav se slovenski potrošniki že od leta 2009 ne zadolžujejo več v švicarskih frankih, v dolgu gospodinjstev še vedno ostaja 14 % kreditov v tej valuti.

V letu 2014 so se finančna sredstva gospodinjstev povečala za 2,55 milijarde evrov na 40 milijard evrov, kar sovpada z okrevanjem razmer na trgu dela in povečanjem produktivnosti dela. Obveznosti gospodinjstev so ostale na enaki ravni kot v predhodnem letu, in znašajo 12,2 milijarde evrov, oziroma 33 % BDP, kar se je odrazilo v povečanju neto premoženja gospodinjstev, ki se je povečalo na 29,8 milijarde evrov oziroma 80 % BDP.

Rast kreditov je bila v obdobju od nastanka krize močno upočasnjena, pri običajnih potrošniških kreditih pa celo negativna. Upočasnjena rast je bila posledica poslabšanja gospodarskih razmer, ohranjanja zahtevnih kreditnih pogojev bank, število kreditov za nepremičnine pa je štiri leta zapored upadalo tudi zaradi stagnacije prometa na trgu nepremičnin. Medletna stopnja rasti kreditov za nepremičnine je bila tako z 0,8 % ob koncu leta 2014 najnižja v zadnjem desetletju. Rast na novo odobrenih kreditov se je začela povečevati šele v zadnjem četrtletju leta 2014 (za 6,1 % glede na predhodno obdobje) in je marca lani dosegla 2,8 %. Zaustavitev padanja števila odobrenih kreditov za nepremičnine potrošnikom sovpada z izboljšanjem gospodarskih razmer, finančnega položaja gospodinjstev in oživitvijo nepremičninskega trga kot posledice padanja cen nepremičnin. Te so se samo v letu 2014 znižale za 6,5 %. Trend rasti kreditov za nepremičnine je mogoče pričakovati tudi v prihodnje, k čemur prispeva tudi upadanje aktivnih obrestnih mer. Povprečne obrestne mere za kredite za nepremičnine se od konca leta 2013 znižujejo (upad za 0,9 odstotne točke), na 2,4 % v marcu 2015. Trend padanja povprečnih obrestnih mer je mogoče zaznati tudi pri običajnih potrošniških kreditih, pri katerih so se do marca 2015 znižale na 4,4 % (upad za 0,7 odstotne točke od konca leta 2013). Aktivne obrestne mere so tako nižje od povprečja v evro območju, ki je marca 2015 znašalo 5,2 %. Z zniževanjem aktivnih obrestnih mer se za potrošnike povečuje cenovna dostopnost kreditov in zmanjšuje obremenjenost njihovega dohodka z odplačevanjem dolga za kredite, ki se je lani znižala. Gospodinjstva so lani v povprečju za odplačilo mesečnih obrokov kreditov razpoložljivi dohodek obremenila v višini 8,05 %, od tega za obresti 1,09 %. Vendar se ta trend lahko tudi obrne v primeru hitrejšega povečevanja zadolženosti gospodinjstev ter porasta obrestnih mer v prihodnosti, saj je večina dolgoročnih kreditov v Republiki Sloveniji sklenjenih s spremenjenimi obrestnimi merami in relativno visokimi pribitki na referenčne obrestne mere.

Novi Zakon o potrošniških kreditih je treba sprejeti zaradi zagotovitve pravnega reda Evropske unije, ki jo zahteva Direktiva 2014/17/EU. Vzrok za sprejetje Direktive 2014/17/EU so bili številni dejavniki, v

¹ Poročilo Banke Slovenije o finančni stabilnosti, maj 2015. Najdeno 5. 1. 2016 na spletni strani <https://www.bsi.si/iskalniki/porocila.asp?MapaId=285>.

prvi vrsti pa je nastala kot odgovor na težave, povezane z nastankom finančne krize. Evropska komisija je že leta 2007 sprejela belo knjigo o povezovanju trgov hipotekarnih kreditov v Evropski uniji. Namen bele knjige je bil oceniti možnosti in učinek uvedbe skupne evropske politike glede predhodnih informacij potrošniku, zbirk osebnih podatkov o kreditih, ocene kreditne sposobnosti potrošnika, efektivne obrestne mere, in svetovalnih storitev. Evropska komisija je preučila tudi vlogo in delovanje kreditnih posrednikov in nebančnih dajalcev kreditov, ki ponujajo kreditne pogodbe za nepremičnino. Ugotovila je, da med zakonodajami držav članic obstajajo znatne razlike glede praks pri sklepanju kreditnih pogodb za nepremičnine ter pri ureditvi in zagotavljanju nadzora kreditnih posrednikov in nebančnih dajalcev kreditov. Prevelike razlike povzročajo ovire, ki omejujejo čezmejne dejavnosti na strani ponudbe in povpraševanja, s tem pa zmanjšujejo konkurenco in izbiro na trgu, višajo stroške kreditiranja za dajalce in potrošnike kreditov in jih odvrčajo od sklepanja čezmejnih poslov. Finančna kriza je pokazala, da neodgovorno ravnanje udeležencev na trgu spodkopava temelje finančnega sistema, kar lahko privede do izgube zaupanja vseh udeležencev na trgu v finančni sektor, še zlasti potrošnikov, ter do hudih socialnih in gospodarskih posledic. Čeprav so se težave v zvezi s finančno krizo začele zunaj Evropske unije, se je tudi v številnih državah Evropske unije povečala zadolženost potrošnikov zaradi neizpolnjevanja plačilnih obveznosti iz naslova kreditnih pogodb za nepremičnino, posledično pa tudi število zaseženih nepremičnin. Zato je skupina G20 Odboru za finančno stabilnost naložila, da določi načela o odgovornem posojanju in najemanju kreditov za nepremičnine. Menila je tudi, da je treba ustrezno zagotoviti, da je zakonodajni okvir na področju hipotekarnih kreditov stabilen in skladen z mednarodnimi načeli, da se pri sklepanju kreditnih pogodb za nepremičnine upoštevajo vzdržna razmerja med kreditom in vrednostjo nepremičnine, kreditom in dohodkom potrošnika, zadolženostjo in dohodkom potrošnika, ter da se vzpostavijo mehanizmi, ki bodo preprečevali ali vsaj zmanjševali izpostavljenost potrošnikov tveganjem in njihovo prezadolženost. Zaradi pogosto neodgovornega ravnanja udeležencev na trgu, vključno kreditnih posrednikov in nebančnih dajalcev kreditov, so se pojavljale težave na hipotekarnih kreditnih trgih številnih držav članic, na primer v zvezi s krediti v tuji valuti (najpogosteje v švicarskih frankih), ki so jih potrošniki najemali, da bi izkoristili v danem trenutku ugodno kreditno obrestno mero, pri tem pa pogosto niso bili ustrezno opozorjeni na tveganje, povezano z nihanjem menjalnega tečaja ali ga niso pravilno razumeli zaradi nizke ravni finančne pismenosti. Evropska komisija je ugotovila, da so težave v nekaterih državah članicah povezane tudi s slabšo strokovno usposobljenostjo osebja dajalcev kreditov, zlasti nebančnih, ter kreditnih posrednikov, navzkrižjem interesov pri plačnih politikah, vse to pa lahko privede do slabih poslovnih praks. Navedene težave imajo lahko znatne makroekonomske učinke prelivanja, lahko povzročajo oškodovanja potrošnikom, postavljajo gospodarske in pravne ovire pri čezmejnih dejavnostih in ustvarjajo neenake konkurenčne pogoje med ponudniki. Posledično je Evropska komisija v Sporočilu z naslovom »Spodbujanje okrevanja evropskega gospodarstva« z dne 4. marca 2009 predlagala ukrepe v zvezi s kreditnimi pogodbami za nepremičnine in pravnim okvirjem za kreditno posredništvo. Ukrepi naj bi zagotovili preglednejše, učinkovitejše in bolj konkurenčne trge potrošniških hipotekarnih kreditov, ki bodo zagotavljali finančno stabilnost kreditnih trgov za nepremičnine in povrnili zaupanje potrošnikov v finančni sektor.

2. CILJI, NAČELA IN POGLAVITNE REŠITVE PREDLOGA ZAKONA

2.1 Cilji

S predlaganim zakonom Republika Slovenija izpolnjuje dolžnost prenosa Direktive 2014/17/EU v svoj notranjepravni red. Države članice morajo to direktivo, vključno z njenimi popravki, prenesti v svoje notranjepravne predpise do 21. marca 2016. Ključni cilji, ki jih zasleduje predlog zakona, se v primerjavi z veljavnim zakonom ne spreminjajo in so naslednji: s pomočjo ukrepov za preprečevanje potrošnikove izpostavljenosti tveganjem v vseh fazah kreditnega razmerja zagotoviti visoko in primerljivo raven varovanja ekonomskih in pravnih interesov potrošnikov na notranjem trgu. Tako je

treba po eni strani zagotoviti odgovorno dajanje kreditov s pomočjo pravočasnega informiranja potrošnika o značilnostih kredita in njegovih finančnih in pravnih posledicah ter s pomočjo skrbne predhodne ocene kreditne sposobnosti potrošnika in po drugi strani zagotoviti odgovorno najemanje kreditov za nakup nepremičnine. Cilj je tudi ureditev dovoljenj in zagotavljanje nadzora nad dajalci kreditov in kreditnimi posredniki za nepremičnino in s tem zagotoviti preglednost in stabilnost kreditnih trgov. Posledično bo predlog zakona prispeval k ustvarjanju razmer, ki preprečujejo izkrivljanje konkurence med dajalci kreditov in spodbujajo učinkovito delovanje notranjega trga.

2.2 Načela

Direktiva 2014/17/EU temelji na pristopu minimalne oziroma najmanjše mogoče harmonizacije, ki pomeni, da direktiva določa samo minimalno stopnjo varstva potrošnikov, ki državam članicam dopušča, da na področjih, za katera ni jasno določeno, da so predmet čim večje harmonizacije, ohranijo ali uvedejo strožje ureditev, kot jo zahteva Direktiva 2014/17/EU. To možnost lahko države članice izkoristijo, da v svojih izvedbenih zakonodajah na primer upoštevajo tudi druge vrste kreditnih pogodb, ki niso zajete v področju uporabe Direktive 2014/17/EU, ohranijo ali uvedejo strožje zahteve po znanju in usposobljenosti osebja dajalcev kreditov in kreditnih posrednikov in uporabijo dodatne mehanizme varstva potrošnikov, ki preprečuje njihovo izpostavljenost različnim tveganjem pri sklepanju kreditnih pogodb za nepremičnino. Ciljno usmerjen pristop je potreben zaradi posebnosti in razlik v razmerah na nepremičninskih kreditnih trgih in različnih postopkov za nakup ali prodajo nepremičnine, da ne bi negativno vplivali na raven varovanja ekonomskih in pravnih interesov potrošnikov v posameznih državah članicah.

Tako kot predhodna Direktiva 48/2008/ES tudi Direktiva 2014/17/EU poudarja načelo odgovornega posojanja denarja, ki od držav članic zahteva, da sprejmejo ustrezne ukrepe za spodbujanje odgovornega ravnanja dajalcev kreditov in kreditnih posrednikov za nepremičnino v vseh fazah kreditnega razmerja s potrošnikom, pri čemer države članice upoštevajo posebnosti domačih kreditnih trgov. Ukrepi vključujejo na primer obveščanje in izobraževanje potrošnikov o morebitnih tveganjih ob sklepanju kreditnih pogodb, ob zamudah pri plačilih in v primeru prezadolženosti. V predlaganem zakonu se načelo odgovornega posojanja denarja konkretizira z vrsto določb. To so določbe, ki urejajo obveznost za zagotavljanje predhodnih informacij potrošnikom, ki jo imajo dajalci kredita. Pri tem imajo dajalci kreditov še posebno razlagalno obveznost, da potrebne informacije zagotavljajo potrošnikom tako, da ti razumejo tudi finančne in pravne posledice, ki jih prinašajo posamezne vrste kreditov. K večji skrbnosti pri dajanju kreditov spodbujajo tudi določbe, ki urejajo obveznost dajalcev kreditov, da predhodno ocenijo kreditno sposobnost potrošnika. Dolgoročno bo to pripomoglo k zmanjševanju števila neodplačanih kreditov. Dajalec kredita mora oceniti kreditno sposobnost potrošnika na podlagi informacij o prejemkih in izdatkih, ki mu jih sporoči potrošnik in z dostopom do zbirk osebnih podatkov.

Poudariti je treba tudi načelo prepovedi diskriminacijskega obravnavanja dajalcev kreditov in kreditnih posrednikov – brez poseganja v nujne in sorazmerne ukrepe, ki jih države članice sprejmejo za zaščito javnega interesa v zvezi z javnim redom in javno varnostjo – ki imajo sedež v drugi državi članici ter na njenem ozemlju delujejo v skladu z Direktivo 2014/17/EU ali na podlagi svobode ustanavljanja ali svobode opravljanja storitev.

V skladu z načelom subsidiarnosti Direktiva 2014/17/EU ureja skupna pravila za vse tiste vidike potrošniških kreditnih pogodb za nepremičnino, ki jih je bolj smiselno in učinkoviteje urejati na ravni Evropske unije, kot če bi jih urejale države članice na državni ravni. Hkrati pa v skladu z načelom sorazmernosti Direktiva 2014/17/EU vsebuje samo tiste določbe, ki so nujne za doseg njenih ciljev.

2.3 Poglavitne rešitve

a) Predstavitev predlaganih rešitev

Glede na zahtevano minimalno harmonizacijo Direktive 2014/17/EU je imel predlagatelj zakona v večjem delu zakona možnosti za večjo prožnost pri ureditvi kreditov za nepremičnino v svoji domači zakonodaji. Krediti za nepremičnino, poimenovani kot »hipotekarni krediti«, so že zdaj urejeni z ZPotK-1. Ker pa jih Direktiva 2014/17/EU na novo ureja in tudi širi obseg področja uporabe, se predlaga sprejem novega zakona, s katerim se na enem mestu uredijo kreditne pogodbe za običajne potrošniške kreditne pogodbe kot tudi kreditne pogodbe za nepremičnino.

»Hipotekarna kreditna pogodba« se s predlogom zakona preimenuje v širši pojem »potrošniška kreditna pogodba za nepremičnino«, saj Direktiva 2014/17/EU in posledično tudi predlog zakona ne vključujeta le potrošniških kreditov, zavarovanih z zastavno pravico na nepremičnini, temveč razširjata obseg opredelitve tudi na potrošniške kredite, katerih namen je pridobiti ali obdržati lastninsko pravico na obstoječi ali načrtovani nepremičnini. V področje uporabe so na novo vključeni tudi premostitveni krediti in krediti za nepremičnino, ki je potrošnik ne kupuje za namen svojega bivanja, temveč oddajanja v najem (ang. buy-to-let), čeprav jih Direktiva 2014/17/EU izključuje iz področja uporabe. Delna uporaba se predlaga za kredite, ki se poplačajo iz naslova vrednosti zastavljene nepremičnine.

Na novo se urejajo nosilci dejavnosti potrošniškega kreditiranja za nakup nepremičnin. Tako bodo po novem lahko dajale kredite za nepremičnino le kreditne institucije z dovoljenjem Banke Slovenije, finančne institucije, ki izključno ali pretežno opravljajo dejavnost finančnega zakupa, prav tako z dovoljenjem Banke Slovenije, ter nekatere osebe javnega prava, kadar potrošnikom dodeljujejo kredite pod pogoji, ki so ugodnejši od Tržnih in za katere se ne uporablja ali velja omejena uporaba zakona. Pri urejanju področij, ki so že urejena v veljavnem ZPotK-1, se v glavnem ohranjajo zakonske rešitve, saj je bila z ZPotK-1 prenesena Direktiva 2008/48/ES, ki je v nasprotju z Direktivo 2014/17/EU temeljila na pristopu popolne oziroma maksimalne harmonizacije in državam članicam ni dopuščala veliko možnosti, da bi po svoje urejale področje. Nekatera področja se samo nadgrajujejo. Tako se za kredite za nakup nepremičnin po novem uvaja strožja ureditev ocene kreditne sposobnosti potrošnika, kot velja pri običajnih potrošniških kreditih, pri katerih dajalec kredita oceni kreditno sposobnost potrošnika praviloma na podlagi informacij, ki jih pridobi od potrošnika, in – le, če se izkaže za potrebno – tudi z vpogledom v zbirke osebnih podatkov. Pri kreditih za nepremičnino je vpogled v zbirke osebnih podatkov po novem obvezen. Ocena potrošnikove kreditne sposobnosti mora temeljiti ne le na podatkih o potrošnikovih prejemkih, kot je to pri običajnih potrošniških kreditih, temveč tudi na podatkih o izdatkih. Dajalec kredita je tako na eni strani odgovoren za pravilno oceno potrošnikove kreditne sposobnosti – kar pomeni, da sme odobriti kredit potrošniku le, če ocena kreditne sposobnosti pokaže, da bodo obveznosti iz kreditne pogodbe verjetno izpolnjene – potrošnik pa je na drugi strani odgovoren za resničnost podatkov, ki jih posreduje dajalcu kreditov. Tudi področje oglaševanja kreditov se nadgrajuje, vendar enotno za običajne potrošniške kredite kot tudi tiste za nepremičnino. Za kredite za nepremičnino se uvaja nova kategorija t.i. splošnih informacij potrošnikom, medtem ko se način ureditve predhodnih informacij ne spreminja, temveč se samo dopolnjuje z informacijami, ki so potrebne za to vrsto kreditov in s prav tako prilagojenim standardnim evropskim obrazcem (ESIS). Izpolnjen obrazec ESIS dajalec kredita ali kreditni posrednik izroči potrošniku pravočasno, pred sklenitvijo kreditne pogodbe, natančneje takrat, ko dajalec kredita potrošniku predloži ponudbo, ki dajalca kreditov zavezuje. Poleg splošnih in predhodnih informacij morajo dajalci kreditov ali kreditni posredniki v skladu s predlogom zakona, če je treba, potrošniku na razumljiv način zagotoviti dodatna pojasnila, še zlasti glede posledic neizpolnjevanja obveznosti iz kreditne pogodbe, vključno z možnostjo skrajnega ukrepa (izvršbe oziroma zaseg nepremičnine). Potrošnik mora biti opozorjen tudi na morebitna tveganja, ki jih prinašajo posamezne vrste kreditov za nepremičnino. Tako mora dajalec kredita, na primer, pri kreditu za nepremičnino v tuji valuti potrošnika redno obveščati o spremembah menjalnega tečaja, kadar spremembe povzročijo zvišanje

skupnega zneska kredita za več kot 10 %. Hkrati mora dajalec kredita potrošnika seznaniti tudi s pravico do pretvorbe v domačo valuto in morebitnimi drugimi mehanizmi za omejitev valutnega tveganja. Pri kreditih za nepremičnino se uvaja tudi nova storitev potrošnikom, in sicer svetovalne storitve. Predlog zakona določa, da dajalec kredita ali kreditni posrednik potrošnika seznani o možni ponudbi svetovalnih storitev že v zgodnji fazi pred sklenitvijo kreditne pogodbe za nepremičnino (na obrazcu ESIS). Potrošniku mora navesti ceno svetovalnih storitev in na čem storitev temelji, tj. nabor kreditov, ki jo storitev vključuje. O opravljenih svetovalnih storitvah mora napraviti zapis v obliki osebne priporočila, ki ga potrošniku izroči na papirju ali drugem trajnem nosilcu podatkov. Predlog zakona določa tudi pogoje, pod katerimi se sme uporabljati besedna zveza »neodvisno svetovanje« ali njene sopomenke. Za opravljanje svetovalnih storitev morajo dajalci kreditov in kreditni posredniki izpolnjevati merila strokovnosti in usposobljenosti, predlog zakona pa določa tudi plačne politike oziroma politike nagrajevanja zaposlenih pri dajalcih kreditov in kreditnih posrednikih, ki ponujajo svetovalne storitve. Predlog zakona določa, da dajalci kreditov zagotavljajo, da cenitev nepremičnine izdelata cenilec, ki je strokovno usposobljen in neodvisen od postopka odobritve kredita, ne glede na to, ali jo izdelata notranji ali zunanji cenilec, ter da so pri cenitvi nepremičnine upoštevani mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti. Na novo se uvajajo minimalne zahteve poklicne usposobljenosti zaposlenih in vodstvenega kadra pri dajalcih kreditov in kreditnih posrednikih. Predlog zakona od dajalcev kreditov in kreditnih posrednikov zahteva, da zagotavljajo ustrezno strokovno usposobljenost zaposlenih in vodstvenega kadra za sklepanje kreditnih pogodb za nepremičnine. Zagotavljati morajo, da imajo zaposleni in vodstveni kader pridobljena ustrezna znanja o: različnih vrstah kreditnih pogodb za nepremičnine, pomožnih storitvah, ki se ponujajo skupaj s kreditno pogodbo, relevantni potrošniški zakonodaji, nepremičninskem trgu v Republiki Sloveniji, postopku nakupa in cenitve nepremičnine, delovanju zemljiške knjige in postopku ocene kreditne sposobnosti potrošnika. Znanja o navedenih vsebinah morajo redno obnavljati in posodabljati. Predlog zakona predvideva, da program določi Združenje bank Slovenije, potrdi pa ga Banka Slovenije. Na novo se urejajo tudi plačne politike in poslovne strategije dajalcev kreditov in kreditnih posrednikov, ki morajo biti skladne z učinkovitim obvladovanjem tveganj in vključujejo ukrepe za preprečevanje navzkrižja interesov, notranji akti dajalcev kreditov in kreditnih posrednikov pa zagotavljajo, da plačilo zaposlenih ni vezano na število ali razmerje odobrenih kreditov. Na novo se uvaja tudi obveznost kreditnih posrednikov pridobitve dovoljenja za opravljanje dejavnosti kreditnega posredništva za nepremičnino. Po predlogu zakona bodo kreditni posredniki za posredovanje kreditov za nepremičnine primorani pridobiti dovoljenje Banke Slovenije. Pogoj za pridobitev dovoljenja so sklenjena pogodba z dajalcem kreditov, izpolnjevanje ustreznih kadrovskih in izobrazbenih pogojev, sklenjena pogodba za zavarovanje poklicne odgovornosti in nekaznovanost. S predlogom zakona se vzpostavlja tudi javni register kreditnih posrednikov, za vodenje katerega se določa Banka Slovenije. Ta ima hkrati tudi vlogo EKT za čezmejno opravljanje storitev posredovanja kreditov, za katero se uvaja splošno pravilo, da kreditni posrednik, ki pridobi dovoljenje v matični državi članici, lahko opravlja svojo dejavnost tudi v drugi državi članici, gostiteljici, pri čemer postopek obveščanja poteka prek pristojnih organov oziroma EKT, ki med seboj sodelujejo.

S predlaganim zakonom se poleg prenosa določb Direktive 2014/17/EU odpravljajo tudi ugotovljene pomanjkljivosti sedanje ureditve in ugotovljeni problemi pri izvajanju nadzora nad zakonom, ki so bili ugotovljeni s strani Tržnega inšpektorata Republike Slovenije in Zveze potrošnikov Slovenije, kot so: zavajajoče oglaševanje kreditne obrestne mere, neprimerno obveščanje potrošnika o spremembi kreditne obrestne mere, številne zlorabe in oderuško kreditiranje pri ponujanju in odobravanju potrošniških kreditov nekreditnih institucij, zavajajoče oglaševanje z nepravilno izračunano efektivno obrestno mero, zavajajoče oglaševanje kreditne obrestne mere (nižja, če potrošnik sklene pogodbo o pomožni storitvi, ki ni obvezna za pridobitev kredita), nepopolno informiranje potrošnika o tveganjih morebitnih sprememb kreditnih obrestnih mer zaradi spremembe referenčnih obrestnih mer, pomanjkljiva obvezna vsebina kreditne pogodbe, diskriminatoren dostop do zbirke osebnih podatkov idr.

Z uveljavitvijo predlaganega zakona bodo prenehali veljati:

- Pravilnik o pogojih za opravljanje storitev potrošniškega kreditiranja (Uradni list RS, št. 10/14),
- Pravilnik o pogojih, ki jih mora izpolnjevati kreditni posrednik (Uradni list RS, št. 63/13),
- Pravilnik o poročanju dajalcev kreditov o sklenjenih kreditnih pogodbah (Uradni list RS, št. 13/11 in 109/11),
- Pravilnik o vsebini predhodnih informacij in obrazcih za predhodne informacije o potrošniških kreditih (Uradni list RS, št. 104/10),
- Sklep o pogojih, ki jih mora izpolnjevati bančni kreditni posrednik (Uradni list RS, št. 72/10) in
- Sklep o poročanju učinkovitih obrestnih mer bank in hranilnic v skladu z Zakonom o potrošniških kreditih (Uradni list RS, št. 47/15).

Minister, pristojen za gospodarstvo, s pravilnikom, in Banka Slovenije, s sklepom, izdata podzakonske akte v treh mesecih po uveljavitvi tega zakona.

b) Usklajenost predloga zakona

Predlog zakona je usklajen z obstoječim pravnim redom in s splošno veljavnimi načeli mednarodnega prava ter mednarodnimi pogodbami, ki obvezujejo Republiko Slovenijo.

Pri pripravi predloga zakona so bili, kolikor je to mogoče, upoštevani predlogi nevladnih organizacij, zainteresirane javnosti in stroke. Nekaterih prejetih predlogov ni bilo mogoče upoštevati, ker nasprotujejo evropskemu pravnemu redu ali pa bi pomenili neutemeljen ali nesorazmeren poseg v pravice potrošnikov ali dajalcev kredita. Predvsem predlogi Združenja bank Slovenije in Zveze potrošnikov Slovenije si v določenih področjih nasprotujejo, zato je predlagatelj zakona poskušal čim bolj upoštevati pravno varnost potrošnikov in na drugi strani svobodno pogodbeno razmerje dveh strank.

Zveza potrošnikov Slovenije je posredovala predlog, da bi bil dajalec kredita enkrat letno zavezan brezplačno posredovati izpis stanja kredita za vse potrošniške kreditne pogodbe, ki trajajo več kot dve leti, ne glede na to, ali gre za kreditne pogodbe s spremenljivo ali s fiksno obrestno mero ali za kredite, ki se ne odplačujejo v skladu z načrtom. Menimo, da bi imelo tovrstno obveščanje zgolj posledico v posrednem povišanju stroškov za potrošnika, saj ima potrošnik že v skladu s trenutno veljavno zakonodajo pravico zahtevati, da mu dajalec kredita brezplačno med trajanjem kreditne pogodbe posreduje izračun stanja kredita v obliki amortizacijskega načrta, ki prikazuje dolgovane zneske in obdobja ter pogoje v zvezi s plačilom teh zneskov, razčlenitev vsakega plačila s prikazom odplačila glavnice in obresti, izračunane na podlagi kreditne obrestne mere, ter morebitne dodatne stroške. Predlog zakona vsebuje tudi določilo, da mora dajalec kredita potrošniku na zahtevo brezplačno zagotoviti vse informacije v zvezi z zamudo s plačili zapadlih obveznosti iz kreditne pogodbe za nepremičnino.

Glede na slabe izkušnje Zveza potrošnikov Slovenije predlaga prepoved prodaje kreditov v tuji valuti za potrošnike, ki v tej valuti ne prejemajo svojih dohodkov. Menimo, da je treba odločitev o sklenitvi kreditne pogodbe za nepremičnino v tuji valuti prepustiti potrošniku in mu ne smemo omejevati izbire. V skladu s predlogom zakona mora biti potrošnik informiran o morebitnem tveganju sklepanja tovrstne pogodbe in ima možnost pretvorbe kredita iz tuje valute v domačo ves čas trajanja kreditne pogodbe, kadar pride do odstopanja vrednosti skupnega zneska kredita, ki ga še mora plačati potrošnik, ali vrednosti rednih plačil za več kot 10% od vrednosti, ki bi veljala, če bi se uporabljal menjalni tečaj med tujo in domačo valuto, dogovorjen ob sklenitvi kreditne pogodbe za nepremičnino.

Zaradi številnih zlorab Zveza potrošnikov Slovenije predlaga prepoved ponujanja in prodajanja potrošniških kreditov s strani nekreditnih institucij. V skladu s predlogom zakona nekreditnim institucijam ne bo več dovoljeno ponujati in prodajati potrošniških kreditov za nepremičnine razen finančnim institucijam, katerih izključna ali pretežna dejavnost je opravljanje storitev finančnega zakupa v skladu z zakonom, ki ureja bančništvo. Te kredite bodo lahko ponujale in prodajale še kreditne institucije in določene pravne osebe javnega prava. Posredovanje potrošniških kreditov za nepremičnine bo omejeno le na kreditne posrednike prej navedenih subjektov.

Zveza potrošnikov Slovenije predlaga tudi zaostritev izdaje dovoljenja za dajalce kreditov nekreditnih institucij na način, da bi se lahko izdalo dovoljenje le tistim dajalcem kredita, ki bi še poleg ostalih pogojev izpolnjevali tudi pogoje glede določene višine bilančne vsote (50 milijonov eurov). V skladu s predlogom zakona se delno omejujeta ponujanje in prodaja potrošniških kreditov za nepremičnine, kot je navedeno v prejšnjem odstavku. V skladu s trenutno veljavno zakonodajo morajo dajalci kreditov ostalih potrošniških kreditov izpolnjevati določene kadrovske, izobrazbene, prostorske in tehnične pogoje, tako da se jih ne bi omejevalo še dodatno z določeno minimalno višino bilančne vsote.

V okviru pripomb je Zveza potrošnikov Slovenije predlagala prenos določb o kreditnih posrednikih za posredovanje kreditov za nepremičnine tudi na ostale kreditne posrednike. Zaostritev pogojev za kreditne posrednike za vse vrste potrošniških kreditnih pogodb bi pomenila dodatno regulacijo. Po trenutno veljavni zakonodaji morajo kreditni posredniki izpolnjevati pogoje, ki so določeni s 26. členom ZPotK-1 in Pravilnikom o pogojih, ki jih mora izpolnjevati kreditni posrednik (Uradni list RS, št. 63/13).

Pripombe Združenja bank Slovenije so se nanašale na bančno področje in področje opravljanja poslov lizinga.

Ključna pripomba za opravljanje poslov lizinga se je nanašala na izključitev dajalcev kreditov, ki niso kreditne institucije za dajanje potrošniških kreditov za nepremičnine. Predlog zakona namreč v 33. členu dovoljuje ponujanje in dajanje potrošniških kreditov za nepremičnine le kreditnim institucijam, ki so pridobile dovoljenje, v skladu z zakonom, ki ureja bančništvo, in izjemoma na druge subjekte. Takšno omejitev omogoča Direktiva 2014/17/EU, ki določa, da lahko države članice sprejmemo strožje določbe za varstvo potrošnikov, pod pogojem, da so takšne določbe skladne z njihovimi obveznostmi na podlagi prava Evropske unije. Hkrati so stanje na trgu in izkušnje nadzornega organa (Tržni inšpektorat Republike Slovenije) pokazale potrebo po omejevanju ponudnikov tovrstnih kreditov v bolj regulirane institucije v izogib prihodnjim zlorabam. Država mora zagotoviti določeno stopnjo pravne varnosti potrošniku, zlasti ker gre za reševanje stanovanjskih problemov posameznikov. Takega mnenja je tudi Zveza potrošnikov Slovenije. Kreditne pogodbe za nepremičnine se večinoma ponujajo in sklepajo v kreditnih institucijah. Po statističnih podatkih Banke Slovenije (vir: Poročilo o finančni stabilnosti, maj 2105, str. 94)² so posli s prebivalstvom ob koncu leta 2014 predstavljali 26,4 % vsega stanja lizinških poslov in so znašali 792,8 milijona eurov, od tega je bil 24,1-odstotni delež na račun lizing premičnin, zlasti za osebna vozila. Pripombo Združenja bank Slovenije smo delno upoštevali na način, da lahko kredite za nepremičnine ponujajo in odobravajo tudi finančne institucije, katerih edina ali pretežna dejavnost je finančni zakup in katere so v vsaj 20-odstotni bančni lasti. Za delno upoštevanje pripombe smo se odločili tudi zaradi dejstva, da se lizing nepremičnin opravlja v pretežno bančni lasti.

Združenje bank Slovenije nasprotuje širitvi definicije kreditne pogodbe za stanovanjske nepremičnine, kot določa direktiva, na kreditne pogodbe za vse nepremičnine, saj bi lahko prišlo do nepravilnega razumevanja pojma stanovanjske nepremičnine v smislu nestanovanjskih stavb ali zemljišč, ki niso namenjena za stanovanjsko gradnjo. V 13. točki recitala Direktive 2014/17/EU je zapisano, da direktiva sicer ureja kreditne pogodbe, ki zadevajo zgolj ali pretežno stanovanjske nepremičnine, in državam članicam ne preprečuje, da bi ukrepe razširile tako, da bi zajemali varstvo potrošnikov v zvezi s kreditnimi pogodbami tudi za druge vrste nepremičnin, ali da bi drugače urejale tovrstne kreditne pogodbe. V trenutno veljavnem ZPotK-1 pojem »hipotekarna kreditna pogodba« ni definiral le stanovanjske nepremičnine, temveč je zajemal zavarovanje kredita s hipoteko na vseh nepremičninah. S predlogom zakona ne želimo zniževati pravne varnosti potrošnika. Za podobno širitev sta se odločili tudi Avstrija in Nemčija.

Združenje bank Slovenije je imelo pripombe na predlagane določbe glede ocene kreditne sposobnosti, saj mora po predlogu zakona dajalec kredita pri oceni kreditne sposobnosti potrošnika

² Poročilo Banke Slovenije o finančni stabilnosti, maj 2015. Najdeno 5. 1. 2016 na spletni strani <https://www.bsi.si/iskalniki/porocila.asp?MapaId=285>.

poleg prejemkov upoštevati tudi izdatke potrošnika, kar bi za banke pomenilo dodatno administrativno bremenitev. Menimo, da je ocena kreditne sposobnosti ključna za sklenitev kreditne pogodbe s potrošnikom, zato je izjemnega pomena, da je le-ta pravilno izvedena, tj. čim bolj natančno, za kar ne zadostujejo zgolj prejemi potrošnika, temveč tudi izdatki, da ocena kreditne sposobnosti daje čim bolj jasno sliko o zmožnosti potrošnika za odplačevanje kredita. S tem se zagotavlja dodatna varnost za izpolnitev obveznosti iz kreditne pogodbe tako za potrošnika kot tudi za dajalce kreditov.

Glede vezave kreditne pogodbe za nepremičnino s sklenitvijo pogodbe o pomožni storitvi bi banke želele, da lahko od potrošnika pri sklenitvi kreditne pogodbe zahtevajo obvezno sklenitev pogodbe o zavarovanju za primer brezposelnosti ali za poplačilo kredita v primeru smrti kreditojemalca. Predlog zakona ne omejuje t. i. paketne prodaje, vendar pa dovoljuje vezanje sklenitve kreditne pogodbe izključno na plačilni ali varčevalni račun potrošnika ali njegovega ožjega družinskega člana ter sklepanje zavarovalne pogodbe za zavarovanje nevarnosti požara in elementarnih nesreč. Pri sklenitvi zavarovanja ima potrošnik možnost, da sam izbere ponudnika zavarovanja. V omejitvi vezanja je zakonodajalec skušal preprečiti, da bi banke pogojevale sklepanje potrošniku nepotrebnih finančnih produktov, kar bi zanj pomenilo še dodatno finančno breme. Hkrati je upoštevana tudi pripomba Zveze potrošnikov Slovenije, ki v svojih pripombah pojasnjuje, da je omenjeni način trženja pomožnih finančnih produktov zaskrbiljujoč in da potrošnik mnogokrat kupi nepotreben finančni produkt, ki je včasih celo rizičen.

Pripombe Združenja bank Slovenije so se nanašale tudi na obvezno sklenitev kreditne pogodbe za nepremičnino v obliki notarskega zapisa. Namen predlagane določbe je določiti obvezno osebno navzočnost potrošnika pri sklenitvi notarskega zapisa pri ustanavljanju z zastavno pravico na nepremičnini vselej, kadar je za najem kredita zastavljena nepremičnina v lasti potrošnika. Na ta način se potrošniku, kot šibkejši pogodbeni stranki, zagotavlja posebno varstvo tudi v primerih, kadar nastopa zgolj kot zastavitelj nepremičnine in ne le tedaj, ko je hkrati sam tudi jemalec kredita, torej tudi v primerih, kadar zastavlja svojo nepremičnino za kredit, ki ga najame podjetje. Če dajalec kredita želi imeti izvršljiv naslov, bo v skladu z 20.a členom Zakona o izvršbi in zavarovanju (Uradni list RS, št. 3/07 – uradno prečiščeno besedilo, 93/07, 37/08 – ZST-1, 45/08 – ZArbit, 28/09, 51/10, 26/11, 17/13 – odl. US, 45/14 – odl. US, 53/14, 58/14 – odl. US, 54/15 in 76/15 – odl. US) sklenil neposredno izvršljiv notarski zapis. V tem primeru mora biti potrošnik kot zastavitelj osebno navzoč, notar pa mu mora v skladu z 42. členom Zakona o notariatu (Uradni list RS, št. 2/07 – uradno prečiščeno besedilo, 33/07 – ZSReg-B, 45/08 in 91/13) v celoti prebrati kreditno pogodbo, ga poučiti in mu na razumljiv način opisati pravne posledice tega pravnega posla. Predlagan ukrep je že zajet v šestem in sedmem odstavku 10. člena trenutno veljavnega Zakona o potrošniških kreditih in na novo v 46. členu tega predloga zakona.

Po predlogu zakona je pred sklenitvijo kreditne pogodbe za nepremičnine obvezna cenitev nepremičnine, na kar so imele banke pripombo. Po trenutno veljavnem ZPotK-1 obveznost cenitve nepremičnine ni določena in nekateri dajalci kreditov je niso zahtevali oziroma so jo zahtevali od določene vrednosti naprej. Obvezna cenitev nepremičnine in zagotovitev upoštevanja mednarodnih standardov cenitve nepremičnin je določena v 19. členu Direktive 2014/17/EU.

Za banke je problematična tudi pravica potrošnika do pretvorbe kredita iz tuje valute v domačo, kadar vrednost skupnega zneska kredita, ki ga še mora plačati potrošnik, ali vrednost rednih plačil odstopa za več kot 10 % od vrednosti, ki bi veljala, če bi se uporabljal menjalni tečaj med tujo in domačo valuto, ki je bil dogovorjen ob sklenitvi kreditne pogodbe za nepremičnino. Ministrstvo se je odločilo za prenos takšne ureditve v nacionalno zakonodajo in s tem zagotovilo večjo pravno varnost potrošnika. Ravno tako je večina držav članic izkoristila to opcijo direktive o zakonski pravici potrošnika do pretvorbe kredita iz tuje valute v domačo.

Slovenski inštitut za revizijo je dal pripombe na 42. člen predloga zakona, ki ureja obvezno cenitev nepremičnine. Slovenski inštitut za revizijo predlaga uporabo Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti in hkrati ustrezen nadzor s strani institucije, ki podeljuje naziv pooblaščenega ocenjevalca vrednosti. Direktiva 2014/17/EU od držav članic zahteva zagotovitev oblikovanja zanesljivih standardov cenitve nepremičnine in zagotovitev njihove uporabe, zato predlog zakona vsebuje

obveznost ocenjevanja nepremičnin v skladu z veljavnimi mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti in uporabo neodvisnega cenilca vrednosti, kar sta širša pojma. S tem ne omejujemo uporabe določenih standardov ocenjevanja vrednosti na zgolj eno strokovno združenje ocenjevanja vrednosti, temveč dajalcem kredita omogočamo izbor v okviru širšega nabora.

3. OCENA FINANČNIH POSLEDIC PREDLOGA ZAKONA ZA DRŽAVNI PRORAČUN IN DRUGA JAVNA FINANČNA SREDSTVA

Predlog zakona nima posledic za državni proračun in za druga javnofinančna sredstva.

4. NAVEDBA, DA SO SREDSTVA ZA IZVAJANJE ZAKONA V DRŽAVNEM PRORAČUNU ZAGOTOVLJENA, ČE PREDLOG ZAKONA PREDVIDEVA PORABO PRORAČUNSKIH SREDSTEV V OBDOBJU, ZA KATERO JE BIL DRŽAVNI PRORAČUN ŽE SPREJET

Za izvajanje zakona ni treba zagotoviti dodatnih sredstev v že sprejetem državnem proračunu.

5. PRIKAZ UREDITVE V DRUGIH PRAVNIH SISTEMIH IN PRILAGOJENOSTI PREDLAGANE UREDITVE PRAVU EVROPSKE UNIJE

Direktiva 2014/17/EU, ki jo Republika Slovenija s predlaganim zakonom prenaša v svoj pravni red, temelji na pristopu minimalne stopnje harmonizacije. Ne glede na navedeno Direktiva 2014/17/EU na nekaterih mestih, ki urejajo bolj tehnična vprašanja – zlasti izračun efektivne obrestne, skupaj s predpostavkami za njen izračun, predhodne informacije potrošnikom, čezmejno poslovanje – in opredelitve pojmov, državam članicam ne daje veliko možnosti drugačne ureditve, zaradi česar jih prikaz ureditve v pravnih sistemih treh izbranih držav članic tudi ne vsebuje. Prikaz se osredotoča na različne ureditve izbranih držav članic tistih vidikov pogodbenih razmerij in dejavnosti dajalcev kreditov in kreditnih posrednikov, ki so v skladu z Direktivo 2014/17/EU dopustne. V ospredju so zlasti primerjalne ureditve področja uporabe Direktive 2014/17/EU, ureditve dovoljenj za dajanje kreditov za stanovanjsko nepremičnino ter dovoljenj za njihovo posredovanje, ureditve nadzora nad dajalci kreditov in kreditnimi posredniki, ureditve pravice potrošnika do predčasnega odplačila kredita, kreditov v tuji valuti in pogojevanja sklenitve kreditne pogodbe za stanovanjsko nepremičnino s sklenitvijo druge pogodbe za pomožno storitev (vezana prodaja).

Avstrija

Avstrija je zaradi prenosa Direktive 2014/17/EU pripravila nov Zakon o hipotekarnih in nepremičninskih pogodbah ter drugih oblikah potrošniškega kreditiranja (Hypotekar- und Immobilienkreditgesetz (HIKrG, BGBl. I Nr. 135/2015, objavljen dne 16.11.2015). S HIKrG je zagotovila tudi nekaj sprememb veljavnega Zakona o potrošniških kreditih (Verbraucher kreditgesetz (VKrG)), s katerim so bile doslej urejene hipotekarne potrošniške pogodbe. Nadzor nad dajalci kreditov je urejen z Zakonom o finančnem tržnem nadzoru (Finanzmarktaufsichtsbehördengesetz (FMABG)), v skladu s katerim je bil leta 2012 ustanovljen enotni nadzorni organ za finančne storitve (Finanzmarktaufsicht (FSA)), ki je pristojen za nadzor nad bankami, zavarovalnicami, pokojninskimi skladi, izdajatelji vrednostnih papirjev, investicijskimi skladi, finančnimi konglomerati kot tudi borznoposredniškimi družbami. FSA je članica Evropskega bančnega organa in je določena kot pristojni organ v skladu s 5. členom Direktive 2014/17/EU. Pristojna je tudi za nadzor nad zagotavljanjem ustreznega znanja in usposobljenosti osebja dajalcev kreditov, ki je določen z 9. členom Direktive 2014/17/EU. Pristojnost izdajanja dovoljenj in nadzora nad nebančnimi dajalci kreditov in kreditnimi posredniki (tj. izvajanje 29. in 32.–35. člena Direktive 2014/17/EU) imajo deželni organi na podlagi Obrtnega zakona (Gewerbeordnung – (GewO)). Kreditnih posrednikov, ki opravljajo dejavnost kreditnega posredovanja priložnostno v okviru poklicne dejavnosti, ni razbremenila

obveznosti in pogojev za kreditno posredovanje, ki jih določa 29. člen Direktive 2014/17/EU, čeprav navedeni člen to možnost v osmem odstavku dopušča. Pri določitvi minimalnih zahtev glede znanja in usposobljenosti predlog HIKrG ne razlikuje med ravnmi in vrstami zahtev za osebe dajalcev kreditov in kreditnih posrednikov ter za osebe na vodilnih položajih pri kreditnih posrednikih, kot to dopušča Priloga III.2 Direktive 2014/17/EU. Dovoljuje pa kreditnim posrednikom imenovanje svojih predstavnikov v skladu z 31. členom Direktive 2014/17/EU, ki to možnost dopušča. HIKrG za dajalce kreditov in kreditne posrednike drugih držav članic, ki dajejo kredite na ozemlju Avstrije na podlagi načela svobode opravljanja storitev, ne postavlja dodatnih pogojev glede znanja in usposobljenosti njihovega zaposlenega osebja (gre za izvajanje 9.3(ii) člena).

Avstrija je v področje uporabe HIKrG za razliko od Direktive 2014/17/EU, ki vključuje potrošniške kreditne pogodbe, zavarovane s hipoteko na stanovanjski nepremičnini, razširila, tako da vključuje tudi potrošniške kreditne pogodbe, zavarovane s hipoteko na nepremičnini, ki ni nujno namenjena bivanju potrošnika. Po drugi strani je iz področja uporabe izvzela nekatere kreditne pogodbe, ki so izvzete tudi v Direktivi 2014/17/EU, in sicer kreditne pogodbe, s katerimi delodajalci v okviru sekundarne dejavnosti zaposlenim dodeljujejo kredite po nižjih obrestnih merah, kot so na trgu, kreditne pogodbe, ki so rezultat poravnave na sodišču, in kreditne pogodbe, s katerimi potrošnikom dodeljujejo kredite javni skladi, ustanovljeni s strani dežel. Kreditne pogodbe, ki vključujejo sprostitev lastniškega kapitala v obliki nepremičnine v likvidna sredstva za namen pokojnine, lastniku nepremičnine pa še naprej omogočajo uporabo nepremičnine (Immobilienverzehrungskredite), ki jih Direktiva 2014/17/EU prav tako izvzema iz področja uporabe, je Avstrija sicer izvzela, vendar je kljub temu določila nekatere zahteve, prilagojene tovrstnim posebnim finančnim produktom, in se nanašajo na zagotavljanje informacij potrošniku pred sklenitvijo pogodbe in na oglaševanje.

Pogojevanje sklenitve kreditne pogodbe za nepremičnino s sklenitvijo pogodbe za pomožno storitev (vezana prodaja) je Avstrija v skladu z 12. členom Direktive 2014/17/EU načelno prepovedala, je pa kljub temu dopustila nekatere izjeme, ki jih dopušča tudi Direktiva 2014/17/EU, in sicer da dajalec kreditov od potrošnika ali njegovega ožjega družinskega člana zahteva odprtje plačilnega ali varčevalnega računa, na katerem se zbirajo sredstva za poplačilo oziroma servisiranje kredita ali ki se lahko uporabijo kot dodatno zavarovanje kredita v primeru zapadlih neizvršenih plačil. HIKrG dopušča tudi, da dajalec kredita zahteva od potrošnika, da kupi naložbeni ali zasebni pokojninski produkt, katerega namen je prav tako dodatno zavarovanje kredita, ali zavarovalno pogodbo, pri čemer pa mora sprejeti tudi zavarovalno polico potrošnika, če jo ta že ima ali pridobi od druge zavarovalnice, če jamči enak obseg zavarovanja, kot ga ponuja zavarovalnica, ki jo izbere dajalec kredita. HIKrG prav tako dopušča, da dajalec kredita od potrošnika zahteva, da sklene dodatno kreditno pogodbo s soudeležbo pri naložbi, pri kateri glavnica, ki jo mora odplačati potrošnik, temelji na pogodbeno določenem odstotku vrednosti nepremičnine v trenutku odplačila ali odplačil glavnice.

Pri kreditih v tuji valuti, ki jih ureja 23. člen Direktive 2014/17/EU, ima potrošnik pravico do preračuna kredita v domačo valuto v roku 14 dni od zahtevka za preračun. Domača valuta je opredeljena kot valuta – 1) v kateri potrošnik prejema pretežni del dohodka oziroma ima premoženjske vrednosti, iz katerih naj bi se odplačeval kredit, ali 2) valuta države članice, v kateri ima ali je imel potrošnik prebivališče v času sklenitve kreditne pogodbe. Pogodbeno se dajalec kredita in potrošnik lahko dogovorita, da velja samo ena od obeh možnosti. Pri preračunu kredita se uporablja menjalni tečaj na dan potrošnikovega zahtevka za preračun, če v pogodbi ni drugače določeno. V nobenem primeru dajalec kredita ne sme uporabiti datuma menjalnega tečaja, ki bi bil pozneje, kakor 14. dan po vloženem zahtevku potrošnika. Dajalec kredita mora začeti potrošnika opozarjati na naraščajoče tveganje, kadar vrednost preostalega skupnega zneska kredita ali rednih anuitet, ki jih mora potrošnik še plačati, odstopa za več kot 20 % od vrednosti, ki bi veljala, če bi se uporabil menjalni tečaj, ki je veljal ob sklenitvi pogodbe.

Pri ureditvi pravice potrošnika do predčasnega plačila je Avstrija skoraj popolnoma povzela zakonske

rešitve iz VKrG, ki pa se je zgledoval po ureditvi v Direktivi 2008/48/ES. Slednjo so države članice zaradi zahtevane maksimalne harmonizacije morale prenesti v njihove nacionalne zakonodaje brez možnosti večjih odstopanj. V skladu s HIKrG predčasno odplačilo velja kot odpoved kreditne pogodbe. Potrošnik ima vedno možnost predčasno odplačati kredit, dajalec pa ima pravico do pravičnega in objektivnega nadomestila stroškov, ki so neposredno povezani s predčasnim odplačilom kredita, pod pogojem, da se predčasno odplačilo izvede za obdobje, za katero je bila določena fiksna obrestna mera. Nadomestilo na splošno ne sme presegati obresti, ki bi jih plačal potrošnik, če kredita ne bi predčasno odplačal in lahko znaša največ 0,5 % zneska predčasno odplačane glavnice, če je do končne dospelosti kredita eno leto ali manj kot eno leto, v vseh drugih primerih pa največ 1 % predčasno odplačane glavnice. Za kredite, zavarovane s hipoteko, HIKrG dovoljuje dajalcem kreditov, da od potrošnika zahtevajo vsaj šestmesečni odpovedni rok ali do izteka obdobja, za katero je bila dogovorjena fiksna obrestna mera.

Nemčija

Nemčija je zaradi prenosa Direktive 2014/17/EU v notranjepravni red morala spremeniti in dopolniti številne zakone, ki večinoma že urejajo običajne potrošniške kreditne pogodbe na osnovi zahtev Direktive 2008/48/ES. Glavnino določil Direktive 2014/17/EU je Nemčija prenesla v Civilni zakonik (Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)) in Uvedbeni zakon k Civilnemu zakoniku (Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB)), ki sta bila deležna najobsežnejših sprememb. Strožja ureditev ocene kreditne sposobnosti potrošnika, kakor velja za običajne potrošniške kreditne pogodbe, in dostop do zbirk osebnih podatkov sta urejena v Zakonu o kreditiranju (Kreditwesengesetz (KWG)) in Zakonu o varstvu osebnih podatkov (Bundesdatenschutzgesetz (BDSG)). Pravila o izračunavanju efektivne obrestne mere in pravila o oglaševanju kreditov so vključena v Uredbo o cenah (Preisangabeverordnung (PAngV)). Nadzor nad dajalci kreditov je urejen v Zakonu o kreditiranju (Kreditwesengesetz (KWG)) in Zakonu o zveznem nadzornem organu za finančne storitve (Gesetz über die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (FinDAG)), s katerim so določene tudi pristojnosti zveznega nadzornega organa nad ponudniki finančnih storitev (Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin)). BaFin je enotni in neodvisni nadzorni organ, ki ima podobno široka pooblastila kot avstrijski FSA, torej nadzira banke, plačilne in kreditne institucije, zavarovalnice, borznoposredniške družbe itd. S spremembami KWG in Zakona o nadzoru zavarovalništva (Versicherungsaufsichtsgesetz (VAG)) je bil zagotovljen nadzor nad pravili obnašanja, znanjem in usposobljenostjo osebja dajalcev kreditov, ki ga določa Direktiva 2014/17/EU. Izvensodno reševanje potrošniških sporov je Nemčija zagotovila z dopolnitvami Zakona o tožbi zaradi opustitve dejanja (Unterlassungsklagegesetz (UKlaG)). Zakon za prenos Direktive 2014/17/EU, ki vključuje spremembe navedenih predpisov (Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie), je bil že sprejet in objavljen (Bundesgesetzblatt, Jahrgang 2016, Teil I, Nr. 12, ausgegeben zu Bonn am 16. März 2016).

Tudi Nemčija je podobno kot Avstrija v področje uporabe BGB, drugače kakor Direktiva 2014/17/EU, vključila tudi potrošniške kreditne pogodbe, zavarovane s hipoteko na nepremičnini, ki ni nujno nepremičnina, namenjena bivanju potrošnika. Iz področja uporabe pa je izvzela nekatere kreditne pogodbe, ki so izvzete tudi v Direktivi 2014/17/EU, in sicer kreditne pogodbe, s katerimi delodajalci v okviru sekundarne dejavnosti zaposlenim dodeljujejo kredite po nižjih obrestnih merah, kot so na trgu, kredite, ki jih potrošnikom dodeljujejo organizacije, ustanovljene v javnem interesu, premostitvene kredite, brezobrestna posojila na obroke in kredite z namenom sprostitev lastniškega kapitala v obliki nepremičnine (Immobilienverzehrcredite).

Tudi Nemčija je ponujanje vezane prodaje kreditov s pomožnimi storitvami kot Avstrija načelno prepovedala, dopustila pa več izjem, ko je pogojevanje sklenitve kreditne pogodbe za nepremičnino s pomožnimi storitvami dovoljeno. Tako je dopustila vse navedene izjeme, ki jih je dopušča avstrijska zakonodaja, poleg tega pa BGB dajalcem kreditov dopušča vezano prodajo kreditov s finančnimi produkti, ki jih predhodno odobri nadzorni organ dajalcev kreditov BaFin. Posebnost nemške ureditve

je tudi določba, v skladu s katero je sklenjena kreditna pogodba za pomožno storitev, če ni dovoljena, nična, medtem ko kreditna pogodba ostane naprej v veljavi.

Pri sklenitvi kreditne pogodbe za nepremičnino v tuji valuti, ki jo BGB opredeljuje kot valuto države članice, v kateri potrošnik nima bivališča, ima v skladu z BGB potrošnik pravico do pretvorbe kredita v domačo valuto, tj. valuto države članice, v kateri ima bivališče. Pri tem se šteje izključno bivališče v času sklenitve kreditne pogodbe, drugače kot v Direktivi 2014/17/EU, ki dopušča tudi možnost bivališča v času zahtevka za pretvorbo v domačo valuto (npr. da se je potrošnik preselil). S kreditno pogodbo se dajalec kredita in potrošnik lahko dogovorita, da se kot domača valuta alternativno šteje tudi valuta, v kateri potrošnik v času za pridobitev kredita relevantne ocene kreditne sposobnosti pretežno prejema dohodek ali ima premoženjsko vrednost (vrednostni predmeti, nepremičnine, delnice itd., ki se dajo unovčiti), iz katerih naj bi se poplačal kredit. Potrošnik ima pravico do pretvorbe kredita iz tuje valute v domačo, kadar se preostali skupni znesek kredita ali redne anuitete, ki jih mora potrošnik še plačati, povišajo za več kot 20 %, kot bi znašal znesek kredita oziroma anuitete, ki bi jih bilo treba plačati, če bi se uporabil menjalni tečaj, ki je veljal ob sklenitvi pogodbe. Pretvorba se izvrši po tržnem menjalnem tečaju, ki velja na dan potrošnikovega zahtevka za pretvorbo, razen če je s kreditno pogodbo dogovorjeno drugače. Kot »Tržni menjalni tečaj« je v skladu z BGB referenčen dnevno objavljan menjalni tečaj Evropske centralne banke. Pri navedenem 20-odstotnem povišanju skupnega zneska kredita mora dajalec kredita brez odlašanja obvestiti potrošnika o spremembi višine skupnega zneska kredita, o pravici pretvorbe kredita v domačo valuto in o pogojih za pretvorbo. Prav tako ga mora obvestiti o drugih možnostih za omejitev tečajnega tveganja. Obvestila mora potrošniku pošiljati na trajnem nosilcu podatkov v rednih časovnih presledkih, vse dokler se odstopanje ne zniža na raven pod 20 %.

Brezpogojno pravico do predčasnega plačila kredita za nepremičnino ima potrošnik v Nemčiji samo v obdobju, za katero je dogovorjena spremenljiva obrestna mera, medtem ko jo ima pri kreditih s fiksno obrestno samo takrat, kadar izkaže za to upravičen interes, pri čemer zakonsko besedilo BGB upravičenega interesa podrobno ne opredeljuje, temveč ga prepušča razlagi sodišč. Kot primeri pravne prakse sodišč se v obrazložitvi določbe, ki to vprašanje ureja, navajajo primeri, kot je zakonska razveza ali izguba službe. Če želi potrošnik predčasno odplačati kredit za nepremičnino, mora dati zahtevek, pri čemer ni predpisana oblika zahtevka, torej lahko da tudi ustno zahtevo. Dajalec kreditov ima v primeru predčasnega plačila pravico do primerne nadomestila za neposredno škodo, ki mu nastane v povezavi s predčasnim odplačilom. Kaj šteje kot »primerna odškodnina«, v zakonskem besedilu znova ni natančneje opredeljeno, je pa opredeljeno v obrazložitvah določb, ki urejajo vprašanje predčasnega odplačila in iz katerih izhaja, da se primernost odškodnine meri z velikostjo nastale škode in v skladu z veljavnim splošnim načelom odškodninskega prava, ki odškodninske zahtevke omejuje s prepovedjo neupravičene obogatitve.

Izdajanje dovoljenj in nadzor nad kreditnimi posredniki (tj. izvajanje 29. in 32.–35. člena Direktive 2014/17/EU) je Nemčija uredila v Obrtnem zakonu (Gewerbeordnung (GewO)). Zaradi preglednosti je s spremembami GewO v skladu z zahtevami Direktive 2014/17/EU uvedla enoten register kreditnih in zavarovalnih posrednikov. Register je namenjen tudi vpisu kreditnih posrednikov iz drugih držav članic. Za opravljanje dejavnosti kreditnega posredništva za nepremičnino bodo morali kreditni posredniki po novem pridobiti dovoljenje, pogoj za pridobitev dovoljenja pa sta poklicno zavarovanje in opravljen strokovni izpit. V nasprotju z Avstrijo je nekatere kreditne posrednike, ki opravljajo dejavnost kreditnega posredništva priložnostno v okviru poklicne dejavnosti (notarji in odvetniki), razbremenila obveznosti in pogojev za kreditno posredovanje za nepremičnino, ki jih sicer določa 29. člen Direktive 2014/17/EU, pri čemer je izkoristila možnost, ki jo ta člen (osmi odstavek) dopušča. Izkoristila pa je tudi možnost iz 31. člena Direktive 2014/17/EU in drugače kot Avstrija kreditnim posrednikom ni dovolila imenovanja svojih predstavnikov. Prav tako za dajalce kreditov in kreditne posrednike drugih držav članic, ki dajejo kredite na ozemlju Nemčije na podlagi načela svobode opravljanje storitev, ni določila dodatnih pogojev glede znanja in usposobljenosti osebja, ki je pri njih

zaposleno (gre za prenos 9.3(ii) člena Direktive 2014/17/EU).

Belgija

Belgija je zaradi prenosa Direktive 2014/17/EU pripravila spremembe Knjige VII Zakonika o gospodarskem pravu (Livre VII, Code de Droit Économique (CDE)), ki so delno začele veljati 1. aprila in 1. junija 2015. Prikaz prihodnje ureditve se v teh delih, ki še niso sprejeti, opira na neuradna besedila, ki jih je pridobilo MGRT v okviru sestankov nacionalnih predstavnikov pri Evropski komisiji.

Belgija je ponujanje vezane prodaje kreditov s pomožnimi storitvami precej bolj omejila kot Avstrija in Nemčija. Tako je dopustila, da dajalci kreditov ob sklenitvi kreditne pogodbe za nepremičnino od potrošnika zahtevajo samo sklenitev zavarovalne police (živiljenjsko zavarovanje, zavarovanja za primer elementarnih nesreč, poroštveno zavarovanje). V zakonskem besedilu je za dajalca kredita določila tudi prepoved posrednega ali neposrednega pogojevanja sklenitve zavarovalne police pri zavarovalnici, ki jo dajalec kredita sam določi oziroma predlaga potrošniku.

Pri kreditih v tuji valuti bodo v Belgiji dajalci kreditov potrošnikom morali zagotoviti obe možnosti – tako možnost pretvorbe kredita v domačo valuto, kot tudi druge možnosti za omejitev valutnega tveganja, pri čemer ni jasno, ali in če da, kakšne pogoje bodo potrošniki morali za to izpolniti. Pri uveljavljanju pravice do predčasnega odplačila kredita belgijski CDE ne predvideva časovnih omejitev uveljavljanja pravice do predčasnega odplačila kredita, ki jih dopušča 25.2 člen Direktive 2014/17/EU, in tudi ne predvideva pravice dajalcev kreditov do zaračunavanja kakršnega koli nadomestila potrošnikom v skladu s 25.3 členom in 25.5 členom Direktive 2014/17/EU.

Kreditnih posrednikov, ki opravljajo dejavnost kreditnega posredovanja priložnostno v okviru poklicne dejavnosti, ni razbremenila obveznosti in pogojev za kreditno posredovanje, ki jih določa 29. člen Direktive 2014/17/EU, čeprav navedeni člen to možnost v osmem odstavku dopušča. Pri določitvi minimalnih zahtev glede znanja in usposobljenosti CDE ne razlikuje med ravnmi in vrstami zahtev za osebe dajalcev kreditov in kreditnih posrednikov ter za osebe na vodilnih položajih pri kreditnih posrednikih, kot to dopušča Priloga III.2 Direktive 2014/17/EU. Dovoljuje pa kreditnim posrednikom imenovanje svojih predstavnikov v skladu z 31. členom Direktive 2014/17/EU, ki to možnost dopušča. CDE za dajalce kreditov in kreditne posrednike drugih držav članic, ki dajejo kredite na ozemlju Belgije na podlagi načela svobode opravljanje storitev, za razliko od nemškega in avstrijskega zakonskega predloga za prenos Direktive 2014/17/EU, postavlja dodatne pogoje glede znanja in usposobljenosti njihovega zaposlenega osebja (prenos 9. 3 (ii) člena).

Belgija ima dvostebni nadzor nad ponudniki finančnih storitev. Tako si nadzor delita Nacionalna belgijska banka – Banque Nationale de Belgique (BNB) in nadzorni Tržni organ – L'Autorité des services et marchés financiers (FSMA). S CDE je Belgija uvedla kreditni register, ki se vodi v BNB za namen ocene kreditne sposobnosti potrošnika, v katerem se vodi evidenca o kreditnih pogodbah in zaostala plačila, poleg tega se o kreditnih pogodbah vodijo podatki o potrošniku, dajalcu kreditov in če je relevantno tudi cesionar in porok kredita, pa tudi vrsta kredita in značilnosti kreditne pogodbe, na podlagi katerih se da določiti dolžniški položaj, če je primerno razlogu za zamudo pri plačilu, ki ga sporoči dajalec kreditov. Podatki se lahko podrobneje predpišejo s podzakonskimi akti in tudi rok hranjenja podatkov.

CDE celovito ureja tudi dejavnost dajalcev kreditov in kreditnih posrednikov. Nihče ne more opravljati dejavnosti potrošniškega kreditiranja brez dovoljenja FSMA. Prav tako ne more nihče uporabljati naziva »dajalec kreditov« ali »posrednik za hipotekarne kredite« in njegove podskupine, če ga predhodno ne odobri FSMA. Mogoče je pridobiti dovoljenje za dajanje običajnih potrošniških kreditov, ki vključujejo tudi finančni najem, ali za dajanje hipotekarnih kreditov, lahko tudi obeh vrst skupaj. Isto

dovoljenje morajo pridobiti tudi prevzemniki terjatev (cesionarji).

Prosilec dovoljenja za dajanje hipotekarnih kreditov mora v vlogi za dovoljenje navesti vrste in obseg predvidenih finančnih operacij, strukturo in organizacijo, vzorce kreditnih pogodb in amortizacijske načrte, ki jih namerava uporabljati. Vzorci hipotekarnih kreditnih pogodb morajo vsebovati vzorčne, vendar konkretne podatke, ki omogočajo testni preračun efektivne obrestne mere s strani FSMA. FSMA odloči o vlogi prosilca v šestih mesecih oziroma izjemoma, če je nujno, v dveh mesecih. Dajalci hipotekarnih kreditov morajo imeti pravnoorganizacijsko obliko gospodarske družbe. Vsi dajalci hipotekarnih kreditov belgijskega prava morajo imeti glavno upravo v Belgiji. Za pridobitev dovoljenja mora dajalec kreditov trajno zagotavljati zahtevano kapitalsko ustreznost, t. razpolagati z 250.000 eurov kapitala za dovoljenje za obročno odplačevanje, običajen potrošniški kredit ali finančni najem, za hipotekarne kredite pa morajo razpolagati z 2.500.000 eurov, pri čemer velja enako tudi za dejavnost prevzema terjatev iz naslova hipotekarnih kreditov. Prosilec mora FSMA sporočiti tudi identiteto fizičnih ali pravnih oseb, ki poslujejo samostojno, posredno ali neposredno, in imajo vsaj 20 % glasovalnih pravic ali izvajajo nadzor dajalca kreditov. Dovoljenje lahko FSMA zavrne, če oceni, da navedene osebe ne izpolnjujejo potrebnih standardov, ki jamčijo skrbno poslovanje. Vodstveni organ mora imeti vsaj dve fizični osebi. Dajalci kreditov za nepremičnino, ki poslujejo prek kreditnih posrednikov, lahko poslujejo samo prek registriranih kreditnih posrednikov v skladu s CDE. Tako dajalci kot posredniki hipotekarnih kreditov morajo biti člani neodvisne sheme za izvensodno reševanje potrošniških sporov in morajo plačevati članarino. Iz članarin se financira delovanje sheme.

Vsak kreditni posrednik, ki je pravna oseba belgijskega prava, in vsak kreditni posrednik, ki je fizična oseba z belgijskim državljanstvom, morata imeti glavno upravo v Belgiji ter morata FSMA plačevati pristojbino za izvajanje nadzora. Kreditni posrednik mora imenovati eno ali več oseb, odgovornih za distribucijo, tj. oseb, ki so dejansko odgovorne za posredovalne aktivnosti in morajo izpolnjevati določene standarde strokovnosti in poštenja. Seznam oseb, odgovornih za distribucijo, mora kreditni posrednik posredovati FSMA. Formalnosti in podrobne zahteve za vpis v register kreditnih posrednikov, ki ga vodi FSMA, so določene s podzakonskim predpisom. Register je razdeljen na štiri kategorije kreditnih posrednikov: A – kreditni posredniki belgijskega prava, B – kreditni posredniki prava druge države članice, ki ima ustanovljeno podružnico v Belgiji, C – kreditni posredniki druge države članice, ki deluje na ozemlju Belgije na podlagi svobode opravljanja storitev, in D – kreditni posredniki tujega prava. Prva kategorija vsebuje tri pod-skupine: samostojni in povezani kreditni posredniki in kreditni posredniki s statusom imenovanega predstavnika.

Za vsakega kreditnega posrednika register vsebuje naslednje podatke: podatke, ki so potrebni za identifikacijo kreditnega posrednika, datum vpisa v register, kategorijo, pod katero je vpisan v register (kreditni posrednik je lahko vpisan samo pod eno kategorijo), imena oseb, odgovornih za distribucijo, za povezanega kreditnega posrednika tudi ime oziroma imena dajalcev kreditov, s katerimi je povezan, za imenovane predstavnike pa imena kreditnih posrednikov, za račun katerih opravljajo dejavnost, če je treva, datum izbrisa iz registra in katero koli drugo informacijo, za katero meni FSMA, da je koristna za javnost.

Povezani kreditni posrednik lahko dela bodisi 1) izključno za enega dajalca kreditov ali 2) za več dajalcev kreditov, ki poslujejo znotraj iste skupine dajalcev kreditov. Tretje možnosti (več dajalcev kreditov ali več skupin, ki ne predstavljajo večinskega tržnega dela), ki jo omogoča 4.7 člen Direktive 2014/1/EU, Belgija ni uzakonila. Dajalec kreditov je neomejeno in brezpogojno odgovoren za vsa dejanja ali opustitve dejanj povezanega kreditnega posrednika, ki ga mora tudi nadzirati. Po istem načelu je tudi kreditni posrednik odgovoren za ravnanja in nadzor oseb, ki jih imenuje za svoje predstavnike.

- Izjava o skladnosti predloga zakona s pravnimi akti Evropske unije in korelacijska tabela pri prenosu direktiv

6. PRESOJA POSLEDIC, KI JIH BO IMEL SPREJEM ZAKONA

6.1 Presoja administrativnih posledic:

a) v postopkih oziroma poslovanju javne uprave ali pravosodnih organov:

Predlog zakona ne bo imel večjih posledic na postopke oziroma poslovanje javne uprave ali pravosodnih organov.

Spoštovano je načelo »vse na enem mestu«, saj bo Banka Slovenije nadzorni in pristojni organ za področje potrošniškega kreditiranja za nepremičnine. Nadzorovala bo namreč kreditne institucije in njihove kreditne posrednike ter dajalce kreditov za opravljanje storitve finančnega zakupa nepremičnin ter izdajala dovoljenja dajalcev kreditov, ki opravljajo storitve finančnega zakupa nepremičnin in kreditnim posrednikom za posredovanje potrošniških kreditov za nepremičnine, tako da bodo postopki v zvezi s kreditno pogodbo za nepremičnino tekli pri enem pristojnem organu – Banki Slovenije. Hkrati bo tudi pristojni organ in enotna kontaktna točka za izmenjavo informacije med pristojnimi organi drugih držav članic.

b) pri obveznostih strank do javne uprave ali pravosodnih organov:

Predlog zakona ne nalaga dodatnih obveznosti strank do javne uprave ali pravosodnih organov, ker bo Banka Slovenije izdajala dovoljenje finančnim institucijam, ki opravljajo posle finančnega zakupa in njihovim kreditnim posrednikom in kreditnim posrednikom kreditnih institucij. Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo je že do zdaj izdajalo dovoljenja za opravljanje storitev potrošniškega kreditiranja za tiste družbe in podjetnike, ki niso kreditne institucije.

6.2 Presoja posledic za okolje, vključno s prostorskimi in varstvenimi vidiki:

Predlog zakona ne bo imel posledic na okolje.

6.3 Presoja posledic za gospodarstvo:

Dajalec kredita oceni kreditno sposobnost na podlagi podatkov o prejemkih in izdatkih potrošnika, pri tem pa upošteva notranje in zunanje vire. Dajalec kredita je dolžan informacijo o postopku in pridobljenih informacijah pri oceni kreditne sposobnosti potrošnika hraniti ves čas trajanja kreditne pogodbe in še štiri leta po izteku veljavnosti kreditne pogodbe. Obveznost ocene kreditne sposobnosti je bila že zdaj določena v ZPotK-1.

Nova direktiva dodatno prinaša obveznost vpogleda dajalca kredita v zbirko osebnih podatkov za namen ocene kreditne sposobnosti potrošnika ter obveznost hrambe postopka in dokumentacije v zvezi z oceno kreditne sposobnosti potrošnika.

Predlog zakona na novo določa tudi obveznost zagotavljanja ustrezne ravni znanja in usposobljenosti osebja dajalca kredita in kreditnega posrednika ter za poslovodstvo kreditnega posrednika v primeru opravljanja poslov v zvezi s kreditno pogodbo za nepremičnino. Program izobraževanja bo določilo Združenje bank za izvajalce programov v soglasju z Banko Slovenije. Ocenjuje se, da bo potrebno izobraževanje za približno 2.000 zaposlenih (vir: Ocena Združenja bank Slovenije).

Dajalec kredita mora potrošniku brezplačno zagotoviti predhodne informacije v zvezi s kreditno pogodbo za nepremičnino na predpisanem obrazcu ESIS. Obrazec ESIS je nov obrazec in ga bodo dajalci kredita ali kreditni posredniki morali pripraviti in predložiti potrošniku. Gre za obrazec, ki ga bodo dajalci kreditov prilagodili informacijam, ki jih bodo pridobili od potrošnika ter iz zunanjih ali notranjih virov. Obrazec bo zahteval določeno programsko prilagoditev pri posameznem dajalcu kredita, da mu bo omogočen izpis predhodnih informacij v obliki obrazca.

Po trenutno veljavni zakonodaji cenitev nepremičnine ni bila obvezna, a so jo večinoma dajalci kreditov že zdaj zahtevali in zaračunali potrošniku. Strošek posamezne ceno nepremičnine se giblje od 250 do 350 eurov na nepremičnino.

Po predlogu zakona je pri kreditni pogodbi, pri kateri je kredit obračunan v tuji valuti, obvezno redno brezplačno obveščanje potrošnika, kadar vrednost zneska kredita, ki ga je treba še plačati, odstopa za več kot 10 %. Glede na to, da banke ocenjujejo, da bo kreditnih pogodb, obračunanih v tuji valuti, zanemarljivo malo, bo tudi strošek manjši.

V predlogu zakona so dodane določbe, ki urejajo dodatne predpostavke za izračun efektivne obrestne mere za kreditno pogodbo za nepremičnino, kar zahteva ustrezno prilagoditev v programu za izračun efektivne obrestne mere. Ocenjujemo, da bodo ti stroški majhni.

Po razpoložljivih podatkih Ministrstva za gospodarski razvoj in tehnologijo je bilo na dan 31. decembra 2015 v Republiki Sloveniji 67 dajalcev kredita, ki so pridobili dovoljenje za opravljanje storitev potrošniškega kreditiranja na ministrstvu. Največ teh dajalcev kredita ima kot glavno dejavnost registrirano opravljanje »drugega kreditiranja« in »dejavnost finančnega zakupa«.

Šifra SKD dejavnosti	SKD dejavnost	Št. dajalcev kredita, ki niso kreditne institucije
47.190	Druga trgovina na drobno v nespecializiranih prodajalnah	1
47.301	Trgovina na drobno z lastnimi motornimi gorivi	1
47.590	Trgovina na drobno v specializiranih prodajalnah s pohištvom, svetili in drugje nerazvrščenimi predmeti za gospodinjstvo	2
47.789	Druga trgovina na drobno v drugih specializiranih prodajalnah	1
64.920	Drugo kreditiranje	26
64.910	Dejavnost finančnega zakupa	22
66.190	Druge pomožne dejavnosti za finančne storitve, razen za zavarovalništvo in pokojninske sklade	3
68.200	Oddajanje in obratovanje lastnih ali najetih nepremičnin	1
68.310	Posredništvo v prometu z nepremičninami	1
69.200	Računovodske, knjigovodske in revizijske dejavnosti, davčno svetovanje	1
70.220	Drugo podjetniško in poslovno svetovanje	1
72.190	Raziskovalna in razvojna dejavnost na drugih področjih naravoslovja in tehnologije	1
79.110	Dejavnost potovalnih agencij	2
79.120	Dejavnost organizatorjev potovanj	2
82.910	Zbiranje terjatev in ocenjevanje kreditne sposobnosti	1
85.530	Dejavnost voznških šol	1
Skupaj		67
Vir: Podatek MGRT.		

Po razpoložljivih podatkih Ministrstva za gospodarski razvoj in tehnologijo je bilo na dan 31. decembra 2015 v Republiki Sloveniji 1.610 kreditnih posrednikov dajalcev kreditov, ki so pridobili dovoljenje za opravljanje storitev potrošniškega kreditiranja na ministrstvu. Prek navedenih kreditnih posrednikov se je sklenilo približno 50.700 kreditnih pogodb, ki so bile večinoma za finančni lizing (avtomobil) ali gotovinsko posojilo.

Leto	Število kreditnih posrednikov	Št. sklenjenih pogodb s posredovanjem
2014	411	17.619
2013	463	11.193
2012	341	7.022
2011	395	14.869
Skupaj	1.610	50.703

Vir: Podatek MGRT.

Po razpoložljivih podatkih Ministrstva za gospodarski razvoj in tehnologijo je bilo na dan 20. januarja 2016 v Republiki Sloveniji 17 bank, tri hranilnice, približno 1.943 kreditnih posrednikov, ki so kreditni posredniki bank in hranilnic, štiri podružnice bank držav EGP in kar 317 notifikacij bank držav EGP za opravljanje dejavnosti v Republiki Sloveniji. Med slednjimi je največ bank, ki so notificirale opravljanje dejavnosti v Republiki Sloveniji iz Avstrije, Velike Britanije, Nemčije, Luksemburga in Francije. Sledijo Irska, Italija in Nizozemska.

Banke, hranilnice, kreditni posredniki, podružnice, notifikacije	Število
št. bank v RS	17
št. hranilnic v RS	3
št. kreditnih posrednikov bank in hranilnic	1.943
št. podružnic bank držav EGP v RS	4
št. bank držav EGP, ki so notificirale opravljanje dejavnosti v RS	317

Vir: Najdeno 20. 1. 2016 na spletnih straneh Banke Slovenije, pod rubriko »Nadzor bančnega sistema«: <http://www.bsi.si/>.

6.4 Presoja posledic za socialno področje:

Predlog zakona ne predvideva posledic za socialno področje.

6.5 Presoja posledic za dokumente razvojnega načrtovanja:

Predlog zakona ne predvideva posledic za dokumente razvojnega načrtovanja.

6.6 Presoja posledic za druga področja:

Predlog zakona ne predvideva posledic za druga področja.

6.7 Izvajanje sprejetega predpisa:

Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo bo vsebino sprejetega zakona predstavilo pisno na svoji spletni strani in s sporočilom za javnost.

Izvajanje sprejetega zakona bodo nadzirali Banka Slovenije, Tržni inšpektorat Republike Slovenije in Informacijski pooblaščenec Republike Slovenije.

6.8 Druge pomembne okoliščine v zvezi z vprašanji, ki jih ureja predlog zakona:

/

7. Prikaz sodelovanja javnosti pri pripravi predloga zakona:

Predlog zakona je bil objavljen na spletni strani Ministrstva za gospodarski razvoj in tehnologijo: www.mgrt.gov.si in spletnem portalu e-demokracija: <http://e-uprava.gov.si/e-uprava/edemokracija.euprava>.

Predlog zakona je bil v javni razpravi od 19. oktobra 2015 do 19. novembra 2015.

Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo je organiziralo usklajevalne sestanke z:

- nevladnimi organizacijami in
- zainteresirano javnostjo.

Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo je v okviru javne razprave 19. oktobra 2015- 19. novembra 2015 prejelo pripombe: Slovenskega zavarovalnega združenja, Slovenskega inštituta za revizijo, Banke Slovenije, Združenja bank Slovenije in Zveze potrošnikov Slovenije.

Vse prispele pripombe je Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo objavilo na svoji spletni strani:

http://www.mgrrt.gov.si/si/zakonodaja_in_dokumenti/notranji_trg/predlogi_predpisov/sektor_zavarstvo_potrosnikov_in_konkurence/

Zveza potrošnikov Slovenije je predlagala:

- Spremembo izraza osebno svetovanje v kreditno svetovanje – pripomba ni bila upoštevana, saj gre za svetovanje, ki se nanaša izključno na dotično osebo, njegove želje, prihodke in izdatke.
- Vključitev opozorila potrošniku v oglase, da se v primeru dviga obrestne mere skupni znesek, ki ga mora plačati potrošnik, lahko občutno poveča. Pripomba je bila upoštevana.
- Pri spremenljivi kreditni obrestni meri obveznost dajalca kredita, da v kreditni pogodbi navede obdobja, pogoje in postopke za spreminjanje kreditne obrestne mere, datume, ko se kreditna obrestna mera prilagodi referenčni obrestni meri, in datume, ko se kreditni obrestni meri prilagodi anuiteta kredita. Pripomba je bila upoštevana.
- Da bi bil dajalec kredita enkrat letno zavezan brezplačno posredovati izpis stanja kredita za vse potrošniške kreditne pogodbe, ki trajajo več kot dve leti, ne glede na to, ali gre za kreditne pogodbe s spremenljivo ali fiksno obrestno mero ali za kredite, ki se ne odplačujejo v skladu z načrtom. Potrošnik ima že v skladu s trenutno veljavno zakonodajo pravico zahtevati, da mu dajalec kredita brezplačno med trajanjem kreditne pogodbe posreduje izračun stanja kredita v obliki amortizacijskega načrta, ki prikazuje dolgovane zneske in obdobja ter pogoje v zvezi s plačilom teh zneskov, razčlenitev vsakega plačila s prikazom odplačila glavnice in obresti, izračunane na podlagi kreditne obrestne mere, ter morebitne dodatne stroške.
- Določitev minimalne in maksimalne referenčne obrestne mere – potrošnik je že v okviru predpogodbenih informacij (ESIS) obveščen o tveganju.
- Prepoved ponujanja in prodajanja potrošniških kreditov s strani nekreditnih institucij – v skladu s predlogom zakona nekreditnim institucijam ne bo več dovoljeno ponujati in prodajati potrošniških kreditov za nepremičnine, saj bodo te kredite lahko ponujale in prodajale le kreditne institucije in določene pravne osebe javnega prava ter finančne institucije, katerih izključna ali pretežna dejavnost je opravljanje storitev finančnega zakupa v skladu z zakonom, ki ureja bančništvo. Posredovanje potrošniških kreditov za nepremičnine bo tudi omejeno le na kreditne posrednike prej navedenih subjektov.
- Zaostritev izdaje dovoljenja za dajalce kreditov nekreditnih institucij na način, da bi se lahko izdalo dovoljenje le tistim dajalcem kredita, ki bi še poleg ostalih pogojev izpolnjevali tudi pogoje glede določene višine bilančne vsote (50 milijonov eurov). V skladu s predlogom zakona se delno omejujeta ponujanje in prodaja potrošniških kreditov za nepremičnine, kot je navedeno v prejšnjem odstavku. V skladu s trenutno veljavno zakonodajo morajo dajalci kreditov ostalih potrošniških kreditov izpolnjevati določene kadrovske, izobrazbene, prostorske in tehnične pogoje, tako da se jih ne bi omejevalo še dodatno z določeno minimalno višino bilančne vsote.
- Združitev nadzora v eni instituciji zaradi večje učinkovitosti – v skladu s predlogom zakona bo nadzor nad dajalci kreditov za nepremičnine in njihovimi kreditnimi posredniki izvajala ena institucija – Banka Slovenije. Glede pristojnosti v zvezi z varstvom osebnih podatkov bo še naprej pristojen organ Informacijski pooblaščenec Republike Slovenije, Tržni inšpektorat Republike Slovenije pa bo pristojni in prekrškovni organ nad dajalci kreditov, ki pridobijo dovoljenje na ministrstvu.
- Zagotovitev ESIS-a pred predložitvijo zavezujoče ponudbe zaradi preprečitve zlorab določila – pripomba je bila upoštevana.
- Prepoved provizij za kreditno posredovanje – v skladu s predlogom zakona kreditni posrednik ne

sme neposredno zaračunati stroškov posredovanja potrošniku, je pa dolžan dajalcu kredita posredovati podatke o višini stroškov posredovanja, ki jih vključi v izračun EOM.

- Vključitev posledic nepravilnega preverjanja kreditne sposobnosti po vzoru nemškega zakona – pripomba je bila delno upoštevana.
- Prepoved prodaje kreditov v tuji valuti za potrošnike, ki v tej valuti ne prejemajo svojih dohodkov. Pripomba ni bila upoštevana, ker je treba odločitev o sklenitvi kreditne pogodbe za nepremičnino v tuji valuti prepustiti potrošniku in mu ne smemo omejevati izbire.
- Prenos določb o kreditnih posrednikih za posredovanje kreditov za nepremičnine tudi na ostale kreditne posrednike – omejitev v predlogu zakona je skladna z Direktivo 2014/17/EU, za ostale kreditne posrednike se ohranjajo isti pogoji, kot jih določa obstoječa zakonodaja (Pravilnik o pogojih, ki jih mora izpolnjevati kreditni posrednik (Uradni list RS, št. 63/13).

Združenje bank Slovenije

- Ključna pripomba se nanaša na izključitev dajalcev kreditov, ki niso kreditne institucije za dajanje potrošniških kreditov za nepremičnine. Pripomba je bila delno upoštevana na način, da predlog zakona vključuje tudi finančne institucije, katerih pretežna dejavnost je opravljanje storitev finančnega zakupa (lizinga) nepremičnin in 20 odstotni delež banke ali 50.000.000 eurov bilančne vsote ob koncu preteklega koledarskega leta. Omejitev omogoča Direktiva 2014/17/EU, ki v 2. členu določa, da lahko države članice sprejmejo strožje določbe za varstvo potrošnikov, prav tako so praksa in izkušnje Tržnega inšpektorata Republike Slovenije pokazale potrebo po omejevanju ponudnikov tovrstnih kreditov.
- Združenje bank Slovenije nasprotuje širitvi definicije kreditne pogodbe za stanovanjske nepremičnine, kot določa direktiva, na kreditne pogodbe za vse nepremičnine, saj bi lahko prišlo do nepravilnega razumevanja pojma stanovanjske nepremičnine v smislu nestanovanjskih stavb ali zemljišč, ki niso namenjena za stanovanjsko gradnjo. Že v obstoječi zakonodaji je pojem »hipotekarna potrošniška kreditna pogodba« imel širše definirano nepremičnino, ki se ni omejevala samo na stanovanjsko nepremičnino. Ministrstvo se je odločilo, da s predlogom zakona ne želi zniževati pravne varnosti potrošnika pri sklepanju kreditnih pogodb, ki so zavarovane z zastavno pravico na nepremičnini ali pridobitvijo lastninskih pravic na nepremičnini. Za podobno širitev sta se odločili tudi Avstrija in Nemčija.
- Pripombe so bile v zvezi z oceno kreditne sposobnosti potrošnika, saj mora po predlogu zakona dajalec kredita pri oceni kreditne sposobnosti potrošnika upoštevati poleg prejemkov tudi izdatke potrošnika, kar bi za banke pomenilo dodatno administrativno bremenitev. Pripomba je bila delno upoštevana. Pri kreditnih pogodbah za nepremičnino je podatek o izdatkih obvezen v skladu z določbami direktive, ravno tako lahko dajalec kredita z vključitvijo podatkov o izdatkih v oceno kreditne sposobnosti potrošnika izdela bolj pravilno oceno kreditne sposobnosti potrošnika, ki je ključnega pomena za sklenitev kreditne pogodbe in izpolnjevanje obveznosti iz kreditne pogodbe.
- Glede vezave kreditne pogodbe za nepremičnino s sklenitvijo pogodbe o pomožni storitvi je bil posredovan predlog, da bi dajalec kredita od potrošnika ob sklenitvi kreditne pogodbe zahteval tudi obvezno sklenitev pogodbe o zavarovanju za primer brezposelnosti ali za poplačilo kredita v primeru smrti kreditojemalca. Predlog zakona ne omejuje t. i. paketne prodaje, vendar pa dovoljuje vezanje sklenitve kreditne pogodbe izključno na plačilni ali varčevalni račun potrošnika ali njegovega ožjega družinskega člana ter sklepanje zavarovalne pogodbe za zavarovanje nevarnosti požara in elementarnih nesreč.
- Pripombe Združenja bank Slovenije so se nanašale tudi na obvezno sklenitev kreditne pogodbe za nepremičnino v obliki notarskega zapisa. Predlagan ukrep je že zajet v trenutno veljavnem Zakonu o potrošniških kreditih in se ne spreminja.
- Po predlogu zakona je pred sklenitvijo kreditne pogodbe za nepremičnine obvezna cenitev nepremičnine, na kar so imele banke pripombo. Obvezna cenitev nepremičnine in zagotovitev upoštevanja mednarodnih standardov cenitve nepremičnin je določena v 19. členu Direktive 2014/17/EU.
- Za banke je problematična pravica potrošnika do pretvorbe kredita iz tuje valute v domačo, kadar vrednost skupnega zneska kredita, ki ga še mora plačati potrošnik, ali vrednost rednih plačil odstopa za več kot 10 % od vrednosti, ki bi veljala, če bi se uporabljal menjalni tečaj med tujo in domačo valuto, ki je bil dogovorjen ob sklenitvi kreditne pogodbe za nepremičnino. Ministrstvo se je odločilo za prenos takšne ureditve v nacionalno zakonodajo in s tem zagotovilo večjo pravno

varnost potrošnika. Ravno tako je večina držav članic izkoristila to opcijo direktive o zakonski pravici potrošnika do pretvorbe kredita iz tuje valute v domačo.

- Predlagajo dopolnitev člena v zvezi z izobraževanjem in usposabljanjem, da Združenje bank Slovenije določi program za izvajalce izobraževanj, ki lahko izobraževanje izvajajo, ter da se vsebine programa, ki se morajo obnavljati vsaj na pet let, ločijo glede na naloge in raven odgovornosti, ki jo prevzema osebje dajalca kredita in kreditnega posrednika ter poslovodstvo kreditnega posrednika pri opravljanju teh nalog. Pripomba je bila upoštevana.
- Banke so predlagale podaljšanje roka za predložitev kreditnih pogodb v primeru inšpekcijskega pregleda na tri dni. Menimo, da je en dan ustrezen rok za predložitev pogodb, sicer bi lahko prišlo do zlorab.

Slovenski inštitut za revizijo

- Predlaga uporabo Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti za cenitev nepremičnine in hkrati ustrezen nadzor s strani institucije, ki podeljuje naziv pooblaščenega ocenjevalca vrednosti. Direktiva 2014/17/EU od držav članic zahteva zagotovitev oblikovanja zanesljivih standardov cenitve nepremičnine in zagotovitev njihove uporabe, zato predlog zakona vsebuje obveznost ocenjevanja nepremičnin v skladu z veljavnimi mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti in uporabo neodvisnega cenilca vrednosti, kar sta širša pojma. S tem ne omejujemo uporabe določenih standardov ocenjevanja vrednosti na zgolj eno strokovno združenje ocenjevanja vrednosti, temveč omogočamo dajalcem kredita izbor v okviru širšega nabora neodvisnih cenilcev vrednosti, ki izpolnjujejo pogoje v skladu s predlogom zakona in z direktivo.

Slovensko zavarovalno združenje

- Predlagajo dopolnitev, da lahko dajalec kredita od potrošnika zahteva, da za kritje škode na nepremičnini, s katero je zavarovana kreditna pogodba, sklene zavarovalno pogodbo za zavarovanje nevarnosti požara in elementarnih nesreč z zavarovalno vsoto, ki ne presega višine zavarovalne vrednosti nepremičnine. Pripomba je bila upoštevana.

Bistvena mnenja, predlogi in pripombe, ki niso bili upoštevani, ter razlogi za neupoštevanje:

Predlagatelj je upošteval več prejetih pripomb, ni pa upošteval tistih predlogov, ki so v nasprotju z evropskim pravnim redom ali mednarodnimi pogodbami, ter predlogov, ki niso dovolj utemeljevali sprememb ali pa bi pomenili nepotreben ali nesorazmeren poseg v obstoječo ureditev, posledično pa ne bi prispevali k njenemu izboljšanju.

Zveza potrošnikov Slovenije je posredovala predlog, da bi bil dajalec kredita enkrat letno zavezan brezplačno posredovati izpis stanja kredita za vse potrošniške kreditne pogodbe, ki trajajo več kot dve leti, ne glede na to, ali gre za kreditne pogodbe s spremenljivo ali fiksno obrestno mero ali za kredite, ki se ne odplačujejo v skladu z načrtom. Menimo, da bi imelo tovrstno obveščanje zgolj posledico v posrednem povišanju stroškov za potrošnika, saj ima potrošnik že v skladu s trenutno veljavno zakonodajo pravico zahtevati, da mu dajalec kredita brezplačno med trajanjem kreditne pogodbe posreduje izračun stanja kredita v obliki amortizacijskega načrta, ki prikazuje dolgovane zneske in obdobja ter pogoje v zvezi s plačilom teh zneskov, razčlenitev vsakega plačila s prikazom odplačila glavnice in obresti, izračunane na podlagi kreditne obrestne mere, ter morebitne dodatne stroške. Predlog zakona vsebuje tudi določilo, da mora dajalec kredita potrošniku na zahtevo brezplačno zagotoviti vse informacije v zvezi z zamudo s plačili zapadlih obveznosti iz kreditne pogodbe za nepremičnino.

Glede na slabe izkušnje Zveza potrošnikov Slovenije predlaga prepoved prodaje kreditov v tuji valuti za potrošnike, ki v tej valuti ne prejemajo svojih dohodkov. Menimo, da je treba odločitev o sklenitvi kreditne pogodbe za nepremičnino v tuji valuti prepustiti potrošniku in mu ne smemo omejevati izbire. V skladu s predlogom zakona mora biti potrošnik informiran o morebitnem tveganju sklepanja tovrstne pogodbe in ima možnost pretvorbe kredita iz tuje valute v domačo ves čas trajanja kreditne pogodbe, kadar pride do odstopanja vrednosti skupnega zneska kredita, ki ga še mora plačati potrošnik, ali vrednosti rednih plačil za več kot 10 % od vrednosti, ki bi veljala, če bi se uporabljal menjalni tečaj med tujo in domačo valuto, dogovorjen ob sklenitvi kreditne pogodbe za nepremičnino.

Zaradi številnih zlorab Zveza potrošnikov Slovenije predlaga prepoved ponujanja in prodajanja potrošniških kreditov s strani nekreditnih institucij. V skladu s predlogom zakona nekreditnim institucijam ne bo več dovoljeno ponujati in prodajati potrošniških kreditov za nepremičnine, saj bodo te kredite lahko ponujale in prodajale le kreditne institucije in določene pravne osebe javnega prava ter finančne institucije, katerih izključna ali pretežna dejavnost je opravljanje storitev finančnega zakupa v skladu z zakonom, ki ureja bančništvo. Posredovanje potrošniških kreditov za nepremičnine bo tudi omejeno le na kreditne posrednike prej navedenih subjektov.

Zveza potrošnikov Slovenije predlaga tudi zaostritev izdaje dovoljenja za dajalce kreditov nekreditnih institucij na način, da bi se lahko izdalo dovoljenje le tistim dajalcem kredita, ki bi še poleg ostalih pogojev izpolnjevali tudi pogoje glede določene višine bilančne vsote (50 milijonov eurov). V skladu s predlogom zakona se delno omejujeta ponujanje in prodaja potrošniških kreditov za nepremičnine, kot je navedeno v prejšnjem odstavku. V skladu s trenutno veljavno zakonodajo morajo dajalci kreditov ostalih potrošniških kreditov izpolnjevati določene kadrovske, izobrazbene, prostorske in tehnične pogoje, tako da se jih ne bi omejevalo še dodatno z določeno minimalno višino bilančne vsote.

V okviru pripomb je Zveza potrošnikov Slovenije predlagala prenos določb o kreditnih posrednikih za posredovanje kreditov za nepremičnine tudi na ostale kreditne posrednike. Zaostritev pogojev za kreditne posrednike za vse vrste potrošniških kreditnih pogodb bi pomenila dodatno regulacijo. Po trenutno veljavni zakonodaji morajo kreditni posredniki izpolnjevati pogoje, ki so določeni s 26. členom ZPotK-1 in Pravilnikom o pogojih, ki jih mora izpolnjevati kreditni posrednik (Uradni list RS, št. 63/13).

Pripombe Združenja bank Slovenije so se nanašale na bančno področje in področje opravljanja poslov lizinga.

Ključna pripomba za opravljanje poslov lizinga se je nanašala na izključitev dajalcev kreditov, ki niso kreditne institucije za dajanje potrošniških kreditov za nepremičnine. Predlog zakona namreč v 33. členu dovoljuje ponujanje in dajanje potrošniških kreditov za nepremičnine le kreditnim institucijam, ki so pridobile dovoljenje, v skladu z zakonom, ki ureja bančništvo, in izjemoma na druge subjekte. Takšno omejitev omogoča Direktiva 2014/17/EU, ki določa, da lahko države članice sprejemmo strožje določbe za varstvo potrošnikov, in sicer pod pogojem, da so takšne določbe skladne z njihovimi obveznostmi na podlagi prava Evropske unije. Hkrati so stanje na trgu in izkušnje nadzornega organa (Tržni inšpektorat Republike Slovenije) pokazale potrebo po omejevanju ponudnikov tovrstnih kreditov v bolj regulirane institucije v izogib bodočim zlorabam. Država mora zagotoviti določeno stopnjo pravne varnosti potrošniku zlasti, ker gre za reševanje stanovanjskih problemov posameznikov. Takega mnenja je tudi Zveza potrošnikov Slovenije. Kreditne pogodbe za nepremičnine se večinoma ponujajo in sklepajo v kreditnih institucijah. Po statističnih podatkih Banke Slovenije (vir: Poročilo o finančni stabilnosti, maj 2015, str. 94)³ so posli s prebivalstvom ob koncu leta 2014 predstavljali 26,4 % vsega stanja lizinga poslov in so znašali 792,8 milijona eurov, od tega je bil 24,1-odstotni delež na račun lizinga premoženja, zlasti za osebna vozila. Pripombo Združenja bank Slovenije smo delno upoštevali na način, da lahko kredite za nepremičnine ponujajo in odobravajo tudi finančne institucije, katerih edina ali pretežna dejavnost je finančni zakup in ki so v vsaj 20-odstotni bančni lasti. Za delno upoštevanje pripombe smo se odločili tudi zaradi dejstva, da se lizing nepremičnin opravlja v pretežno bančni lasti.

Združenje bank Slovenije nasprotuje širitvi definicije kreditne pogodbe za stanovanjske nepremičnine, kot določa direktiva, na kreditne pogodbe za vse nepremičnine, saj bi lahko prišlo do nepravilnega razumevanja pojma stanovanjske nepremičnine v smislu nestanovanjskih stavb ali zemljišč, ki niso namenjena za stanovanjsko gradnjo. V 13. točki recitala Direktive 2014/17/EU je zapisano, da direktiva sicer ureja kreditne pogodbe, ki zadevajo zgolj ali pretežno stanovanjske nepremičnine, a

³ Poročilo Banke Slovenije o finančni stabilnosti, maj 2015. Najdeno 5. 1. 2016 na spletni strani <https://www.bsi.si/iskalniki/porocila.asp?MapaId=285>.

državam članicam ne preprečuje, da bi ukrepe razširile tako, da bi zajemali varstvo potrošnikov v zvezi s kreditnimi pogodbami tudi za druge vrste nepremičnin, ali da bi drugače urejale tovrstne kreditne pogodbe. V trenutno veljavnem ZPotK-1 pojem »hipotekarna kreditna pogodba« ni definiral le stanovanjskih nepremičnin, temveč je zajemal zavarovanje kredita s hipoteko na vseh nepremičninah. S predlogom zakona ne želimo zniževati pravne varnosti potrošnika. Za podobno širitev sta se odločili tudi Avstrija in Nemčija.

Združenje bank Slovenije je imelo pripombe na predlagane določbe glede ocene kreditne sposobnosti, saj mora po predlogu zakona dajalec kredita pri oceni kreditne sposobnosti potrošnika poleg prejemkov upoštevati tudi izdatke potrošnika, kar bi za banke pomenilo dodatno administrativno bremenitev. Menimo, da je ocena kreditne sposobnosti ključna za sklenitev kreditne pogodbe s potrošnikom, zato je izjemnega pomena, da je le-ta pravilno izvedena in čim bolj natančno, za kar ne zadostujejo zgolj prejemki potrošnika, temveč tudi izdatki, da ocena kreditne sposobnosti daje čim bolj jasno sliko o zmožnosti potrošnika za odplačevanje kredita. S tem se zagotavlja dodatna varnost za izpolnitev obveznosti iz kreditne pogodbe tako za potrošnika kot tudi za dajalce kreditov.

Glede vezave kreditne pogodbe za nepremičnino s sklenitvijo pogodbe o pomožni storitvi bi banke želele, da lahko od potrošnika pri sklenitvi kreditne pogodbe zahtevajo obvezno sklenitev pogodbe o zavarovanju za primer brezposelnosti ali za poplačilo kredita v primeru smrti kreditojemalca. Predlog zakona ne omejuje t. i. paketne prodaje, vendar pa dovoljuje vezanje sklenitve kreditne pogodbe izključno na plačilni ali varčevalni račun potrošnika ali njegovega ožjega družinskega člana ter sklepanje zavarovalne pogodbe za zavarovanje nevarnosti požara in elementarnih nesreč. Pri sklenitvi zavarovanja ima potrošnik možnost, da sam izbere ponudnika zavarovanja. V omejitvi vezanja je zakonodajalec skušal preprečiti, da bi banke pogojevale sklepanje potrošniku nepotrebnih finančnih produktov, kar bi zanj pomenilo še dodatno finančno breme. Hkrati je upoštevana tudi pripomba Zveze potrošnikov Slovenije, ki v svojih pripombah pojasnjuje, da je omenjeni način trženja pomožnih finančnih produktov zaskrbujoč in da mnogokrat potrošnik kupi nepotreben finančni produkt, ki je včasih celo rizičen.

Pripombe Združenja bank Slovenije so se nanašale tudi na obvezno sklenitev kreditne pogodbe za nepremičnino v obliki notarskega zapisa. Namen predlagane določbe je določiti obvezno osebno navzočnost potrošnika pri sklenitvi notarskega zapisa pri ustanavljanju hipoteke na nepremičnini vselej, kadar je za najem kredita zastavljena nepremičnina v lasti potrošnika. Na ta način se zagotavlja potrošniku, kot šibkejši pogodbeni stranki, posebno varstvo tudi v primerih, kadar nastopa zgolj kot zastavitelj nepremičnine in ne le tedaj, ko je hkrati sam tudi jemalec kredita, torej tudi v primerih, kadar zastavlja svojo nepremičnino za kredit, ki ga najame podjetje. Če dajalec kredita želi imeti izvršljiv naslov, bo v skladu z 20. a členom Zakona o izvršbi in zavarovanju (Uradni list RS, št. 3/07 – uradno prečiščeno besedilo, 93/07, 37/08 – ZST-1, 45/08 – ZArbit, 28/09, 51/10, 26/11, 17/13 – odl. US, 45/14 – odl. US, 53/14, 58/14 – odl. US, 54/15 in 76/15 – odl. US) sklenil neposredno izvršljiv notarski zapis. V tem primeru mora biti potrošnik kot zastavitelj osebno navzoč, notar pa mu mora v skladu z 42. členom Zakona o notariatu (Uradni list RS, št. 2/07 – uradno prečiščeno besedilo, 33/07 – ZSReg-B, 45/08 in 91/13) v celoti prebrati kreditno pogodbo, ga poučiti in mu na razumljiv način opisati pravne posledice tega pravnega posla. Predlagan ukrep je že zajet v šestem in sedmem odstavku 10. člena trenutno veljavnega Zakona o potrošniških kreditih in na novo v 46. členu tega predloga zakona.

Po predlogu zakona je pred sklenitvijo kreditne pogodbe za nepremičnine obvezna cenitev nepremičnine, na kar so imele banke pripombo. Po trenutno veljavnem ZPotK-1 obveznost cinitve nepremičnine ni določena in nekateri dajalci kreditov je niso zahtevali oziroma so jo zahtevali od določene vrednosti naprej. Obvezna cenitev nepremičnine in zagotovitev upoštevanja mednarodnih standardov cinitve nepremičnin je določena v 19. členu Direktive 2014/17/EU.

Za banke je problematična tudi pravica potrošnika do pretvorbe kredita iz tuje valute v domačo, kadar vrednost skupnega zneska kredita, ki ga še mora plačati potrošnik, ali vrednost rednih plačil odstopa za več kot 10 % od vrednosti, ki bi veljala, če bi se uporabljal menjalni tečaj med tujo in domačo valuto, ki je bil dogovorjen ob sklenitvi kreditne pogodbe za nepremičnino. Ministrstvo se je odločilo

za prenos takšne ureditve v nacionalno zakonodajo in s tem zagotovilo večjo pravno varnost potrošnika. Ravno tako je večina držav članic izkoristila to opcijo direktive o zakonski pravici potrošnika do pretvorbe kredita iz tuje valute v domačo.

Slovenski inštitut za revizijo je dal pripombe na predlagani člen, ki ureja obvezno cenitev nepremičnine. Slovenski inštitut za revizijo predlaga uporabo Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti in hkrati ustrezen nadzor s strani institucije, ki podeljuje naziv pooblaščenega ocenjevalca vrednosti. Direktiva 2014/17/EU od držav članic zahteva zagotovitev oblikovanja zanesljivih standardov cenitve nepremičnine in zagotovitev njihove uporabe, zato predlog zakona vsebuje obveznost ocenjevanja nepremičnin v skladu z veljavnimi mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti in uporabo neodvisnega cenilca vrednosti, kar sta širša pojma. S tem ne omejujemo uporabe določenih standardov ocenjevanja vrednosti na zgolj eno strokovno združenje ocenjevanja vrednosti, temveč omogočamo dajalcem kredita izbor v okviru širšega nabora.

8. Navedba, kateri predstavniki predlagatelja bodo sodelovali pri delu državnega zbora in delovnih teles:

- Zdravko Počivalšek, minister,
- Aleš Cantarutti, državni sekretar,
- mag. Dušan Pšeničnik, generalni direktor Direktorata za notranji trg,
- Darja Tomše, sekretarka, vodja Sektorja za varstvo potrošnikov in konkurence,
- Katarina Peterca, sekretarka, Sektor za varstvo potrošnikov in konkurence,
- Barbara Miklavčič, sekretarka, Sektor za varstvo potrošnikov in konkurence.

II. BESEDILO ČLENOV

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. 2. 2014, str. 34; v nadaljnjem besedilu: Direktiva 2014/17/EU).

2. člen (pomen izrazov)

V tem zakonu uporabljeni izrazi imajo naslednji pomen:

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 stanja na plačilnem računu potrošnika** 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 ob oceni kreditne sposobnosti prejema dohodek ali ima sredstva, iz katerih se bo odplačeval kredit, ali
 - ki ni valuta države članice, v kateri ima potrošnik stalno prebivališče;
8. **kreditna pogodba za nepremičnino** je kreditna pogodba:
 - katere terjatev je zavarovana z zastavno pravico na nepremičnini v skladu z zakonom, ki ureja stvarnopravna razmerja, ali
 - katere namen je pridobiti ali ohraniti lastninsko pravico na obstoječi ali načrtovani nepremičnini;

9. **kreditna pogodba za nepremičnino s soudeležbo pri naložbi** je kreditna pogodba za nepremičnino, pri kateri glavnica, ki jo je treba odplačati, temelji na pogodbeno določenem odstotku vrednosti nepremičnine v trenutku odplačila ali plačil glavnice;
10. **pogojna obveznost ali jamstvo** je kreditna pogodba za nepremičnino, ki se uporablja kot jamstvo za drug ločen, vendar povezan posel, pri kateri se glavnica, zavarovana z zastavno pravico na nepremičnini, črpa samo pod pogojem, da nastopi dogodek ali dogodki, navedeni v kreditni pogodbi za nepremičnino;
11. **premostitveni kredit** je kreditna pogodba, 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 nepremičnino, preden sklene drug finančni dogovor za nepremičnino;
12. **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;
13. **pomožna storitev** je storitev, ki se ponudi potrošniku v povezavi s kreditno pogodbo;
14. **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; kreditni posrednik ni oseba, ki le neposredno ali posredno predstavi potrošnika dajalcu kredita ali kreditnemu posredniku;
15. **kreditni posrednik v pomožni funkciji** je kreditni posrednik, pri katerem dejavnost posredništva ni glavna dejavnost;
16. **povezani kreditni posrednik** je kreditni posrednik, ki deluje v okviru neomejene in brezpogojne odgovornosti:
 - enega dajalca kredita za nepremičnino ali
 - ene skupine dajalcev kreditov za nepremičnino ali
 - več dajalcev kreditov ali skupin dajalcev kreditov za nepremičnino, ki ne predstavljajo večine trga Republike Slovenije;
17. **skupina** je skupina dajalcev kreditov, ki sestavljajo konsolidirane računovodske izkaze v skladu z zakonom, ki ureja gospodarske družbe;
18. **kreditna institucija** je kreditna institucija, kot je opredeljena v zakonu, ki ureja bančništvo;
19. **osebje** je:
 - fizična oseba, zaposlena pri dajalcu kredita ali kreditnem posredniku, ki opravlja naloge, povezane s kreditno pogodbo za nepremičnino ali ima v okviru teh nalog stike s potrošniki;
 - fizična oseba, ki neposredno vodi ali nadzoruje delo fizične osebe iz prejšnje alineje;
20. **efektivna obrestna mera** je v odstotku izražena stopnja, ki izraža razmerje med skupnimi stroški kredita za potrošnika, vključno s stroški iz drugega odstavka 24. 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;
21. **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;
22. **kreditna obrestna mera** je letna obrestna mera, izražena kot spremenljivi ali nespremenljivi odstotek zneska črpanega kredita;
23. **skupni znesek kredita** je najvišji znesek, ki je potrošniku na razpolago po kreditni pogodbi;
24. **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 za 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;
25. **skupni znesek, ki ga mora plačati potrošnik**, je vsota skupnega zneska kredita in skupnih stroškov kredita;
26. **trajni nosilec podatkov** je nosilec podatkov, ki potrošniku omogoča trajno shranjevanje nanj naslovljenih podatkov ali informacij, trajen dostop do njih in njihovo reprodukcijo;

27. **ocena kreditne sposobnosti** je ocena zmožnosti potrošnika, da bo izpolnil dolžniške obveznosti, ki izhajajo iz kreditne pogodbe;
28. **poslovodstvo** je poslovodstvo, kot je opredeljeno v zakonu, ki ureja gospodarske družbe;
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 sedež;
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. **svetovalne storitve** so storitve, ki jih dajalec kredita ali kreditni posrednik izvaja ločeno od odobritve kredita ali dejavnosti kreditnega posrednika, opredeljenih v 15. točki tega člena, in katerih namen je izdajanje osebnih priporočil potrošniku, ki se nanašajo na enega ali več poslov v zvezi s kreditno pogodbo za nepremičnino;
33. **vezava kreditne pogodbe za nepremičnino** je ponudba ali sklenitev kreditne pogodbe za nepremičnino skupaj z drugimi ločenimi finančnimi produkti ali storitvami, pri čemer kreditna pogodba za nepremičnino potrošniku ni na voljo posebej;
34. **osebni podatek** je podatek, kot je opredeljen v zakonu, ki ureja varstvo osebnih podatkov;
35. **avtomatizirana obdelava** je obdelava osebnih podatkov, kot je opredeljena v zakonu, ki ureja varstvo osebnih podatkov;
36. **Evropski bančni organ** je evropski organ, kot je opredeljen v zakonu, ki ureja bančništvo;
37. **Evropski organ za vrednostne papirje in trge** je evropski organ, kot je opredeljen v zakonu, ki ureja bančništvo;
38. **Evropski organ za zavarovanja in poklicne pokojnine** je evropski organ, kot je opredeljen v zakonu, ki ureja bančništvo;
39. **evropski nadzorni organ** je Evropski bančni organ, Evropski organ za vrednostne papirje in trge ali Evropski organ za zavarovanja in poklicne pokojnine.

3. člen (izjeme od uporabe zakona)

(1) Ta zakon se ne uporablja za:

1. pogodbo o finančnem zakupu (lizingu, najemu), kadar ta ali druga pogodba določa, da lastninska pravica ne preide na zakupnika (najemnika);
2. kreditno pogodbo z dovoljeno možnostjo prekoračitve stanja na plačilnem računu potrošnika, ki določa odplačilo kredita v enem mesecu;
3. kreditno pogodbo, ki določa 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 nepremičnino;
4. kreditno pogodbo, ki določa odplačilo kredita v treh mesecih, s plačilom skupnih stroškov, ki ne presegajo 0,1 % skupnega zneska kredita, vendar hkrati največ 10 eurov;
5. kreditno pogodbo, s katero delodajalec zunaj svoje glavne dejavnosti kredit dodeli svojim zaposlenim brezobrestno ali po nižjih povprečnih efektivnih obrestnih merah, kot jih za potrošniške kredite uporabljajo kreditne institucije po zakonu, ki ureja bančništvo, razen če gre za banke in druge finančne organizacije, katerih ekonomsko pomemben del dejavnosti je dajanje kreditov;
6. kreditno pogodbo, sklenjeno z investicijskim podjetjem ali kreditno institucijo, katere 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. kreditno pogodbo, ki se nanaša na brezplačen odlog plačila obstoječega dolga, razen če je zavarovana z zastavno pravico na nepremičnini;
8. pogodbo 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);
9. kreditno pogodbo, katere posojilo je namenjeno omejenemu krogu potrošnikov, s katero dajalec kredita izpolnjuje zakonske obveznosti splošnega pomena in se dodeljuje brez obresti ali po nižji povprečni efektivni obrestni meri, kot jo za potrošniške kredite uporabljajo kreditne institucije po zakonu, ki ureja bančništvo.

(2) Ne glede na prejšnji odstavek morajo biti oglasna sporočila pri kreditni pogodbi iz 9. točke prejšnjega odstavka jasna, nezavajajoča in poštena ter pri potrošniku ne smejo vzbujati napačnih pričakovanj v zvezi z razpoložljivostjo ali stroški kredita. Potrošnik mora pisno na papirju ali drugem

trajnem nosilcu podatkov pravočasno pred sklenitvijo te kreditne pogodbe brezplačno prejeti informacije o dajalcu kredita, glavnih značilnostih kredita ter o tveganjih in stroških kredita.

4. člen (omejena uporaba)

(1) Za kreditno pogodbo z dovoljeno možnostjo prekoračitve stanja na plačilnem računu potrošnika, pri kateri mora potrošnik kredit odplačati v treh mesecih ali kadar koli na zahtevo dajalca kredita, ter pri reprogramiranju te pogodbe se uporabljajo 3. člen, prvi odstavek 6. člena, 1. do 3. točka drugega odstavka 6. člena, tretji do peti odstavek 6. člena, 7., 8., 11. člen, prvi in četrti odstavek 12. člena ter 14., 15., 19., 23., 24., 25., 27., 29., 36., 78., 84., 89., 90. člen, 93. do 99. člen tega zakona.

(2) Za molče dovoljeno prekoračitev stanja na plačilnem računu se uporabljajo 3., 16., 27., 29., 78., 84., 89., 90., člen, 93. do 99. člen tega zakona.

(3) Za kreditno pogodbo, s katero se potrošnik in dajalec kredita dogovorita o načinu odloga plačil ali spremenjeni dinamiki plačil (reprogram), se uporabljajo 3., 6., 7., 8., 11. člen, prvi odstavek 12. člena, 1. do 10. ter 13. in 14. točka drugega odstavka in četrti odstavek 12. člena, 13., 14., 16., 19., 22., 23., 24. do 27. člen, 29. do 33., 35. do 38. člen, 40., 52. do 57., 78., 84., 89., 90. člen, 93. do 99. tega zakona pod pogojem, da je potrošnik v zamudi s plačilom kredita, tak dogovor pa lahko prepreči sodni postopek v zvezi z zamudo, nova pogodba pa za potrošnika ne vsebuje manj ugodnih pogojev.

II. KREDITNA POGODBA

2.1. Splošno pravilo

5. člen (uporaba II. poglavja)

Določbe tega poglavja se uporabljajo tudi za kreditno pogodbo za nepremičnino, če III. poglavje tega zakona ne določa drugače.

2.2. Oglaševanje

6. člen (vsebina oglasnih sporočil)

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

(2) Pri 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 naslednje informacije:

1. kreditna obrestna mera z navedbo, ali gre za fiksno, spremenljivo ali kombinirano obrestno mero, in morebitni drugi stroški potrošnika ob sklenitvi kreditne 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 primerno.

(3) Informacije iz prejšnjega odstavka morajo biti prikazane s pomočjo reprezentativnega primera, pri čemer oglaševana efektivna obrestna mera na dan oglaševanja odraža predpostavko, da je z oglaševano ali nižjo efektivno obrestno mero od oglaševane sklenjenih več kot polovica posameznih vrst kreditnih pogodb.

(4) Oglasna sporočila v zvezi s kreditom s spremenljivo obrestno mero morajo vključevati opozorilo, da se v primeru dviga obrestne mere skupni znesek, ki ga mora plačati potrošnik, lahko občutno poveča.

(5) Pri pisnem oglaševanju morajo biti informacije in opozorila, povezani z efektivno obrestno mero ali skupnim zneskom, ki ga mora plačati potrošnik, dani 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 in opozorila morajo biti navedeni v osrednjem delu oglaševalskega besedila.

(6) 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 s tretjo osebo, 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 pogodbe o pomožni storitvi.

(7) Kadar se oglašuje kreditna obrestna mera, ki se pridobi pod ugodnejšimi pogoji, če potrošnik sklene z dajalcem kredita ali tretjo osebo pogodbo o pomožni storitvi, ki ni obvezna za pridobitev kredita, se v oglasnem sporočilu poleg kreditne obrestne mere navede, za katero pomožno storitev je predvidena ugodnejša kreditna obrestna mera, in doda opozorilo, da se višina kreditne obrestne mere lahko zviša, če potrošnik ne sklene pogodbe o pomožni storitvi.

2.3. Obveznosti pred sklenitvijo kreditne pogodbe

7. člen (predhodne informacije)

(1) Dajalec kredita ali kreditni posrednik potrošniku pisno na papirju ali drugem trajnem nosilcu podatkov pravočasno pred sklenitvijo kreditne pogodbe brezplačno zagotovi predhodne informacije o kreditni pogodbi, na podlagi katerih potrošnik lahko primerja različne ponudbe in presodi ustreznost kreditne pogodbe glede na svoje potrebe in finančni položaj.

(2) Dajalec kredita ali kreditni posrednik zagotovi potrošniku predhodne informacije na obrazcu za predhodne informacije o kreditni pogodbi. Predhodne informacije morajo vsebovati podatke o dajalcu kredita, lastnostih in pogojih kredita, pravicah in obveznostih potrošnika in dajalca kredita ter potreben dodaten pouk, opozorila in pojasnila glede vrste in načina sklepanja kreditnih pogodb.

(3) Pri kreditni pogodbi, pri kateri plačila, 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 kreditni pogodbi, ki se na zahtevo potrošnika sklene 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 na zahtevo pisno na papirju ali drugem trajnem nosilcu podatkov brezplačen izvod osnutka kreditne pogodbe, ki vsebuje pogodbene informacije iz 12. člena tega zakona, razen če nima namena skleniti kreditne pogodbe s potrošnikom.

(6) Pri kreditni pogodbi s spremenljivo kreditno obrestno mero ali kreditni pogodbi, pri kateri je kredit obračunan v tuji valuti, predhodne informacije vsebujejo grafični prikaz nihanja referenčne obrestne mere in vrednosti tuje valute v razmerju do eura za zadnjih deset let. Navedene informacije se zagotovijo v ločenem dokumentu k obrazcu za predhodne informacije o kreditni pogodbi.

(7) Obliko in vsebino obrazcev za predhodne informacije o kreditni pogodbi, podrobnejšo vsebino in obseg predhodnih informacij, dodaten pouk, opozorila in pojasnila glede vrste in načina sklepanja kreditnih pogodb ter način podajanja informacij predpiše s pravilnikom minister, pristojen za gospodarstvo.

8. člen (izjeme 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 prejšnjim členom tega zakona.

9. člen **(zagotavljanje informacij poroku)**

Kadar porok kot fizična oseba prevzame odgovornost za izpolnitev obveznosti potrošnika iz kreditne pogodbe, dajalec kredita ali kreditni posrednik poroku pisno na papirju ali drugem trajnem nosilcu podatkov pravočasno pred sklenitvijo kreditne pogodbe brezplačno zagotovi informacije o glavnih značilnostih kredita, tveganjih in stroških kreditne pogodbe ter ga opozori na možne posledice neizpolnjevanja zapadlih obveznosti iz kreditne pogodbe.

10. člen **(ocena kreditne sposobnosti potrošnika)**

- (1) Dajalec kredita mora pred sklenitvijo kreditne pogodbe oceniti kreditno sposobnost potrošnika.
- (2) Dajalec kredita oceni kreditno sposobnost potrošnika na podlagi potrebnih, zadostnih in sorazmernih informacij o prihodkih in izdatkih oziroma premoženjskem stanju potrošnika, ki jih pridobi od potrošnika in iz zbirk osebnih podatkov iz tretjega odstavka tega člena.
- (3) Informacije o zadolženosti potrošnika pridobi dajalec kredita iz zbirk osebnih podatkov, ki se vodijo na podlagi zakona, ki ureja bančništvo, in do katerih ima dostop v skladu s tem ali drugim zakonom, pri čemer se upošteva zakon, ki ureja varstvo osebnih podatkov. Dajalec kredita predhodno obvesti potrošnika o poizvedbi v zbirki 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, razen če je takšno zvišanje skupnega zneska kredita že predvideno in vključeno v prvotno oceno kreditne sposobnosti potrošnika.
- (5) Dajalec kredita hrani dokazila o oceni kreditne sposobnosti potrošnika na papirju ali drugem trajnem nosilcu podatkov ves čas trajanja kreditne pogodbe in še štiri leta po izteku kreditne pogodbe, in sicer v poslovnih prostorih dajalca kredita, v katerih se sklepajo kreditne pogodbe.

11. člen **(dostop do zbirke osebnih podatkov)**

- (1) Dajalec kredita, ki ni vključen v sistem izmenjave informacij o boniteti strank po zakonu, ki ureja bančništvo, je za namen pridobitve informacije o zadolženosti potrošnika in ocene kreditne sposobnosti potrošnika upravičen iz sistema izmenjave informacij o boniteti strank, s soglasjem potrošnika obdelovati naslednje podatke o:
 1. znesku neodplačanega dela obveznosti;
 2. znesku obveznosti, s plačilom katerih je potrošnik v zamudi nad 90 dni in presega deset eurov v zamudi;
 3. začetku postopka prisilne izterjave;
 4. blokiranjem plačilnem računu zaradi zamude pri izpolnitvi obveznosti in o deblokadi.
- (2) Podatke iz sistema izmenjave informacij o boniteti strank lahko pri dajalcu kredita obdeluje oseba, ki je pri dajalcu kredita pooblaščen za obdelavo teh podatkov, le za zadnjih 12 mesecev pred datumom zahteve za poizvedbo o teh podatkih.
- (3) Dajalec kredita s sedežem v drugi državi članici ima dostop do podatkov iz prvega odstavka tega člena pod enakimi pogoji kot dajalec kredita, ki ima sedež v Republiki Sloveniji.
- (4) Če dajalec kredita zavrne vlogo za sklenitev kreditne pogodbe s potrošnikom, mora potrošnika brezplačno takoj obvestiti o zavrnitvi in, če je primerno, o tem, ali je podlaga za zavrnitev avtomatizirana obdelava podatkov. Če dajalec kredita zavrne vlogo za sklenitev kreditne pogodbe na podlagi rezultatov poizvedbe v zbirki osebnih podatkov, mora potrošnika brezplačno na papirju ali

drugem trajnem nosilcu podatkov takoj obvestiti o rezultatu te poizvedbe in o zbirki osebnih podatkov, v kateri je bila izvedena poizvedba, razen če poseben zakon določa drugače.

(5) Dajalec kredita varuje podatke iz prvega odstavka tega člena v skladu z zakonom, ki ureja varstvo osebnih podatkov, ter zagotavlja sledljivost glede dostopa in izpisovanja podatkov iz sistema izmenjave informacij tako, da je mogoča identifikacija osebe iz drugega odstavka tega člena, ki je dostopala oziroma izpisovala podatke iz sistema izmenjave informacij in preverjanje namena obdelave in izpisa podatkov.

2.4. Obveznosti in pravice v zvezi s kreditno pogodbo

12. člen (obvezna vsebina 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) Kreditna pogodba mora vsebovati naslednje informacije:

1. vrsto potrošniškega kredita (npr. kreditna pogodba za nepremičnino, finančni zakup (lizing, najem), 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, priimek in naslov 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, datume, ko se kreditna obrestna mera prilagodi referenčni obrestni meri, in datume, ko se kreditni obrestni meri prilagodi anuiteta kredita. 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 svojo 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 plačila 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 z navedbo pravila za njeno prilagoditev 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. pravico potrošnika do odstopa ali odpovedi kreditne pogodbe ter informacije o postopkih za uveljavljanje te pravice v skladu s 17. in 21. členom tega zakona;
18. obstoj oziroma neobstoj pravice potrošnika do odstopa od pogodbe brez navedbe razloga, 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 18. člena tega zakona in zneskom dnevnih obresti;

19. pravice potrošnika pri odstopu od povezane kreditne pogodbe in pogoje za njihovo uveljavljanje v skladu z 19. členom tega zakona;
20. elektronski naslov dajalca kredita, na katerega lahko potrošnik naslovi morebitno pritožbo v zvezi s kreditno pogodbo v okviru notranjega pritožbenega postopka pri dajalcu kredita, firmo in sedež ali ime in naslov enega ali več izvajalcev izvensodnega reševanja potrošniških sporov, ki jih dajalec kredita določi kot pristojne za izvensodno reševanje sporov v skladu s 93. členom tega zakona, in pouk o možnostih uveljavljanja drugih pravnih sredstev;
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 ter obrazložitev delovanja mehanizma pretvorbe plačila iz tuje valute v domačo ter povezavo med tem mehanizmom in mehanizmom, določenim z drugimi pogoji o izplačilu kredita, da lahko potrošnik oceni finančne posledice, ki iz tega zanj izhajajo;
23. druga pogodbeno določila in pogoje.

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

(4) Pri kreditni pogodbi, pri kateri plačila, 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 drugega 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.

(5) Dajalec kredita lahko potrošniku zaradi zamude s plačili zapadlih obveznosti iz kreditne pogodbe zaračuna zamudne obresti, ki ne presegajo višine zamudnih obresti, določene v zakonu, ki ureja predpisano obrestno mero zamudnih obresti.

(6) Morebitni stroški zaradi zamude s plačili zapadlih obveznosti iz kreditne pogodbe ne smejo biti višji od dejanskih stroškov, ki jih ima dajalec kredita zaradi zamude potrošnika s plačili zapadlih obveznosti, in od višine zamudnih obresti, določene v zakonu, ki ureja predpisano obrestno mero zamudnih obresti.

13. člen

(hramba kreditne pogodbe)

Dajalec kredita hrani izvod sklenjene kreditne pogodbe na papirju ali drugem trajnem nosilcu podatkov ves čas trajanja kreditne pogodbe in še štiri leta po izteku kreditne pogodbe, in sicer v poslovnih prostorih dajalca kredita, v katerih se sklepajo kreditne pogodbe.

14. člen

(spremembe kreditne obrestne mere in stroškov)

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

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

(3) Vrednosti indeksov ali referenčnih obrestnih mer, ki jih dajalec kredita uporablja za izračun kreditne obrestne mere, morajo biti jasne, dostopne, objektivne in preverljive za dajalca kredita, potrošnika in nadzorne organe.

(4) Dajalec kredita hrani evidence indeksov ali referenčnih obrestnih mer, uporabljenih za izračun kreditnih obrestnih mer, za preteklo obdobje.

(5) 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.

15. člen **(informacije pri dovoljeni možnosti prekoračitve)**

(1) Pri kreditni pogodbi z možnostjo prekoračitve stanja na plačilnem računu potrošnika mora pogodba vsebovati naslednje 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 24. 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 potrošniku na izpisku o stanju na plačilnem računu na papirju ali drugem trajnem nosilcu podatkov redno sporoča naslednje 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 potrošnika obvesti tudi o povišanju kreditne obrestne mere ali drugih plačljivih stroškov v skladu s prvim in drugim odstavkom prejšnjega člena.

16. člen **(molče dovoljena prekoračitev)**

(1) Pri molče dovoljeni prekoračitvi stanja na plačilnem računu dajalec kredita v pogodbi o plačilnem računu navede 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 te informacije potrošniku redno zagotavlja pisno na papirju ali drugem trajnem nosilcu podatkov.

(2) Ob prekoračitvi stanja na plačilnem računu potrošnika, ki traja več kot mesec dni, dajalec kredita potrošnika nemudoma obvesti 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.

2.5. Odstop in odpoved kreditne pogodbe

17. člen
(odstop potrošnika zaradi kršitve zakona)

(1) Če kreditna pogodba ni sklenjena v skladu s prvim, drugim in četrtem odstavkom 12. člena, prvim odstavkom 15. člena, 51. členom ali sedmim odstavkom 52. člena tega zakona, lahko potrošnik z enostransko izjavo odstopi od kreditne pogodbe.

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

(3) Pri odstopu potrošnika od kreditne pogodbe dajalec kredita potrošniku vrne vse plačane zneske v osmih dneh od prejema izjave potrošnika. Če je potrošnik že črpal kredit, dajalcu kredita v istem roku vrne 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.

18. člen
(odstop potrošnika brez navedbe razloga)

(1) Potrošnik lahko odstopi od kreditne pogodbe brez navedbe razloga v 14 dneh od dneva sklenitve kreditne pogodbe oziroma od dneva, ko prejme informacije iz drugega in četrtega odstavka 12. 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. Potrošnik lahko odstopi od kreditne pogodbe brez navedbe razloga tudi, kadar je kredit že črpal.

(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, dajalcu kredita plača glavnico in obresti, obračunane na to glavnico, od dneva, ko je bil kredit črpan, do dneva, ko je glavnica odplačana, brez nepotrebne 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 in od pogodbe o finančnih storitvah, sklenjene zunaj poslovnih prostorov ter 111. člen Obligacijskega zakonika (Uradni list RS, št. 97/07 – uradno prečiščeno besedilo) za odstop od kreditne pogodbe uporablja ta zakon.

19. člen
(odstop potrošnika od povezane kreditne pogodbe)

(1) Če potrošnik odstopi od pogodbe o prodaji blaga ali opravljanju storitev v skladu z zakonom, ki ureja varstvo potrošnikov, z dnem odstopa od pogodbe preneha veljati tudi povezana kreditna pogodba.

(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, pod pogojem, da 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.

20. člen (odstop dajalca kredita)

(1) Dajalec kredita lahko z enostransko izjavo odstopi od kreditne pogodbe ali zahteva plačilo preostalih plačil pred njihovo zapadlostjo, če je potrošnik v zamudi s plačilom začetnega ali dveh zaporednih plačil.

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

(3) Dajalec kredita lahko odstopi od kreditne pogodbe, če potrošnik ne plača zapadlih obveznosti v dodatnem roku iz prejšnjega odstavka.

(4) Če dajalec kredita zahteva plačilo preostalih plačil pred njihovo zapadlostjo ali z enostransko izjavo odstopi od kreditne pogodbe, se obveznost plačila določi v skladu s prvim odstavkom 22. člena tega zakona.

(5) Potrošnik za zapadle kreditne obveznosti za čas od nastanka zamude do dneva plačila plača dajalcu kredita zamudne obresti, ki ne presegajo višine določene v zakonu, ki ureja predpisano obrestno mero zamudnih obresti.

21. člen (odpoved odprte kreditne pogodbe)

(1) Potrošnik lahko kadar koli in brezplačno odpove odprto kreditno pogodbo, 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 odprto kreditno pogodbo, 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 odprti kreditni pogodbi o tem izrecno dogovorila. O tem dajalec kredita potrošnika obvesti pisno na papirju ali drugem trajnem nosilcu podatkov pred prekinitvijo črpanja ali najpozneje takoj po njej, razen če drug zakon določa drugače.

2.6. Predčasno odplačilo in odstop terjatev

22. člen (predčasno odplačilo kredita)

(1) Potrošnik lahko 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 tekli 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 potrošniku na razumljiv način in brezplačno na papirju ali drugem trajnem nosilcu podatkov predstavi zmanjšanje obresti in drugih stroškov, ki nastanejo 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.

23. člen (odstop terjatev)

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

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

(3) Dajalec kredita lahko odstopi terjatev le prevzemniku, ki je dajalec kredita in izpolnjuje vse pogoje po tem zakonu. Prevzemnik lahko prevzame terjatev, če je dajalec kredita in izpolnjuje vse pogoje po tem zakonu.

(4) Ne glede na prejšnji odstavek lahko dajalec kredita, ki pridobi dovoljenje za opravljanje bančnih storitev in finančnih storitev na podlagi zakona, ki ureja bančništvo, odstopi terjatev prevzemniku, ki je:

- subjekt s posebnim namenom pri listinjenju;
- Družba za upravljanje slabih terjatev bank, d. d., ali
- druga družba za upravljanje slabih terjatev bank.

(5) Prevzemnik iz tretjega in prejšnjega odstavka tega člena je dolžan po prevzemu terjatev izpolnjevati vse obveznosti do potrošnika, kot jih je dolžan izpolnjevati dajalec kredita v skladu s tem zakonom, terjatev pa lahko odstopi le v skladu s tretjim odstavkom tega člena.

(6) Odstopnik terjatve o odstopu terjatve potrošnika obvesti 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.

(7) Dajalec kredita pri odstopu terjatev ves čas trajanja kreditne pogodbe in še štiri leta po izteku kreditne pogodbe hrani vsaj kopijo sklenjene kreditne pogodbe.

2.7. Efektivna obrestna mera

24. 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 na način, kot je določen v 25. 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 odprtja in 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 ali vodenje računa ni obvezno za pridobitev kredita ali za pridobitev kredita pod pogoji, pod katerimi se kredit trži 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 kreditni pogodbi z dogovorjeno spremenljivo kreditno obrestno mero in morebitnimi drugimi spremenljivimi stroški, ki so zajeti v efektivni obrestni meri in katerih dinamike 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 25. člena tega zakona.

25. člen (način izračuna)

(1) Efektivna obrestna mera se izračuna kot letna diskontna stopnja, ki izenači sedanjo vrednost vseh črpanj kredita s sedanjo vrednostjo vseh plačil in stroškov na podlagi naslednje 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, ki se izrazi v letih, izračuna tako, da se odšteje prvi dan in prišteje zadnji dan, 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 (npr. 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 skupni znesek kredita črpan takoj in v celoti;
2. če kreditna pogodba predvideva črpanja z različnimi stroški ali kreditnimi obrestnimi merami, se šteje, da je skupni znesek kredita črpan po najvišji kreditni obrestni meri in najvišjih stroških, ki se obračunavajo za najpogostejše uporabljeno transakcijo pri tovrstni kreditni pogodbi;
3. če daje kreditna pogodba potrošniku možnost prostega črpanja odobrenega zneska kredita, vendar glede na različne načine črpanja določa omejitve skupnega zneska kredita in časovnega obdobja, se za izračun efektivne obrestne mere šteje, da bo skupni znesek kredita črpan na prvi dan, določen v kreditni pogodbi, in v skladu s temi omejitvami črpanja;
4. pri odprti kreditni pogodbi, razen pri kreditni pogodbi z dovoljeno možnostjo prekoračitve stanja na plačilnem računu in pri premostitvenem kreditu, se pri kreditni pogodbi, katere namen ni pridobitev ali ohranitev pravic na nepremičnini ali pri kateri se kredit črpa z bančno plačilno kartico z odlogom plačila ali kreditno kartico šteje, da se kredit zagotovi za eno leto, ki se šteje od dneva začetka črpanja kredita, z zadnjim plačilom kredita pa se poravnajo saldo glavnice, obresti in morebitni drugi stroški. Šteje se, da potrošnik odplača glavnico z enakimi mesečnimi plačili z začetkom en mesec po dnevu prvega črpanja. Če potrošnik odplača glavnico v celoti z enkratnim plačilom znotraj posameznega plačilnega roka, se šteje, da bodo naslednja črpanja in plačila celotne glavnice opravljena v obdobju enega leta. Obresti in drugi stroški se določijo glede na navedena črpanja in plačila glavnice in kakor je določeno v kreditni pogodbi;
5. pri kreditni pogodbi, razen pri kreditni pogodbi z dovoljeno možnostjo prekoračitve stanja na plačilnem računu in odprti kreditni pogodbi, se v primeru, da ni mogoče ugotoviti dneva ali zneska plačila kredita, ki ga mora opraviti potrošnik, šteje, da se plačilo 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 kredita, ki ga mora opraviti potrošnik;

6. kadar dneva ali zneska plačila, ki ga mora opraviti potrošnik, ni mogoče ugotoviti na podlagi kreditne pogodbe ali predpostavk 4., 5. in 8. točke tega odstavka, se šteje, da se plačilo opravi v skladu z roki in pogoji, ki jih določi dajalec kredita. Kadar so ti neznani, se šteje:
 - da se plačila obresti plačajo skupaj s plačili glavnice;
 - da se stroški, ki niso obresti in so v obliki enkratnega plačila, plačajo na dan sklenitve kreditne pogodbe;
 - da se stroški, ki niso obresti in so v obliki večkratnih plačil, plačujejo v rednih časovnih presledkih z začetkom na dan prvega plačila glavnice. Če znesek teh plačil ni znan, se šteje, da so zneski enaki;
 - da se saldo glavnice, obresti in morebitni drugi stroški poravnajo s končnim plačilom kredita.
7. če pri kreditni pogodbi, ki ni pogojna obveznost ali jamstvo in katere namen ni pridobitev ali ohranitev lastninskih pravic na nepremičnini, pri kreditni pogodbi z dovoljeno možnostjo prekoračitve stanja na plačilnem računu ter pri kreditu, ki se črpa z bančno plačilno kartico z odlogom plačila ali s kreditno kartico, še ni dogovorjen skupni znesek kredita, se šteje, da znaša 1.500 eurov;
8. pri kreditni pogodbi z dovoljeno možnostjo prekoračitve stanja na plačilnem računu potrošnika se šteje, da je skupni znesek kredita črpan v celoti za celotno obdobje trajanja kreditne pogodbe. Če trajanje prekoračitve ni znano, se pri izračunu efektivne obrestne mere šteje, da je kreditna pogodba sklenjena za tri mesece;
9. če dajalec kredita ponudi različne kreditne obrestne mere in stroške za določeno obdobje ali znesek, se upoštevajo najvišja kreditna 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 je veljala v času izračuna efektivne obrestne mere na podlagi vrednosti v tistem času dogovorjenega indeksa ali referenčne obrestne mere, vendar ni nižja od fiksne kreditne obrestne mere.

26. člen

(najvišja dopustna efektivna obrestna mera)

- (1) Če je dajalec kredita oseba, ki ni kreditna institucija 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 kreditne institucije 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 kredita dogovorjena efektivna obrestna mera, ki znaša 200 % povprečne efektivne obrestne mere kreditnih institucij za potrošniške kredite.
- (3) Povprečne efektivne obrestne mere kreditnih institucij za potrošniške kredite objavlja Banka Slovenije dvakrat letno v Uradnem listu Republike Slovenije za naslednje ročnosti in zneske:
 - do šest mesecev in do 1.000 eurov (I. razred);
 - do 12 mesecev in do 2.000 eurov (II. razred);
 - do 36 mesecev in do 4.000 eurov (III. razred);
 - do deset let in do 20.000 eurov (IV. razred).
- (4) Potrošniški 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.
- (5) Kreditne institucije poročajo Banki Slovenije o efektivni obrestni meri po ročnostih in zneskih iz tretjega odstavka tega člena, ki jih uporabljajo za potrošniške kredite.
- (6) Banka Slovenije s sklepom podrobneje določi obseg, način in roke poročanja kreditnih institucij o efektivnih obrestnih merah, ki jih uporabljajo za potrošniške kredite v skladu s tem zakonom.

2.8. 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) Pravic, ki pripadajo potrošniku po tem zakonu, s kreditno pogodbo ni mogoče omejiti ali izključiti.
- (4) Kreditna pogodba, ki jo dajalec kredita ali kreditni posrednik sklene brez ustreznega dovoljenja v skladu s tem zakonom, je nična, pri čemer je dajalec kredita upravičen samo do vračila že črpanega dela skupnega zneska kredita.

28. člen
(omejitve pri zavarovanju)

- (1) V zvezi s kreditno pogodbo ni dovoljeno zavarovanje plačil, ki potrošnika zavezuje k izdaji ali sprejemu bianko menice ali čeka ali drugega plačilnega instrumenta, ki ima po svoji naravi podobne učinke.
- (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 potrošniku povrne vso škodo, ki je posledica uporabe instrumenta zavarovanja plačil iz prvega odstavka tega člena.

29. 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 lahko omogoči 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 zakupnik (najemnik) po pogodbi o finančnem zakupu iste stvari, se šteje za kreditno pogodbo po tem zakonu.
- (4) Stvari, ki jih je dajalec kredita oziroma zakupodajalec (najemodajalec) po pogodbi o finančnem zakupu 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 zakupodajalec pri finančnem zakupu na tej nepremičnini vpisati pravico prepovedi obremenitve ali odtujitve nepremičnine v korist kupca oziroma zakupnika po pogodbi o finančnem zakupu.

2.9. Opravljanje storitev potrošniškega kreditiranja

30. člen
(dovoljenje za opravljanje storitev potrošniškega kreditiranja)

(1) Dajalec kredita pred začetkom opravljanja storitev potrošniškega kreditiranja pridobi dovoljenje za opravljanje storitev potrošniškega kreditiranja (v nadaljnjem besedilu: dovoljenje) za vsako poslovno enoto, kjer bo opravljal te storitve.

(2) Dovoljenja ne potrebujejo:

1. kreditne institucije, ki pridobijo dovoljenje za opravljanje bančnih in finančnih storitev po zakonu, ki ureja bančništvo;
2. kreditne institucije s sedežem v drugi državi članici, ki preko podružnice opravljajo storitve potrošniškega kreditiranja v Republiki Sloveniji in pridobijo dovoljenje za opravljanje bančnih in finančnih storitev v matični državi članici;
3. delodajalci za kreditne pogodbe, s katerimi dodelijo kredit svojim zaposlenim brezobrestno ali po nižjih povprečnih efektivnih obrestnih merah, kot jih za potrošniške kredite uporabljajo kreditne institucije;
4. nepridobitne organizacije, ki dajejo kredite le za socialne in izobraževalne namene, če gre za kreditne pogodbe iz 3. člena tega zakona;
5. pravne osebe javnega prava za kreditne pogodbe iz 3. člena tega zakona.

31. člen
(izdaja in podaljšanje dovoljenja)

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

(2) Ministrstvo izda ali podaljša dovoljenje, če:

- dajalec kredita oziroma vložnik izpolnjuje kadrovske, izobrazbene, prostorske, organizacijske, tehnične in druge pogoje za opravljanje storitev potrošniškega kreditiranja v skladu s tem zakonom;
- dajalec kredita oziroma vložnik predloži osnutek kreditne pogodbe, ki je v skladu s tem zakonom, za vsako vrsto kredita, ki ga ponuja;
- dajalec kredita za izvensodno reševanje sporov s potrošniki določi izvajalca izvensodnega reševanja potrošniških sporov v skladu s 93. členom tega zakona;
- dajalec kredita oziroma vložnik, član posloводства in prokurist dajalca kredita oziroma vložnika ter odgovorna oseba iz četrtega odstavka tega člena ni bila pravnomočno obsojena zaradi kaznivega dejanja zoper gospodarstvo, zoper pravni promet ali zoper premoženje, in ni vpisana v kazensko evidenco ministrstva, pristojnega za pravosodje;
- nad premoženjem dajalca kredita oziroma vložnika, člana posloводства in prokurista dajalca kredita oziroma vložnika ter nad premoženjem odgovorne osebe iz četrtega odstavka tega člena ni bil začel postopek osebne stečaja;
- zoper dajalca kredita oziroma vložnika, člana posloводства in prokurista dajalca kredita oziroma vložnika ter odgovorno osebo iz četrtega odstavka tega člena ni bila vložena pravnomočna obtožnica zaradi kaznivega dejanja zoper gospodarstvo, zoper pravni promet ali zoper premoženje, ki se preganja po uradni dolžnosti in za katero se lahko izreče kazen zavora eno leto ali več;
- dajalec kredita oziroma vložnik, član posloводства in prokurist dajalca kredita oziroma vložnika ter odgovorna oseba iz četrtega odstavka tega člena ni bila kaznovana v skladu s 94. členom tega zakona;
- opravljanje storitev potrošniškega kreditiranja ni v nasprotju z drugimi predpisi.

(3) Ne glede na prejšnji odstavek se dajalcu kredita oziroma vložniku ne izda dovoljenje, če mu je bilo odvzeto v skladu s 33. členom tega zakona ali če ni plačal globe ali stroškov postopka za prekršek, storjen po 95. ali 96. členu tega zakona, pri čemer ta omejitev traja do plačila globe in stroškov postopka oziroma do ustitve prisilne izterjave, vendar najdlje tri leta od pravnomočnosti odločbe, s katero je bila izrečena globa za prekršek oziroma odmerjeni stroški postopka.

(4) V vlogi za pridobitev ali podaljšanje dovoljenja dajalec kredita oziroma vložnik določi osebo, odgovorno za vodenje in pravilnost poslovnega procesa potrošniškega kreditiranja.

(5) Ministrstvo izda dovoljenje za tri leta z možnostjo podaljšanja. Dovoljenje se podaljša za nadaljnja tri leta, če dajalec kredita izpolnjuje pogoje iz drugega in tretjega odstavka tega člena in dva meseca

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) Če dajalec kredita po pridobitvi dovoljenja odpre novo poslovno enoto, v kateri želi opravljati storitve potrošniškega kreditiranja, mora za to poslovno enoto pridobiti dovoljenje ministrstva za opravljanje storitev potrošniškega kreditiranja.

(7) Kadrovske, izobrazbene, prostorske, organizacijske, tehnične in druge pogoje, ki jih mora izpolnjevati dajalec kredita, ter dokumentacijo in podatke, ki jih mora dajalec kredita oziroma vložnik predložiti k vlogi za izdajo ali podaljšanje dovoljenja, podrobneje predpiše s pravilnikom minister, pristojen za gospodarstvo.

32. 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 poslovnih enot, ki izpolnjujejo pogoje iz drugega odstavka prejšnjega člena, in kjer se bodo opravljale storitve potrošniškega kreditiranja.

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

33. člen (odvzem dovoljenja)

(1) Ministrstvo odvzame dovoljenje dajalcu kredita na predlog Tržnega inšpektorata Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: Tržni inšpektorat) ali po uradni dolžnosti, če:

1. je dajalcu kredita izdana odločba na podlagi šestega ali sedmega odstavka 89. člena tega zakona;
2. dajalec kredita stori prekršek iz 7. točke prvega odstavka 94. člena tega zakona.

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

(3) Ko je odločba o odvzemu dovoljenja dokončna, dajalec kredita, ki mu je odvzeto dovoljenje, takoj odstrani nalepko. Če je ne odstrani, jo na stroške dajalca kredita odstrani Tržni inšpektorat.

34. člen (register dajalcev kreditov za opravljanje storitev potrošniškega kreditiranja)

(1) Ministrstvo vodi register dajalcev kreditov (v nadaljnjem besedilu: register), ki jim je bilo izdano ali podaljšano dovoljenje v skladu z 31. členom tega zakona.

(2) V register se vpiše dajalca kredita, ko je odločba o izdaji ali podaljšanju dovoljenja dokončna.

(3) V register se vpišejo naslednji podatki o:

- dajalcu kredita (firma in sedež ali ime in naslov, poslovne enote, ki so prejele dovoljenje),
- matični in davčni številki dajalca kredita,
- navedbi oseb dajalca kredita, ki so pooblaščen za zastopanje,
- šifri glavne dejavnosti,
- datumu začetka in prenehanja veljavnosti dovoljenja in
- datumu izbrisa dajalca kredita iz registra.

(4) Register je javno objavljen na spletni strani ministrstva.

(5) Dajalec kredita ministrstvu posreduje vsako spremembo podatkov iz tretjega odstavka tega člena v roku 15 dni od nastanka spremembe.

(6) Dajalec kredita se izbriše iz registra, če:

- dajalec kredita vloži zahtevo za izbris,

- dajalcu kredita dovoljenje preneha po poteku časa ali
- ministrstvo dajalcu kredita odvzame dovoljenje.

(7) Ministrstvo na svoji spletni strani objavi izbris dajalca kredita iz registra, ko je odločba o odvzemu ali prenehanju dovoljenja dokončna, s podatki o dajalcu kredita.

35. člen **(vodenje evidenc in poročanje)**

(1) Dajalec kredita, ki posluje na podlagi dovoljenja ministrstva, vsako leto do 31. marca za preteklo poslovno leto ministrstvu na obrazcu poroča o sklenjenih kreditnih pogodbah in dogovorjeni efektivni obrestni meri ali o tem, da ni bila sklenjena nobena kreditna pogodba.

(2) Dajalec kredita iz prejšnjega odstavka vodi evidence o kreditnih posrednikih in poslih, sklenjenih s posredovanjem, ter ministrstvu vsako leto do 31. marca za preteklo poslovno leto pošlje seznam kreditnih posrednikov in poslov, sklenjenih s posredovanjem.

(3) Minister, pristojen za gospodarstvo, s pravilnikom podrobneje predpiše način, vsebino in obrazec poročanja dajalca kredita.

2.10. Posredovanje potrošniških kreditov

36. člen **(obveznosti kreditnega posrednika)**

(1) Kreditni posrednik ima z dajalcem kredita sklenjeno pogodbo o posredovanju potrošniških kreditov (v nadaljnjem besedilu: pogodba o posredovanju).

(2) Kreditni posrednik pri oglaševanju in v dokumentaciji, ki je namenjena potrošniku, navede, ali sodeluje z enim ali več dajalci kreditov, in obseg svojih pooblastil.

(3) Kreditni posrednik sporoči stroške posredovanja dajalcu kredita, ki jih vključi v izračun efektivne obrestne mere. Potrošnik v razmerju do kreditnega posrednika nima obveznosti za plačilo storitev posredovanja.

37. člen **(pogoji za kreditne posrednike)**

(1) Kreditni posrednik mora za opravljanje dejavnosti posredovanja potrošniških kreditov:

- pridobiti in izkazovati status kreditnega posrednika;
- imeti pooblastilo dajalca kredita;
- imeti sklenjeno pogodbo o posredovanju z dajalcem kredita, v kateri se določi obseg odgovornosti dajalca kredita in kreditnega posrednika pri prekoračitvi pooblastil kreditnega posrednika;
- izpolnjevati kadrovske, izobrazbene, organizacijske, prostorske, tehnične in druge pogoje;
- voditi evidence o poslih, sklenjenih s posredovanjem.

(2) Podrobnejše pogoje iz prejšnjega odstavka za opravljanje dejavnosti kreditnega posrednika s sklepom predpiše Banka Slovenije, če gre za kreditnega posrednika kreditnih institucij, in s pravilnikom minister, pristojen za gospodarstvo, če gre za kreditnega posrednika drugih dajalcev kreditov.

III. POSEBNA PRAVILA ZA KREDITNO POGODBO ZA NEPREMIČNINO

3.1. Oglaševanje

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

(1) Pri oglaševanju v zvezi s kreditno pogodbo za nepremičnino, ki vsebuje obrestno mero ali druge podatke v zvezi s stroški kredita za nepremičnino, morajo biti jasno, razumljivo in poudarjeno poleg informacij iz drugega odstavka 6. člena tega zakona, razen informacij iz 5. točke, navedene še naslednje informacije:

- firma in sedež ali ime in naslov dajalca kredita ali kreditnega posrednika, če je primerno;
- navedba, da bo kreditna pogodba za nepremičnino zavarovana z zastavno pravico na nepremičnini, če je primerno;
- število in višino posameznih plačil, če je primerno;
- opozorilo, da morebitno nihanje valutnih tečajev lahko vpliva na znesek kredita, ki ga plača potrošnik, če je primerno.

(2) Na podlagi reprezentativnega primera v skladu s tretjim odstavkom 6. člena tega zakona se poleg informacij iz drugega odstavka 6. člena tega zakona prikažejo tudi informacije iz tretje alineje prejšnjega odstavka.

3.2. Obveznosti pred sklenitvijo kreditne pogodbe za nepremičnino

3.2.1. Zagotavljanje informacij

39. člen **(splošne informacije)**

Dajalec kredita ali povezani kreditni posrednik zagotavlja potrošniku brezplačno na papirju, drugem trajnem nosilcu podatkov ali v elektronski obliki naslednje jasne in razumljive splošne informacije o kreditni pogodbi za nepremičnino:

- firmo in sedež ali ime in naslov dajalca kredita ali povezanega kreditnega posrednika, če je to primerno;
- namen uporabe kredita za nepremičnino;
- oblike zavarovanja kredita za nepremičnino in če je primerno, tudi možnost, da je lahko kreditna pogodba za nepremičnino zavarovana z zastavno pravico na nepremičnini, ki se nahaja v drugi državi članici;
- možno obdobje trajanja kreditne pogodbe za nepremičnino;
- navedbo, ali se kredit za nepremičnino obrestuje 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 nepremičnino na voljo v tuji valuti, navedbo tuje valute, vključno z razlago posledic za potrošnika, kadar je kredit za nepremičnino obračunan v tuji valuti;
- reprezentativni primer skupnega zneska kredita za 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 nepremičnino, ki niso vključeni v skupne stroške kredita za potrošnika in jih je treba plačati v povezavi s kreditno pogodbo za nepremičnino;
- možnosti odplačila kredita za nepremičnino, vključno s številom, pogostostjo in višino rednih plačil;
- če je primerno, jasno in natančno izjavo, da izpolnjevanje splošnih pogojev kreditne pogodbe za nepremičnino ne jamči odplačila celotnega zneska kredita po kreditni pogodbi za nepremičnino;
- opis pogojev, neposredno povezanih s predčasnim odplačilom kredita;
- navedbo, ali je potrebna cenitev nepremičnine, če je primerno, kdo je odgovoren za izvedbo cenitve in ali ima potrošnik s tem kakšne stroške;
- navedbo, ali je obvezna sklenitev pogodbe o pomožni storitvi, da potrošnik dobi kredit za nepremičnino ali ga dobi pod pogoji, pod katerimi se kredit trži, ter če je primerno, obvestilo, da sme potrošnik skleniti pogodbo o pomožni storitvi tudi pri ponudniku, ki ni izbrani dajalec kredita, in
- opozorilo glede morebitnih posledic neizpolnjevanja obveznosti iz kreditne pogodbe za nepremičnino.

40. člen **(predhodne informacije)**

(1) Dajalec kredita ali kreditni posrednik potrošniku brezplačno pisno na papirju ali drugem trajnem nosilcu podatkov zagotovi predhodne informacije v zvezi s kreditno pogodbo za nepremičnino na

obrazcu za predhodne informacije (v nadaljnjem besedilu: obrazec ESIS) nemudoma po prejemu informacij o potrebah, finančnem položaju in željah potrošnika, ki mu jih predloži potrošnik v skladu z 42. in 43. členom tega zakona, vendar najkasneje preden postane ponudba dajalca kredita ali pogodba zavezujoča za potrošnika.

(2) Dajalec kredita ali kreditni posrednik predloži potrošniku zavezujočo ponudbo za dajalca kredita pisno na papirju ali drugem trajnem nosilcu podatkov ter potrošniku zagotovi vsaj sedem dni za razmislek o zavezujoči ponudbi od dneva prejema te ponudbe. Dajalec kredita potrošnika predhodno obvesti o navedenem roku za razmislek. Potrošnik lahko sprejme zavezujočo ponudbo in sklene kreditno pogodbo za nepremičnino pred iztekom roka za razmislek.

(3) Dajalec kredita ali kreditni posrednik, ki zagotovi potrošniku predhodne informacije na obrazcu ESIS pred predložitvijo zavezujoče ponudbe za dajalca kredita in se ponudba naknadno spremeni, k zavezujoči ponudbi ponovno priloži predhodne informacije na obrazcu ESIS, z upoštevanimi spremembami.

(4) Kadar se kreditna obrestna mera ali drugi stroški, ki veljajo za ponudbo, določijo na podlagi prodaje prednostnih obveznic ali drugih dolgoročnih instrumentov financiranja, se lahko kreditna obrestna mera ali drugi stroški razlikujejo od tistih, navedenih v ponudbi, v skladu z vrednostjo prednostnih obveznic ali drugih dolgoročnih instrumentov financiranja.

(5) Pri kreditni pogodbi za nepremičnino, ki se sklene s pomočjo sredstva za sporazumevanje na daljavo, dajalec kredita ali kreditni posrednik predloži predhodne informacije na obrazcu ESIS pred sklenitvijo kreditne pogodbe za nepremičnino.

(6) Dajalec kredita ali kreditni posrednik potrošnika obvesti, da mu lahko na njegovo zahtevo ob predložitvi zavezujoče ponudbe za dajalca kredita zagotovi izvod osnutka kreditne pogodbe za nepremičnino z informacijami iz 12. člena in sedmega odstavka 52. člena tega zakona.

(7) Dajalec kredita ali kreditni posrednik zagotovi potrošniku dodatne informacije v zvezi s kreditno pogodbo za nepremičnino v ločenem dokumentu, ki ga priloži k obrazcu ESIS.

(8) Obliko in vsebino obrazca ESIS za predhodne informacije o kreditni pogodbi za nepremičnino, podrobnejšo vsebino in obseg predhodnih informacij, dodaten pouk, opozorila in pojasnila glede vrste in načina sklepanja kreditne pogodbe za nepremičnino ter način podajanja predhodnih informacij predpiše minister, pristojen za gospodarstvo.

41. člen **(informacije o kreditnem posredniku)**

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

- firmo in sedež ali ime in naslov kreditnega posrednika;
- naziv registra, v katerega je vpisan, in kadar je primerno, številko vpisa v register ter informacijo o dostopnosti in javni objavi registra kreditnih posrednikov;
- navedbo, ali je kreditni posrednik povezan z enim ali več dajalci kreditov oziroma sodeluje z enim ali več dajalci kreditov ter navedbo o firmi in sedežu ali imenu in naslovu dajalca kredita ali več dajalcev kreditov;
- morebitno izjavo o neodvisnosti kreditnega posrednika, če posreduje zadostno število kreditnih pogodb za nepremičnino več dajalcev kreditov, ki poslujejo v Republiki Sloveniji, in za posredovanje ne prejema nobenega plačila od enega ali več dajalcev kreditov;
- navedbo, ali kreditni posrednik izvaja svetovalne storitve iz 47. člena tega zakona;
- morebitne stroške za posredovanje potrošniških kreditov za nepremičnino, ali kadar to ni mogoče, metodo, po kateri se stroški za posredovanje potrošniških kreditov za nepremičnino izračunajo;
- elektronski naslov kreditnega posrednika, na katerega lahko potrošnik naslovi morebitno pritožbo v zvezi s storitvami kreditnega posrednika v okviru notranjega pritožbenega postopka pri kreditnem posredniku, firmo in sedež ali ime in naslov enega ali več izvajalcev izvensodnega reševanja potrošniških sporov, ki jih kreditni posrednik določi kot pristojne za izvensodno reševanje sporov v skladu s 93. členom tega zakona, in navedbo o možnostih uveljavljanja drugih pravnih sredstev;

— morebiten znesek provizije, če je znan, ali druga plačila, ki jih dajalec kredita ali tretje osebe plačajo kreditnemu posredniku za njegove storitve v zvezi s kreditno pogodbo za nepremičnino. Če znesek provizije ni znan, pojasnilo, da bo znesek naknadno zagotovljen v obrazcu ESIS.

(2) Potrošnik lahko od kreditnega posrednika, ki ni povezan in ki dobi provizijo od enega ali več dajalcev kreditov, pridobi informacijo o različnih provizijah, ki mu jih plačajo dajalci kreditov, ki zagotavljajo kreditne pogodbe za nepremičnino. Kreditni posrednik potrošnika obvesti, da ima pravico zahtevati to informacijo.

(3) Če kreditni posrednik sporoči dajalcu kredita stroške za posredovanje potrošniških kreditov za nepremičnino za potrebe izračuna efektivne obrestne mere in od dajalca kredita ali tretje osebe prejme provizijo za to posredovanje, kreditni posrednik potrošniku pojasni, ali se bo provizija deloma ali v celoti izravnila s stroški posredovanja.

3.2.2. Ocena kreditne sposobnosti potrošnika

42. člen

(ocena kreditne sposobnosti)

(1) Dajalec kredita pred sklenitvijo kreditne pogodbe za nepremičnino izvede oceno kreditne sposobnosti potrošnika na podlagi potrebnih, zadostnih in sorazmernih informacij o prihodkih in izdatkih potrošnika ter drugih finančnih in ekonomskih okoliščinah potrošnika. Dajalec kredita pri tem upošteva dejavnike tveganja, ki so pomembni za oceno verjetnosti, da potrošnik izpolni obveznosti iz kreditne pogodbe za nepremičnino.

(2) Dajalec kredita pridobi informacije iz prejšnjega odstavka od potrošnika, kreditnega posrednika in iz zbirke osebnih podatkov, ki se vodijo na podlagi zakona, ki ureja bančništvo, v skladu s tretjim odstavkom 10. člena tega zakona.

(3) Vse informacije, ki jih kreditni posrednik pridobi od potrošnika v okviru postopka odobritve kredita, posreduje dajalcu kredita v nespremenjeni vsebini, da se lahko izvede ocena kreditne sposobnosti potrošnika.

(4) Dajalec kredita določi in dokumentira postopek in informacije, na katerih temelji ocena kreditne sposobnosti potrošnika. Dokumentacijo o postopku in pridobljenih informacijah dajalec kredita hrani na papirju ali drugem trajnem nosilcu podatkov ves čas trajanja kreditne pogodbe za nepremičnino in še štiri leta po izteku kreditne pogodbe za nepremičnino, in sicer v poslovnih prostorih dajalca kredita, v katerih se sklepajo kreditne pogodbe.

(5) Ocena kreditne sposobnosti potrošnika ne sme temeljiti pretežno na predpostavki, da vrednost nepremičnine presega skupni znesek kredita, ali na predpostavki, da se bo vrednost nepremičnine povišala, razen če je namen kredita izgradnja ali obnova nepremičnine.

(6) Dajalec kredita lahko sklene kreditno pogodbo za nepremičnino s potrošnikom le, če na dan sklenitve kreditne pogodbe iz ocene kreditne sposobnosti potrošnika verjetno izhaja, da bo potrošnik izpolnil obveznosti iz kreditne pogodbe za nepremičnino. Potrošnik sporoči dajalcu kredita pred sklenitvijo kreditne pogodbe za nepremičnino vsako morebitno spremembo podatkov, ki jih je predložil dajalcu kredita ali kreditnemu posredniku za namen ocene njegove kreditne sposobnosti.

(7) Od sklenjene kreditne pogodbe za nepremičnino dajalec kredita ne more odstopiti ali je spremeniti v škodo potrošnika:

- če je nepravilno izvedel oceno kreditne sposobnosti potrošnika in z njim sklenil kreditno pogodbo ali
- če potrošnik dajalcu kredita ali kreditnemu posredniku pred sklenitvijo kreditne pogodbe ni predložil popolnih informacij.

(8) Ne glede na drugo alinejo prejšnjega odstavka lahko dajalec kredita odstopi od sklenjene kreditne pogodbe ali spremeni sklenjeno kreditno pogodbo za nepremičnino s potrošnikom, če se izkaže, da je potrošnik namerno priredil posredovane informacije ali ni predložil vseh informacij dajalcu kredita ali kreditnemu posredniku v postopku odobritve kredita za nepremičnino.

(9) Če dajalec kredita nepravilno izvede oceno kreditne sposobnosti potrošnika in z njim sklene kreditno pogodbo za nepremičnino, lahko potrošnik kadar koli odstopi od te pogodbe brez plačila nadomestila iz 22. člena tega zakona, razen če se izkaže, da je potrošnik namerno priredil posredovane informacije ali ni predložil vseh informacij, zaradi česar ocena kreditne sposobnosti potrošnika ni pravilno izvedena.

43. člen **(informacije in dokazila za izvedbo ocene kreditne sposobnosti)**

(1) Dajalec kredita pred sklenitvijo kreditne pogodbe za nepremičnino podrobno določi informacije in neodvisna preverljiva dokazila, ki jih potrebuje za izvedbo ocene kreditne sposobnosti, ter rok, v katerem jih mora potrošnik predložiti. Zahteva po informacijah in dokazilih mora biti sorazmerna in vključevati samo informacije in dokazila, ki so potrebna za izvedbo pravilne ocene kreditne sposobnosti in v skladu z zakonom, ki ureja varstvo osebnih podatkov.

(2) Če so posredovane informacije in dokazila, ki jih predloži potrošnik v skladu s prejšnjim odstavkom nejasna ali nepopolna, lahko dajalec kredita pozove potrošnika k pojasnitvi ali dopolnitvi.

(3) Dajalec kredita ali kreditni posrednik potrošnika opozori na možne posledice namernega prikritja ali posredovanja nepopolnih ali prirejenih informacij v skladu z osmim odstavkom 42. člena tega zakona.

(4) Dajalec kredita ali kreditni posrednik pred sklenitvijo kreditne pogodbe za nepremičnino potrošnika opozori, da ne more opraviti ocene kreditne sposobnosti in odobriti kredita za nepremičnino, če potrošnik ne predloži informacij in dokazil v skladu s prvim odstavkom tega člena. Dajalec kredita lahko opozorilo posreduje v standardizirani obliki.

44. člen **(zbiranje in obdelava podatkov iz zbirke osebnih podatkov)**

(1) Dajalec kredita, ki opravlja storitev potrošniškega kreditiranja za nepremičnine, je vključen v sistem izmenjave informacij o boniteti strank v skladu z zakonom, ki ureja bančništvo, in za namen ocene kreditne sposobnosti potrošnika zbira in obdeluje podatke o zadolženosti potrošnika pod pogoji in na način, kot to določa zakon, ki ureja bančništvo.

(2) Med trajanjem kreditne pogodbe za nepremičnino dajalec kredita za namen spremljanja izpolnjevanja obveznosti potrošnika dostopa do podatkov iz sistema izmenjave informacij o boniteti strank le, če je potrošnik v zamudi s plačilom začetnega ali dveh zaporednih plačil iz kreditne pogodbe za nepremičnino.

(3) Podatke iz sistema izmenjave informacij o boniteti strank lahko pri dajalcu kredita za nepremičnino obdeluje oseba, ki je pri dajalcu kredita pooblaščen za obdelavo teh podatkov.

(4) Dajalec kredita s sedežem v drugi državi članici ima dostop do istih podatkov iz sistema izmenjave informacij o boniteti strank in pod enakimi pogoji kot dajalec kredita iz prvega odstavka tega člena s sedežem v Republiki Sloveniji.

(5) Dajalec kredita varuje podatke iz prvega odstavka tega člena v skladu z zakonom, ki ureja varstvo osebnih podatkov, ter zagotavlja sledljivost glede dostopa in izpisovanja podatkov iz sistema izmenjave informacij tako, da je mogoča identifikacija osebe iz tretjega odstavka tega člena, ki je dostopala oziroma izpisovala podatke iz sistema izmenjave informacij in preverjanje namena obdelave in izpisa podatkov.

3.2.3. Cenitev nepremičnine

45. člen **(cenitev nepremičnine in hramba evidenc)**

(1) Dajalec kredita pred sklenitvijo kreditne pogodbe za nepremičnino, katere terjatev je zavarovana z zastavno pravico na nepremičnini, zagotovi, da je predmetna nepremičnina ocenjena v skladu z veljavnimi mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti Odbora za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti.

(2) Cenilec vrednosti posamične nepremičnine mora biti strokovno usposobljen za ocenjevanje vrednosti nepremičnin v skladu z veljavnimi mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti in neodvisen od postopka odobritve kreditne pogodbe za nepremičnino, da se zagotovi nepristranska in objektivna cenitev nepremičnine.

(3) Dajalec kredita hrani dokazila o objektivni in nepristranski cenitvi nepremičnine na papirju ali drugem trajnem nosilcu podatkov ves čas trajanja kreditne pogodbe in še štiri leta po izteku kreditne pogodbe za nepremičnino.

(4) Dajalec kredita zagotovi potrošniku na zahtevo brezplačen izvod cenitve nepremičnine.

(5) Dajalec kredita hrani evidence o nepremičninah, na katerih so ustanovljene zastavne pravice na nepremičninah za zavarovanje terjatev kreditne pogodbe za nepremičnino, in s tem povezani politiki odobritve kreditnih pogodb za nepremičnino, še štiri leta po izteku teh kreditnih pogodb.

3.2.4. Vezava kreditne pogodbe za nepremičnino s sklenitvijo pogodbe o pomožni storitvi

46. člen (vezava kreditne pogodbe za nepremičnino)

(1) Vezava kreditne pogodbe za nepremičnino s sklenitvijo pogodbe o pomožni storitvi ni dovoljena.

(2) Ne glede na prejšnji odstavek lahko dajalec kredita od potrošnika zahteva, da za kritje škode na nepremičnini, na kateri je ustanovljena zastavna pravica za zavarovanje kreditne pogodbe, sklene zavarovalno pogodbo za zavarovanje nevarnosti požara in elementarnih nesreč z zavarovalno vsoto, ki ne presega višine zavarovalne vrednosti nepremičnine.

(3) Dajalec kredita obvesti potrošnika, da lahko zavarovalno pogodbo iz prejšnjega odstavka sklene pri ponudniku, ki ga potrošnik sam izbere, če zavarovalna pogodba krije škodo na nepremičnini za nevarnost požara in elementarnih nesreč vsaj v obsegu in višini, kot ju zahteva dajalec kredita.

(4) Sklenitve zavarovalne pogodbe iz drugega odstavka tega člena dajalec kredita od potrošnika ne sme zahtevati, če ima potrošnik že sklenjeno zavarovalno pogodbo za zavarovanje nevarnosti požara in elementarnih nesreč za isto nepremičnino, ki krije škodo na nepremičnini vsaj v obsegu in višini, kot ju zahteva dajalec kredita.

(5) Dajalec kredita lahko potrošniku ponudi sklenitev kreditne pogodbe za nepremičnino v paketu z drugimi ločenimi finančnimi produkti ali storitvami, pri čemer je kreditna pogodba za nepremičnino potrošniku na voljo posebej, a ne obvezno pod enakimi pogoji kot pri ponudbi ali sklenitvi kreditne pogodbe za nepremičnino v paketu z drugimi ločenimi finančnimi produkti ali storitvami.

(6) Ta člen se smiselno uporablja tudi v primeru, ko tretja oseba ustanovi zastavno pravico na svoji nepremičnini za potrošnikov dolg.

3.2.5. Svetovalne storitve

47. člen (izvajanje svetovalnih storitev)

Svetovalne storitve potrošnikom lahko izvaja:

- dajalec kredita, ki je kreditna institucija, ki je pridobila dovoljenje za opravljanje bančnih in finančnih storitev v skladu z zakonom, ki ureja bančništvo;
- dajalec kredita, ki je kreditna institucija s sedežem v drugi državi članici, ki preko podružnice opravlja svetovalne storitve v Republiki Slovenije in je pridobila dovoljenje za opravljanje bančnih in finančnih storitev v matični državi članici;
- dajalec kredita, ki je finančna institucija s sedežem v Republiki Sloveniji, katere izključna ali pretežna dejavnost je opravljanje storitev finančnega zakupa v skladu z zakonom, ki ureja bančništvo, in v kateri ima banka ali banka države članice najmanj 20-odstotni delež glasovalnih pravic ali najmanj 20-odstotni delež v kapitalu ali katere bilančna vsota po stanju ob koncu preteklega koledarskega leta je najmanj enaka 50.000.000 eurov ter je pridobila dovoljenje za opravljanje storitev potrošniškega kreditiranja v obliki finančnega zakupa nepremičnin v skladu s 67. členom tega zakona (v nadaljnjem besedilu: storitev finančnega zakupa nepremičnin), in

— kreditni posrednik dajalca kredita iz prve, druge in prejšnje alineje tega odstavka.

48. člen **(predhodne informacije)**

(1) Dajalec kredita ali kreditni posrednik pri sklepanju enega ali več poslov v zvezi s kreditno pogodbo za nepremičnino izrecno seznani potrošnika, ali izvaja svetovalne storitve.

(2) Dajalec kredita ali kreditni posrednik, ki izvaja svetovalne storitve, potrošnika pred začetkom izvajanja svetovalnih storitev ali, če je to primerno, pred sklenitvijo pogodbe o izvajanju svetovalnih storitev seznani pisno na papirju ali drugem trajnem nosilcu podatkov z višino morebitne pristojbine, ki jo potrošnik plača za svetovalne storitve, ali metodologijo, uporabljeno za njen izračun, če pristojbine še ni mogoče določiti, in ali bo priporočilo temeljilo na njegovem naboru kreditnih pogodb za nepremičnino, ali na širšem naboru kreditnih pogodb za nepremičnino več dajalcev kreditov za nepremičnino, ki poslujejo v Republiki Sloveniji.

(3) Informacije iz prejšnjega odstavka se lahko priložijo kot ločen dokument k predhodnim informacijam, ki jih potrošnik prejme na obrazcu ESIS.

49. člen **(priporočilo potrošniku)**

(1) Dajalec kredita ali kreditni posrednik pri izvajanju svetovalnih storitev ravna v najboljšem interesu potrošnika, ter si pridobi potrebne informacije o osebnem in finančnem položaju potrošnika, njegovih željah in ciljih, da lahko potrošniku priporoči ustrezno kreditno pogodbo za nepremičnino.

(2) Dajalec kredita ali kreditni posrednik pri izdelavi priporočila potrošniku upošteva:

- najnovejše podatke in informacije potrošnika o njegovih potrebah, finančnem položaju, osebnih okoliščinah, željah in ciljih;
- objektivno oceno izpostavljenosti tveganjem za položaj potrošnika v celotnem obdobju trajanja kreditne pogodbe za nepremičnino in
- zadostno število kreditnih pogodb za nepremičnino.

(3) Šteje se, da je zahteva iz tretje alineje prejšnjega odstavka izpolnjena, če:

- a) dajalec kreditov upošteva več kot polovico kreditnih pogodb za nepremičnino iz svojega nabora;
- b) nepovezan kreditni posrednik upošteva več kot polovico kreditnih pogodb za nepremičnino dajalcev kreditov, ki predstavljajo večino trga Republike Slovenije;
- c) povezan kreditni posrednik upošteva:
 - več kot polovico kreditnih pogodb iz nabora dajalca kredita za nepremičnino, s katerim je povezan, oziroma več kot polovico kreditnih pogodb za nepremičnino iz nabora vsakega od dajalcev kreditov za nepremičnino, če je povezan z več dajalci kreditov ali
 - več kot polovico kreditnih pogodb za nepremičnino iz nabora skupine dajalcev kreditov za nepremičnino, s katerimi je povezan, oziroma več kot polovico kreditnih pogodb za nepremičnino iz nabora vsake od skupin dajalcev kreditov, če je povezan z več skupinami dajalcev kreditov.

(4) Dajalec kredita ali kreditni posrednik da potrošniku pisno na papirju ali drugem trajnem nosilcu podatkov priporočilo o eni ali več kreditnih pogodbah za nepremičnino ali opozorilo, da nobena od kreditnih pogodb za nepremičnino glede na podatke o potrebah, finančnem položaju ali osebnih okoliščinah potrošnika iz drugega odstavka tega člena zanj ni primerna.

(5) Priporočilo in dokumentacijo, ki je podlaga za izdelavo priporočila, hrani dajalec kredita ali kreditni posrednik še štiri leta od dneva, ko je potrošniku dal priporočilo.

50. člen **(uporaba izrazov »neodvisno svetovanje« in »neodvisni svetovalec«)**

Dajalec kredita ali kreditni posrednik, ki izvaja svetovalne storitve, lahko uporablja izraza »neodvisno svetovanje« in »neodvisni svetovalec« ali izraze, ki imajo enak ali zelo podoben pomen, če:

- upošteva več kot polovico kreditnih pogodb za nepremičnino dajalcev kreditov, ki predstavljajo večino trga Republike Slovenije in

- ne prejema provizije za izvajanje svetovalnih storitev ali drugih plačil od enega ali več dajalcev kreditov.

3. 3. Obveznosti in pravice v zvezi s kreditno pogodbo za nepremičnino

51. člen

(obvezna vsebina in oblika kreditne pogodbe za nepremičnino)

(1) Kreditna pogodba za nepremičnino, katere terjatev je zavarovana z zastavno pravico na nepremičnini, mora biti sklenjena v obliki notarskega zapisa. Pri sklenitvi notarskega zapisa mora biti osebno navzoč lastnik nepremičnine, na kateri se ustanavlja zastavna pravica na nepremičnini, če je lastnik nepremičnine potrošnik. Notar mora lastnika nepremičnine poučiti o pravnih posledicah kreditne pogodbe za nepremičnino in njenega zavarovanja ter pravnih posledicah neplačila. Lastnik nepremičnine mora na notarskem zapisu s podpisom potrditi, da je prejel notarjev pouk v skladu s tem odstavkom.

(2) Določbe prejšnjega odstavka se uporabljajo tudi v primeru, kadar potrošnik ustanovi zastavno pravico na svoji nepremičnini za zavarovanje tujega dolga.

52. člen

(kredit za nepremičnino v tuji valuti)

(1) Pri kreditni pogodbi za nepremičnino, pri kateri je kredit obračunan v tuji valuti, ima potrošnik pravico do pretvorbe kredita iz tuje valute v domačo, kadar vrednost skupnega zneska kredita, ki ga še mora plačati potrošnik, ali vrednost rednih plačil odstopa za več kot 10% od vrednosti, ki bi veljala, če bi se uporabljal menjalni tečaj med tujo in domačo valuto, ki je bil dogovorjen ob sklenitvi kreditne pogodbe za nepremičnino.

(2) Domača valuta je valuta:

- v kateri potrošnik prejema dohodek ali ima sredstva, iz katerih se bo odplačeval kredit, in je navedena v zadnji oceni kreditne sposobnosti potrošnika, ki se nanaša na kreditno pogodbo za nepremičnino, ali
- države članice, v kateri je potrošnik imel stalno prebivališče ob sklenitvi kreditne pogodbe za nepremičnino ali ima trenutno stalno prebivališče.

(3) Dajalec kredita in potrošnik se lahko v kreditni pogodbi za nepremičnino dogovorita, da se za pretvorbo kredita iz tuje valute v domačo uporabi domača valuta iz prve ali druge alineje prejšnjega odstavka ali se uporabita obe domači valuti iz prejšnjega odstavka.

(4) Pri pretvorbi kredita iz tuje valute v domačo se kot menjalni tečaj uporablja referenčni tečaj Evropske centralne banke, ki ga dnevno povzema in objavlja Banka Slovenije in velja na dan vloženega zahtevka potrošnika za pretvorbo kredita iz tuje valute v domačo ali najkasneje na 14. dan po vloženem zahtevku potrošnika, če je v kreditni pogodbi za nepremičnino dogovorjeno drugače.

(5) Dajalec kredita začne redno opozarjati potrošnika, ki ima kredit obračunan v tuji valuti, kadar zaradi spremembe menjalnega tečaja vrednost skupnega zneska kredita, ki ga mora potrošnik še plačati, ali vrednost rednih plačil odstopa za več kot 10% od vrednosti, ki bi veljala, če bi se uporabljal menjalni tečaj med tujo valuto in domačo, ki je bil dogovorjen ob sklenitvi kreditne pogodbe za nepremičnino.

(6) Dajalec kredita pošilja potrošniku opozorila iz prejšnjega odstavka brezplačno pisno na papirju ali drugem trajnem nosilcu podatkov o zvišanju skupnega zneska kredita, ki ga mora potrošnik še plačati, pravici potrošnika do pretvorbe kredita iz tuje valute v domačo in pogojih za takšno pretvorbo ter pojasni morebitne druge mehanizme omejitve tveganj, ki jim je izpostavljen potrošnik zaradi spremembe menjalnega tečaja.

(7) Kreditna pogodba za nepremičnino, pri kateri je kredit obračunan v tuji valuti, mora vsebovati tudi informacije o pravici potrošnika do pretvorbe kredita iz tuje valute v domačo in o morebitnih drugih mehanizmi omejevanja tveganj zaradi sprememb menjalnega tečaja v skladu s tem členom, ki jim je izpostavljen potrošnik v okviru kreditne pogodbe.

53. člen
(sprememba kreditne obrestne mere)

Če je sprememba kreditne obrestne mere določena z avkcijo na kapitalskih trgih in dajalec kredita potrošnika ne more obvestiti o spremembi kreditne obrestne mere pred začetkom veljavnosti spremembe, dajalec kredita brezplačno in pravočasno pred začetkom avkcije, pisno na papirju ali drugem trajnem nosilcu podatkov, obvesti potrošnika o predvidenem avkcijskem postopku in o učinku avkcije na kreditno obrestno mero.

3.4. Odstop od kreditne pogodbe za nepremičnino

54. člen
(zamuda s plačilom)

(1) Dajalec kredita lahko z enostransko izjavo odstopi od kreditne pogodbe za nepremičnino ali zahteva plačilo preostalih plačil pred njihovo zapadlostjo, če je potrošnik pri kreditni pogodbi za nepremičnino v zamudi z dvema zaporednima plačiloma in z minimalno vrednostjo 3 % preostalega zneska kredita.

(2) Dajalec kredita določi politiko ravnanja za primer, ko potrošnik zamuja s plačili zapadlih obveznosti iz kreditne pogodbe za nepremičnino, ki jo objavi na svoji spletni strani in v svojih poslovnih prostorih.

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

(4) Dajalec kredita v okviru politike ravnanja iz drugega odstavka tega člena ob upoštevanju posameznih okoliščin kreditne pogodbe za nepremičnino in potrošnika sprejme ukrepe za lažje odplačevanje zapadlih obveznosti potrošnika.

3.5. Predčasno odplačilo

55. člen
(predčasno odplačilo)

(1) Dajalec kredita takoj po prejemu zahtevka potrošnika za predčasno odplačilo obveznosti iz kreditne pogodbe za nepremičnino potrošniku brezplačno pisno na papirju ali drugem trajnem nosilcu podatkov zagotovi poleg informacij iz prvega odstavka 22. člena tega zakona tudi informacijo o višini skupnega zneska kredita, ki ga mora potrošnik še plačati, in o višini morebitnega nadomestila, do katerega je dajalec kredita upravičen.

(2) V informacijah iz prejšnjega odstavka dajalec kredita navede način določitve višine morebitnega nadomestila in vse predpostavke, uporabljene za izračun nadomestila v skladu z 22. členom tega zakona.

3.6. Efektivna obrestna mera pri kreditni pogodbi za nepremičnino

56. člen
(način izračuna)

Dajalec kredita pri izračunu efektivne obrestne mere za kreditno pogodbo za nepremičnino poleg predpostavk iz 24. člena in tretjega odstavka 25. člena tega zakona upošteva še naslednje dodatne predpostavke:

1. če v kreditni pogodbi za nepremičnino še ni dogovorjen skupni znesek kredita, se šteje, da znaša 170.000 eurov.
2. pri premostitvenem kreditu se šteje, da je skupni znesek kredita črpan v celoti in za celotno obdobje trajanja kreditne pogodbe. Če obdobje trajanja kreditne pogodbe ni znano, se šteje, da je kreditna pogodba sklenjena za 12 mesecev;

3. pri odprti kreditni pogodbi za nepremičnino, razen pri kreditni pogodbi z dovoljeno možnostjo prekoračitve stanja na plačilnem računu in pri premostitvenem kreditu, se pri kreditni pogodbi, katere namen je pridobitev ali ohranitev pravic na nepremičnini šteje, da se kredit zagotovi za obdobje 20 let, ki se šteje od dneva začetka črpanja kredita, z zadnjim plačilom kredita pa se poravnajo saldo glavnice, obresti in morebitni drugi stroški. Šteje se, da potrošnik odplača glavnico z enakimi mesečnimi plačili z začetkom en mesec po dnevu prvega črpanja. Če potrošnik odplača glavnico v celoti z enkratnim plačilom znotraj posameznega plačilnega roka, se šteje, da so naslednja črpanja in plačila celotne glavnice opravljena v obdobju enega leta. Obresti in drugi stroški se določijo glede na navedena črpanja in plačila glavnice in kakor je določeno v kreditni pogodbi za nepremičnino;
4. pri pogojni obveznosti ali jamstvu se šteje, da je skupni znesek kredita črpan v celoti v enkratnem znesku na zgodnejšega od naslednjih dnevov:
 - najpoznejši možni dan črpanja kredita, dovoljen v skladu s kreditno pogodbo za nepremičnino, ko nastopi izpolnitev pogoje obveznosti ali jamstva,
 - pri obnovljivi kreditni pogodbi za nepremičnino ob izteku začetnega obdobja pred obnovitvijo kreditne pogodbe;
5. pri kreditni pogodbi za nepremičnino s soudeležbo pri naložbi se šteje:
 - da se plačila potrošnika opravijo na zadnji dan ali dneve, dovoljene po kreditni pogodbi za nepremičnino;
 - da so odstotna zvišanja vrednosti nepremičnine, s katero se zavaruje kreditna pogodba s soudeležbo pri naložbi, in katera koli druga v pogodbi določena odstotna sprememba indeksa inflacije enaka trenutni ciljni stopnji inflacije Evropske centralne banke ali stopnji inflacije v državi članici, v kateri se nahaja nepremičnina, če je ta višja od ciljne stopnje Evropske centralne banke v času sklenitve kreditne pogodbe, ali 0 %, če so ti odstotki negativni;
6. pri kreditni pogodbi za nepremičnino, pri kateri ne gre za kreditno pogodbo z dovoljeno možnostjo prekoračitve stanja na plačilnem računu, premostitveni kredit, kreditno pogodbo za nepremičnino s soudeležbo pri naložbi, pogoje obveznosti ali jamstva ter odprto kreditno pogodbo za nepremičnino, navedene v predpostavkah 8. točke tretjega odstavka 25. člena tega zakona ter 3., 4., 5. in 7. točke tega odstavka, velja naslednje:
 - če ni mogoče ugotoviti dneva ali zneska plačila, ki ga mora opraviti potrošnik, se šteje, da se plačilo opravi na prvi dan in na najnižji znesek, ki ju določa kreditna pogodba za nepremičnino;
 - če ni mogoče ugotoviti časovnega presledka med dnevom prvega črpanja kredita in dnevom prvega plačila kredita, ki ga mora opraviti potrošnik, se šteje, da je to najkrajši časovni presledek;
7. kadar dneva ali zneska plačila, ki ga mora opraviti potrošnik, ni mogoče ugotoviti na podlagi kreditne pogodbe za nepremičnino ali predpostavk 8. točke tretjega odstavka 25. člena tega zakona ter 2., 3., 4., 5. in 6. točke tega odstavka, se šteje, da se plačilo opravi v skladu z roki in pogoji, ki jih določi dajalec kredita. Kadar so ti neznani, se šteje:
 - da se plačila obresti plačajo skupaj s plačili glavnice;
 - da se stroški, ki niso obresti in so v obliki enkratnega plačila, plačajo na dan sklenitve kreditne pogodbe za nepremičnino;
 - da se stroški, ki niso obresti in so v obliki večkratnih plačil, plačujejo v rednih časovnih presledkih z začetkom na dan prvega plačila glavnice. Če pa znesek teh plačil ni znan, se šteje, da so zneski enaki;
 - da se saldo glavnice, obresti in morebitni drugi stroški poravnajo s končnim plačilom kredita.

57. člen **(zagotovitev izračuna dodatne efektivne obrestne mere)**

- (1) Pri kreditni pogodbi za nepremičnino z dogovorjeno fiksno kreditno obrestno mero v začetnem obdobju, ki traja najmanj pet let in ob izteku katerega se dogovori nova fiksna kreditna obrestna mera za naslednje obdobje, se zaradi ponazoritve potrošniku zagotovi izračun dodatne efektivne obrestne mere, ki vključuje samo začetno obdobje fiksne kreditne obrestne mere in temelji na predpostavki, da se preostanek glavnice odplača ob izteku obdobja fiksne kreditne obrestne mere.
- (2) Pri kreditni pogodbi za nepremičnino z dogovorjeno spremenljivo kreditno obrestno mero se potrošnika obvesti o možnih posledicah sprememb kreditne obrestne mere na zneske plačil kredita, ki jih mora plačati potrošnik, in na efektivno obrestno mero. V ta namen se potrošniku zagotovi izračun dodatne efektivne obrestne mere, ki ponazarja možna tveganja, povezana z znatnim povišanjem kreditne obrestne mere. Če kreditna obrestna mera ni omejena, se obvestilu doda opozorilo, da se skupni stroški kredita za potrošnika, ponazorjeni z efektivno obrestno mero, lahko spremenijo.

(3) Izračun dodatne efektivne obrestne mere iz prvega in prejšnjega odstavka tega člena se potrošniku zagotovi vsaj na obrazcu ESIS.

3. 7. Opravljanje storitev potrošniškega kreditiranja za nepremičnine

58. člen (dajalec kredita)

(1) Dajalec kredita za nepremičnino je lahko:

- kreditna institucija, ki je pridobila dovoljenje za opravljanje bančnih in finančnih storitev v skladu z zakonom, ki ureja bančništvo;
- kreditna institucija s sedežem v drugi državi članici, ki preko podružnice opravlja storitev potrošniškega kreditiranja za nepremičnine v Republiki Sloveniji in je pridobila dovoljenje za opravljanje bančnih in finančnih storitev v matični državi članici;
- fizična ali pravna oseba iz 3. ali 5. točke drugega odstavka 30. člena tega zakona;
- finančna institucija, katere izključna ali pretežna dejavnost je opravljanje storitev finančnega zakupa v skladu z zakonom, ki ureja bančništvo, in v kateri ima banka ali banka države članice najmanj 20-odstotni delež glasovalnih pravic ali najmanj 20-odstotni delež v kapitalu ali katere bilančna vsota po stanju ob koncu preteklega koledarskega leta je najmanj enaka 50.000.000 eurov in je pridobila dovoljenje za opravljanje storitev finančnega zakupa nepremičnin v skladu s 67. členom tega zakona.

(2) Oseba iz četrte alineje prejšnjega odstavka lahko na podlagi dovoljenja za opravljanje storitev finančnega zakupa nepremičnin iz 67. člena tega zakona, opravlja te storitve le na območju Republike Slovenije.

59. člen (obveznosti dajalca kredita)

(1) Dajalec kredita pri oblikovanju, ponujanju ali odobritvi kreditov za nepremičnino, pri izvajanju svetovalnih storitev glede enega ali več poslov v zvezi s kreditno pogodbo za nepremičnino, pomožnih storitev, kadar sklepanje kreditne pogodbe za nepremičnino vključuje pomožne storitve, ali pri izvajanju kreditne pogodbe za nepremičnino deluje v skladu z dobro poslovno prakso in načeli preglednosti, strokovnosti, poštenosti, profesionalne skrbnosti in odgovornega kreditiranja.

(2) Dajalec kredita pri opravljanju poslov iz prejšnjega odstavka upošteva pravice in interese potrošnika, informacije o potrošnikovem finančnem in ekonomskem položaju, morebitne posebne zahteve, ki jih izrazi potrošnik, ter tveganja glede potrošnikovega finančnega in ekonomskega položaja med trajanjem kreditne pogodbe za nepremičnino.

60. člen (politika prejemkov osebja dajalca kredita)

(1) Dajalec kredita pri določanju in izvajanju politike prejemkov osebja upošteva, da struktura prejemkov ne ovira osebja, da deluje na način iz prejšnjega člena.

(2) Dajalec kredita upošteva obveznosti iz prejšnjega člena tudi pri določanju morebitne provizije ali drugih finančnih spodbud, ki jih plača kreditnemu posredniku.

(3) Dajalec kredita pri določanju in izvajanju politike prejemkov osebja, ki izvaja svetovalne storitve, dodatno upošteva, da struktura prejemkov ne vpliva na osebje na način, da ne bi ravnalo v najboljšem interesu potrošnika, še zlasti, da ni vezana na prodajne cilje.

(4) Dajalec kredita pri določanju in izvajanju politike prejemkov osebja, ki je pristojno za oceno kreditne sposobnosti potrošnika, upošteva tudi naslednja načela:

- politika prejemkov osebja mora biti skladna s preudarnim in učinkovitim upravljanjem tveganj in tako upravljanje tveganj tudi spodbujati, pri čemer ne spodbuja izpostavljanja tveganjem, ki presegajo raven sprejemljivega tveganja za dajalca kredita, in
- politika prejemkov osebja mora biti skladna s poslovno strategijo, cilji, vrednotami in dolgoročnimi interesi dajalca kredita ter vključevati ukrepe za preprečevanje nasprotja interesov, zlasti z zagotavljanjem, da prejemki niso vezani na število ali razmerje odobrenih vlog za pridobitev kredita za nepremičnino.

(5) Dajalec kredita upošteva načela iz prejšnjega odstavka na način in v obsegu, ki ustreza njegovi velikosti, notranji organiziranosti ter naravi, obsegu in zapletenosti dejavnosti, ki jih opravlja.

61. člen

(znanje in usposobljenost osebja dajalca kredita)

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

- vrste kreditnih pogodb za nepremičnino in pomožnih storitev, ki se običajno ponujajo na trgu Republike Slovenije;
- potrošniška zakonodaja;
- varstvo osebnih podatkov;
- postopek nakupa nepremičnine;
- cenitev nepremičnine;
- delovanje zemljiške knjige;
- nepremičninski in kreditni trg v Republiki Sloveniji;
- postopek ocene kreditne sposobnosti potrošnika;
- poslovna etika;
- osnove osebnih financ.

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

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

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

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

3.8. Posredovanje potrošniških kreditov za nepremičnino

62. člen

(obveznosti kreditnega posrednika)

(1) Posredovanje potrošniških kreditov za nepremičnino lahko opravlja kreditni posrednik dajalca kredita iz prvega odstavka 58. člena tega zakona.

(2) Kreditni posrednik pri opravljanju storitev posredovanja potrošniških kreditov za nepremičnino deluje v skladu z dobro poslovno prakso in načeli preglednosti, strokovnosti, poštenosti, profesionalne skrbnosti in odgovornega kreditiranja ter pri tem upošteva pravice in interese potrošnika, informacije o potrošnikovem finančnem in ekonomskem položaju, morebitne posebne zahteve, ki jih izrazi potrošnik, ter tveganja glede potrošnikovega finančnega in ekonomskega položaja med trajanjem kreditne pogodbe za nepremičnino.

(3) Kreditni posrednik pri določanju in izvajanju politike prejemkov osebja zagotavlja, da je struktura prejemkov osebja v skladu s prvim in tretjim odstavkom 60. člena tega zakona.

(4) Kreditni posrednik pri opravljanju storitev posredovanja potrošniških kreditov za nepremičnino zagotavlja ustrezno raven znanja in usposobljenosti osebja in posloводства v skladu z 61. členom tega zakona.

(5) Posloводство kreditnega posrednika je v kraju, ki je kot sedež družbe ali podjetja vpisan v sodni register, ali v kraju, kjer se v glavnem vodijo njegovi posli, če posloводство ni v kraju, ki je kot sedež družbe ali podjetja vpisan v sodni register.

(6) Določbe tega člena se uporabljajo tudi za podružnico kreditnega posrednika, ki v Republiki Sloveniji opravlja storitve posredovanja potrošniškega kreditiranja za nepremičnine.

63. člen **(izdaja in podaljšanje dovoljenja kreditnemu posredniku)**

(1) Kreditni posrednik pred začetkom posredovanja potrošniških kreditov za nepremičnino ali izvajanjem svetovalnih storitev v zvezi s temi krediti pridobi dovoljenje za opravljanje teh storitev.

(2) Banka Slovenije izda ali podaljša dovoljenje za posredovanje potrošniških kreditov za nepremičnino ali izvajanje svetovalnih storitev v zvezi s temi krediti na zahtevo kreditnega posrednika oziroma vložnika, če:

- ima kreditni posrednik oziroma vložnik sklenjeno pogodbo o posredovanju potrošniških kreditov za nepremičnino z dajalcem kredita, ki je pridobil dovoljenje Banke Slovenije za opravljanje bančnih in finančnih storitev v skladu z zakonom, ki ureja bančništvo, ali je pridobil dovoljenje Banke Slovenije za opravljanje storitev finančnega zakupa nepremičnin v skladu s tem zakonom;
- kreditni posrednik oziroma vložnik izpolnjuje pogoje glede ustreznega znanja in usposobljenosti osebja in posloводства v skladu s prejšnjim členom;
- kreditni posrednik oziroma vložnik izpolnjuje prostorske, organizacijske, tehnične, in druge pogoje za posredovanje potrošniških kreditov za nepremičnino;
- kreditni posrednik oziroma vložnik za izvensodno reševanje sporov s potrošniki določi izvajalca izvensodnega reševanja potrošniških sporov v skladu s 93. členom tega zakona;
- ima kreditni posrednik oziroma vložnik sklenjeno zavarovalno pogodbo za poklicno odgovornost, ki zajema ozemlja, na katerih posreduje potrošniške kredite za 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 (UL L št. 305 z dne 24. 10. 2014, str. 1);
- kreditni posrednik oziroma vložnik, član posloводства in prokurist kreditnega posrednika oziroma vložnika ni bil pravnomočno obsojen zaradi kaznivega dejanja zoper gospodarstvo, zoper pravni promet ali zoper premoženje in ni vpisan v kazensko evidenco ministrstva, pristojnega za pravosodje;
- nad premoženjem kreditnega posrednika oziroma vložnika, člana posloводства in prokurista kreditnega posrednika oziroma vložnika ni bil začel postopek osebne stečaja;
- zoper kreditnega posrednika oziroma vložnika, člana posloводства ali prokurista dajalca kredita oziroma vložnika ni bila vložena pravnomočna obtožnica zaradi kaznivega dejanja zoper gospodarstvo, zoper pravni promet ali zoper premoženje, ki se preganja po uradni dolžnosti in za katero se lahko izreče kazen zapora eno leto ali več;
- kreditni posrednik oziroma vložnik, član posloводства in prokurist kreditnega posrednika oziroma vložnika ni bil kaznovan v skladu s 94. členom tega zakona;
- posredovanje potrošniških kreditov za nepremičnino ni v nasprotju z drugimi predpisi.

(3) Ne glede na prejšnji odstavek se kreditnemu posredniku oziroma vložniku ne izda dovoljenje, če mu je bilo v skladu s 66. členom ali trinajstim odstavkom 84. člena tega zakona odvzeto ali če ni plačal globe ali stroškov postopka za prekršek, storjen po 95. ali 96. členu tega zakona, pri čemer ta omejitev traja do plačila globe in stroškov postopka oziroma do ustitve prisilne izterjave, vendar najdlje tri leta od pravnomočnosti odločbe, s katero je bila izrečena globa za prekršek oziroma odmerjeni stroški postopka.

(4) Banka Slovenije izda dovoljenje za posredovanje potrošniških kreditov za nepremičnino ali izvajanje svetovalnih storitev v zvezi s temi krediti za tri leta z možnostjo podaljšanja. Dovoljenje se podaljša za nadaljnja tri leta, če kreditni posrednik izpolnjuje pogoje iz drugega in tretjega odstavka tega člena in dva meseca pred potekom treh let od pridobitve oziroma od zadnjega podaljšanja dovoljenja Banki Slovenije ponovno predloži vsa dokazila o izpolnjevanju zahtevanih pogojev, sicer mu dovoljenje preneha veljati.

(5) Dovoljenja za posredovanje potrošniških kreditov za nepremičnino ali izvajanje svetovalnih storitev v zvezi s temi krediti ne potrebuje kreditna institucija, ki je pridobila dovoljenje za opravljanje bančnih in finančnih storitev v skladu z zakonom, ki ureja bančništvo ali kreditna institucija s sedežem v drugi državi članici, ki preko podružnice posreduje potrošniške kredite za nepremičnino ali izvaja svetovalne storitve v zvezi s temi krediti v Republiki Sloveniji in je pridobila dovoljenje za opravljanje bančnih in finančnih storitev v matični državi članici ter finančna institucija iz četrte alineje prvega odstavka 58. člena tega zakona, ki je pridobila dovoljenje za opravljanje storitev finančnega zakupa nepremičnin ali izvajanje svetovalnih storitev v zvezi s temi krediti v skladu s 67. členom tega zakona.

(6) Prostorske, organizacijske, tehnične in druge pogoje, ki jih mora izpolnjevati kreditni posrednik, ter dokumentacijo in podatke, ki jih mora kreditni posrednik oziroma vložnik predložiti k vlogi za izdajo ali podaljšanje dovoljenja, podrobneje s sklepom predpiše Banka Slovenije.

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

(1) Banka Slovenije vodi register kreditnih posrednikov, ki jim je bilo izdano ali podaljšano dovoljenje v skladu s 63. členom tega zakona.

(2) V register kreditnih posrednikov se vpiše kreditnega posrednika z dnem, ko je odločba o izdaji ali podaljšanju dovoljenja za posredovanje potrošniških kreditov za nepremičnino ali izvajanje svetovalnih storitev v zvezi s temi krediti dokončna.

(3) V register kreditnih posrednikov se vpišejo podatki o:

- firmi in sedežu ali imenu in naslovu kreditnega posrednika,
- matični in davčni številki kreditnega posrednika,
- šifri glavne dejavnosti kreditnega posrednika,
- navedbi oseb kreditnega posrednika, pooblaščenih za zastopanje,
- državah članicah, v katerih kreditni posrednik neposredno ali prek podružnice posreduje potrošniške kredite za nepremičnino ali izvaja svetovalne storitve v zvezi s temi krediti,
- tem, ali je kreditni posrednik povezan z enim ali več dajalci kreditov in v primeru, da je povezan, da dajalec kredita v celoti in brezpogojno prevzema odgovornost za dejavnosti kreditnega posrednika,
- dajalcih kreditov, za katere posreduje,
- datumu začetka in prenehanja veljavnosti dovoljenja za posredovanje potrošniških kreditov za nepremičnino ali izvajanje svetovalnih storitev v zvezi s temi krediti in
- datumu izbrisa kreditnega posrednika iz registra.

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

(5) Kreditni posrednik Banki Slovenije posreduje vsako spremembo podatkov iz tretjega odstavka tega člena v roku 15 dni od nastanka spremembe.

(6) Banka Slovenije vzpostavi informacijsko točko, ki omogoča hiter in enostaven javni dostop do informacij iz registra kreditnih posrednikov, ki so v elektronski obliki in se stalno posodablja. Informacijska točka zagotavlja identifikacijske podatke o pristojnih organih iz vseh držav članic v zvezi s kreditno pogodbo za nepremičnino in o pogojih, ki jih mora kreditni posrednik izpolnjevati za posredovanje potrošniških kreditov ali izvajanje svetovalnih storitev v zvezi s temi storitvami v Republiki Sloveniji.

65. člen **(prenehanje veljavnosti dovoljenja kreditnemu posredniku)**

(1) Dovoljenje za posredovanje potrošniških kreditov za nepremičnino ali izvajanje svetovalnih storitev v zvezi s temi krediti preneha veljati, če:

- kreditni posrednik poda izjavo o prenehanju posredovanja potrošniških kreditov za nepremičnino ali izvajanja svetovalnih storitev v zvezi s temi krediti ali
- je bilo kreditnemu posredniku dovoljenje za posredovanje potrošniških kreditov za nepremičnino ali izvajanje svetovalnih storitev v zvezi s temi krediti odvzeto.

(2) Banka Slovenije izda odločbo o prenehanju veljavnosti dovoljenja za posredovanje potrošniških kreditov za nepremičnino ali izvajanje svetovalnih storitev v zvezi s temi krediti, če nastopi razlog iz prejšnjega odstavka, in najpozneje v roku 14 dni od izdaje odločbe obvesti pristojne organe držav članic gostiteljic, kjer kreditni posrednik opravlja storitev posredovanja potrošniških kreditov za nepremičnino ali izvaja svetovalne storitve v zvezi s temi krediti, o izdaji odločbe o prenehanju veljavnosti dovoljenja.

(3) Banka Slovenije lahko izda odločbo o prenehanju veljavnosti dovoljenja za posredovanje potrošniških kreditov za nepremičnino tudi, če kreditni posrednik v zadnjih šestih mesecih ni posredoval potrošniških kreditov za nepremičnino ali ni izvajal svetovalnih storitev v zvezi s temi krediti.

(4) Banka Slovenije izbriše kreditnega posrednika iz registra kreditnih posrednikov z dnem, ko je odločba o prenehanju veljavnosti dovoljenja za posredovanje potrošniških kreditov za nepremičnino ali izvajanje svetovalnih storitev v zvezi s temi krediti dokončna.

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

Banka Slovenije kreditnemu posredniku odvzame dovoljenje, če:

- je kreditni posrednik pridobil dovoljenje na podlagi lažnih ali zavajajočih izjav ali na drug nedovoljen način ali
- kreditni posrednik ne izpolnjuje več pogojev iz druge alineje ter pete do devete alineje drugega odstavka 63. člena tega zakona.

3.9. Potrošniško kreditiranje v obliki finančnega zakupa nepremičnin

67. člen **(izdaja in podaljšanje dovoljenja dajalcu kredita)**

(1) Dajalec kredita iz četrte alineje prvega odstavka 58. člena tega zakona pred začetkom opravljanja storitev finančnega zakupa nepremičnin ali izvajanja svetovalnih storitev v zvezi s temi krediti pridobi dovoljenje za opravljanje teh storitev.

(2) Banka Slovenije izda ali podaljša dovoljenje za opravljanje storitev finančnega zakupa nepremičnin ali izvajanje svetovalnih storitev v zvezi s temi krediti na zahtevo dajalca kredita oziroma vložnika, če:

- dajalec kredita oziroma vložnik izpolnjuje pogoje glede znanja in usposobljenosti osebja v skladu z 61. členom tega zakona;
- dajalec kredita oziroma vložnik izpolnjuje prostorske, organizacijske, tehnične, in druge pogoje za opravljanje storitev finančnega zakupa nepremičnin ali izvajanje svetovalnih storitev v zvezi s temi krediti;
- dajalec kredita oziroma vložnik izpolnjuje pogoje glede pregledne in stabilne lastniške strukture;
- dajalec kredita oziroma vložnik predloži osnutek kreditne pogodbe, ki je v skladu s tem zakonom, za vsako vrsto kredita, ki ga ponuja;
- dajalec kredita oziroma vložnik za izvensodno reševanje sporov s potrošniki določi izvajalca izvensodnega reševanja potrošniških sporov v skladu s 93. členom tega zakona;
- dajalec kredita oziroma vložnik, član posloводства in prokurist dajalca kredita oziroma vložnika ter odgovorna oseba iz četrtega odstavka tega člena ni bila pravnomočno obsojena zaradi kaznivega dejanja zoper gospodarstvo, zoper pravni promet ali zoper premoženje in ni vpisana v kazensko evidenco ministrstva, pristojnega za pravosodje;
- nad premoženjem dajalca kredita oziroma vložnika, člana posloводства in prokurista dajalca kredita oziroma vložnika ter nad premoženjem odgovorne osebe iz četrtega odstavka tega člena ni bil začet postopek osebne stečaja;
- zoper dajalca kredita oziroma vložnika, člana posloводства in prokurista dajalca kredita oziroma vložnika ter odgovorno osebo iz četrtega odstavka tega člena ni bila vložena pravnomočna

obtožnica zaradi kaznivega dejanja zoper gospodarstvo, zoper pravni promet ali zoper premoženje, ki se preganja po uradni dolžnosti in za katero se lahko izreče kazen zapora eno leto ali več;

- dajalec kredita oziroma vložnik, član posloводства in prokurist dajalca kredita oziroma vložnika ter odgovorna oseba iz četrtega odstavka tega člena ni bila kaznovana v skladu s 94. členom tega zakona;
- opravljanje storitev finančnega zakupa nepremičnin ni v nasprotju z drugimi predpisi.

(3) Ne glede na prejšnji odstavek se dajalcu kredita oziroma vložniku ne izda dovoljenje za opravljanje storitev finančnega zakupa nepremičnin ali izvajanje svetovalnih storitev v zvezi s temi krediti, če mu je bilo v skladu z 72. členom ali enajstim odstavkom 84. člena tega zakona odvzeto ali če ni plačal globe ali stroškov postopka za prekršek storjen po 95. in 96. členu tega zakona, pri čemer ta omejitev traja do plačila globe in stroškov postopka oziroma do ustavitve prisilne izterjave, vendar najdlje tri leta od pravnomočnosti odločbe, s katero je bila izrečena globa za prekršek oziroma odmerjeni stroški postopka.

(4) V vlogi za pridobitev ali podaljšanje dovoljenja za opravljanje storitev finančnega zakupa nepremičnin ali izvajanje svetovalnih storitev v zvezi s temi krediti mora dajalec kredita oziroma vlagatelj določiti osebo, odgovorno za vodenje in pravilnost poslovnega procesa potrošniškega kreditiranja v obliki finančnega zakupa nepremičnin.

(5) Banka Slovenije izda dovoljenje za opravljanje storitev finančnega zakupa nepremičnin ali izvajanje svetovalnih storitev v zvezi s temi krediti za tri leta z možnostjo podaljšanja. Dovoljenje se podaljša za nadaljnja tri leta, če dajalec kredita izpolnjuje pogoje iz drugega in tretjega odstavka tega člena in dva meseca pred potekom treh let od pridobitve oziroma od zadnjega podaljšanja dovoljenja Banki Slovenije ponovno predloži vsa dokazila o izpolnjevanju zahtevanih pogojev, sicer mu dovoljenje preneha veljati.

(6) Prostorske, organizacijske in tehnične pogoje, pogoje glede pregledne in stabilne lastniške strukture ter druge pogoje, ki jih mora izpolnjevati dajalec kredita, ter dokumentacijo in podatke, ki jih mora dajalec kredita oziroma vložnik predložiti k vlogi za izdajo ali podaljšanje dovoljenja za opravljanje storitev finančnega zakupa nepremičnin ali izvajanje svetovalnih storitev v zvezi s temi krediti, podrobneje s sklepom predpiše Banka Slovenije.

(7) Dovoljenja za opravljanje storitev finančnega zakupa nepremičnin ali izvajanje svetovalnih storitev v zvezi s temi krediti ne potrebuje dajalec kredita, ki je pridobil dovoljenje za opravljanje bančnih in finančnih storitev v skladu z zakonom, ki ureja bančništvo, in dajalec kredita, ki je kreditna institucija s sedežem v drugi državi članici, ki preko podružnice opravlja storitev finančnega zakupa nepremičnin v Republiki Sloveniji in je pridobil dovoljenje za opravljanje bančnih in finančnih storitev v matični državi članici.

68. člen

(izdaja nalepke)

(1) Banka Slovenije dajalcu kredita iz četrte alineje prvega odstavka 58. člena tega zakona, ki je pridobil dovoljenje za opravljanje storitev finančnega zakupa nepremičnin ali izvajanje svetovalnih storitev v zvezi s temi krediti v skladu s prejšnjim členom, izda nalepko, ki izkazuje pridobitev dovoljenja. Banka Slovenije izda toliko nalepk, kot je v zahtevi navedenih poslovnih enot, ki izpolnjujejo pogoje iz drugega odstavka prejšnjega člena, in kjer se bodo opravljale storitve finančnega zakupa nepremičnin.

(2) Obliko in vsebino nalepke, pravila ravnanja z nalepko, pravila glede pridobitve novih ali dodatnih nalepk in vračila pridobljenih nalepk s sklepom predpiše Banka Slovenije.

69. člen

(register dajalcev kreditov z dovoljenjem za opravljanje storitev finančnega zakupa nepremičnin)

(1) Banka Slovenije vodi register dajalcev kreditov, ki jim je bilo izdano ali podaljšano dovoljenje za opravljanje storitev finančnega zakupa nepremičnin ali izvajanje svetovalnih storitev v zvezi s temi krediti v skladu s 67. členom tega zakona.

(2) V register se vpiše dajalca kredita, ko je odločba o izdaji ali podaljšanju dovoljenja za opravljanje storitev finančnega zakupa nepremičnin ali izvajanje svetovalnih storitev v zvezi s temi krediti dokončna.

(3) V register dajalcev kreditov, ki jim je bilo izdano ali podaljšano dovoljenje za opravljanje storitev finančnega zakupa nepremičnin ali izvajanje svetovalnih storitev v zvezi s temi krediti, se vpišejo podatki o:

- firmi in sedežu ali imenu in naslovu dajalca kredita,
- matični in davčni številki dajalca kredita,
- šifri glavne dejavnosti dajalca kredita,
- navedbi oseb dajalca kredita, pooblaščenih za zastopanje,
- datumu začetka in prenehanja veljavnosti dovoljenja in
- datumu izbrisa dajalca kredita iz registra.

(4) Register dajalcev kreditov, ki so pridobili dovoljenje za opravljanje storitev finančnega zakupa nepremičnin ali izvajanje svetovalnih storitev v zvezi s temi krediti v skladu s 67. členom tega zakona, je javno objavljen na spletni strani Banke Slovenije.

(5) Dajalec kredita posreduje Banki Slovenije vsako spremembo podatkov iz tretjega odstavka tega člena v roku 15 dni od nastanka spremembe.

70. člen **(vodenje evidenc in poročanje)**

(1) Dajalec kredita, ki posluje na podlagi dovoljenja za opravljanje storitev finančnega zakupa nepremičnin ali izvajanje svetovalnih storitev v zvezi s temi krediti, vsako leto do 31. marca za preteklo poslovno leto Banki Slovenije na obrazcu poroča o sklenjenih kreditnih pogodbah in dogovorjeni efektivni obrestni meri ali o tem, da ni bila sklenjena nobena kreditna pogodba.

(2) Dajalec kredita iz prejšnjega odstavka vodi evidence o kreditnih posrednikih in o poslih, sklenjenih s posredovanjem, ter Banki Slovenije vsako leto do 31. marca za preteklo poslovno leto pošlje seznam kreditnih posrednikov in poslov, sklenjenih s posredovanjem.

(3) Banka Slovenije s sklepom podrobneje predpiše način, vsebino in obrazec poročanja dajalca kredita.

71. člen **(prenehanje veljavnosti dovoljenja)**

(1) Dovoljenje za opravljanje storitev finančnega zakupa nepremičnin ali izvajanje svetovalnih storitev v zvezi s temi krediti preneha veljati, če:

- dajalec kredita poda izjavo o prenehanju opravljanja storitev potrošniškega kreditiranja v obliki finančnega zakupa nepremičnin ali izvajanja svetovalnih storitev v zvezi s temi krediti ali
- je dajalcu kredita dovoljenje za opravljanje storitev finančnega zakupa nepremičnin ali izvajanje svetovalnih storitev v zvezi s temi krediti odvzeto.

(2) Banka Slovenije izda odločbo o prenehanju veljavnosti dovoljenja za opravljanje storitev finančnega zakupa nepremičnin ali izvajanja svetovalnih storitev v zvezi s temi krediti, če nastopi razlog iz prejšnjega odstavka.

(3) Banka Slovenije lahko izda odločbo o prenehanju veljavnosti dovoljenja za opravljanje storitev potrošniškega kreditiranja v obliki finančnega zakupa nepremičnin ali izvajanje svetovalnih storitev v zvezi s temi krediti tudi, če dajalec kredita v zadnjih šestih mesecih ni opravljal storitev finančnega zakupa nepremičnin ali ni izvajal svetovalnih storitev v zvezi s temi krediti.

(4) Banka Slovenije izbriše dajalca kredita iz registra z dnem, ko je izdana odločba o prenehanju veljavnosti dovoljenja za opravljanje storitev finančnega zakupa nepremičnin ali izvajanje svetovalnih storitev v zvezi s temi krediti dokončna.

72. člen

(odvzem dovoljenja)

(1) Banka Slovenije dajalcu kredita odvzame dovoljenje za opravljanje storitev finančnega zakupa nepremičnin ali izvajanje svetovalnih storitev v zvezi s temi krediti, če:

- je dajalec kredita pridobil dovoljenje za opravljanje storitev finančnega zakupa nepremičnin ali izvajanje svetovalnih storitev v zvezi s temi krediti na podlagi lažnih ali zavajajočih izjav ali na drug nedovoljen način ali
- dajalec kredita ne izpolnjuje več pogojev iz prve ter šeste do devete alineje drugega odstavka 67. člena tega zakona.

(2) Ko je odločba o odvzemu dovoljenja za opravljanje storitev finančnega zakupa nepremičnin ali izvajanje svetovalnih storitev v zvezi s temi krediti dokončna, dajalec kredita, ki mu je odvzeto dovoljenje, takoj odstrani nalepko. Če je ne odstrani, jo na stroške dajalca kredita odstrani Banka Slovenije.

3.10. Čezmejno posredovanje potrošniških kreditov za nepremičnino

73. člen

(kreditni posrednik v državi članici gostiteljici)

(1) Kreditni posrednik s sedežem v Republiki Sloveniji, ki pridobi dovoljenje za posredovanje potrošniških kreditov za nepremičnino v skladu s tem zakonom in namerava prvič neposredno ali prek podružnice posredovati potrošniške kredite za nepremičnino ali izvajati svetovalne storitve v zvezi s temi krediti v državi članici gostiteljici, o tej nameri obvesti Banko Slovenije.

(2) V obvestilu iz prejšnjega odstavka kreditni posrednik priloži naslednje informacije:

- ali namerava v državi članici gostiteljici neposredno ali prek podružnice posredovati potrošniške kredite za nepremičnino;
- navedbo države članice gostiteljice, v kateri namerava neposredno ali prek podružnice posredovati potrošniške kredite za nepremičnino;
- naslov v državi članici gostiteljici, na katerem bo poslovala podružnica, če namerava v državi članici gostiteljici ustanoviti podružnico;
- dejavnosti iz 14. točke 2. člena tega zakona, ki jih namerava kreditni posrednik opravljati v državi članici gostiteljici oziroma namerava izvajati svetovalne storitve v zvezi s temi krediti;
- firmo in sedež ali ime in naslov dajalca kredita ali več dajalcev kreditov, za katere bo posredoval v državi članici gostiteljici.

(3) Banka Slovenije v enem mesecu po prejemu obvestila iz prvega odstavka tega člena to obvestilo posreduje pristojnemu organu države članice gostiteljice in o tem obvesti kreditnega posrednika.

(4) Hkrati z obvestilom iz prejšnjega odstavka Banka Slovenije pristojnemu organu države članice gostiteljice predloži naslednje informacije:

- ali je kreditni posrednik povezan z dajalcem kredita ali z več dajalci kreditov ali z njimi ni povezan ter firmo in sedež ali ime in naslov dajalcev kreditov, s katerimi je povezan, in
- če je povezan, da dajalec kredita ali več dajalcev kreditov v celoti in brezpogojno prevzema odgovornost za dejavnosti kreditnega posrednika.

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

- kreditni posrednik ne predloži vseh informacij iz drugega odstavka tega člena,
- kreditnemu posredniku ni bilo izdano dovoljenje za posredovanje potrošniških kreditov za nepremičnino ali izvajanje svetovalnih storitev v zvezi s temi krediti v Republiki Sloveniji v skladu s tem zakonom ali

— je kreditnemu posredniku bilo odvzeto dovoljenje za posredovanje potrošniških kreditov za nepremičnino ali izvajanje svetovalnih storitev v zvezi s temi krediti v Republiki Sloveniji ali je v postopku odvzema dovoljenja za posredovanje potrošniških kreditov za nepremičnino ali izvajanje svetovalnih storitev v zvezi s temi krediti.

(6) Kreditni posrednik s sedežem v Republiki Sloveniji lahko začne neposredno ali prek podružnice posredovati potrošniške kredite za nepremičnino ali izvajati svetovalne storitve v zvezi s temi krediti v državi članici gostiteljici en mesec po prejemu obvestila Banke Slovenije iz tretjega odstavka tega člena.

(7) Če kreditni posrednik v dveh mesecih od posredovanja obvestila Banki Slovenije iz prvega odstavka tega člena ne prejme obvestila iz tretjega odstavka tega člena ali odločbe o zavrnitvi posredovanja obvestila, se šteje, da je posredovanje obvestila pristojnemu organu države članice gostiteljice zavrnjeno.

(8) Ne glede na prvi odstavek tega člena kreditni posrednik finančne institucije iz četrte alineje prvega odstavka 58. člena tega zakona ne more na podlagi dovoljenja iz 63. člena tega zakona posredovati potrošniške kredite za nepremičnine ali izvajati svetovalne storitve v zvezi s temi krediti v državi članici gostiteljici, v kateri tem finančnim institucijam ni dovoljeno opravljati storitev potrošniškega kreditiranja za nepremičnine.

74. člen **(kreditni posrednik iz druge države članice v Republiki Sloveniji)**

(1) Kreditni posrednik s sedežem v drugi državi članici lahko v Republiki Sloveniji prek podružnice ali neposredno posreduje potrošniške kredite za nepremičnino ali izvaja svetovalne storitve v zvezi s temi krediti, če je pridobil dovoljenje za posredovanje potrošniških kreditov za nepremičnino ali izvajanje svetovalnih storitev v zvezi s temi krediti v matični državi članici in če Banka Slovenije predhodno prejme obvestilo s strani pristojnega organa matične države članice o nameri prvega posredovanja potrošniških kreditov za nepremičnino na območju Republike Slovenije, z informacijami iz četrtega odstavka 73. člena tega zakona.

(2) Ne glede na prejšnji odstavek lahko kreditni posrednik iz druge države članice v Republiki Sloveniji neposredno ali preko podružnice posreduje potrošniške kredite za nepremičnino le v okviru tistih dejavnosti iz 14. točke 2. člena tega zakona ali izvaja svetovalne storitve v zvezi s temi krediti, za katere je pridobil dovoljenje v matični državi članici in le za dajalca kredita iz prve, druge in četrte alineje prvega odstavka 58. člena tega zakona.

(3) Kreditni posrednik iz druge države članice lahko začne neposredno ali prek podružnice posredovati potrošniške kredite za nepremičnino ali izvajati svetovalne storitve v zvezi s temi krediti v Republiki Sloveniji en mesec po prejemu obvestila pristojnega organa matične države članice o posredovanem obvestilu Banki Slovenije o nameri prvega neposrednega posredovanja potrošniških kreditov za nepremičnino ali izvajanja svetovalnih storitev v zvezi s temi krediti ali prvi ustanovitvi podružnice v Republiki Sloveniji.

(4) Banka Slovenije vpiše v register kreditnih posrednikov informacije iz četrtega odstavka 73. člena tega zakona, ki jih je prejela v obvestilu pristojnega organa matične države članice o nameri prvega posredovanja potrošniških kreditov za nepremičnino na območju Republike Slovenije.

(5) Banka Slovenije podružnico kreditnega posrednika iz druge države članice v dveh mesecih po prejemu obvestila pristojnega organa matične države članice iz prvega odstavka tega člena obvesti o pogojih za posredovanje potrošniških kreditov za nepremičnino ali izvajanje svetovalnih storitev v zvezi s temi krediti v Republiki Sloveniji.

75. člen **(enotna kontaktna točka)**

(1) Banka Slovenije opravlja naloge Enotne kontaktne točke Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: Enotna kontaktna točka) za sodelovanje in izmenjavo informacij med pristojnimi organi držav članic za izvajanje nalog v zvezi s kreditno pogodbo za nepremičnino.

(2) Enotna kontaktna točka na zahtevo pomaga pristojnim organom drugih držav članic, zlasti z izmenjavo informacij in sodelovanjem pri vseh pregledih poslovanja in nadzorih dajalcev kreditov in

kreditnih posrednikov, ki poslujejo v drugih državah članicah. Izmenjava informacij poteka z namenom izvajanja nalog po tem zakonu v zvezi s kreditno pogodbo za nepremičnino. Pri izmenjavi informacij s pristojnimi organi drugih držav članic lahko Enotna kontaktna točka navede, da informacije ne smejo biti razkrite brez njenega soglasja oziroma, da se lahko informacije izmenjajo samo za namene, za katere je dala soglasje.

(3) Enotna kontaktna točka lahko prejete informacije posreduje drugemu pristojnemu organu, ne sme pa jih posredovati drugim fizičnim ali pravnim osebam brez izrecnega soglasja pristojnega organa, ki ji je posredoval te informacije, pri čemer lahko informacije posreduje le za namene, za katere ji je pristojni organ dal soglasje.

(4) Ne glede na prejšnji odstavek lahko Enotna kontaktna točka v utemeljenih okoliščinah posreduje informacije drugi fizični ali pravni osebi brez izrecnega soglasja pristojnega organa druge države članice, o čemer mora takoj obvestiti pristojni organ druge države članice, ki ji je posredoval informacije.

(5) Enotna kontaktna točka ali drugi pristojni organ države članice lahko zavrne zahtevo po sodelovanju pri pregledu poslovanja, nadzoru ali pri izmenjavi informacij iz drugega, tretjega in četrtega odstavka tega člena, če:

- takšen pregled poslovanja, nadzor ali izmenjava informacij ogrozi samostojnost, varnost ali javni red Republike Slovenije;
- je v Republiki Sloveniji že začel sodni postopek v zvezi z istimi kršitvami in istimi dajalci kreditov ali kreditnimi posredniki;
- je bila v Republiki Sloveniji že izdana pravnomočna obsodba v zvezi z istimi kršitvami in istimi dajalci kreditov ali kreditnimi posredniki ter 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 druge 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 ga zaprosi za pomoč v skladu z 19. členom Uredbe EU št. 1093/2010 Evropskega parlamenta in Sveta 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, v nadaljnjem besedilu: Uredba (EU) št. 1093/2010).

IV. POSTOPEK ODLOČANJA BANKE SLOVENIJE V POSAMIČNIH ZADEVAH IN POSTOPEK SODNEGA VARSTVA

76. člen

(postopek odločanja Banke Slovenije v posamičnih zadevah in postopek sodnega varstva)

Banka Slovenije smiselno uporablja 319. do 362. člen Zakona o bančništvu (Uradni list RS, št. 25/15) pri:

- pri izdaji ali podaljšanju dovoljenja za posredovanje potrošniških kreditov za nepremičnino ali izvajanje svetovalnih storitev v zvezi s temi krediti v skladu s 63. členom tega zakona,
- pri prenehanju ali odvzemu dovoljenja za posredovanje potrošniških kreditov za nepremičnino ali izvajanju svetovalnih storitev v zvezi s temi krediti v skladu s 65. in 66. členom tega zakona,
- pri vpisu in izbrisu v register kreditnih posrednikov, ki jim je bilo izdano ali podaljšano dovoljenje za posredovanje potrošniških kreditov za nepremičnino v skladu s 64. členom tega zakona,
- pri izdaji ali podaljšanju dovoljenja za opravljanje storitev potrošniškega kreditiranja v obliki finančnega zakupa nepremičnin ali izvajanja svetovalnih storitev v zvezi s temi krediti v skladu s 67. členom tega zakona,
- pri vpisu in izbrisu v register dajalcev kreditov, ki jim je bilo izdano ali podaljšano dovoljenje za opravljanje storitev finančnega zakupa nepremičnin ali izvajanju svetovalnih storitev v zvezi s temi krediti v skladu z 69. členom tega zakona,

- prenehanju ali odvzemu dovoljenja za opravljanje storitev potrošniškega kreditiranja v obliki finančnega zakupa nepremičnin ali izvajanju svetovalnih storitev v zvezi s temi krediti v skladu z 71. in 72. členom tega zakona,
- pri izvajanju nadzora nad dajalci kreditov in kreditnimi posredniki iz drugega odstavka 78. člena tega zakona,
- za postopek sodnega varstva proti odločbam, ki jih izda Banka Slovenije.

77. člen

(taksa za odločanje)

Za izdajo ali podaljšanje dovoljenj, ki jih izda Banka Slovenije na podlagi tega zakona, plačajo dajalci kredita iz četrte alineje prvega odstavka 58. člena tega zakona in kreditni posredniki iz prvega odstavka 63. člena tega zakona takso, določeno s tarifo Banke Slovenije, ki jo Banka Slovenije določi s sklepom.

V. NADZOR

5.1. Splošne določbe

78. člen

(nadzorni organi)

(1) Nadzor nad izvajanjem posameznih določb tega zakona opravljajo Banka Slovenije, Tržni inšpektorat in Informacijski pooblaščenec Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: Informacijski pooblaščenec).

(2) Banka Slovenije je pristojna za izvajanje nadzora nad:

1. dajalci kreditov, ki:
 - so kreditne institucije in poslujejo na podlagi dovoljenja o opravljanju bančnih in finančnih storitev po zakonu, ki ureja bančništvo;
 - so finančne institucije s sedežem v Republiki Sloveniji, katerih izključna ali pretežna dejavnost je opravljanje storitev finančnega zakupa v skladu z zakonom, ki ureja bančništvo, in v katerih ima banka ali banka države članice najmanj 20-odstotni delež glasovalnih pravic ali najmanj 20-odstotni delež v kapitalu ali katere bilančna vsota po stanju ob koncu preteklega koledarskega leta je najmanj enaka 50.000.000 eurov ter so pridobile dovoljenje za opravljanje finančnega zakupa nepremičnin v skladu s 67. členom tega zakona;
 - so kreditne institucije ali finančne institucije iz prve ali prejšnje alineje, s sedežem v drugi državi članici in prek podružnice opravljajo storitev potrošniškega kreditiranja v Republiki Sloveniji;
2. kreditnimi posredniki, ki:
 - so kreditni posredniki dajalcev kreditov iz prejšnje točke in
 - imajo sedež v drugi državi članici in neposredno ali preko podružnice poslujejo v Republiki Sloveniji z dovoljenjem pristojnega organa matične države članice v zvezi s kreditno pogodbo za nepremičnino.

(3) Banka Slovenije pri dajalcih kreditov iz druge alineje 1. točke prejšnjega odstavka izvaja nadzor le nad poslovanjem v zvezi s kreditno pogodbo za nepremičnino.

(4) Tržni inšpektorat je pristojen za izvajanje nadzora nad:

1. dajalci kreditov, ki:
 - poslujejo na podlagi dovoljenja, ki ga izda ministrstvo;
 - so dajalci kreditov iz 5. točke drugega odstavka 30. člena tega zakona;
2. kreditnimi posredniki, ki so kreditni posredniki dajalcev kreditov iz prejšnje točke tega odstavka.

(5) Informacijski pooblaščenec je pristojen za izvajanje nadzora nad dajalci kreditov in kreditnimi posredniki iz drugega in četrtega odstavka tega člena glede izvajanja 10. člena v delu, ki se nanaša na informiranje, zbiranje in obdelavo osebnih podatkov, 11. člena, 42. člena v delu, ki se nanaša na informiranje, zbiranje in obdelavo osebnih podatkov, ter 44. člena tega zakona.

79. člen

(letno nadomestilo za nadzor Banke Slovenije)

(1) Dajalec kredita iz četrte alineje prvega odstavka 58. člena tega zakona, ki je pridobil dovoljenje za opravljanje storitev finančnega zakupa nepremičnin ali izvajanje svetovalnih storitev v zvezi s temi krediti in kreditni posrednik, ki je pridobil dovoljenje za posredovanje potrošniških kreditov za nepremičnino ali izvajanje svetovalnih storitev v zvezi s temi krediti (v nadaljnjem besedilu: subjekt nadzora), plačujeta Banki Slovenije nadomestilo za nadzor, ki ga opravlja Banka Slovenije na podlagi tega zakona.

(2) Banka Slovenije določi nadomestilo iz prejšnjega odstavka v dveh obrokih največ v višini, da vsota nadomestil, ki jo je dolžan plačati subjekt nadzora za posamezno leto, ne preseže dejanskih stroškov nadzora Banke Slovenije v tem letu, zmanjšanih za prihodke iz taks, ki se zaračunajo v zvezi s postopki za izdajo dovoljenj in postopki nadzora Banke Slovenije na podlagi tega zakona.

(3) Subjekt nadzora plača letno nadomestilo za nadzor v dveh obrokih. Banka Slovenije izda račun za plačilo prvega obroka do 30. septembra v tekočem letu na podlagi načrtovanih stroškov nadzora za to leto, račun za drugi obrok pa do 31. marca naslednjega leta za preteklo leto ob upoštevanju dejanskih stroškov nadzora v preteklem letu.

(4) Če subjekt nadzora ne plača nadomestila za nadzor iz prvega odstavka tega člena v 15 dneh po prejemu računa, Banka Slovenije subjektu nadzora naloži plačilo z odločbo, ki je izvršilni naslov.

(5) Banka Slovenije s sklepom določi podrobnejša pravila za določanje nadomestila iz prvega odstavka tega člena.

(6) Določbe tega člena se uporabljajo tudi za kreditnega posrednika iz druge države članice, ki preko podružnice posreduje potrošniške kredite za nepremičnino v Republiki Sloveniji in dajalca kredita iz četrte alineje 58. člena, ki preko podružnice opravlja storitev finančnega zakupa nepremičnin v Republiki Sloveniji.

80. člen

(obveznost varovanja zaupnih informacij)

(1) Zaupne informacije po tem zakonu so vse informacije o posameznem dajalcu kredita ali kreditnemu posredniku, ki jih pri opravljanju nadzora nad dajalcem kredita ali kreditnem posredniku pridobi Banka Slovenije, Tržni inšpektorat ali Informacijski pooblaščenec od dajalca kredita ali kreditnega posrednika ali drugih oseb oziroma jih Banka Slovenije, Tržni inšpektorat ali Informacijski pooblaščenec izdela za namene izvajanja nadzora nad posameznim dajalcem kredita ali kreditnim posrednikom.

(2) Člani sveta in zaposleni pri Banki Slovenije, Tržnemu inšpektoratu in Informacijskemu pooblaščenču, revizorji in druge osebe, ki delajo ali so delali zanje po pooblastilu, varujejo vse informacije, ki so jih pridobili pri opravljanju svojih nalog v skladu s tem zakonom, kot zaupne in jih ne smejo razkriti nobeni drugi osebi ali državnemu organu, razen če ta ali drug zakon ne določa drugače.

(3) Zaupne informacije, ki jih osebe iz prejšnjega odstavka tega člena pridobijo 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, razen če ta ali drug zakon ne določa drugače.

(4) Prepoved razkritja informacij iz drugega odstavka tega člena ne velja:

- za zaupne informacije, ki so potrebne za izvedbo kazenskega ali predkazenskega postopka;
- v primeru stečaja ali prisilne likvidacije dajalca kredita ali kreditnega posrednika, glede zaupnih informacij, ki so potrebne za uveljavljanje terjatev upnikov do dajalca kredita ali kreditnega posrednika in za izvedbo drugih dejanj v stečajnem postopku ali postopku prisilne likvidacije ter s tema postopkoma povezanih pravnih postopkih, razen glede informacij, ki se nanašajo tudi na druge osebe, ki so bile udeležene pri poskusih reorganizacije dajalca kredita ali kreditnega posrednika;
- za informacije o dovoljenjih za opravljanje bančnih, finančnih in dodatnih finančnih storitev, o dovoljenjih za izdajanje hipotekarnih in komunalnih obveznic, o dovoljenjih za opravljanje storitev potrošniškega kreditiranja, o dovoljenjih za opravljanje storitev potrošniškega kreditiranja v obliki finančnega zakupa nepremičnin in o dovoljenjih za posredovanje potrošniških kreditov;

— v drugih primerih, ko ta ali drug zakon določa, da Banka Slovenije, Tržni inšpektorat ali oseba iz prejšnjega odstavka zaupne informacije lahko razkrije javnosti ali določenim prejemnikom.

(5) Banka Slovenije sme zaupne informacije, ki jih je pridobila od pristojnega organa druge države članice ali pri opravljanju pregleda poslovanja podružnice kreditnega posrednika, razkriti drugim osebam ali državnim organom le s soglasjem pristojnega organa te države članice, če ta zakon ne določa drugače.

(6) Obveznost varovanja zaupnih informacij iz tega člena velja tudi za informacije, ki jih osebe iz prvega odstavka tega člena pridobijo v okviru izmenjave informacij z Evropskim bančnim organom, nadzornimi organi Republike Slovenije ali pristojnimi organi drugih držav članic.

(7) Banka Slovenije in Tržni inšpektorat obdelujeta osebne podatke, ki jih pridobita v okviru izvajanja nalog in pooblastil, določenih s tem zakonom, v skladu z zakonom, ki ureja varstvo osebnih podatkov.

5.2. Sodelovanje med nadzornimi organi

81. člen

(sodelovanje med nadzornimi organi v Republiki Sloveniji)

Banka Slovenije in Tržni inšpektorat sodelujeta med seboj pri izvajanju svojih nalog in pooblastil pri izvajanju nadzora nad izvajanjem tega zakona.

82. člen

(sodelovanje s pristojnimi organi držav članic)

Banka Slovenije sodeluje s pristojnimi organi drugih držav članic pri izvajanju nadzora nad dajalci kreditov in kreditnimi posredniki, ki imajo sedež v drugi državi članici in neposredno ali prek podružnice opravljajo storitve v zvezi s kreditno pogodbo za nepremičnino na ozemlju Republike Slovenije in nad dajalci kreditov in kreditnimi posredniki, ki imajo sedež v Republiki Sloveniji in opravljajo storitve v zvezi s kreditno pogodbo za nepremičnino v drugi državi članici.

83. člen

(smernice Evropskega nadzornega organa)

Banka Slovenije s sklepom odloči o uporabi smernic ali priporočil Evropskega nadzornega organa, ki zadevajo dajalce kreditov, ki opravljajo storitev finančnega zakupa nepremičnin in kreditne posrednike pri posredovanju potrošniških kreditov za nepremičnino, ter lahko v celoti ali delno zavrne uporabo posameznih smernic ali priporočil, če so za to utemeljeni razlogi. Sklep o uporabi smernic ali priporočil iz prejšnjega stavka se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

5.3. Nadzor Banke Slovenije

84. člen

(ukrepi nadzora in pregled poslovanja)

(1) Banka Slovenije pri pregledu poslovanja nad dajalci kredita in kreditnimi posredniki iz drugega odstavka 78. člena tega zakona smiselno uporablja 242. do 247. člen Zakona o bančništvu (Uradni list RS, št. 25/15).

(2) Inšpektor ali inšpektorica Banke Slovenije (v nadaljnjem besedilu: inšpektor Banke Slovenije) lahko pri izvajanju nadzora od dajalca kredita ali kreditnega posrednika zahteva vpogled v sklenjene kreditne pogodbe za nepremičnino. Če sklenjenih kreditnih pogodb za nepremičnino ni v poslovnih prostorih dajalca kredita, v katerih se sklepajo, jih dajalec kredita inšpektorju predloži najpozneje naslednji delovni dan po opravljenem inšpekcijskem pregledu.

(3) Pri odstopu terjatev iz kreditnih pogodb dajalec kredita inšpektorju Banke Slovenije na zahtevo predloži kopije sklenjenih kreditnih pogodb, katerih terjatve so bile odstopljene prevzemniku.

(4) Dajalec kredita inšpektorju Banke Slovenije na zahtevo predloži dokazila, da je ocenil kreditno sposobnost potrošnika. Dokazila predloži dajalec kredita inšpektorju najpozneje naslednji delovni dan po opravljenem inšpekcijskem pregledu.

(5) Povezanega kreditnega posrednika s sedežem v drugi državi članici, ki posreduje potrošniške kredite za nepremičnino v Republiki Sloveniji in ga matični pristojni organ nadzoruje preko dajalca kredita, Banka Slovenije nadzoruje neposredno.

(6) Dajalec kredita in kreditni posrednik inšpektorju Banke Slovenije na zahtevo predložita dokazila, da izpolnjujeta zahteve iz 61. člena in četrtega odstavka 62. člena tega zakona glede ustreznega znanja in usposobljenosti osebja, ter kreditni posrednik tudi glede ustreznega znanja in usposobljenosti svojega posloводства. Dajalec kredita in kreditni posrednik inšpektorju Banke Slovenije predložita dokazila najpozneje naslednji delovni dan po opravljenem inšpekcijskem pregledu.

(7) Banka Slovenije pri nadzoru nad dajalcem kredita ali kreditnim posrednikom z odločbo prepove sklepanje kreditnih pogodb ali posredovanje potrošniških kreditov po tem zakonu, če ugotovi, da dajalec kredita v nasprotju s tem zakonom ponuja ali odobrava kredite brez dovoljenja iz 67. člena tega zakona, ali kreditni posrednik posreduje potrošniške kredite brez dovoljenja iz 63. člena tega zakona.

(8) Banka Slovenije pri nadzoru nad dajalcem kredita z odredbo pisno obvesti dajalca kredita o ugotovitvah in odredi, da preneha z ravnanji in odpravi kršitve, če ugotovi, da:

1. dajalec kredita potrošniku ne zagotovi vsebine oglasnih sporočil v skladu s 6. in 38. členom tega zakona;
2. dajalec kredita pred sklenitvijo kreditne pogodbe za nepremičnino ni zagotovil predhodnih informacij v skladu s 7. in 40. členom tega zakona;
3. dajalec kredita ne hrani dokazil o oceni kreditne sposobnosti potrošnika v skladu s petim odstavkom 10. člena tega zakona;
4. kreditna pogodba ne vsebuje predpisanih informacij iz drugega odstavka 12. člena in prvega odstavka 15. člena in sedmega odstavka 52. člena tega zakona;
5. zaračuna zamudno obrestno mero, ki presega višino zamudne obrestne mere, določeno v zakonu, ki ureja predpisano obrestno mero zamudnih obresti (peti odstavek 12. člena);
6. zaračuna morebitne stroške zaradi zamude s plačili zapadlih obveznosti iz kreditne pogodbe v nasprotju s šestim odstavkom 12. člena tega zakona;
7. dajalec kredita potrošnika ni obvestil o spremembi kreditne obrestne mere v skladu s 14. členom in tretjim odstavkom 15. člena tega zakona;
8. dajalec kredita ne objavlja referenčnih obrestnih mer na svoji spletni strani ali ne hrani evidence indeksov ali referenčnih obrestnih mer v skladu s 14. členom tega zakona;
9. dajalec kredita pri molče dovoljeni prekoračitvi stanja na plačilnem računu potrošniku ni zagotovil predpisanih informacij v skladu s prvim in drugim odstavkom 16. člena tega zakona;
10. dajalec kredita ob odstopu od kreditne pogodbe potrošniku ne vrne vseh plačanih zneskov v skladu s tretjim odstavkom 17. člena tega zakona;
11. dajalec kredita ob odstopu od kreditne pogodbe potrošniku zaračuna nadomestilo v nasprotju s četrtem odstavkom 20. člena tega zakona;
12. dajalec kredita ob predčasnem odplačilu kredita potrošniku zaračuna nadomestilo v nasprotju z 22. členom tega zakona;
13. kot prevzemnik ne izpolni vseh obveznosti do potrošnika v skladu s petim odstavkom 23. člena tega zakona;
14. dajalec kredita o odstopu terjatve ne obvesti potrošnika v skladu s šestim odstavkom 23. člena tega zakona;
15. dajalec kredita pri odstopu terjatve ves čas trajanja kreditne pogodbe in še štiri leta po izteku kreditne pogodbe ne hrani kopije sklenjene kreditne pogodbe v skladu s sedmim odstavkom 23. člena tega zakona;
16. dajalec kredita izračunava efektivno obrestno mero ali skupne stroške kredita v nasprotju s 24., 25., 56. in 57. členom tega zakona;
17. dajalec kredita potrošniku brezplačno ne zagotavlja splošnih informacij o kreditni pogodbi za nepremičnino v skladu z 39. členom tega zakona;
18. dajalec kredita pred sklenitvijo kreditne pogodbe za nepremičnino, katere terjatev se zavaruje z zastavno pravico na nepremičnini, le-te ne oceni v skladu s 45. členom tega zakona;
19. dajalec kredita izvaja svetovalne storitve v nasprotju s 47., 48., 49. in 50. členom tega zakona;
20. dajalec kredita redno ne obvešča potrošnika o zvišanju preostalega zneska kredita, ki ga mora plačati potrošnik zaradi spremembe menjalnega tečaja, ki za več kot 10 % odstopa od vrednosti, v skladu s petim in šestim odstavkom 52. člena tega zakona;

21. ne zagotovi postopka izvensodnega reševanja sporov s potrošniki v zvezi z opravljanjem storitev potrošniškega kreditiranja v skladu s 93. členom tega zakona.

(9) Banka Slovenije pri nadzoru nad dajalcem kredita z odredbo pisno obvesti dajalca kredita o ugotovitvah in odredi, da preneha z ravnanji in odpravi kršitve, ter dajalcu kredita prepove sklepanje kreditnih pogodb po tem zakonu do odprave kršitev, če:

1. dajalec kredita ni ocenil potrošnikove kreditne sposobnosti v skladu z 10. in 42. členom tega zakona;
2. kreditna pogodba ni sklenjena pisno na papirju ali drugem trajnem nosilcu podatkov v skladu s prvim odstavkom 12. člena tega zakona;
3. dajalec kredita zahteva plačilo preostalih plačil kredita pred njihovo zapadlostjo ali z enostransko izjavo odstopi od kreditne pogodbe za nepremičnino v nasprotju s prvim odstavkom 20. ali 54. člena tega zakona;
4. dajalec kredita odstopi terjatev prevzemniku, ki ni dajalec kredita in ne izpolnjuje vseh pogojev po tem zakonu za dajalca kredita v skladu s tretjim odstavkom 23. člena tega zakona;
5. prevzame terjatev od dajalca kredita in ne izpolnjuje pogojev za dajalca kredita po tem zakonu v skladu s tretjim odstavkom 23. člena tega zakona;
6. s kreditno pogodbo dogovorjena efektivna obrestna mera presega najvišjo dopustno efektivno obrestno mero, kakor to določa 26. člen tega zakona;
7. kreditna pogodba vsebuje pogodbeno določilo, ki je v škodo potrošnika in v nasprotju s 27. členom tega zakona;
8. dajalec kredita 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 28. členom tega zakona;
9. se dajalec kredita izogiba določbam tega zakona z načinom oblikovanja pogodb v pogodbe, katerih značilnosti ali namen bi omogočil izogibanje uporabi tega zakona ali se izogiba določbam tega zakona s sklenitvijo več pogodb, ki z ekonomskega vidika sestavljajo celoto (prvi in drugi odstavek 29. člena);
10. dajalec kredita ne določi, ne dokumentira postopka in informacij, ki so podlaga za oceno kreditne sposobnosti potrošnika, v skladu s četrnim odstavkom 42. člena tega zakona;
11. dajalec kredita sklene kreditno pogodbo za nepremičnino v nasprotju s šestim odstavkom 42. člena tega zakona;
12. dajalec kredita odstopi od kreditne pogodbe za nepremičnino ali jo spremeni v škodo potrošnika v nasprotju s sedmim odstavkom 42. člena tega zakona;
13. dajalec kredita pogojuje sklenitev kreditne pogodbe za nepremičnino skupaj z drugimi pomožnimi storitvami v nasprotju s 46. členom tega zakona;
14. kreditna pogodba za nepremičnino ni sklenjena v obliki notarskega zapisa v skladu z 51. členom tega zakona;
15. dajalec kredita potrošniku ne zagotovi pretvorbe kredita iz tuje valute v domačo v skladu z 52. členom tega zakona;
16. dajalec kredita pri poslovanju ne izpolnjuje predpisanih pogojev za opravljanje storitev potrošniškega kreditiranja za nepremičnine v skladu s 59., 60. in 61. členom tega zakona;
17. dajalec kredita inšpektorju Banke Slovenije ne predloži sklenjenih kreditnih pogodb v skladu z drugim odstavkom tega člena.

(10) Če Banka Slovenije več kot enkrat med veljavnostjo dovoljenja za opravljanje storitev finančnega zakupa nepremičnin ali izvajanje svetovalnih storitev v zvezi s temi krediti pri istem dajalcu kredita ugotovi pomanjkljivost iz osmega odstavka tega člena, lahko dajalcu kredita z odločbo prepove sklepanje kreditnih pogodb po tem zakonu do odprave kršitve.

(11) Če Banka Slovenije več kot trikrat med veljavnostjo dovoljenja za opravljanje storitev finančnega zakupa nepremičnin ali izvajanje svetovalnih storitev v zvezi s temi krediti pri istem dajalcu kredita ugotovi pomanjkljivost iz osmega odstavka tega člena ali več kot enkrat med veljavnostjo dovoljenja za opravljanje storitev finančnega zakupa nepremičnin ali izvajanje svetovalnih storitev v zvezi s temi krediti pri istem dajalcu kredita ugotovi pomanjkljivost iz devetega odstavka tega člena, lahko dajalcu kredita z odločbo odvzame dovoljenje za opravljanje storitev finančnega zakupa nepremičnin ali izvajanje svetovalnih storitev v zvezi s temi krediti po tem zakonu.

(12) Banka Slovenije pri nadzoru nad kreditnim posrednikom z odredbo pisno obvesti kreditnega posrednika o ugotovitvah in odredi, da preneha z ravnanji in odpravi kršitve ter kreditnemu posredniku prepove posredovanje potrošniških kreditov po tem zakonu do odprave kršitev, če:

1. kreditni posrednik potrošniku pred sklenitvijo kreditne pogodbe ni zagotovil predhodnih informacij v skladu s 7. in 40. členom tega zakona;

2. kreditni posrednik pri poslovanju ne izpolnjuje predpisanih pogojev za kreditne posrednike v skladu s 37. in 62. členom tega zakona;
3. kreditni posrednik pred začetkom opravljanja storitev posredovanja potrošniških kreditov za nepremičnino potrošniku brezplačno ne zagotovi informacij v skladu z 41. členom tega zakona;
4. kreditni posrednik posreduje potrošniške kredite za nepremičnino v državi članici gostiteljici neposredno ali prek podružnice, ne da bi predhodno obvestil Banko Slovenije o nameri prvega posredovanja potrošniških kreditov za nepremičnino v državi članici gostiteljici v skladu s 73. členom tega zakona;
5. kreditni posrednik ne zagotovi postopka izvensodnega reševanja sporov s potrošniki v zvezi z opravljanjem storitev potrošniškega kreditiranja v skladu s 93. členom tega zakona.

(13) Če Banka Slovenije več kot enkrat pri istem kreditnem posredniku ugotovi pomanjkljivost iz prejšnjega odstavka tega člena, lahko kreditnemu posredniku z odločbo odvzame dovoljenje za posredovanje potrošniških kreditov za nepremičnino ali izvajanje svetovalnih storitev v zvezi s temi krediti po tem zakonu.

5.3.1. Nadzor Banke Slovenije pri čezmejnem opravljanju storitev

85. člen

(nadzor Banke Slovenije nad kreditnim posrednikom v državi članici gostiteljici)

(1) Banka Slovenije lahko opravi pregled poslovanja podružnice kreditnega posrednika, ki posreduje potrošniške kredite za nepremičnino ali izvaja svetovalne storitve v zvezi s temi krediti v državi članici gostiteljici, po predhodni seznaitvi pristojnega organa države članice gostiteljice.

(2) Ne glede na prejšnji odstavek lahko Banka Slovenije zaprosi pristojni organ države članice gostiteljice, v kateri je podružnica kreditnega posrednika, ali pooblasti revizorja ali drugo strokovno osebo, da opravi pregled poslovanja podružnice kreditnega posrednika v tej državi članici. Pooblaščen osebe Banke Slovenije se lahko udeležijo nadzora, ki ga izvaja pristojni organ države članice gostiteljice.

(3) Kadar Banka Slovenije od pristojnega organa države članice gostiteljice, v kateri kreditni posrednik prek podružnice ali neposredno posreduje potrošniške kredite za nepremičnino, prejme obvestilo, da kreditni posrednik krši ali da obstaja pomembno tveganje, da bo kršil predpise države članice gostiteljice, ki prenašajo Direktivo 2014/17/EU, Banka Slovenije sprejme ukrepe nadzora po tem zakonu z namenom, da kreditni posrednik odpravi kršitve.

(4) Banka Slovenije nemudoma obvesti pristojni organ države članice gostiteljice o sprejetih ukrepih.

(5) Če se pristojni organ države članice gostiteljice ne strinja s sprejetimi ukrepi Banke Slovenije, lahko zadevo predloži Evropskemu bančnemu organu in ga zaprosi za pomoč v skladu z Uredbo (EU) št. 1093/2010.

86. člen

(nadzor Banke Slovenije nad kreditnim posrednikom iz druge države članice)

(1) Če Banka Slovenije pri nadzoru nad kreditnim posrednikom iz druge države članice na podlagi dokazil ugotovi, da kreditni posrednik pri neposrednem posredovanju potrošniških kreditov za nepremičnino ali izvajanju svetovalnih storitev v zvezi s temi krediti v Republiki Sloveniji krši določbe tega zakona, obvesti pristojni organ matične države članice, da sprejme ustrezne ukrepe.

(2) Če pristojni organ matične države članice v roku meseca dni po prejemu obvestila Banke Slovenije iz prejšnjega odstavka ne sprejme nobenih ukrepov, ali če kreditni posrednik kljub sprejetim ukrepom s strani pristojnega organa matične države članice še vedno krši določbe tega zakona, Banka Slovenije:

- po ponovnem obvestilu pristojnega organa matične države članice izvede vse potrebne ukrepe nadzora v skladu s tem zakonom za zaščito potrošnikov in pravilno delovanje trgov, med drugim lahko kreditnemu posredniku izreče prepoved nadaljnjega posredovanja potrošniških kreditov za

nepremičnino ali izvajanja svetovalnih storitev v zvezi s temi krediti v Republiki Sloveniji. Banka Slovenije obvesti Komisijo in Evropski bančni organ o sprejetem ukrepu takoj po izdani odredbi o prepovedi nadaljnjega posredovanja potrošniških kreditov za nepremičnino ali izvajanja svetovalnih storitev v zvezi s temi krediti v Republiki Sloveniji,

- lahko zadevo predloži Evropskemu bančnemu organu in ga zaprosi za pomoč v skladu z 19. členom Uredbe (EU) št. 1093/2010.

87. člen
(nadzor Banke Slovenije nad podružnico
kreditnega posrednika iz druge države članice v Republiki Sloveniji)

(1) Banka Slovenije pri izvajanju nadzora nad podružnico kreditnega posrednika iz druge države članice pregleda poslovanje te podružnice glede spoštovanja določb iz 6., 7., 24., 25., tretjega odstavka 36. člena, 38., 39., 40., 41. člena, drugega in tretjega odstavka 42. člena, 43., 47. do 50. člena, 56., 57., drugega in četrtega odstavka 62. člena in 93. člena tega zakona ter zahteve glede brezplačnega zagotavljanja informacij potrošniku v skladu s tem zakonom.

(2) Če Banka Slovenije pri nadzoru iz prejšnjega odstavka tega člena ugotovi, da podružnica kreditnega posrednika iz druge države članice v Republiki Sloveniji krši določbe iz prejšnjega odstavka, z odredbo naloži podružnici kreditnega posrednika odpravo kršitev ter pristojni organ matične države članice obvesti o sprejetem ukrepu nadzora in o izrečeni globi za kršitev določb iz prvega odstavka tega člena.

(3) Če podružnica kreditnega posrednika druge države članice ne ravna v skladu z izdano odredbo iz prejšnjega odstavka, lahko Banka Slovenije po predhodnem obvestilu pristojnega organa matične države članice podružnici kreditnega posrednika z odločbo prepove posredovanje potrošniških kreditov za nepremičnino v Republiki Sloveniji ali izvajanje svetovalnih storitev v zvezi s temi krediti ter obvesti Komisijo o sprejetem ukrepu nadzora in o izrečeni globi za kršitev določb iz prvega odstavka tega člena.

(4) Če se pristojni organ matične države članice ne strinja s sprejetim ukrepom Banke Slovenije iz prejšnjega odstavka, lahko zadevo predloži Evropskemu bančnemu organu in ga zaprosi za pomoč v skladu z 19. členom Uredbe (EU) št. 1093/2010.

(5) Če Banka Slovenije pregleda poslovanje podružnice kreditnega posrednika in ugotovi, da ne posluje v skladu s tretjim odstavkom 62. člena tega zakona, obvesti pristojni organ matične države članice, da obstaja pomembno tveganje, da bo kršil predpise matične države članice, ki prenašajo zahteve Direktive 2014/17/EU v zvezi s politiko prejemkov osebja in da pristojni organ matične države članice sprejme ukrepe.

(6) Če Banka Slovenije na podlagi dokazil ugotovi, da podružnica kreditnega posrednika druge države članice v Republiki Sloveniji krši določbe tega zakona v zvezi s kreditno pogodbo za nepremičnino, razen določb, navedenih v prvem odstavku tega člena, obvesti pristojni organ matične države članice, ki sprejme ustrezne ukrepe.

(7) Če pristojni organ matične države članice v roku meseca dni po prejemu obvestila iz prejšnjega odstavka ne sprejme nobenih ukrepov ali če podružnica kreditnega posrednika druge države članice kljub sprejetim ukrepom pristojnega organa matične države članice še vedno krši določbe tega zakona, Banka Slovenije sprejme ukrepe nadzora v skladu z drugim odstavkom prejšnjega člena.

(8) Pristojni organ matične države članice oziroma osebe, ki jih pooblasti, lahko na območju Republike Slovenije v skladu s pravom Republike Slovenije opravijo pregled poslovanja podružnice kreditnega posrednika te države članice. O nameravanem pregledu poslovanja pristojni organ države članice predhodno obvesti Banko Slovenije, ki se lahko pregleda udeleži.

(9) V primeru iz prejšnjega odstavka ima pristojni organ države članice oziroma osebe, ki jih pooblasti, enake pristojnosti kot Banka Slovenije na podlagi prvega odstavka 84. člena tega zakona.

(10) Na zaprosilo pristojnega organa matične države članice lahko Banka Slovenije opravi pregled poslovanja podružnice kreditnega posrednika te države članice na območju Republike Slovenije. Pristojni organ države članice se lahko, če tako zahteva, udeleži tega pregleda.

88. člen

(ukrepi zaradi odvzema dovoljenja kreditnemu posredniku iz druge države članice)

Če pristojni organ matične države članice obvesti Banko Slovenije, da je bilo kreditnemu posredniku, ki neposredno ali prek podružnice posreduje potrošniške kredite za nepremičnino ali izvaja svetovalne storitve v zvezi s temi krediti v Republiki Sloveniji, odvzeto dovoljenje za posredovanje potrošniških kreditov za nepremičnino ali mu je bilo prepovedano izvajati svetovalne storitve v zvezi s temi krediti, Banka Slovenije nemudoma sprejme ukrepe po tem zakonu za zaščito potrošnikov in pravilno delovanje finančnega trga ter kreditnemu posredniku prepove nadaljnje posredovanje potrošniških kreditov ali izvajanje svetovalnih storitev v zvezi s temi krediti v Republiki Sloveniji.

5.4. Nadzor Tržnega inšpektorata

89. člen

(ukrepi nadzora)

(1) Tržni inšpektor ali inšpektorica (v nadaljnjem besedilu: tržni 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 dajalec kredita tržnemu inšpektorju predloži najpozneje naslednji delovni dan po opravljenem inšpekcijskem pregledu.

(2) Pri odstopu terjatev iz kreditnih pogodb dajalec kredita tržnemu inšpektorju na zahtevo predloži kopije sklenjenih kreditnih pogodb, katerih terjatve so bile odstopljene prevzemniku.

(3) Dajalec kredita tržnemu inšpektorju na zahtevo predloži dokazila, da je ocenil kreditno sposobnost potrošnika. Dokazila predloži dajalec kredita tržnemu inšpektorju najpozneje naslednji delovni dan po opravljenem inšpekcijskem pregledu.

(4) 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 (30. člen).

(5) 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 ne zagotovi vsebine oglasnih sporočil v skladu s 6. členom tega zakona;
2. dajalec kredita potrošniku pred sklenitvijo kreditne pogodbe ni zagotovil predhodnih informacij v skladu s 7. členom tega zakona;
3. dajalec kredita ne hrani dokazil o oceni kreditne sposobnosti potrošnika v skladu s petim odstavkom 10. člena tega zakona;
4. kreditna pogodba ni sklenjena pisno na papirju ali drugem trajnem nosilcu podatkov v skladu s prvim odstavkom 12. člena tega zakona;
5. kreditna pogodba ne vsebuje predpisanih informacij iz drugega odstavka 12. člena in prvega odstavka 15. člena tega zakona;
6. dajalec kredita potrošnika ni obvestil o spremembi kreditne obrestne mere v skladu s 14. členom ali tretjim odstavkom 15. člena tega zakona;
7. dajalec kredita pri molče dovoljeni prekoračitvi stanja na plačilnem računu potrošniku ni zagotovil predpisanih informacij v skladu s prvim in drugim odstavkom 16. člena tega zakona;
8. dajalec kredita ob odstopu od kreditne pogodbe potrošniku ne vrne vseh plačanih zneskov v skladu s tretjim odstavkom 17. člena tega zakona;
9. dajalec kredita ob odstopu od kreditne pogodbe potrošniku zaračuna nadomestilo v nasprotju s četrtim odstavkom 20. člena tega zakona;
10. dajalec kredita ob predčasnem odplačilu kredita potrošniku zaračuna nadomestilo v nasprotju z 22. členom tega zakona;
11. dajalec kredita pri poslovanju ne izpolnjuje predpisanih kadrovskih, izobrazbenih, prostorskih, organizacijskih, tehničnih, vsebinskih in drugih pogojev za dajanje kredita iz 31. člena tega zakona;
12. dajalec kredita ne zagotovi postopka izvensodnega reševanja sporov s potrošniki v zvezi z opravljanjem storitev potrošniškega kreditiranja v skladu s 93. členom tega zakona.

(6) 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 (10. člen tega zakona);
1. dajalec kredita zaračunava zamudno obrestno mero, ki presega višino zamudne obrestne mere, določeno v zakonu, ki ureja predpisano obrestno mero zamudnih obresti (peti odstavek 12. člena);
2. dajalec kredita zaračuna morebitne stroške zaradi zamude s plačili zapadlih obveznosti iz kreditne pogodbe v nasprotju s šestim odstavkom 12. člena tega zakona;
3. dajalec kredita zahteva plačilo preostalih plačil kredita pred njihovo zapadlostjo ali z enostransko izjavo odstopi od kreditne pogodbe za nepremičnino v nasprotju s prvim odstavkom 20. člena tega zakona;
2. dajalec kredita odstopi terjatev prevzemniku, ki ni dajalec kredita in ne izpolnjuje vseh pogojev po tem zakonu za dajalca kredita ali prevzemnik prevzame terjatev od dajalca kredita in ne izpolnjuje pogojev za dajalca kredita po tem zakonu v skladu s tretjim odstavkom 23. člena tega zakona;
3. dajalec kredita o odstopu terjatve ne obvesti potrošnika v skladu s šestim odstavkom 23. člena tega zakona;
4. dajalec kredita pri odstopu terjatev ves čas trajanja kreditne pogodbe in še štiri leta po izteku kreditne pogodbe ne hrani kopije sklenjene kreditne pogodbe (sedmi odstavek 23. člena tega zakona);
5. dajalec kredita izračunava efektivno obrestno mero ali skupne stroške kredita v nasprotju s 24. in 25. členom tega zakona;
6. s kreditno pogodbo dogovorjena efektivna obrestna mera presega najvišjo dopustno efektivno obrestno mero, kakor to določa 26. člen tega zakona;
7. kreditna pogodba vsebuje pogodbeno določilo, ki je v nasprotju s tem zakonom in v škodo potrošnika (27. člen tega zakona);
8. dajalec kredita ob sklenitvi kreditne pogodbe od potrošnika zahteva izdajo ali sprejem bianco menice ali čeka ali drugega plačilnega instrumenta s podobnimi učinki (28. člen tega zakona);
9. se izogiba določbam tega zakona z načinom oblikovanja pogodb v pogodbe, katerih značilnosti ali namen bi omogočil izogibanje uporabi tega zakona ali se izogiba določbam tega zakona s sklenitvijo več pogodb, ki z ekonomskega vidika sestavljajo celoto (prvi in drugi odstavek 29. člena tega zakona);
10. za dajalca kredita posreduje kreditni posrednik, ki ne izpolnjuje pogojev za kreditno posredovanje iz 37. člena tega zakona;
11. dajalec kredita tržnemu inšpektorju ne predloži sklenjenih kreditnih pogodb v skladu s prvim odstavkom tega člena.

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

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

1. kreditni posrednik potrošniku pred sklenitvijo pogodbe ni zagotovil predhodnih informacij v skladu s 7. členom tega zakona;
2. kreditni posrednik ne izpolnjuje pogojev za kreditno posredovanje iz 37. člena tega zakona;
3. kreditni posrednik ne zagotovi postopka izvensodnega reševanja sporov s potrošniki v zvezi z opravljanjem storitev potrošniškega kreditiranja v skladu s 93. členom tega zakona.

90. člen

(vodenje inšpekcijskega postopka)

(1) Tržni inšpektor izda odločbo v skrajšanem ugotovitvenem postopku v skladu z zakonom, ki ureja splošni upravni postopek, če je zaradi varstva in zaščite potrošnika treba nemudoma ukrepati. Odločba se lahko izda ustno.

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

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

(4) Pritožba zoper odločbo tržnega inšpektorja iz četrtega, petega in šestega odstavka 89. člena tega zakona ne zadrži njene izvršitve.

VI. RAZKRITJE INFORMACIJ O IZREČENIH UKREPIH

91. člen

(razkritje informacij o izrečenih ukrepih)

(1) Banka Slovenije lahko z namenom varstva potrošnikov in javnega interesa javno objavi informacije iz drugega odstavka tega člena v zvezi z ukrepi nadzora, ki jih je izrekla zaradi kršitev tega zakona v zvezi s kreditno pogodbo za nepremičnino, če je upravna odločba Banke Slovenije pravnomočna.

(2) Informacije iz prejšnjega odstavka obsegajo naslednje podatke:

1. o kršitelju:
 - o nazivu in sedežu pravne osebe ali
 - o osebnem imenu fizične osebe;
2. o kršitvi:
 - opis okoliščin in ravnanj, ki pomenijo kršitev tega zakona,
 - naravo ugotovljenih kršitev;
3. izrek odločbe, s katero se postopek konča;
4. informacijo o tem, ali je zoper odločbo začet postopek sodnega varstva v skladu s tem zakonom.

(3) Informacije iz prejšnjega odstavka se javno objavijo na spletni strani Banke Slovenije in so na spletni strani dostopne še tri leta po objavi. Po preteku treh let od objave se informacije izbrišejo. Informacije se izbrišejo tudi, če sodišče z izrednim pravnim sredstvom razveljavi odločbo iz prvega odstavka tega člena.

92. člen

(razkritje identitete kršitelja)

(1) Ne glede na prvi odstavek prejšnjega člena Banka Slovenije po uradni dolžnosti odloči, da se informacije o identiteti kršitelja ne objavijo, če:

1. se ukrep nadzora izreče fizični osebi in objava osebnih podatkov o kršitelju ni sorazmerna s težo kršitve ali
2. bi objava informacij o identiteti kršitelja ogrozila stabilnost finančnih trgov ali izvedbo kazenske preiskave ali
3. bi z objavo vpletenim osebam verjetno nastala nesorazmerna škoda.

(2) Če Banka Slovenije ob izdaji odločbe oceni, da so v zvezi z objavo identitete kršitelja podani razlogi iz prejšnjega odstavka, hkrati z izdajo odločbe, s katero izreče ukrepe nadzora, odloči tudi, da se identiteta kršitelja ne objavi. Banka Slovenije lahko v primeru razlogov iz prejšnjega odstavka odloči tudi, da se objava identitete kršitelja začasno zadrži ter navede rok za zadržanje objave, če bodo razlogi za zadržanje objave v tem obdobju verjetno prenehali obstajati.

(3) Če Banka Slovenije ob izdaji odločbe ne ugotovi razlogov iz prvega odstavka tega člena, v odločbi o izrečenih ukrepih nadzora, izdani na podlagi tega zakona, kršitelja opozori, da bodo informacije o izrečenih ukrepih in sankcijah ter o kršitelju javno objavljene na spletni strani Banke Slovenije v skladu s prejšnjim členom, in ga pouči, da mora v primeru obstoja razlogov iz prvega odstavka tega člena te razloge navesti v ugovoru, ki se vloži v roku, ki je v skladu z zakonom, ki ureja bančništvo, določen za vložitev pravnega sredstva zoper odločbo o ukrepu nadzora.

(4) Banka Slovenije odloči o ugovoru iz prejšnjega odstavka z odločbo.

(5) Če na podlagi ugovora kršitelja Banka Slovenije ugotovi, da so podani razlogi iz prvega odstavka tega člena, v odločbi, s katero ugodi ugovoru, odloči, da se identiteta kršitelja ne objavi ali da se objava identitete kršitelja začasno zadrži, in navede rok za zadržanje objave.

(6) Zoper odločbo, s katero Banka Slovenije zavrne ugovor ali odloči, da se objava identitete kršitelja začasno zadrži, lahko kršitelj sproži upravni spor v skladu z zakonom, ki ureja upravni spor.

(7) Ne glede na tretji odstavek prejšnjega člena lahko Banka Slovenije na podlagi zahteve kršitelja, ki je fizična oseba, odloči, da se informacije o identiteti kršitelja po objavi na spletni strani Banke Slovenije umaknejo pred potekom treh let. Za zahtevo kršitelja se uporabljajo določbe tega člena o ugovoru iz tretjega do šestega odstavka tega člena.

VII. IZVENSODNO REŠEVANJE POTROŠNIŠKIH SPOROV

93. člen

(postopek izvensodnega reševanja sporov)

(1) Dajalec kredita in kreditni posrednik zagotovita možnost 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 in kreditnega posrednika v postopku iz prejšnjega odstavka, ki ga sproži potrošnik pred neodvisnim izvajalcem izvensodnega reševanja sporov, je obvezno.

VIII. KAZENSKE DOLOČBE

94. člen

(prekrški)

(1) Z globo od 50.000 do 125.000 eurov se za prekrške kaznuje pravna oseba, samostojni podjetnik posameznik ali posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost, če:

1. kreditna pogodba ni sklenjena pisno na papirju ali drugem trajnem nosilcu podatkov v skladu s prvim odstavkom 12. člena tega zakona;
2. ob odstopu od kreditne pogodbe potrošniku ne vrne vseh plačanih zneskov v skladu s tretjim odstavkom 17. člena tega zakona;
3. zahteva plačilo preostalih plačil kredita pred njihovo zapadlostjo ali z enostransko izjavo odstopi od kreditne pogodbe v nasprotju s prvim odstavkom 20. in 54. člena tega zakona;
4. 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 28. členom tega zakona;
5. s kreditno pogodbo dogovorjena efektivna obrestna mera presega najvišjo dopustno efektivno obrestno mero v skladu s 26. členom tega zakona;
6. kreditna pogodba vsebuje pogodbeno določilo, ki je v škodo potrošnika in v nasprotju s 27. členom tega zakona;
7. se izogiba določbam tega zakona z načinom oblikovanja pogodb v pogodbe, katerih značilnosti ali namen bi omogočil izogibanje uporabi tega zakona ali se izogiba določbam tega zakona s sklenitvijo več pogodb, ki z ekonomskega vidika sestavljajo celoto (prvi in drugi odstavek 29. člena tega zakona);
8. opravlja storitev potrošniškega kreditiranja v nasprotju s 30. členom in prvim odstavkom 67. člena tega zakona;
9. potrošniku ne zagotovi pretvorbe kredita iz tuje valute v domačo v skladu z 52. členom tega zakona;
10. opravlja storitev posredovanja potrošniških kreditov za nepremičnino v nasprotju s 63. členom tega zakona;

(2) Z globo od 3.500 do 4.000 eurov se za prekršek iz prvega odstavka tega člena kaznuje odgovorna oseba pravne osebe ali odgovorna oseba samostojnega podjetnika posameznika ali odgovorna oseba posameznika, ki samostojno opravlja dejavnost.

95. člen

(prekrški)

(1) Z globo od 25.000 do 50.000 eurov se za prekrške kaznuje pravna oseba ali samostojni podjetnik posameznik in posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost, če:

1. potrošniku ne zagotovi predhodnih informacij v skladu s 7., 8. in 40. členom tega zakona;
2. ne oceni kreditne sposobnosti potrošnika v skladu s prvim in drugim odstavkom 10. člena ali s prvim odstavkom 42. člena tega zakona;
3. kreditna pogodba ne vsebuje vseh predpisanih informacij iz drugega odstavka 12. člena, prvega odstavka 15. člena in sedmega odstavka 52. člena tega zakona;

4. zaračuna zamudno obrestno mero, ki presega višino zamudne obrestne mere, določeno v zakonu, ki ureja predpisano obrestno mero zamudnih obresti (peti odstavek 12. člena);
5. zaračuna morebitne stroške zaradi zamude s plačili zapadlih obveznosti iz kreditne pogodbe v nasprotju s šestim odstavkom 12. člena tega zakona;
6. ob odstopu od pogodbe potrošniku zaračuna nepovratne stroške v nasprotju s četrnim odstavkom 18. člena tega zakona;
7. ob predčasnem odplačilu kredita potrošniku zaračuna nadomestilo v nasprotju z 22. členom tega zakona;
8. odstopi terjatev prevzemniku, ki ni dajalec kredita in ne izpolnjuje vseh pogojev po tem zakonu za dajalca kredita v skladu s tretjim odstavkom 23. člena tega zakona;
9. prevzame terjatev od dajalca kredita in ne izpolnjuje pogojev za dajalca kredita po tem zakonu v skladu s tretjim odstavkom 23. člena tega zakona;
10. kot prevzemnik ne izpolni vseh obveznosti do potrošnika v skladu s petim odstavkom 23. člena tega zakona;
11. o odstopu terjatve ne obvesti potrošnika v skladu s šestim odstavkom 23. člena tega zakona;
12. izračunava efektivno obrestno mero ali skupne stroške kredita v nasprotju s 24., 25., 56. in 57. členom tega zakona;
13. pri poslovanju ne izpolnjuje kadrovskih, izobrazbenih, prostorskih, organizacijskih, tehničnih, vsebinskih in drugih pogojev za dajanje kreditov v skladu z 31. in 67. členom tega zakona;
14. pri poslovanju ne izpolnjuje predpisanih pogojev za kreditne posrednike v skladu s 37., 62. in 63. členom tega zakona;
15. sklene kreditno pogodbo za nepremičnino v nasprotju s šestim odstavkom 42. člena tega zakona;
16. odstopi od kreditne pogodbe ali spremeni kreditno pogodbo v nasprotju s sedmim odstavkom 42. člena tega zakona;
17. pogojuje sklenitev kreditne pogodbe za nepremičnino skupaj z drugimi pomožnimi storitvami v nasprotju s 46. členom tega zakona;
18. izvaja svetovalne storitve v nasprotju s 47., 48., 49. in 50. členom tega zakona;
19. kreditna pogodba za nepremičnino ni sklenjena v obliki notarskega zapisa v skladu z 51. členom tega zakona;
20. kreditni posrednik s sedežem v Republiki Sloveniji posreduje potrošniške kredite za nepremičnino v državi članici gostiteljici neposredno ali prek podružnice, ne da bi predhodno obvestil Banko Slovenije o nameri prvega opravljanja storitev posredovanja potrošniških kreditov za nepremičnino neposredno ali prek podružnice v državi članici gostiteljici v skladu s 73. členom tega zakona.

(2) Z globo od 2.000 do 3.500 eurov se za prekršek iz prvega odstavka tega člena kaznuje odgovorna oseba pravne osebe ali odgovorna oseba samostojnega podjetnika posameznika ali odgovorna oseba posameznika, ki samostojno opravlja dejavnost.

96. člen **(prekrški)**

(1) Z globo od 12.500 do 25.000 eurov se za prekrške kaznuje pravna oseba ali samostojni podjetnik posameznik in posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost, če:

1. ne zagotovi vsebine oglasnih sporočil v skladu s 6. in 38. členom tega zakona;
2. zbira, obdeluje ali uporablja podatke v nasprotju z 10., 11., 42. in 43. členom tega zakona;
3. ne hrani dokazil o oceni kreditne sposobnosti potrošnika v skladu s petim odstavkom 10. člena tega zakona;
4. ne obvesti potrošnika o poizvedbi v zbirki osebnih podatkov v skladu s tretjim odstavkom 10. člena tega zakona;
5. ne obvesti potrošnika o rezultatu poizvedbe v zbirki osebnih podatkov v skladu s četrnim odstavkom 11. člena tega zakona;
6. kreditne pogodbe ne hrani ves čas trajanja kreditne pogodbe in še štiri leta po izteku kreditne pogodbe v poslovnih prostorih, v katerih se sklepajo kreditne pogodbe, v skladu s 13. členom tega zakona;
7. ne objavlja vrednosti indeksov ali referenčnih obrestnih mer na svoji spletni strani ali ne hrani evidence indeksov ali referenčnih obrestnih mer v skladu s 14. členom tega zakona;
8. ne obvesti potrošnika o spremembi kreditne obrestne mere v skladu s 14. členom in tretjim odstavkom 15. člena tega zakona;
9. pri molče dovoljeni prekoračitvi stanja na plačilnem računu potrošniku ne zagotovi predpisanih informacij v skladu s prvim in drugim odstavkom 16. člena tega zakona;
10. pri odstopu terjatve ves čas trajanja kreditne pogodbe in še štiri leta po izteku kreditne pogodbe ne hrani kopije sklenjene kreditne pogodbe v skladu s sedmim odstavkom 23. člena tega zakona;

11. 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 36. členom tega zakona;
12. potrošniku brezplačno ne zagotavlja splošnih informacij o kreditni pogodbi za nepremičnino v skladu z 39. členom tega zakona;
13. pred začetkom opravljanja storitev posredovanja potrošniških kreditov za nepremičnino potrošniku brezplačno ne zagotovi informacij v skladu z 41. členom tega zakona;
14. ne določi in ne dokumentira postopka in informacij, ki so podlaga za oceno kreditne sposobnosti potrošnika v skladu s četrtem odstavkom 42. člena tega zakona;
15. pred sklenitvijo kreditne pogodbe za nepremičnino, katere terjatev se zavaruje z zastavno pravico na nepremičnini, le-te ne oceni v skladu s 45. členom tega zakona;
16. redno ne obvešča potrošnika o zvišanju preostalega zneska kredita, ki ga mora plačati potrošnik zaradi spremembe menjalnega tečaja, ki za več kot 10% odstopa od vrednosti, v skladu s petim in šestim odstavkom 52. člena tega zakona;
17. ne določi pravil ravnanja za primer, ko potrošnik zamuja s plačili zapadlih obveznosti iz kreditne pogodbe za nepremičnino, in ga ne objavi na svoji spletni strani in v svojih poslovnih prostorih v skladu z drugim odstavkom 54. člena tega zakona;
18. inšpektorju Banke Slovenije oziroma tržnemu inšpektorju ne predloži sklenjenih kreditnih pogodb v skladu z drugim odstavkom 84. člena oziroma prvim odstavkom 89. člena tega zakona;
19. ne zagotovi postopka izvensodnega reševanja sporov s potrošniki v zvezi z opravljanjem storitev potrošniškega kreditiranja v skladu s 93. členom tega zakona.

(2) Z globo od 1.500 do 2.000 eurov se za prekršek iz prvega odstavka tega člena kaznuje odgovorna oseba pravne osebe ali odgovorna oseba samostojnega podjetnika posameznika ali odgovorna oseba posameznika, ki samostojno opravlja dejavnost.

97. člen (prekrški)

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

1. v nasprotju s tem zakonom ne upošteva pravil ravnanja z nalepkami in pravil vračila nalepk (32. in 68. člen);
2. ne poroča o sklenjenih pogodbah in dogovorjeni efektivni obrestni meri z vsebino, v roku in na način iz 35. in 70. člena tega zakona;
3. ne predloži dokazil o oceni kreditne sposobnosti potrošnika v skladu s četrtem odstavkom 84. člena in tretjim odstavkom 89. člena tega zakona;
4. ne predloži dokazil o izpolnjevanju zahtev glede ustreznega znanja in usposobljenosti osebja oziroma posloводства v skladu s šestim odstavkom 84. člena tega zakona.

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

98. člen (izrek globe v hitrem postopku)

Za prekrške iz tega zakona se sme v hitrem postopku izreči globa tudi v znesku, ki je višji od najnižje predpisane globe, določene s tem zakonom.

IX. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

99. 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, 30/13 in 81/15; v nadaljnjem besedilu: ZPotK-1), ki se uporablja do začetka uporabe tega zakona.

(2) Z dnem uveljavitve tega zakona prenehajo veljati naslednji podzakonski predpisi izdani na podlagi ZPotK-1:

- Pravilnik o pogojih za opravljanje storitev potrošniškega kreditiranja (Uradni list RS, št. 10/14),
- Pravilnik o pogojih, ki jih mora izpolnjevati kreditni posrednik (Uradni list RS, št. 63/13),
- Pravilnik o poročanju dajalcev kreditov o sklenjenih kreditnih pogodbah (Uradni list RS, št. 13/11 in 109/11),
- Pravilnik o vsebini predhodnih informacij in obrazcih za predhodne informacije o potrošniških kreditih (Uradni list RS, št. 104/10),
- Sklep o pogojih, ki jih mora izpolnjevati bančni kreditni posrednik (Uradni list RS, št. 72/10),
- Sklep o poročanju učinkovitih obrestnih mer bank in hranilnic v skladu z Zakonom o potrošniških kreditih (Uradni list RS, št. 47/15).

(3) Ne glede na prejšnji odstavek se podzakonski predpisi iz prejšnjega odstavka uporabljajo do uveljavitve predpisov, izdanih na podlagi 107. člena tega zakona.

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

100. člen (kreditni posrednik)

Kreditni posrednik, ki je opravljal storitev posredovanja potrošniških kreditov za nepremičnino pred uveljavitvijo tega zakona, mora pridobiti dovoljenje v skladu s 63. členom tega zakona najkasneje do 21. marca 2017.

101. člen (finančni zakup nepremičnin)

Finančna institucija, ki je opravljala storitev finančnega zakupa nepremičnin pred uveljavitvijo tega zakona na podlagi dovoljenja ministrstva, mora pridobiti dovoljenje v skladu s 67. členom tega zakona najkasneje do 21. marca 2017.

102. člen (znanje in usposobljenost osebja)

(1) Dajalec kredita oziroma kreditni posrednik, ki na dan uveljavitve zakona že opravlja storitve potrošniškega kreditiranja za nepremičnine oziroma storitve posredovanja potrošniških kreditov za nepremičnine, mora zagotoviti ustrezno raven znanja in usposobljenosti osebja dajalca kredita in kreditnega posrednika ter posloводства kreditnega posrednika v skladu z 61. členom in četrtem odstavkom 62. člena tega zakona najkasneje do 21. marca 2017.

(2) Osebe dajalca kredita in kreditnega posrednika, ki ima na dan uveljavitve tega zakona najmanj tri leta delovnih izkušenj v zvezi s sestavljanjem, ponujanjem, odobritvijo ali posredovanjem potrošniških kreditov za nepremičnino ali pomožnih storitev oziroma pri izvajanju kreditne pogodbe za nepremičnino ter v zvezi s poslovanjem s potrošniki, ki zaidejo v težave v zvezi z zamudo s plačili zapadlih obveznosti iz kreditne pogodbe za nepremičnino, opravi usposabljanje v skladu z izobraževalnim programom iz 61. člena v povezavi s četrtem odstavkom 62. člena tega zakona v roku treh let od uveljavitve tega zakona.

103. člen (uskladitev politike prejemkov)

Dajalec kredita in kreditni posrednik v šestih mesecih po uveljavitvi tega zakona zagotovita uskladitev določb pogodb, ki sta jih sklenila z osebjem pred uveljavitvijo tega zakona, v zvezi s politiko prejemkov, v skladu z zahtevami 60. in tretjega odstavka 62. člena tega zakona.

104. člen (postopki v teku)

Upravni postopki, začeti pred uveljavitvijo tega zakona, se končajo po določbah ZPotK-1.

105. člen
(izdana dovoljenja po ZPotK-1)

Dajalec kredita, ki mu je bilo izdano dovoljenje za opravljanje storitev potrošniškega kreditiranja na podlagi ZPotK-1, mora najkasneje do 21. marca 2017 vložiti vlogo za izdajo dovoljenja za opravljanje storitev potrošniškega kreditiranja na podlagi tega zakona, sicer mu 22. marca 2017 preneha veljati dovoljenje, izdano na podlagi ZPotK-1.

106. člen
(sistem izmenjave informacij o boniteti strank)

(1) Dajalec kredita iz prvega odstavka 44. člena tega zakona, ki na dan uveljavitve tega zakona še ni vključen v sistem izmenjave informacij o boniteti strank, se vključi v ta sistem v skladu s prvim odstavkom 44. člena v šestih mesecih od uveljavitve tega zakona.

(2) Upravljavec sistema izmenjave informacij o boniteti strank po zakonu, ki ureja bančništvo, najkasneje v roku šest mesecev od uveljavitve tega zakona omogoči dajalcu kredita iz 11. člena tega zakona pridobitev informacij iz prvega odstavka 11. člena tega zakona. Do takrat dajalec kredita pridobi informacije o zadolženosti potrošnika v skladu z 9. členom ZPotK-1.

107. člen
(izdaja podzakonskih predpisov)

(1) Minister, pristojen za gospodarstvo, izda podzakonske predpise iz 7., 31., 32., 35., 37. in 40. člena tega zakona v treh mesecih po uveljavitvi tega zakona.

(2) Banka Slovenije izda sklepe iz 26., 37., 63., 67., 68., 70. in 77. člena tega zakona v treh mesecih po uveljavitvi tega zakona.

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

Združenje bank Slovenije določi vsebino in način opravljanja izobraževalnega programa v skladu z 61. členom tega zakona v treh mesecih po uveljavitvi tega zakona.

109. člen
(rok za vzpostavitev registra)

(1) Ministrstvo vzpostavi register v skladu s 34. členom tega zakona v treh mesecih po uveljavitvi tega zakona.

(2) Banka Slovenije vzpostavi register v skladu s 64. in 69. členom tega zakona v treh mesecih po uveljavitvi tega zakona.

110. člen
(začetek veljavnosti in uporabe)

Ta zakon začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, uporabljati pa se začne v treh mesecih od njegove uveljavitve.

OBRAZLOŽITEV

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 nepremičnine in spremembi direktiv 2008/48/ES in 2013/36/EU ter Uredbe (EU) št. 1093/2010 (UL L št. 60 z dne 28. 2. 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 je doseči optimalno poenotenje zakonodaje Evropske skupnosti o potrošniških kreditih za 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 kredita«, »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, nespremenjene, tako da se enaka terminologija nanaša na enake stvari, ne glede na to ali gre za potrošniško kreditno pogodbo ali kreditno pogodbo za nepremičnino.

Opredelitev »dajalca kredita« 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 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 lizinška pogodba za potrošne dobrine itd.

Ohranja se opredelitev iz ZPotk-1 glede »odprte kreditne pogodbe« in »povezane kreditne pogodbe«. Ravno tako se ohranja pojem »kreditne pogodbe z dovoljeno možnostjo prekoračitve stanja na plačilnem računu potrošnika«, 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 znesek, 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 oziroma ima sredstva, s katerimi odplačuje kredit, ali b) denominiran v valuti države, v kateri potrošnik nima stalnega prebivališča.

Na novo se uvaja opredelitev »kreditne pogodbe za nepremičnino«. Za razliko od opredelitve v veljavnem ZPotK-1, v katerem je tovrstna pogodba opredeljena kot »potrošniška hipotekarna kreditna pogodba«, nova opredelitev vključuje tudi namen pridobitve kredita (za nepremičnino) in ne le zavarovanje kredita z zastavno pravico na nepremičnini. Nova opredelitev sledi cilju Direktive 2014/17/EU, ki je prav v regulaciji »kreditov«. Krediti za nakup 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 nepremičnino je opredeljena potrošniška kreditna pogodba, katere vračilo je zavarovano z zastavno pravico na nepremičnini ali katere namen je pridobiti ali obdržati lastninsko pravico na obstoječi ali načrtovani nepremičnini. Pojem kreditna pogodba za nepremičnino tako ne določa kumulativnega pogoja, da morata biti izpolnjena oba pogoja (zavarovanje z nepremičnino in namen pridobitve lastninskih pravic na nepremičnini), ampak da je kreditna pogodba za nepremičnino tudi kreditna pogodba, ki ni nujno zavarovana z zastavno pravico na nepremičnini v skladu z zakonom, ki ureja stvarnopravna razmerja, temveč katere namen je pridobiti ali ohraniti lastninsko pravico na obstoječi ali načrtovani nepremičnini. V slednjem primeru je pomemben namen te kreditne pogodbe, ki je lahko zavarovana tudi z drugim finančnim instrumentom. Kot zavarovanje za kreditno pogodbo za nepremičnino se najpogosteje uporablja hipoteka, ki predstavlja zastavno pravico na nepremičnini, ali 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.

»Kreditna pogodba za nepremičnino s soudeležbo pri naložbi« je kreditna pogodba za nepremičnino, pri kateri glavnica, ki jo je treba odplačati, temelji na pogodbeno določenem odstotku vrednosti nepremičnine v trenutku odplačila ali plačila glavnice.

Na novo se uvajajo tudi opredelitve nekaterih drugih vrst kreditnih pogodb, kot je »premostitveni kredit«, katerega namen je zagotoviti začasno financiranje med prodajo ene nepremičnine in nakupom druge, ki bodisi nima fiksne odplačilne dobe ali pa je treba kredit odplačati v 12 mesecih. Na novo se opredeljuje »pogojna obveznost ali jamstvo«, ki je kreditna pogodba, ki služi kot jamstvo za drug ločen, vendar povezan posel in pri kateri se iz glavnice, zavarovane z zastavno pravico na nepremičnini, črpa pod pogojem, da nastopi dogodek ali dogodki, navedeni v kreditni pogodbi za nepremičnino.

Na novo se opredeljuje »pomožna storitev«, ki je storitev, ponujena potrošniku v povezavi s kreditno pogodbo, kot na primer 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 je opredelitev »povezanega kreditnega posrednika«, katerega vloga je omejena zgolj na posredovanje pri najemanju kreditov za nakup nepremičnine in lahko deluje za samo enega dajalca, za več dajalcev kreditov ali več skupin dajalcev kreditov.

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

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

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

Pojem »efektivne obrestne mere (v nadaljnjem besedilu: EOM)« 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). Dopolnitev opredelitve je razlagalne narave in je povzeta po Direktivi 2014/17/EU. Opredelitev EOM vsebuje sklicevanje na 24. 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 ceditve 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« je treba razlagati v smislu načela poklicne skrbnosti, ki zavezuje dajalce kreditov.

Opredelitev »fiksne kreditne obrestne mere« ostaja nespremenjena in 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, s tem da se za vsako posamezno obdobje uporablja fiksno določen odstotek. Pomembno je, da se referenčna obrestna mera ne šteje za fiksno obrestno mero.

Opredeljuje se tudi »ocena kreditne sposobnosti«, ki je ocena zmožnosti potrošnika, da bo izpolnil dolžniške obveznosti, ki izhajajo iz kreditne pogodbe.

Predlagane določbe ohranjajo tudi druge pojme, ki jih vsebuje veljavni ZPotK-1. To so stroški, ki se vključujejo v t.i. »skupne stroške kredita«, ki ne pomenijo pozitivne in izključne liste vseh stroškovnih sestavin kredita. Ohranja se opredelitev »skupni znesek kredita, ki ga mora plačati potrošnik«, »kreditna obrestna mera«, »skupni znesek kredita«, »trajni nosilec podatkov«.

Na novo se opredeljuje »poslovodstvo« v skladu z zakonom, ki ureja gospodarske družbe. Kot poslovodstvo se v skladu z zakonom, ki ureja gospodarske družbe štejejo organi ali osebe, ki so po tem zakonu ali po aktih družbe pooblaščen, da vodijo njene posle. Za poslovodstvo se pri družbi z neomejeno odgovornostjo štejejo družbeniki in ob prenosu upravičenja za vodenje tretje osebe, pri komanditni družbi komplementarji in ob prenosu upravičenja za vodenje tretje osebe, pri delniški družbi uprava ali upravni odbor in pri družbi z omejeno odgovornostjo en ali več poslovodij.

Predlagani zakon na novo ureja tudi čezmejno sodelovanje pristojnih organov držav članic v zvezi s posredovanjem potrošniških kreditov za nepremičnino (kreditnih posrednikov). Tako se na splošno določa, katera je »država članica«, katera je »matična država članica« in katera je »država članica gostiteljica«. Takšna opredelitev je predvsem pomembna zaradi izmenjave informacij med pristojnimi organi držav članic.

Pojem »svetovalne storitve« opredeljuje storitve, ki jih dajalec kredita ali kreditni posrednik izvaja ločeno od odobritve kredita ali dejavnosti kreditnega posrednika, opredeljenih v 14. točki 2. člena tega zakona, in katerih namen je izdajanje osebnih priporočil potrošniku, ki se nanašajo na enega ali več poslov v zvezi s kreditno pogodbo za nepremičnino. Svetovalne storitve so natančneje opredeljene v 47. do 50. členu tega zakona.

Pomembna je tudi opredelitev pojma »vezava kreditne pogodbe za nepremičnino«. V tem primeru gre za prodajo kredita za nepremičnino skupaj z drugim finančnim produktom ali storitvijo, pri čemer kreditne pogodbe za nepremičnino ni mogoče skleniti brez ponujenega finančnega produkta ali storitve, medtem ko je ta pri združevanju kreditne pogodbe za nepremičnino na voljo tudi posebej.

Pojma »osebni podatek« in »avtomatizirana obdelava« pa sta povzeta po zakonu, ki ureja varstvo osebnih podatkov.

Pojmi kot so Evropski organ za vrednostne papirje in trge, Evropski organ za zavarovanja in poklicne pokojnine in evropski nadzorni organ imajo takšen pomen, kot je opredeljen v zakonu, ki ureja bančništvo.

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 zakupi (lizing, najem), pri katerih na koncu ni predvideno, da bo predmet pogodbe kupil najemjemalec in bi 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 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 nepremičnino.

Kot izjema so še vedno kreditne pogodbe z dovoljeno možnostjo prekoračitve stanja na plačilnem računu potrošnika, pri katerih morajo biti krediti odplačani v zelo kratkem roku (en mesec). Teh sicer v Republiki Sloveniji skoraj ni. Kot izjema se ohranjajo tudi kreditne pogodbe z odlogom plačila (npr. 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 eurov, 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 eurov lahko vštevajo tudi stroški, ki bremenijo potrošnika samo pod določenimi pogoji, na primer 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 4. točke.

Izjema so še naprej kreditne pogodbe o brezplačnem odlogu plačila obstoječega dolga z dopolnitvijo, in sicer pod pogojem, da niso zavarovane z zastavno pravico na nepremičnini, kar se na novo usklajuje z zahtevo Direktive 2014/17/EU. 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 kreditne institucije za potrošniške kredite po zakonu, ki ureja bančništvo, objavlja pa jih Banka Slovenije dvakrat letno v Uradnem listu Republike Slovenije, vendar zgolj, kadar dajanje kreditov pomeni sekundarno dejavnost dajalca kredita. Določba torej ne velja za 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.

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

Tudi kreditne pogodbe za nepremičnino 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 ponujajo kreditne institucije po zakonu, ki ureja bančništvo, so izjema od uporabe tega zakona. Vseeno pa zanje veljajo določene zahteve. Direktiva 2014/17/EU zahteva, da mora dajalec kredita v primeru ponujanja tovrstnih kreditnih pogodb zagotoviti vsaj, da potrošnik prejme pravočasne pred sklenitvijo kreditne pogodbe informacije o glavnih značilnostih, tveganjih in stroških tovrstnih kreditnih pogodb ter da je oglaševanje teh pogodb pošteno, jasno in nezavajajoče in pri potrošniku ne sme vzbujati napačnih pričakovanj v zvezi z razpoložljivostjo ali stroški kredita.

K 4. členu

Predlagan člen je povzet po veljavnem 4. členu ZPotK-1 in določa posebne vrste kreditnih pogodb, za katere 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 potrošnika, molče dovoljenih prekoračitev stanja na plačilnem računu in pogodb o načinu odloga plačil ali spremenjeni dinamiki plačil (reprogramiranje kredita)).

K 5. členu

Drugo poglavje se krovno uporablja za kreditno pogodbo in povzema določbe dosedanjega ZPotK-1. V tej določbi se ureja uporaba drugega poglavja tudi za kreditno pogodbo za nepremičnino, če tretje poglavje ne določa drugače.

K 6. členu

Izhodišče predlaganih določb je v Zakonu o varstvu potrošnikov pred nepoštenimi poslovnimi praksami (Uradni list RS, št. 53/07; v nadaljnjem besedilu: ZVPNPP), 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 oglaševalskih sporočil prvič seznani s pogoji kreditne ponudbe, dodaja splošna določba, ki dajalcu kreditu prepoveduje vzbujanje napačnih pričakovanj 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. Zahteva po sprejetju meril za določitev reprezentativnega primera je posledica zahteve Direktive 2014/17/EU.

Nov četrti odstavek določa, da morajo oglasna sporočila v zvezi s kreditom s spremenljivo obrestno mero vključevati opozorilo, da se v primeru dviga obrestne mere skupni znesek, ki ga mora plačati potrošnik, lahko občutno poveča. V Republiki Sloveniji so namreč v uporabi predvsem krediti s spremenljivo kreditno obrestno mero, ki se tržijo kot krediti z ugodnejšo kreditno obrestno mero, vendar tovrstni krediti pomenijo tudi prevzemanje dodatnega tveganja potrošnika za zvišanje kreditne obrestne mere v prihodnosti.

Peti odstavek določa, da morajo biti informacije in opozorila, ki se nanašajo na efektivno obrestno mero ali skupni znesek kredita, dani v besedilu, ki je vsaj enako veliko in enako poudarjeno, kot drugie informacije o značilnostih financiranja.

Šesti odstavek ureja obveznost navedbe v oglasnih sporočilih glede obvezne sklenitve pogodbe o pomožni storitvi, kadar je 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 storitve ni mogoče določiti vnaprej, se pri oglaševanju jasno, razumljivo in poudarjeno poleg navedbe efektivne obrestne mere opozori tudi na obveznost sklenitve take pogodbe.

Nov sedmi odstavek ureja oglaševanje kreditne obrestne mere, ki se oglašuje kot ugodnejša, če potrošnik sklene tudi pogodbo o pomožni storitvi (npr. odprtje TRR pri dajalcu kredita). Takšno oglaševanje lahko pri potrošniku spodbudi napačna pričakovanja v zvezi z višino kreditne obrestne mere, saj je lahko v primeru, ko potrošnik ne sklene določene pogodbe o pomožni storitvi, ker ni obvezna za pridobitev kredita, kreditna obrestna mera višja od oglaševane. S takšno določbo se želi preprečiti praksa dajalcev kreditov, da oglašujejo ugodnejšo spremenljivo obrestno mero brez navedbe dodatne informacije, da je spremenljiva kreditna obrestna mera lahko višja, če potrošnik ne sklene določene pogodbe o pomožni storitvi.

K 7. členu

Cilj predlaganega člena, ki 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 nepremičnino pa določa 40. 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 drugega odstavka tega člena potrošnika opozoriti na vsa tveganja, ki jih take kreditne pogodbe lahko povzročijo.

Četrti 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 podatkov. Tega dajalcu kredita ni treba storiti, če v trenutku te potrošnikove zahteve z njim ni pripravljen skleniti kreditne pogodbe.

Novi šesti odstavek ureja zahtevo po seznanitvi potrošnika z nihanji vrednosti referenčne obrestne mere in vrednosti tuje valute. Tako mora dajalec kredita pri kreditni pogodbi s spremenljivo kreditno obrestno mero ali kreditni pogodbi, pri kateri je kredit obračunan v tuji valuti, grafično in številčno prikazati nihanje referenčne obrestne mere in vrednosti tuje valute v razmerju do eura za zadnjih deset let. Dajalec kredita zagotovi navedene informacije v ločenem dokumentu k obrazcu za predhodne informacije.

K 8. 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 9. členu

Ta nova določba ureja obveznost dajalca kredita zagotavljanja informacij tudi poroku, kadar prevzame odgovornost za izpolnitev obveznosti potrošnika iz kreditne pogodbe in se s poroštvono pogodbo nasproti upniku zavezuje, da bo izpolnil veljavno in zapadlo obveznost potrošnika, če ta tega ne bi storil. Za namen te določbe je kot porok mišljena fizična oseba in ne pravna oseba.

K 10. 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 podlagi potrebnih in zadostnih vendar sorazmernih informacij o potrošnikovih prihodkih in izdatkih in njegovem premoženjskem stanju, ki jih pridobi od potrošnika, ter na podlagi informacij o zadolženosti potrošnika iz zbirke osebnih podatkov, ki se vodijo na podlagi zakona, ki ureja bančništvo. Dajalec kredita sorazmerno upošteva tiste informacije, ki se dejansko navezujejo na oceno kreditne sposobnosti potrošnika, nesorazmerno bi bilo, če bi zahteval še druge informacije, ki niso v povezavi z oceno kreditne sposobnosti. 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. Banke, hranilnice in druge pravne osebe (večji zakupodajalci in izdajatelji plačilnih kartic z odloženim plačilom), ki v skladu z ZBan-2 posredujejo podatke v SISBON, so hkrati uporabnice in upravljavke 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 kredita mora predhodno obvestiti potrošnika o poizvedbi v zbirki osebnih podatkov v skladu z ZVOP-1.

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. Ponovna ocena kreditne sposobnosti ni potrebna, če je bil dodatni znesek kredita predviden in vključen v prvotno oceno kreditne sposobnosti potrošnika.

V skladu s petim odstavkom predlaganega člena mora dajalec kredita hraniti dokazila o oceni kreditne sposobnosti potrošnika na papirju ali drugem trajnem nosilcu podatkov ves čas trajanja kreditne pogodbe in še štiri leta po izteku kreditne pogodbe. Prej navedena dokazila hrani dajalec kredita v poslovnih prostorih dajalca kredita, v katerih se sklepajo kreditne pogodbe.

K 11. členu

Predlagani člen se navezuje na predhodni 10. člen tega zakona. V skladu s trenutno veljavno ureditvijo (9. člen ZPotK-1) je dostop do zbirke osebnih podatkov z namenom preveritve potrošnikove

zadolženosti in s tem pravilne izvedbe ocene kreditne sposobnosti potrošnika drugim dajalcem kreditov in dajalcem kreditov s sedežem v drugi državi članici omogočen le omejen dostop do zbirke osebnih podatkov.

V skladu s prvim odstavkom se vsem dajalcem kreditov, ki niso vključeni v sistem izmenjave informacij o boniteti strank po zakonu, ki ureja bančništvo, omogoča širši nabor podatkov iz zbirke osebnih podatkov kot v dosedanjem ZPotK-1. Z novim širšim naborom podatkov bodo dajalci kredita imeli preglednejšo sliko o zadolženosti potrošnika pri oceni njegove kreditne sposobnosti. Na novo se dodaja tudi soglasje potrošnika pri poizvedbi v zbirko osebnih podatkov.

Zaradi varstva osebnih podatkov drugi odstavek predloga zakona določa, da lahko podatke iz zbirke osebnih podatkov obdeluje le oseba, ki je pri dajalcu kredita pooblaščen za obdelavo teh podatkov, in le za zadnjih 12 mesecev pred datumom zahteve za poizvedbo o teh podatkih ter samo za namen ocene kreditne sposobnosti. Tretji odstavek določa dostop do podatkov iz sistema izmenjave informacij o boniteti strank dajalcem 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 in Direktivo 2014/17/EU 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 čezmejnem potrošniškem kreditiranju.

Če dajalec kredita zavrne vlogo za sklenitev kreditne pogodbe za nepremičnino, mora v skladu s četrtem odstavkom potrošnika obvestiti o tej zavrnitvi. Dodatno mora dajalec kredita obvestiti potrošnika, če je bila podlaga za zavrnitev vloge za odobritev kreditne pogodbe za 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. 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. S tako določbo ima potrošnik možnost, da bi ugovarjal določenim podatkom, ki so zbrani v zbirki podatkov, zaradi netočnosti, nepravilnosti ali neizvedenega izbrisa določenih podatkov iz zbirke podatkov. 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.

V petem odstavku se na novo ureja sledljivost glede dostopa do podatkov in izpisovanja podatkov iz sistema izmenjave informacij na način, da mora dajalec kredita zagotoviti, da je mogoča identifikacija pooblaščenih oseb, ki je dostopala oziroma izpisovala podatke iz sistema izmenjave informacij. Ravno tako se mora zagotoviti preverjanje namena, zaradi katerega je ta oseba dostopala oziroma izpisovala določene podatke. S takšno sledljivostjo se želi izogniti zlorabi uporabe podatkov o posameznem potrošniku iz zbirke osebnih podatkov.

K 12. členu

S predlaganimi določbami, ki povzemajo določbe veljavnega ZPotK-1, se določajo bistvene obvezne sestavine in oblika 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 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, 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. Kot obvezna vsebina je določena tudi navedba o zamudni obrestni meri. 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 odstopa od kreditne pogodbe, informacijo o elektronskem naslovu dajalca kredita, na katerega lahko potrošnik naslovi morebitno pritožbo v zvezi s kreditno pogodbo v okviru notranjega pritožbenega postopka pri dajalcu kreditov, ter firmo in sedež ali ime in naslov enega ali več izvajalcev izvensodnega reševanja potrošniških sporov.

Tretji 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.

Četrty 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 (7. člen).

Tržni inšpektorat je pri izvajanju nadzora nad dajalci kredita, ki niso kreditne institucije ugotovil, da zaračunavajo zamudne obrestne mere v višini, ki presega višino zakonskih zamudnih obresti, kljub dejstvu, da je v pogodbi med dajalcem kredita in potrošnikom navedeno, da se uporablja zakonska zamudna obrestna mera. Tako nov peti odstavek določa, da lahko dajalec kredita potrošniku zaradi zamude s plačili zaračuna zamudne obresti v višini, ki ne presega višine zakonskih zamudnih obresti.

V skladu z novim šestim odstavkom se določa najvišja višina morebitnih stroškov zaradi zamude s plačili zapadlih obveznosti iz kreditne pogodbe, ki ne smejo biti višji od dejanskih stroškov, ki jih ima dajalec kredita zaradi zamude potrošnika s plačili zapadlih obveznosti, hkrati pa tudi ne višji od višine zakonskih zamudnih obresti. Tržni inšpektorat je namreč pri izvajanju nadzora nad dajalci kredita, ki niso kreditne institucije ugotovil, da izvajajo nepošteno poslovno prakso in potrošnikom v primeru zamud s plačili zaračunavajo stroške, ki ne odražajo dejanskih stroškov.

K 13. členu

Določba spreminja trenutno veljavno ureditev glede obvezne hrambe kreditne pogodbe (10. člen ZPotK-1), ki po novem določa, da se izvod sklenjene kreditne pogodbe hrani ves čas trajanja kreditne pogodbe in še štiri leta po izteku kreditne pogodbe. Spremenjena določba se predlaga zaradi preteklih slabih izkušenj pri opravljanju nadzora na trgu, ko dajalci kreditov, večinoma 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 kreditov upoštevali rok trajanja hrambe (do izteka kreditne pogodbe), vendar so jih po izteku tega roka uničili in jih ob inšpekcijskem nadzoru niso imeli več na razpolago.

K 14. 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. Na novo je treba v obvestilu navesti tudi višino kreditne obrestne mere.

V skladu z Direktivo 2014/17/EU se na krovne določbe o kreditni pogodbi prenašajo tudi določbe glede vrednosti indeksov ali referenčnih obrestnih mer, ki jih dajalec kredita uporablja za izračun kreditne obrestne mere. V skladu s tretjim odstavkom morajo biti te vrednosti jasne, dostopne, objektivne in preverljive tako za dajalca kredita in potrošnika kot tudi za nadzorne organe.

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

K 15. 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 prejema 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, četrtletno), temveč morajo biti izbrani taki časovni presledki, da se potrošnik lahko dovolj zgodaj zave finančne obremenitve. Tako na primer 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 16. členu

Predlagani 16. 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 potrošnika iz 15. 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 15. 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. Predlagani člen v celoti ohranja veljavno ureditev »nedovoljenih limitov« v skladu z ZPotK-1.

K 17. 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 odstopi od kreditne pogodbe. Če potrošnik v enem mesecu od plačila prvega obroka ne izjavi, da odstopa od kreditne pogodbe, 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 odstopu potrošnika od kreditne 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 18. 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 tri 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 potrošniku ne sme zavrniti 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.

Četrty 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 izbrisni 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 potrošnikov in urejajo odstop potrošnika od pogodbe o finančnih storitvah, sklenjenih na daljavo ali izven poslovnih prostorov, ter 111. člen Obligacijskega zakonika za odstop od kreditne pogodbe uporablja ta zakon.

K 19. 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, na primer pogodbo o finančnem zakupu (najem, 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, temveč 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 20. 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 odstopi od kreditne pogodbe. Pred izjavo o odstopu od kreditne pogodbe, mora dajalec kredita potrošniku določiti razumen dodatni rok za plačilo zapadlih obveznosti, ki ne sme biti krajši od 15 dni. Dajalec kredita lahko odstopi od kreditne pogodbe 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 (22. člen).

K 21. členu

Predlagani člen ureja pravico potrošnika, da kadar koli in brezplačno odpove odprto kreditno pogodbo 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 odprti kreditni pogodbi tako izrecno dogovorila, ima dajalec kredita pravico, da z najmanj dvomesečnim odpovednim rokom odpove kreditno pogodbo. V skladu s tretjim odstavkom lahko dajalec kredita potrošniku 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 22. 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 poravnava 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 skupnih 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 sta 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 mora 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 eurov.

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 potrošnika, 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 višino nadomestila 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 23. 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 proti prevzemniku terjatve upravičen uveljavljati 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.

Četrty odstavek tega člena pa določa, da zahteva v skladu s tretjim odstavkom tega člena ne velja tudi za banke, ki odstopijo terjatev subjektu s posebnim namenom listinjenja, DUTB d.d. ali drugi družbi za opravljanje slabih terjatev banka. Takšna prepoved odstopa terjatev bi onemogočala 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 listinjenja (ang. special purpose vehicle). Listinjenje v skladu z Uredbo (EU) št. 575/2013 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 26. junija 2013 o bonitetnih zahtevah za kreditne institucije in investicijska podjetja ter o spremembi Uredbe (EU) št. 648/2012 (UL L 176 z dne 27. 6. 2013, str. 1–337) pomeni posel ali shemo, pri katerem se tranšira kreditno tveganje, povezano z izpostavljenostjo ali skupino izpostavljenosti, z obema naslednjima značilnostma: plačila v poslu ali shemi so odvisna od kakovosti izpostavljenosti ali skupine izpostavljenosti; podrejenost tranš določa razporeditev izgub med trajanjem posla ali sheme. Subjekt s posebnim namenom pri listinjenju ali »SSPE« pomeni v skladu s prej navedeno uredbo korporacijski trust ali drug subjekt, ki ni institucija, ustanovljena za izvajanje listinjenja ali listinjenj, katere delovanje je omejeno na tiste, ki so primerne za doseganje navedenega cilja, katere struktura je namenjena ločevanju obveznosti SSPE od obveznosti institucije v vlogi originatorja in v kateri imajo imetniki upravičenj pravico, da zastavijo ali zamenjajo navedena upravičenja brez omejitev. Ta subjekt 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 predlagani zakon uporablja tudi za kreditno pogodbo za 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.

Prav tako zahteve v skladu s tretjim odstavkom ne veljajo za namene prestrukturiranja in prenosa slabih terjatev na DUTB (Družba za upravljanje terjatev bank, d. d.) in na drugo družbo za upravljanje slabih terjatev bank, katere ustanoviteljica je kreditna institucija, ki je pridobila dovoljenje za opravljanje bančnih in finančnih storitev na podlagi zakona, ki ureja bančništvo.

V skladu z novim petim odstavkom je prevzemnik iz tretjega in četrtega odstavka dolžan izpolnjevati vse obveznosti do potrošnika, kot bi jih moral dajalec kredita v skladu s tem zakonom, terjatev pa lahko odstopi le v skladu s tretjim odstavkom tega člena. Tako bi lahko prevzemnik iz tretjega odstavka, SPV, DUTB, d. d. ali druga družba za upravljanje slabih terjatev bank odstopila terjatve le prevzemniku, ki je dajalec kredita in izpolnjuje pogoje po tem zakonu.

Šesti 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.

Sedmi odstavek dajalcu kredita tudi ob odstopu nalaga obvezno hrambo kopije ali izvoda sklenjene kreditne pogodbe. Določba je potrebna zaradi opravljanja učinkovitega nadzora na trgu.

K 24. 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 25. člen. Če predpostavke iz tega člena in 25. 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 25. 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 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 treba 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 – če ima potrošnik različne stroške in ima kreditna pogodba različne kreditne obrestne mere, ki se med črpanjem kredita spreminjajo – uporabijo najvišja kreditna obrestna mera in najvišji stroški, ki se uporabljajo za najpogostejše uporabljeno transakcijo pri tovrstnih pogodbah. S tem se zagotovi, da je potrošnik seznanjen z maksimalnimi stroški, ki jih ima s kreditom. Predpostavke iz te točke se na primer uporabljajo pri koriščenju kratkoročnih kreditov s kreditnimi in plačilnimi karticami.

3. točka predstavlja primer prostega črpanja kredita z omejitvami glede skupnega zneska kredita in časovnega obdobja. V primeru prostega črpanja se upošteva, da je celoten kredit črpan prvi dan obdobja trajanja kredita, če 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 stanja na plačilnem računu in pri premostitvenem kreditu), v primeru, da gre za kreditno pogodbo, katere namen ni pridobitev ali ohranitev pravic na nepremičnini ali pri kateri se kredit črpa z bančno plačilno kartico z odlogom plačila ali s kreditno kartico, in sicer glede obdobja trajanja kredita, začetka črpanja in načina odplačevanja kredita, končnega plačila drugih stroškov potrošnika. 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 trajanja pogodbe ne zneski črpanja in plačila 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 plačil 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 zneska plačil, ki ga mora opraviti potrošnik, v obdobju enega leta vsebuje

enaka mesečna plačila, z začetkom en mesec po dnevu črpanja 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 uporabljajo na primer 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 plačila, ki ga mora opraviti, ne more določiti vnaprej in dan sklenitve pogodbe ni znan. Kadar dneva plačila 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 plačila 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 na primer 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, ki ga mora opraviti, ne more določiti na podlagi kreditne pogodbe ali predpostavk 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, plačujejo 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 navedeni kreditni pogodbi ni dogovorjen skupni znesek kredita. Izračun efektivne obrestne mere v tem primeru žal ni mogoč, zato je treba 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 1.500 eurov.

8. točka določa predpostavke v primeru odprte kreditne pogodbe z dovoljeno prekoračitvijo stanja na plačilnem računu potrošnika, in sicer v primeru nedoločenega časa prekoračitve upošteva, da je bila pogodba o dovoljeni prekoračitvi stanja sklenjena za obdobje treh mesecev. Hkrati pa se upošteva dejstvo, da je bil skupni znesek kredita črpan v celoti. Gre za primer dovoljenega limita na plačilnem računu potrošnika.

9. točka se uporablja v primeru različnih kreditnih obrestnih mer in različnih višin stroškov za kredit. V tem primeru se za izračun upoštevajo najvišja kreditna obrestna mera in najvišji stroški. Na ta način je potrošnik seznanjen z najvišjo efektivno obrestno mero pri kreditu.

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 kreditno obrestno mero enaka tisti, ki se izračuna na podlagi indeksa ali referenčne obrestne mere, a ni nižja od fiksne kreditne obrestne mere. Na ta način je potrošnik seznanjen z najvišjo efektivno obrestno mero pri kreditu.

K 26. 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 kreditne institucije 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 šibkejši stranke, kadar je kršeno načelo enakovrednosti vzajemnih dajatev in gre za očitno nesorazmerje. Dajalcu kredita je treba onemogočiti, da bi izkoristil neprimeren položaj, kot na primer stisko ali težko premoženjsko stanje, neizkušenost, 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 izkušenost, 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, oderuštvo 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 kreditne institucije. 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 Republike Slovenije objavi povprečne EOM, ki jih uporabljajo kreditne institucije, in sicer za različne ročnosti in zneske 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 na primer 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 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. 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 višje EOM, kot velja za IV. razred, saj EOM z naraščanjem razredov pada, kar pomeni, da bi lahko dajalec kredita dal kredit z najvišjo vrednostjo EOM iz IV. razreda oziroma manjšo, kar pa je v korist potrošnika.

Peti odstavek ureja poročanje kreditnih institucij o efektivni obrestni meri po ročnostih in zneskih, določenih v prejšnjem odstavku.

K 27. členu

Tudi ta predlagani člen povzema veljavno ureditev ZPotK-1 glede ničnosti, opredeljene v prvem in drugem odstavku, ki določata hudo pravno posledico, saj je nično vsako pogodbeno določilo, ki je v nasprotju s tem zakonom, 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 nov tretji odstavek, ki določa, da se potrošniku s kreditno pogodbo ne smejo omejiti ali izključiti pravice po tem zakonu.

Četrty odstavek določa ničnost kreditne pogodbe, ki jo s potrošnikom sklene dajalec kredita brez dovoljenja za opravljanje storitev potrošniškega kreditiranja ali dovoljenja za opravljanje potrošniškega kreditiranja v obliki finančnega zakupa nepremičnin ter kreditni posrednik brez dovoljenja za posredovanje potrošniških kreditov za nepremičnino v skladu s tem zakonom, pri čemer je dajalec kredita upravičen samo do vračila že črpanega dela skupnega zneska kredita.

K 28. 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 bianko menica ali ček. Določba sicer dopušča zavarovanje plačil s plačilnimi instrumenti, ne dopušča pa, da bianko 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 bianko 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 29. 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. Pri nadzoru trga je bilo ugotovljeno, da nekateri ponudniki s potrošnikom sočasno (na isti dan) sklenejo dve pogodbi, pogodbo o obročnem odkupu (npr. znesek 1000 evrov ročnost/eno leto) in pogodbo o prodaji plemenitih kovin po bistveno nižji ceni (npr. 300 evrov), potrošnik pa prejme razliko v gotovini, torej 700 evrov. Namen sklepanja tovrstnih povezanih pogodb očitno ni nakup plemenitih kovin, temveč kreditiranje potrošnika.

Tretji, četrti in peti odstavek urejajo pogodbena razmerja, pri katerih je potrošnik prodajalec in kupec oziroma najemodajalec po pogodbi o finančnem zakupu (najem, 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 nepremičnino za zavarovanje kredita (ang. 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 zakup ali drug podoben način. Zaradi zlorab zakona se pogodbena razmerja, pri katerih je

potrošnik prodajalec in kupec oziroma jemalec finančnega zakupa 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 30. členu

Predlagani člen določa za dajalce kreditov, ki niso kreditne institucije, 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 kreditne institucije, ki pridobijo dovoljenje za opravljanje bančnih storitev po zakonu, ki ureja bančništvo, in nekateri drugi dajalci kreditov s posebnim statusom oziroma za kreditne pogodbe, ki so izjema od uporabe ali z le določenimi zahtevami po posredovanju predhodnih informacij. Takšni dajalci kreditov so npr. delodajalci, stanovanjski skladi, EKO sklad j.p.).

Ravno tako dovoljenja ne potrebuje kreditna institucija s sedežem v drugi državi članici, ki preko podružnice opravlja storitve potrošniškega kreditiranja v Republiki Sloveniji in je pridobila dovoljenje za opravljanje bančnih in finančnih storitev v matični državi članici. V skladu s 117. členom ZBan-2 sme banka države članice vzajemno priznane finančne storitve, ki jih v skladu z dovoljenjem pristojnega organa opravlja v matični državi članici, opravljati tudi na območju Republike Slovenije prek podružnice ali neposredno, če Banka Slovenije predhodno prejme obvestilo pristojnega organa matične države članice o opravljanju storitev banke na območju Republike Slovenije prek podružnice ali neposredno, z informacijami iz drugega odstavka 110. člena ZBan-2. V skladu z Direktivo 2013/36/EU o dostopu do dejavnosti kreditnih institucij in bonitetnem nadzoru kreditnih institucij in investicijskih podjetij, spremembi Direktive 2002/87/ES in razveljavitvi direktiv 2006/48/ES in 2006/49/ES, je namreč na seznamu dejavnosti, za katere velja medsebojno priznavanje tudi posojanje, ki med drugim vključuje: potrošniški kredit, kreditne pogodbe v zvezi z nepremičninami, odkup terjatev z regresom ali brez njega, financiranje komercialnih poslov (vključno s forfeiranjem).

K 31. členu

Predlagani člen ureja izdajanje in podaljševanje dovoljenj, ki jih izdaja in podaljšuje ministrstvo, pristojno za gospodarstvo (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo). Za pridobitev ali podaljšanje dovoljenja bo moral dajalec kredita ali vložnik tako kot do zdaj izpolnjevati določene kadrovske, organizacijske, tehnične in druge pogoje, ki jih podrobneje predpiše minister, pristojen za gospodarstvo, s pravilnikom v skladu s sedmim odstavkom.

Predlagani zakon določa pogoje za opravljanje dejavnosti, tj. storitev potrošniškega kreditiranja, pri katerih kot jemalec kredita nastopa potrošnik ali potrošnica (v nadaljevanju potrošnik). Gre za t. i. regulirano dejavnost, ki zahteva, da dajalec kredita pred začetkom opravljanja storitev potrošniškega kreditiranja pridobi dovoljenje za njeno opravljanje. Pogoje za pridobitev dovoljenja in druge pogoje za opravljanje dejavnosti, ki po svoji vsebini pomenijo obveznosti dajalca kreditov do potrošnika, mora dajalec kredita izpolnjevati ves čas opravljanja te dejavnosti. Vsi navedeni pogoji pomenijo pogoje za opravljanje dela v gospodarski dejavnosti. Iz Ustave ne izhaja, da morajo biti vsi pogoji za opravljanje gospodarske dejavnosti določeni z zakonom. Iz drugega stavka drugega odstavka 74. člena Ustave izhaja zahteva, da morajo biti z zakonom določeni tisti posebni pogoji za opravljanje gospodarske dejavnosti, ki so namenjeni varstvu pomembnih splošnih dobrin in pravic drugih – javnih koristi (sklep Ustavnega sodišča št. U-I-44/98, 8. točka), s podzakonskim aktom pa le ob spoštovanju načela hierarhije splošnih aktov (tretji odstavek 153. člena Ustave) ter vezanosti uprave na Ustavo in zakon (drugi odstavek 120. člena Ustave). Že iz vsebine predlaganega zakona jasno izhaja, da je podlaga za urejanje varstvo potrošnikov, ki je v javnem interesu. Potreba po posebnem varstvu je še posebej poudarjena v kreditnem razmerju, torej pri sklepanju kreditnih pogodb. Na eni strani je namreč fizična oseba, ki pridobiva kredit za namene izven svoje poklicne ali pridobitne dejavnosti, na drugi strani pa gospodarska družba, ki kredit dodeljuje v okviru opravljanja svoje dejavnosti. Dajalec kredita je v času sklepanja kreditne pogodbe v ekonomsko bistveno močnejšem položaju kot potrošnik (tako že v odločbi Ustavnega sodišča št. U-I-293/04 z dne 6. 10. 2005, Uradni list RS, št. 93/05, in OdlUS XIV, 73). Predlagani zakon zaradi varstva potrošnikov tako določa številne obveznosti dajalcev kredita, ki

hkrati pomenijo pogoje za opravljanje dejavnosti: zagotovitev predhodnih informacij potrošniku o kreditu pred sklenitvijo kreditne pogodbe, obvezno oceno kreditne sposobnosti potrošnika, zagotovitev informacij pri dovoljeni možnosti prekoračitve stanja na plačilnem računu, način izračuna efektivne obrestne mere, vsebino kreditne pogodbe, zmanjšanje obresti in drugih stroškov, ki bi nastali s celotnim ali delnim predčasnim odplačilom kredita, idr. Iz vsebine predlaganega zakona je tako razvidno, da so določeni posebni pogoji za opravljanje dejavnosti potrošniškega kreditiranja in s tem postavljena merila oziroma okviri, v katerih se lahko gibljejo določbe podzakonskega predpisa.

Predlagana določba vsebuje pogoje, da ministrstvo izda oziroma podaljša dovoljenje. S predlaganimi določbami se želi zagotoviti, da se ne izda oziroma podaljša dovoljenja osebam, ki ne izpolnjujejo predpisanih kadrovske, organizacijske, tehnične in drugih pogojev, osebam, ki so dovoljenje že imele, pa jim je bilo odvzeto. Določa se tudi predložitev osnutka kreditne pogodbe za vsak kredit, ki ga dajalec kredita ponuja in mora biti v skladu s predlogom zakona. Dajalec kredita ali vložnik mora v skladu z novim predlogom zakona za pridobitev dovoljenja za opravljanje potrošniškega kreditiranja določiti izvajalca izvensodnega reševanja potrošniških sporov v skladu s 93. členom tega zakona, omejuje pa se tudi izdaja dovoljenja osebi, če je ta oseba ali njen član posloводства ali prokurist ali odgovorna oseba za vodenje potrošniškega kreditiranja vpisana v kazensko evidenco ministrstva, pristojnega za pravosodje; ali je nad njihovim premoženjem bil začel postopek osebnega stečaja; ali je bila zoper njih vložena pravnomočna obtožnica zaradi kaznivega dejanja zoper gospodarstvo, zoper pravni promet ali zoper premoženje, ki se preganja po uradni dolžnosti in za katero se lahko izreče kazen zapora eno leto ali več. Tako se skuša osebam, ki so že zlorabile ta ali drugi zakon, preprečiti ponovna možnost podobne zlorabe.

Predlog zakona v skladu s četrtem odstavkom 20. člena Zakona o prekrških (ZP-1) določa dodaten pogoj za pridobitev dovoljenja za opravljanje storitev potrošniškega kreditiranja, in sicer, da mora imeti dajalec kredita ali vložnik za pridobitev ali podaljšanje dovoljenja poravnane vse pravnomočno izrečene globe (in stroške postopka) za prekrške iz 95. in 96. člena tega zakona. Tovrstni pogoj pa mora z vidika pravnih posledic »pravne obsodbe« za prekrške omejen, in sicer do poplčila globe in stroškov postopka oziroma do ustavitve prisilne izterjave, največ pa sme tovrstna pravna posledica trajati tri leta od pravnomočnosti prekrškovne odločbe, s katero so bili izrečeni globa in stroški postopka (navedeno sovпада z rokom za izbris podatkov o predkaznovanosti iz evidenc prekrškovnih organov, ki ga sicer določa 205. člen ZP-1).

Kot nov pogoj za pridobitev dovoljenja je predpisano tudi, da mora biti opravljanje dejavnosti skladu z drugimi predpisi, kar pomeni, da opravljanje storitev potrošniškega kreditiranja ne sme biti v neskladju z drugim zakonom ali ureditvijo (npr. v primeru, ko bi vložnik podal vlogo za pridobitev dovoljenja za opravljanje storitve potrošniškega kreditiranja in bi izpolnjeval pogoje po tem predlaganem zakonu, vendar zaradi nasprotja interesov ne bi izpolnjeval pogojev za opravljanje tovrstne storitve po drugem zakonu).

V skladu s četrtem odstavkom mora dajalec kredita v vlogi za pridobitev ali podaljšanje dovoljenja določiti odgovorno osebo za vodenje in pravilnost poslovnega procesa potrošniškega kreditiranja.

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

Ko dajalec kredita odpre novo poslovno enoto po pridobitvi dovoljenja, mora za to poslovno enoto ravno tako pridobiti dovoljenje za opravljanje storitev potrošniškega kreditiranja.

K 32. členu

Predlagani člen vsebuje pravila glede nalepke oziroma več nalepk, ki jih pridobi dajalec kredita 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 33. členu

Namen predlaganega člena je zagotoviti, da lahko pristojno ministrstvo učinkovito odvzame dovoljenje. V skladu s tem členom bo po uradni dolžnosti ali 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 odvzame dovoljenje dajalcu kredita, če je dajalcu kredita izdana odločba na podlagi šestega ali sedmega odstavka 89. člena tega zakona ali dajalec kredita stori prekršek iz 7. točke prvega odstavka 94. člena tega zakona.

K 34. členu

Nov 34. člen ureja register dajalcev kreditov, ki jim je bilo izdano ali podaljšano dovoljenje v skladu z 31. členom tega zakona in ga vodi ministrstvo, pristojno za gospodarstvo. V register se vpiše dajalca kredita na podlagi izdane odločbe o pridobitvi ali o podaljšanju dovoljenja za opravljanje storitev potrošniškega kreditiranja, ki jo izda ministrstvo. Tretji odstavek navaja podatke, ki se vpišejo o dajalcu kredita v register, četrti in peti odstavek pa ureja javno dostopnost registra, ki se objavi na spletni strani ministrstva in obveznost dajalca kredita po posredovanju sprememb podatkov, ki so že vpisani v register. Šesti odstavek določa razloge za izbris dajalca kredita iz registra, sedmi odstavek pa določa objavo izbrisa dajalca kredita iz registra, ko je odločba o odvzemu ali prenehanju dovoljenja dokončna.

K 35. členu

Direktiva 2008/48/ES in Direktiva 2014/17/EU ne urejata 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 in Direktiva 2014/17/EU ne omejujeta in zaradi tega tudi ne vsebujeta obveznosti poročanja.

Prvi odstavek nalaga dajalcem kreditov, ki poslujejo na podlagi dovoljenja, ki ga izda ministrstvo, da morajo najkasneje do 31. marca za preteklo poslovno leto ministrstvu na obrazcu poročati o sklenjenih kreditnih pogodbah in dogovorjeni efektivni obrestni meri ali o tem, da ni bila sklenjena nobena kreditna pogodba.

Drugi odstavek na novo določa obveznost dajalca kredita za vodenje evidenc o kreditnih posrednikih in poslih, sklenjenih s posredovanjem, ter obveznost poročanja dajalca kredita s seznamom kreditnih posrednikov in poslov, sklenjenih s posredovanjem. Takšna obveznost je bila v trenutno veljavnem zakonu urejena v 26. členu, ki ureja pogoje za kreditne posrednike. Na novo se obveznost dajalca kredita glede vodenja evidenc in poročanja ureja v pravilniku, ki ureja podrobnejše način, vsebino in obrazec poročanja dajalcev kreditov.

K 36. členu

V večjem delu se predlaga ohranitev veljavne ureditve, kot jo je že urejal ZPotK-1, s katerim so bile prenesene določbe Direktive 2008/48/ES. 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, drugi odstavek pa določa tudi obveznost kreditnega posrednika, da pri oglaševanju in v dokumentaciji, namenjeni potrošnikom, navede svoja pooblastila, zlasti o tem, ali sodelujejo z enim ali več dajalci kreditov. Tretji 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.–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 tretji 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 37. členu

Predlagani člen 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 36. členom. Države članice pa imajo možnost, da ohranijo ali uvedejo dodatne obveznosti za kreditne posrednike, zato to možnost v predlaganem besedilu 37. člena ohranjamo. Prvi odstavek določa pogoje za opravljanje dejavnosti kreditnega posrednika, drugi odstavek pa ureja pooblastilo Banki Slovenije oziroma ministru, pristojnemu za gospodarstvo, da s sklepom oziroma pravilnikom podrobno predpišeta pogoje za opravljanje dejavnosti kreditnega posredništva.

K 38. členu

Predlagani člen ureja oglaševanje v zvezi s kreditnimi pogodbami za nepremičnino. Člen dopolnjuje 6. člen tega zakona, ki ureja 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. člena ZPotK-1, ki se na ta način po novi ureditvi uporabljajo tudi za vse potrošniške kreditne pogodbe. Takšne nove zahteve so, da morajo biti oglasna sporočila jasna in nezavajajoča in 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 kreditov prišlo do zavajanja pri oglaševanju EOM in se v praksi kreditne pogodbe sploh ne bi sklepale v višini oglaševane EOM ali pa bi se v višini oglaševane EOM sklenilo le nekaj kreditnih pogodb, ki ne bi odražala reprezentativnosti. Tako je določeno, da mora dajalec kredita pri določitvi reprezentativnega primera kredita upoštevati predpostavko, da bo na podlagi oglaševane EOM ali nižje od oglaševane sklenjenih vsaj več kot polovica posameznih vrst kreditnih pogodb. Merilo za določitev reprezentativnega primera velja tako za potrošniške kreditne pogodbe kot tudi za potrošniške kreditne pogodbe za nepremičnino.

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

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

K 39. 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 nepremičnino brezplačno zagotoviti v tem členu navedene splošne informacije. Med splošne informacije je treba vključiti tudi določena opozorila, kot na primer glede posledic neizpolnjevanja obveznosti iz kreditne pogodbe za 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 40. členu

Predhodne informacije se urejajo že v 7. členu tega zakona, ki velja za vse potrošniške kreditne pogodbe, vključno s kreditno pogodbo za nepremičnino, če predlagani člen ne določa drugače.

Predlagani 40. člen prenaša zahtevo Direktive 2014/17/EU, da je treba predhodne informacije zagotoviti brez nepotrebnega odlašanja, po prejemu informacij s strani potrošnika in pravočasno pred sklenitvijo kreditne pogodbe za nepremičnino oziroma najkasneje preden postane ponudba dajalca kredita ali pogodba zavezujoča za potrošnika.

Predlagani člen določa, da mora dajalec kredita ali kreditni posrednik predhodne informacije potrošniku zagotoviti na predpisanem obrazcu »ESIS«. Zahteva Direktive 2014/17/EU je, da morajo vse države članice uporabiti vsebino in obliko predpisanega obrazca za predhodne informacije in ga ne smejo spreminjati, tako da se zagotovi enotni obrazec za celotni trg Evropske unije. 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 (ang. European standardized information sheet), da bodo potrošniki lahko tudi čezmejno zahtevali in primerjali predhodne informacije na podlagi navedenega obrazca.

Če so predhodne informacije že bile predložene na predpisanem obrazcu, pa mora dajalec kredita ali kreditni posrednik k zavezujoči ponudbi za dajalca kredita ponovno predložiti predhodne informacije na predpisanem obrazcu, če se je vsebina zavezujoče ponudbe spremenila glede na vsebino predloženih predhodnih informacij.

Ta člen dodatno določa, da mora dajalec kredita ali kreditni posrednik potrošniku zagotoviti vsaj sedem dni za razmislek o zavezujoči ponudbi za dajalca kredita. Namen te določbe je zaščititi potrošnika, da bi preudarno sklenil kreditno pogodbo za nepremičnino in razmislil o vseh možnih posledicah sklenitve takšne pogodbe ter v tem obdobju pridobil primerjalne ponudbe in v morebitnem nadaljnjem procesu pristopil 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 se v skladu s tem členom določa tudi pravočasna predložitev predhodnih informacij, in sicer pred sklenitvijo kreditne pogodbe za nepremičnino, ki pomeni predložitev vsaj do začetka obdobja sedem dnevnega razmisleka o zavezujoči ponudbi za dajalca kredita. Potrošnik lahko v tem obdobju kadar koli sprejme ponudbo, ki je zavezujoča za dajalca kredita.

Pri kreditnih pogodbah za nepremičnino, ki se sklenejo s pomočjo sredstva za sporazumevanje na daljavo, mora dajalec kredita ali kreditni posrednik v skladu s petim odstavkom predlaganega člena in ne glede na četrti odstavek 7. člena tega zakona zagotoviti predhodne informacije potrošniku na predpisanem obrazcu ESIS, in sicer pred sklenitvijo kreditne pogodbe za nepremičnino.

Zahtevo Direktive 2014/17/EU o predložitvi izvoda osnutka kreditne pogodbe za nepremičnino – ne glede na to, ali potrošnik ima pravico do odstopa od kreditne pogodbe za nepremičnino ali ne – že ureja peti odstavek 7. člena tega zakona. Tako mora dajalec kredita ali kreditni posrednik v skladu s petim odstavkom 7. člena tega zakona potrošniku na zahtevo zagotoviti izvod osnutka kreditne pogodbe. V skladu s šestim odstavkom tega člena mora dajalec kredita potrošnika tudi obvestiti, da mu lahko na zahtevo, ob predložitvi zavezujoče ponudbe za dajalca kredita, zagotovi izvod osnutka kreditne pogodbe za nepremičnino.

K 41. 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 nepremičnino potrošniku brezplačno na papirju ali drugem trajnem nosilcu podatkov zagotoviti v tem členu navedene informacije. S temi informacijami bo potrošnik bolj obveščen in seznanjen s katerimi dajalci kreditov sodeluje kreditni posrednik in ali je z njimi povezan ali ne in kakšne provizije prejema za svoje storitve. Same informacije bodo potrošnika seznanile tudi s tem ali je kreditni posrednik neodvisen ali ne.

Tako so zahtevane naslednje informacije: identifikacija kreditnega posrednika, ali je kreditni posrednik vpisan v register, ali je povezan z enim ali več dajalci kreditov in ali sodeluje z enim ali z več dajalci kreditov, morebitna izjava o njegovi neodvisnosti, ali izvaja svetovalne storitve, stroški zagotavljanja tovrstnega svetovanja in stroški za posredovanje potrošniškega kredita za nepremičnino, morebitne

provizije, ki jih prejema od dajalca/-ev kredita ali tretjih oseb za svoje storitve; informacije v zvezi z izvensodnim reševanjem potrošniških sporov in druge informacije.

Drugi odstavek tega člena omogoča potrošniku, da od kreditnega posrednika pridobi informacije o različnih provizijah, ki jih prejema od različnih dajalcev kreditov in ki jih morebiti prejema od različnih dajalcev kredita za različne produkte.

Tretji odstavek tega člena je v povezavi s tretjim odstavkom 36. člena tega zakona, ki določa, da mora kreditni posrednik sporočiti dajalcu kredita stroške posredovanja pri sklenitvi kreditne pogodbe za nepremičnino, če kreditni posrednik zaračunava takšne stroške. Ta odstavek dodatno določa, da mora kreditni posrednik potrošniku posredovati tudi informacijo, ali se morebitna provizija dajalca kredita in stroški posredovanja pri sklenitvi kreditne pogodbe za nepremičnino izravnavajo.

K 42. členu

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 nepremičnino.

Že 10. člen tega zakona določa osnovna pravila glede ocene kreditne sposobnosti. Predlagani člen pa dopolnjuje pravila glede ocene kreditne sposobnosti za kreditne pogodbe za nepremičnino. Nekatere zahteve v zvezi z oceno kreditne sposobnosti pri kreditih za nepremičnino so že upoštevane v trenutno veljavnem zakonu, kot na primer kdaj mora dajalec kredita opraviti oceno kreditne sposobnosti, kje se preverijo informacije o zadolženosti in kdaj je treba opraviti novo oceno kreditne sposobnosti, če se po sklenitvi kreditne pogodbe za 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 nepremičnino. Do zdaj je bilo od potrošnika treba 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. Tako pridobi dajalec kredita ustrezne informacije od potrošnika in iz zbirke osebnih podatkov, ki se vodijo na podlagi zakona, ki ureja bančništvo ter morebitne informacije 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 dokumentacije o postopkih se določa z rokom trajanja kreditne pogodbe za nepremičnino in še štiri leta po izteku te kreditne pogodbe, in sicer v poslovnih prostorih dajalca kredita, kjer se sklepajo kreditne pogodbe.

Peti odstavek tega člena določa, da ocena kreditne sposobnosti ne sme temeljiti na predpostavki, da vrednost nepremičnine presega skupni znesek kredita ali da se bo zvišala vrednost 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. V skladu z Direktivo 2004/17/EU že prvi odstavek tega člena določa, kateri podatki se morajo uporabljati pri oceni kreditne sposobnosti potrošnika in se ne naslanja na špekulativne napovedi.

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

Sedmi odstavek tega člena ne dovoljuje dajalcu kredita, da odstopi od kreditne pogodbe za nepremičnino s potrošnikom, če je dajalec kredita nepravilno ocenil kreditno sposobnost potrošnika ali če potrošnik ni predložil popolnih informacij. Seveda pa je dajalec kredita upravičen odstopiti od kreditne pogodbe za nepremičnino, sklenjene s potrošnikom, če je potrošnik namerno priredil informacije ali ni predložil vseh informacij. Predlagani člen na ta način določa tudi potrošnikovo odgovornost, da predloži vse zahtevane informacije, da jih ne poskuša prikriti ali zamolčati ali celo prirediti, saj lahko dajalec kredita odstopi od kreditne pogodbe, sklenjene s potrošnikom, ker je bila ocena kreditne sposobnosti potrošnika izvedena z nepravilnimi ali manjkajočimi informacijami.

Zadnji odstavek tega člena ureja pravico potrošnika, da kadar koli odstopi od kreditne pogodbe in ni zavezan k plačilu nadomestila v skladu z 22. členom predloga zakona, če dajalec kredita nepravilno izvede oceno kreditne sposobnosti in z njim sklene kreditno pogodbo. Te pravice potrošnik ne more uveljavljati, če sam namerno ni predložil vseh informacij ali je namerno priredil posredovane informacije.

K 43. členu

V povezavi s četrtem odstavkom 42. člena tega zakona, ki določa, da mora dajalec kredita med drugim določiti, dokumentirati in shraniti informacije, ki so podlaga za 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 nepremičnino določiti, katere informacije potrebuje za izvedbo ocene kreditne sposobnosti ter, 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. Takšne informacije in dokazila so na primer plačilni list, matični list, izpisek zemljiške knjige idr. Zahteva po informacijah mora biti v skladu z zakonom, ki ureja varstvo osebnih podatkov. Dajalec kredita pri oceni kreditne sposobnosti upošteva tudi, če so na primer potrošniki samozaposleni ali imajo sezonske ali druge neredne prihodke.

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

Dajalec kredita ali kreditni posrednik potrošnika opozori kakšne so posledice, če potrošnik namerno prikrije informacije ali namerno posreduje informacije, ki so nepopolne ali če priredi informacije. Ravno tako dajalec kredita ali kreditni posrednik potrošnika opozori, da ne more opraviti ocene kreditne sposobnosti in odobriti kredita za nepremičnino, če potrošnik ne predloži popolnih informacij in dokazil, kot jih je določil dajalec kredita.

K 44. členu

V skladu s predlagano določbo je dajalec kredita, ki opravlja storitev potrošniškega kreditiranja za nepremičnine vključen v sistem izmenjave informacij o boniteti strank v skladu z zakonom, ki ureja bančništvo in za namen ocene kreditne sposobnosti potrošnika zbira in obdeluje podatke o zadolženosti potrošnika pod pogoji in na način, kot to določa zakon, ki ureja bančništvo. Med trajanjem kreditne pogodbe za nepremičnino lahko dajalec kredita dostopa do podatkov iz sistema izmenjave informacij o boniteti strank le, če je potrošnik v zamudi s plačilom začetnega ali dveh zaporednih plačil iz kreditne pogodbe za nepremičnino.

Nadalje tretji odstavek določa, da lahko podatke iz sistema izmenjave informacij o boniteti strank pri dajalcu kredita za nepremičnino obdeluje le pooblaščen oseba.

Nova Direktiva 2014/17/EU določa nediskriminatorni dostop za vse dajalce kreditov iz vseh držav članic. Tako je v 21. členu navedene direktive določeno, da mora vsaka država članica vsem dajalcem kredita iz vseh držav članic zagotoviti dostop do zbirke osebnih podatkov, ki se uporablja v zadevni državi članici, da se oceni kreditna sposobnost potrošnikov, in le z namenom spremljanja njihovega izpolnjevanja kreditnih obveznosti med trajanjem kreditne pogodbe. Pogoji za takšen dostop so nediskriminatorni. Tako se ta zahteva prenaša v določbo četrtega odstavka tega člena na način, da imajo dajalci kreditov za nepremičnino iz drugih držav članic enak dostop do istih podatkov iz sistema izmenjave informacij o boniteti strank in pod enakimi pogoji, kot ga imajo dajalci kredita za nepremičnino s sedežem v Republiki Sloveniji.

Zadnji odstavek določa dodatna pravila glede upoštevanja ZVOP-1, saj so dajalci kreditov pri obdelavi podatkov zavezani upoštevati določbe ZVOP-1 in varovati osebne podatke potrošnika. Ravno tako mora dajalec kredita zagotoviti sledljivost na način, da je mogoča identifikacija pooblaščen osebe, ki je dostopala oziroma izpisovala podatke iz sistema izmenjave informacij in preverjanje namena, zaradi katerega je ta oseba dostopala oziroma izpisovala določene podatke.

K 45. členu

Predlagani člen določa, da mora dajalec kredita pred sklenitvijo kreditne pogodbe za nepremičnino zagotoviti, da bo predmetna nepremičnina ocenjena v skladu z mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti, ki jih sprejema Odbor za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti (International Valuation Standard Committee – IVSC), če je kreditna pogodba za nepremičnino zavarovana z zastavno pravico na nepremičnini.

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

Dajalec kredita ima v skladu s predlaganim členom obveznost, da hrani dokazila o objektivni in nepristranski cenitvi nepremičnin ter evidenco z vrstami nepremičnin, sprejetih kot zavarovanje za kredit za nepremičnino, in s tem povezano politiko odobritev kreditnih pogodb za nepremičnino.

Za ocenjeno vrednost nepremičnine se lahko uporabi posplošena tržna vrednost, določena z uporabo metod množičnega vrednotenja nepremičnin Geodetske uprave Republike Slovenije, če ocenjena vrednost nepremičnine temelji na veljavnih mednarodnih standardih cenitev, ki jih je izdelal Odbor za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti.

K 46. členu

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

Predlagani člen določa, da ni dovoljeno pogojevati sklenitve kreditne pogodbe za nepremičnino z drugim finančnim produktom ali pomožno storitvijo, ker bi na takšen način potrošnik utegnil skleniti kreditno pogodbo za nepremičnino, ki zanj ne bi bila 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 sklenitvijo kreditne pogodbe za nepremičnino ali ob njej sklene še drugo pomožno pogodbo, na primer določeno zavarovanje. Tako bi na primer dajalec kredita zahteval, da mora potrošnik skleniti še dodatno pogodbo o pomožni storitvi za naložbeni produkt ali drugo zavarovanje.

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

Drugi odstavek predlagane določbe dovoljuje zahtevo dajalca kredita po sklenitvi zavarovalne pogodbe za kritje škode na nepremičnini, na kateri je ustanovljena zastavna pravica za zavarovanje kreditne pogodbe. Dajalec kredita namreč nosi določeno tveganje v primeru zavarovanja kreditne pogodbe za nepremičnino z zastavno pravico na nepremičnini, ker bi se vrednost nepremičnine v primeru požara ali druge elementarne nesreče lahko občutno zmanjšala. Hkrati 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 nepremičnini za primer požara ali druge elementarne nesreče z zavarovalno vsoto, ki ne presega višine zavarovalne vrednosti nepremičnine.

Četrty odstavek tega člena določa, da dajalec kredita ne more zahtevati od potrošnika, da sklene ustrezno zavarovalno pogodbo za zavarovanje požara ali elementarnih nesreč, če potrošnik že ima sklenjeno zavarovalno pogodbo za zavarovanje požara in elementarnih nesreč za isto nepremičnino. Vendar pa mora navedena že sklenjena zavarovalna pogodba potrošnika kriti škodo na nepremičnini v višini in obsegu, kot zahteva dajalec kredita.

Ta določba 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 potrošnik sklenil pri drugem ponudniku, oziroma bi lahko bili pogoji sklenitve kreditne pogodbe za nepremičnino v tem primeru ugodnejši za potrošnika.

Zadnji odstavek določa, da se te določbe smiselno uporablja tudi v primeru, ko tretja oseba zastavi nepremičnino za potrošnikov dolg.

K 47. členu

Predlagani člen skupaj, s predlaganim 48., 49. in 50. členom ureja izvajanje svetovalnih storitev, ki so opredeljene v 32. točki 2. člena predloga zakona in pri katerih gre za prenos 22. člena Direktive 2014/17/EU, ki določa standarde tovrstnih storitev, torej njihovo vsebino, obseg, način izvajanja in obveznosti oseb, ki jih izvajajo. Značilnosti svetovalnih storitev so, da se izvajajo ločeno od odobritve kredita, da ne predstavljajo zakonske obveznosti (kot velja npr. za predhodne informacije ali zagotavljanje pojasnil v zvezi s kreditno pogodbo), temveč jih dajalci kreditov ali kreditni posredniki nudijo potrošnikom »opcijsko«, in da gre praviloma za »tržno« storitev, torej proti plačilu. V skladu z opredelitvijo je namen svetovalnih storitev izdajanje osebnih priporočil potrošnikom v zvezi s kreditno pogodbo za nepremičnino. Predlagani člen določa, kateri dajalci kreditov, vključno z njihovimi kreditnimi posredniki, lahko izvajajo tovrstne storitve. Ker se v skladu z zahtevo Direktive 2014/17/EU te storitve regulirajo, jih lahko izvajajo le dajalci kreditov in njihovi kreditni posredniki, ki so na nacionalni ravni že regulirani s tem ali drugim zakonom.

K 48. členu

S predlaganim členom se določa obveznost dajalca kredita in kreditnega posrednika, da potrošnika predhodno, t.j. pred začetkom izvajanja svetovalne storitve, oziroma pred sklenitvijo pogodbe o svetovalnih storitvah, izrecno seznani, da imajo na voljo tovrstne storitve. Ob tem mora dajalec kredita (ali z njim povezani kreditni posrednik) potrošniku posredovati informacijo, ali bo priporočilo na podlagi svetovalnih storitev temeljilo zgolj na preučitvi različnih kreditnih pogodb za nepremičnino iz njegovega lastnega nabora ali širokega nabora kreditnih pogodb za nepremičnino dajalcev kreditov, ki poslujejo v Republiki Sloveniji, ter informacijo o morebitni pristojbini, ki jo potrošnik plača za izvedbo svetovalnih storitev, ali, v primeru, da točne cene storitve v danem trenutku ni mogoče določiti, metodologijo, uporabljeno za njen izračun.

Zahtevane informacije v zvezi s svetovalnimi storitvami se priložijo pisno k obrazcu ESIS, in sicer v ločenem dokumentu.

K 49. členu

Ta člen ureja načela za izvajanje svetovalnih storitev, dejavnike, ki jih mora dajalec kreditov ali kreditni posrednik upoštevati pri izdaji priporočila, obseg kreditnih pogodb, na katerih mora temeljiti priporočilo, če pa temelji priporočilo na širšem naboru kreditnih pogodb dajalcev kreditov na trgu, pa tudi delež dajalcev kreditov, ki jih mora vključevati priporočilo. Predlagani člen ureja tudi obliko priporočila.

Namen predlaganega člena je tako določiti pravila za izvajanje svetovalnih storitev, da bi se le-te izvajale v najboljšem interesu potrošnika. Zaradi preprečevanja navzkrižja interesov, kot posledice, da bi finančni svetovalci opravljali svetovalne storitve pod pritiskom prodajnih ciljev dajalca kredita ali pod vplivom politike prejemkov, ki temelji na ustreznem številu sklenjenih kreditnih pogodb za nepremičnino, mora dajalec kredita ali povezani kreditni posrednik pri izvajanju svetovalnih storitev upoštevati določena pravila in načela. To pomeni, da mora skrbno oceniti potrošnikov osebni in finančni položaj, njegove želje in cilje ter upoštevati zadostno število kreditnih pogodb za nepremičnino iz lastnega nabora ali širšega nabora dajalcev kreditov na trgu Republike Slovenije. Priporočilo mora temelji na najnovejših informacijah in upoštevati možna tveganja za potrošnikov položaj med trajanjem kreditne pogodbe za nepremičnino. Kot najnovejše informacije so mišljene informacije, ki so še vedno aktualne in od pridobitve katerih ni pretekel daljši čas. Dajalec kredita mora tako ugotavljati in pretehtati, katera tveganja za potrošnika obstajajo pri posamezni pogodbi. Pri tem so mišljena tveganja, ki so realna za potrošnikov položaj (možna izguba delovnega mesta, kadar gre za zaposlitev za določen čas, sprememba kreditne obrestne mere, sprememba menjalnega tečaja pri kreditih v tuji valuti, upokojitev ipd.). Kot zadostno število kreditnih pogodb za nepremičnino iz nabora posameznega dajalca kredita ali več dajalcev kreditov se šteje, da dajalec kredita ali kreditni posrednik upošteva več kot polovico relevantnih kreditnih pogodb za nepremičnino iz nabora dajalca kredita ali več kot polovico kreditnih pogodb za nepremičnino večine dajalcev kreditov, ki poslujejo v Republiki Sloveniji, če upošteva kreditne pogodbe iz širšega nabora več dajalcev kreditov.

Četrty odstavek predlaganega člena v skladu z zahtevami Direktive 2014/17/EU določa, da je treba izdelavo priporočila ustrezno dokumentirati in posredovati potrošniku pisno na papirju ali drugem trajnem nosilcu podatkov. Na ta način bo imel potrošnik dokazilo, kakšno priporočilo mu je bilo izdelano v zvezi s kreditno pogodbo za nepremičnino. Kadar bo potrošnik ugotovil, da je izdelano priporočilo v neskladju s predlaganim členom, se bo lahko obrnil na pristojno institucijo.

Zadnji odstavek določa, da mora dajalec kredita ali kreditni posrednik izdelano priporočilo in dokumentacijo hraniti še vsaj štiri leta od dneva izdelave priporočila.

K 50. členu

Predlagani člen dodatno določa pravila izvajanja svetovalnih storitev, kadar kreditni posrednik v okviru izvajanja svetovalnih storitev uporablja izraz »neodvisno svetovanje« ali »neodvisni svetovalec« ali podobne izraze. V tem primeru mora kreditni posrednik upoštevati več kot polovico relevantnih kreditnih pogodb za nepremičnino večine dajalcev kreditov, ki poslujejo v Republiki Slovenije, za izvajanje svetovalnih storitev pa ne sme prejemati provizije ali drugih plačil od enega ali več dajalcev kreditov.

K 51. členu

Predlagani člen ureja posebne obveznosti dajalcev kreditov pri sklepanju kreditnih pogodb za nepremičnino. Ker se z novim predlaganim zakonom kreditne pogodbe za nepremičnino urejajo s posebnim poglavjem, se v tem členu povzema določba šestega odstavka 10. člena trenutno veljavnega ZPotk-1. Kreditne pogodbe za 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.

Drugi odstavek določa, da se določbe tega člena uporabljajo tudi v primeru, ko potrošnik ustanovi zastavno pravico na svoji nepremičnini za zavarovanje tujega dolga.

K 52. členu

Direktiva 2014/17/EU v 23. členu ureja kredit 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 ob oceni kreditne sposobnosti potrošnika prejema dohodek niti ni valuta njegovih sredstev, iz katerih se bo odplačeval kredit, ali je obračunan v valuti, ki ni valuta države članice, v kateri ima potrošnik ob sklenitvi kreditne pogodbe stalno prebivališče. V skladu s predlaganim prvim odstavkom 52. člena predloga zakona ima potrošnik pravico do pretvorbe kredita za nepremičnino iz tuje valute v domačo, 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, dogovorjen ob sklenitvi kreditne pogodbe za nepremičnino.

Kot domača valuta je v skladu z Direktivo 2014/17/EU opredeljena valuta, v kateri potrošnik prejema dohodek ali ima sredstva, s katerimi 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 nepremičnino ali ima trenutno stalno prebivališče.

Četrty odstavek predlaganega člena določa, da se pri pretvorbi kreditne pogodbe za nepremičnino v domačo valuto kot menjalni tečaj uporabi referenčni tečaj Evropske centralne banke, ki ga dnevno povzema in objavlja Banka Slovenije in velja na dan vloženega zahtevka potrošnika za pretvorbo kredita iz tuje valute v domačo. Določba še omogoča, da se dajalec kredita in potrošnik lahko drugače dogovorita glede dneva veljavnosti menjalnega tečaja, vendar ta ne sme biti kasneje kot 14 dni od dneva zahtevka za pretvorbo kredita iz tuje valute v domačo.

Peti odstavek določa obveznost dajalca kredita o rednem opozarjanju potrošnika v primeru odstopanja vrednosti preostalega zneska kredita za več kot 10 %. Šesti odstavek dodatno določa vsebino rednih opozoril, ki morajo vsebovati višino odstopanja vrednosti preostalega zneska kredita, opozorilo, da ima

potrošnik pravico do pretvorbe kredita iz tuje valute v domačo, in pod kakšnimi pogoji, ter pojasnilo o morebitnih drugih mehanizmi omejevanja tveganja menjalnega tečaja.

Dajalec kredita mora potrošniku redno pošiljati opozorila v zvezi z zvišanjem skupnega zneska kredita, ki ga mora potrošnik še plačati, pravico potrošnika do pretvorbe kredita iz tuje valute v domačo ter pojasnilo o morebitnih drugih mehanizmi omejitve tveganj, ki jim je izpostavljen potrošnik zaradi spremembe menjalnega tečaja, kadar pride do odstopanja zneska kredita zaradi spremembe menjalnega tečaja za več kot 10 %.

Zadnji odstavek predlaganega člena prenaša zahtevo 23. člena Direktive 2014/17/EU, ki določa, da morajo biti potrošniku v kreditni pogodbi za nepremičnino razkrite vse informacije iz tega člena v zvezi z omejevanjem tveganja sprememb menjalnega tečaja in pravica do pretvorbe kredita iz tuje valute v domačo.

K 53. členu

Predlagani člen določa obveznost dajalca kredita o pravočasnem obveščanju potrošnika o predvidenem postopku avkcije na kapitalskih trgih, na kateri se bo določila kreditna obrestna mera. V skladu s 14. členom predloga zakona, mora dajalec kredita brezplačno obvestiti potrošnika o spremembi kreditne obrestne mere pred začetkom veljavnosti spremembe. V primeru, da je določena kreditna obrestna mera, ki se spremeni z avkcijo na kapitalskih trgih, dajalec kredita potrošnika ne more obvestiti o spremembi kreditne obrestne mere pred začetkom veljavnosti spremembe. V skladu s tem členom je dolžan torej potrošnika obvestiti o predvidenem postopku avkcije in o učinku avkcije na kreditno obrestno mero.

Ostale zahteve glede spremembe kreditne obrestne mere in stroškov že določa 14. člen tega zakona.

K 54. členu

20. člen ureja odstop dajalca kredita od kreditne pogodbe, kadar potrošnik zamuja s plačili zapadlih obveznosti iz kreditne pogodbe. Prvi odstavek 20. člena določa, da lahko dajalec kredita zahteva plačilo preostalih plačil pred njihovo zapadlostjo ali z enostransko izjavo odstopi od kreditne pogodbe, če je potrošnik v zamudi s plačilom začetnega ali dveh zaporednih plačil. Ker se kreditna pogodba za nepremičnino odobrava v višjih zneskih kot običajna potrošniška kreditna pogodba in je običajno zavarovana z zastavno pravico na nepremičnini, novi predlagani člen v prvem odstavku določa, da lahko dajalec kredita zahteva plačilo preostalih plačil pred njihovo zapadlostjo ali z enostransko izjavo odstopi od kreditne pogodbe, če je potrošnik v zamudi z dvema zaporednima plačiloma in z minimalno vrednostjo 3% preostalega zneska kredita za nepremičnino. Pogoj za uveljavitev pravice do odstopa dajalca kredita od kreditne pogodbe je torej kumulativen.

Da bi se zagotovila večja transparentnost in preglednost postopka za primer, ko potrošnik zamuja s plačili zapadlih obveznosti iz kreditne pogodbe za nepremičnino, predlagani drugi odstavek tega člena določa, da mora dajalec kredita določiti politiko ravnanja za navedeni primer ter jo objaviti na svoji spletni strani in v svojih poslovnih prostorih. V takšnem primeru bo potrošnik seznanjen s posledicami zamujanja s plačili zapadlih obveznosti iz kreditne pogodbe za nepremičnino.

Dajalec kredita mora potrošniku na zahtevo zagotoviti vse potrebne informacije v zvezi z zamudo s plačili zapadlih obveznosti in brezplačno pomoč pri izbiri najugodnejše rešitve za potrošnika.

Nadalje predlagani člen določa, da mora dajalec kredita v okviru politike ravnanja sprejeti ukrepe za lažje odplačevanje zapadlih obveznosti potrošnika. Kot možni ukrepi za lažje odplačevanje zapadlih obveznosti potrošnika se v praksi uporabljajo: sprememba dinamike mesečnih plačil (reprogram), odlog plačila za določeno obdobje, moratorij, sprememba višine obrestne mere idr.

5. člen tega zakona določa, da se določbe II. poglavja uporabljajo tudi za kreditno pogodbo za nepremičnino, če ta zakon ne določa drugače. Tako se pri zamudi s plačili zapadlih obveznosti iz kreditne pogodbe za nepremičnino uporabljajo tudi določbe 12. člena tega zakona v zvezi z višino zamudnih obresti in morebitnih stroškov.

K 55. členu

Pravico potrošnika do predčasnega odplačila ureja 22. člen tega zakona, ki generalno določa, da ima potrošnik kadar koli pravico, da v celoti ali delno izpolni svoje obveznosti po kreditni pogodbi. Celoten 22. člen se uporablja tudi za kreditno pogodbo za nepremičnino pod pogoji, ki so se prenesli v skladu

z Direktivo 2008/48/EU, ki je podrobneje urejala predčasno odplačilo. Predlagani 55. člen ureja, katere dodatne informacije mora dajalec kredita posredovati potrošniku po prejemu vloge za predčasno odplačilo obveznosti iz kreditne pogodbe za nepremičnino. Tako mora dajalec kredita pisno na papirju ali trajnem nosilcu podatkov brezplačno posredovati informacijo o višini preostalega zneska kredita, ki ga je treba še plačati, in morebitni višini pravičnega nadomestila iz 22. člena tega zakona.

Drugi odstavek tega člena še določa, da mora dajalec kredita k navedenim informacijam predložiti informacije o načinu določitve višine morebitnega nadomestila in o predpostavkah, uporabljenih za izračun nadomestila. Uporabljene predpostavke morajo biti smiselne in upravičene v skladu z določbami 22. člena tega zakona. Dajalec kredita lahko v skladu z 22. členom zahteva morebitno nadomestilo za predčasno odplačilo kredita le pod pogojem, da je vsota predčasnih odplačil v 12 mesecih več kot 10.000 euro in le za obdobje, za katero je bila določena fiksna kreditna obrestna mere, nadomestilo za predčasno odplačilo se ne sme zahtevati, če gre za kreditno pogodbo z dovoljeno prekoračitvijo stanja na plačilnem računu, višina nadomestila je lahko v višini 1 % ali 0,5 % predčasno odplačane glavnice idr.

K 56. členu

Efektivna obrestna mera pri kreditni pogodbi za nepremičnino se izračuna v skladu z enačbo iz prvega in drugega odstavka 25. člena tega zakona.

Poleg dodatnih predpostavk iz 25. člena tega zakona se za kreditno pogodbo za nepremičnino upoštevajo še nekatere dodatne predpostavke pri izračunu efektivne obrestne mere. Podobno, kot je to urejeno v 25. členu, se dodatne predpostavke nanašajo na posamezne tipe kreditnih pogodb za nepremičnine (premostitveni kredit, odprta kreditna pogodba za nepremičnino, kreditna pogodba za nepremičnino s soudeležbo pri naložbi itd.).

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

Pri premostitvenem kreditu se z 2. točko predpostavlja, da je kredit črpan v celoti in v enkratnem znesku. Če premostitveni kredit ni časovno omejen, se predpostavlja, da gre za obdobje enega leta.

3. točka se nanaša na odprto kreditno pogodbo za nepremičnino (razen za premostitveni kredit in dovoljeno prekoračitev stanja na plačilnem računu), katere namen je pridobitev ali ohranitev pravic na nepremičnini. Odprta kreditna pogodba za nepremičnino je kreditna pogodba, kjer v pogodbi ni določenega časa trajanja kreditne pogodbe za nepremičnino, ali pa je kreditna pogodba za nepremičnino, kjer je kredit za nepremičnino po določenem času odplačila znova na voljo za črpanje.

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

Predpostavlja se tudi, da potrošnik odprto kreditno pogodbo za nepremičnino redno mesečno plačuje, in sicer v enakih zneskih. Če je v kreditni pogodbi določeno enkratno plačilo glavnice, 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 plačili glavnice ter s kreditno pogodbo in se tako tudi upošteva pri izračunu.

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

5. točka pojasnjuje primere kreditne pogodbe za 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 nepremičnino. Pri izračunu vrednosti nepremičnine je treba upoštevati, da so odstotna zvišanja vrednosti nepremičnine, s katero je kreditna pogodba zavarovana, in v pogodbi določena

odstotna sprememba indeksa inflacije enaka trenutni ciljni stopnji inflacije Evropske centralne banke ali stopnji inflacije v državi članici, v kateri se nahaja nepremičnina, če je ta višja od ciljne stopnje inflacije Evropske centralne banke v času sklenitve kreditne pogodbe, ali nič odstotkov, če so ti odstotki negativni.

6. točka določa dan in znesek plačila, ki ga mora opraviti potrošnik, ter časovni interval med dnevom začetka črpanja in dnevom prvega plačila potrošnika, ki jih v primeru kreditnih pogodb za nepremičnino – pri katerih ne gre kreditno pogodbo z dovoljeno prekoračitvijo stanja na plačilnem računu, premostitveni kredit, kreditne pogodbe za nepremičnino s soudeležbo pri naložbi, pogojne obveznosti ali jamstva, ter odprte kreditne pogodbe za nepremičnino (izjeme so navedene so v predpostavkah 8. točke tretjega odstavka 25. člena tega zakona ter 3., 4., 5. in 7. točke tega odstavka) – ni mogoče določiti. Upoštevata se prvi dan ter najnižje plačilo, za časovni presledek pa se upošteva najkrajši možni časovni presledek.

7. točka se upošteva pri določitvi dneva in zneska plačila, ki ga mora opraviti potrošnik na podlagi kredita za nepremičnino. Upoštevata se dan in plačilo, določena s strani dajalca kredita. Če to ni določeno, je pri izračunu treba upoštevati, da se stroški obresti plačajo skupaj s plačili glavnice, da se na dan sklenitve kreditne pogodbe za 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 57. členu

Ta člen dopolnjuje način izračuna efektivne obrestne mere iz 24. člena s predpostavkami za kreditno pogodbo za nepremičnino za primere, ko se kreditna obrestna mera spreminja.

V primeru kredita za nepremičnino, kjer je za najmanj pet let dogovorjena fiksna obrestna mera in se po koncu tega obdobja začnejo 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 dodatne EOM vključuje samo začetno obdobje s fiksno obrestno mero.

Drugi odstavek tega člena se nanaša na zahtevo, da mora biti potrošnik obveščen o spremembah kreditne obrestne mere in o zneskih plačil in se zavedati tveganja spremembe. Zato mora potrošnik v primeru kreditne pogodbe za 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. Če kreditna obrestna mera ni omejena, se informacijam priloži opozorilo, da se lahko skupni stroški kredita za potrošnika, ponazorjeni z efektivno obrestno mero, spremenijo.

Kredite iz drugega odstavka je treba ločiti od kreditov, opisanih v prvem odstavku, kjer se po najmanj petih letih kredita za nepremičnino s fiksno obrestno mero začnejo 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. Če pa gre za kreditno pogodbo za 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. Če 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 58. členu

Predlagani člen določa, da lahko storitev potrošniškega kreditiranja za nepremičnine opravlja: kreditna institucija, ki je pridobila dovoljenje v skladu z zakonom, ki ureja bančništvo, kreditna institucija s sedežem v drugi državi članici, ki preko podružnice opravlja storitev potrošniškega kreditiranja za nepremičnine v Republiki Sloveniji in je pridobila ustrezno dovoljenje za opravljanje bančnih in

finančnih storitev v matični državi članici, in finančna institucija, katere izključna ali pretežna dejavnost je opravljanje storitev finančnega zakupa v skladu z zakonom, ki ureja bančništvo, in v kateri ima banka ali banka države članice najmanj 20-odstotni delež (kot glasovalne pravice ali v kapitalu) ali katere bilančna vsota je po stanju ob koncu preteklega koledarskega leta najmanj enaka 50 milijonov eurov in je pridobila dovoljenje za opravljanje storitev potrošniškega kreditiranja za nepremičnine v obliki finančnega zakupa nepremičnin v skladu s 67. členom tega zakona. V skladu z definicijo kreditne institucije po zakonu, ki ureja bančništvo, je lahko dajalec kredita banka ali hranilnica. Ker v skladu z drugim odstavkom 30. člena tega zakona določene fizične ali pravne osebe ne potrebujejo dovoljenja za opravljanje storitve potrošniškega kreditiranja, se zaradi večje jasnosti določa, da navedene fizične ali pravne osebe lahko dajejo tiste kredite za nepremičnino, ki so izjema od uporabe zakona v skladu s 3. členom tega zakona. Takšne fizične ali pravne osebe so na primer osebe, ki dajejo kredite omejenemu številu potrošnikov – na primer delodajalci, ki dajejo svojim zaposlenim kredite pod ugodnejšimi pogoji, npr. nepridobitne organizacije za kredite, za katere se ne uporablja ta zakon, EKO sklad j.p., Javni stanovanjski skladi, ki dajejo kredite predvsem iz 9. točke prvega odstavka 3. člena predloga zakona, za katere se v skladu z drugim odstavkom zahtevajo določene obveznosti glede zagotavljanja predhodnih informacij, oglasnih sporočil, ki morajo biti nezavajajoča, poštena idr.

K 59. členu

Predlagana določba ureja temeljna načela za opravljanje storitev potrošniškega kreditiranja za nepremičnine (dajalec kredita). Navedene so storitve oziroma posli, pri opravljanju katerih mora dajalec kredita delovati v skladu z načeli dobre poslovne prakse, preglednosti, strokovnosti, poštenosti in profesionalne skrbnosti ter odgovornega kreditiranja ter pri tem upoštevati pravice in interese potrošnika. Hkrati mora upoštevati vse informacije o potrošnikovem finančnem in ekonomskem položaju in o morebitnih posebnih zahtevah, ki jih izrazi potrošnik, ter upoštevati tveganja glede samega položaja potrošnika med trajanjem kreditne pogodbe za nepremičnino.

K 60. členu

Predlagani člen določa, da mora dajalec kredita pri oblikovanju in izvajanju politike prejemkov svojega osebja upoštevati načela v skladu z 59. členom predloga zakona. Navedena načela mora dajalec kredita dodatno upoštevati pri določanju morebitnih provizij ali drugih finančnih spodbud, ki jih plača kreditnemu posredniku.

Poleg prej navedenih načel mora dajalec kredita pri določanju in izvajanju politike prejemkov za osebje, ki izvaja svetovalne storitve, upoštevati, da struktura prejemkov osebja ni vezana na prodajne cilje in da ne vpliva na sposobnost osebja ravnati v najboljšem interesu potrošnikov.

Četrti odstavek tega člena ureja dodatno obveznost dajalca kredita pri oblikovanju in izvajanju politike prejemkov za osebje, ki je pristojno za oceno kreditne sposobnosti potrošnika. V skladu s predlaganim odstavkom mora pri oblikovanju in izvajanju politike prejemkov prej navedenega osebja upoštevati načela, da je politika prejemkov skladna z ustreznim in učinkovitim obvladovanjem tveganj in ga spodbuja, ne spodbuja pa prevzemanja tveganja, ki presega raven sprejemljivega tveganja za dajalca kredita za nepremičnino, in je skladna s poslovno strategijo, cilji, vrednotami in dolgoročnimi interesi dajalca kredita ter vključuje ukrepe za preprečevanje nasprotja interesov, zlasti z zagotavljanjem, da plačilo ni vezano na število ali razmerje odobrenih vlog za pridobitev kredita za nepremičnino.

Zadnji odstavek še določa, da mora dajalec kredita prej navedena načela upoštevati na način in v obsegu, ki sta primerna njegovi velikosti, notranji organizaciji ter naravi in zapletenosti njegove dejavnosti. Pri tej določbi je potrebno upoštevati načelo sorazmernosti, kar pomeni, da se načela za določanje politike in praks glede prejemkov uveljavljajo glede na velikost dajalca kredita in njegovo zapletenost poslovanja. Slednje ne pomeni, da dajalec kredita, ki je po velikosti majhen ali njegova dejavnost po naravi ni zapletena, ne rabi upoštevati posameznega načela. Navedena načela mora pri določitvi politike prejemkov upoštevati vsak dajalec kredita ne glede na njegovo velikost, naravo in zapletenost njegove dejavnosti, in sicer sorazmerno njegovi velikosti, notranji organizaciji ter naravi in zapletenosti njegove dejavnosti.

Preudarna politika prejemkov bi morala imeti določena jasna načela glede upravljanja in strukture politik prejemkov. Slednje bi morale biti zlasti usklajene z nagnjenostjo k tveganju, vrednotami in

dolgoročnimi interesi dajalca kredita. Ocena elementa prejemkov, ki temelji na uspešnosti, bi morala v ta namen temeljiti na dolgoročni uspešnosti in upoštevati sedanja in prihodnja tveganja, povezana z uspešnostjo.

Primerljivo ureditev v zvezi z določitvijo politike prejemkov že urejata 169. in 170. člen ZBan-2, ki prenašata 92. člen Direktive 2013/36/EU Evropskega parlamenta in Sveta z dne 26. junija 2013 o dostopu do dejavnosti kreditnih institucij in bonitetnem nadzoru kreditnih institucij in investicijskih podjetij, spremembi Direktive 2002/87/ES in razveljavitvi direktiv 2006/48/ES in 2006/49/ES (UL L št. 176 z dne 27. junija 2013, str. 338; v nadaljnjem besedilu: Direktiva 2013/36/EU). V skladu s 95. členom Direktive 2013/36/EU morajo države članice zagotoviti, da institucije, ki so pomembne zaradi svoje velikosti, notranje organiziranosti ter narave, obsega in zapletenosti svojih dejavnosti, ustanovijo komisijo za prejemke. Komisija za prejemke se ustanovi na način, ki ji omogoča izvajanje kompetentnega in neodvisnega presojanja politik in praks prejemkov ter spodbud, oblikovanih za upravljanje tveganj, kapitala in likvidnosti. Navedeni člen direktive je bil prenesen v 49. člen ZBan-2, ki ureja določitev komisij nadzornega sveta. Tako mora nadzorni svet pomembne banke v skladu z navedenim členom ZBan-2 imenovati tudi komisijo za prejemke. Komisija za prejemke je v skladu z 52. členom ZBan-2 posvetovalno telo nadzornega sveta, ki med drugim izvaja strokovne in neodvisne ocene politik in praks prejemkov ter nadzoruje prejemke višjega vodstva, ki opravljajo funkcije upravljanja tveganj in zagotavljanja skladnosti poslovanja. V banki, ki nima komisije za prejemke, opravlja te naloge nadzorni svet.

K 61. členu

Predlagani člen ureja pogoje glede znanja in usposobljenosti osebja dajalca kredita, ki zagotovi, da ima njegovo osebje ustrezno raven znanja in usposobljenosti v zvezi z oblikovanjem kreditnih produktov, ponujanjem ali z odobritvijo kreditov za nepremičnino ali z zagotavljanjem svetovalnih storitev in v zvezi z izvajanjem same kreditne pogodbe za nepremičnino. Kadar sklepanje kreditnih pogodb za nepremičnino vključuje tudi pomožne storitve, se zahtevata ustrezno znanje in usposobljenost tudi v zvezi s pomožnimi storitvami. Dajalec kredita mora zagotavljati, da ima njegovo osebje zahtevano znanje in usposobljenost, ki ju redno obnavlja na navedenih področjih.

Drugi odstavek nadalje določa, da Združenje bank Slovenije v soglasju z Banko Slovenije določi vsebino in način opravljanja izobraževalnega programa osebja, ki ga objavi na svoji spletni strani. Pri tem upošteva, da izobraževalni program vsebuje področja iz prvega odstavka. Združenje bank Slovenije lahko vsebino in način opravljanja izobraževalnega programa različno določi glede na naloge, ki jih opravlja osebje v zvezi s kreditno pogodbo za nepremičnino, in / ali raven odgovornosti, ki jo prevzema osebje dajalca kredita pri opravljanju teh nalog. Program je treba posodabljanje vsakih pet let.

V skladu s predlaganim tretjim odstavkom mora dajalec kredita zagotavljati, da njegovo osebje opravi usposabljanje v skladu z izobraževalnim programom, ki ga določi Združenje bank Slovenije, vsaj enkrat na pet let.

Ustrezna raven znanja in usposobljenosti se v skladu s četrtem odstavkom tega člena zahteva tudi za osebje dajalca kredita, ki posluje s potrošniki, ki zaidejo v težave v zvezi z zamudo s plačili zapadlih obveznosti iz kreditne pogodbe za nepremičnino, zahteva pa se tudi, da osebje to znanje in usposobljenost redno obnavlja.

Določbe tega člena se uporabljajo tudi za dajalca kredita s sedežem v drugi državi članici, ki ustanovi podružnico v Republiki Sloveniji in opravlja storitev potrošniškega kreditiranja za nepremičnine v Republiki Sloveniji.

K 62. členu

Ta člen določa splošna pravila glede posredovanja potrošniških kreditov za nepremičnino. Posredovanje potrošniških kreditov lahko opravlja: kreditni posrednik kreditne institucije, ki je pridobila dovoljenje za opravljanje bančnih in finančnih storitev v skladu z zakonom, ki ureja bančništvo; kreditni posrednik kreditne institucije s sedežem v drugi državi članici, ki preko podružnice opravlja posredovanje potrošniških kreditov v Republiki Sloveniji in je pridobil ustrezno dovoljenje za opravljanje te dejavnosti v matični državi članici; kreditni posrednik pravne ali fizične osebe iz 3. in 5.

točke 30. člena tega zakona ter kreditni posrednik finančne institucije iz četrte alineje prvega odstavka 58. člena tega zakona, ki opravlja potrošniško kreditiranje v obliki finančnega zakupa nepremičnin.

Kreditni posrednik deluje v skladu z načeli dobre poslovne prakse, preglednosti, strokovnosti, poštenosti in profesionalne skrbnosti ter odgovornega kreditiranja ter pri tem upoštevati pravice in interese potrošnika. Hkrati mora upoštevati vse informacije o potrošnikovem finančnem in ekonomskem položaju in o morebitnih posebnih zahtevah, ki jih izrazi potrošnik, ter upoštevati tveganja glede samega položaja potrošnika med trajanjem kreditne pogodbe za nepremičnino.

V zvezi z dodatnimi obveznostmi kreditnega posrednika pri posredovanju potrošniških kreditov za nepremičnino, politiko prejemkov in zahtevanim znanjem in usposobljenostjo osebja se smiselno uporabljajo določbe o dajalcu kredita, ki urejajo obveznosti, politiko prejemkov in zahtevano znanje in usposobljenost osebja (60. in 61. člen predloga zakona).

V skladu z zahtevo Direktive 2014/17/EU peti odstavek predlaganega člena določa, da mora biti poslovodstvo kreditnega posrednika v kraju, ki je kot sedež družbe ali podjetja vpisan v sodni register, ali v kraju, kjer se v glavnem vodijo njegovi posli, če poslovodstvo ni v kraju, ki je kot sedež družbe ali podjetja vpisan v sodni register.

Določbe tega člena se uporabljajo tudi za kreditnega posrednika s sedežem v drugi državi članici, ki prek podružnice opravlja storitev posredovanja potrošniških kreditov za nepremičnine v Republiki Sloveniji.

K 63. členu

Ta člen ureja zahtevano dovoljenje za posredovanje potrošniških kreditov za nepremičnino ali izvajanje svetovalnih storitev, ki ga mora pred začetkom opravljanja storitev posredovanja potrošniških kreditov za nepremičnino pridobiti kreditni posrednik.

Banka Slovenije izda dovoljenje za posredovanje potrošniških kreditov za nepremičnino za tri leta z možnostjo podaljšanja in vpiše kreditnega posrednika v register kreditnih posrednikov na zahtevo vložnika po postopku v skladu z zakonom, ki ureja bančništvo: če ima sklenjeno pogodbeno razmerje z dajalcem kredita; izpolnjuje kadrovske in izobrazbene pogoje za osebe in poslovodstvo; ima sklenjeno ustrezno zavarovalno pogodbo za poklicno odgovornost. Omejuje se izdaja dovoljenja osebi, če je ta oseba ali njen član poslovodstva ali prokurist ali odgovorna oseba za vodenje potrošniškega kreditiranja vpisana v kazensko evidenco ministrstva, pristojnega za pravosodje; ali je nad njihovim premoženjem bil začet postopek osebnega stečaja; ali je bila zoper njih vložena pravnomočna obtožnica zaradi kaznivega dejanja zoper gospodarstvo, zoper pravni promet ali zoper premoženje, ki se preganja po uradni dolžnosti in za katero se lahko izreče kazen zapora eno leto ali več ali so bile te osebe kaznovane v skladu s 94. členom tega zakona, ki ureja »najhujše« prekrške. Tako se skuša osebam, ki so že zlorabile ta ali drugi zakon, preprečiti ponovna možnost podobne zlorabe. Pogoj za izdajo dovoljenja je tudi, da posredovanje potrošniških kreditov za nepremičnino ni v nasprotju z drugimi predpisi.

Kreditni posrednik, ki opravlja storitev posredovanja potrošniških kreditov za nepremičnino, mora imeti sklenjeno zavarovanje poklicne odgovornosti, ki zajema ozemlja, na katerih ponuja storitve posredovanja kreditne pogodbe za 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 evrov za vsako posamezno terjatev in skupno 750.000 evrov za vse terjatve v koledarskem letu.

Predlog zakona v skladu s četrnim odstavkom 20. člena Zakona o prekrških (ZP-1) določa dodaten pogoj za pridobitev dovoljenja za posredovanje potrošniških kreditov za nepremičnino, in sicer, da mora imeti kreditni posrednik ali vložnik za pridobitev ali podaljšanje dovoljenja poravnane vse pravnomočno izrečene globe (in stroške postopka) za prekrške iz 95. in 96. člena predloga zakona. Tovrstni pogoj pa mora z vidika pravnih posledic »pravne obsodbe« za prekrške omejen, in sicer do poplačila globe in stroškov postopka oziroma do ustavitve prisilne izterjave, največ pa sme tovrstna pravna posledica trajati tri leta od pravnomočnosti prekrškovne odločbe, s katero so bili izrečeni globa

in stroški postopka (navedeno sovпада z rokom za izbris podatkov o predkaznovanosti iz evidenc prekrškovnih organov, ki ga sicer določa 205. člen ZP-1).

Dovoljenja za posredovanje potrošniških kreditov za nepremičnino ne potrebuje kreditna institucija, ki je pridobila dovoljenje za opravljanje bančnih in finančnih storitev po zakonu, ki ureja bančništvo in kreditna institucija s sedežem v drugi državi članici, ki preko podružnice opravlja potrošniško kreditiranje v Republiki Sloveniji in je pridobila ustrezno dovoljenje za opravljanje bančnih in finančnih storitev v matični državi članici. Dovoljenje za posredovanje potrošniških kreditov ne potrebuje tudi finančna institucija iz četrte alineje prvega odstavka 58. člena tega zakona, ki je pridobila dovoljenje za opravljanje storitev finančnega zakupa nepremičnin ali izvajanje svetovalnih storitev v zvezi s temi krediti v skladu s tem zakonom.

Banka Slovenije s sklepom podrobneje predpiše prostorske, organizacijske, tehnične in druge pogoje, ki jih mora izpolnjevati kreditni posrednik ali vložnik v skladu s tem zakonom, ter dokumentacijo in podatke, ki jih mora kreditni posrednik ali vložnik predložiti k zahtevi za izdajo ali podaljšanje dovoljenja.

K 64. členu

Predlagani člen ureja register kreditnih posrednikov, ki posredujejo potrošniške kredite za nepremičnino ali izvajajo svetovalne storitve. Register je javno objavljen na spletni strani Banke Slovenije in vsebuje podatke o: kreditnih posrednikih, ki opravljajo storitev posredovanja potrošniških kreditov za nepremičnino ali izvajajo svetovalne storitve v zvezi s temi krediti; matični in davčni številki kreditnega posrednika, šifri glavne dejavnosti kreditnega posrednika; osebah kreditnega posrednika, pooblaščenih za zastopanje; državah članicah, v katerih kreditni posrednik neposredno ali preko podružnice posreduje potrošniške kredite za nepremičnino ali izvaja svetovalne storitve; tem ali je kreditni posrednik povezan z enim ali več dajalci kreditov; dajalci kreditov, za katere posreduje; datumu začetka in prenehanja veljavnosti dovoljenja in datumu izbrisa kreditnega posrednika iz registra.

Določena je obveznost kreditnega posrednika, da mora pristojnemu organu posredovati vsako spremembo podatkov glede izdaje dovoljenja za posredovanje potrošniških kreditov za 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 posodablja, ter zagotavlja podatke o pristojnih organih iz vseh držav članic v zvezi s kreditno pogodbo za nepremičnino in o pogojih za posredovanje potrošniških kreditov ali izvajanje svetovalnih storitev v zvezi s temi storitvami v Republiki Sloveniji.

K 65. členu

Predlagani člen ureja prenehanje veljavnosti dovoljenja kreditnemu posredniku, če kreditni posrednik sam izjavi, da ne bo več posredoval potrošniških kreditov za nepremičnino ali če je bilo kreditnemu posredniku dovoljenje za posredovanje potrošniških kreditov za nepremičnino ali izvajanje svetovalnih storitev v zvezi s temi krediti odvzeto.

Banka Slovenije lahko izda odločbo o prenehanju veljavnosti dovoljenja, če v zadnjih šestih mesecih ni posredoval potrošniških kreditov za nepremičnino niti ni izvajal svetovalnih storitev.

Banka Slovenije najpozneje v roku 14 dni uradno obvesti pristojne organe držav članic, kjer kreditni posrednik opravlja storitev posredovanja potrošniških kreditov za nepremičnino o prenehanju dovoljenja, šteto z dnem izdaje odločbe o prenehanju dovoljenja.

Banka Slovenije izbriše kreditnega posrednika iz registra kreditnih posrednikov z dnem, ko je izdana odločba o odvzemu dovoljenja dokončna.

K 66. členu

Predlagani člen ureja odvzem dovoljenja za opravljanje storitev posredovanja potrošniških kreditov za nepremičnino ali izvajanje svetovalnih storitev v zvezi s temi krediti, ki ga kreditnemu posredniku odvzame Banka Slovenije. Banka Slovenije kreditnemu posredniku odvzame dovoljenje, če je kreditni

posrednik pridobil dovoljenje na podlagi lažnih ali zavajajočih izjav ali na drug nedovoljen način ali ne izpolnjuje več določenih pogojev tega zakona, na podlagi katerih mu je bilo izdano dovoljenje.

K 67. členu

V skladu s prvim odstavkom 58. člena predloga zakona lahko storitev potrošniškega kreditiranja za nepremičnine opravlja tudi finančna institucija, katere izključna ali pretežna dejavnost je opravljanje storitev finančnega zakupa v skladu z zakonom, ki ureja bančništvo, in je pridobila dovoljenje za opravljanje storitev potrošniškega kreditiranja za nepremičnine v skladu s tem zakonom in v kateri ima banka ali banka države članice najmanj 20-odstotni delež glasovalnih pravic ali najmanj 20-odstotni delež v kapitalu ali katere bilančna vsota po stanju ob koncu preteklega koledarskega leta je najmanj enaka 50.000.000 eurov.

Predlagani člen ureja izdajo in podaljšanje dovoljenja za opravljanje storitev finančnega zakupa nepremičnin (lizing pogodbe) ali izvajanje svetovalnih storitev v zvezi s temi krediti. Dovoljenje izda ali podaljša Banka Slovenije, če navedena finančna institucija izpolnjuje pogoje glede ustreznega znanja in usposobljenosti osebja, ustreznosti politike prejemkov osebja, prostorske, organizacijske, tehnične in druge pogoje za opravljanje storitev potrošniškega kreditiranja nepremičnin v skladu s predlogom tega zakona.

Kot pogoj za izdajo ali podaljšanje dovoljenja za opravljanje storitev finančnega zakupa nepremičnin se na novo natančneje opredeljujejo osebe dajalca kredita oziroma vložnika, katere morajo imeti dober ugled. Tako se v tem odstavku določa, da se osebi ne izda dovoljenje, če je ta oseba ali njen član posloводства ali prokurist ali odgovorna oseba za vodenje potrošniškega kreditiranja vpisana v kazensko evidenco ministrstva, pristojnega za pravosodje; ali je nad njihovim premoženjem bil začet postopek osebnega stečaja; ali je bila zoper njih vložena pravnomočna obtožnica zaradi kaznivega dejanja zoper gospodarstvo, zoper pravni promet ali zoper premoženje, ki se preganja po uradni dolžnosti in za katero se lahko izreče kazen zapora eno leto ali več ali so bile te osebe kaznovane v skladu s 94. členom tega zakona, ki ureja »najhujše« prekrške. Tako se skuša osebam, ki so že zlorabile ta ali drugi zakon, preprečiti ponovna možnost podobne zlorabe.

Predlog zakona v skladu s četrtem odstavkom 20. člena Zakona o prekrških (ZP-1) določa dodaten pogoj za pridobitev dovoljenja za opravljanje storitev potrošniškega kreditiranja v obliki finančnega zakupa nepremičnin ali izvajanje svetovalnih storitev v zvezi s temi krediti, in sicer, da mora imeti dajalec kredita ali vložnik za pridobitev ali podaljšanje dovoljenja poravnane vse pravnomočno izrečene globe (in stroške postopka) za prekrške iz 95. in 96. člena predloga zakona. Tovrstni pogoj pa mora z vidika pravnih posledic »pravne obsodbe« za prekrške omejen, in sicer do poplačila globe in stroškov postopka oziroma do ustavitve prisilne izterjave, največ pa sme tovrstna pravna posledica trajati tri leta od pravnomočnosti prekrškovne odločbe, s katero so bili izrečeni globa in stroški postopka (navedeno sovpada z rokom za izbris podatkov o predkaznovanosti iz evidenc prekrškovnih organov, ki ga sicer določa 205. člen ZP-1).

Četrty odstavek ureja določitev odgovorne osebe za vodenje in pravilnost poslovnega procesa potrošniškega kreditiranja.

Peti odstavek določa veljavnost dovoljenja za tri leta z možnostjo podaljšanja. V skladu s predlaganim odstavkom bo morala omenjena finančna institucija vložiti zahtevo za podaljšanje dovoljenja dva meseca pred potekom treh let od pridobitve dovoljenja oziroma zadnjega podaljšanja dovoljenja.

Šesti odstavek določa, da Banka Slovenije s sklepom podrobneje predpiše prostorske, organizacijske in tehnične pogoje ter pogoje glede pregledne in stabilne lastniške strukture in druge pogoje, ki jih mora izpolnjevati dajalec kredita ali vložnik, ter dokumentacijo in podatke, ki jih mora dajalec kredita ali vložnik predložiti k zahtevi za izdajo ali podaljšanje dovoljenja.

Sedmi odstavek pa določa, kdo ne potrebuje dovoljenja za opravljanje storitev finančnega zakupa nepremičnin ali izvajanje svetovalnih storitev v zvezi s temi krediti, ki se pridobi v skladu s tem zakonom.

K 68. členu

Banka Slovenije izda dajalcu kredita (finančni instituciji), ki je pridobil dovoljenje za opravljanje storitev finančnega zakupa nepremičnin ali izvajanje svetovalnih storitev v zvezi s temi krediti, nalepko. Nalepk se izda toliko, kot je v vlogi navedenih naslovov, ki izpolnjujejo pogoje za opravljanje navedene storitve.

Banka Slovenije s sklepom predpiše podrobnejša pravila glede ravnanja z nalepko in vračila nalepk ter obliko in vsebino nalepke.

K 69. členu

Predlagani člen ureja vpis dajalcev kreditov, ki so pridobili dovoljenje za opravljanje storitev finančnega zakupa nepremičnin ali izvajanje svetovalnih storitev v zvezi s temi krediti, v register. V skladu s 35. členom Direktive 2014/17/EU je treba dajalce kreditov za nepremičnine, ki niso kreditne institucije, ustrezno registrirati in vpisati v register ter izvajati nadzor.

K 70. členu

Nov 70. člen ureja vodenje evidenc in poročanje dajalca kredita, ki opravlja storitev finančnega zakupa nepremičnin. Vodenje evidenc in poročanje je urejeno kot v 35. členu tega zakona za dajalca kredita, ki opravlja storitev potrošniškega kreditiranja.

Prvi odstavek nalaga dajalcu kredita, ki posluje na podlagi dovoljenja za opravljanje potrošniškega kreditiranja v obliki finančnega zakupa nepremičnin ali izvajanje svetovalnih storitev v zvezi s temi krediti, da mora do 31. marca za preteklo poslovno leto Banki Slovenije na obrazcu poročati o sklenjenih kreditnih pogodbah in dogovorjeni efektivni obrestni meri ali o tem, da ni bila sklenjena nobena kreditna pogodba.

Drugi odstavek na novo določa obveznost dajalca kredita za vodenje evidenc o kreditnih posrednikih in poslih, sklenjenih s posredovanjem, ter obveznost poročanja dajalca kredita s seznamom kreditnih posrednikov in poslov, sklenjenih s posredovanjem. Banka Slovenije s sklepom podrobneje predpiše način, vsebino in obrazec poročanja dajalca kredita.

K 71. členu

Predlagani člen ureja prenehanje veljavnosti dovoljenja za opravljanje storitev finančnega zakupa nepremičnin ali izvajanje svetovalnih storitev v zvezi s temi krediti, če dajalec kredita sam izjavi, da ne bo več opravljal storitev finančnega zakupa nepremičnin ali izvajal svetovalnih storitev v zvezi s temi krediti ali če mu je bilo dovoljenje po tem zakonu odvzeto.

Banka Slovenije lahko izda odločbo o prenehanju veljavnosti dovoljenja tudi, če dajalec kredita v zadnjih šestih mesecih ni opravljal storitev finančnega zakupa nepremičnin niti ni izvajal svetovalnih storitev.

Banka Slovenije izbriše dajalca kredita iz registra z dnem, ko je izdana odločba o prenehanju veljavnosti dovoljenja dokončna.

K 72. členu

Predlagani člen ureja odvzem dovoljenja za opravljanje storitev finančnega zakupa nepremičnin ali izvajanje svetovalnih storitev v zvezi s temi krediti finančni instituciji, če je finančna institucija pridobila dovoljenje na podlagi lažnih ali zavajajočih izjav ali na drug nedovoljeni način ali če več ne izpolnjuje določenih pogojev za opravljanje storitev finančnega zakupa nepremičnin ali izvajanje svetovalnih storitev v zvezi s temi krediti. Ko je odločba o odvzemu dovoljenja dokončna, mora finančna institucija odstraniti nalepko, drugače jo odstrani Banka Slovenije na stroške finančne institucije.

K 73. členu

Predlagani člen ureja čezmejno posredovanje potrošniških kreditov za nepremičnino kreditnega posrednika v drugi državi članici neposredno ali prek podružnice. Kreditni posrednik s sedežem v Republiki Sloveniji, ki je pridobil dovoljenje za posredovanje potrošniških kreditov za nepremičnino v skladu s tem zakonom in namerava prvič neposredno opravljati storitev posredovanja potrošniških kreditov za 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 obvestilu pristojnemu organu države članice gostiteljice.

Hkrati z obvestilom 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. Banka Slovenije zavrne posredovanje obvestila pristojnemu organu države članice gostiteljice, če: kreditni posrednik ne predloži vseh informacij; kreditnemu posredniku ni bilo izdano dovoljenje za posredovanje potrošniških kreditov za nepremičnino ali izvajanje svetovalnih storitev v Republiki Sloveniji v skladu s tem zakonom; je bilo dovoljenje kreditnemu posredniku že odvzeto ali je kreditni posrednik v postopku za odvzem dovoljenja.

Kreditni posrednik s sedežem v Republiki Sloveniji lahko začne neposredno ali prek podružnice posredovati potrošniške kredite za nepremičnino ali izvajati svetovalne storitve v zvezi s temi krediti v državi članici gostiteljici en mesec po prejemu obvestila Banke Slovenije, da je obvestila pristojni organ države članice gostiteljice o nameri kreditnega posrednika.

Če kreditni posrednik v dveh mesecih po posredovanju obvestila Banki Slovenije o njegovi nameri prvega posredovanja potrošniških kreditov v državi članici gostiteljici ne prejme nobenega obvestila in tudi ne prejme odločbe o zavrnitvi posredovanja obvestila državi članici gostiteljici, se šteje da je zahteva za posredovanje obvestila zavrnjena.

Direktiva 2014/17/EU v prvem odstavku 32. člena določa, da kreditni posredniki ne smejo opravljati storitev v zvezi s kreditnimi pogodbami, ki jih nekreditne institucije ponujajo potrošnikom v državi članici, v kateri takšne nekreditne institucije ne smejo poslovati. Zadnji osmi odstavek tega člena prenaša prej navedeno določbo na način, da kreditni posrednik t.i. leasing družbe ne sme posredovati potrošniške kredite za nepremičnino v drugi državi članici, kjer takšne leasing družbe ne smejo dajati potrošniške kredite za nepremičnino. V skladu s tem predlogom zakona so leasing družbe edine nekreditne institucije, ki v Republiki Slovenijo lahko dajejo potrošniške kredite za nepremičnino na podlagi pridobljenega dovoljenja za opravljanje storitev tovrstnega potrošniškega kreditiranja.

K 74. členu

Ta člen ureja čezmejno posredovanje potrošniških kreditov za nepremičnino ali izvajanje svetovalnih storitev kreditnega posrednika iz druge države članice v Republiki Sloveniji – neposredno ali prek podružnice. Kreditni posrednik kreditne institucije s sedežem v drugi državi članici, ki izpolnjuje pogoje za posredovanje potrošniških kreditov za nepremičnino ali izvajanje svetovalnih storitev v matični državi članici, lahko v Republiki Sloveniji neposredno ali z ustanovitvijo podružnice posreduje potrošniške kredite za nepremičnino ali izvaja svetovalne storitve v zvezi s temi krediti, če je Banka Slovenije prehodno prejela obvestilo o nameri prvega neposrednega posredovanja potrošniških kreditov za nepremičnino ali izvajanja svetovalnih storitev ali prvi ustanovitvi podružnice v Republiki Sloveniji s strani pristojnega organa matične države članice in če je pridobil ustrezno dovoljenje za opravljanje tovrstnih storitev v matični državi članici.

Kreditni posrednik lahko posreduje potrošniške kredite v Republiki Sloveniji le v okviru tistih dejavnosti, za katere je pridobil dovoljenje v matični državi članici. Kreditni posrednik druge države članice lahko začne neposredno ali prek podružnice posredovati potrošniške kredite za nepremičnino ali izvajati svetovalne storitve v Republiki Sloveniji en mesec po prejemu obvestila pristojnega organa matične države članice kreditnega posrednika o obvestilu Banki Slovenije o nameri prvega neposrednega opravljanja storitev ali prvi ustanovitvi podružnice na ozemlju Republike Slovenije. Banka Slovenije vpiše v register kreditnih posrednikov informacije, ki jih je prejela od pristojnega organa matične države članice.

Banka Slovenije podružnico kreditnega posrednika iz druge države članice v dveh mesecih po prejemu obvestila pristojnega organa matične države članice obvesti o pogojih za posredovanje potrošniških kreditov za nepremičnino ali izvajanje svetovalnih storitev v zvezi s temi krediti v Republiki Sloveniji.

K 75. členu

Predlagani člen določa, da Banka Slovenije opravlja naloge Enotne kontaktne točke Republike Slovenije za sodelovanje in izmenjavo informacij med pristojnimi organi držav članic za izvajanje nalog

v zvezi s kreditno pogodbo za nepremičnino. Enotna kontaktna točka nudi pomoč drugim pristojnim organom držav članic, in sicer zlasti z izmenjavo informacij in s sodelovanjem pri vseh pregledih in nadzorih dajalcev kreditov in kreditnih posrednikov, ki poslujejo na podlagi svobode ustanavljanja in opravljanja storitev v državah članicah. Izmenjava informacij lahko poteka samo z namenom izvajanja nalog po tem zakonu v zvezi s kreditno pogodbo za nepremičnino in z informacijami, za katere so pristojni organi držav članic dali soglasje. Pri izmenjavi informacij z drugimi pristojnimi organi lahko Enotna kontaktna točka navede, da podatki ne smejo biti razkriti brez njenega soglasja.

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

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

Enotna kontaktna točka zavrne zahtevo po sodelovanju pri pregledu ali nadzoru ali izmenjavi informacij in uradno obvesti pristojni organ države članice, če: bi lahko takšna preiskava ali nadzor ali izmenjava informacij ogrozila samostojnost, varnost ali javni red Republike Slovenije; če je v Republiki Sloveniji že začel sodni postopek v zvezi z istimi kršitvami in istimi dajalci kreditov ali kreditnimi posredniki; je bila v Republiki Sloveniji že izdana pravnomočna obsodba v zvezi z istimi kršitvami in istimi dajalci kreditov ali kreditnimi posredniki 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 ga zaprosi za pomoč v skladu z 19. členom Uredbe EU št. 1093/2010.

K 76. členu

Predlagani člen ureja smiselno uporabo 319. do 362. člena Zakona o bančništvu v zvezi s posameznimi postopki odločanja Banke Slovenije v posamičnih zadevah in v zvezi s postopkom sodnega varstva.

K 77. členu

Predlagani člen ureja takso za odločanje o zahtevah za izdajo ali podaljšanje dovoljenj, ki jo morajo plačati prejemniki dovoljenj, ki jih izda Banka Slovenije na podlagi tega zakona. Navedeno takso določi Banka Slovenije s sklepom.

K 78. členu

V petem poglavju se urejajo pristojni organi in nadzor. Ta člen ureja tri pristojne organe, in sicer Banko Slovenije, Tržni inšpektorat in Informacijskega pooblaščenca. 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, nad finančnimi institucijami, ki pridobijo dovoljenje za opravljanje storitev finančnega zakupa nepremičnin v delu, ki se nanaša na kreditne pogodbe za nepremičnine, nad dajalci kreditov s sedežem v drugi državi članici, ki prek podružnice poslujejo na ozemlju Republike Slovenije, ter nad kreditnimi posredniki druge države članice, ki neposredno ali preko podružnice z dovoljenjem pristojnega organa matične države članice poslujejo v Republiki Sloveniji.

Tržni inšpektorat je pristojni in prekrškovni organ in izvaja nadzor nad dajalci kreditov, ki pridobijo dovoljenje na ministrstvu, in njihovimi kreditnimi posredniki ter nad pravnimi osebami javnega prava, ki dajejo kreditne pogodbe, ki so kot izjema od uporabe zakona (določeno v 3. členu) in za katere se ne glede na izjemo od uporabe zakona zahtevajo določene obveznosti. To so kreditne pogodbe, namenjene omejenemu krogu potrošnikov, s katerimi se izpolnjujejo zakonske obveznosti splošnega pomena in ki se dodeljujejo brez obresti ali po nižjih povprečnih efektivnih obrestnih merah, kot jih za potrošniške kredite uporabljajo kreditne institucije po zakonu, ki ureja bančništvo in kreditne pogodbe s poplačilom kredita iz naslova vrednosti zastavljene nepremičnine.

Informacijski pooblaščenec je pristojni organ, ki izvaja nadzor nad vsemi dajalci kreditov in kreditnimi posredniki glede zbiranja in obdelave osebnih podatkov glede izvajanja 10. člena v delu, ki se nanaša

na informiranje, zbiranje in obdelavo osebnih podatkov, 11. člena, 42. člena v delu, ki se nanaša na informiranje, zbiranje in obdelavo osebnih podatkov, in 44. člena tega zakona.

K 79. členu

Banka Slovenije je v skladu s predlaganim členom upravičena do letnega nadomestila za opravljanje nadzora nad finančnimi institucijami iz četrte alineje prvega odstavka 58. člena tega zakona in kreditnimi posredniki, ki pridobijo dovoljenje na podlagi 63. člena tega zakona, ki se ga določi v taki višini, da vsota nadomestil, ki jih je dolžan plačati subjekt nadzora za posamezno leto, ne preseže dejanskih stroškov nadzora Banke Slovenije v tem letu, zmanjšanih za prihodke iz taks, ki se zaračunajo v zvezi s postopki za izdajo dovoljenj in postopki nadzora Banke Slovenije na podlagi tega zakona.

Nadomestilo za nadzor mora v skladu s predlaganim členom plačevati tudi podružnica kreditnega posrednika iz druge države članice, ki v Republiki Sloveniji opravlja storitve posredovanja potrošniških kreditov za nepremičnino in dajalec kredita iz četrte alineje 58. člena predloga zakona, ki preko podružnice opravlja storitev finančnega zakupa nepremičnin v Republiki Sloveniji.

K 80. členu

Predlagani člen ureja varovanje zaupnih informacij, ki so po tem zakonu vse informacije o posameznem dajalcu kredita ali kreditnem posredniku, ki jih pri opravljanju nadzora nad posameznim dajalcem kredita ali kreditnim posrednikom pridobijo pristojni organi (Banka Slovenije, Tržni inšpektorat in Informacijski pooblaščenec). Člani sveta in zaposleni pri pristojnih organih, revizorji in druge osebe, ki delajo ali so delali po pooblastilu zanje, morajo vse informacije, ki so jih pridobili pri opravljanju svojih nalog v skladu s tem zakonom, varovati kot zaupne in jih ne smejo razkriti nobeni drugi osebi ali državnemu organu, razen če ta ali drug zakon ne določa drugače. Drugi predpisi, ki urejajo posredovanje informacij, ki bi se v skladu s tem zakonom štele za zaupne so npr. Zakon o bančništvu, ZDIJZ (Zakon o dostopu do informacij javnega značaja), ZUP (Zakon u upravnem postopku), ZIN (Zakon o inšpekcijskem nadzoru) idr. Predlagani zakon tako ne želi posegati v drugo zakonodajo, ki ureja posredovanje zaupnih informacij državnim organom in drugim osebam.

Zaupne informacije se smejo posredovati drugi osebi ali državnemu organu le v obliki povzetka ali v združenih obliki, iz katere ni mogoče prepoznati posameznega dajalca kredita ali kreditnega posrednika, na katerega se zaupne informacije nanašajo. V skladu s četrtim odstavkom predlaganega člena se informacije lahko razkrijejo v določenih primerih, navedenih v tem odstavku, razen če ta ali drug zakon ne določa drugače. Drugi predpisi, ki urejajo posredovanje informacij, ki bi se v skladu s tem zakonom štele za zaupne so npr. Zakon o bančništvu, ZDIJZ (Zakon o dostopu do informacij javnega značaja), ZUP (Zakon u upravnem postopku), ZIN (Zakon o inšpekcijskem nadzoru) idr. Predlagani zakon tako ne želi posegati v drugo zakonodajo, ki ureja posredovanje zaupnih informacij državnim organom in drugim osebam.

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 tem zakonom, razkriti drugim osebam ali državnim organom le s soglasjem pristojnega organa te države članice, če ta zakon ne določa drugače.

V skladu s šestim odstavkom velja obveznost varovanja zaupnih informacij iz tega člena tudi za informacije, ki jih osebe iz prvega odstavka tega člena pridobijo v okviru izmenjave informacij z Evropskim bančnim organom, nadzornimi organi Republike Slovenije ali pristojnimi organi drugih držav članic.

K 81. členu

Z namenom učinkovitega izvajanja nadzora nad dajalci kreditov in kreditnimi posredniki se v tem členu ureja sodelovanje med nadzornimi organi v Republiki Sloveniji. Predlagani člen določa, da Banka Slovenije in Tržni inšpektorat sodelujeta med seboj pri izvajanju svojih nalog in pooblastil pri izvajanju nadzora nad izvajanjem tega zakona.

K 82. členu

Z namenom učinkovitega izvajanja nadzora nad dajalci kreditov in kreditnimi posredniki, ki neposredno ali prek podružnice opravljajo storitve v zvezi s kreditno pogodbo za nepremičnino na ozemlju

Republike Slovenije ali drugih držav članic, predlagani člen ureja sodelovanje Banke Slovenije s pristojnimi organi drugih držav članic.

K 83. členu

Predlog člena ureja sodelovanje v Evropskem sistemu finančnega nadzora. Pristojni organi kot člani Evropskega sistema finančnega nadzora (ESFS) v skladu z načelom lojalnega sodelovanja iz člena 4(3) Pogodbe o Evropski uniji sodelujejo v duhu zaupanja in popolnega medsebojnega spoštovanja, zlasti pri zagotavljanju pretoka ustreznih in zanesljivih informacij med njimi in drugimi člani ESFS; sodelujejo pri dejavnostih Evropskega nadzornega organa in po potrebi v kolegijih nadzornikov; si prizadevajo za upoštevanje smernic in priporočil, ki jih izda Evropski nadzorni organ v skladu s členom 16 Uredbe (EU) št. 1093/2010, ter za odziv na opozorila in priporočila ter tesno sodelujejo z ESRB.

V členu 9 Uredbe (EU) št. 1093/2010 so določene naloge glede varstva potrošnikov in finančnih dejavnosti in med drugim Evropski nadzorni organ na trgu nadzoruje nove in obstoječe finančne dejavnosti ter lahko sprejme smernice in priporočila za spodbujanje varnosti in trdnosti trgov ter za približevanje regulativnih praks.

V 16 Uredbe (EU) št. 1093/2010 je določeno, da je za vzpostavitev doslednih, uspešnih in učinkovitih nadzornih praks v okviru ESFS ter zagotovitev skupne, enotne in usklajene uporabe prava Unije Evropski nadzorni organ izdaja smernice in priporočila, naslovljena na pristojne organe ali finančne institucije. V Republiki Sloveniji je pristojni organi Banka Slovenije, ki si prizadeva za spoštovanje teh smernic in priporočil in v dveh mesecih po izdaji smernic ali priporočil potrdi, ali ravna ali namerava ravnati v skladu z njimi. Če jih ne upošteva ali ne namerava upoštevati, o tem obvesti Evropski nadzorni organ in navede razloge za to odločitev.

Evropski nadzorni organ dejstvo, da Banka Slovenije ne upošteva ali ne namerava upoštevati teh smernic ali priporočil, objavi in lahko za vsak primer posebej odloči za objavo razlogov, ki jih je Banka Slovenije navedla v zvezi z neupoštevanjem te smernice ali priporočila, o čemer je Banka Slovenije o takšni objavi vnaprej obveščena. Če smernica ali priporočilo to zahteva, finančne institucije jasno in podrobno poročajo o tem, ali to smernico oz. priporočilo izpolnjujejo.

Določilo, da Banka Slovenije odloči o uporabi smernic ali priporočil Evropskega nadzornega organa je določeno že v zakonu, ki ureja bančništvo, v predlogu zakona pa se uporaba smernih ali priporočil Evropskega nadzornega organa dodatno ureja še za dajalce kreditov, ki opravljajo storitev finančnega zakupa nepremičnin in kreditne posrednike za posredovanje potrošniških kreditov za nepremičnine.

K 84. členu

Banka Slovenije lahko v okviru nadzora tudi pregleda poslovanje. Pregled poslovanja Banke Slovenije že ureja Zban-2, tako se prvi odstavek tega člena sklicuje na smiselno uporabo relevantnih določb Zban-2 (242. do 247.). Navedene določbe se smiselno uporabljajo pri pregledu poslovanja vseh subjektov, nad katerimi Banka Slovenije izvaja nadzor.

Banka Slovenije nadzoruje poslovanje kreditnih posrednikov, ki se ukvarjajo s kreditnimi pogodbami za nepremičnino. Pri opravljanju nadzora lahko 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 opravljenem inšpekcijskem pregledu.

Dajalec kredita mora inšpektorju Banke Slovenije predložiti tudi dokazila, da je ocenil kreditno sposobnost potrošnika. Ta dokazila mora predložiti najpozneje naslednji dan po opravljanjem inšpekcijskem pregledu. S takšno ureditvijo se želi preprečiti izogibanje nadzoru s prikrivanjem, prireditvijo ali celo brisanjem dokazil in dokumentacije. V skladu z novo predlaganim petim odstavkom 10. člena mora dajalec kredita hraniti dokazila o oceni kreditne sposobnosti v svojih poslovnih prostorih, kjer se sklepajo kreditne sposobnosti. Ocenjuje se, da zavezanci, ki poslujejo v skladu z zakonom, hranijo celotno dokumentacijo v svojih poslovnih prostorih ter na ta način lahko predložijo zahtevana dokazila v predvidenem roku.

Povezanega kreditnega posrednika s sedežem v drugi državi članici, ki opravlja storitev posredovanja potrošniških kreditov za 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, da izpolnjujeta pogoje iz 61. člena in četrtega odstavka 62. člena tega zakona. Dokazila je potrebno predložiti najpozneje naslednji delovni dan po opravljenem inšpekcijskem pregledu.

Naslednji odstavki urejajo sprejemanje ukrepov Banke Slovenije pri ugotovljenih kršitvah pri izvajanju nadzora nad dajalci kreditov in kreditnimi posredniki. Ti ukrepi nadzora se na novo urejajo v predlogu zakona, saj je treba tudi pri t. i. bančnih dajalcih kreditov in bančnih kreditnih posrednikih sprejeti ustrezne ukrepe nadzora, kadar inšpektor Banke Slovenije ugotovi kršitve določb tega zakona.

K 85. členu

Predlagani člen ureja nadzor Banke Slovenije nad kreditnim posrednikom s sedežem v Republiki Sloveniji, ki prek podružnice ali neposredno posreduje potrošniške kredite za nepremičnino ali izvaja svetovalne storitve v državi članici gostiteljici.

Prvi odstavek tega člena ureja pregled poslovanja podružnice kreditnega posrednika v državi članici gostiteljici. Banka Slovenije lahko opravi pregled poslovanja podružnice kreditnega posrednika, ki posreduje potrošniške kredite za nepremičnino ali izvaja svetovalne storitve v zvezi s temi krediti v državi članici gostiteljici, po predhodni seznantitvi pristojnega organa države članice gostiteljice.

V skladu z drugim odstavkom lahko Banka Slovenije zaprosi pristojni organ države članice gostiteljice, v kateri je podružnica kreditnega posrednika, ali pooblasti revizorja ali drugo strokovno osebo, da opravi pregled poslovanja podružnice kreditnega posrednika v tej državi članici. Pooblaščen osebe Banke Slovenije se lahko udeležijo nadzora, ki ga izvaja pristojni organ države članice gostiteljice.

Tretji odstavek ureja možnost, da Banka Slovenije sprejme ukrep nadzora nad kreditnim posrednikom v državi članici gostiteljici, če od pristojnega organa države članice gostiteljice prejme informacijo, da navedeni kreditni posrednik krši predpise države članice gostiteljice, ki prenašajo Direktivo 2014/17/EU, ali obstaja pomembno tveganje, da bo kršil te predpise. Dodatno se še določa obveznost, da Banka Slovenije o sprejetem ukrepu nadzora nemudoma obvesti pristojni organ države članice gostiteljice.

Če se pristojni organ države članice gostiteljice ne strinja z ukrepi Banke Slovenije, lahko zadevo predloži Evropskemu bančnemu organu, v skladu z Uredbo (EU) št. 1093/2010.

K 86. členu

Predlagani člen ureja nadzor Banke Slovenije pri neposrednem posredovanju potrošniških kreditov za nepremičnino ali izvajanju svetovalnih storitev v zvezi s temi krediti v Republiki Sloveniji, brez ustanovitve podružnice. V primeru da Banka Slovenije na podlagi dokazil ugotovi, da kreditni posrednik pri neposrednem posredovanju potrošniških kreditov za nepremičnino ali izvajanju svetovalnih storitev v zvezi s temi krediti na ozemlju Republike Slovenije krši določbe tega zakona, obvesti pristojni organ matične države članice, da sprejme ustrezne ukrepe.

Če pristojni organ matične države članice v roku meseca dni po prejemu obvestila Banke Slovenije ne sprejme nobenih ukrepov ali če kreditni posrednik kljub sprejetim ukrepom s strani pristojnega organa matične države članice še vedno krši določbe tega zakona, Banka Slovenije po ponovnem obvestilu pristojnega organa matične države članice izvede potrebne ukrepe nadzora v skladu s tem zakonom za zaščito potrošnikov in pravilno delovanje trgov ter med drugim lahko kreditnemu posredniku prepove nadaljnje posredovanje kreditnih pogodb za nepremičnino ali izvajanje svetovalnih storitev v zvezi s temi krediti na ozemlju Republike Slovenije oziroma lahko zadevo predloži Evropskemu bančnemu organu in ga zaprosi za pomoč v skladu z Uredbo (EU) št. 1093/2010.

K 87. členu

Predlagani člen ureja nadzor Banke Slovenije nad podružnico kreditnega posrednika države članice, ki posreduje potrošniške kredite za nepremičnino ali izvaja svetovalne storitve v zvezi s temi krediti v

Republiki Sloveniji. Če Banka Slovenije pri nadzoru ugotovi, da kreditni posrednik države članice v Republiki Sloveniji prek podružnice pri posredovanju potrošniških kreditov za nepremičnino ali izvajanju svetovalnih storitev ne spoštuje posameznih določb tega zakona, od kreditnega posrednika zahteva, da odpravi ugotovljene kršitve. Če kreditni posrednik ne odpravi kršitev, Banka Slovenije sprejme ukrepe za odpravo kršitev ter obvesti pristojni organ matične države članice o sprejetih ukrepih za odpravo kršitev. Če kreditni posrednik tudi po sprejetih ukrepih za odpravo kršitev le-teh ne odpravi, lahko Banka Slovenije temu kreditnemu posredniku izreče prepoved posredovanja potrošniških kreditov za nepremičnino ali izvajanje svetovalnih storitev na ozemlju Republike Slovenije ter o sprejetem ukrepu obvesti Komisijo in pristojni organ matične države članice.

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

Banka Slovenije pri izvajanju nadzora nad podružnico kreditnega posrednika države članice preveri, ali je posredovanje potrošniških kreditov za nepremičnino ali izvajanje svetovalnih storitev usklajeno z določbami tega zakona, ki urejajo politiko prejemkov osebja kreditnega posrednika. Če pri izvajanju nadzora ugotovi, da politika prejemkov osebja kreditnega posrednika ni usklajena z določbami tega zakona, lahko od pristojnega organa matične države članice zahteva, da sprejme ukrepe za odpravo ugotovljenih kršitev.

Če Banka Slovenije ugotovi in ima dokazila, da kreditni posrednik druge države članice prek podružnice, ustanovljene v Republiki Sloveniji, ne izpolnjuje obveznosti v skladu z drugimi določbami tega zakona (razen tistih, ki so navedene v prvem odstavku tega člena), obvesti pristojni organ matične države članice, da obstaja pomembno tveganje da bo krši ali bo kršil predpise matične države članice, ki prenašajo Direktivo 2014/17/EU v zvezi s politiko prejemkov osebja in da pristojni organ matične države članice sprejme ustrezne ukrepe.

Če pristojni organ matične države članice v roku meseca dni po prejemu 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 pravilno delovanje trga v skladu z drugim odstavkom prejšnjega člena.

Banka Slovenije obvesti Komisijo in Evropski bančni organ o sprejetem ukrepu iz prejšnjega odstavka takoj po izdani odredbi prepovedi nadaljnjega posredovanja potrošniških kreditov za nepremičnino ali izvajanja svetovalnih storitev v zvezi s temi krediti v Republiki Sloveniji.

Osmi odstavek omogoča, da pristojni organ matične države članice oziroma osebe, ki jih pooblasti, lahko na območju Republike Slovenije v skladu s pravom Republike Slovenije opravi pregled poslovanja podružnice kreditnega posrednika te države članice. O nameravanem pregledu poslovanja pristojni organ matične države članice predhodno obvesti Banko Slovenije, ki se lahko pregleda udeleži. Pri tem ima pristojni organ matične države članice oziroma osebe, ki jih pooblasti, enake pristojnosti kot Banka Slovenije na podlagi prvega odstavka 84. člena tega zakona.

V skladu desetim odstavkom lahko Banka Slovenije opravi pregled poslovanja podružnice kreditnega posrednika na zaprosilo pristojnega organa matične države članice. Pristojni organ države članice se lahko, če tako zahteva, udeleži tega pregleda.

K 88. členu

Predlagani člen ureja ukrepe zaradi odvzema dovoljenja kreditnemu posredniku druge države članice. Ko pristojni organ matične države članice obvesti Banko Slovenije o odvzemu dovoljenja kreditnemu posredniku, ki neposredno ali preko podružnice opravlja storitve posredovanja potrošniških kreditov za nepremičnino v Republiki Sloveniji, Banka Slovenije sprejme ustrezne ukrepe po tem zakonu za zaščito potrošnikov ter kreditnemu posredniku prepove nadaljnje posredovanje potrošniških kreditov za nepremičnino v Republiki Sloveniji.

K 89. členu

Predlagani člen ureja ukrepe nadzora Tržnega inšpektorata. Prvi odstavek določa obveznost dajalca kredita, 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 kredita predložiti inšpektorju tudi ob odstopljenih terjatvah tretji osebi.

Namen določbe tretjega odstavka je nadzor nad izvajanjem obveznosti dajalcev kreditov, da se tako zagotovi odgovorno posojanje denarja. Dajalec kredita mora pred odobritvijo kredita oceniti kreditno sposobnost potrošnika in na zahtevo inšpektorja najpozneje naslednji delovni dan po opravljanjem inšpekcijskem postopku predložiti dokazila, da jo je ocenil. V skladu z novo predlaganim petim odstavkom 10. člena mora dajalec kredita hraniti dokazila o oceni kreditne sposobnosti v svojih poslovnih prostorih, kjer se sklepajo kreditne sposobnosti. S takšno ureditvijo se želi preprečiti izogibanje nadzoru s prikrivanjem, prireditvijo ali celo brisanjem dokazil in dokumentacije. Ocenjuje se, da zavezanci, ki poslujejo v skladu z zakonom, hranijo celotno dokumentacijo v svojih poslovnih prostorih ter na ta način lahko predložijo zahtevana dokazila v predvidenem roku.

Peti 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 kredita pomanjkljivosti pri sklepanju kreditne pogodbe v določenem roku še odpravi brez škode za potrošnika.

Šesti odstavek vsebuje tiste kršitve, katerih pomanjkljivosti dajalec kredita ne more več odpraviti, ker je pogodba že sklenjena oziroma potrošnik že trpi škodo, zaradi česar so te kršitve razlog za upravni ukrep dokončne prepovedi sklepanja pogodb in predlog za odvzem dovoljenja. Sedmi odstavek predvideva prepoved sklepanja kreditnih pogodb ob ponovljenih kršitvah iz petega odstavka. Z osmim odstavkom se predlaga upravni ukrep, s katerim inšpektor kreditnemu posredniku prepove posredovanje kreditov ob ugotovitvi, da ne izpolnjuje pogojev za kreditno posredovanje.

K 90. členu

Predlagani člen ureja vodenje inšpekcijskega postopka. 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, prvi odstavek predvideva tudi možnost izdaje odločbe v skrajšanem ugotovitvenem postopku, če je zaradi varstva in zaščite potrošnika treba nemudoma ukrepati. V takšnem postopku je možno izdati odločbo brez zaslišanja in izdajo ustne odločbe. Predlagana določba ureja ustno odločbo kot edino izjemo od nujne pisne obličnosti, katere namen sta učinkovito varstvo potrošnika in njegova pravna varnost.

Drugi odstavek ureja 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. Določitev krajšega roka za pritožbo zoper odločbo tržnega inšpektorja od 15 dni je v javnem interesu čim hitrejšega vodenja postopka zaradi zaščite in varstva potrošnika. Zadnji 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 pristojno ministrstvo odvzame dovoljenje.

K 91. členu

Člen ureja razkritje informacije o izrečenih ukrepih nadzora Banke Slovenije, ki jih je izrekla zaradi kršitev tega zakona v zvezi s kreditno pogodbo za nepremičnino.

Banka Slovenije lahko z namenom varstva potrošnikov in javnega interesa na svoji spletni strani javno objavi v tem členu navedene informacije o kršitelju in o kršitvi. Informacije so v zvezi z ukrepi nadzora, ki jih je Banka Slovenije izrekla zaradi kršitev zakona v zvezi s kreditno pogodbo za nepremičnino z izdano upravno odločbo, če je postala pravnomočna.

Drugi odstavek določa katere so te informacije o kršitelju in o kršitvi, ki jih Banka Slovenije lahko javno objavi na svoji spletni strani. Uporabljeno je načelo sorazmernosti in preprečuje se podvajanje s prekrškovnimi evidencami, ki niso dostopne javnosti.

Zadnji odstavek pa določa rok, v katerem so prej navedene informacije o izrečenem ukrepu še dostopne na spletni strani Banke Slovenije. Po preteku roka za objavo, se informacije izbrišejo. Ravno tako se informacije izbrišejo tudi, če sodišče z izrednim pravnim sredstvom razveljavi pravnomočno odločbo v zvezi z ukrepom nadzora, ki ga je izrekla zaradi kršitev tega zakona v zvezi s kreditno pogodbo za nepremičnino.

K 92. členu

Predlagani člen ureja razkritje identitete kršitelje v povezavi z 91. členom tega zakona, ki ureja razkritje informacij o izrečenih ukrepih. Predlagana ureditev je primerljiva z ureditvijo v zakonu, ki ureja bančništvo.

V skladu s prvim odstavkom Banka Slovenije po uradni dolžnosti odloči, da se informacije o identiteti kršitelja ne objavijo, če se ukrep nadzora izreče fizični osebi in objava osebnih podatkov o kršitelju ni sorazmerna s težo kršitve ali bi objava informacij ogrozila stabilnost finančnih trgov ali izvedbo kazenske preiskave ali objava vpletenim osebam povzročila nesorazmerno škodo.

Če Banka Slovenije ob izdaji odločbe oceni, da so v zvezi z objavo identitete kršitelja podani prev navedeni razlogi iz prejšnjega odstavka, odloči tudi, da se identiteta kršitelja ne objavi. Banka Slovenije lahko v primeru razlogov iz prejšnjega odstavka odloči tudi, da se objava identitete kršitelja začasno zadrži ter navede rok za zadržanje objave, če bodo razlogi za zadržanje objave v tem obdobju verjetno prenehali obstajati.

Če Banka Slovenije ob izdaji odločbe ne ugotovi že navedenih razlogov iz prvega odstavka tega člena, v odločbi o izrečenih ukrepih nadzora, izdani na podlagi tega zakona, kršitelja opozori, da bodo informacije o izrečenih ukrepih in sankcijah ter o kršitelju javno objavljene na spletni strani Banke Slovenije v skladu s prejšnjim členom. Kršitelj lahko vloži ugovor, v katerem navede obstoj razlogov prvega odstavka tega člena. Banka Slovenije odloči o ugovoru iz prejšnjega odstavka z odločbo. Zoper odločbo, s katero Banka Slovenije zavrne ugovor ali odloči, da se objava identitete kršitelja začasno zadrži, lahko kršitelj sproži upravni spor, v skladu z zakonom, ki ureja upravni spor.

V skladu s 94. členom so informacije o kršitelju, ki se javno objavijo na spletni strani Banke Slovenije, dostopne na spletnih strani še tri leta po objavi. Ne glede na to določbo, lahko Banka Slovenije na podlagi zahteve kršitelja, ki je fizična oseba, odloči, da se informacije o identiteti kršitelja po objavi na spletni strani Banke Slovenije umaknejo pred potekom treh let.

K 93. členu

Predlagani člen ureja postopek izvensodnega reševanja sporov na način, da dajalec kredita in kreditni posrednik zagotovita 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. Hkrati člen določa še obveznost sodelovanja dajalca kredita in kreditnega posrednika v postopku iz prejšnjega stavka.

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 zagotovi dajalec kredita in kreditni posrednik, mora biti usposobljeno tudi za sodelovanje s podobnimi telesi drugih držav članic. Tu gre predvsem za

sodelovanje v evropski mreži FIN-NET, v katero Slovenija kot ena od redkih držav članic še ni vključena.

K 94. do 97. 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. V primerjavi z ZPotK-1 se kazni (globe) za prekrške uvrščajo glede na težo prekrška. Tako se v skladu s predlaganimi členi razvrščajo kazni (globe) za prekrške v tri ravni (globa od 50.000 do 125.000 eurov, globe od 25.000 do 50.000 in globe od 12.500 do 25.000 eurov). 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.

V predlaganih členih so v drugem odstavku navedene tudi kazni (globe) za odgovorne osebe pravne osebe, samostojnega podjetnika posameznika ali posameznika, ki samostojno opravlja dejavnost. V predlogu zakonu ni potrebno posebej določati osebo, ki je pri subjektu pooblaščen izvajati dolžno nadzorstvo, s katerim se lahko prepreči prekršek, saj navedeno sistemsko ureja drugi odstavek 15. člena Zakona o prekrških (Uradni list RS, št. 29/11 – uradno prečiščeno besedilo, 21/13, 111/13, 74/14 – odl. US in 92/14 – odl. US, v nadaljnjem besedilu: ZP-1), ki se glasi: »Odgovorna oseba je tudi tista oseba, ki je pri subjektu iz prejšnjega odstavka pooblaščen izvajati dolžno nadzorstvo, s katerim se lahko prepreči prekrške.«

V skladu s četrtem odstavkom 31. člena in četrtem odstavkom 67. člena predloga zakona mora dajalec kredita oziroma vložnik v vlogi za pridobitev ali podaljšanje dovoljenja za opravljanje storitev potrošniškega kreditiranja ali opravljanja storitev finančnega zakupa nepremičnin določiti osebo, odgovorno za vodenje in pravilnost poslovnega procesa potrošniškega kreditiranja ali potrošniškega kreditiranja v obliki finančnega zakupa nepremičnin. Tako je v skladu z prej navedenima členoma že določena odgovorna oseba, ki je v skladu s 15. členom ZP-1 pri subjektu pooblaščen izvajati dolžno nadzorstvo, s katerim se lahko prepreči prekrške.

Navedeno pomeni, da bo prekrškovni organ lahko kot odgovorno osebo kaznoval dejanskega storilca prekrška ter kot odgovorno osebo tudi osebo, ki je pri subjektu pooblaščen izvajati dolžno nadzorstvo.

K 98. členu

Predlagani člen določa, da se sme za prekrške tega zakona v hitrem postopku izreči globa tudi v znesku, ki je višji od najnižje predpisane globe, določene s tem zakonom.

K 99. členu

Predlagani člen ureja razveljavitev predpisov in uporabo zakona, s tem da z dnem uveljavitve tega zakona preneha veljati ZPotK-1 in prenehajo veljati podzakonski predpisi izdani na podlagi ZPotK-1. Ne glede na prejšnji odstavek se podzakonski predpisi iz prejšnjega odstavka uporabljajo do uveljavitve predpisov, izdanih na podlagi 107. člena tega zakona. Ta zakon se ne uporablja za kreditne pogodbe, sklenjene pred dnem uveljavitve tega zakona.

K 100. členu

Predlagani člen ureja rok za pridobitev dovoljenja za posredovanje potrošniških kreditov za nepremičnine.

K 101. členu

Predlagani člen ureja rok za pridobitev dovoljenja za opravljanje storitev finančnega zakupa nepremičnin v skladu s tem zakonom.

K 102. členu

Predlagani člen ureja rok za usklajitev ustrezne ravni znanja in usposobljenosti osebje dajalca kredita in kreditnega posrednika z določbami tega zakona.

K 103. členu

Predlagani člen ureja rok za uskladitev sklenjenih pogodb z osebjem z določbami tega zakona v zvezi s politiko prejemkov.

K 104. členu

Predlagani člen ureja dokončanje upravnih postopkov, ki so se začeli pred uveljavitvijo tega.

K 105. členu

Predlagani člen ureja izdajo dovoljenje za opravljanje storitev potrošniškega kreditiranja na podlagi ZPotK-1 in obveznost pridobitve novih dovoljenj v skladu s tem novim predlaganim zakonom.

K 106. členu

Predlagani člen ureja rok, do katerega se morajo dajalci kreditov za nepremičnino vključiti v sistem izmenjave informacij o boniteti strank. Člen še določa rok za upravljavca sistema izmenjave informacij o boniteti strank, do katerega mora dajalcem kreditov omogočiti dostop do podatkov iz sistema. Do takrat, ko upravljalec sistema dajalcu kredita omogoči dostop do razširjenega nabora podatkov iz sistema, dajalec kredita pridobi informacije o zadolženosti potrošnika v skladu s trenutno veljavnim 9. členom ZPotK-1.

K 107. členu

Predlagani člen ureja izdajo podzakonskih predpisov, ki jih izdaja minister, pristojen za gospodarstvo in Banka Slovenije, v treh mesecih po uveljavitvi tega zakona.

K 108. členu

Predlagani 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 109. členu

Predlagani člen ureja rok za vzpostavitev registra dajalcev kreditov, ki jim je izdano ali podaljšano dovoljenje za opravljanje storitev potrošniškega kreditiranja, kreditnih posrednikov in dajalcev kreditov za opravljanje storitev finančnega zakupa nepremičnin, ki ga pristojni organ vzpostavi v treh mesecih po uveljavitvi tega zakona.

K 110. členu

Predlagani člen ureja začetek veljavnosti zakona, ki začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, uporabljati pa se začne v treh mesecih od njegove uveljavitve. Do začetka uporabe tega zakona se uporablja ZPotK-1.

V. PREDLOG, DA SE PREDLOG ZAKONA OBRAVNAVA PO NUJNEM OZIROMA SKRAJŠANEM POSTOPKU

/

VI. PRILOGE

- osnutki podzakonskih predpisov, katerih izdajo določa predlog zakona

Na podlagi sedmega odstavka 7. člena Zakona o potrošniških kreditih (Uradni list RS, št. XX) izdaja minister, pristojen za gospodarstvo,

PRAVILNIK

o vsebini predhodnih informacij in obrazcih za predhodne informacije o potrošniških kreditih

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(1) Ta pravilnik določa vsebino in obseg informacij o potrošniških kreditih, ki jih je dajalec kredita ali kreditni posrednik dolžan zagotoviti potrošniku pred sklenitvijo kreditne pogodbe, dodaten pouk in opozorila glede na vrste in način sklepanja kreditnih pogodb, obliko in vsebino obrazcev, ki jih mora dajalec kreditov uporabljati pri podaji informacij potrošnikom, ter način podajanja informacij.

(2) S tem pravilnikom se v pravni red Republike Slovenije delno prenaša 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).

2. člen

Izrazi, uporabljeni v tem pravilniku, imajo enak pomen, kot ga imajo v Zakonu o potrošniških kreditih (Uradni list RS, št. XX; v nadaljnjem besedilu: zakon).

II. PREDHODNE INFORMACIJE PRI KREDITNIH POGODBAH

3. člen

(1) Dajalec kredita ali kreditni posrednik mora pred sklenitvijo kreditne pogodbe, razen če gre za kreditno pogodbo iz 4. in 5. člena tega pravilnika, potrošniku zagotoviti naslednje informacije:

1. vrsto potrošniškega kredita (npr. finančni zakup (lizing), odlog plačila, gotovinsko posojilo, prekoračitev na plačilnem računu);
2. firmo in sedež ali ime in naslov dajalca kredita in kreditnega posrednika, če se pogodba sklepa s pomočjo kreditnega posrednika;
3. skupni znesek kredita in pogoje črpanja;
4. obdobje trajanja kreditne pogodbe;
5. blago ali storitev ter njuno vrednost v primeru kredita v obliki odloga plačila in v primeru povezanih kreditnih pogodb;
6. kreditno obrestno mero in pogoje, ki urejajo uporabo kreditne obrestne mere, in če obstaja, indeks ali referenčno obrestno mero, ki se uporablja za začetno kreditno obrestno mero; obdobja veljavnosti obrestne mere ter pogoji in postopki za spremembo kreditne obrestne mere. Kadar se v različnih okoliščinah uporabljajo različne kreditne obrestne mere, se informacije navedejo za vsako od teh;
7. efektivno obrestno mero in skupni znesek, ki ga mora plačati potrošnik na podlagi reprezentativnega primera. Pri tem se navedejo vse predpostavke za izračun efektivne obrestne mere, vključno z datumom, na katerega so predpostavke vezane. Če je potrošnik obvestil dajalca kredita o enem ali več elementih zelenega kredita, dajalec kredita te elemente upošteva. Če kreditna pogodba določa različne načine črpanja z različnimi stroški ali kreditnimi obrestnimi merami in se upošteva predpostavka iz 2. točke tretjega odstavka 25. člena zakona, se navede, da je izračun narejen tako, da se šteje, da je skupni znesek kredita črpan po najvišji kreditni obrestni meri in najvišjih stroških, ki se obračunavajo za najpogostejše uporabljeno transakcijo pri tovrstni kreditni pogodbi;
8. skupni znesek za plačilo ter število in pogostnost plačil, ki jih mora opraviti potrošnik, in vrstni red, po katerem bodo poplačani zneski, ki jih dolguje potrošnik in so zaračunani po različnih kreditnih obrestnih merah, ter podatek o obročnem ali anuitetnem odplačevanju kredita;

9. stroške vodenja enega ali več računov za izvrševanje plačilnih transakcij in črpanj, razen če je odprtje računa neobvezno; stroške uporabe plačilnih sredstev za plačila in črpanja ter ostale stroške, ki izhajajo iz kreditne pogodbe, in pogoje, pod katerimi se lahko ti stroški spremenijo;
10. stroške, ki jih mora potrošnik ob sklenitvi kreditne pogodbe plačati notarju v skladu z notarsko tarifo, če obstajajo;
11. podatek o sklenitvi pomožne pogodbe o storitvah v zvezi s kreditno pogodbo, kadar je sklenitev pomožne pogodbe obvezna za samo pridobitev kredita ali kadar tako določajo pogoji, pod katerimi dajalec kredita trži kredit. Če stroškov pomožnih storitev ni možno določiti vnaprej, se navede opozorilo, da ti stroški obstajajo, niso pa zajeti v izračun efektivne obrestne mere;
12. vsakokratno veljavno kreditno obrestno mero v primeru zamude pri plačilu, pogoje in postopke za njeno spremembo in morebitne stroške v primeru zamude;
13. opozorilo o posledicah neplačevanja oziroma zamude pri odplačevanju;
14. zahtevana zavarovanja;
15. obstoj ali odsotnost potrošnikove pravice do odstopa od pogodbe brez navedbe razloga;
16. potrošnikovo pravico do predčasnega odplačila in, če je potrebno, pravico dajalca kredita do nadomestila ter način določitve tega nadomestila v skladu z 22. členom zakona;
17. potrošnikovo pravico do takojšnje in brezplačne seznaitve z rezultati poizvedbe v zbirkah osebnih podatkov in pridobljenimi informacijami v skladu s tretjim odstavkom 10. člena zakona;
18. časovno obdobje, v katerem dajalca kredita zavezujejo predhodne informacije;
19. pravico potrošnika, da na zahtevo poleg predhodnih informacij brezplačno prejme tudi osnutek kreditne pogodbe, ki je sestavljena v skladu z zakonom in navedbo, da dajalec kredita potrošniku ni dolžan zagotoviti osnutka pogodbe, če ob vložitvi potrošnikove zahteve z njim ni pripravljen skleniti kreditne pogodbe.

(2) Pri kreditnih pogodbah, pri katerih je obračun vezan na uporabo tuje valute, mora dajalec kreditov poleg informacij iz prejšnjega odstavka navesti tudi tujo valuto in tečaj, po katerem se izračunava vrednost v domači valuti, ter opozorilo, da se ob spremembi tečaja lahko spremenijo tudi predvideni zneski posameznih plačil.

4. člen

(1) Dajalec kredita ali kreditni posrednik mora pred sklenitvijo kreditne pogodbe z dovoljeno možnostjo prekoračitve stanja na plačilnem računu potrošnika, pri kateri ima dajalec kredita pravico od potrošnika na zahtevo ali v roku treh mesecev terjati odplačilo, potrošniku zagotoviti naslednje informacije:

1. vrsto potrošniškega kredita;
2. firmo ali ime in sedež ali naslov dajalca kredita in kreditnega posrednika, če se pogodba sklepa s pomočjo kreditnega posrednika;
3. skupni znesek kredita;
4. obdobje trajanja kreditne pogodbe;
5. kreditno obrestno mero in pogoje, pod katerimi kreditna obrestna mera velja, ter indeks ali referenčno obrestno mero, ki se uporablja za izračun kreditne obrestne mere;
6. vse stroške, veljavne od datuma sklenitve kreditne pogodbe, in pogoje, pod katerimi se lahko stroški spremenijo;
7. efektivno obrestno mero, s prikazom reprezentativnega primera, pri čemer se navedejo vse predpostavke za izračun te obrestne mere;
8. pogoje in postopke za odpoved kreditne pogodbe;
9. zamudno obrestno mero, pogoje in postopke za njeno spremembo ter stroške v primeru zamude pri odplačevanju;
10. potrošnikovo pravico do takojšnje in brezplačne seznaitve z rezultatom poizvedbe v zbirkah osebnih podatkov in pridobljenimi informacijami v skladu s tretjim odstavkom 10. člena zakona;
11. časovno obdobje, v katerem dajalca kredita zavezujejo predhodne informacije;
12. pravico potrošnika, da na zahtevo poleg predhodnih informacij brezplačno prejme tudi osnutek kreditne pogodbe, ki je sestavljena v skladu z zakonom in navedbo, da dajalec kredita potrošniku ni dolžan zagotoviti osnutka pogodbe, če ob vložitvi potrošnikove zahteve z njim ni pripravljen skleniti kreditne pogodbe;
13. pravico dajalca kredita, če obstaja, da kadarkoli zahteva poplačilo celotnega zneska kredita z navedbo roka, v katerem ga mora potrošnik poplačati.

(2) Pri kreditnih pogodbah iz prejšnjega odstavka, pri katerih je obračun vezan na uporabo tuje valute, mora dajalec kreditov poleg informacij iz prejšnjega odstavka zagotoviti tudi informacije iz drugega odstavka 3. člena tega pravilnika.

5. člen

Pri kreditni pogodbi, s katero se potrošnik in dajalec kredita dogovorita o načinu odloga plačil ali o spremenjeni dinamiki odplačil (reprogramiranju dolga), mora dajalec kredita ali kreditni posrednik poleg informacij iz prejšnjega člena tega pravilnika potrošniku zagotoviti tudi naslednje predhodne informacije:

1. skupni znesek za plačilo ter število in pogostnost plačil, ki jih mora opraviti potrošnik, in vrstni red, po katerem bodo poplačani zneski, ki jih dolguje potrošnik in so zaračunani po različnih kreditnih obrestnih merah ter ali gre za obročno ali za anuitetno odplačevanje kredita;
2. potrošnikovo pravico do predčasnega odplačila in, če je potrebno, pravico dajalca kredita do nadomestila ter način določitve tega nadomestila v skladu z 22. členom zakona.

III. PREDHODNE INFORMACIJE PRI KREDITNIH POGODBAH, SKLENJENIH NA DALJAVO

6. člen

(1) Pri kreditnih pogodbah iz 3., 4. in prejšnjega člena tega pravilnika, ki se sklepajo s pomočjo sredstev za sporazumevanje na daljavo, kot jih določa zakon, ki ureja varstvo potrošnikov, mora dajalec kreditov pred sklenitvijo kreditne pogodbe zagotoviti potrošniku poleg informacij iz 3., 4. oziroma prejšnjega člena tega pravilnika tudi naslednje informacije:

1. firmo ali ime ter sedež ali naslov predstavnika dajalca kredita v državi članici, v kateri je prebivališče potrošnika;
2. sodni ali drug javni register, v katerega je vpisan dajalec kredita;
3. ime nadzornega organa, če je za dejavnost dajalca kreditov potrebno dovoljenje;
4. navodila za uveljavljanje pravice potrošnika do odstopa od kreditne pogodbe v roku 14 dni;
5. informacijo o pravu, ki se uporablja pri poslovanju s potrošnikom pred sklenitvijo kreditne pogodbe;
6. informacijo o pravu, ki se uporablja za kreditno pogodbo in o pristojnem sodišču;
7. jezik, v katerem bo sklenjena kreditna pogodba, in jezik komuniciranja s potrošnikom;
8. informacija o tem, ali sta potrošniku dostopna pritožni postopek in postopek izvensodnega reševanja sporov.

(2) Če je kreditna pogodba sklenjena s pomočjo sredstva za sporazumevanje na daljavo, ki ne omogoča zagotavljanja predhodnih informacij na način iz 8. člena tega pravilnika, mora dajalec kreditov ali kreditni posrednik zagotoviti predhodne informacije takoj po sklenitvi kreditne pogodbe.

7. člen

(1) V primeru ustnih sporočil po telefonu mora opis glavnih značilnosti kreditne pogodbe iz 3. člena tega pravilnika vsebovati vsaj naslednje informacije:

1. skupni znesek kredita;
2. pogoje črpanja kredita;
3. obdobje trajanja kreditne pogodbe;
4. blago ali storitev ter njuno vrednost v primeru kredita v obliki odloga plačila in v primeru povezanih kreditnih pogodb;
5. kreditno obrestno mero in pogoje, pod katerimi velja kreditna obrestna mera ter, če obstaja, indeks ali referenčno obrestno mero, ki se uporablja za začetno kreditno obrestno mero;
6. obdobja, pogoje in postopke za spreminjanje obrestne mere. Če se v različnih okoliščinah uporabljajo različne kreditne obrestne mere, se informacije navedejo za vsako od teh;
7. efektivno obrestno mero, z navedbo reprezentativnega primera z vsemi predpostavkami za izračun efektivne obrestne mere;
8. skupni znesek za plačilo, število in pogostnost plačil, ki jih mora opraviti potrošnik, in vrstni red, po katerem bodo poplačani zneski, ki jih dolguje potrošnik in so zaračunani po različnih kreditnih obrestnih merah;
9. podatek, ali gre za obročno ali za anuitetno odplačevanje kredita.

(2) Pri kreditnih pogodbah iz 4. člena tega pravilnika mora telefonska informacija potrošniku o glavnih značilnostih kredita vsebovati vsaj podatke iz 1., 5., 7. in 8. točke prejšnjega odstavka, podatek o stroških, veljavnih od datuma sklenitve kreditne pogodbe in pogojih, pod katerimi se lahko ti stroški

spremenijo in navedbo o pravici dajalca kredita, da kadar koli zahteva poplačilo celotnega zneska kredita z navedbo roka, v katerem mora potrošnik poplačati celotni znesek.

(3) Pri kreditnih pogodbah iz 5. člena tega pravilnika mora telefonska informacija potrošniku o glavnih značilnostih kredita vsebovati vsaj podatke iz 1., 3., 5., 7. in 8. točke prvega odstavka tega člena, podatek o vseh stroških, veljavnih od datuma sklenitve kreditne pogodbe, in pogojih, pod katerimi se lahko stroški spremenijo.

IV. NAČIN ZAGOTAVLJANJA PREDHODNIH INFORMACIJ IN POSEBNA OPOZORILA POTROŠNIKOM

8. člen

(1) Dajalec kredita ali kreditni posrednik zagotovi predhodne informacije na obrazcu »Standardne predhodne informacije za potrošniški kredit«, ki je kot Priloga I sestavni del tega pravilnika.

(2) Ne glede na prejšnji odstavek tega člena pri kreditnih pogodbah iz 4. in 5. člena tega pravilnika dajalec kredita ali kreditni posrednik zagotovi predhodne informacije na obrazcu »Predhodne informacije pri prekoračitvah stanja na plačilnem računu in reprogramiranju dolga«, ki je kot Priloga II sestavni del tega pravilnika.

(3) Če dajalec kredita ali kreditni posrednik potrošniku zagotovi dodatne informacije o potrošniškem kreditu, se posredujejo v ločenem dokumentu, ki se priloži obrazcu za Standardne predhodne informacije za potrošniški kredit.

(4) Pri kreditni pogodbi s spremenljivo kreditno obrestno mero ali kreditni pogodbi, pri kateri je kredit obračunan v tuji valuti, morajo predhodne informacije vsebovati grafični prikaz nihanja referenčne obrestne mere in vrednosti tuje valute v razmerju do eura za zadnjih deset let. Navedene informacije se zagotovijo v ločenem dokumentu k obrazcu za predhodne informacije.

(5) Vse predhodne informacije morajo biti podane v besedilu enake velikosti in poudarjenosti in morajo biti čitljive.

9. člen

(1) Dajalec kredita ali kreditni posrednik mora potrošniku na razumljiv in nazoren način zagotoviti predhodne informacije o potrošniškem kreditu, na podlagi katerih potrošnik primerja različne ponudbe in presodi ustreznost ponujenega kredita glede na njegove potrebe, finančni položaj in premoženjsko stanje.

(2) Dajalec kredita ali kreditni posrednik mora potrošniku na njegovo zahtevo zagotoviti dodatna ustna ali pisna pojasnila.

(3) Dajalec kredita ali kreditni posrednik mora potrošnika opozoriti na pravne posledice, ki izhajajo iz sklenitve nameravane kreditne pogodbe, znana in običajna tveganja ter morebitne druge okoliščine v zvezi s sklenitvijo kreditne pogodbe, če jih pozna.

(4) Če potrošnik obvesti dajalca kredita ali kreditnega posrednika o enem ali več elementih želenega kredita, dajalec kredita ali kreditni posrednik te elemente smiselno upošteva, vendar je hkrati dolžan potrošnika opozoriti na tveganja, ki so nesorazmerno velika glede na podatke o finančnem položaju in premoženjskem stanju potrošnika, s katerimi razpolaga.

V. KONČNA DOLOČBA

10. člen (začetek veljavnosti)

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

Št.
Ljubljana, dne
EVA 2016-2130-0080

Zdravko Počivalšek

Minister

Priloga I: Standardne prehodne informacije za potrošniški kredit

Priloga II: Prehodne informacije za potrošnike pri prekoračitvah stanja na plačilnem računu ter pri reprogramiranju dolga

PRILOGA I

STANDARDNE PREDHODNE INFORMACIJE ZA POTROŠNIŠKI KREDIT

1. Podatki o dajalcu kredita/kreditnem posredniku in podatki za vzpostavitev stika z njim

Dajalec kredita	[Firma ali ime]
Naslov:	
Telefonska številka*	[Sedež ali naslov za stik s potrošnikom]
E-naslov*	
Faks*	
Spletni naslov*	
(Če je potrebno)	
Kreditni posrednik	[Firma ali ime]
Naslov	[Sedež ali naslov za stik s potrošnikom]
Telefonska številka*	
E-naslov*	
Faks*	
Naslov spletne strani*	
* Neobvezne informacije	

Polja, ki so označena s "če je potrebno", dajalec kredita izpolni, če je informacija pomembna za vrsto kredita, ki ga ponuja. Če informacija za to vrsto kredita ni pomembna, se vrstica izbriše.

Dajalec kredita pojasnilo v oglatem oklepaju povsod nadomesti z ustreznimi podatki.

2. Opis glavnih značilnosti kredita

Vrsta kredita	
Skupni znesek kredita	
To je najvišji znesek ali vsota zneskov, ki je potrošniku na razpolago po kreditni pogodbi.	
Pogoji črpanja	
Pomeni, kdaj in na kakšen način potrošnik prejme denar.	
Trajanje kreditne pogodbe	

Obroki ali anuitete in, če je potrebno, vrstni red njihovega odplačevanja.	Plačati morate: [Znesek, število in pogostnost obrokov ali anuitet, ki jih mora plačati potrošnik.] Obresti in stroški se odplačujejo na naslednji način:
Skupni znesek za plačilo Pomeni vsoto izposojene glavnice, obresti in morebitnih stroškov, povezanih s kreditom.	[Vsota skupnega zneska in skupnih stroškov kredita.]
(Če je potrebno) Kredit je odobren v obliki odloga plačila za nabavo blaga ali storitve ali v povezavi z nabavo blaga ali zagotovitvijo storitve. Ime izdelka ali storitve Cena	
(Če je potrebno) Zahtevana zavarovanja Opis zavarovanj, ki jih mora potrošnik zagotoviti v zvezi s kreditno pogodbo.	[Vrsta zavarovanj/a.]
(Če je potrebno) Plačila ne sprožijo takojšnjega odplačila glavnice.	

3. Stroški kredita

Kreditna obrestna mera ali, če je potrebno, različne kreditne obrestne mere, ki se uporabljajo v pogodbi.	[% – fiksna ali – spremenljiva (z indeksom ali referenčno obrestno mero, ki se uporablja za začetno kreditno obrestno mero) – obdobja]
Efektivna obrestna mera (EOM) EOM je v odstotku izražena stopnja, ki izraža razmerje med skupnimi stroški in skupnim zneskom kredita. Podatek o EOM je v pomoč pri primerjavi različnih ponudb kreditov.	[% Reprezentativni primer z vsemi predpostavkami, ki so vključene v izračun EOM.]

Ali je za pridobitev kredita oziroma ali je pod pogoji, pod katerimi se kredit trži, obvezno skleniti: - pogodbo o zavarovanju kredita ali - drugo pomožno pogodbo o storitvah v povezavi s kreditno pogodbo? Če stroški teh storitev dajalcu niso poznani, niso vključeni v EOM.	Da/Ne [Če je odgovor pritrdilen, vrsta zavarovanja.] Da/Ne [Če je odgovor pritrdilen, vrsta pomožne storitve.]
--	--

Stroški povezani s kreditom

(Če je potrebno) Za izvrševanje plačilnih transakcij in črpanj je potrebno vodenje enega ali več računov.	
(Če je potrebno) Višina stroškov uporabe posebnih plačilnih sredstev (npr. kreditne kartice).	
(Če je potrebno) Drugi stroški, ki izhajajo iz kreditne pogodbe.	
(Če je potrebno) Pogoji, pod katerimi se zgoraj navedeni stroški, povezani s kreditno pogodbo, lahko spremenijo.	
(Če je potrebno) Notarski stroški	[Opozorilo, da se ob sklenitvi kreditne pogodbe zaračunajo stroški notarja v skladu z notarsko tarifo.]
Obresti in stroški v primeru zamude pri plačilih. Zamujena plačila imajo lahko resne posledice (npr. prisilna prodaja nepremičnine) in lahko otežijo pridobitev kredita.	V primeru zamude pri plačilih se vam zaračunajo [(zamudna obrestna mera, pogoji in postopki za njeno spremembo ter morebitni stroški).]

4. Drugi pomembni pravni vidiki

Pravica do odstopa Potrošnik ima pravico, da v 14 dneh odstopi od kreditne pogodbe. (Če je potrebno) Na izrecno zahtevo potrošnika, se odstopni rok	Da/Ne
---	--------------

lahko skrajša na 3 dni.	
Predčasno odplačilo Potrošnik ima pravico, da kadar koli v celoti ali delno predčasno odplača kredit. (Če je potrebno) Dajalec kredita je v primeru predčasnega odplačila upravičen do nadomestila.	[Določitev nadomestila (metoda za izračun) v skladu z 22. členom Zakona o potrošniških kreditih.]
Poizvedba v zbirki osebnih podatkov Dajalec kredita mora potrošnika takoj in brezplačno obvestiti o rezultatu poizvedbe v zbirkah osebnih podatkov, če se vloga za kredit zavrne na podlagi take poizvedbe. To ne velja, če poseben zakon prepoveduje takšno informacijo.	
Pravica do osnutka kreditne pogodbe Potrošnik ima pravico do brezplačnega izvoda osnutka kreditne pogodbe. To ne velja, če ob vložitvi zahteve dajalec kredita z njim ni pripravljen skleniti kreditne pogodbe.	
(Če je potrebno) Časovno obdobje, v katerem predhodne informacije zavezujejo dajalca kredita.	[Navedene informacije veljajo od do]
(Če je potrebno) Obračun kredita je vezan na uporabo tuje valute.	[Navedba tuje valute in tečaj, po katerem se izračunava vrednost v domači valuti, in opozorilo, da se ob spremembi tečaja lahko spremenijo tudi predvideni zneski posameznih plačil.]

(Če je potrebno)

5. Dodatne informacije pri trženju kreditnih pogodb na daljavo

(a) v zvezi z dajalcem kredita	
(Če je potrebno)	[Firma ali ime]

Predstavnik dajalca kredita v državi članici, v kateri je prebivališče potrošnika. Naslov Telefonska številka* E-naslov* Faks* Spletna stran* <i>* Neobvezne informacije</i>	[Sedež ali naslov za stik s potrošnikom]
(Če je potrebno) Vpis v sodni ali drug javni register	[Sodni ali drug javni register dajalcev kreditov ali podjetij, v katerega je dajalec kredita vpisan z navedbo vpisne številke ali druge enakovredne oznake.]
(Če je potrebno) Pristojni nadzorni organ	[Ime nadzornega organa, če je za dejavnost dajalca kredita potrebno dovoljenje.]
(b) v zvezi s kreditno pogodbo	
Pravica do odstopa Potrošnik ima pravico odstopiti od kreditne pogodbe v roku 14 dni. (Če je potrebno) Na izrecno zahtevo potrošnika, se odstopni rok lahko skrajša na 3 dni. (Če je potrebno) Uveljavljanje pravice do odstopa	[Praktična navodila za uveljavljanje pravice do odstopa, v katerih so med drugim navedeni odstopni rok in naslov, na katerega potrošnik pošlje izjavo o odstopu, ter posledice v primeru, da ne uveljavlja pravice do odstopa.]
(Če je potrebno)	

Pravo, ki se uporablja pri poslovanju s potrošnikom pred sklenitvijo kreditne pogodbe.	
(Če je potrebno)	
Pogodbena določila o pravu, ki se uporabljajo za kreditno pogodbo in pristojno sodišče.	[Ustrezna pogodbena določila in ime pristojnega sodišča.]
(Če je potrebno)	
Izbira jezika	Pogodba bo sklenjena v [navedba jezika]. Z vašim soglasjem bomo v času trajanja kreditne pogodbe kot jezik komuniciranja uporabljali [navedba jezika ali jezikov].
(c) v zvezi s pravnimi sredstvi	
Dostopnost pritožbenega postopka in postopka izvensodnega reševanja sporov potrošniku.	Da/Ne [Če je odgovor pritrdilen, informacija o načinu in pogojih za dostop.]

PREDHODNE INFORMACIJE ZA POTROŠNIKE PRI PREKORAČITVAH STANJA NA PLAČILNEM RAČUNU TER PRI REPROGRAMIRANJU DOLGA

1. Podatki o dajalcu kredita/kreditnem posredniku in podatki za vzpostavitev stika z njim

Dajalec kredita	[Firma ali ime]
Naslov	[Sedež ali naslov za stik s potrošnikom]
Telefonska številka*	
E-naslov*	
Faks*	
Spletna stran*	
(Če je potrebno)	
Kreditni posrednik	[Firma ali ime]
Naslov	[Sedež ali naslov za stik s potrošnikom]
Telefonska številka*	
E-naslov*	
Faks*	
Spletna stran*	
* Neobvezne informacije	

Polja, ki so označena s "če je potrebno", dajalec kredita izpolni, če je informacija v tem polju pomembna za vrsto kredita, ki ga ponuja. Če informacija za to vrsto kredita ni pomembna, se vrstica izbriše.

Dajalec kredita pojasnilo v oglatem oklepaju povsod nadomesti z ustreznimi podatki.

2. Opis glavnih značilnosti kredita

Vrsta kredita	
Skupni znesek kredita	
To je najvišji znesek, ki je potrošniku na razpolago po kreditni pogodbi.	
Trajanje kreditne pogodbe	
(Če je potrebno)	

Dajalec kredita lahko od potrošnika kadar koli zahteva, da v celoti odplača znesek kredita.	
---	--

3. Stroški kredita

Kreditna obrestna mera ali, če je potrebno, različne kreditne obrestne mere, ki se uporabljajo v kreditni pogodbi.	[% – fiksna ali – spremenljiva (z indeksom ali referenčno obrestno mero, ki se uporablja za začetno kreditno obrestno mero)]
Efektivna obrestna mera (EOM) EOM je v odstotku izražena stopnja, ki izraža razmerje med skupnimi stroški kredita in skupnim zneskom kredita. Podatek o EOM je v pomoč pri primerjavi različnih ponudb kreditov.	[% Reprezentativni primer z vsemi predpostavkami, ki so vključene v izračun EOM.]
Stroški (Če je potrebno) Pogoji, pod katerimi se lahko ti stroški spremenijo.	[Vsi stroški, ki nastanejo od datuma sklenitve kreditne pogodbe.]
Obresti in stroški v primeru zamude pri plačilih.	V primeru zamude pri plačilih se vam zaračunajo [(zamudna obrestna mera, pogoji in postopki za njeno spremembo ter morebitni stroški).]

3. Drugi pomembni pravni vidiki

Odpoved kreditne pogodbe	[Pogoji in postopki za odpoved kreditne pogodbe.]
Poizvedba v zbirki osebnih podatkov Dajalec kredita mora potrošnika takoj in brezplačno obvestiti o rezultatu poizvedbe v zbirkah osebnih podatkov, če se vloga za kredit zavrne na podlagi take poizvedbe. To ne velja, če poseben zakon dajalcu prepoveduje	

posredovanje takih informacij.	
(Če je potrebno)	
Časovno obdobje, v katerem predhodne informacije zavezujejo dajalca kreditov.	[Ti podatki veljajo od ... do ...]
(Če je potrebno)	
Obračun kredita je vezan na uporabo tuje valute	[Navedba tuje valute in tečaj, po katerem se izračunava vrednost v domači valuti, ter opozorilo, da se ob spremembi tečaja lahko spremenijo tudi predvideni zneski posameznih plačil.]

(Če je potrebno)

5. Dodatne informacije pri kreditih za reprogramiranje dolga

Obroki ali anuitete in, če je potrebno, vrstni red njihovega odplačevanja.	Plačati boste morali naslednje: [Reprezentativni primer v obliki tabele z načrtom odplačevanja posameznih obrokov ali anuitet, ki vključuje podatek o znesku kredita, številu in pogostnosti plačil, ki jih mora opraviti potrošnik.]
Skupni znesek za plačilo	
Predčasno odplačilo	
Potrošnik ima pravico, da kadar koli v celoti ali delno predčasno odplača kredit.	[Določitev nadomestila (metoda za izračun) v skladu z 22. členom Zakona o potrošniških kreditih.]
(Če je potrebno)	
Dajalec kredita je v primeru predčasnega odplačila upravičen do nadomestila.	

(Če je potrebno)

6. Dodatne informacije pri trženju kreditnih pogodb na daljavo

(a) v zvezi z dajalcem kredita	
--------------------------------	--

(Če je potrebno) Predstavnik dajalca kredita v državi članici, v kateri ima potrošnik prebivališče. Naslov Telefonska številka* E-naslov* Faks* Spletna stran* <i>* Neobvezni podatki</i>	[Firma ali ime] [Sedež ali naslov za stik s potrošnikom]
(Če je potrebno) Vpis v sodni ali drug javni register	[Register, v katerega je vpisan dajalec kredita, in njegova vpisna številka ali druga enakovredna oznaka v registru.]
(Če je potrebno) Nadzorni organ	[Ime nadzornega organa, če je za dejavnost dajalca kredita potrebno dovoljenje.]
Pravica do odstopa Potrošnik ima pravico, da v 14 dneh odstopi od kreditne pogodbe. (Če je potrebno) Uveljavljanje pravice do odstopa	Da/Ne [Praktična navodila za uveljavljanje pravice do odstopa, v katerih so med drugim navedeni odstopni rok in naslov, na katerega potrošnik pošlje izjavo o odstopu, ter posledice v primeru, da ne uveljavlja pravice do odstopa.]
(Če je potrebno) Pravo, ki se uporablja pri poslovanju s	

potrošnikom pred sklenitvijo kreditne pogodbe.	
(Če je potrebno)	
Pogodbena določila o pravu, ki se uporablja za kreditno pogodbo in pristojno sodišče.	[Ustrezna pogodbena določila.]
(Če je potrebno)	
Izbira jezika	[Pogodba bo sklenjena v [navedba jezika]. Z vašim soglasjem bomo v času trajanja kreditne pogodbe kot jezik komuniciranja uporabljali [navedba jezika ali jezikov].
(c) v zvezi s pravnimi sredstvi	
Dostopnost pritožbenega postopka oziroma postopka izvensodnega reševanja sporov potrošniku.	Da/Ne [Če je odgovor pritrdilen, informacija o načinu in pogojih za dostop.]

Na podlagi sedmega odstavka 31. člena in drugega odstavka 32. člena Zakona o potrošniških kreditih (Uradni list RS, XX) izdaja minister, pristojen za gospodarstvo,

P R A V I L N I K
o pogojih za opravljanje storitev potrošniškega kreditiranja

I. SPLOŠNA DOLOČBA

1. člen
(vsebina)

(1) Ta pravilnik določa kadrovske in izobrazbene, prostorske in tehnične, organizacijske in druge pogoje, ki jih mora izpolnjevati fizična ali pravna oseba za pridobitev dovoljenja za opravljanje storitev potrošniškega kreditiranja (v nadaljnjem besedilu: dajalec kredita), ter obliko, vsebino in način ravnanja z nalepko, ki jo ob izdaji dovoljenja dajalcu kredita izda ministrstvo, pristojno za gospodarstvo (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo).

(2) S pravilnikom se ureja tudi vloga za pridobitev ali podaljšanje dovoljenja za opravljanje storitev potrošniškega kreditiranja (v nadaljnjem besedilu: dovoljenje).

2. člen
(pomen izrazov)

Izrazi, uporabljeni v tem pravilniku, imajo enak pomen, kot ga imajo v Zakonu o potrošniških kreditih (Uradni list RS, št. XX)

II. POGOJI ZA POTROŠNIŠKO KREDITIRANJE

3. člen
(kadrovski in izobrazbeni pogoji)

(1) Dajalec kredita mora imeti osebo, odgovorno za vodenje in pravilnost poslovnega procesa potrošniškega kreditiranja (v nadaljnjem besedilu: odgovorna oseba) in vsaj eno zaposleno osebo z vsaj polovičnim delovnim časom za opravljanje storitev potrošniškega kreditiranja.

(2) Odgovorna oseba in delavci, ki bodo opravljali storitve potrošniškega kreditiranja (v nadaljnjem besedilu: delavci), morajo imeti pridobljeno najmanj visokošolsko izobrazbo po strokovnem študijskem programu prve stopnje v skladu z zakonom, ki ureja visoko šolstvo.

(3) Odgovorna oseba mora imeti vsaj štiri delovnih izkušenj na področju potrošniškega kreditiranja ali delovnih izkušenj na bančno-finančnem področju, delavci pa vsaj tri leta.

(4) Ne glede na prejšnji odstavek imajo lahko delavci s pridobljeno visokošolsko izobrazbo ekonomske smeri eno leto delovnih izkušenj na področjih iz prejšnjega odstavka.

4. člen
(prostorski in tehnični pogoji)

(1) Dajalec kredita mora imeti poslovni prostor, pisarniško in tehnično opremo, ki zagotavlja vodenje ustreznih evidenc o sklenjenih potrošniških kreditnih pogodbah ter pristojnim organom in pooblaščenim osebam omogoča vpogled v njeno poslovanje.

(2) Ob vhodu v poslovni prostor mora biti na vidnem mestu napis z navedbo firme in sedeža ali imena in naslova dajalca kredita.

(3) Poslovni prostor mora imeti ločen prostor, ki potrošniku zagotavlja, da se nemoteno seznani s kreditno pogodbo in preuči njene pogoje.

(4) Stanovanje se ne šteje kot poslovni prostor.

(5) Dajalec kredita mora razpolagati z informacijsko podporo, ki ob vsakem času omogoča izračun efektivne obrestne mere, stanje kredita, izdelavo obračuna obveznosti predčasnega odplačila, preostali znesek kredita ter podatke za opravljanje nadzora v skladu z zakonom, ki ureja potrošniške kredite.

5. člen (organizacijski pogoji)

(1) Dajalec kredita mora v okviru organizacije poslovnega procesa potrošniškega kreditiranja določiti način sprejemanja odločitev in opredeliti odgovornost posameznih delavcev glede na obseg in vrste potrošniških kreditov.

(2) Dajalec kredita mora imeti sprejet pravilnik o varstvu osebnih podatkov. V vseh fazah poslovnega procesa mora biti potrošniku zagotovljeno varstvo njegovih osebnih podatkov.

6. člen (poslovne enote)

(1) Dajalec kredita lahko opravlja storitve potrošniškega kreditiranja tudi v krajevno ločenih poslovnih enotah, pri čemer mora vsaka poslovna enota izpolnjevati pogoje iz 3., 4. in prejšnjega člena tega pravilnika.

(2) Če dajalec kredita po pridobitvi dovoljenja odpre novo poslovno enoto, v kateri želi opravljati storitve potrošniškega kreditiranja, mora pridobiti dodatno dovoljenje ministrstva.

7. člen (osnutek kreditne pogodbe)

Osnutek kreditne pogodbe za vsako vrsto kredita, ki ga ponuja dajalec kredita, mora biti oblikovan v skladu z zakonom, ki ureja potrošniške kredite.

III. VLOGA ZA DOVOLJENJE

8. člen (vloga za pridobitev ali podaljšanje dovoljenja)

(1) Za pridobitev ali podaljšanje dovoljenja se vloži pisna vloga po pošti ali elektronski pošti. Za podaljšanje dovoljenja se vloži vloga dva meseca pred iztekom veljavnosti dovoljenja.

(2) Vloga mora vsebovati naslednje podatke in dokumentacijo:

- firmo, sedež in matično številko pravne osebe ali ime, naslov in matično številko samostojnega podjetnika posameznika;
- ime in priimek zakonitega zastopnika, če obstaja;
- ime in priimek odgovorne osebe in njegov obseg njegovih pooblastil z izjavo, da bo odgovorna oseba podpisovala kreditne pogodbe;
- skupno število zaposlenih;
- število delavcev, zaposlenih po pogodbi o zaposlitvi, ki bodo opravljali storitve potrošniškega kreditiranja, in dokazila o njihovi zaposlitvi z izjavo, da bodo pripravljali kreditne pogodbe in jih dajali odgovorni osebi v podpis;
- dokazila o izobrazbi in delovnih izkušnjah odgovorne osebe in delavcev, ki bodo opravljali storitve potrošniškega kreditiranja;
- točen naslov poslovne enote oziroma poslovnih enot, kjer se bodo sklepale kreditne pogodbe in druge storitve potrošniškega kreditiranja, in dokazilo o pravici do razpolaganja s poslovnimi prostori;
- opis poslovnih prostorov s tlorisno skico in v tlorisu označen ločeni prostor, ki zagotavlja potrošniku, da se lahko nemoteno seznani s kreditno pogodbo in preuči njene pogoje;

- opis poslovnega prostora, pisarniške in tehnične opreme z izjavo, da oprema zagotavlja vodenje ustreznih evidenc o sklenjenih potrošniških kreditnih pogodbah in izjavo, da se pristojnim in pooblaščenim osebam omogoča vpogled v njihovo poslovanje;
- dokazilo, ki vsebuje navedbo firme in sedeža ali imena in naslova dajalca kredita;
- dokazilo o zagotavljanju sistema varstva osebnih podatkov v skladu s predpisi o varstvu osebnih podatkov;
- dokazilo o zagotavljanju ustrezne informacijske podpore s podatki o strojni in programski opremi, ki omogoča izračun efektivne obrestne mere, stanja kredita, izdelavo obračuna obveznosti predčasnega odplačila, preostalega zneska kredita ter podatke za opravljanje nadzora v skladu z zakonom, ki ureja potrošniške kredite;
- opis vodenja evidenc o kreditnih pogodbah;
- opis organizacije poslovnega procesa potrošniškega kreditiranja, opredelitev odgovornosti odgovorne osebe in delavcev in njihovega sistema odločanja (npr. organigram, iz katerega bodo razvidne še druge delovne naloge odgovorne osebe in delavcev, ki bodo opravljali storitve potrošniškega kreditiranja);
- splošne pogoje in druge akte, če obstajajo, na podlagi katerih se izvaja dejavnost potrošniškega kreditiranja;
- izpisek iz sodnega registra s šifro glavne dejavnosti;
- osnutek kreditne pogodbe, ki je v skladu z zakonom, ki ureja potrošniške kredite, za vsako vrsto kredita, ki ga ponuja;
- izjavo dajalca kredita oziroma vložnika, kjer določi izvajalca izvensodnega reševanja potrošniških sporov;
- izjavo dajalca kredita oziroma vložnika, da za namen tega postopka dovoljuje pridobitev podatkov iz uradnih evidenc o izpolnjevanju pogojev za opravljanje storitev potrošniškega kreditiranja.

IV. NALEPKA ZA DOVOLJENJE

9. člen (izdaja in oblika nalepke)

(1) Ministrstvo dajalcu kredita, ki je pridobil dovoljenje, izda nalepko štirioglate oblike z zaobljenimi vogali, velikosti 16,5x11,7 cm, modre barve z modrim napisom na belem polju »DOVOLJENJE ZA POTROŠNIŠKO KREDITIRANJE«. Pod tem napisom je na modri podlagi izpisano v zlati barvi »Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo«.

(2) Z nalepko dajalec kredita izkazuje pridobitev dovoljenja.

10. člen (ravnanje z nalepko)

Dajalec kredita mora z nalepko skrbno ravnati in jo nalepiti na vidnem mestu.

11. člen (izdaja dodatne ali nove nalepke)

(1) Ministrstvo izda dajalcu kredita dodatno nalepko za vsako poslovno enoto, za katero pridobi dovoljenje.

(2) Če se nalepka poškoduje, mora dajalec kredita, skupaj z opisom razloga poškodbe, poškodovano nalepko vrniti ministrstvu, ki mu na zahtevo izda novo nalepko.

12. člen (odstranitev in vračilo nalepke)

(1) Dajalec kredita mora nalepko, do katere ni več upravičen, odstraniti in jo vrniti ministrstvu.

(2) Dajalec kredita, ki je prejel novo nalepko, mora staro nalepko odstraniti in jo v roku 14 dni vrniti ministrstvu.

(3) Dajalec kredita, ki delno ali v celoti preneha z opravljanjem storitev potrošniškega kreditiranja, mora nalepko odstraniti z dnem prenehanja opravljanja storitev potrošniškega kreditiranja in jo v roku 14 dni vrniti ministrstvu.

(4) Dajalec kredita, kateremu dovoljenje preneha, mora odstraniti nalepko z dnem prenehanja dovoljenja in jo v roku 14 dni vrniti ministrstvu.

(5) Dajalec kredita, kateremu je odvzeto dovoljenje, mora takoj po dokončnosti odločbe o odvzemu dovoljenja nalepko odstraniti in jo vrniti ministrstvu.

(6) Dajalcu kredita, ki po prenehanju opravljanja storitev potrošniškega kreditiranja, po prenehanju ali po odvzemu dovoljenja, nalepke ne odstrani in ne vrne ministrstvu v predpisanem roku, nalepko na njegove stroške odstrani Tržni inšpektorat Republike Slovenije.

V. KONČNA DOLOČBA

13. člen (uveljavitev pravilnika)

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

Št.
Ljubljana, dne
EVA: 2016-2130-0084

Zdravko Počivalšek
Minister

Na podlagi tretjega odstavka 35. člena Zakona o potrošniških kreditih (Uradni list RS, št. XX) izdaja minister, pristojen za gospodarstvo

PRAVILNIK
o poročanju dajalcev kreditov o sklenjenih kreditnih pogodbah

I. SPLOŠNA DOLOČBA

1. člen

Ta pravilnik podrobneje določa način, vsebino poročanja in vodenja evidenc ter obrazec poročanja dajalcev kreditov, ki poslujejo na podlagi dovoljenja ministrstva, pristojnega za gospodarstvo (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo).

2. člen
(pomen izrazov)

Izrazi, uporabljeni v tem pravilniku, imajo enak pomen, kot ga imajo v Zakonu o potrošniških kreditih (Uradni list RS, št. XX).

II. POROČANJE O EFEKTIVNI OBRESTNI MERI IN SKLENJENIH POSLIH

3. člen
(vsebina poročila)

(1) Prvi del Poročila o sklenjenih kreditnih pogodbah (v nadaljnjem besedilu: Poročilo) dajalca kreditov, ki posluje na podlagi dovoljenja ministrstva, mora vsebovati naslednje podatke o sklenjenih kreditnih pogodbah:

- datum sklenitve kreditne pogodbe;
- ročnost kreditne pogodbe, izražena v mesecih;
- skupni znesek kredita, izražen v eurih;
- efektivna obrestna mera.

(2) Podatki o številu sklenjenih kreditnih pogodb iz prejšnjega člena morajo biti razvrščeni glede na naslednje ročnosti in zneske:

- do šest mesecev in do 1.000 eurov;
- od šest do 12 mesecev in od 1.000 do 2.000 eurov;
- od 12 do 36 mesecev in od 2.000 do 4.000 eurov;
- od 36 mesecev do 10 let in od 4.000 do 20.000 eurov;
- nad 10 let in nad 20.000 eurov.

(3) V prvi del Poročila se vnašajo samo podatki o sklenjenih kreditnih pogodbah z enako ročnostjo in enakim zneskom.

(4) Drugi del Poročila dajalca kredita mora vsebovati podatke o:

- skupnem številu kreditnih pogodb;
- skupnem znesku kreditnih pogodb, izraženem v eurih;
- posamezni vrsti kreditne pogodbe.

III. EVIDENCE IN POROČANJE O KREDITNIH POSREDNIKIH

4. člen
(vodenje evidenc)

Dajalec kredita vodi evidence o kreditnih posrednikih in o vrstah, številu in znesku kreditnih pogodb, sklenjenih s posredovanjem, in sicer za vsakega kreditnega posrednika, s katerim posluje.

5. člen
(vsebina poročila)

- (1) Dajalec kredita mora ministrstvu poslati seznam kreditnih posrednikov, s katerimi je sklenil pogodbo o posredovanju, ter o poslih, sklenjenih s posredovanjem posameznih kreditnih posrednikov.
- (2) Dajalec kredita poroča o kreditnih posrednikih in poslih, sklenjenih s posredovanjem, v tretji delu Poročila.
- (3) Podatki o sklenjenih poslih morajo biti razvrščeni glede na posameznega kreditnega posrednika in morajo vsebovati:
 - vrsta kreditne pogodbe,
 - število sklenjenih kreditnih pogodb po posamezni vrsti kreditne pogodbe,
 - skupni znesek kredita po posamezni vrsti kreditne pogodbe, izražen v eurih.
- (4) Seznam in podatki iz prvega odstavka tega člena se hranijo najmanj pet let po preteku poslovnega leta, na katerega se nanašajo.

IV. ROKI IN NAČIN POROČANJA

7. člen
(roki in način poročanja)

- (1) Dajalec kredita mora vsako leto do 31. marca za preteklo poslovno leto ministrstvu poročati o sklenjenih kreditnih pogodbah in dogovorjeni efektivni obrestni meri ali o tem, da ni bila sklenjena nobena kreditna pogodba, ter mu poslati seznam kreditnih posrednikov skladno z določbami iz prejšnjega člena.
- (2) Dajalci kreditov morajo ministrstvu poročati po pošti ali elektronski poti na obrazcu, določenem v prilogi, ki je sestavni del tega pravilnika.
- (3) Če dajalec kredita v rokih iz prvega odstavka tega člena ne poroča ministrstvu, ga ministrstvo opomni in pozove k izpolnitvi obveznosti v dodatnem roku 15 dni.

V. KONČNA DOLOČBA

6. člen
(veljavnost)

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

Št.
Ljubljana, dne
EVA: 2016-2130-0082

Zdravko Počivalšek

Minister

Priloga: Poročilo o sklenjenih kreditnih pogodbah

PRILOGA

POROČILO O SKLENJENIH KREDITNIH POGODBAH

PRVI DEL*

- ☐ do 6 mesecev in do 1.000 eurov
- ☐ od 6 do 12 mesecev in od 1.000 do 2.000 eurov
- ☐ od 12 do 36 mesecev in od 2.000 do 4.000 eurov
- ☐ od 36 mesecev do 10 let in od 4.000 do 20.000 eurov
- ☐ nad 10 let in nad 20.000 eurov

[illegible]

* V en obrazec se vnašajo samo podatki o sklenjenih kreditnih pogodbah, ki se nanašajo na eno od ročnosti in zneske, navedene v obrazcu. Ročnost se na posameznem obrazcu določi tako, da se prekrži okence pred ročnostjo, s katero so sklenjene kreditne pogodbe, ki so nato v obrazcu navedene.

DRUGI DEL

SKUPNO ŠTEVILO KREDITNIH POGODB	
gotovinski kredit	
finančni zakup	
odlog plačila	
kreditna pogodba za nepremičnino	
druge vrste kredita	
SKUPEN ZNESEK KREDITNIH POGODB	
gotovinski kredit	
finančni zakup	
odlog plačila	
kreditna pogodba za nepremičnino	
druge vrste kredita	

TRETJI DEL

Kreditni posrednik	Naslov	Vrsta kreditne pogodbe	Število sklenjenih pogodb	Skupen znesek po posamezni vrsti kreditne pogodbe

Dajalec kredita z žigom in podpisom odgovorne osebe jamči za točnost podatkov.

Žig:

Ime in priimek odgovorne osebe:

Datum:

Podpis odgovorne osebe:

Na podlagi drugega odstavka 37. člena Zakona o potrošniških kreditih (Uradni list RS, št. XX) izdaja minister, pristojen za gospodarstvo,

PRAVILNIK
o pogojih, ki jih mora izpolnjevati kreditni posrednik

1. člen
(področje urejanja)

(1) Ta pravilnik določa pogoje za pridobitev in izkazovanje statusa kreditnega posrednika dajalcev kreditov, ki poslujejo na podlagi dovoljenja ministrstva, pristojnega za gospodarstvo (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo), kadrovske, izobrazbene, organizacijske, prostorske in druge pogoje za opravljanje dejavnosti kreditnega posredništva ter razmerja do dajalca kredita in potrošnika.

(2) S tem pravilnikom se določa tudi obveznost vodenja evidenc kreditnega posrednika o poslih, sklenjenih s posredovanjem.

2. člen
(pomen izrazov)

Izrazi, uporabljeni v tem pravilniku, imajo enak pomen, kot ga imajo v Zakonu o potrošniških kreditih (Uradni list RS, št. XX).

3. člen
(izjeme od uporabe in omejena uporaba pravilnika)

(1) Ta pravilnik ne velja za kreditne posrednike kreditnih institucij in finančnih institucij, ki poslujejo na podlagi dovoljenja za opravljanje storitev potrošniškega kreditiranja v obliki finančnega zakupa nepremičnin.

(2) Določbe 5., 6., 7., in 8. člena tega pravilnika ne veljajo za kreditne posrednike v pomožni funkciji, ki opravljajo dejavnost kreditnega posredništva kot dopolnilno dejavnost za potrebe svoje glavne, trgovinske ali storitvene dejavnosti.

4. člen
(pogoji za pridobitev in izkazovanje statusa)

(1) Ob sklenitvi pogodbe o kreditnem posredovanju izda dajalec kredita kreditnemu posredniku pisno izjavo, iz katere je razviden status kreditnega posrednika.

(2) Kreditni posrednik se mora pred začetkom posla kreditnega posredovanja potrošniku izkazati s pisnimi izjavami dajalcev kreditov, za katere posreduje.

(3) Izjave dajalcev kreditov, za katere kreditni posrednik posreduje, morajo biti objavljene na vidnem mestu v njegovem poslovnem prostoru.

5. člen
(kadrovski in izobrazbeni pogoji)

(1) Kreditni posrednik mora imeti osebo, odgovorno za vodenje in pravilnost poslovnega procesa potrošniškega kreditiranja (v nadaljnjem besedilu: odgovorna oseba), in vsaj eno osebo za opravljanje storitev potrošniškega kreditiranja. Osebi iz prejšnje povedi morata biti zaposleni z vsaj polovičnim delovnim časom.

(2) Odgovorna oseba in osebe, ki opravljajo posle kreditnega posredništva, morajo imeti pridobljeno najmanj visokošolsko izobrazbo po strokovnem programu prve stopnje v skladu z zakonom, ki ureja visoko šolstvo.

(3) Odgovorna oseba mora imeti vsaj štiri leta delovnih izkušenj na področju potrošniškega kreditiranja ali delovnih izkušenj na bančno-finančnem področju, osebe, ki opravljajo posle kreditnega posredništva, pa vsaj tri leta.

(4) Ne glede na prejšnji odstavek imajo lahko osebe iz prejšnjega odstavka s pridobljeno visokošolsko izobrazbo ekonomske smeri eno leto delovnih izkušenj na področjih iz prejšnjega odstavka.

6. člen **(prostorski in tehnični pogoji)**

(1) Kreditni posrednik mora imeti poslovni prostor, pisarniško in tehnično opremo, ki zagotavlja vodenje evidenc o sklenjenih potrošniških kreditnih pogodbah ter pristojnim organom in pooblaščenim osebam omogoča vpogled v njeno poslovanje.

(2) Ob vhodu v poslovni prostor mora biti na vidnem mestu napis z navedbo firme in sedeža ali imena in naslova kreditnega posrednika.

(3) Poslovni prostor mora imeti ločen prostor, ki zagotavlja potrošniku, da se nemoteno seznani s kreditno pogodbo in preuči njene pogoje.

(4) Stanovanje se ne šteje kot poslovni prostor.

(5) Kreditni posrednik mora razpolagati informacijsko podporo, ki ob vsakem času omogoča zlasti izračun efektivne obrestne mere, stanje dolga, izdelavo obračuna obveznosti predčasnega odplačila, preostali znesek kredita ter podatke za opravljanje nadzora v skladu z zakonom, ki ureja potrošniške kredite.

7. člen **(organizacijski pogoji)**

(1) Kreditni posrednik mora v okviru organizacije poslovnega procesa kreditnega posredništva določiti način sprejemanja odločitev in opredeliti odgovornost posameznih delavcev glede na obseg in vrste potrošniških kreditov.

(2) Kreditni posrednik mora imeti sprejet pravilnik o varstvu osebnih podatkov. V vseh fazah poslovnega procesa mora biti potrošniku zagotovljeno varstvo njegovih osebnih podatkov.

8. člen **(poslovne enote)**

Kreditni posrednik lahko opravlja dejavnost kreditnega posredništva tudi v krajevno ločenih poslovnih enotah, pri čemer mora vsaka poslovna enota izpolnjevati pogoje iz 5., 6. in prejšnjega člena tega pravilnika.

9. člen **(pooblastila)**

(1) Kreditni posrednik lahko opravlja storitve kreditnega posredovanja le na podlagi pooblastila v pisni pogodbi, ki jo je sklenil z dajalcem kredita.

(2) Kreditni posrednik od potrošnika ne sme zahtevati plačila stroškov posredovanja ali stroškov, povezanih s posredovanjem.

(3) Kreditni posrednik ne sme zahtevati in sprejeti izpolnitve denarne obveznosti potrošnika za račun dajalca kredita, za katerega je posredoval pri sklepanju kreditne pogodbe.

10. člen

(prekoračitev pooblastil)

(1) Če kreditni posrednik pri kreditnem posredovanju prekorači pooblastila ali kako drugače povzroči škodo potrošniku, sta dajalec kredita in kreditni posrednik za nastalo škodo odgovorna solidarno.

(2) Klavzula o solidarni odgovornosti mora biti sestavni del pogodbe o posredovanju.

11. člen
(vodenje evidenc o poslih)

Kreditni posrednik mora voditi evidenco o vrstah, številu in znesku kreditnih pogodb, sklenjenih s svojim posredovanjem, in sicer za vsakega dajalca kredita, za katerega posluje.

12. člen
(začetek veljavnosti)

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

Št.
Ljubljana, dne
EVA: 2016-2130-0083

Zdravko Počivalšek
Minister

Na podlagi osmega odstavka 40. člena Zakona o potrošniških kreditih (Uradni list RS, št. XX) izdaja minister, pristojen za gospodarstvo,

PRAVILNIK

o vsebini predhodnih informacij in obrazcu za predhodne informacije o potrošniških kreditih za nepremičnino

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(1) Ta pravilnik določa obliko in vsebino obrazca za predhodne informacije o potrošniškem kreditu za nepremičnino in navodilo za izpolnjevanja obrazca, ki ga je dajalec kredita ali kreditni posrednik dolžan zagotoviti potrošniku pred predložitvijo ponudbe kredita za nepremičnino, ter način podajanja informacij.

(2) S tem pravilnikom se v pravni red Republike Slovenije delno prenaša 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. 2. 2014, str. 34).

2. člen

Izrazi, uporabljeni v tem pravilniku, imajo enak pomen, kot ga imajo v Zakonu o potrošniških kreditih (Uradni list RS, št. XX).

II. NAČIN ZAGOTAVLJANJA PREDHODNIH INFORMACIJ IN POSEBNA OPOZORILA POTROŠNIKOM

3. člen

(1) Dajalec kredita ali kreditni posrednik potrošniku na razumljiv in nazoren način zagotovi predhodne informacije o potrošniškem kreditu za nepremičnino, na podlagi katerih potrošnik primerja različne ponudbe in presodi ustreznost ponujenega kredita glede na njegove potrebe, finančni položaj in premoženjsko stanje.

(2) Dajalec kredita ali kreditni posrednik zagotovi brezplačne predhodne informacije o potrošniškem kreditu za nepremičnino na obrazcu za predhodne informacije (v nadaljevanju: ESIS), ki je kot priloga sestavni del tega pravilnika, pred predložitvijo zavezujoče ponudbe dajalca kredita za nepremičnino.

(3) Če dajalec kredita ali kreditni posrednik potrošniku zagotovi dodatne informacije o potrošniškem kreditu za nepremičnino, se posredujejo v ločenem dokumentu, ki se priloži obrazcu ESIS.

(4) Vse predhodne informacije morajo biti čitljive. Pomembnejše informacije morajo biti vidno poudarjene s krepkim tiskom, senčenjem ali večjo velikostjo pisave. Vsa relevantna opozorila glede tveganj se morajo vidno poudariti.

III. PREDHODNE INFORMACIJE PRI KREDITNIH POGODBAH ZA NEPREMIČNINO, SKLENJENIH NA DALJAVO

4. člen

Pri kreditni pogodbi za nepremičnino, ki se sklepa s pomočjo sredstev za sporazumevanje na daljavo, kot jih določa zakon, ki ureja varstvo potrošnikov, dajalec kredita ali kreditni posrednik potrošniku zagotovi predhodne informacije s predložitvijo obrazca ESIS pred sklenitvijo kreditne pogodbe za nepremičnino.

5. člen

V primeru ustnih sporočil po telefonu mora opis glavnih značilnosti kredita za nepremičnino vsebovati vsaj naslednje informacije iz dela A obrazca ESIS:

- glavni podatki o kreditu (rubrika 3),
- kreditna obrestna mera in drugi stroški (rubrika 4),
- pogostost in število obrokov (rubrika 5),
- višina posameznega obroka (rubrika 6).

IV. USTREZNA POJASNILA

6. člen

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

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

- s predloženimi predhodnimi informacijami iz 7. in 40. člena zakona;
- z informacijami o kreditnem posredniku iz 41. člena zakona, kadar kreditni posrednik posreduje pri sklenitvi kreditne pogodbe za nepremičnino;
- z bistvenimi značilnostmi predlagane kreditne pogodbe za nepremičnino in predlaganih pomožnih storitev, z možnimi posledicami sklenitve predlagane kreditne pogodbe za nepremičnino in predlaganimi pomožnimi storitvami za potrošnika, vključno s posledicami neplačevanja zapadlih obveznosti iz kreditne pogodbe za nepremičnino ter
- s tem, ali lahko potrošnik pri kreditni pogodbi za nepremičnino, ki je povezana s pomožno storitvijo, odstopi od vsake pogodbe posebej, ter kakšne so v tem primeru zanj posledice.

V. KONČNA DOLOČBA

7. člen

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

Št.
Ljubljana, dne
EVA: 2016-2130-0081

Zdravko Počivalšek

Minister

Priloga: ESIS

PRILOGA

ESIS

DEL A

Besedilo tega vzorca se dobesedno prenese v ESIS. Besedilo v oglatih oklepajih se zamenja z ustreznimi informacijami. Navodila za dajalca kredita ali, če je potrebno, kreditnega posrednika, kako izpolniti ESIS, so v delu B.

V poljih, v katerih se pojavi besedilo »če je potrebno«, dajalec kredita navede potrebne informacije, če so relevantne za kreditno pogodbo. Če informacije niso relevantne za kreditno pogodbo, dajalec kredita izbriše zadevno informacijo ali celotno rubriko (npr. če se rubrika ne uporablja). Kadar se celotna rubrika izbriše, se ustrezno prilagodi številčenje rubrik.

Naslednje informacije se navedejo v enem samem dokumentu. Uporabi se jasno čitljiva pisava. Pomembnejše informacije se vidno poudarijo s krepkim tiskom, senčenjem ali večjo velikostjo pisave. Vsa relevantna opozorila glede tveganj se vidno poudarijo.

Vzorec ESIS

(Uvod)
Ta dokument je sestavljen [datum] za [ime potrošnika]. Dokument je bil sestavljen na podlagi podatkov, ki ste nam jih sporočili, in na podlagi trenutnih razmer na finančnem trgu. Informacije v nadaljevanju, razen obrestne mere in drugih stroškov (če je potrebno), so veljavne do [datum veljavnosti]. Po tem datumu se lahko spremenijo skladno z razmerami na trgu. (Če je potrebno) S tem dokumentom se [ime dajalca kredita] ne obvezuje, da vam bo odobril kredit.
1. Dajalec kredita
[Ime] [Telefonska številka] [Naslov] (neobvezno)[E- naslov]

(neobvezno)[Faks]

(neobvezno)[Spletni naslov]

(neobvezno)[Kontaktna oseba/točka]

(Če je potrebno, informacije, ali se zagotovi osebno svetovanje:) [(Glede na oceno vaših potreb in okoliščin vam priporočamo, da najamete ta kredit za nepremičnino./Ne priporočamo vam nobenega posebnega kredita za nepremičnino, vendar vam glede na vaše odgovore na nekatera vprašanja ponujamo informacije o tem kreditu, da se lahko odločite sami.)]

2. (Če je potrebno) Kreditni posrednik

[Ime]

[Telefonska številka]

[Naslov]

(neobvezno)[E- naslov]

(neobvezno)[Faks]

(neobvezno)[Spletni naslov]

(neobvezno)[Kontaktna oseba/točka]

(Če je potrebno, informacije, ali se zagotovi osebno svetovanje:) [(Glede na oceno vaših potreb in okoliščin vam priporočamo, da najamete ta kredit za nepremičnino./Ne priporočamo vam nobenega posebnega kredita za nepremičnino, vendar vam glede na vaše odgovore na nekatera vprašanja ponujamo informacije o tem kreditu, da se lahko odločite sami.)]

[Plačilo]

3. Glavni podatki o kreditu

Znesek in valuta kredita: [vrednost] [valuta]

(Če je potrebno): Ta kredit ni v [domača valuta potrošnika].

(Če je potrebno) Vrednost vašega kredita v [domača valuta potrošnika] se lahko spremeni.

(Če je potrebno) Če bi se na primer vrednost [domača valuta potrošnika] zmanjšala za 10% v primerjavi z [valuta kredita], bi se lahko vrednost vašega kredita povečala na [znesek v domači valuti potrošnika]. Vendar bi bil znesek lahko tudi višji, če bi se vrednost [domača valuta potrošnika] zmanjšala za več kot 10%.

(Če je potrebno) Najvišja vrednost vašega kredita bo [znesek v domači valuti potrošnika]. (Če je potrebno) Če bo znesek kredita presegel [znesek v domači valuti potrošnika], boste prejeli opozorilo. (Če je potrebno) Lahko boste [sklicevanje na pravico do ponovnih pogajanj o kreditu v tuji valuti ali pravico do pretvorbe kredita v [ustrezna valuta] in pravico do ponovnih pogajanj o pogojih.]

Trajanje kreditne pogodbe: [trajanje]

[Vrsta kredita]

[Vrsta veljavne obrestne mere]

Skupni znesek vračila:

To pomeni, da boste morali odplačati [znesek] za vsak izposojeni [enota valute].

(Če je potrebno) [Pri tem kreditu/delu kredita] se sproti odplačujejo samo obresti. Ob izteku kredita za nepremičnino bo vaš dolg znašal še [znesek kredita, pri katerem se sproti plačujejo samo obresti].

(Če je potrebno) Vrednost nepremičnine, na podlagi katere je bil pripravljen ta obrazec: [znesek].

(Če je potrebno) Najvišji razpoložljivi znesek kredita glede na vrednost nepremičnine [razmerje] ali najnižja vrednost nepremičnine, ki je potrebna za izposojlo prikazanega zneska. [znesek]

(Če je potrebno) [Jamstvo]

4. Kreditna obrestna mera in drugi stroški

Efektivna obrestna mera (EOM) ustreza skupnim stroškom kredita, izraženim kot letni odstotek. EOM je naveden za lažjo primerjavo z drugimi ponodbami.

EOM, ki velja za vaš kredit znaša [EOM].

Sestavljen je iz naslednjega:

kreditna obrestna mera [vrednost, izražena v odstotkih, ali, če je potrebno, navedba referenčne obrestne mere in odstotne vrednosti obrestne marže dajalca kredita]

[druge sestavine EOM]

Enkratni stroški

(Če je potrebno) Za vpis hipoteke se plača pristojbina. [znesek pristojbine, če je znan, ali osnova za izračun.]

Redni stroški

(Če je potrebno) Ta EOM je izračunan na podlagi predpostavk glede kreditne obrestne mere.

Ker gre pri [delu vašega kredita/vašem kreditu] za kredit s spremenljivo obrestno mero, se lahko dejanski EOM razlikuje od navedenega EOM, če bi se kreditna obrestna mera za vaš kredit spremenila. Če bi se na primer kreditna obrestna mera zvišala na [scenarij, opisan v delu B], bi se EOM zvišal na [ponazoritveni EOM, ki ustreza scenariju].

(Če je potrebno) Opozarjamo vas, da je bil ta EOM izračunan ob predpostavki, da bo kreditna obrestna mera ves čas trajanja pogodbe enaka kot v začetnem obdobju.

(Če je potrebno) Dajalec kredita ne pozna naslednjih stroškov in jih zato ne more vključiti v EOM: [Stroški]

(Če je potrebno) Za vpis hipoteke se plača pristojbina.

Prepričajte se, da ste seznanjeni z vsemi ostalimi pristojbinami in stroški, ki so povezani s kreditom.

5. Pogostost in število obrokov

Pogostost obrokov: [pogostost]

Število obrokov: [število]

6. Višina posameznega obroka

[znesek][valuta]

Vaši prihodki se lahko spremenijo. Razmislite, ali boste lahko odplačevali obroke [pogostost] tudi, če se vaši prihodki zmanjšajo.

(Če je potrebno) Ker se pri [tem kreditu/tem delu kredita] sproti plačujejo samo obresti, boste morali odplačilo [znesek kredita, za katerega se sproti odplačujejo samo obresti], kolikor bo znašal vaš dolg ob izteku kredita za nepremičnino, urediti posebej. Ne pozabite upoštevati še vseh dodatnih plačil, ki jih boste morali prišteti znesku obroka, prikazanim tukaj.

(Če je potrebno) Obrestna mera za ta kredit [ta del kredita] se lahko spremeni. To pomeni, da bi se lahko višina vaših obrokov zvišala ali znižala. Če bi se na primer obrestna mera zvišala na [scenarij, opisan v delu B], bi se vaša plačila lahko zvišala na [višina obroka, ki ustreza scenariju].

(Če je potrebno) Vrednost zneska, ki ga morate vsak [pogostost obrokov] vplačati v [domača valuta potrošnika], bi se lahko spremenila. (Če je potrebno) Vaša plačila bi se lahko zvišala na [najvišji znesek v domači valuti potrošnika] vsak [obdobje]. (Če je potrebno) Če bi se vrednost [domača valuta potrošnika] zmanjšala za 10% glede na [valuta kredita], bi morali vsak [obdobje] dodatno plačati še [znesek v domači valuti potrošnika]. Zneski, ki jih boste morali plačati, bi bili lahko še višji.

(Če je potrebno) Vaše odplačilo v [valuta kredita] se bo v [domača valuta potrošnika] preračunalo po menjalnem tečaju, ki ga [datum] objavi [ime institucije, ki objavlja menjalni tečaj], ali po menjalnem tečaju, ki se bo izračunal [datum] na podlagi [ime merila ali metoda/metode za izračun].

(Če je potrebno) [Informacije o plačilnem računu, računih, varčevalnem računu, zavarovalni pogodbi za zavarovanje nevarnosti požara in elementarnih nesreč]

7. Ponazoritveni amortizacijski načrt

V tej razpredelnici je prikazan znesek, ki se plača vsak [pogostost].

Obroki (stolpec [zadevna št.]) so vsota obresti, ki jih je treba plačati (stolpec [zadevna št.]) in, če je potrebno, glavnice, ki jo je treba plačati (stolpec [zadevna št.]), ter (če je potrebno) drugih stroškov (stolpec [zadevna št.]). (Če je potrebno) Stroški v stolpcu „Drugi stroški“ se nanašajo na [seznam stroškov]. Preostanek glavnice (stolpec [zadevna št.]) je znesek kredita, ki ga je še treba odplačati po vsakem obroku.

[Preglednica]

8. Dodatne obveznosti

Potrošnik mora izpolniti naslednje obveznosti, da bi lahko zanj veljali pogoji kredita, opisani v tem dokumentu.

[Obveznosti]

(Če je potrebno) Opozarjamo vas, da se lahko v tem dokumentu navedeni pogoji kredita (vključno s kreditno obrestno mero) spremenijo, če te obveznosti ne bodo izpolnjene.

(Če je potrebno) Zavedajte se morebitnih posledic naknadne prekinitve pomožnih storitev, povezanih s kreditom:

[Posledice]

9. Predčasno odplačilo

Kredit lahko v celoti ali delno predčasno odplačate.

(Če je potrebno) [Pogoji]

(Če je potrebno) Stroški predčasnega odplačila: [znesek ali, če to ni mogoče, metoda za izračun]

(Če je potrebno) Če se boste odločili za predčasno odplačilo kredita, se obrnite na nas za točno višino stroškov predčasnega odplačila.

10. Prožne značilnosti

(Če je potrebno) [Informacije o prenosljivosti/subrogaciji] dajalca kredita lahko prenesete na [drugega dajalca kredita] [ali] [drugo nepremičnino]. [pogoji]

(Če je potrebno) Kredita ne morete prenesti na [drugega dajalca kredita] [ali] [drugo nepremičnino].

(Če je potrebno) Dodatne značilnosti: [razlaga dodatnih značilnosti, naštetih v delu B in, neobvezno, vseh drugih značilnosti, ki jih ponuja dajalec kredita kot del kreditne pogodbe, če niso omenjene v prejšnjih rubrikah].

11. Druge pravice potrošnika

(Če je potrebno) Po [začetek obdobja za razmislek] imate na voljo [dolžina obdobja za razmislek] za razmislek, preden se zavežete, da boste najeli kredit.

(Če je potrebno) Svojo pravico do odstopa od pogodbe lahko uveljavljate v [trajanje odstopnega roka] po [začetek odstopnega roka]. [pogoji] [postopek].

(Če je potrebno) Če v tem času kupite ali prodate nepremičnino, povezano s to kreditno pogodbo, lahko izgubite pravico do odstopa od pogodbe.

(Če je potrebno) Če boste sklenili uveljavljati pravico do odstopa [od kreditne pogodbe], preverite, ali boste imeli še naprej druge obveznosti v zvezi s kreditom [vključno s pomožnimi storitvami, povezanimi s kreditom] [navedenimi v rubriki 8].

12. Pritožbe

Če se želite pritožiti, se obrnite na [interna kontaktna točka in vir informacij o postopku].

(Če je potrebno) Najdaljši možni čas, v katerem lahko dajalec kredita obravnava pritožbo [časovno obdobje]

(Če je potrebno) [Če z rešitvijo pritožbe niste zadovoljni,] se lahko obrnete tudi na: [zunanji izvajalec za izvensodne pritožbene postopke in druga pravna sredstva za izvensodno reševanje sporov] (Če je potrebno) ali pa se lahko obrnete na FIN-NET, kjer boste dobili podatke o ustreznem organu v vaši državi.

13. Neizpolnjevanje obveznosti, povezane s kreditom: posledice za potrošnika

[Vrste neizpolnjevanja]

[Finančne in/ali pravne posledice]

Če imate težave pri odplačevanju [pogostost] obrokov, se čim prej obrnite na nas, da poiščemo možne rešitve.

(Če je potrebno) Če ne boste redno odplačevali obrokov, je v skrajnem primeru možna zaplemba vaše nepremičnine.

14. (Če je potrebno) Dodatne informacije

(Če je potrebno) [navedba prava, ki se uporablja za kreditno pogodbo].

(Če se namerava dajalec kredita sporazumevati v drugem jeziku kot v jeziku, v katerem je ESIS) Informacije in pogodbeni pogoji se bodo zagotovili v [navedba jezika]. Z vašim soglasjem vas bomo med trajanjem kreditne pogodbe obveščali v [navedba jezika/jezikov].

[vstavi se izjava o pravici, da se predloži ali ponudi, kar je ustrezno, osnutek kreditne pogodbe]

15. Nadzornik

Tega dajalca kredita nadzoruje [ime/-na, naslov in spletni naslov/-i nadzornega organa ali organov]

(Če je potrebno) Tega kreditnega posrednika nadzoruje [ime in spletni naslov nadzornega organa].

DEL B

Navodila za izpolnjevanje ESIS

Rubrika „Uvod“

1. Datum veljavnosti se ustrezno vidno poudari. Za namene te rubrike „datum veljavnosti“ pomeni dolžino obdobja, v katerem informacije, na primer o kreditni obrestni meri, ki jih vsebuje ESIS, ostanejo nespremenjene in se uporabljajo, če se dajalec kredita v tem obdobju odloči odobriti kredit. Kadar je določitev veljavne kreditne obrestne mere in drugih stroškov odvisna od rezultatov prodaje prednostnih obveznic, so lahko končna kreditna obrestna mera in drugi stroški drugačni od navedenih. Le v tem primeru se določi, da se datum veljavnosti ne uporablja za kreditno obrestno mero in druge stroške, in sicer tako, da se doda besedilo: „razen kreditne obrestne mere in drugih stroškov“.

Rubrika „1. Dajalec kredita“

1. Ime, telefonska številka in naslov dajalca kredita so kontaktni podatki, ki jih lahko potrošnik uporablja za nadaljnje sporazumevanje.
2. Podatki o elektronskem naslovu, številki telefaksa, spletnem naslovu in kontaktni osebi/točki niso obvezni.
3. V primeru ponujanja pogodbe na daljavo dajalec kredita v skladu določbami zakona, ki ureja varstvo potrošnikov in ki ureja zahtevane informacije in pogodbene pogoje pri pogodbah, sklenjenih na daljavo ali zunaj poslovnih prostorov, po potrebi navede ime in naslov svojega zastopnika v državi članici, v kateri ima potrošnik stalno prebivališče. Telefonska številka, elektronski in spletni naslov predstavnika dajalca kredita niso obvezni.
4. Kadar rubrika 2 ni relevantna, dajalec kredita obvesti potrošnika, ali mu je na voljo osebno svetovanje in na kakšni podlagi, za kar uporabi besedilo iz dela A.

(Če je potrebno) „2. Kreditni posrednik“

Kadar informacije o kreditu za nepremičnine zagotavlja kreditni posrednik, ta vključi naslednje podatke:

1. Ime, telefonska številka in naslov kreditnega posrednika so kontaktni podatki, ki jih lahko potrošnik uporablja za nadaljnje sporazumevanje.
2. Podatki o elektronskem naslovu, številki telefaksa, spletnem naslovu in kontaktni osebi/točki niso obvezni.
3. Kreditni posrednik obvesti potrošnika, ali so mu je na voljo osebno svetovanje in na kakšni podlagi, za kar uporabi besedilo iz dela A.
4. Pojasnilo, kako je plačan kreditni posrednik. Kadar prejema provizijo od dajalca kredita, znesek in ime dajalca kredita, kadar je drugačno od imena v rubriki 1.

Rubrika „3. Glavni podatki o kreditu“

1. V tej rubriki se jasno opišejo glavne značilnosti kredita, vključno z vrednostjo in valuto ter morebitnimi tveganji, povezanimi s kreditno obrestno mero, vključno s tistimi iz točke 8, in ponazoritvenim amortizacijskim načrtom.
2. Kadar kredit ni v domači valuti potrošnika, dajalec kredita navede, da bo potrošnik prejemal redna opozorila, vsaj če se menjalni tečaj spremeni za več kot 10%, če je potrebno, pravico do pretvorbe tečaja kredita v kreditni pogodbi ali možnosti, da se ponovno pogaja o pogojih in vseh drugih ureditvah, ki so na voljo potrošniku za omejitev izpostavljenosti tveganju menjalnega tečaja. Kadar v kreditni pogodbi obstaja določba, ki omejuje tveganje menjalnega tečaja, dajalec kredita navede najvišji znesek, ki ga bo moral potrošnik vrniti.
3. Trajanje kreditne pogodbe se izrazi v letih ali mesecih, odvisno od tega, katera enota je ustrežnejša. Kadar se lahko trajanje kredita v času veljavnosti pogodbe spremeni, dajalec kredita pojasni, kdaj in pod katerimi pogoji se lahko to zgodi. Kadar je to npr. odprti kredit za nepremičnino, dajalec kredita to jasno navede.
4. Vrsta kredita se jasno navede (npr. odprt hipotekarni kredit, stanovanjski kredit, premostitveni kredit za nepremičnino). Pri opisu vrste kredita se jasno opiše način odplačevanja glavnice in obresti med trajanjem kredita (tj. amortizacijski načrt) in navede, ali gre pri kreditni pogodbi za odplačevanje glavnice ali se sproti odplačujejo le obresti ali gre za kombinacijo obojega.
5. Kadar se pri celotnem kreditu ali njegovem delu sproti odplačujejo samo obresti, se izjava, iz katere je to jasno razvidno, vstavi na koncu te rubrike, za kar se uporabi besedilo iz dela A.
6. V tej rubriki se tudi navede, ali je kreditna obrestna mera fiksna ali spremenljiva in po potrebi, v katerih obdobjih bo ostala fiksna; pogostost poznejših sprememb in morebitne omejitve glede spreminjanja kreditne obrestne mere navzgor in navzdol.

Pojasni se formula, ki se uporablja za prilagoditev kreditne obrestne mere in njenih različnih sestavin (npr. referenčna obrestna mera, obrestna marža). Dajalec kredita navede, kje – npr. na spletnem naslovu – so na voljo dodatne informacije o indeksih ali obrestnih merah, uporabljenih v formuli, npr. Euriboru ali referenčni obrestni meri centralne banke.
7. Če se v različnih okoliščinah uporabljajo različne kreditne obrestne mere, se zagotovijo informacije o vseh uporabljenih obrestnih merah.
8. „Skupni znesek vračila“ ustreza skupnemu znesku, ki ga mora plačati potrošnik. Prikaže se kot vsota skupnega zneska kredita in skupnih stroškov kredita za potrošnika. Kadar kreditna obrestna mera za časa trajanja pogodbe ni fiksna, se poudari, da je ta znesek le ponazoritven in se lahko spreminja, zlasti glede na spremembo kreditne obrestne mere.
9. Kadar bo sklenjena kreditna pogodba za nepremičnino, katere terjatev je zavarovana z zastavno pravico na nepremičnini v skladu z zakonom, ki ureja stvarnopravna razmerja, dajalec kredita potrošnika opozori na to. Dajalec kredita po potrebi prav tako navede ocenjeno vrednost nepremičnine ali drugega jamstva, uporabljenega za pripravo tega obrazca.
10. Dajalec kredita po potrebi navede bodisi:
 - (a) „najvišji razpoložljivi znesek kredita glede na vrednost nepremičnine“, ki prikazuje razmerje med kreditom in vrednostjo nepremičnine. Pri tem razmerju se navede tudi primer najvišjega zneska, prikazanega v absolutni vrednosti, ki ga je mogoče pridobiti glede na določeno vrednost nepremičnine; bodisi

(b) „najnižjo vrednost nepremičnine, ki jo zahteva dajalec kredita za kredit navedenega zneska“.

11. Kadar je kredit večdelen (na primer hkrati deloma s fiksno kreditno obrestno mero in deloma s spremenljivo), je to razvidno iz navedbe vrste kredita, informacije pa se navedejo za vsak del kredita posebej.

Rubrika „4. Kreditna obrestna mera in drugi stroški“

1. Navedena „obrestna mera“ ustreza kreditni obrestni meri ali meram.

2. Kreditna obrestna mera se navede kot odstotna vrednost. Kadar je kreditna obrestna mera spremenljiva in temelji na referenčni obrestni meri, lahko dajalec kredita navede referenčno kreditno obrestno mero in odstotno vrednost svoje marže. Dajalec kredita vseeno navede vrednost referenčne obrestne mere, veljavne na dan izdaje ESIS.

Pri spremenljivi kreditni obrestni meri se navede: (a) predpostavke za izračun EOM; (b) po potrebi veljavne spodnje in zgornje meje in (c) opozorilo, da lahko spremenljivost vpliva na dejansko višino EOM. Da bi pritegnili pozornost potrošnika, se opozorilo zapiše z večjimi črkami in na vidnem mestu v glavnem besedilu ESIS. Poleg opozorila se navede ponazoritven primer EOM. Kadar ima kreditna obrestna mera zgornjo mejo, se v ponazoritvenem primeru predpostavlja, da se kreditna obrestna mera v najkrajšem možnem času zviša na najvišjo raven, predvideno v kreditni pogodbi. Kadar ni zgornje meje, se v navedenem primeru uporabi EOM, ki ustreza najvišji kreditni obrestni meri v najmanj zadnjih 20 letih, ali, kadar so podatki za izračun kreditne obrestne mere na voljo za manj kot 20 let, v najdaljšem obdobju, za katerega so podatki na voljo, in sicer na podlagi najvišje vrednosti zunanje referenčne mere, uporabljene za izračun kreditne obrestne mere, če je potrebno, ali najvišje vrednosti primerjalne obrestne mere, ki jo določi pristojni organ ali EBA, kadar dajalec kredita ne uporablja zunanje referenčne mere. Takšna zahteva ne velja za kreditne pogodbe, pri katerih je kreditna mera v nekajletnem začetnem obdobju fiksna, nato pa se lahko dajalec kredita in potrošnik za novo obdobje dogovorita o novi fiksni obrestni meri. Pri kreditnih pogodbah, pri katerih je kreditna obrestna mera v nekajletnem začetnem obdobju fiksna, nato pa se lahko dajalec kredita in potrošnik za novo obdobje dogovorita o novi fiksni obrestni meri, informacije vključujejo opozorilo, da je EOM izračunan na podlagi kreditne obrestne mere v začetnem obdobju. Poleg opozorila se navede dodaten ponazoritven primer EOM, ki se izračuna v skladu s prvim odstavkom 57. člena zakona. Kadar je kredit večdelen (npr. hkrati deloma s fiksno obrestno mero in deloma s spremenljivo), se informacije navedejo za vsak del kredita posebej.

3. V rubriki „druge sestavine EOM“ so naštetni vsi drugi stroški, vključeni v EOM, tudi enkratni stroški, kot so upravne pristojbine, in redni stroški, kot so letne upravne pristojbine. Dajalec kredita posamezne stroške navede po kategorijah (enkratni stroški, redni stroški, vključeni v obroke, redni stroški, ki niso vključeni v obroke), pri čemer navede njihov znesek ter komu in kdaj jih je treba plačati. To nujno ne zajema stroškov, nastalih zaradi kršenja pogodbenih obveznosti. Kadar višina stroškov ni znana, dajalec kredita po možnosti navede znesek, če to ni mogoče, pa pojasni, kako se bo znesek izračunal, ter razloži, da je navedeni znesek le okvirni. Kadar določeni stroški niso vključeni v EOM, ker jih dajalec kredita ne pozna, se to poudari.

Kadar je potrošnik obvestil dajalca kredita o enem ali več elementih želenega kredita, na primer o trajanju kreditne pogodbe in skupnem znesku kredita, dajalec kredita uporabi te elemente, kadar je mogoče; če kreditna pogodba predvideva različne načine črpanja z različnimi stroški ali kreditnimi obrestnimi merami in dajalec kredita uporabi predpostavke iz dela dodatne predpostavke iz 25. in 56. člena zakona, navede, da lahko drugi mehanizmi črpanja za to vrsto kreditne pogodbe privedejo

do višje efektivne obrestne mere. Kadar so pogoji za črpanje uporabljeni za izračun EOM, dajalec kredita opozori na stroške, povezane z drugimi mehanizmi črpanja, ki niso nujno enaki tistim, uporabljenim pri izračunu EOM.

4. Kadar je treba za vpis hipoteke, plačati pristojbino, se v tej rubriki navede njen znesek, kadar je znan, ali, kadar to ni mogoče, podlaga za njen izračun. Kadar je pristojbina znana in vključena v EOM, se dejstvo, da jo je treba plačati, in njen znesek navedeta pod „Enkratni stroški“. Kadar dajalec kredita ne pozna pristojbine in zato ni vključena v EOM, se na seznamu stroškov, ki jih dajalec kredita ne pozna, jasno navede, da je pristojbino treba plačati. V vsakem primeru se pod ustreznim naslovom uporabi standardno besedilo iz dela A.

Rubrika „5. Pogostost in število obrokov“

1. Kadar so predvidena redna plačila, se navede pogostost obrokov (npr. mesečno). Kadar se plačila ne bodo izvrševala v rednih časovnih intervalih, se to potrošniku jasno razloži.

2. Navedejo se vsa plačila v celotnem obdobju trajanja kredita.

Rubrika „6. Višina posameznega obroka“

1. Jasno se navedeta valuta kredita in valuta obrokov.

2. Kadar se lahko višina obrokov med trajanjem kredita spremeni, dajalec kredita navede obdobje, v katerem bo začetna višina obroka nespremenjena, ter kdaj in kako pogosto se bo pozneje spreminjala.

3. Kadar se pri celotnem kreditu ali njegovem delu sproti odplačujejo samo obresti, se izjava, iz katere je to jasno razvidno, vstavi na koncu te rubrike, za kar se uporabi besedilo iz dela A.

Kadar se kot pogoj za odobritev kreditne pogodbe za nepremičnino, pri kateri se sproti odplačujejo samo obresti in katere terjatev je zavarovana z zastavno pravico na nepremičnini v skladu z zakonom, ki ureja stvarnopravna razmerja, od potrošnika zahteva sklenitev zavarovalne pogodbe za nepremičnino za zavarovanje nevarnosti požara in elementarnih nesreč, se zagotovijo informacije o tem produktu.

4. Kadar je kreditna obrestna mera spremenljiva, se v informacijah navedeta izjava, iz katere je to jasno razvidno, pri čemer se uporabi besedilo iz dela A, in primer najvišjega obročnega zneska. Kadar obstaja zgornja meja, se v ponazoritvenem amortizacijskem načrtu prikaže višina obrokov, če bi kreditna obrestna mera dosegla zgornjo mejo. Kadar ni zgornje meje, se pri najslabšem možnem scenariju prikaže višina obrokov pri najvišji kreditni obrestni meri v zadnjih 20 letih, ali, kadar so podatki za izračun kreditne obrestne mere na voljo za manj kot 20 let, v najdaljšem obdobju, za katerega so takšni podatki na voljo, in sicer na podlagi najvišje vrednosti katere koli zunanje referenčne mere, uporabljene za izračun kreditne obrestne mere, če je potrebno, ali najvišje vrednosti primerjalne obrestne mere, ki jo določi pristojni organ ali EBA, kadar dajalec kredita ne uporablja zunanje referenčne mere. Zahteva, da se zagotovi ponazoritveni amortizacijski načrt, se ne uporablja za kreditne pogodbe, pri katerih je kreditna obrestna mera v nekajletnem začetnem obdobju fiksna, nato pa se lahko dajalec kredita in potrošnik za novo obdobje dogovorita o novi fiksni obrestni meri. Kadar je kredit večdelen (npr. hkrati deloma s fiksno obrestno mero in deloma s spremenljivo), se informacije zagotovijo za vsak del kredita posebej in za celoten kredit.

5. (Če je potrebno) Kadar kredit ni v domači valuti potrošnika ali kadar je kredit indeksiran v valuti, ki ni domača valuta potrošnika, dajalec kredita s ponazoritvenim amortizacijskim načrtom jasno prikaže,

kako lahko spremembe zadevnega menjalnega tečaja vplivajo na višino obrokov, za kar uporabi besedilo iz dela A. Navedeni načrt temelji na 10-odstotnem zmanjšanju vrednosti domače valute potrošnika, skupaj s poudarjeno izjavo, da bi se lahko obroki zvišali za več, kot je predvideno v tem primeru.

6. Kadar gre pri kreditu v celoti ali deloma za kredit s spremenljivo obrestno mero in se uporablja točka 5, se v primeru iz točke 3 uporabi višina obrokov iz točke 1.

7. Kadar se valuta, uporabljena za plačilo obrokov, razlikuje od valute kredita, ali kadar je višina posameznega obroka, izraženega v domači valuti potrošnika, odvisna od ustreznega zneska v drugi valuti, se v rubriki navede datum, na katerega se izračuna veljavni menjalni tečaj, ter bodisi menjalni tečaj ali podlaga, na kateri bo izračunan, in pogostost prilagoditev. Če je potrebno, se pri tem navede tudi ime institucije, ki objavlja menjalni tečaj.

8. Kadar gre za kredit z odloženimi obrestmi, pri katerem se obresti ne odplačajo v celoti v obrokih in se prištejejo skupnemu znesku kredita, ki ga je še treba odplačati, se pojasni: kako in kdaj se odložene obresti prištejejo kreditu kot gotovinski znesek in kakšne so posledice za potrošnika, kar zadeva preostali dolg.

Rubrika „7. Ponazoritveni amortizacijski načrt“

1. Dajalec kredita potrošniku zagotovi ponazoritveni amortizacijski načrt.

Kadar ima potrošnik pravico do spremembe amortizacijskega načrta odplačevanja, se to navede, navedejo pa se tudi pogoji, pod katerimi ima potrošnik to pravico.

2. Kadar se lahko kreditna obrestna mera med trajanjem kredita spreminja, dajalec kredita zagotovi, da navede obdobje, v katerem bo začetna kreditna obrestna mera ostala nespremenjena.

3. Preglednica v tej rubriki vsebuje naslednje stolpce: „načrt odplačevanja“ (npr. 1. mesec, 2. mesec, 3. mesec), „višina obroka“, „obresti, ki jih je treba plačati na obrok“, „drugi stroški, vključeni v obrok“ (če je potrebno), „odplačana glavnica na obrok“ in „preostanek glavnice po vsakem obroku“.

4. Za prvo leto odplačevanja se za vsak obrok navedejo ustrezni podatki in za vsak stolpec vmesna vsota ob koncu tega prvega leta. Za naslednja leta se lahko podatki navedejo na letni podlagi. Na koncu preglednice se doda vrstica s skupnim zneskom za vsak stolpec. Skupni strošek kredita, ki ga plača potrošnik (tj. skupna vsota stolpca „višina obroka“), se jasno in vidno poudari ter navede kot tak.

5. Kadar se kreditna obrestna mera prilagaja in višina obroka po posamezni prilagoditvi ni znana, lahko dajalec kredita v ponazoritvenem amortizacijskem načrtu za celotno trajanje kredita navede isto višino obroka. V tem primeru dajalec kredita potrošnika na to opozori tako, da vizualno različno prikaže znane in hipotetične zneske (npr. z uporabo različne pisave, obrobami ali senčenjem). Poleg tega v jasno razumljivi obliki pojasni, v katerih obdobjih se lahko zneski, navedeni v preglednici, spremenijo in zakaj.

Rubrika „8. Dodatne obveznosti“

1. Dajalec kredita v tej rubriki navede obveznosti, na primer, da mora potrošnik skleniti ustrezno zavarovalno pogodbo za nepremičnino za zavarovanje požara in elementarnih nesreč, v takšnem obsegu in v takšni višini kot zahteva dajalec kredita.

Pri vsaki obveznosti navede, za koga velja določena obveznost in do kdaj jo je treba izpolniti.

2. Dajalec kredita navede trajanje obveznosti, npr. do konca veljavnosti kreditne pogodbe. Prav tako za vsako obveznost navede vse stroške, ki jih mora plačati potrošnik in ki niso vključeni v EOM.

3. Dajalec kredita navede, ali mora potrošnik za pridobitev kredita pod navedenimi pogoji uporabiti pomožne storitve in da jih lahko kupi od ponudnika po svoji izbiri. Kadar je to mogoče le, če imajo pomožne storitve določene minimalne značilnosti, se takšne značilnosti opišejo v tej rubriki.

Kadar je kreditna pogodba v paketu z drugimi produkti, dajalec kredita navede njihove temeljne značilnosti, jasno pa navede, ali lahko potrošnik prekine kreditno pogodbo ali produkte v paketu ločeno, pod katerimi pogoji in s kakšnimi posledicami ter, če je potrebno, kakšne so lahko posledice, če odstopi od pomožnih storitev, potrebnih v zvezi s kreditno pogodbo.

Rubrika „9. Predčasno odplačilo“

1. Dajalec kredita navede, pod kakšnimi pogoji lahko potrošnik predčasno odplača kredit, bodisi v celoti bodisi delno.

2. Dajalec kredita v rubriki o stroških predčasnega odplačila potrošnika opozori na morebitne stroške predčasnega odplačila ali druge stroške, ki jih je treba plačati ob predčasnem odplačilu kot nadomestilo dajalcu kredita, in, če je mogoče, navede njihovo višino. Kadar je višina nadomestila odvisna od različnih dejavnikov, kot je višina že odplačanega zneska ali veljavna obrestna mera v času predčasnega odplačila, dajalec kredita navede, kako se bo nadomestilo izračunalo, in prikaže najvišji možni strošek ali, kadar to ni mogoče, ponazoritveni amortizacijski načrt, s katerim potrošniku prikaže višino nadomestila glede na različne možne scenarije.

Rubrika „10. Prožne značilnosti“

1. Če je potrebno, dajalec kredita obrazloži možnost in pogoje za prenos kredita na drugega dajalca kredita ali na drugo nepremičnino.

2. (Če je potrebno) Dodatne značilnosti: Kadar produkt vsebuje kakšno od značilnosti iz točke 5, morajo biti v tej rubriki navedene, na kratko pa mora biti obrazloženo tudi: okoliščine, kdaj lahko potrošnik uporabi katero od njih; morebitni pogoji, povezani z značilnostjo; če značilnost, ki je del kreditne pogodbe za nepremičnino, katere terjatev je zavarovana z zastavno pravico na nepremičnini v skladu z zakonom, ki ureja stvarnopravna razmerja, pomeni, da potrošnik izgubi vso zakonsko ali drugo zaščito, ki je običajno povezana s to značilnostjo; podjetje, ki zagotavlja značilnost (če to ni dajalec kredita).

3. Če posebna značilnost vključuje dodaten kredit, mora biti potrošniku v tej rubriki obrazloženo naslednje: skupni znesek kredita (vključno s kreditom, katere terjatev je zavarovana z zastavno pravico na nepremičnini v skladu z zakonom, ki ureja stvarnopravna razmerja; ali je dodatni kredit zavarovan ali ne; zadevne kreditne obrestne mere; in ali je to regulirano ali ne. Takšen dodatni znesek kredita se vključi v prvotno oceno kreditne sposobnosti, sicer pa se v rubriki jasno navede, da je dodatni znesek na voljo le, če se ponovno oceni sposobnost potrošnika za odplačevanje kredita.

4. Če značilnost vsebuje kakšno obliko varčevanja, mora biti zadevna obrestna mera obrazložena.

5. Možne dodatne značilnosti so: „višja plačila/nížja plačila“ [plačevanje obrokov, ki so višji ali nižji od zneska obroka, ki se običajno zahteva v skladu s amortizacijskim načrtom]; „moratorij na odplačevanje“ [obdobja, ko potrošniku ni treba odplačevati kredita]; „ponovna izposoja obrokov“ [potrošnik si lahko ponovno izposodi sredstva, ki so bila že črpana in odplačana]; „Dodatni krediti, ki so na voljo brez nadaljnje odobritve“; „dodatna zavarovani ali nezavarovani krediti“ [v skladu s točko 3]; „kreditna kartica“; „povezani plačilni račun“; „povezani varčevalni račun“.

6. Dajalec kredita lahko navede druge značilnosti, ki jih ponuja kot del kreditne pogodbe in niso navedene v prejšnjih rubrikah.

Rubrika „11. Druge pravice potrošnika“

1. Dajalec kredita pojasni pravice, npr. pravico do odstopa ali razmisleka in, če je potrebno, druge pravice, kot so prenosljivost (vključno s subrogacijo), navede pogoje za njihovo uveljavljanje, postopek, ki ga bo moral potrošnik upoštevati za uveljavitev teh pravic, med drugim naslov, na katerega se pošlje obvestilo o odstopu, in (po potrebi) ustrezne stroške.

2. Potrošnik ima pravico do odstopa (najmanj 14 dni), kar se jasno navede.

3. Pri ponujanju pogodbe na daljavo se potrošnik v skladu s šestim odstavkom 18. člena zakona obvesti, da ima pravico do odstopa v roku 14 dni.

Rubrika „12. Pritožbe“

1. V tej rubriki se navede interna kontaktna točka [ime ustreznega oddelka] in to, kako je dosegljiva za pritožbe [naslov ali telefonska številka], ali [kontaktna oseba]: [kontaktni podatki] ter povezava do ustrezne spletne strani z informacijami o pritožbenem postopku ali podobnega vira informacij.

2. Navede se ime ustreznega zunanjega organa za izvensodne pritožbene postopke in druga pravna sredstva za izvensodno reševanje sporov; kadar je interni pritožbeni postopek predpogoj za dostop do tega organa, se to navede, pri čemer se uporabi besedilo iz dela A.

3. Pri kreditnih pogodbah s potrošnikom, ki ima stalno prebivališče v drugi državi članici, dajalec kredita opozori na FIN-NET (http://ec.europa.eu/internal_market/fin-net/).

Rubrika „13. Neizpolnjevanje obveznosti, povezanih s kreditom: posledice za potrošnika“

1. Kadar ima lahko dejstvo, da potrošnik ne izpolnjuje katere od obveznosti, povezane s kreditom, za potrošnika finančne ali pravne posledice, dajalec kredita v tej rubriki opiše glavne možne primere (npr. zamude pri plačilih/neizpolnjevanje plačilnih obveznosti, neizpolnjevanje obveznosti iz rubrike 8 „Dodatne obveznosti“) in navede, kje je mogoče dobiti dodatne informacije.

2. Dajalec kredita pri vsakem primeru na jasn in lahko razumljiv način navede, kakšne so lahko kazni ali posledice zaradi neizpolnjevanja obveznosti. Opozorila na resne posledice se vidno poudarijo.

3. Kadar se lahko nepremičnina, s katero se zavaruje kredit, povrne dajalcu kredita ali se nanj prenese, če potrošnik ne izpolnjuje obveznosti, se na to opozori v tej rubriki, za kar se uporabi besedilo iz dela A.

Rubrika „14. Dodatne informacije“

1. V tej rubriki se navede vsaka klavzula o pravu, ki se uporablja za kreditno pogodbo, ali pristojnem sodišču.
2. Kadar se namerava dajalec kredita med trajanjem pogodbe s potrošnikom sporazumevati v drugem jeziku kot jeziku, v katerem je sestavljen ESIS, je treba to omeniti in navesti jezik sporazumevanja. To ne posega v določbe zakona, ki ureja varstvo potrošnikov in ki ureja način zagotavljanja informacij in pogodbenih pogojev potrošniku pri pogodbah, sklenjenih na daljavo.
3. Dajalec kredita ali kreditni posrednik navede, da ima potrošnik pravico, da se mu izvod osnutka kreditne pogodbe zagotovi najpozneje ob predložitvi ponudbe, ki je za dajalca kredita zavezujoča.

Rubrika „15. Nadzornik“

1. Navede/-jo se organ ali organi, pristojni za nadzor predpogodbene faze odobritve kredita.