

- Uradni list RS, št. 9/17 z dne 24. 2. 2017 (velja od 25. 2. 2017)

Na podlagi šestega odstavka 63. člena Zakona o potrošniških kreditih (Uradni list RS, št. 77/16; v nadaljevanju ZPotK-2), tretjega odstavka 13. člena in prvega odstavka 31. člena Zakona o Banki Slovenije (Uradni list RS, št. 72/06 – uradno prečiščeno besedilo in 59/11) izdaja Svet Banke Slovenije

## **SKLEP**

### **o pogojih za posredovanje potrošniških kreditov za nepremičnino ali izvajanje svetovalnih storitev v zvezi s temi krediti**

#### **1. SPLOŠNE DOLOČBE**

##### **1. člen**

##### **(Vsebina in uporaba sklepa)**

- (1) Ta sklep podrobneje določa:
  - (a) prostorske, organizacijske, tehnične in druge pogoje, ki jih mora izpolnjevati kreditni posrednik za posredovanje potrošniških kreditov za nepremičnino ali izvajanje svetovalnih storitev v zvezi s temi krediti,
  - (b) dokumentacijo in podatke, ki se jih predloži k vlogi za pridobitev ali podaljšanje dovoljenja za posredovanje potrošniških kreditov za nepremičnino ali izvajanje svetovalnih storitev v zvezi s temi krediti (v nadaljevanju dovoljenje) pri Banki Slovenije,
  - (c) vodenje evidenc kreditnih posrednikov o poslih, sklenjenih s posredovanjem in
  - (d) vodenje evidenc bank in hranilnic (v nadaljevanju bank) o sklenjenih pogodbah o posredovanju s svojimi kreditnimi posredniki ter potrošniških kreditnih pogodbah za nepremičnino, sklenjenih s posredovanjem kreditnih posrednikov.
- (2) Določbe tega sklepa se uporabljajo za kreditne posrednike, ki opravljajo storitev posredovanja potrošniških kreditov za nepremičnino ali izvajanje svetovalnih storitev v zvezi s temi krediti na podlagi sklenjene pogodbe o posredovanju z naslednjim dajalcem kredita:
  - banko, ki ima dovoljenje za opravljanje storitev finančnega zakupa (lizing, najem) iz 3. točke drugega odstavka 5. člena Zakona o bančništvu (Uradni list RS, št. 25/15 in 44/16 – ZRPPB in 77/16 – ZCKR; v nadaljevanju ZBan-2) in dajanje hipotekarnih kreditov iz druge alineje 2. točke drugega odstavka 5. člena ZBan-2, če opravlja te storitve v zvezi z nepremičninami za potrošnike;
  - finančno institucijo, katere izključna ali pretežna dejavnost je opravljanje storitev finančnega zakupa v skladu z ZBan-2, 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, ki je pridobila dovoljenje Banke Slovenije za opravljanje storitev finančnega zakupa nepremičnin na območju Republike Slovenije.
- (3) Kadar se ta sklep sklicuje na določbe drugih predpisov, se te določbe uporabljajo v njihovem vsakokrat veljavnem besedilu.

**2. člen**  
**(Opredelitev pojmov)**

- (1) Pojmi, uporabljeni v tem sklepu, imajo enak pomen kot v določbah ZPotK-2 oziroma ZBan-2.
- (2) Kot kreditni posrednik se šteje tudi kreditni posrednik v pomožni funkciji iz 15. točke 2. člena ZPotK-2, ki opravlja storitev posredovanja potrošniških kreditov za nepremičnino ali izvajanje svetovalnih storitev v zvezi s temi krediti.

**2. POGOJI ZA POSREDOVANJE POTROŠNIŠKIH KREDITOV ZA NEPREMIČNINO  
ALI IZVAJANJE SVETOVALNIH STORITEV V ZVEZI S TEMI KREDITI**

**3. člen**  
**(Pogodba o posredovanju potrošniških kreditov za nepremičnino)**

- (1) Kreditni posrednik lahko opravlja storitev posredovanja potrošniških kreditov za nepremičnino ali izvajanje svetovalnih storitev v zvezi s temi krediti le na podlagi pisne pogodbe o posredovanju potrošniških kreditov za nepremičnino (v nadaljevanju pogodba o posredovanju), ki jo je sklenil z dajalcem kredita iz drugega odstavka 1. člena tega sklepa.
- (2) Obvezen sestavni del pogodbe iz prvega odstavka tega člena je določitev obsega odgovornosti dajalca kredita in kreditnega posrednika pri prekoračitvi obsega pooblastil kreditnega posrednika iz prvega odstavka 4. člena tega sklepa.
- (3) V primeru prekoračitve pooblastil kreditnega posrednika in če se pri posredovanju potrošniških kreditov za nepremičnino povzroči škodo potrošniku, sta dajalec kredita in kreditni posrednik za škodo odgovorna solidarno.

**4. člen**  
**(Pooblastila kreditnega posrednika za posredovanje potrošniških kreditov za nepremičnino ali  
izvajanje svetovalnih storitev v zvezi s temi krediti)**

- (1) Dajalec kredita in njegov kreditni posrednik v pogodbi o posredovanju iz prvega odstavka 3. člena tega sklepa uredita obseg pooblastil kreditnega posrednika, pri čemer opredelita zlasti, ali ta:
  - le predstavlja in ponuja potrošniške kredite za nepremičnino in/ali nudi pomoč v postopkih pred sklenitvijo kreditne pogodbe, pri čemer potrošniške kreditne pogodbe za nepremičnino s potrošniki sklepa dajalec kredita ali
  - v imenu dajalca kredita s potrošniki sklepa potrošniške kreditne pogodbe za nepremičnino ali
  - izvaja svetovalne storitve v zvezi s temi krediti.
- (2) Poleg pooblastil iz prvega odstavka tega člena dajalec kredita in njegov kreditni posrednik v pogodbi iz prvega odstavka 3. člena tega sklepa opredelita tudi obveznosti, ki jih v zvezi z dajanjem potrošniških kreditov za nepremičnino ali izvajanjem svetovalnih storitev v zvezi s temi krediti dajalec kredita lahko prenese na kreditnega posrednika, in dogovorita način komunikacije za izmenjavo informacij med njima v zvezi z izvajanjem pooblastil iz prvega odstavka tega člena.

(3) Kreditni posrednik za posredovanje potrošniških kreditov za nepremičnino ne sme zahtevati in ne sprejeti izpolnitve denarne obveznosti potrošnika za račun dajalca kredita, za katerega posreduje.

#### **5. člen** **(Kadrovski in izobrazbeni pogoji)**

Kreditni posrednik ima za opravljanje nalog v zvezi s posredovanjem potrošniških kreditov za nepremičnino ali izvajanjem svetovalnih storitev v zvezi s temi krediti sklenjeno pogodbo z vsaj eno osebo, ki ima najmanj tri leta delovnih izkušenj na področju opravljanja storitev kreditiranja ali finančnega zakupa, kot jih opredeljuje ZBan-2.

#### **6. člen** **(Prostorski in tehnični pogoji)**

(1) Poslovni prostor kreditnega posrednika ima ločen prostor, ki zagotavlja potrošniku primerno stopnjo zasebnosti.

(2) Ob vhodu v poslovni prostor je na vidnem mestu napis z navedbo firme in sedeža ali imena in naslova kreditnega posrednika.

(3) Stanovanje se ne sme uporabljati kot poslovni prostor.

(4) Poslovni prostor je opremljen tako, da omogoča varno in nemoteno izvajanje procesov posredovanja potrošniških kreditov za nepremičnino ali izvajanje svetovalnih storitev v zvezi s temi krediti ter pristojnim organom omogoča vpogled in nadzor nad poslovanjem kreditnega posrednika.

(5) Kreditni posrednik razpolaga z ustrežno informacijsko podporo, ki omogoča zlasti vodenje evidenc o poslih, sklenjenih s posredovanjem, ter zagotavljanje predhodnih informacij in drugih obveznosti na podlagi ZPotK-2.

#### **7. člen** **(Organizacijski pogoji)**

(1) Kreditni posrednik z notranjim aktom določi postopke sprejemanja odločitev in opredeli odgovornost oseb pri sprejemanju odločitev po posameznih delovnih procesih v okviru opravljanja storitev posredovanja potrošniških kreditov za nepremičnino ali izvajanja svetovalnih storitev v zvezi s temi krediti glede na obseg in vrste potrošniških kreditov za nepremičnino.

(2) Kreditni posrednik ima sprejete postopke in ukrepe za varovanje osebnih podatkov v skladu z zakonom, ki ureja varstvo osebnih podatkov. V vseh fazah poslovnega procesa je potrošniku zagotovljeno varstvo njegovih osebnih podatkov.

**8. člen**  
**(Poslovne enote)**

(1) Kreditni posrednik lahko opravlja storitve posredovanja potrošniških kreditov za nepremičnino ali izvajanje svetovalnih storitev v zvezi s temi krediti tudi v krajevno ločenih poslovnih enotah, ob izpolnjevanju pogojev iz drugega odstavka 63. člena ZPotK-2 in pogojev iz 5. in 6. člena tega sklepa.

(2) Če namerava kreditni posrednik po pridobitvi dovoljenja odpreti novo poslovno enoto, v kateri želi opravljati storitve posredovanja potrošniških kreditov za nepremičnino ali izvajanje svetovalnih storitev v zvezi s temi krediti, o tem predhodno obvesti Banko Slovenije in predloži dokumentacijo iz prvega odstavka 9. člena tega sklepa, ki se nanaša na izpolnjevanje pogojev iz drugega odstavka 63. člena ZPotK-2 in pogojev iz 5. in 6. člena tega sklepa.

**3. VLOGA ZA DOVOLJENJE**

**9. člen**  
**(Vloga za pridobitev ali podaljšanje dovoljenja)**

(1) Vlogo za pridobitev ali podaljšanje dovoljenja kreditni posrednik oziroma vložnik pisno naslovi na Banko Slovenije, pri tem pa predloži zlasti naslednje informacije in dokazila za izpolnjevanje zahtev iz drugega odstavka 63. člena ZPotK-2:

- (a) firmo ali ime, sedež ali naslov, matično in davčno številko ter šifro glavne dejavnosti pravne osebe oziroma samostojnega podjetnika posameznika (v nadaljevanju kreditni posrednik oziroma vložnik);
- (b) akt o ustanovitvi ali drug ustrezen dokument;
- (c) imena in priimke članov poslovodstva kreditnega posrednika oziroma vložnika;
- (d) ime in priimek prokurista kreditnega posrednika oziroma vložnika, če obstaja;
- (e) navedbo oseb kreditnega posrednika oziroma vložnika, pooblaščenih za zastopanje;
- (f) izpisek iz sodnega registra oziroma drugega ustreznega javnega registra, iz katerega so razvidni podatki, vpisani v register;
- (g) navedbo storitev, ki jih želi kreditni posrednik oziroma vložnik opravljati v okviru dovoljenja, in sicer za:
  - predstavlanje ali ponujanje potrošniških kreditov za nepremičnino in/ali
  - nudenje pomoči pri pripravljalnem oziroma predpogodbenem administrativnem delu in/ali
  - sklepanje potrošniških kreditnih pogodb za nepremičnino v imenu dajalca kredita in/ali
  - izvajanje svetovalnih storitev v zvezi s temi krediti;
- (h) navedbo, ali je oziroma ali bo kreditni posrednik povezan z enim ali več dajalci kreditov, in v primeru, da je povezan, tudi dokazilo, da dajalec kredita v celoti in brezpogojno prevzema odgovornost za dejavnosti kreditnega posrednika;
- (i) navedbo vseh dajalcev kreditov, za katere posreduje oziroma za katere namerava posredovati, skupaj s kopijo sklenjene pogodbe o posredovanju z dajalcem kredita oziroma z vsemi dajalci kredita, za katere posreduje oziroma za katere namerava posredovati;
- (j) navedbo držav članic, v katerih kreditni posrednik neposredno ali prek podružnice posreduje potrošniške kredite za nepremičnino ali izvaja svetovalne storitve v zvezi s temi krediti oziroma v katerih namerava opravljati navedene storitve;

- (k) dokumentacijo, iz katere je razvidno izpolnjevanje pogojev glede ustreznega znanja in usposobljenosti osebja in posloводства kreditnega posrednika v skladu s četrtem odstavkom 62. člena ZPotK-2:
- dokazilo o opravljenem usposabljanju osebja in posloводства v skladu z izobraževalnim programom, ki ga določi Združenje bank Slovenije;
  - dokazilo o ustreznem znanju in usposobljenosti osebja in posloводства na področju poslovanja s potrošniki, ki zaidejo v težave v zvezi z zamudo s plačili zapadlih obveznosti iz kreditne pogodbe za nepremičnine;
  - načrt usposabljanja osebja v skladu z izobraževalnim programom, ki ga določi Združenje bank Slovenije;
- (l) dokumentacijo, iz katere je razvidno izpolnjevanje zahtev glede politike prejemkov iz tretjega odstavka 62. člena ZPotK-2;
- (m) dokumentacijo, iz katere je razvidno izpolnjevanje pogojev iz 2. poglavja tega sklepa po posameznih poslovnih enotah:
- naslov poslovne enote oziroma poslovnih enot, kjer se bodo izvajale storitve posredovanja potrošniških kreditov za nepremičnino ali svetovalne storitve v zvezi s temi krediti,
  - dokumentacijo, iz katere je razvidno skupno število zaposlenih ter število oseb, ki bodo opravljale naloge v zvezi s posredovanjem potrošniških kreditov za nepremičnino ali izvajanjem svetovalnih storitev v zvezi s temi krediti, vključno z dokazili o njihovih delovnih izkušnjah;
  - opis poslovnih prostorov s tlorisno skico in dokazilo o pravici do razpolaganja s poslovnimi prostori za vsako poslovno enoto;
  - dokazilo o napisu, ki vsebuje navedbo firme in sedeža ali imena in naslova kreditnega posrednika in se nahaja na vidnem mestu ob vhodu v poslovno stavbo (npr. fotografija table z napisom);
  - izjavo, da se posredovanje potrošniških kreditov za nepremičnino ali izvajanje svetovalnih storitev v zvezi s temi krediti ne opravlja v stanovanju;
  - izjavo z obrazložitvijo, da opremljenost poslovnih prostorov omogoča varno in nemoteno izvajanje procesov posredovanja potrošniških kreditov za nepremičnino ali izvajanja svetovalnih storitev v zvezi s temi krediti ter pristojnim organom omogoča vpogled in nadzor nad poslovanjem kreditnega posrednika;
  - dokazilo o razpolaganju z ustrežno informacijsko podporo s podatki o strojni in programski opremi, ki omogoča vodenje evidenc o poslih, sklenjenih s posredovanjem, ter zagotavljanje predhodnih informacij in drugih obveznosti na podlagi ZPotK-2;
  - notranji akt in drugo dokumentacijo (npr. organigram), iz katere je razvidna organizacija poslovnega procesa posredovanja potrošniških kreditov za nepremičnino ali izvajanja svetovalnih storitev v zvezi s temi krediti, postopki sprejemanja odločitev, opredelitev odgovornosti oseb, ki bodo opravljale storitve posredovanja potrošniških kreditov za nepremičnino ali izvajanje svetovalnih storitev v zvezi s temi krediti ter sprejemale odločitve pri posameznih delovnih procesih v okviru opravljanja teh storitev glede na obseg in vrste potrošniških kreditov za nepremičnino ter druge delovne naloge teh oseb;
  - dokumentacijo, iz katere so razvidni sprejeti postopki in ukrepi za varovanje osebnih podatkov v skladu z zakonom, ki ureja varstvo osebnih podatkov;
- (n) splošne pogoje in druge akte, če obstajajo, na podlagi katerih se izvaja posredovanje potrošniških kreditov za nepremičnino ali izvajanje svetovalnih storitev v zvezi s temi krediti;
- (o) dokazilo o določitvi enega ali več izvajalcev izvensodnega reševanja potrošniških sporov, ki ga je oziroma jih je določil kreditni posrednik oziroma vložnik za reševanje potrošniških sporov v skladu s 93. členom ZPotK-2 (npr. sklenjen dogovor z izvajalcem);
- (p) dokumentacijo, iz katere je razvidno, da 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);

- (r) izpisek iz kazenske evidence ali drugo dokazilo, iz katerega je razvidno, da kreditni posrednik oziroma vložnik, član posloводства in prokurist kreditnega posrednika oziroma vložnika:
  - niso bili pravnomočno obsojeni zaradi kaznivega dejanja zoper gospodarstvo, zoper pravni promet ali zoper premoženje oziroma drugo ustrezno dokazilo, če takšna evidenca ne obstaja;
  - zoper njih ni bila vložena pravnomočna obtožnica zaradi kaznivega dejanja, ki se preganja po uradni dolžnosti in za katero se lahko izreče kazen zapora eno leto ali več
- (s) dokazilo, iz katerega je razvidno, da nad premoženjem kreditnega posrednika oziroma vložnika, člana posloводства ali prokurista kreditnega posrednika oziroma vložnika ni bil začel postopek osebne stečaja;
- (t) dokazilo, iz katerega je razvidno, da kreditni posrednik oziroma vložnik, član posloводства in prokurist kreditnega posrednika oziroma vložnika ni bil kaznovan v skladu s 94. členom ZPotK-2;
- (u) izjavo kreditnega posrednika oziroma vložnika, da posredovanje potrošniških kreditov za nepremičnino ni v nasprotju z drugimi predpisi, zlasti zakonom, ki ureja varstvo potrošnikov in zakonom, ki ureja varstvo potrošnikov pred nepoštenimi poslovnimi praksami;
- (v) soglasje kreditnega posrednika oziroma vložnika, da za namen tega postopka in izvajanje nadzora skladno z ZPotK-2 dovoljuje vpogled in pridobitev podatkov iz uradnih evidenc glede izpolnjevanja pogojev za opravljanje storitev posredovanja potrošniških kreditov za nepremičnino ali izvajanje svetovalnih storitev v zvezi s temi krediti.

(2) V primeru prekrška, storjenega po 95. ali 96. členu ZPotK-2, predloži kreditni posrednik oziroma vložnik v skladu s tretjim odstavkom 63. člena ZPotK-2 vlogi za pridobitev ali podaljšanje dovoljenja tudi dokazilo o plačilu globe ali stroškov postopka za storjen prekršek.

## **10. člen** **(Obveščanje Banke Slovenije)**

(1) Kreditni posrednik obvesti Banko Slovenije o spremembah podatkov iz tretjega odstavka 64. člena ZPotK-2 in kakršnihkoli drugih spremembah, ki bi lahko vplivale na izpolnjevanje zahtev iz drugega odstavka 63. člena ZPotK-2. Obvestilu iz prvega stavka tega odstavka predloži ustrezno dokumentacijo in dokazila iz 9. člena tega sklepa. Kreditni posrednik obvesti Banko Slovenije o spremembah najkasneje v petih delovnih dneh od nastanka zadevnih sprememb, razen za podatke iz tretjega odstavka 64. člena ZPotK-2, ki jih posreduje v roku iz petega odstavka 64. člena ZPotK-2.

(2) Kreditni posrednik obvesti Banko Slovenije tudi v primeru, če v zadnjih šestih mesecih ni posredoval potrošniških kreditov za nepremičnino ali ni izvajal svetovalnih storitev v zvezi s temi krediti. O tem obvesti Banko Slovenije v 15 dneh po zaključenem šestmesečnem obdobju neizvajanja teh storitev.

## **4. VODENJE EVIDENC**

### **11. člen**

#### **(Vodenje evidenc kreditnega posrednika)**

(1) Kreditni posrednik vodi evidenco o vrsti in številu potrošniških kreditnih pogodb za nepremičnino, sklenjenih s svojim posredovanjem na podlagi dogovorjenih pooblastil iz druge alineje prvega odstavka 4. člena tega sklepa, ter o znesku odobrenih kreditov po teh pogodbah, ločeno za vsakega dajalca kredita, za katerega posreduje.

(2) Kreditni posrednik hrani evidenco iz prvega odstavka tega člena najmanj štiri leta po preteku poslovnega leta, na katerega se nanaša.

### **12. člen**

#### **(Vodenje evidenc banke)**

(1) Banka na svoji spletni strani objavi in redno posodablja seznam svojih kreditnih posrednikov za potrošniške kredite za nepremičnino, ki obsega najmanj matično številko, firmo ali ime in priimek ter sedež ali naslov posameznega kreditnega posrednika oziroma navede, da s kreditnimi posredniki za potrošniške kredite za nepremičnino ne posluje.

(2) Banka vodi evidence o:

- vseh sklenjenih pogodbah o posredovanju s svojimi kreditnimi posredniki za potrošniške kredite za nepremičnino, njihovih spremembah ali prenehanju veljavnosti in
- vrsti in številu potrošniških kreditnih pogodb za nepremičnino, sklenjenih s posredovanjem svojih kreditnih posrednikov, ter o znesku odobrenih kreditov po teh pogodbah, ločeno po kreditnih posrednikih, s katerimi sodeluje.

(3) Banka hrani evidence iz drugega odstavka tega člena najmanj štiri leta po preteku poslovnega leta, na katerega se nanašajo.

## **5. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE**

### **13. člen**

#### **(Prehodna določba)**

Kreditni posrednik oziroma vložnik vlogi iz prvega odstavka 9. člena tega sklepa priloži:

- načrt zagotavljanja ustrezne ravni znanja in usposobljenosti osebja oziroma načrt usposabljanja osebja v skladu s 102. členom ZPotK-2 in
- načrt izpolnjevanja zahteve iz 103. člena ZPotK-2.

**14. člen**  
**(Uveljavitev sklepa)**

Ta sklep začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, uporabljati pa se začne 3. marca 2017.

Ljubljana, dne 21. februarja 2017

dr. Primož Dolenc  
namestnik predsednika  
Sveta Banke Slovenije