

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

Na podlagi šestega odstavka 67. člena, drugega odstavka 68. člena in tretjega odstavka 70. člena Zakona o potrošniških kreditih (Uradni list RS, št. 77/16; v nadaljevanju ZPotK-2), druge točke 107. člena Zakona o bančništvu (Uradni list RS, št. 25/15, 44/16-ZRPPB in 77/16-ZCKR; v nadaljevanju ZBan-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 opravljanje storitev potrošniškega kreditiranja za nepremičnino

1. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen (Vsebina sklepa)

- (1) Ta sklep podrobneje določa:
 - (a) prostorske, organizacijske in tehnične pogoje, pogoje glede pregledne in stabilne lastniške strukture ter druge pogoje, ki jih mora izpolnjevati dajalec potrošniškega kredita v obliki finančnega zakupa nepremičnin (v nadaljevanju dajalec kredita);
 - (b) dokumentacijo in podatke, ki se jih predloži k vlogi za pridobitev dovoljenja Banke Slovenije za opravljanje storitev finančnega zakupa nepremičnin ali izvajanja svetovalnih storitev v zvezi s krediti za nepremičnino na območju Republike Slovenije (v nadaljevanju dovoljenje);
 - (c) obliko in vsebino nalepke, pravila ravnanja z nalepko, pravila glede pridobitve novih ali dodatnih nalepk in vračila pridobljenih nalepk, s katerimi dajalec kredita izkazuje pridobitev dovoljenja;
 - (d) vodenje evidenc o sklenjenih kreditnih pogodbah in dogovorjeni efektivni obrestni meri, evidenc o kreditnih posrednikih in poslih, sklenjenih s posredovanjem ter
 - (e) vsebino in način poročanja Banki Slovenije.
- (2) Določbe tega sklepa se uporabljajo za dajalca kredita iz četrte alineje prvega odstavka 58. člena ZPotK-2.
- (3) Določbe 2. in 3. poglavja tega sklepa se smiselno uporabljajo tudi za banke in hranilnice (v nadaljevanju banke), ki imajo oziroma nameravajo pridobiti dovoljenje za opravljanje storitev finančnega zakupa (lizing, najem) iz 3. točke drugega odstavka 5. člena ZBan-2 in dajanje hipotekarnih kreditov iz druge alineje 2. točke drugega odstavka 5. člena ZBan-2, če opravljajo oziroma nameravajo opravljati te storitve v zvezi z nepremičninami za potrošnike.
- (4) 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) Za namene tega sklepa opravljanje storitev potrošniškega kreditiranja v obliki finančnega zakupa nepremičnin vključuje tudi izvajanje svetovalnih storitev v zvezi s krediti za nepremičnino iz poglavja 3.2.5. ZPotK-2.

**2. POGOJI ZA POTROŠNIŠKO KREDITIRANJE V OBLIKI FINANČNEGA ZAKUPA
NEPREMIČNIN**

3. člen
(Kadrovski in izobrazbeni pogoji)

- (1) Dajalec kredita ima osebo, odgovorno za vodenje in pravilnost poslovnega procesa potrošniškega kreditiranja v obliki finančnega zakupa nepremičnin (v nadaljevanju odgovorna oseba), ki ima pridobljeno najmanj visokošolsko izobrazbo po strokovnem študijskem programu prve stopnje v skladu z zakonom, ki ureja visoko šolstvo, in vsaj štiri leta delovnih izkušenj na področju finančnih storitev, kot jih opredeljuje ZBan-2.
- (2) Osebe, ki opravljajo storitve potrošniškega kreditiranja v obliki finančnega zakupa nepremičnin, imajo najmanj tri leta delovnih izkušenj na področju opravljanja storitev kreditiranja ali finančnega zakupa, kot jih opredeljuje ZBan-2.

4. člen
(Prostorski in tehnični pogoji)

- (1) Poslovni prostor dajalca kredita 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 dajalca kredita.
- (3) Stanovanje se ne sme uporabljati kot poslovni prostor.
- (4) Poslovni prostor je opremljen tako, da omogoča varno in nemoteno izvajanje procesov potrošniškega kreditiranja v obliki finančnega zakupa nepremičnin ter pristojnim organom omogoča vpogled in nadzor nad poslovanjem dajalca kredita.
- (5) Dajalec kredita razpolaga z ustrežno informacijsko podporo, ki omogoča zlasti vodenje evidenc iz prvega odstavka 12. člena tega sklepa ter zagotavljanje predhodnih informacij in drugih obveznosti na podlagi ZPotK-2.

5. člen (Organizacijski pogoji)

- (1) Dajalec kredita z notranjim aktom določi postopke sprejemanja odločitev in opredeli odgovornost oseb pri sprejemanju odločitev po posameznih delovnih procesih v okviru opravljanja storitev potrošniškega kreditiranja v obliki finančnega zakupa nepremičnin.
- (2) Dajalec kredita z notranjim aktom določi postopke v zvezi z opravljanjem storitev potrošniškega kreditiranja v obliki finančnega zakupa nepremičnin, kar vključuje zlasti:
 - (a) izdelavo ocene kreditne sposobnosti potrošnika in cenitev nepremičnin v skladu z ZPotK-2,
 - (b) izdelavo internega predloga za kreditiranje potrošnika z vso potrebno dokumentacijo, ki jo predloži potrošnik,
 - (c) odobritev predloga kreditiranja ter pristojnosti pri odobravanju potrošniških kreditov za nepremičnino,
 - (d) sklenitev kreditne pogodbe, spremljavo plačil zapadlih obveznosti in arhiviranje dokumentacije in
 - (e) izdelavo priporočila potrošnikom v okviru izvajanja svetovalnih storitev iz poglavja 3.2.5. ZPotK-2.
- (3) Dajalec kredita 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.

6. člen (Poslovne enote)

Dajalec kredita lahko opravlja storitve potrošniškega kreditiranja v obliki finančnega zakupa nepremičnin tudi v krajevno ločenih poslovnih enotah, ob izpolnjevanju pogojev iz drugega odstavka 67. člena ZPotK-2 in pogojev iz drugega odstavka 3. člena in 4. člena tega sklepa.

7. člen (Pregledna in stabilna lastniška struktura)

- (1) Lastniška struktura dajalca kredita je pregledna in stabilna.
- (2) Pregledna lastniška struktura pomeni, da obstajajo jasne povezave med dajalcem kredita in ostalimi osebami, ki so povezane z njim prek imetništva najmanj 20-odstotnega deleža v kapitalu ali imetništva najmanj 20-odstotnega deleža glasovalnih pravic, ali prek drugega načina povezave, ki omogoča pomemben vpliv na upravljanje dajalca kredita.
- (3) Stabilna lastniška struktura pomeni, da ne obstajajo morebitni delničarski sporazumi ali druge povezave lastnikov, ki bi lahko negativno vplivale na upravljanje dajalca kredita.

3. VLOGA ZA DOVOLJENJE

8. člen

(Vloga za pridobitev dovoljenja)

(1) Vlogo za pridobitev dovoljenja dajalec kredita oziroma vložnik pisno naslovi na Banko Slovenije, pri tem pa predloži zlasti naslednje informacije in dokazila za izpolnjevanje zahtev iz drugega odstavka 67. člena ZPotK-2:

- (a) firmo, sedež, matično in davčno številko ter šifro glavne dejavnosti dajalca kredita oziroma vložnika;
- (b) akt o ustanovitvi, družbeniško pogodbo oziroma statut;
- (c) imena in priimke članov posloводства dajalca kredita oziroma vložnika;
- (d) ime in priimek prokurista dajalca kredita oziroma vložnika, če obstaja;
- (e) ime in priimek odgovorne osebe dajalca kredita oziroma vložnika in obseg njenih pooblastil;
- (f) navedbo oseb dajalca kredita oziroma vložnika, pooblaščenih za zastopanje;
- (g) izpisek iz sodnega registra oziroma drugega ustreznega javnega registra, iz katerega so razvidni podatki, vpisani v register;
- (h) navedbo storitev, za katere dajalec kredita oziroma vložnik želi pridobiti dovoljenje, in sicer za:
 - opravljanje storitev finančnega zakupa nepremičnin
 - izvajanje svetovalnih storitev v zvezi s krediti za nepremičnino;
- (i) dokumentacijo, iz katere je razvidno izpolnjevanje pogojev glede ustreznega znanja in usposobljenosti osebja dajalca kredita v skladu z 61. členom ZPotK-2:
 - dokazilo o opravljenem usposabljanju osebja v skladu z izobraževalnim programom, ki ga določi Združenje bank Slovenije;
 - dokazilo o ustreznem znanju in usposobljenosti osebja na področju poslovanja s potrošniki, ki zaidejo v težave v zvezi z zamudo s plačili zapadlih obveznosti iz pogodbe o finančnem zakupu nepremičnin;
 - načrt usposabljanja osebja v skladu z izobraževalnim programom, ki ga določi Združenje bank Slovenije;
- (j) dokumentacijo, iz katere je razvidno izpolnjevanje zahtev glede politike prejemkov iz 60. člena ZPotK-2;
- (k) dokumentacijo, iz katere je razvidno izpolnjevanje pogojev iz 2. poglavja iz tega sklepa po posameznih poslovnih enotah:
 - naslov poslovne enote oziroma poslovnih enot, kjer se bodo opravljale storitve potrošniškega kreditiranja v obliki finančnega zakupa nepremičnin;
 - dokumentacijo, iz katere je razvidno skupno število zaposlenih ter število oseb, ki bodo opravljale storitve potrošniškega kreditiranja v obliki finančnega zakupa nepremičnin;
 - dokazila o izobrazbi in delovnih izkušnjah odgovorne osebe in oseb, ki bodo opravljale storitve potrošniškega kreditiranja v obliki finančnega zakupa nepremičnin;
 - 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 dajalca kredita in se nahaja na vidnem mestu ob vhodu v poslovno stavbo (npr. fotografija table z napisom);
 - izjavo, da se potrošniško kreditiranje v obliki finančnega zakupa nepremičnin ne opravlja v stanovanju;
 - izjavo z obrazložitvijo, da opremljenost poslovnih prostorov omogoča varno in nemoteno izvajanje procesov potrošniškega kreditiranja v obliki finančnega zakupa nepremičnin ter pristojnim organom omogoča vpogled in nadzor nad poslovanjem;

- dokazilo o razpolaganju z ustrezno informacijsko podporo s podatki o strojni in programski opreми, ki omogoča vodenje evidenc iz prvega odstavka 12. člena tega sklepa 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 potrošniškega kreditiranja v obliki finančnega zakupa nepremičnin, postopki sprejemanja odločitev, opredelitev odgovornosti odgovorne osebe in oseb, ki bodo opravljale storitve potrošniškega kreditiranja v obliki finančnega zakupa nepremičnin ter sprejemale odločitve pri posameznih delovnih procesih v okviru opravljanja teh storitev ter druge delovne naloge teh oseb;
 - notranji akt, iz katerega so razvidni postopki opravljanja storitev potrošniškega kreditiranja v obliki finančnega zakupa nepremičnin iz drugega odstavka 5. člena tega sklepa;
 - dokumentacijo, iz katere so razvidni sprejeti postopki in ukrepi za varovanje osebnih podatkov v skladu z zakonom, ki ureja varstvo osebnih podatkov;
- (l) splošne pogoje in druge akte, če obstajajo, na podlagi katerih se opravljajo storitve potrošniškega kreditiranja v obliki finančnega zakupa nepremičnin;
- (m) dokumentacijo za presojo pogojev glede pregledne in stabilne lastniške strukture dajalca kredita oziroma vložnika:
- organigram oziroma shematski prikaz, iz katerega so razvidne povezave med dajalcem kredita in ostalimi osebami, ki so povezane z njim prek imetništva najmanj 20-odstotnega deleža v kapitalu ali imetništva najmanj 20-odstotnega deleža glasovalnih pravic, ali prek drugega načina povezave, ki omogoča pomemben vpliv na upravljanje dajalca kredita;
 - izpisek iz knjige delničarjev oziroma drug ustrezen dokaz o njegovi lastniški strukturi in informacija o morebitnem obstoju delničarskih sporazumov ali drugih povezav lastnikov, ki bi lahko negativno vplivale na upravljanje dajalca kredita;
- (n) osnutek pogodbe o finančnem zakupu nepremičnin, ki je v skladu z ZPotk-2;
- (o) dokazilo o določitvi enega ali več izvajalcev izvensodnega reševanja potrošniških sporov, ki ga je oziroma jih je določil dajalec kredita oziroma vložnik za reševanje potrošniških sporov v skladu s 93. členom ZPotK-2 (npr. sklenjen dogovor z izvajalcem);
- (p) izpisek iz kazenske evidence ali drugo dokazilo, iz katerega je razvidno, da dajalec kredita oziroma vložnik, član posloводства, prokurist dajalca kredita oziroma vložnika in odgovorna oseba:
- 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 zavora eno leto ali več;
- (r) dokazilo, iz katerega je razvidno, da nad premoženjem dajalca kredita oziroma vložnika, člana posloводства in prokurista dajalca kredita oziroma vložnika ter nad premoženjem odgovorne osebe ni bil začel postopek osebneга stečaja;
- (s) dokazilo, iz katerega je razvidno, da dajalec kredita oziroma vložnik, član posloводства, prokurist dajalca kredita oziroma vložnika ter odgovorna oseba niso bili kaznovani v skladu s 94. členom ZPotK-2;
- (t) izjavo dajalca kredita oziroma vložnika, da opravljanje storitev potrošniškega kreditiranja v obliki finančnega zakupa nepremičnin ni v nasprotju z drugimi predpisi, zlasti zakonom, ki ureja varstvo potrošnikov in zakonom, ki ureja varstvo potrošnikov pred nepoštenimi poslovnimi praksami;
- (u) soglasje dajalca kredita 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 potrošniškega kreditiranja v obliki finančnega zakupa nepremičnin.

(2) V primeru prekrška, storjenega po 95. ali 96. členu ZPotK-2, predloži dajalec kredita oziroma vložnik v skladu s tretjim odstavkom 67. člena ZPotK-2 vlogi za pridobitev dovoljenja tudi dokazilo o plačilu globe ali stroškov postopka za storjen prekršek.

4. IZKAZOVANJE DOVOLJENJA Z NALEPKO

9. člen

(Izdaja ter oblika in vsebina nalepke)

(1) Banka Slovenije skupaj z odločbo o izdaji dovoljenja izda dajalcu kredita nalepko štirioglate oblike z zaobljenimi vogali, velikosti 165 krat 117 mm, zelene barve z napisom Banka Slovenije in belim poljem z napisom: "DOVOLJENJE ZA POTROŠNIŠKO KREDITIRANJE V OBLIKI FINANČNEGA ZAKUPA NEPREMIČNIN".

(2) Banka Slovenije dajalcu kredita, ki to izrecno želi, izroči nalepko z dvojezičnim napisom (slovenskem in italijanskem ali slovenskem in madžarskem). Vsebina v italijanskem jeziku se glasi: "CONCESSIONE DEL FINANZIAMENTO RETAIL LEASING FINANZIARIO DI IMMOBILI" in v madžarskem jeziku: "ENGEDÉLY FOGYASZTÓI HITEL PÉNZÜGYI INGATLANLÍZING FORMÁJÁBAN TÖRTÉNŐ NYÚJTÁSÁRA". Vsebina v slovenskem jeziku, oblika in tehnične značilnosti nalepke so enake kot v prvem odstavku tega člena.

(3) Banka Slovenije izda toliko nalepk, kot je v vlogi navedenih poslovnih enot, ki izpolnjujejo pogoje iz drugega odstavka 67. člena ZPotK-2 in pogoje iz tega sklepa, in kjer se bodo opravljale storitve potrošniškega kreditiranja v obliki finančnega zakupa nepremičnin.

(4) Če namerava dajalec kredita po pridobitvi dovoljenja odpreti novo poslovno enoto, v kateri želi opravljati storitve potrošniškega kreditiranja v obliki finančnega zakupa nepremičnin, o tem predhodno obvesti Banko Slovenije in predloži dokumentacijo iz 8. člena tega sklepa, ki se nanaša na izpolnjevanje pogojev iz drugega odstavka 67. člena ZPotK-2 in pogojev iz tega sklepa. Banka Slovenije dajalcu kredita za to poslovno enoto, ki izpolnjuje vse predpisane pogoje, izda dodatno nalepko.

10. člen

(Ravnanje z nalepko)

(1) Dajalec kredita z nalepko skrbno ravna in jo nalepi na vidnem mestu.

(2) Če je nalepka uničena, dajalec kredita imenuje komisijo, ki o tem sestavi zapisnik. Dajalec kredita posreduje zapisnik Banki Slovenije ali pa vrne uničeno nalepko.

11. člen

(Odstranitev in vračilo nalepke)

(1) Dajalec kredita nalepko, do katere ni več upravičen, odstrani in jo vrne Banki Slovenije.

(2) Ob prenehanju opravljanja storitev potrošniškega kreditiranja v obliki finančnega zakupa nepremičnin dajalec kredita odstrani nalepko z dnem prenehanja opravljanja teh storitev in nalepko v roku 10 delovnih dni vrne Banki Slovenije.

(3) V primeru odvzema dovoljenja dajalec kredita odstrani nalepko v petih delovnih dneh po dokončnosti odločbe o odvzemu dovoljenja in jo vrne Banki Slovenije.

(4) Če je nalepka v primerih iz prvega do tretjega odstavka tega člena uničena, dajalec kredita imenuje komisijo, ki o tem sestavi zapisnik. Dajalec kredita posreduje zapisnik Banki Slovenije ali pa vrne uničeno nalepko.

5. OBVEZNOST VODENJA EVIDENC IN POROČANJE BANKI SLOVENIJE

12. člen

(Vodenje evidenc dajalca kredita)

(1) Dajalec kredita vodi naslednje evidence o:

- (a) vseh sklenjenih pogodbah o finančnem zakupu nepremičnin s potrošniki in dogovorjeni efektivni obrestni meri;
- (b) vseh sklenjenih pogodbah o posredovanju za potrošniške kredite v obliki finančnega zakupa nepremičnin s svojimi kreditnimi posredniki, njihovih spremembah ali prenehanju veljavnosti in
- (c) pogodbah o finančnem zakupu nepremičnin s potrošniki, sklenjenih s posredovanjem svojih kreditnih posrednikov, ter o znesku odobrenih kreditov po teh pogodbah in dogovorjeni efektivni obrestni meri, ločeno po kreditnih posrednikih, s katerimi sodeluje.

(2) Dajalec kredita na svoji spletni strani objavi in redno posodablja seznam svojih kreditnih posrednikov za posredovanje potrošniških kreditov v obliki finančnega zakupa nepremičnin, ki obsega najmanj matično številko, firmo ali ime in priimek ter naslov ali sedež posameznega kreditnega posrednika oziroma navede, da s kreditnimi posredniki za posredovanje potrošniških kreditov v obliki finančnega zakupa nepremičnin ne posluje.

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

13. člen

(Poročanje Banki Slovenije)

(1) Dajalec kredita vsako leto do 31. marca za preteklo poslovno leto poroča Banki Slovenije o:

- (a) pogodbah o finančnem zakupu nepremičnin s potrošniki, sklenjenih s strani dajalca kredita in sklenjenih s posredovanjem kreditnih posrednikov, in dogovorjeni efektivni obrestni meri, ali o tem, da ni bila sklenjena nobena taka pogodba in
- (b) svojem poslovanju s kreditnimi posredniki.

(2) Dajalec kredita za izpolnitev obveznosti iz točke (a) iz prvega odstavka tega člena Banki Slovenije predloži poročilo o sklenjenih kreditnih pogodbah na obrazcu LIZ-SKP, ki je sestavni del tega sklepa (Priloga 1), in sicer v elektronski obliki in na način, ki je natančneje opredeljen s tehničnim navodilom, objavljenim na spletni strani Banke Slovenije (področje Poročanje BS).

(3) Dajalec kredita za izpolnitev obveznosti iz točke (b) iz prvega odstavka tega člena Banki Slovenije predloži seznam kreditnih posrednikov na obrazcu LIZ-Seznam KP, ki je sestavni del tega sklepa (Priloga 2), in sicer v elektronski obliki in na način, ki je natančneje opredeljen s tehničnim navodilom, objavljenim na spletni strani Banke Slovenije (področje Poročanje BS).

(4) Dajalec kredita poroča Banki Slovenije o spremembah podatkov iz tretjega odstavka 69. člena ZPotK-2 in kakršnihkoli drugih spremembah, ki bi lahko vplivale na izpolnjevanje zahtev iz drugega odstavka 67. člena ZPotK-2. Obvestilu iz prvega stavka tega odstavka predloži ustrezno dokumentacijo in dokazila iz prvega odstavka 8. člena tega sklepa. Dajalec kredita poroča Banki Slovenije o spremembah najkasneje v petih delovnih dneh od nastanka zadevnih sprememb, razen za podatke iz tretjega odstavka 69. člena ZPotK-2, ki jih posreduje v roku iz petega odstavka 69. člena ZPotK-2.

(5) Dajalec kredita poroča Banki Slovenije tudi v primeru, če v zadnjih šestih mesecih ni opravljal storitev potrošniškega kreditiranja v obliki finančnega zakupa nepremičnin. O tem obvesti Banko Slovenije v 15 dneh po zaključenem šestmesečnem obdobju neizvajanja teh storitev.

6. KONČNE IN PREHODNE DOLOČBE

14. člen (Prehodne določbe)

(1) Ne glede na prvi odstavek 13. člena tega sklepa dajalec kredita prvič poroča Banki Slovenije poročila iz drugega in tretjega odstavka 13. člena do 31. marca 2018 za poslovno leto 2017.

(2) Dajalec kredita vzpostavi spletno stran, na kateri objavi podatke iz drugega odstavka 12. člena tega sklepa, najkasneje do konca leta 2017.

(3) Dajalec kredita oziroma vložnik vloži iz prvega odstavka 8. 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.

15. 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