

Elementi presoje kreditne sposobnosti vlagatelja in ustreznosti zavarovanja

V skladu z veljavnim Zakonom o javnih skladih mora sklad pred odločitvijo o odobritvi kredita oceniti vlagateljevo sposobnost izpolnjevanja obveznosti do sklada in ustreznost zavarovanja vračila kredita.

Izhodišča za presojo vlagateljeve sposobnosti izpolnjevanja obveznosti do sklada so:

- ocena finančnega položaja vlagatelja,
- ocena njegove zmožnosti zagotavljati denarne pritoke v obsegu, potrebnem za redno izpolnjevanje obveznosti do sklada,
- izpolnjevanje vlagateljevih obveznosti do sklada v preteklih obdobjih,
- vrsta, obseg in kakovost ponujenega zavarovanja vračila kredita.

1. Presoja kreditne sposobnosti vlagatelja

Sklad presoja kreditno sposobnost vlagatelja po naslednjih sklopih:

1.1. Ocena finančnega položaja vlagatelja, v sklopu katerega se presoja:

- kvaliteta posredovanih informacij,
- finančna moč,
- finančna stabilnost in plačilna sposobnost ter
- konkurenčni položaj in strategija vlagatelja.

Ocena finančnega položaja vlagatelja se nanaša na njegovo preteklo poslovanje in temelji na izračunanih kazalcih iz poslovanja za pretekla 3 leta, tako da se oceni tudi trend gibanja posameznega kazalca.

1.2. Ocena zmožnosti zagotavljanja denarnih pritokov v obsegu, potrebnem za redno izpolnjevanje obveznosti do sklada, v sklopu katerega se presoja:

- usklajenost projekcij poslovanja glede na trenutni finančni položaj vlagatelja, strategijo in zastavljene cilje,
- pričakovani finančni položaj vlagatelja v prihodnjih letih.

Ocena zmožnosti zagotavljanja denarnih pritokov se nanaša na prihodnje poslovanje vlagatelja, zato se presoja več elementov:

1.2.1. Ocena tržnih pričakovanj in zmožnosti povečanja obsega prodaje:

- ali je pričakovan obseg prodaje možen glede na obseg trga in povpraševanje na trgu,
- prodajni splet in ukrepi vlagatelja na področju trženja in prodajne politike za doseganje želenega obsega prodaje.

1.2.2. Ocena tehnološke zmogljivosti vlagatelja:

- ali je predvideno povečanje obsega poslovanja možno glede na razpoložljive in predvidene zmogljivosti,
- izkoriščenost zmogljivosti,
- gibanje števila zaposlenih,
- načrtovane naložbe.

1.2.3. Ocena ukrepov, predvidenih za doseganje zastavljenih ciljev.

Pričakovani finančni položaj se nanaša na prihodnje poslovanje vlagatelja in mora vključevati vse predvidene naložbe, vire financiranja, vračanje tujih virov in učinke načrtovanih naložb, vključno z naložbo, ki jo bo financiral sklad.

Ocena pričakovanega finančnega položaja temelji na izračunanih kazalcih iz poslovanja za prihodnjih pet let za podjetja in za prihodnja tri leta za samostojne podjetnike in zasebnike, pri čemer se presojajo isti kazalci kot za preteklo poslovanje vlagatelja, tako da se oceni tudi trend gibanja izračunanih kazalcev v prihodnosti.

Presoja kreditne sposobnosti po točki 1.1. in 1.2. temelji na podatkih, ki jih vlagatelj posreduje skladu v vlogi oziroma jih pridobi iz javno dostopnih baz podatkov in evidenc.

1.3. Izpolnjevanje obveznosti do sklada v preteklih obdobjih, kjer se preverja, ali je vlagatelj pri skladu že zadolžen in ali redno poravnava obveznosti do sklada.

Kreditna sposobnost vlagatelja se ne presoja za občine in tiste vlagatelje, ki bodo kredit v celoti zavarovali z zavarovanjem pri zavarovalnici ali s prvovrstnim zavarovanjem, opredeljenim v točki 2.2. tega dokumenta.

2. Presoja ustreznosti zavarovanja

Izhodišče za presojo ustreznosti zavarovanja dolžnikove obveznosti je veljavni Sklep o ocenjevanju izgub iz kreditnega tveganja bank in hranilnic Banke Slovenije, v skladu s katerim mora sklad po veljavnem Zakonu o javnih skladih spremljati, ocenjevati in obvladovati kreditno tveganje.

V primeru, ko je predmet naložbe izgradnja naprave za proizvodnjo električne energije in je vlagatelj upravičen do podpore države, je obvezen odstop bodočih terjatev iz naslova prodaje električne energije, razen v primerih, ko je kredit v celoti zavarovan z zavarovanjem pri zavarovalnici ali s prvovrstnim zavarovanjem, opredeljenim v točki 2.2. tega dokumenta.

Vlagatelj mora zavarovati obveznost do sklada z enim ali več spodaj naštetih zavarovanj:

2.1. Menice

Vsak kreditojemalec sklada mora vračilo kredita zavarovati s štirimi podpisanimi bianko menicami s pooblastilom za njihovo izpolnitev.

2.2. Prvovrstno zavarovanje

Prvovrstno zavarovanje vključuje:

- bančno vlogo, za katero je pogodbeno določena obveznost, da se uporabi za poplačilo kredita,
- vrednostne papirje Republike Slovenije, Banke Slovenije, Evropske centralne banke ter vlad in centralnih bank držav cone A, kot je opredeljena v veljavnem sklepu o kapitalski ustreznosti bank in hranilnic,
- nepreklicne, brezpogojne in na prvi poziv unovčljive garancije bank, ki so pridobile dovoljenje Banke Slovenije za opravljanje bančnih storitev, prvovrstnih bank držav članic in prvovrstnih tujih bank,
- prvovrstne dolžniške vrednostne papirje bank, s katerimi se trguje na finančnih trgih; pri tem se ne upoštevajo podrejeni in zamenljivi dolžniški vrednostni papirji in
- nepreklicna jamstva Republike Slovenije.

Kriteriji za presojanje prvovrstnosti banke so opredeljeni v veljavnem sklepu Banke Slovenije o ocenjevanju izgub iz kreditnega tveganja bank in hranilnic.

V primerih iz tretje in pete alineje prejšnjega odstavka mora biti garancija ali jamstvo veljavna še najmanj dva meseca po zapadlosti zadnjega obroka.

2.3. Poroštvo občine

V primeru zavarovanja kredita s poroštvom občine je potrebno predložiti soglasje Ministrstva za finance za izdajo poročta.

Občina se s poroštveno izjavo zaveže, da solidarno, nepreklicno in brezpogojno odgovarja za vse obveznosti kreditojemalca in da bo na prvi pisni poziv plačala vse zapadle neplačane obveznosti, ki jih kreditojemalec ni plačal v pogodbeno dogovorjenem roku. V dodatno zavarovanje plačila obveznosti po danem poročtvu je občina dolžna skladu predložiti tudi štiri bianko podpisane menice s pooblastilom za njihovo izpolnitev.

Poroštvo mora biti veljavno še najmanj dva meseca po zapadlosti zadnjega obroka.

2.4. Hipoteka na tržno zanimivi nepremičnini

Poslovne nepremičnine se lahko priznajo kot primerno zavarovanje, če njihova vrednost ni bistveno odvisna od kreditne sposobnosti vlagatelja in če tveganost vlagatelja ni bistveno odvisna od donosnosti zadevne nepremičnine.

V zavarovanje ponujene nepremičnine se praviloma ne uporabljajo za namene izvajanja javnih služb.

Za presojo ustreznosti zavarovanja se upošteva ocena tržne vrednosti v zavarovanje ponujene nepremičnine, ki jo izdelata neodvisni cenilec za ocenjevanje vrednosti nepremičnin v skladu s standardi ocenjevanja vrednosti. Poročilo o oceni tržne vrednosti ne sme biti starejše od enega leta.

Ne glede na prejšnji odstavek se kot vrednost lahko upošteva:

- cena nepremičnine iz kupoprodajne pogodbe, sklenjene med neodvisnima strankama, ki ne sme biti starejša od enega leta in iz katere je razvidna nabavna vrednost nepremičnine,
- poročilo o oceni tržne vrednosti, ki je starejše od enega leta, v kolikor ni bilo pomembnih sprememb pogojev na trgu nepremičnin.

Tržna vrednost tako ocenjene nepremičnine mora biti vsaj 1,5-kratnik vrednosti obveznosti do sklada, ki so ji prištete terjatve z boljšim vrstnim redom, ki so že vpisane v zemljiško knjigo. K pisnemu poročilu o ocenjevanju tržne vrednosti mora cenilec priložiti izvid ocenjevanja vrednosti, ki vsebuje:

- podatke o naročniku ocene vrednosti,
- osnovne podatke o ocenjeni nepremičnini,
- namen ocenjevanja vrednosti,
- datum, za katerega ocena velja,
- izsledke posameznih metod oziroma tehnik ocenjevanja vrednosti s kratko obrazložitvijo, zakaj je bila metoda uporabljena in z navedbo najpomembnejših podlag za izračunavanje,
- končno oceno vrednosti s pojasnilom, ali za ocenjene nepremičnine obstaja trg in ali so ovrednotene morebitne vpisane pravice na nepremičnini,
- barvno kopijo lokacijske informacije za ocenjene nepremičnine,
- fotografije ocenjenih nepremičnin,
- podpis cenilca,
- možna dodatna pojasnila.

Cenilec, ki podpiše poročilo o ocenjevanju tržne vrednosti nepremičnin, sprejema vso odgovornost za njegovo vsebino.

V kolikor cenitveno poročilo ni izdelano v skladu s standardi ocenjevanja vrednosti in ne vključuje zgoraj naštetega, se šteje za neustrezno. Sklad ima vedno možnost pridobitve dodatnih pojasnil in po potrebi zahtevati cenitev v zavarovanje ponujenih nepremičnin po likvidacijski vrednosti.

V primeru ocene vrednosti stanovanjskih in tržno zanimivih poslovnih nepremičnin (so večnamenske in zanje obstaja trg in dovolj veliko število transakcij, da je vrednost možno preveriti v javno dostopnih bazah podatkov), ki praviloma ne presegajo vrednosti 500.000 EUR, se lahko kot oceno tržne vrednosti uporabi posplošeno tržno vrednost, ki je določena z uporabo metod množičnega vrednotenja nepremičnin in jo objavlja Geodetska uprava RS.

V primeru zavarovanja z zastavo nepremičnine mora sklad pridobiti naslednjo dokumentacijo:

- 1) - neposredno izvršljiv notarski zapis o zavarovanju, z vknjižbo hipoteke na zastavljeni nepremičnini v zemljiško knjigo,
 - zaznamek na originalu kupoprodajne pogodbe, da je nepremičnina zarubljena na podlagi sporazuma strank, če gre za nepremičnino, ki ni vpisana v zemljiški knjigi,
 - pravnomočni sklep sodišča o dovolitvi vpisa hipoteke na nepremičnini v zemljiško knjigo in, kadar je to potrebno, dokazilo, da je nepremičnina v upravičeni tuji posesti,
 - pravnomočni sklep sodišča o rubežu nepremičnine, ki ni vpisana v zemljiški knjigi, ter dokazilo, da je ta nepremičnina v posesti upravičene osebe.
- 2) ažurni zemljiškoknjižni izpisek,
- 3) zavarovalno polico za zastavljene objekte, sklenjeno vsaj za škodno nevarnost zaradi požara za ustrezno zavarovalnino in vinkulirano v korist sklada v ustrezni vrednosti,

- 4) cenitveno poročilo, iz katerega je razvidna ocena tržne vrednosti zastavljenih nepremičnin, oziroma kupoprodajno pogodbo, ki je bila podlaga za oceno tržne vrednosti nepremičnine.

Iz dokumentacije o zastavi nepremičnine mora biti razvidno:

- tržna vrednost zastavljene nepremičnine po oceni vrednosti, ki jo izdela neodvisni cenilec za ocenjevanje vrednosti nepremičnin ali po ceni iz kupoprodajne pogodbe,
 - da na zastavljeni nepremičnini ni nobenih ovir za izvršbo (idealni deleži),
 - da je zastavljena nepremičnina brez stvarnih in pravnih napak,
 - da ima zastavljena nepremičnina gradbeno in uporabno dovoljenje. Za objekte, za katere velja domneva izdanega gradbenega in uporabnega dovoljenja po Gradbenem zakonu (Uradni list RS št. 61/17 in 72/17 – popr.) ZGO-1, in sicer so to:
 - stavbe, zgrajene pred 31.12.1967, če se namembnost ni bistveno spremenila in je zemljišče evidentirano v zemljiškem katastru,
 - stanovanja in poslovni prostori v etažni lastnini, ki so bili rekonstruirani na podlagi gradbenega dovoljenja, izdanega pred 1.1.2003 ter za objekte, ki so se pred 9. 11. 1996 lahko zgradili na podlagi priglasitve po 46. členu zakona o graditvi objektov (Uradni list SRS, št. 34/84), če so v uporabi in se jim namembnost po tem datumu ni spremenila,,
 - enostanovanjske stavbe, ki so bile zgrajene na podlagi gradbenega dovoljenja pred 1.1.2003, če so bile 1.1.2003 v uporabi in so evidentirane v zemljiškem katastru;
- pa je potrebno predložiti odločbo, ki to potrjuje.

Ponovna pridobitev cenitvenega poročila neodvisnega cenilca za ocenjevanje vrednosti nepremičnin je potrebna v primeru:

- pomembnih finančnih težav kreditorejmalca,
- dejanskega kršenja pogodbe, npr. zamude pri plačilih,
- verjetnosti, da bo kreditorejmalec šel v stečaj oziroma finančno reorganizacijo,
- da obstaja merljivo zmanjšanje pričakovanih denarnih tokov in
- kadar pride do pomembnega padca cene nepremičnine v primerjavi s splošno ravno cen na trgu.

2.5. Zastava premičnin

Za zastavo so primerne premičnine, za katere obstajajo javno dostopne tržne cene in likvidni trg, ki omogoča hitro in ekonomsko učinkovito (po primerni ceni) unovčenje zavarovanja.

Predmet zastave so lahko le naslednje vrste premičnin:

- osebna, tovorna vozila in avtobusi;
- premičnine, ki se vpisujejo v register neposestnih zastavnih pravic in zarubljenih premičnin po Uredbi o registru neposestnih zastavnih pravic in zarubljenih premičnin (Uradni list RS, št. 23/04, 66/06, 16/08, 62/11 in 87/15).

Za presojo ustreznosti zavarovanja se upošteva ocenjena tržna vrednost, ki jo izdela pooblaščen izvedenec, oziroma nabavna vrednost, ko gre za novo premičnino.. Vrednost premičnin mora biti v celoti ocenjena v skladu s standardi ocenjevanja vrednosti. Poročilo o ocenjevanju tržne vrednosti ne sme biti starejše od enega leta. Tako ocenjena tržna vrednost mora izkazati vsaj 2,0-kratnik vrednosti obveznosti do sklada, in sicer tudi v primeru pospešene prodaje in po odbitku stroškov, povezanih s prodajo.

K vsakemu pisnemu poročilu o ocenjevanju tržne vrednosti premičnine mora cenilec priložiti izvid ocenjevanja vrednosti, ki naj vsebuje:

- podatke o naročniku ocene vrednosti,
- osnovne podatke o ocenjenih premičninah,
- namen ocenjevanja vrednosti,
- datum, za katerega ocena velja,
- izsledke posameznih metod oziroma tehnik ocenjevanja vrednosti s kratko obrazložitvijo, zakaj je bila metoda uporabljena in z navedbo najpomembnejših podlag za izračunavanje,
- končno oceno vrednosti, s pojasnilom ali za ocenjene premičnine obstaja trg,
- fotografije ocenjenih premičnin,
- podpis ocenjevalca,
- možna dodatna pojasnila.

Cenilec, ki podpiše poročilo o ocenjevanju tržne vrednosti premičnine, sprejema vso odgovornost za njegovo vsebino.

V kolikor cenitveno poročilo ni izdelano v skladu s standardi ocenjevanja vrednosti in ne vključuje zgoraj naštetega, se šteje za neustrezno. Sklad ima vedno možnost pridobitve dodatnih pojasnil in po potrebi zahtevati cenitev v zavarovanje ponujenih premičnin po likvidacijski vrednosti.

Za zastavo so primerne tiste premičnine, ki izpolnjujejo naslednje pogoje:

- premičnine so bremen proste,
- pričakovana doba koristnosti premičnine mora biti vsaj eno leto daljša od dobe vračila kredita,
- obstoj likvidnega trga, ki omogoča hitro in ekonomsko učinkovito (po primerni ceni) unovčenje zavarovanja,
- obstoj dobro uveljavljenih, javno dostopnih tržnih cen,
- dogovor o zavarovanju je pravno izvršljiv in omogoča unovčenje zavarovanja v sprejemljivem času,
- omogočena je redna kontrola vrednosti predmeta zastave – vsaj enkrat letno, pogosteje v primeru pomembnih sprememb na trgu,
- kreditna pogodba oziroma druga pogodba, ki je temelj nastanka izpostavljenosti sklada, vsebuje natančen opis zavarovanja,
- začetno vrednotenje in poznejša prevrednotenja morajo v celoti upoštevati kakršnokoli poslabšanje ali zastarelost zavarovanja,
- sklad mora imeti pravico do fizičnega pregleda premičnin, danih v zastavo.

V primeru zavarovanja z zastavo premičnine mora sklad pridobiti naslednjo dokumentacijo:

- 1) neposredno izvršljiv notarski zapis o zavarovanju terjatev z ustanovitvijo zastavne pravice na premičnini,
- 2) potrdilo AJPES-a o opravljenem vpisu zastavne pravice na premičnini v Register zastavnih pravic na premičninah,
- 3) zavarovalno polico za zastavljeno premičnino, sklenjeno za škodne nevarnosti uničenja ali poškodovanja stvari za ustrezno zavarovalnino in vinkulirano v korist sklada, in
- 4) v primeru zastave dela ali celotne naprave za proizvodnjo električne energije z zavarovalno polico, sklenjeno na ustrezno vrednost, ki vključuje najmanj:
 - zavarovanje zaradi materialne škode na sončni elektrarni, ki vključuje tudi strojelom, potres in tatvino,
 - zavarovanje obratovalnega zastoja,
 - zavarovanje odgovornosti zaradi posesti in uporabe sončne elektrarne, vinkulirano v korist sklada,
- 5) v primeru zastave osebnih, tovornih vozil in avtobusov zavarovalno polico, sklenjeno na ustrezno vrednost, ki vključuje najmanj:
 - zavarovanje avtomobilskega kaska za prometno nesrečo, padec ali udarec predmeta, trčenje v oviro in zdrsu s ceste z 1 % odbitno franšizo,
 - zavarovanje za pokritje posledic kraje,
- 6) cenitveno poročilo pooblaščenega izvedenca ali listino, iz katere je razvidna nabavna vrednost premičnine.

Iz dokumentacije za zastavo premičnine mora biti razvidno:

- tržna vrednost zastavljene premičnine po oceni vrednosti, ki jo izdela pooblaščen izvedenec, oziroma po ceni iz kupoprodajne pogodbe ali listine, ki izkazuje lastništvo premičnine,
- da na zastavljeni premičnini ni nobenih ovir za izvršbo,
- da je zastavljena premičnina brez stvarnih in pravnih napak.

2.6. Zastava vrednostnih papirjev

Za sklad so poleg vrednostnih papirjev, opredeljenih v 2.2. točki, sprejemljivi še vrednostni papirji iz Prve kotacije Ljubljanske borze vrednostnih papirjev, ki imajo bonitetno oceno, ki ustreza najmanj stopnji kreditne kvalitete 3 primerne ECAI (podrobni kriteriji so opredeljeni v veljavnem sklepu Banke Slovenije o kreditnih zavarovanjih). Njihova tržna vrednost mora biti vsaj 2,0-kratnik vrednosti obveznosti do sklada.

2.7. Zavarovanje pri zavarovalnici

Zavarovalna polica, ki jo izda zavarovalnica, registrirana v Republiki Sloveniji ali drugi državi Cone A, ki mora kriti plačilo vseh zapadlih neplačanih obveznosti, ki jih kreditojemalec sam ne poravnava.

Zavarovanje mora biti veljavno še najmanj dva meseca po zapadlosti zadnje obveznosti in mora biti nepreklicno in brezpogojno.

2.8. Druga ustrezna zavarovanja

Kreditojemalec se lahko predhodno s skladom dogovori, da bo obveznosti do sklada zavaroval z drugim instrumentom zavarovanja. Zavarovanje je za sklad sprejemljivo, če nudi zadostno zavarovanje za izpolnitev obveznosti kreditojemalca in se praviloma dovoljuje kot dodatno zavarovanje, kadar osnovno zavarovanje ne pokriva obveznosti kreditojemalca v celoti oziroma v ustreznem razmerju.

Če vlagatelj zavaruje kredit z več instrumenti hkrati, mora skupni seštevek vseh zavarovanj z zahtevanimi faktorji zadoščati za pokritje celotne obveznosti do sklada.