

UNIVERZA V LJUBLJANI
EKONOMSKA FAKULTETA

ZAKLJUČNA STROKOVNA NALOGA VISOKE POSLOVNE ŠOLE
**POSTOPEK PAKETNE PRODAJE SLABIH TERJATEV BANKE IN
PRENOSA ZAVAROVANJ**

Ljubljana, september 2016

LIDIJA MARINČ

IZJAVA O AVTORSTVU

Podpisana Lidija Marinč, študentka Ekonomske fakultete Univerze v Ljubljani, avtorica predloženega dela z naslovom Postopek paketne prodaje slabih terjatev in prenosa zavarovanj, pripravljenega v sodelovanju s svetovalcem dr. Matejem Marinč.

IZJAVLJAM

1. da sem predloženo delo pripravila samostojno;
2. da je tiskana oblika predloženega dela istovetna njegovi elektronski obliki;
3. da je besedilo predloženega dela jezikovno korektno in tehnično pripravljeno v skladu z Navodili za izdelavo zaključnih nalog Ekonomske fakultete Univerze v Ljubljani, kar pomeni, da sem poskrbela, da so dela in mnenja drugih avtorjev oziroma avtoric, ki jih uporabljam oziroma navajam v besedilu, citirana oziroma povzeta v skladu z Navodili za izdelavo zaključnih nalog Ekonomske fakultete Univerze v Ljubljani;
4. da se zavedam, da je plagiatorstvo – predstavljanje tujih del (v pisni ali grafični obliki) kot mojih lastnih – kaznivo po Kazenskem zakoniku Republike Slovenije;
5. da se zavedam posledic, ki bi jih na osnovi predloženega dela dokazano plagiatorstvo lahko predstavljalo za moj status na Ekonomski fakulteti Univerze v Ljubljani v skladu z relevantnim pravilnikom;
6. da sem pridobila vsa potrebna dovoljenja za uporabo podatkov in avtorskih del v predloženem delu in jih v njem jasno označila;
7. da sem pri pripravi predloženega dela ravnala v skladu z etičnimi načeli in, kjer je to potrebno, za raziskavo pridobila soglasje etične komisije;
8. da soglašam, da se elektronska oblika predloženega dela uporabi za preverjanje podobnosti vsebine z drugimi deli s programsko opremo za preverjanje podobnosti vsebine, ki je povezana s študijskim informacijskim sistemom članice;
9. da na Univerzo v Ljubljani neodplačno, neizključno, prostorsko in časovno neomejeno prenašam pravico shranitve predloženega dela v elektronski obliki, pravico reproduciranja ter pravico dajanja predloženega dela na voljo javnosti na svetovnem spletu preko Repozitorija Univerze v Ljubljani;
10. da hkrati z objavo predloženega dela dovoljujem objavo svojih osebnih podatkov, ki so navedeni v njem in v tej izjavi.

KAZALO

UVOD	1
1 GLOBALNA FINANČNA KRIZA V SLOVENIJI IN NJEN VPLIV NA BANČNI SEKTOR	2
2 DEFINICIJA SLABE TERJATVE IN OBLIKOVANJE PORTFELJA	3
3 SKRBNI PREGLED PORTFELJA	8
3.1 Oblikovanje ekipe	8
3.2 Izvedba skrbnega pregleda	9
4 SKLENITEV POGODBE	11
4.1 Pogajanja	12
4.2 Ponudba in sklenitev pogodbe	13
5 PRENOS TERJATEV IN INSTRUMENTOV ZAVAROVANJA	14
5.1 Prenos klasične hipoteke	15
5.2 Prenos maksimalne hipoteke	16
5.3 Prenos zastavnih pravic na premičninah	17
5.4 Prenos terjatev, odstopljenih v zavarovanje	18
5.5 Prenos zastavnih pravic na nematerializiranih vrednostnih papirjih	19
SKLEP	Error! Bookmark not defined.
LITERATURA IN VIRI	21

KAZALO TABEL

Tabela 1: Primerjava nedonosnih terjatev po merilu zamud nad 90 dni z nedonosnimi terjatvami po enotni definiciji EBA v mio evrov v slovenskih bankah	5
---	---

KAZALO SLIK

Slika 1: Podatki o nedonosnih terjatvah bančnega sistema v Sloveniji v mio evrov	4
Slika 2: Bruto izpostavljenost slabih terjatev, prevzetih v letih 2013 in 2014 po bankah.	7

UVOD

V slovenski bančni sistem je pred nekaj leti, z malo zamude, prišla globalna finančna kriza. Posledice globalne finančne krize so se odrazile na veliko področjih, v gospodarskem sektorju, javnem sektorju in seveda tudi bančnem sektorju. V bankah je pričel naraščati pojav neplačevanja kreditnih in ostalih obveznosti komitentov banke in banke so v svojih bilančnih podatkih imele vedno več neporavnanih terjatev. Posledično je bil ogrožen tudi obstoj bank in v Združenih državah Amerike (v nadaljevanju ZDA) smo bili priča stečaju ene izmed tamkajšnjih večjih bank.

V Sloveniji so banke pričele intenzivno z reševanjem nerednih plačil in komitentom so ponudile različne rešitve, ki so bile sprejemljive tako za komitenta kot tudi za banko. Vseeno pa je ostal precej velik delež terjatev neporavnanih in v marsikaterem primeru je bila možnost za poplačilo zelo majhna. Veliko komitentov je med krizo izgubilo zaposlitev in s tem se je obseg zapadlih neplačanih terjatev v bankah samo povečeval.

Vlada je bankam priskočila na pomoč in sprejela zakon, ki jim je pomagal pri zmanjševanju neporavnanih terjatev. Vsa prizadevanja so imela rezultate, vendar je še vedno ostajal delež neporavnanih terjatev v bilancah bank. Da bi si banke izboljšale bilance, so se odločile za paketno prodajo neplačanih (slabih) terjatev. Banke oblikujejo paket slabih terjatev ter ga ponudijo na trgu. Po uspešno zaključeni prodaji si banka hitro zmanjša obseg slabih terjatev v svojih bilancah. Poleg zmanjšanja obsega slabih terjatev pa banka zmanjša tudi stroške, povezane z izterjavo slabih terjatev.

Zaključna strokovna naloga z naslovom Postopek paketne prodaje slabih terjatev banke in prenosa zavarovanj obsega pet poglavij in opisuje prodajo, s katero lahko banka izboljša svoje poslovanje.

V prvem poglavju predstavim globalno finančno krizo, katere posledici sta bili kreditni krč in nastanek slabih terjatev v bilancah bank. Zaradi nastanka kreditnega krča, je bila možnost pridobitve kredita ali posojila zelo majhna. Banke prav tako niso več podaljševale že odobrenih kreditov in ko je kredit zapadel v plačilo, kreditojemalec ni imel vira poplačila. Drugo poglavje razloži definicijo slabe terjatve in način oblikovanja paketa slabih terjatev. V paket so vedno vključene dobro zavarovane slabe terjatve ter tudi nezavarovane slabe terjatve. Ravno dobro zavarovane slabe terjatve privlačijo potencialne investitorje in večajo vrednost paketu.

V tretjem in četrtem poglavju govorim o skrbnem pregledu portfelja ter sklenitvi prodajne pogodbe. Vsak potencialni investitor si želi vedeti, kaj točno portfelj vsebuje in zato opravi njegov skrbni pregled. Preveri urejenost pravne podlage terjatve in urejenost pripadajočih zavarovanj. Po pregledu portfelja sledijo pogajanja, ki vodijo v sklenitev pogodbe.

Zadnje, peto poglavje predstavi prenos terjatev novemu lastniku in prenos pripadajočih zavarovanj. Terjatve so lahko zavarovane z različnimi oblikami zavarovanj in vsako zavarovanje ima določene lastnosti, ki lahko vplivajo pri prenosu. Ugotovila sem, da prenos

zavarovanj pravno gledano ni problematično, prav tako ne prenos same terjatve na novega upnika. Edina bolj kompleksna stvar je prenos maksimalne hipoteke na novega upnika.

1 GLOBALNA FINANČNA KRIZA V SLOVENIJI IN NJEN VPLIV NA BANČNI SEKTOR

V prvem poglavju predstavim začetek globalne finančne krize in njen prihod v Slovenijo. Kriza je v Slovenijo prišla v krajšem časovnem zamiku, vendar jo je vseeno zelo prizadela. Kriza se je odražala tako v finančnem sektorju kot tudi v gospodarskem sektorju. Ker sta oba sektorja močno povezana, je bilo treba ukrepati in iskati rešitve iz krize v obeh sektorjih.

Pričetek krize je bil v ZDA. Kriza se je najprej pojavila kot nepremičninska kriza. Pozneje se je odrazila tudi na finančnem trgu z rastjo hipotekarnih posojil. Iz ZDA se je počasi širila v Evropo in ostale celine. Posledice krize so čutili po celem svetu, prizadeta sta bila finančni trg in tudi gospodarstvo (Štiblar, 2008, str. 86).

Leta 2007 je v ZDA nastopila finančna kriza. Zaradi intenzivnega medbančnega kreditiranja se je razširila po celem svetu. Pojavilo se je nezaupanje med bankami, kar je povzročilo stroge pogoje pri kreditiranju. Zaradi manjše posojilne dejavnosti med bankami, so banke zmanjšale vire financiranja za potrošnike in podjetja, kar je povzročilo nastanek kreditnega krča (Sendi, 2010, str. 28).

Ekonomsko stanje, kjer se zmanjša možnost kreditiranja imenujemo kreditni ali posojilni krč. Pogojev za pridobitev kredita ali posojila postane več in jih je težko izpolniti. Kapital, ki ga podjetja in posamezniki potrebujejo za nadaljnji razvoj je vedno težje pridobiti. Banke vedo, da se v takih situacijah pričnejo pojavljati stečaji in bankroti in močno omejijo kreditiranje. To predstavlja za banke dodatno tveganje, ki pa ga niso pripravljene sprejeti za vsako ceno. Vse to vodi v zvišanje obrestnih mer, kar še dodatno oteži dostopnost kreditov in posojil (Finančni slovar, 2016).

Gospodarski in finančni trgi po svetu so zelo tesno povezani in kmalu po nastopu krize v ZDA se je kriza pojavila tudi v Evropi. Znaki krize so se pričeli postopoma pojavljati tudi v Sloveniji. Iz dneva v dan jih je bilo več in postajali so izrazitejši. Videli smo jih lahko v padcu borznih indeksov, zmanjšanju izvoznih naročil in manjši gospodarski rasti. Prav tako so se odrazili pri stopnji brezposelnosti, saj je vztrajno naraščala. Delovna mesto so izgubljali zaposleni v gospodarstvu in tudi finančnih ustanovah. Z izgubo delovnih mest, so kreditorejmalci izgubili redni finančni dohodek, kar je še dodatno zmanjšalo odplačevanje kreditov (Štiblar, 2008, str. 143).

V letih krize so bila slovenska podjetja različno prizadeta. V začetku so bila najbolj prizadeta velika podjetja, saj jim je bila najbolj omejena možnost dodatnega financiranja. Posledica je bila veliko število stečajev podjetij in povečanje slabih posojil v bilancah bank. Po letu 2012 se je kriza pričela odražati tudi v segmentu malih in srednje velikih podjetij (v nadaljevanju MSP). Po podatkih Banke Slovenije (v nadaljevanju BS) leži kar 74 odstotkov celotnega dolga podjetij v segmentu MSP. Razlog za tak odstotek se nahaja tudi v dejstvu, da segment

MSP ni bil vključen v zakonski prenos slabih terjatev na Družbo za upravljanje terjatev bank (v nadaljevanju DUTB). Prenos slabih terjatev bank se je odvijal v letih 2013-2014 in je zajemal predvsem velika podjetja (Banka Slovenije, 2015, str. XII).

Slovensko bančno poslovanje je bilo pred časom krize zelo specifično. Velik delež odobrenih kreditov je bil namenjen velikim podjetjem, predvsem podjetjem, ki so se ukvarjala z gradbeništvom. Podjetja so s krediti financirala nakupe poslovnih nepremičnin ali izgradnjo večstanovanjskih zgradb. Ko je nastopila kriza, se je poslovanje podjetij poslabšalo in zmanjšalo se je odplačevanje dogovorjenih obrokov posojil. Ker je bila politika kreditiranja v času odobritve kredita zelo ohlapna, so bili ti krediti večinoma slabo zavarovani, kar je posledično pomenilo, da se banke niso mogle poplačati iz unovčenih zavarovanj. Vse to pa je imelo na banke velik negativen vpliv. V času krize se je bančni kreditni portfelj močno poslabšal. Na slab kreditni portfelj je dodatno vplival tudi kreditni krč, tako da so bankam močno padli prihodki. Velike izgube iz poslovanja so vplivale na likvidnost in kapitalsko ustreznost banke. Da so banke preživele so morale biti dokapitalizirane (Arhar & Tomec, 2013, str. 14).

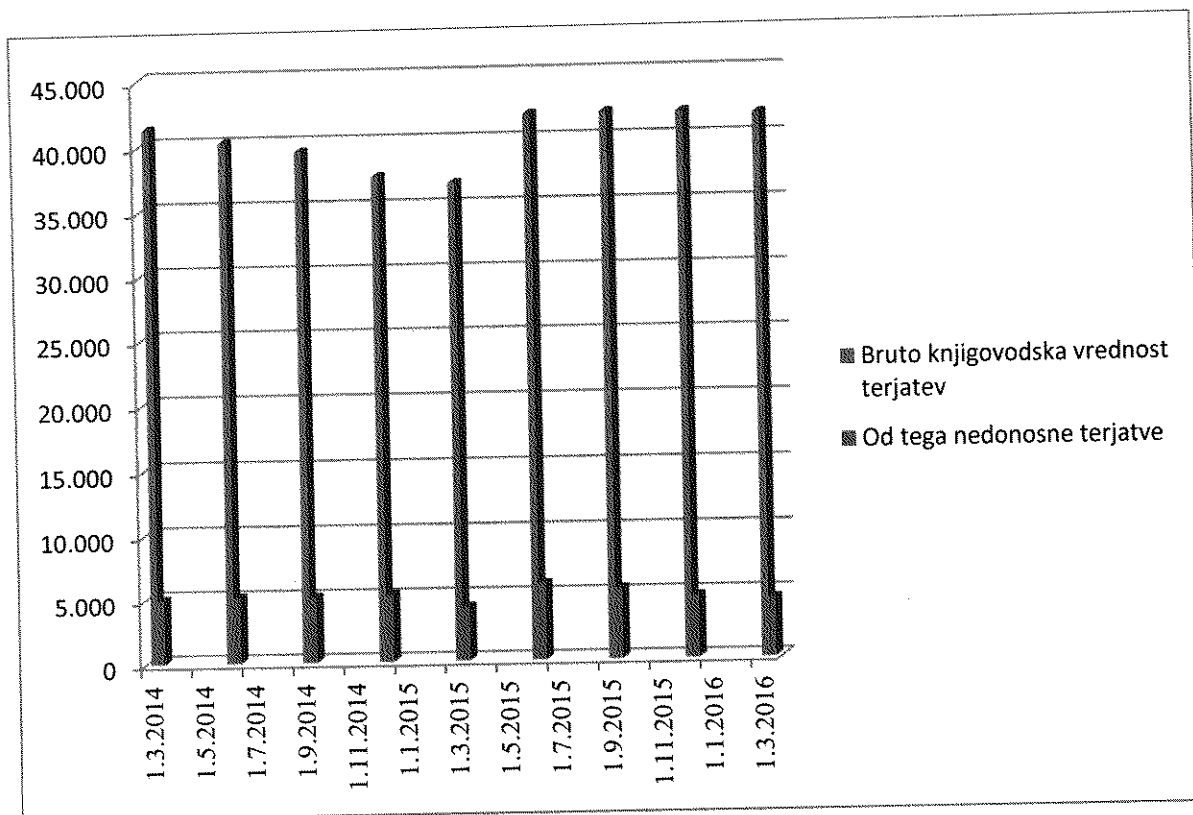
Da bi povečali stabilnost in kapitalsko ustreznost bank, so bile slovenske banke v času krize večkrat dokapitalizirane. Ker pa so bile dokapitalizirane samo toliko, da so zadostile minimalnim zahtevam po kapitalu, se kapitalska ustreznost bančnega sistema ni bistveno izboljšala. Banke še vedno niso bile sposobne prevzemati novih kreditnih tveganj in omiliti pogoje kreditiranja. Delež komitentov z dobro bonitetno oceno se ni povečal, pri nekaterih bankah se je celo zmanjšal. Podjetja s slabo bonitetno oceno niso bila kreditno sposobna ter jim niso bila odobrena podaljšanja kreditov. Prav tako niso mogli najeti novih kreditov. Delež slabih terjatev se je tako v slovenskih bankah še dodatno povečal (Hafner, 2013, str. 1).

2 DEFINICIJA SLABE TERJATVE IN OBLIKOVANJE PORTFELJA

V drugem poglavju predstavim definicijo slabe terjatve oziroma nedonosne terjatve. Finančne institucije po Evropi so uporabljale različne definicije in posledično različno poročale o višini slabih terjatev v svojih bilancah. Da se je zagotovilo primerljivo poročanje o slabih terjatvah med bankami, je bilo potrebno definicijo slabe terjatve poenotiti. Zadnji del poglavja je namenjen načinu oblikovanja portfelja slabih terjatev, ki ga potem banka ponudi na trgu. V portfelj banka vključi del dobro zavarovanih terjatev ter tudi del terjatev za katere nima zavarovanj.

Banke v Evropi so uporabljaje različne definicije nedonosne terjatve. Evropski bančni organ (v nadaljevanju EBA) je poenotil definicijo nedonosne terjatve, ter s tem omogočil primerljivo poročanje bank znotraj evroobmočja. Definicija EBA nedonosnih izpostavljenosti vključuje izpostavljenosti z zamudo pri plačilu nad 90 dni in izpostavljenosti, ki ustrezajo merilu majhne verjetnosti plačila (Banka Slovenije, 2015).

Slika 1: Podatki o nedonosnih terjativah bančnega sistema v Sloveniji v mio evrov



Vir: Ministrstvo za finance, Polletno poročilo Ministrstva za finance Vladi RS o učinkih izvedenih ukrepov na podlagi Zakona o ukrepih RS za krepitev stabilnosti bank, 2016, 2016, str. 12, tabela 3.

S Slike 1 je razvidno, da delež nedonosnih terjatev v bilanci bank in hranilnic pada. Dne 30.06.2015 so banke in hranilnice prvič poročale o višini nedonosnih terjatev po novi definiciji EBA. To se odraža tudi na sliki, saj se je višina nedonosnih terjatev na ta dan povečala.

Največji del terjatev, ki ustrezajo merilu majhne verjetnosti plačila, so prestrukturirane terjatve. O prestrukturirani terjatvi govori 21. člen Sklepa o ocenjevanju izgub iz kreditnega tveganja bank in hranilnic. Prestrukturirana terjatev nastane takrat, kadar dolžnik ni več zmožen odplačevati svojega dolga pod prvotno dogovorjenimi pogoji in se mu določijo novi plačilni pogoji. Banka mora oceniti zmožnost odplačevanja na ravni dolžnika. Kot dolžnik se štejejo vse med seboj povezane družbe v skupini. Pri vseh družbah v skupini se preveri višino denarnega toka, ki ga ustvarijo. V kolikor ustvarjeni denarni tok omogoča odplačevanje dolga pod novimi pogoji je lahko prestrukturiranje možno in uspešno (Banka Slovenije, 2015).

Banka finančno terjatev do dolžnika prestrukturira z izvedbo ene ali več možnih dejavnosti. Možne dejavnosti oziroma vrste prestrukturiranja finančnih terjatev, ki lahko nastopijo posamično ali kombinirano, so:

- podaljšanje roka ali odlog vračila terjatve,
- znižanje obrestne mere in/ali drugih stroškov,
- znižanje višine terjatve kot posledica pogodbeno dogovorjenega odpusta dolga,
- konverzija terjatev v naložbo v kapital dolžnika in
- prevzem drugih sredstev (vključno z unovčenjem kreditnih zavarovanj) za delno ali celotno poplačilo terjatve.

Na podlagi navedenih dejavnosti, slaba terjatev postane prestrukturirana terjatev (Banka Slovenije, 2015).

Delež nedonosnih terjatev, v slovenskem bančnem sistemu, zelo povečajo prestrukturirane terjatve, pri katerih ne prihaja do zamud nad 90 dni. Kljub temu, da terjatev nima več zamude nad 90 dni, je po definiciji EBA še vedno nedonosna terjatev. Banke prestrukturirajo terjatve z namenom zmanjšanja obsega nedonosnih terjatev. Vendar te po definiciji EBA še nekaj časa ostanejo med nedonosnimi. Prestrukturirana terjatev postane zopet donosna terjatev, ko doseže naštetá merila:

- po podaljšanju terjatve ni dokazov o nerednem plačevanju ali uvrstitvi med neplačnike,
- po poteku enega leta od podaljšanja terjatve,
- ni več zamud v plačilu ali dvomov o popolnem plačilu terjatve.

Prestrukturirana donosna terjatev ostane še minimalno dve leti na opazovanju. Če v tem obdobju ne zamuja več kot 30 dni, ostane donosna terjatev. V primeru, da zamuja več kot 30 dni, se ponovno uvrsti med nedonosne terjatve (Banka Slovenije, 2016, str. 19).

Tabela 1: Primerjava nedonosnih terjatev po merilu zamud nad 90 dni z nedonosnimi terjatvami po enotni definiciji EBA v mio evrov v slovenskih bankah

	Po merilu zamud nad 90 dni	Po definiciji EBA
30. 6. 2015	35.758	42.001
30. 9. 2015	35.330	42.072
31. 12. 2015	35.015	42.006
31. 3. 2016	33.823	41.793

Vir: BS, Poročilo o finančni stabilnosti, junij 2016,2016, str. 21, slika 3.5.

Ob primerjavi obeh meril ugotovimo že zgoraj napisano. Definicija po EBA bolj obsežno zajema nedonosne terjatve kot samo merilo zamude nad 90 dni. Ne glede na to, katero merilo gledamo, opazimo, da se obseg nedonosnih terjatev v slovenskih bankah in hranilnicah manjša. K zmanjšanju obsega nedonosnih terjatev so prispevali ukrepi, ki jih je sprejela država ter ostali ukrepi, ki jih banke izvajajo.

V pomoč bankam in hranilnicam pri zmanjševanju obsega nedonosnih terjatev je Slovenija sprejela Zakon o ukrepih za krepitev stabilnosti bank (Ur.l. RS, št. 105/12, 63/13 – ZS – K, 23/14 – ZDIJZ-C, 104/15 v nadaljevanju ZUKSB). V skladu z njegovim 2. členom je namen

zakona krepitev stabilnosti finančnega sistema v Republiki Sloveniji ter krepitev stabilnosti bank in hranilnic s sedežem v RS (ZUKSB, 2. člen).

Ukrepi, namenjeni doseganju krepitev stabilnosti bank, so:

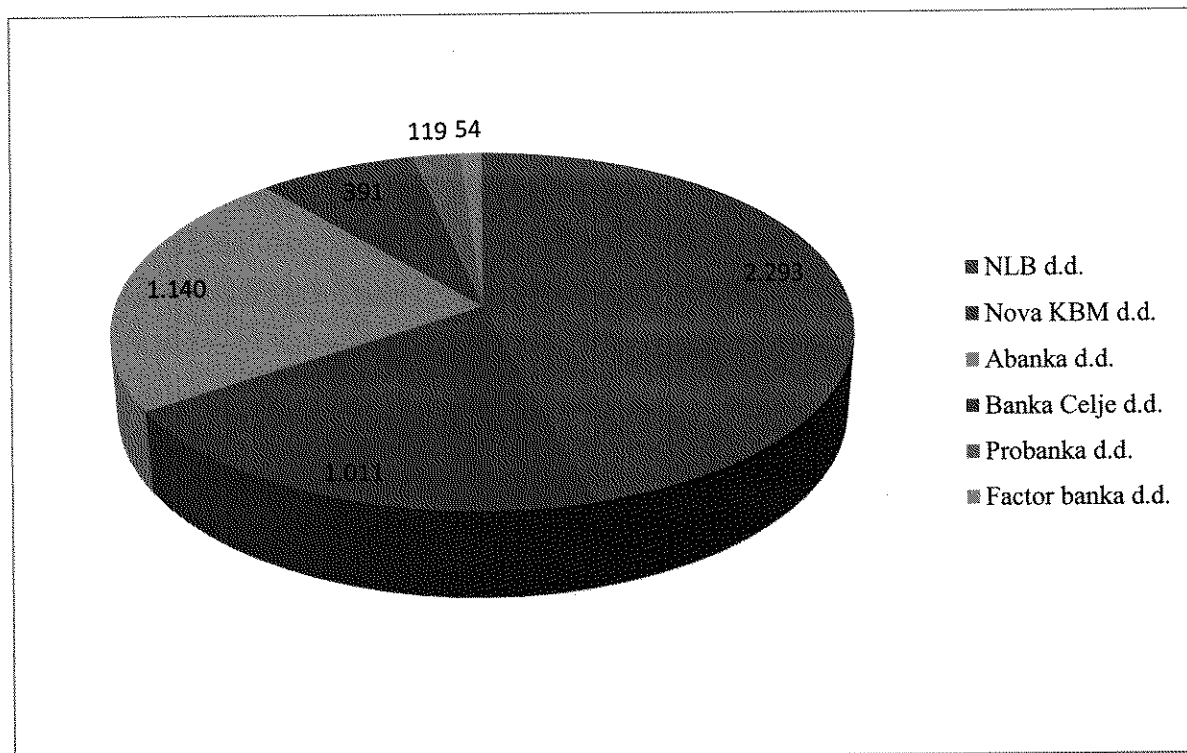
- odkup oziroma odplačni prevzem premoženja banke,
- poročta države za krepitev stabilnosti bank:
 - za prevzete obveznosti DUTB,
 - za obveznosti namenske družbe, ki so jo ustanovile banke ali DUTB skupaj z bankami zaradi prevzemanja tveganj,
 - za obveznosti bank iz naslova zadolževanja pri BS iz naslova ukrepov za zagotavljanje potrebne likvidnosti bank v skrajni sili,
- povečanje osnovnega kapitala bank ter vplačila drugih kapitalskih instrumentov, ki jih izda banka in se v skladu z zakonom, ki ureja bančništvo, upoštevajo pri izračunu temeljnega kapitala banke.

Našteti ukrepi so v pomoč bankam pri večanju likvidnosti in stabilnosti (ZUKSB, 2. člen).

Na podlagi ZUKSB je bila ustanovljena DUTB. Eno izmed poslanstev DUTB je upravljati premoženje, ki je bilo kot del ukrepov za krepitev stabilnosti bank preneseno na DUTB. Na DUTB so slovenske banke prenesle več kot 5 milijard evrov slabih posojil (DUTB, 2015, str. 5).

Prenos slabih terjatev na DUTB se je pričel decembra 2013 in nadaljeval še v letu 2014. Najprej sta slabe terjatve prenesli Nova ljubljanska banka, d. d., Ljubljana, (v nadaljevanju NLB, d. d.) in Nova kreditna banka Maribor, d. d., (v nadaljevanju Nova KBM, d. d.) v skupni vrednosti 3,300 milijona evrov. V letu 2014 je sledil prenos slabih terjatev Abanke, d. d., in Banke Celje, d. d., v skupni vrednosti 1,531 milijona evrov. Prenosi so bili opravljeni v skladu z določili ZUKSB. V letu 2014 je DUTB od Probanke in Factor banke odkupila še 38,6 milijona evrov slabih posojil. Nakup ni bil opravljen v skladu z določili ZUKSB, temveč kot posledica pogajanj in določitev tržne cene slabih terjatev. Nakup so opravili z namenom lažjega in celostnega upravljanja terjatev do posameznih dolžnikov. Skupaj so slovenske banke v letih 2013 in 2014 na DUTB prenesle več kot 5 milijard evrov slabih posojil (DUTB, 2014, str. 39–41).

Slika 2: Bruto izpostavljenost slabih terjatev, prevzetih v letih 2013 in 2014 po bankah.



Vir: DUTB, Letno poročilo DUTB za leto 2014, 2014, str. 41, slika 11.

Slovenske banke so na DUTB prenesle več milijard evrov slabih posojil. Obseg slabih terjatev v bilancah se je bankam zmanjšal, vendar imajo še vedno visok delež slabih terjatev, ki ga morajo sanirati. Konec januarja 2015 so imele slovenske banke in hranilnice še vedno za skoraj 4,4 milijarde evrov slabih terjatev. Znesek je za 1,11 milijarde evrov nižji kot v letu 2014, iz tega izhaja, da se obseg slabih terjatev počasi manjša. Slovenske banke so imele v bilancah v letu 2015 še vedno 11,6 odstotka nedonosnih terjatev (Bratanič, 2015).

Prvi korak k sanaciji slabih terjatev je bil prenos na DUTB, ker pa s tem niso rešile svojih težav s slabimi terjatvami, želijo banke slaba posojila prodati. Slaba posojila oblikujejo v pakete v katere uvrstijo veliko število slabih terjatev ter jih ponudijo na trgu. Banka na takšen način hitro zmanjša obseg slabih terjatev, vendar dobi manj kot je paket terjatev vreden. Poleg zmanjšanja obsega slabih terjatev banka zmanjša še stroške izterjave (Kenda, Smrekar, & Tomažič, 2015).

Banke imajo torej v svojem portfelju različne terjatve, in sicer donosne terjatve, prestrukturirane terjatve in terjatve v zamudi nad 90 dni. Slabo terjatev oblikujeta skupaj prestrukturirana terjatev in terjatev v zamudi nad 90 dni. Iz tega sledi, da se v paket za prodajo lahko uvrstijo prestrukturirane terjatve in terjatve v zamudi nad 90 dni. Terjatve v paketu imajo pripadajoča zavarovanja. Del terjatev je prvovrstno zavarovanih in ravno ta del je privlačen za potencialne investitorje. Zavarovane terjatve paketu večajo vrednost, več ko je

zavarovanih terjatev v paketu višjo ceno na trgu lahko dosega. Ko je enkrat paket za prodajo oblikovan, ga banka ponudi na trg. V procesu prodaje in pogajanj paket kupi najboljši ponudnik.

3 SKRBNI PREGLED PORTFELJA

V tretjem poglavju bom predstavila korake potencialnih investitorjev, pred nakupom portfelja. Preden se odločijo za nakup portfelja slabih terjatev, je treba portfelj skrbno pregledati, saj le na podlagi skrbnega pregleda lahko ugotovijo lastnosti portfelja. Pregledati je potrebno, da imajo terjatve urejeno pogodbeno dokumentacij ter dokumentacijo, ki ureja zavarovanja terjatev.

Pri sprejemanju poslovnih odločitev je zelo pomemben skrbni pregled. S skrbnim pregledom pridobimo potrebne informacije za končno odločitev. Potencialni investitorji morajo razumeti in identificirati različne dejavnike, ki so za poslovno odločitev ali proti njej. Po pregledu dokumentacije ter ostalih informacij, ki jih pridobimo tekom skrbnega pregleda, lahko investitor poda končno odločitev (Mayr, 2003, str. 9).

Izraz »skrbni pregled« opisuje proces, v katerem investitor pregleda dokumentacijo, preden se odloči za nadaljevanje transakcije. Skrbni pregled je pomemben, saj omogoči vpogled v lastnosti predmeta nakupa. Dobro opravljen skrbni pregled lahko spremeni potek prodajnega procesa in lahko zaščiti podjetje pred slabo poslovno odločitvijo. Če skrbni pregled da rezultate v skladu s pričakovanji, se potrdijo dejstva, ki jih je navedel prodajalec in kupec mirne vesti lahko nadaljuje s transakcijo (Dykes, 2011).

3.1 Oblikovanje ekipe

Vsak posel je drugačen in ena izmed prvih prioritiet skrbnega pregleda je izbira pravih članov ekipe, ki bodo opravili skrbni pregled. Člani naj bodo strokovnjaki na svojem področju in njihovo znanje mora pokriti pravno, poslovno in finančno področje. Vsak član mora imeti točno določeno vlogo in določene naloge, ki jih mora opraviti. Samo tako bo skrbni pregled lahko uspešno opravljen (Dykes, 2012).

Mayr (2003, str. 11) v svojem delu navaja, da ima vodja projekta skrbnega pregleda naloge, kot so:

- izdelava programa skrbnega pregleda,
- izbor ekipe strokovnjakov,
- pregled in natančna obdelava vrste informacij,
- pregled in analiza zbranih podatkov ter
- predstavitev podatkov in izdelava končnega poročila.

Člani ekipe morajo biti visoko strokovni in biti morajo pozorni na dva segmenta portfelja:

- Finančni segment, kamor spadajo:
 - analiza finančnih izkazov za zadnja tri poslovna leta,
 - analiza finančne moči družbe, ustreznost virov financiranja in plačilne sposobnosti družbe,
 - pregled plačevanja davčnih obveznosti in potencialnih obveznosti ter
 - pregled finančnih in kapitalskih naložb ter poslovnih povezav z odvisnimi družbami.

- Pravni segment, kamor spadajo:
 - pregled pomembnih pogodb in pogojev za najetje posojila, zavarovanja posojila, poravnavanje finančnih obveznosti,
 - opis politike zavarovanja in pregled sklenjenih zavarovalnih pogodb,
 - pregled pomembnejših pogodb s kupci in dobavitelji,
 - pregled pomembnejših sodnih postopkov v teku,
 - pregled zastavnih pravic na nepremičninah, opremi, zalogah ter finančnih naložbah,
 - pregled potencialnih obveznosti iz naslova danih jamstev, sporov in izvrševanja pogodbenih obveznosti ter
 - pregled zemljiškoknjižnega stanja v zvezi z lastništvom nepremičnin.

Sestavine konkretnega skrbnega pregleda njegov izvajalec prilagodi predmetu skrbnega pregleda. Pri skrbnem pregledu portfelja slabih terjatev je potrebno podrobno preveriti kreditne pogodbe ter vse pogodbe, ki urejajo zavarovanja kreditov in posojil (Ur.l. RS, št. 123/2003, Uredba o prodaji in oblikah razpolaganja s finančnim premoženjem države in občin, 2003, 26. člen).

Mayr (2003, str. 10) meni, da so pri skrbnem pregledu zelo pomembne tudi osebne lastnosti članov ekipe, ki opravlja skrbni pregled. Lastnosti, ki pripomorejo k dobrem in hitro opravljenem skrbnemu pregledu so:

- neodvisnost in trdnost,
- molčečnost in lojalnost do naročnika,
- previdnost,
- vztrajnost,
- potrpežljivost in
- sposobnost uporabiti znanja, potrebna za izvedbo skrbnega pregleda.

3.2 Izvedba skrbnega pregleda

Skrbni pregled izvedemo glede na oblikovani načrt. Postopek se prične s pridobivanjem potrebnih podatkov, informacij in listin. Informacije lahko pridobimo že med načrtovanjem izvedbe skrbnega pregleda ali pa kasneje, že med samo izvedbo skrbnega pregleda. Vsaka informacija mora biti kakovostna in natančna, da jo lahko uporabimo pri skrbnem pregledu. Težava lahko nastane pri informacijah, ki ne temeljijo na podlagi listin, zato pri izvedbi skrbnih pregledov največkrat vpogledujemo v različne listine (Mayr, 2003, str. 13).

Skrbni pregled portfelja slabih terjatev je ena izmed ključnih točk pri prodaji portfelja slabih terjatev. S skrbnim pregledom ugotovimo, ali obstajajo kakšne ovire in pomanjkljivosti pri prenosu terjatev ter pripadajočih zavarovanj s pravnega vidika. Preveriti je potrebno, ali so kakšne pomanjkljivosti glede kreditne dokumentacije in dokumentacije, ki ureja zavarovanja kredita.

Nujno potrebna dokumentacija kreditne dokumentacije obsega:

- vlogo za odobritev kredita,
- podpisano osnovno kreditno pogodbo in
- podpisane dodatke k osnovni pogodbi.

Nujno potrebna dokumentacija pripadajočih zavarovanj obsega:

- podpisane zastavne pogodbe (nepremičnine, premičnine, terjatve, vrednostne papirje ...),
- podpisane poroštvene izjave in
- podpisane menice z meničnimi izjavami.

V praksi je skoraj nemogoče pregledati pogodbeno dokumentacijo celotnega portfelja, zato je predmet pregleda lahko vzorčna kreditna pogodba, na podlagi katere se lahko ugotovi poslovno razmerje med banko in dolžnikom (Distressed asset transfer handbook, 2012, str. 25–26).

Druga možnost pregleda pogodbene dokumentacije je, da se določi vzorec kreditov in komitentov za pregled, ki predstavljajo povprečje portfelja. Na podlagi pregledanega vzorca investitor dobi povprečno oceno o kakovosti portfelja. V vzorec zajamejo naslednje vrste kreditov in komitentov:

- kredite z veliko izpostavljenostjo,
- prestrukturirane kredite,
- zapadle neplačane kredite,
- komitente, ki ne plačujejo redno,
- kredite z nestandardnimi pogoji plačila in
- sindicirane kredite.

Izbira velikosti vzorca je odvisna od želene ravni varnosti pri razlagi ugotovitev po pregledu. Večji vzorec bo prinesel višjo stopnjo varnosti in manjšo možnost napak pri razlagi rezultatov vzorca. Vsak, ki opravlja skrbni pregled, mora določiti velikost vzorca, ki bo predmet pregleda ter bo zagotovil realno povprečno stanje kakovosti portfelja. Na podlagi rezultatov skrbnega pregleda, se potencialni investitor odloči kakšni bodo njegovi nadaljnji koraki transakcije (Peck Christen & Flaming, 2009, str. 27–29).

Pomemben del skrbnega pregleda je tudi razgovor s poslovnim skrbnikom. Poslovni skrbnik je oseba, na katero se komitent najprej obrne, zato komitenta dobro pozna in prav tako dobro pozna njegovo poslovanje ter morebitne težave. Razgovor mora biti neformalen, da poslovni skrbnik ne dobi občutka, da ga zaslišujejo. V razgovoru pridobijo informacije o finančnem

stanju komitenta, kako se kredit odplačuje, ali je bil potreben kakšen odlog plačila ali prestrukturiranje kredita in ali komitent sodeluje z banko (Peck Christen & Flaming, 2009, str. 21).

Mayr (2003, str. 15) govori tudi o dokumentaciji, ki jo morajo pridobiti izvajalci skrbnega pregleda in je odvisna od ciljev skrbnega pregleda. Najpogosteje zajema listine, kot so:

- sporazumi o razvoju in raziskavah,
- licenčne pogodbe in sporazumi,
- garancijske pogodbe,
- pogodbe o trženju in prodaji,
- pogodbe o avtorskih pravicah,
- pogodbe o tržnih sporazumih (monopolni in podobni sporazumi, s katerimi se izničuje konkurenca),
- najemne pogodbe,
- pogodbe in listine, vezane na finančno poslovanje (menice, zadolžnice, kreditne pogodbe, notarski sporazumi o zavarovanjih, opcijske pogodbe, pogodbe o jamstvih, pogodbe o prestrukturiranju dolgov, sporazumi o udeležbi na dobičku, pogodbe o zastavah),
- pogodbe o akreditivih ter
- ostale pogodbe in sporazumi (franšizne pogodbe, pogodbe o sodelavcih, pogodbe o zaposlitvi, pogodbe o strateških povezavah ...).

Skrbni pregled je nujen za investitorja, saj tako preveri dejstva, ki jih je navedla banka. Za investitorja je bolje, da odkrije vse pomanjkljivosti portfelja pred zaključkom transakcije. Po končanem skrbnem pregledu ima investitor naslednje možnosti:

- umakne se iz transakcije in ne sklene posla (odkrije pomanjkljivost, zaradi katere posel ni več možen),
- spremeni ponujeno ceno (odkrije pomanjkljivost, vendar si še vedno želi skleniti posel),
- cene ne spremeni pod pogojem, da se pomanjkljivost odpravi.

Skrbni pregled vsekakor ni samo pregled dokumentacije. Veliko informacij se lahko pridobi na sestankih z vodilnimi delavci banke kot tudi s poslovnimi skrbniki, ki odlično poznajo svoje komitente. Po končanem skrbnem pregledu in prejemu končnega poročila skrbnega pregleda se investitor odloči o nadaljnjih korakih transakcije (Jayesh Sanghrajka & Co LLP., Due diligence, b. l., str. 4–5).

4 SKLENITEV POGODBE

Četrto poglavje govori o postopku sklepanja pogodbe. Po uspešno končanem skrbnem pregledu, se prične postopek sklepanja pogodbe. S sklenjeno pogodbo se lahko investitorju prenesejo terjatve in pripadajoča zavarovanja. Postopek sklenitve pogodbe se začne z nezavezujočo fazo, v kateri se lahko pogodbeni stranki razideta brez posledic, če ugotovita, da ne bosta dosegli dogovora. Naslednji korak so pogajanja, ki znajo biti velikokrat dolga in

naporna. V pogajalskem obdobju morata pogodbeni stranki odgovoriti na vsa odprta vprašanja ter rešiti vse morebitne dileme. Ko so pogajanja končana, potencialni investitor predloži ponudbo. V kolikor je banka zadovoljna s predloženo ponudbo, se sklene pogodba.

Dvostranski pravni posel, ki ga stranki skleneta z namenom, da se ustanovi, spremeni ali preneha določeno razmerje, imenujemo pogodba. Pri odločitvi ali bosta sklenili pogodbo, se stranki svobodno odločata. Ko je pogodba sklenjena stranki pridobita tako pravice kot tudi obveznosti iz sklenjene pogodbe. Pogodbeni stranki se svobodno odločata glede vsebine pogodbe ter pogojev za spremembo ali prenehanje pogodbe (Bratina, Jovanovič, Podgorelec, Primec, 2008, str. 106).

4.1 Pogajanja

V proces pogajanja vedno vstopita vsaj dve stranki. Stranki morata imeti deloma različne interese, da se pogajanja lahko pričnejo. V primeru, da bi stranki imeli isti pogled na situacijo pogajanja ne bi bila potrebna. Tekom pogajanj sta obe stranki pripravljene spremeniti svoje zahteve za doseganje skupnega cilja. V kolikor nobena stranka ne popusti se pogajanja zaključijo in pogodba ni podpisana (Kavčič, 1992, str. 27).

Pogajanja so:

- spretnost, ki se je jo naučimo,
- vsebina, ki jo moramo dobro poznati,
- okoliščine, ki jih je treba razumeti in poskusiti nanje vplivati,
- proces, ki ga je potrebno natančno upravljati,
- cilj, filozofija, ki lahko pogojuje rezultate.

Pogajanja so proces tekom katerega želimo pridobiti nekaj, kar ima za nas določeno vrednost. Nasprotni strani moramo ponuditi nekaj, kar ima za nas manjšo vrednost. Poizkusimo pridobiti nekaj česar nimamo v zameno ponudimo nekaj kar imamo. S pomočjo pogajanj dosežemo kompromis, dogovor ali rešimo neko težavo. S pogajanjem ne smemo ogroziti dobrih medsebojnih odnosov, saj obstaja velika možnost, da bomo z nasprotno stranko v prihodnje še veliko sodelovali (Svetličič, 2001, str. 117).

O pogajanjih govori tudi 20. člen Obligacijskega zakonika (Ur.l. RS, št 97/2007, v nadaljevanju OZ), ki določa, da pogajanja pred sklenitvijo pogodbe niso zavezujoča in jih lahko vsaka stranka prekine, kadarkoli hoče. Zakon tudi določa, da stranka, ki se je pogajala in ni imela namena skleniti pogodbe, odgovarja za škodo, ki jo je povzročila drugi stranki. Prav tako za škodo odgovarja stranka, ki se je pogajala z namenom sklenitve pogodbe, pa je ta namen brez utemeljenega razloga opustila in s tem povzročila drugi stranki škodo. S pripravami za sklenitev pogodbe vsaka stranka nosi svoje stroške, skupne stroške pa delita v enakih delih (OZ, 20. člen).

V pogajanja vstopimo z že oblikovano strategijo poteka procesa. Na voljo imamo naslednje možnosti:

- v pogajanjih zmagati in poraziti nasprotnik,
- v pogajanjih doseči rešitev sprejemljivo za obe strani,
- ne želimo doseči sporazuma in obe strani izgubita.

Vrsto pogajanja moramo prilagoditi težavi, ki jo želimo rešiti. Pristop izberemo glede na vrsto stranke, ki je z nami v pogajanju. Če imamo stranko, pri kateri gre za bolj enkratni posel, pride v poštev bolj kratkoročno naravnana strategija, v kateri iztržimo maksimalno za svoje zadovoljstvo, če to ne pomeni ogrožanja interesov na dolgi rok. Če pa se pogajamo s stranko, s katero že dolgoročno sodelujemo in imamo namen še naprej sodelovati, je edina možna strategija doseči obojestransko zadovoljivo rešitev (Svetličič, 2001, str. 117).

Vsaka pogajanja je treba enkrat zaključiti. Kot v celotnem procesu pogajanj je tudi pri zaključevanju pomembno, da najdemo pravi trenutek. Po eni strani se nikoli ne ve, če ni pre zgodaj za zaključek pogajanj, ker bi lahko z nasprotne strani še kaj »izpogajali«. Po drugi strani pa ne vemo, ali bi jih bilo najbolje končati, da ne bo nasprotna stran še kaj »izpogajala« od nas. Prehiter zaključek pogajanj lahko povzroči negativen odziv nasprotne strani, lahko se zgodi, da se nasprotna stran umakne in konča s pogajanjem. Za tistega, ki prvi ponudi zaključek pogajanj, velja, da je idealno uskladil svoje zahteve in pričakovanja. Obstaja pa možnost, da nasprotna stran zaključi, da so premalo pridobili iz pogajanj in na zaključek ne pristane. Najbolje je, da se pogajanja končajo, ko obe strani ocenita, da sta »izpogajali« največ kar je bilo možno. Po uspešno zaključenih pogajanjih sledi sklenitev pogodbe (Kavčič, 1992, str. 137–138).

4.2 Ponudba in sklenitev pogodbe

Po končanih pogajanjih kupec predloži ponudbo. Ponudba izkazuje namero ali pobudo ponudnika, da sklene pogodbo. V 22. členu OZ govori o pojmu ponudbe in njenih učinkih:

(1) Ponudba je določeni osebi dan predlog za sklenitev pogodbe, ki vsebuje vse bistvene sestavine pogodbe, tako da bi se z njegovim sprejemom pogodba lahko sklenila.

(2) Če sta pogodbeni stranki po doseženem soglasju o bistvenih sestavinah pogodbe pustili kakšne stranske točke za kasneje, se šteje pogodba za sklenjeno, stranske točke pa uredi, če pogodbenika ne dosežeta soglasja o njih, sodišče, ki pri tem upošteva prejšnja pogajanja, prakso, vzpostavljeno med strankama, in običaje.

(3) Predlog, naslovljen nedoločenemu številu oseb, ki vsebuje vse bistvene sestavine, se šteje kot vabilo k dajanju ponudb, če iz okoliščin ne izhaja drugače.

Za sklenitev pogodbe, mora ena pogodbeni stranka drugi pogodbeni stranki ponuditi sklenitev pogodbe. Predlagana ponudba mora vsebovati vse bistvene sestavine pogodbe. Po sprejetju ponudbe se lahko že na podlagi vsebine ponudbe sklene pogodba. Ker je ponudba enostranska izjava, veže samo ponudnika (Bratina et al. 2008, str. 107).

Po postavljeni ponudbi se pogodba lahko sklene samo, če nasprotna stranka ponudbo sprejme. Ko je ponudba enkrat dana, je ponudnik načeloma ne more več umakniti. Umakne jo lahko samo, če umik ponudbe prejem naslovnik hkrati s ponudbo ali preden je ponudba sprejeta. Če

ponudba ni umaknjena ter jo nasprotna stran sprejme, je potrebno skleniti pogodbo (Bohinc, Balde, 2008, str. 61).

Ko je ponudba sprejeta, se sklene pogodba. V petem odstavku 33. člena OZ govori o roku sklenitve pogodbe. Če pogodbeni stranki rok določita, mora biti pogodba sklenjena v šestih mesecih od izteka roka. Če pogodbeni stranki roka ne določita, velja rok, ki začne teči od dneva, ko bi po okoliščinah in naravi posla pogodba morala biti sklenjena (OZ, 33. člen).

Ko so dogovorjene bistvene sestavine pogodbe, se lahko pogodba sklene. Voljo za sklenitev pogodbe, pogodbeni stranki lahko izrazita na več načinov. Najbolj običajno je, da je volja izražena pisno. Možno pa je voljo izraziti tudi ustno, z določenimi znaki ali ravnanjem iz katerega lahko zanesljivo sklepamo, da obstaja volja za sklenitev pogodbe. Volja za sklenitev pogodbe mora vedno biti resna in svobodna (Bohinc, Balde, 2008, str. 59).

V skladu s 15. členom OZ je pogodba sklenjena, ko se pogodbeni stranki sporazumeta o njenih bistvenih sestavinah (OZ, 15. člen). Za veljavno sklenitev pogodbe morajo biti izpolnjene določene predpostavke, in sicer:

- pogodbeni stranki morata biti pravno, poslovno in opravično sposobni,
- pogodba ne sme biti sklenjena v zmoti, prevari, pod vplivom sile ali grožnje,
- izjava volje pogodbenih strank mora biti svobodna pravna volja,
- predmet pogodbe mora biti dopusten, določen in določljiv ter mogoč in
- obstajati mora razlog, zaradi katerega se pogodba sklepa.

Poleg zgoraj naštetih predpostavk, obstajajo tudi določene dodatne predpostavke, vendar samo za izbrane vrste pogodb. Dodatne predpostavke za veljavno sklenitev pogodbe ter njeno učinkovanje, pogodbeni stranki sami določita (Pogodba.net – spletni portal, Kaj je pogodba, b. l.).

5 PRENOS TERJATEV IN INSTRUMENTOV ZAVAROVANJA

Zadnje poglavje opisuje prenos prodanih terjatev na novega lastnika ter prenos instrumentov zavarovanj. Vsaka zavarovana terjatev ima pripadajoča zavarovanja. Ob podpisu pogodbe postaneta terjatev in zavarovanje last novega lastnika. Proces prenosa terjatev in zavarovanj glede na zakonske podlage, ki jih imamo v RS, poteka brez težav. Pozorni moramo biti samo pri prenosu maksimalne hipoteke, saj ima le ta določene specifične lastnosti.

Po podpisani pogodbi vse terjatve postanejo last kupca. Poleg terjatve se na kupca prenesejo tudi vsa zavarovanja, ki so vezana na terjatev. Terjatve na kupca prenese s cesijsko pogodbo. Cesija je pogodba, ki jo uporabi upnik, kadar želi svojo terjatev prenesti na tretjo osebo, ki postane novi upnik. S podpisom cesijske pogodbe, novi upnik prejme terjatev kakovostno in količinsko tako, kot je bila do odstopa. Zaradi odstopa se ne sme poslabšati pravni položaj upnika ali dolžnika. Dolžnikova privolitev za prenos terjatve ni potrebna. Dolžnika mora odstopnik samo obvestiti o novem upniku. Podpis pogodbe med novim upnikom in dolžnikom za prenos terjatve ni potreben (Zastavnikovič, 2003).

Cesijski pogodbeni predmet je upnikova terjatev. Upnik svoje terjatve lahko kadarkoli odstopi. Odstopiti ne sme samo tistih terjatev, katerih prenos je prepovedan z zakonom. Prav tako ne sme odstopiti terjatev, ki so povezane z osebnostjo upnika ali katerih narava nasprotuje prenosu na drugega. Kadar se upnik in dolžnik dogovorita, da terjatev ne bo prenesena na drugega, je upnik ne sme prenesti (Bratina et al. 2008, str. 129).

S sklenitvijo pogodbe o odstopu terjatve preide terjatev s starega upnika na novega upnika. Novi upnik s tem pridobi pooblastila, da ravna na določen način. Za potrditev obstoja terjatve novi upnik potrebuje dokazila, zato je vedno potrebno k pogodbi o odstopu terjatve priložiti verodostojno listino, ki predstavlja dokaz dolga. Verodostojna listina je največkrat kreditna pogodba, lahko pa je tudi zastavna pogodba ali kupoprodajna pogodba.

Nekaterih terjatev ni mogoče prenesti, in sicer:

- terjatev, katerih prenos je prepovedan z zakonom (pravice do odškodnine v obliki denarnega nadomestila, terjatev, ki izvirajo iz nedovoljenih pogodb, itd.),
- terjatev, ki so povezane z osebnostjo upnika (preživnine, terjatev za nepremoženjsko škodo),
- terjatev, ki po svoji naravi nasprotujejo prenosu na drugega.

Upnik ima možnost, da svojo terjatev odstopi več osebam. Terjatev potem pripada prevzemniku, o katerem je odstopnik najprej obvestil dolžnika ali prevzemniku, ki se je dolžniku prvi oglasil (Setnikar, 2015).

Stvarnopravni zakonik (Ur.l. RS, št. 87/2002, v nadaljevanju SPZ) v 128. členu ureja zastavno pravico. Zastavna pravica je pravica zastavnega upnika, da se zaradi neplačila zavarovane terjatve ob njeni zapadlosti poplača skupaj z obrestmi in stroški iz vrednosti zastavljenega predmeta pred vsemi drugimi upniki (SPZ, 128. člen).

Zastavne pravice so odvisne od zavarovane terjatve. Zastavna pravica je odvisna (akcesorna) pravica glede na pripadajočo terjatev. Zastavna pravica sama po sebi ne more obstajati in je ne moremo samostojno prenesti. Prenos zastavne pravice je možen samo, če se na novega upnika prenese tudi terjatev, ki je zavarovana z zastavno pravico (Vrenčur, 2013, str. 119–120).

Zavarovanja ustanovljena zaradi poplačila terjatev, močno vplivajo na višino vrednosti terjatev, ki so predmet prenosa. Nujno potrebno je, da se vsa ustanovljena zavarovanja, prenesejo na novega upnik skupaj s terjatvijo. Glede na določbo 418. člena OZ skupaj s prenosom terjatve na novega upnika prenesemo tudi vsa zavarovanja, ki so bila ustanovljena za poplačilo terjatve (Ilić, Bolčina Jamšek, 2016, str. 87).

5.1 Prenos klasične hipoteke

Hipoteka je zastavna pravica na nepremičnini in praviloma se uporablja v obliki pogodbene zastavne pravice. Hipoteko ustanovimo na podlagi zastavne pogodbe. Pogodba je lahko kot

pisna pogodba, lahko pa je tudi v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa (Juhart, 2002, str. 57).

Ob ustanovitvi hipoteke zastavni dolžnik obdrži zastavljeno nepremičnino v svoji lasti. Hipotekarni upnik z ustanovitvijo pridobi pravico, da se poplača iz vrednosti nepremičnine pred vsemi ostalimi upniki. Hipoteka nastane z vpisom zastavne pravice v zemljiško knjigo. Vpis lahko opravimo na podlagi pisne pogodbe, sklenjene med dolžnikom in hipotekarnim upnikom. Podpis hipotekarnega upnika v zastavni pogodbi mora biti notarsko overjen. Ob vpisu zastavne pravice v zemljiško knjigo, je potrebno vpisati tudi datum zapadlosti terjatve in znesek terjatve, za katero je bila ustanovljena zastavna pravica (Hipoteka, 2016).

V 150. členu SZP govori o nedeljivosti hipoteke. Hipoteka je namenjena zavarovanju terjatve vse do njenega dokončnega poplačila. Če se terjatev plača delno, se hipoteka ne zmanjša. V primeru, da se nepremičnina razdeli, sta oba njena dela obremenjena s hipoteko v celoti. Če je hipoteka ustanovljena na celotni nepremičnini v solastnini, lahko vsak solastnik plača celoten dolg (SZP, 150. člen).

V 148. členu SPZ določa, da se s prenosom zavarovane terjatve prenese tudi hipoteka, če ni dogovorjeno drugače. Da bi prenos hipoteke začel učinkovati v polnem obsegu, mora biti po drugem odstavku omenjenega člena izpolnjena še dodatna predpostavka, in sicer vpis prenosa v zemljiško knjigo (SPZ, 148. člen). Po podpisu cesijske pogodbe na novega upnika preide tudi hipoteka, da pa začne prenos učinkovati v polnem obsegu, je potrebno spremembo urediti tudi v zemljiški knjigi (Plavšak, 2016, str. 112).

5.2 Prenos maksimalne hipoteke

Maksimalna hipoteka je posebna oblika hipoteke. Za njeno ustanovitev se določi maksimalen znesek, do katerega za zavarovanje terjatev jamči nepremičnina. V trenutku ustanovitve maksimalne hipoteke, višina in število zavarovanih terjatev še ni znana. Terjatve, ki so zavarovane v okviru maksimalne hipoteke so lahko posamezne terjatve ali terjatve iz okvirnih kreditnih razmerij. V višino maksimalne hipoteke so zajete tudi vse obresti in nastali stroški (Juhart, 2002, str. 59).

Z maksimalno hipoteko zavarujemo terjatve, za katere ob njihovem nastanku še ne poznamo višine terjatve in zapadlosti terjatve. Maksimalno hipoteko vpišemo v zemljiško knjigo na podlagi podpisane zastavne pogodbe. Znesek, ki ga vpišemo v zemljiško knjigo je najvišji dovoljeni znesek, do katerega še jamči zastavljena nepremičnina. Pomembno je, da pri maksimalni hipoteki točno opredelimo razmerja, tako v zastavni pogodbi kot tudi v zemljiškoknjžnem dovolilu. Na podlagi določenih razmerij lahko ločimo, katere dolžnikove terjatve so zavarovane v okviru maksimalne hipoteke in katere ne. Najvišja vsota zavarovanih terjatev, skupaj z obrestmi in stroški, ne sme presegati zneska določenega z maksimalno hipoteko (Tratnik, 2008, str. 12).

Predmet cesije so lahko posamezne terjatve, zavarovane z maksimalno hipoteko. Maksimalna hipoteka ne varuje le posameznih terjatev, ki so del maksimalne hipoteke, temveč tudi celotno

pravno razmerje. Da hipotekarni upnik ne utrpi izgube zavarovanja, je potrebno prenesti vse terjatve, ki so zavarovane v okviru maksimalne hipoteke. V kolikor del terjatev, ki so zavarovane z maksimalno hipoteko, niso del prenosa na novega upnika, je tak prenos nemogoč. Maksimalno hipoteko tudi ni možno prenesti v sorazmernem deležu, saj bi kmalu zmanjkalo jamstva za morebitne nove terjatve iz osnovnega pogodbenega razmerja. Če je z maksimalno hipoteko zavarovana samo ena terjatev in je ta terjatev namenjena prenosu na novega upnika, se lahko prenese cela maksimalna hipoteka. Če je v okviru maksimalne hipoteke zavarovana samo ena terjatev, se maksimalna hipoteka obravnava kot navadna hipoteka (Tratnik, 2012, str. 161).

5.3 Prenos zastavnih pravic na premičninah

Premičnine so dane v zavarovanje v obliki zastavne pravice. Zastavna pravica je lahko posestna ali neposestna. Zastavni upnik v obeh primerih dobi omejeno stvarno pravico (Vrenčur, 2005, str. 28).

Zastavne pravice na premičninah delimo:

- Zastavna pravica na premičninah – ročna zastava

Zastavna pravica na premičninah nastane na podlagi veljavne zastavne pogodbe, ko zastavitelj zastavnemu upniku izroči zastavljeno premičnino, oziroma nastane tudi, če se zastavljena premičnina izroči v neposredno posest tretjemu tako, da njeno izročitev lahko zahteva samo zastavni upnik (SPZ, 155. člen). Zastavni upnik mora hraniti zastavljeno premičnino kot dober gospodarstvenik oziroma kot dober gospodar. Zavarovana terjatev se poveča za potrebne stroške, ki jih je imel zastavni upnik z zastavljeno premičnino (SPZ, 157. člen).

Kljub temu, da pri ročni zastavi, zastavni upnik dobi v hrambo zastavljeno premičnino, zastavljene premičnine ne sme uporabljati. Zastavljeno premičnino lahko uporablja samo z dovoljenjem zastavitelja. Zastavitelju pripadajo tudi vsi plodovi in druge korist, ki jih zastavljena premičnina nudi (Juhart, 2002, str. 61).

V skladu s 418. členom OZ s terjatvijo preidejo na prevzemnika tudi stranske pravice, med njimi tudi zastavna pravica, vendar sme odstopnik izročiti zastavljeno stvar prevzemniku le, če zastavitelj v to privoli. Če zastavitelj ne da privolitve, zastavljena stvar ostane pri odstopniku, da jo hrani za prevzemnika (OZ, 418. člen).

Zastavna pravica iz naslova ročne zastave na prevzemnika preide samodejno s trenutkom sklenitve cesijske pogodbe. Ko je cesijska pogodba sklenjena, ni treba več opraviti nobenega pravnega dejanja za prenos zastavne pravice (Ilič & Bolčina Jamšek, 2016, str. 91).

- Zastavna pravica na premičninah – neposestna zastavna pravica

V 170. členu SPZ je neposestna zastavna pravica opredeljena kot zastavna pravica na premičnini, pri kateri zastavljena premičnina ni izročena v neposredno posest zastavnemu upniku niti ni izročena v neposredno posest tretji osebi zastavnega upnika, ampak ostane v

neposredni posesti zastavitelja ali tretje osebe zanj (SPZ, 170. člen). Zastavitelj lahko uporablja zastavljeno premoženje v skladu z njenim ekonomskim namenom oziroma dogovorom z zastavnim upnikom in je nima pravice odtujiti ali obremeniti brez soglasja upnika (SZP, 172. člen).

Za ustanovitev neposredne zastavne pravice je potrebno skleniti zastavno pogodbo v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa. Zastavna pogodba mora vsebovati zastavnega upnika in dolžnika zavarovane terjatve. Natančno mora biti določen zastavitelj, še posebej če ni zastavitelj hkrati tudi dolžnik zavarovane terjatve. Del zastavne pogodbe mora biti tudi opis zastavljene premoženja ter soglasje za ustanovitev zastavne pravice na premoženju (Juhart, 2002, str. 63).

Agencija RS za javnopravne evidence in storitve (v nadaljevanju AJPES) vodi register neposrednih zastavnih pravic in zarubljenih premoženj. Register je javna knjiga v katero se vpisujejo podatki o zastavnih pravicah na premoženjih. Vse zastavljene premoženja morajo imeti določen enolični identifikacijski znak. Določitev enoličnega identifikacijskega znaka onemogoči zlorabe posameznikov glede odtujitve zastavljene premoženja. Vpis v register se izvede na podlagi zahteve notarja ali drugega določenega z zakonom. AJPES vodi tudi zbirko listin, na podlagi katerih je bil zahtevan vpis v register ter zagotavlja preglednost seznamov zastavljenih premoženj v Sloveniji (Vugrin, 2006, str. 181).

Po podpisu cesijske pogodbe notar uredi vpis v register na podlagi izjave zastavnega upnika, ki je vpisana v register, da dovoljuje:

- vpis izbrisa njegove zastavne pravice iz registra,
- vpis novega zastavnega upnika na njegovo mesto, ker je bila na novega upnika prenesena tudi njegova, v register vpisana, zavarovana terjatev.

Podpis upnika na izjavi mora biti notarsko overjen (Vugrin, 2006, str. 188).

5.4 Prenos terjatev, odstopljenih v zavarovanje

V prvem odstavku 179. člena SPZ je določeno, da nastane zastavna pravica na terjatvi v trenutku, ko prejme dolžnik zastavljene terjatve od zastavitelja obvestilo o zastavitvi terjatve. Zastavitelj mora izročiti zastavnemu upniku morebitno listino in druga dokazila o zastavljeni terjatvi (SPZ, 179. člen). Del zastavne pogodbe je natančen opis zastavljene terjatve ter tudi terjatve, ki je zavarovana z zastavljeno terjatvijo (Vrenčur, 2012, str. 129).

Odstop terjatve v zavarovanje (fiduciarna cesija) je oblika zavarovanja, pri kateri odstopnik (cedent) odstopi terjatev prevzemniku (cesionarju). Če ni drugače dogovorjeno, se šteje, da je pridobitelj pridobil terjatev pod razveznim pogojem plačila zavarovane terjatve. Če je ista terjatev večkrat odstopljena v zavarovanje, pridobi terjatev tisti, ki mu je bila terjatev prvemu odstopljena (SPZ, 207. člen).

Novi upnik pridobi polno lastništvo na terjatvi. S terjatvijo lahko prosto razpolaga, kar pomeni, da jo lahko odstopi tretji osebi ali jo proda (Ilič & Bolčina Jamšek, 2016, str. 93).

5.5 Prenos zastavnih pravic na nematerializiranih vrednostnih papirjih

Slovenske gospodarske družbe so v preteklosti izdajale papirnate vrednostne papirje. Tudi na tem področju je nastopila digitalna doba, in sedaj se delnice izdajajo v nematerializirani obliki. Lastniki nematerializiranih vrednostnih papirjev imajo v Centralno klirinško depotni družbi (v nadaljevanju KDD) odprt račun ter na njem knjižene vrednostne papirje. KDD je odgovoren za vodenje registra nematerializiranih vrednostnih papirjev in vsak vpis, sprememba ali prodaja vrednostnega papirja, se zabeleži v registru. KDD je tako vedno vključen tudi pri vpisu zastave vrednostnega papirja ali spremembi zastave vrednostnega papirja (Osvald, 1999).

Ustanovitev zastavne pravice ureja Zakon o nematerializiranih vrednostnih papirjih (Ur.l., RS, št. 75/15, v nadaljevanju ZNVP-1), ki določa, da zastavni upnik pridobi zastavno pravico na nematerializiranem vrednostnem papirju z vpisom zastavne pravice v centralni register nematerializiranih vrednostnih papirjev, ki ga vodi KDD. V register se vpišejo podatki o višini, dospelosti terjatve, ki je zavarovana z zastavno pravico, in zastavnem upniku (ZNVP-1, 30. člen).

Nematerializirani vrednostni papir nastane, ko se v centralnem registru prvič vpiše na račun imetnika ali imetnice, in obstaja, dokler se iz centralnega registra ne izbriše. Nematerializirani vrednostni papir je izjava izdajatelja, vpisana v centralni register nematerializiranih vrednostnih papirjev, s katero se izdajatelj zavezuje, da bo izpolnil obveznost iz nematerializiranega vrednostnega papirja (ZNVP-1, 4. člen).

Vpis spremembe zastavne pravice se uredi na podlagi naloga zastavnega upnika za prenos zastavne pravice na novega upnika. Poleg naloga moramo imeti še izjavo (starega) zastavnega upnika, s katero dovoljuje prenos zastavne pravice na novega zastavnega upnika. Vso dokumentacijo v centralni register posreduje registrski član, ki ima pooblastilo, dano s strani zastavnega upnika (Ilič, Bolčina Jamšek, 2016, str. 93).

Vsak nalog registrskega člana mora vsebovati:

- vrsto navodila,
- šifro pravice,
- oznako vrednostnega papirja,
- številko računa oziroma predračuna in
- količino vrednostnih papirjev.

Podatke o zastavi je vedno mogoče spremeniti. Tudi če so vpisane pravice tretjih oseba ali kakšna druga pravna dejstva (KDD, Navodila KDD, 2016, str. 17).

SKLEP

Globalna finančna kriza je prek finančnih trgov prizadela tudi realni sektor in s tem povzročila gospodarsko krizo, ki je posledično pripeljala do plačilne nediscipline. Plačilna nedisciplina

se je odražala v različnih sektorjih in tako prizadela tudi bančni sektor. V gospodarskem sektorju je bilo manj izvoza in manj naročil. Posledično se je to odrazilo v zmanjševanju zaposlenih. Ker kreditojemalci niso imeli več rednega finančnega toka, se je močno povečal število neplačanih obrokov posojil in kreditov. V bančnem sektorju se je zelo povečal obseg zapadlih neplačanih terjatev, s čimer je bila zmanjšana likvidnost bank.

Vsaka banka je reševala svoje slabe terjatve in se s komitenti poizkusila dogovoriti o možnih načinih njihovega poplačila. Pri reševanju in zmanjševanju slabih terjatev v bankah je na pomoč pristopila tudi država, ki je sprejela ZUKSB s ciljem okrepiti stabilnost bank z namenom ohranitve stabilnosti finančnega sistema v Sloveniji. Določeno je bilo, da se bodo banke sanirale prek DUTB. Slovenske banke so na DUTB prenesle več milijard evrov slabih terjatev in si s tem občutno popravile bilančne podatke. Sprejeta je bila tudi novela insolventne zakonodaje. Novela je še dodatno pomagala pri zmanjševanju slabih terjatev bank, preko prestrukturiranja dolžnikov. Oba ukrepa sta zmanjšala višino slabih terjatev bank.

Kljub vsem ukrepom je v bankah še vedno ostal velik delež slabih terjatev. Hitra in zanesljiva rešitev zmanjševanja slabih terjatev je paketna prodaja terjatev. Banke oblikujejo paket slabih terjatev in ga ponudijo na trgu. V paketu je določen del dobro zavarovanih terjatev. Terjatve so zavarovane z nepremičninami in prav te privlačijo potencialne investitorje. Del svežnja pa so vedno tudi slabo zavarovane terjatve oziroma nezavarovane terjatve.

S prodajo paketa banka hitro zmanjša obseg slabih terjatev. Slaba stran prodaje je, da s tem izgubi prvovrstna zavarovanja in možnost, da bi na dolgi rok izterjala več, kot je prejela z uspešno zaključeno transakcijo slabih terjatev. Na pozitivni strani paketne prodaje je hitro izboljšanje bilančnih podatkov banke, kar pa je v vsekakor velika konkurenčna prednost banke.

LITERATURA IN VIRI

1. Arhar, F., & Tomec, M., (2013). Prestrukturiranje sistemskih bank EMU v primerjavi s Slovenijo. Združenje bank Slovenije. *Bančni vestnik*. (11), str. 14.
2. Banka Slovenije. (2016). *Poročilo o finančni stabilnosti*, januar 2016, najdeno dne 15. aprila 2016 na spletnem naslovu <https://www.bsi.si/iskalniki/porocila.asp?MapaId=285>
3. Banka Slovenije. (2015). *Poročilo o finančni stabilnosti*, maj 2015, najdeno dne 15. aprila 2016 na spletnem naslovu <https://www.bsi.si/iskalniki/porocila.asp?MapaId=285>
4. Banka Slovenije. (2015). *Sporočila za javnost – Objava nedonosnih izpostavljenosti bank in hranilnic po novi, enotni definiciji Evropskega bančnega organa (EBA)*. Najdeno 18. avgusta 2016 na spletnem naslovu <https://www.bsi.si/iskalniki/sporocila-za-javnost.asp?VsebinaId=18469&MapaId=137#18469>
5. Bratanič, J. (2015). Vlagatelji na veliko kupujejo slabe terjatve, a ne slovenskih, najdeno 3. julija 2016 na spletnem naslovu http://vzpon.vzajemci.com/novice/investicije/13105/vlagatelji_na_veliko_kupujejo_slabe_terjatve_a_ne_slovenskih
6. Bratina, B., Jovanovič, D., Podgorelec, P., Primec, A. (2008) *Pravo družb z osnovami gospodarskega pogodbenega prava*. Dravska tiskarna, Maribor.
7. Bohinc, R., & Balde, A. (2008). *Gospodarsko pogodbeno pravo*. Univerza na Primorskem, Koper.
8. International finance corporation. (2012). *Distressed asset transfer handbook*. Najdeno 20. avgusta 2016 na spletnem naslovu http://www.ifc.org/wps/wcm/connect/9e40a3004dcf6f63a784a7ab7d7326c0/DA_Transfer_Handbook_2012.pdf?MOD=AJPERES
9. Družba za upravljanje terjatev bank d.d. (2015). *Politika upravljanja Družbe za upravljanje terjatev, d.d.*, najdeno 19. avgusta 2016 na spletnem naslovu <http://www.dutb.eu/Site%20Documents/Politika%20upravljanja%20DUTB.pdf>
10. Družba za upravljanje terjatev bank d.d. (2014). *Letno poročilo DUTB za leto 2014*. Najdeno 19. avgusta 2016 na spletnem naslovu <http://www.dutb.eu/Site%20Documents/DUTB%20Letno%20porocilo%202014.pdf>
11. Due diligence. (b.l.), Jayesh Sanghrajka & Co LLP, najdeno 20. avgusta 2016 na spletnem naslovu <http://jsandco.in/Uploaded%20Image/Due%20diligence.pdf>
12. Dykes, T. (2012, 4. April). M&A Due Diligence: Assembling your team and the due diligence request list (Part 3). Najdeno 20. avgusta 2016 na spletnem naslovu <https://www.theventurealley.com/2012/04/ma-due-diligence-assembling-your-team-and-the-due-diligence-request-list-part-3/>
13. Dykes, T. (2011, 14. November). M&A due diligence: overview and objectives (part 1). Najdeno 20. avgusta na spletnem naslovu <https://www.theventurealley.com/2011/11/ma-due-diligence-overview-and-objectives-part-1/>
14. Kreditni krč (b.l.). *Finančni slovar*. Najdeno 19. avgusta 2016 na spletnem naslovu <http://www.financnislovar.com/definicije/kreditni-krc.html>
15. Hafner, M., (2013). Vpliv finančne krize na kreditni trg v Sloveniji. *Ekonomski izzivi 2013*, UMAR.

16. Hipoteka. Najdeno 21. avgusta 2016 na spletnem naslovu <http://www.pogodba-pogodbe.info/hipoteka/#>
17. Ilič U., & Bolčina Jamšek S., (2016). Transakcije s slabimi terjatvami. *Dnevi insolvenčnega prava*. Planet GV.
18. Juhart, M., (2002). Stvarno pravni zakonik s uvodnimi pojasnili. GV Založba. Ljubljana.
19. *Kaj je pogodba?* (b.l.). Najdeno 22. Avgusta 2016 na spletnem naslovu <http://pogodba.net/pogodba/>
20. Kavčič, B. (1992). Kako se uspešno pogajati. *Gospodarski vestnik*. Ljubljana.
21. Kenda, A., Smrekar., T., & Tomažič., J. (2015, 4. oktober). Banke spet pometajo slabe terjatve. Tokrat prodajajo svežnje, *Finance*, št. 193.
22. Mayr, B., (2003). Skrbni pregled. Najdeno 5. avgusta 2016 na spletnem naslovu http://www.vsr.si/clanki/du_e_diligence.pdf
23. Ministrstvo za finance. (2016). *Polletno poročilo Ministrstva za finance Vladi Republike Slovenije o učinkih izvedenih ukrepov na podlagi Zakona o ukrepih Republike Slovenije za krepitev stabilnosti bank*, najdeno 18. avgusta 2016 na spletnem naslovu [http://vrs-3.vlada.si/MANDAT14/VLADNAGRADIVA.NSF/71d4985ffda5de89c12572c3003716c4/86083efc1d0a361ac1257fe60042e09a/\\$FILE/zuksbmf.doc](http://vrs-3.vlada.si/MANDAT14/VLADNAGRADIVA.NSF/71d4985ffda5de89c12572c3003716c4/86083efc1d0a361ac1257fe60042e09a/$FILE/zuksbmf.doc)
24. Navodila KDD. (2016). Centralni klirinško depotna družba d.d. najdeno 20. julija 2016 na spletnem naslovu https://www.kdd.si/_files/1238/Navodila%20KDD%2011042016.pdf
25. Obligacijski zakon, Uradni list RS, št 97/2007 z dne 24.10.2007.
26. Osvald, I. (1999). Kako zavarovati svojo terjatev z dolžnikovimi delnicami. Najdeno 20. avgusta 2016 na spletnem naslovu <http://www.podjetnik.si/clanek/kako-zavarovati-svojo-terjatev-z-dol%C5%BEnikovimi->
27. Peck Christen, R. & Flaming, M., (2009). Due diligence guidelines for the review of microcredit loan portfolios. Najdeno 20. avgusta 2016 na spletnem naslovu <https://www.cgap.org/sites/default/files/CGAP-Technical-Guide-Due-Diligence-Guidelines-for-the-Review-of-Microcredit-Loan-Portfolios-Dec-2009.pdf>
28. Plavšak N., Prenos hipoteka ali maksimalne hipoteke ob prenosu (cesiji) terjatev, *Dnevi insolvenčnega prava*, Planet GV, 2016.
29. Sendi, R., (2010). Mehurček ali kreditni krč: kaj se dogaja na slovenskem stanovanjskem trgu? *Urbani izziv*. Letnik 21. št. 2.
30. Setnikar, N. (2015). Odgovor strokovnjaka-. Kdaj in kako uporabiti cesijo? Najdeno 10. Avgusta 2016 na spletnem naslovu <http://mladipodjetnik.si/novice-in-dogodki/novice/odgovor-strokovnjaka-kdaj-in-kako-uporabljati-cesijo>
31. Sklep o ocenjevanju izgub iz kreditnega tveganja bank in hranilnic. *Uradni list RS* št. 50/2015.
32. Stvarnopravni zakonik. *Uradni list RS* št. 87/2002.
33. Svetličič, M. (2001). Pogajanja v neprofitnem sektorju. Jadranje po nemirnih vodah managementa nevladnih organizacij. Zavod Radio študent, Ljubljana.
34. Štiblar, F., (2008). *Svetovna kriza in Slovenci*. Kako jo preživeti? Ljubljana: Založba ZRC.
35. Tratnik, M., (2012) *Hipoteka*. Ljubljana. GV Založba.

36. Tratnik, M. (2008). Različne vrste hipotek v slovenskem pravu. *Pravni letopis 2008*. GV Založba. Ljubljana.
 37. Uredba o prodaji in drugih oblikah razpolaganja s finančnim premoženjem države in občin, Uradni list RS, št. 123/2003 z dne 11.12.2003.
 38. Vrenčur, R., (2013). Akcesornost zastavne pravice. *Pravni letopis 2013*. GV Založba. Ljubljana.
 39. Vrenčur, R., (2012). Odstop terjatev v zavarovanje in zastavna pravica na terjatvi. *Pravni letopis 2012*. GV Založba. Ljubljana.
 40. Vrenčur, R., (2005). Moderne oblike zavarovanja plačil. GV Založba. Ljubljana.
 41. Vugrin, B., (2006). Delovanje registra neposestnih zastavljenih pravic in zarubljenih premičnin. *Uprava*, letnik IV, št. 2-3.
 42. Zakon o nematerializiranih vrednostnih papirjih. *Uradni list RS* št. 75/15.
 43. Zakon o ukrepih za krepitev stabilnosti bank. *Uradni list RS* št. 105/12, 63/13 – ZS – K, 23/14 – ZDIJZ-C in 104/15: ZUKSB – NPB3.
 44. Zastavnikovič, Z., (2003). Cesija – odstop terjatev s pogodbo. Najdeno 20. avgusta 2016 na spletnem naslovu <http://www.podjetnik.si/clanek/cesija-odstop-terjatve-s-pogodbo-20031006>
-