

## VZOREC KREDITNE POGODBE

### JAVNI RAZPIS Krediti v breme rezervnega sklada in nepovratne finančne spodbude za pilotne projekte skupnih naložb celovite prenove starejših večstanovanjskih stavb

Vzorec kreditne pogodbe je del razpisne dokumentacije, ki je ni potrebno prilagati vlogi na javni razpis. Vzorec pogodbe je informativnega značaja. Eko sklad, j.s. si pridržuje pravico do sprememb pogodbe.

EKO SKLAD, j.s., Bleiweisova cesta 30, 1000 Ljubljana, davčna št.: 10677798, matična št.: 5854067000, ki ga zastopa direktorica mag. Mojca Vendramin (v nadaljnjem besedilu: Kreditodajalec),

in

etažni lastniki/solastniki stavbe **NASLOV, POŠTNA ŠTEVILKA, POŠTA**, ID znak stavbe: ..., poimensko navedeni na pogodbi priloženem seznamu (v nadaljnjem besedilu: Kreditojemalci), ki jih zastopa ter v njihovem imenu ter za njihov račun pogodbo sklepa pooblaščenec **IME POOBLAŠČENCA, NASLOV POOBLAŠČENCA, POŠTNA ŠTEVILKA, POŠTA**, davčna številka ..., z zakonitim zastopnikom **IME ZAKONITEGA ZASTOPNIKA** (v nadaljnjem besedilu: Pooblaščenec)

sklepajo

#### KREDITNO POGODBO

št.: ...

#### 1. člen

##### (uvodne ugotovitve)

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata, da:

- je bil dne 20. 8. 2021 v Uradnem listu RS, št. 131/21 objavljen **Javni razpis Krediti v breme rezervnega sklada in nepovratne finančne spodbude za pilotne projekte skupnih naložb celovite prenove starejših večstanovanjskih stavb** (v nadaljnjem besedilu: javni razpis);
- je Kreditodajalec na podlagi javnega razpisa prejel pravočasno in popolno vlogo Kreditojemalcev z dne ... (v nadaljnjem besedilu: vloga), ki je na podlagi vrednotenja strokovne komisije dosegla ... točk;
- je bila Kreditojemalcem na podlagi prejšnjih alinej tega člena izdana Odločba o izboru št. ... z dne ... (v nadaljnjem besedilu: odločba), s katero jim je bila na podlagi vloge dodeljena pravica do spodbude v obliki kredita v breme rezervnega sklada in nepovratnih sredstev (v nadaljevanju skupaj: spodbuda), za naložbo v celovito prenovo starejše večstanovanjske stavbe na naslovu ..., ID znak stavbe: ..., ki zajema ...;
- se ta pogodba sklepa na podlagi 28. člena in prvega odstavka 34. člena Splošnih pogojev poslovanja Eko sklada, Slovenskega okoljskega javnega sklada, št. 0141-7/2019-2 z dne 7. 5. 2019 (objavljeni na spletni strani: <https://www.ekosklad.si/informacije/predpisi/predpisi/splosni-pogoji-poslovanja>; v nadaljnjem besedilu: Splošni pogoji poslovanja Eko sklada) ter na podlagi odločbe.

#### 2. člen

##### (kredit)

Kreditodajalec da, Kreditojemalci pa sprejmejo kredit v breme rezervnega sklada v višini do ... % priznanih stroškov naložbe, kar znaša ... **EUR** (z besedo: ... evrov) »in predstavlja čisto vrednost kredita«, pod naslednjimi pogoji:

- a. Namen: naložba iz 3. alineje 1. člena te pogodbe.
- b. Zadnje nakazilo sredstev kredita se lahko izvede najkasneje (skrajni rok črpanja): ...
- c. Pogoj za prvo črpanje kredita je predložitev zavarovanj skladno z določili 4. člena te pogodbe.

- d. Način porabe kredita: dokumentarno ob sočasnem zagotavljanju lastne udeležbe Kreditorejmalcev (v primeru lastne udeležbe); ustrezní delež kreditnih sredstev bo nakazan izvajalcem po predložitvi ustreznih dokumentov in pisnega zahtevka za porabo kredita najmanj 8 dni pred predvidenim dnevom nakazila sredstev.

Kreditojemalci porabljajo kredit na podlagi investicijske in pogodbene dokumentacije, izplačilnih nalogov oziroma druge dokumentacije (pogodbe, predračuni, računi, situacije, ipd.). V primeru plačanih računov se sorazmerni znesek kredita nakaže na račun rezervnega sklada.

Pogoj za izplačilo po predloženi dokumentaciji iz prejšnjega odstavka je potrditev te dokumentacije s strani pooblaščenega nadzornega organa Kreditorejmalcev.

Pred vsakim nakazilom kreditnih sredstev morajo Kreditorejmalci poravnati vse zapadle obveznosti do Kreditodajalca.

- e. Prenos kredita v odplačilo je 1. v naslednjem mesecu po zadnjem nakazilu sredstev oziroma najkasneje ...
- f. Rok in način vračila: **rok vračila v ... mesečnih anuitetah**, pri čemer prvi obrok zapade v mesecu, ki sledi **prenosu kredita v odplačilo**, zadnji pa zapade v plačilo najkasneje ....

Anuiteta na dan sklenitve te kreditne pogodbe je informativna in znaša ... EUR. Mesečna anuiteta vključuje znesek za odplačilo dela glavnice kredita in znesek za plačilo obresti, obračunanih za tekoči mesec (mesec, v katerem je anuiteta zapadla v plačilo) na znesek neodplačane glavnice kredita. Višina mesečne anuitete ni fiksna.

Kreditojemalci vračajo kredit v mesečnih anuitetah, ki zapadejo v plačilo zadnji delovni dan v mesecu. Kreditodajalec določi mesečno anuiteto ob prenosu kredita v odplačilo na osnovi izkoriščenega zneska kredita, odplačilne dobe in obrestne mere. Med trajanjem te kreditne pogodbe Kreditodajalec večkrat usklajuje/spremeni višino anuitete z višino, ki omogoča, da Kreditorejmalci kredit odplačajo z dogovorjenim številom anuitet v pogodbeni odplačilni dobi. Kreditodajalec se zavezuje Pooblaščenca v primernem roku takoj obvestiti o uskladitvi višine anuitete.

Ob prenosu kredita v odplačilo Kreditodajalec izračuna dano višino kredita glede na namensko porabo sredstev in o tem obvesti Pooblaščenca hkrati z dejansko višino mesečne anuitete. Kreditodajalec na predčasno plačano anuiteto ali delna izredna vračila kredita ne priznava nikakršnih obresti.

- g. Obrestna mera: **EURIBOR za EUR (trimesečni) + 1,3 % letno**.

Pogodbene stranke se dogovorijo, da je letna obrestna mera po tej kreditni pogodbi (v nadaljnjem besedilu: kreditna obrestna mera) trimesečni EURIBOR (v nadaljnjem besedilu: referenčna obrestna mera), ki je veljavna v mesecu sklenitve te kreditne pogodbe, in povečana za obrestni pribitek 1,3 % letno, kar skupaj na dan sklenitve kreditne pogodbe znaša ....

Kreditna obrestna mera je spremenljiva glede na spremembo referenčne obrestne mere. Obrestni pribitek je fiksni za celotno obdobje od sklenitve te pogodbe do dokončnega odplačila kredita.

EURIBOR je letna referenčna obrestna mera, ki jo določi European Money Markets Institute (EMMI; v nadaljevanju Evropski monetarni inštitut) oziroma njegov naslednik in je objavljena na –REFINITIV EURIBOR= strani ob 11.00 uri (CET-Bruselj) dva delovna dneva pred začetkom njegove veljavnosti v obrestnem obdobju. Opis EURIBOR-ja ali druge informacije o taki referenčni vrednosti so dostopne na spletni strani administratorja le-te, tj. Evropski monetarni inštitut (ali drugi subjekt, ki bo bil določen za potrebe beleženja EURIBOR vrednosti). Pri izračunu vrednosti EURIBOR-ja po tej pogodbi bo Kreditodajalec uporabila objavljeno vrednost EURIBOR-ja za 360 dni (act/360) na REFINITIV EURIBOR= strani oziroma v primeru, da tam ne bi bila objavljena, ustrezno objavo na drugem mestu. O spremembi višine Referenčne obrestne mere Kreditodajalec obvesti Kreditorejmalca pisno. V primeru spremembe formule in/ali (matematične ali druge) metodologije, ki se uporablja za določanje vrednosti EURIBOR-ja v skladu s postopki, ki so veljali na dan sklenitve pogodbe, se EURIBOR določi na podlagi formule in/ali metodologije, kakor je opredeljeno v Uredbi (EU) 2016/1011 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 8. junija 2016. V primeru začasnega prenehanja beleženja vrednosti EURIBOR, se uporabi zadnja zabeležena vrednost EURIBOR-ja. V primeru dokončnega prenehanja beleženja EURIBOR-ja, če se stranki ne dogovorita drugače, bo nadomestna obrestna mera za EURIBOR stopnja (vključno z morebitnimi pribitki ali prilagoditvami), ki jo uradno priporoča (i) delovna skupina Working group on euro risk-free rates, ustanovljena s strani Evropske centralne banke (ECB), Organ za finančne storitve in trge (FSMA - Financial Services and Markets Authority), Evropski organ za vrednostne papirje in trge (ESMA - European Securities and Markets Authority) in Evropska komisija ali (ii) Evropski monetarni inštitut kot administrator EURIBOR-ja, ali (iii)

pristojni organ, odgovoren v skladu z Uredbo (EU) št. 2016/1011 za nadzor Evropskega monetarnega inštituta, kot administratorja EURIBOR-ja, ali (iv) pristojni nacionalni organi, pristojni v skladu z Uredbo (EU) št. 2016/1011, ali (v) Evropska Centralna Banka. O tem Kreditodajalec pravočasno obvesti Kreditojemalca.

Če je EURIBOR določen kot negativno število (manj kot nič, negativna obrestna mera), se takšen negativni EURIBOR ne upošteva pri določitvi višine obrestne mere za ta kredit in se šteje, da je EURIBOR enak nič (0) vse dokler EURIBOR ni določen kot pozitivno število (več kot nič, pozitivna obrestna mera). Predhodni stavek se smiselno uporablja v primeru, če bi bila nadomestna osnova ali nadomestna referenčna obrestna mera negativno število. Kreditna obrestna mera je v primeru negativnega EURIBOR-ja (ali nadomestne osnove oziroma nadomestne referenčne obrestne mere) enaka 1,3 %.

Obresti se obračunavajo v pogodbeni valuti z upoštevanjem dejanskega števila dni v obračunskem obdobju in 360 dni v letu, na linearen način. Pri obračunu obresti po tej kreditni pogodbi se referenčna obrestna mera spreminja vsakega 01.01., 01.04., 01.07. in 01.10. v koledarskem letu in se uporablja pri izračunu obresti za naslednje trimesečno obrestno obdobje. O novi anuiteti Kreditodajalec obvesti Kreditojemalca.

Efektivna obrestna mera (v nadaljnjem besedilu: EOM) je izračunana v skladu s 24. in 25. členom veljavnega Zakona o potrošniških kreditih in na njem temelječih podzakonskih aktih in znaša na dan ... (sklenitve te kreditne pogodbe ali pa se vpiše datum, ko je bila EOM izračunan) ... % letno. Pri izračunu EOM se upoštevajo pogodbeni obrestna mera, stroški sklenitve pogodbe, stroški vodenja kredita in stroški zavarovanja kredita. EOM se spremeni, če se spremenijo posamezne postavke v skladu s to kreditno pogodbo.

Izračun EOM ne vključuje stroškov, navedenih v veljavnem Zakonu o potrošniških kreditih (stroški, ki nastanejo v zvezi z zamudo oziroma opominjanjem Kreditojemalca zaradi nerednega odplačevanja kredita, morebitni stroški nakazovanja mesečnih obveznosti in podobno).

- h. Stroški kredita: stroški za sklenitev kreditne pogodbe, vodenje kredita oziroma morebitni drugi stroški vezani na izvajanje kreditne pogodbe se Kreditojemalcem ne zaračunavajo.

Metoda in način obračuna obresti sta določena z vsakokrat veljavnim navodilom kreditodajalca o načinu in rokih za obračun in plačilo obresti za dane kredite. Ob sklenitvi te kreditne pogodbe velja Navodilo kreditodajalca o načinu in rokih za obračun in plačilo obresti za dane kredite z dne 18. 11. 2010.

Za Kreditodajalca lahko izvaja storitve vodenja kredita in sprejemanje vseh plačil po tej kreditni pogodbi Kreditodajalec ali s strani Kreditojemalca pooblaščen bank.

### **3. člen (ostali pogoji kreditiranja)**

Pred sklenitvijo te kreditne pogodbe morajo Kreditojemalci s podpisom potrditi prejem ključnih informacij o dajalcu kredita, glavnih značilnostih kredita ter o tveganjih in stroških kredita, ki jih bo od Kreditodajalca prejel pisno na papirju, skladno z Zakonom o potrošniških kreditih (Uradni list RS, št. 77/16 in nasl.).

Pred sklenitvijo kreditne pogodbe morajo Kreditojemalci predložiti Kreditodajalcu dokumentacijo potrebno za pregled stranke v skladu z veljavno zakonodajo s področja pranja denarja in financiranja terorizma.

### **4. člen (zavarovanje kredita)**

V zavarovanje svojih obveznosti po tej pogodbi se Kreditojemalci zavezujejo:

- zastaviti depozit pri banki v višini treh mesečnih obveznosti po kreditu;
- podpisati trajnik za bremenitev računa rezervnega sklada za poravnavanje kreditnih obveznosti;
- zastaviti obstoječe in bodoče prilive na račun rezervnega sklada in s tem vsakokratnega stanja denarnih sredstev na računu rezervnega sklada v višini vseh obveznosti iz naslova kredita;
- pooblastiti Pooblaščenca, da s Kreditodajalcem sklene pogodbo o odstopu terjatev v zavarovanje do Kreditojemalcev iz naslova vseh sedanjih in bodočih vplačil v rezervni sklad;

- predložiti zavarovalno polico stavbe **NASLOV, POŠTNA ŠTEVILKA, POŠTA, ID znak stavbe: ...**, zavarovane proti vsem nevarnostim oziroma najmanj požar in izliv vode za ves čas trajanja razmerja po tej pogodbi in zavarovalno polico vinkulirati v korist Kreditodajalca, zavarovanje in vinkulacijo obnavljati do plačila terjatev iz te pogodbe, kopije obnovljenih zavarovalnih polic in originale vinkulacijskih potrdil pa za ves čas trajanja pogodbe predložiti Kreditodajalcu v roku 15 dni od zapadlosti premije.

Vsa zgoraj navedena zavarovanja morajo biti veljavna za celotno odplačilno dobo kredita, podaljšano za 30 dni.

## 5. člen

### (plačilo obveznosti ter sredstva na računu rezervnega sklada)

Kreditojemalci s sklenitvijo te pogodbe dovoljujejo Kreditodajalcu, da za vse zapadle neporavnane obveznosti iz naslova te pogodbe bremeni račun rezervnega sklada št.: SI56 ..... in se zavezujejo za čas odplačevanja kredita na tem računu zagotavljati denarna sredstva v takšni višini, da bo po plačilu obveznosti, ki izhajajo iz kredita po tej kreditni pogodbi, na računu rezervnega sklada ostalo dovolj sredstev za plačilo ostalih obveznosti, ki se plačujejo iz rezervnega sklada. Če na računu ni denarnih sredstev v višini, ki bi zadoščala za poplačilo zapadlih neporavnanih obveznosti iz te pogodbe, Kreditojemalci naročajo in dovoljujejo Kreditodajalcu, da v celoti bremeni račun rezervnega sklada na kateri koli dan v mesecu, ko bodo na njem denarna sredstva. Nalog iz tega odstavka je nepreklicen in ima naravo avtomatskega trajnega naloga ter velja do dokončnega poplačila vseh obveznosti iz te pogodbe.

Skladno s sklepom Kreditojemalcev se Kreditojemalci zavezujejo za čas odplačevanja kredita po tej pogodbi, vplačevati v rezervni sklad mesečno znesek ... EUR/m<sup>2</sup> (ali druga formula izračuna mesečnih vplačil skladno s sklepom Kreditojemalcev). Kreditojemalci ne smejo sprejeti sklepa o zmanjšanju prispevkov v rezervni sklad za čas odplačevanja kredita.

## 6. člen

### (zamudne obresti)

Kreditodajalec bo Kreditojemalcem v breme rezervnega sklada od vsake zapadle in neporavnane obveznosti po tej pogodbi mesečno za nazaj obračunal zakonske zamudne obresti, in sicer za čas od dneva zamude do dneva plačila.

## 7. člen

### (jamstva in obveznosti Kreditojemalcev)

Kreditojemalci jamčijo oziroma se zavezujejo:

- izpolnjevati vse zaveze skladno s to pogodbo in določili javnega razpisa;
- zagotoviti vsa soglasja, pooblastila in dovoljenja, ki so potrebna za sklenitev in izvajanje te pogodbe in izvedbe kreditirane naložbe skladno z veljavnimi akti, predpisi, določili javnega razpisa in te pogodbe;
- zagotoviti sredstva za financiranje celotne vrednosti naložbe;
- uporabiti spodbudo izključno za namen, določen s to pogodbo in določili javnega razpisa, in omogočiti Kreditodajalcu pregled vseh poslovnih knjig in listin, ki se nanašajo na porabo spodbude po tej pogodbi in na predmetno naložbo;
- pred vsakim črpanjem kredita Kreditodajalcu predložiti ustrezen zahtevek – poraba kredita je dokumentarna ob sočasnem zagotavljanju lastne udeležbe Kreditojemalcev (v primeru lastne udeležbe), ustrezni deleži sredstev bodo izvajalcu nakazani po predložitvi zahtevanih dokumentov (pogodbe, računi, predračuni, začasne situacije dotlej opravljenih del idr.);
- **zaključiti naložbo najkasneje do ...**, pri čemer je podaljšanje tega roka možno le skladno z določili javnega razpisa. Kot datum zaključka naložbe se šteje datum opravljene storitve, ki je naveden na računu, iz katerega nedvoumno izhaja, da je naložba v celoti izvedena. Če datum opravljene storitve na računu ni naveden, se kot datum zaključka naložbe šteje datum izdaje računa;
- **najkasneje do ... predložiti popolno dokumentacijo o zaključku celotne naložbe**, skladno z določili javnega razpisa. Vsebina dokumentacije o zaključku naložbe je določena v prilogi Tehnični pogoji, ki je sestavni del javnega razpisa;
- vsake 3 (tri) mesece sporočiti podatke o mesečni rabi energije in predložiti kopije računov za rabo energije v stavbi, in sicer 3 (tri) leta po končani prenovi, prav tako pa Kreditodajalcu najkasneje ob predložitvi zaključne dokumentacije

oziroma pred izplačilom nepovratne finančne spodbude sporočiti te podatke in predložiti kopije računov za 3 (tri) leta pred prenovo;

- zagotoviti, da bo izvedba in obratovanje naložbe potekalo v skladu z vsemi predpisi, vzdrževati in po načelu dobrega gospodarja skrbeti za opremo in naprave, ki so predmet spodbude po tej pogodbi;
- za izvedbo naložbenih del oziroma storitev in nakup kreditirane opreme na predpisan način oziroma ob upoštevanju načela ekonomičnosti in učinkovitosti izbrati najugodnejšega ponudnika;
- preko Pooblaščenca najkasneje v roku 8 dni obvestiti Kreditodajalca o morebitnih dodatnih zadolžitvah rezervnega sklada ter o spremembah določene višine mesečne obveznosti vplačil v rezervni sklad;
- preko Pooblaščenca mesečno, najkasneje do 15. v mesecu za pretekli mesec predložiti Kreditodajalcu izpis stanja vplačil v rezervni sklad ter izpis stanja neplačanih obveznosti;
- obveščati Kreditodajalca o vsaki okoliščini, ki preprečuje ali zavlačuje potek del, ter o ukrepih za odpravo vzrokov;
- obveščati Kreditodajalca o vseh dogodkih in okoliščinah, ki lahko vplivajo na izpolnjevanje obveznosti oziroma izvrševanje pravic po tej pogodbi;
- na zahtevo Kreditodajalca dostaviti dokumentacijo, potrebno za pregled stranke v skladu z veljavno zakonodajo s področja pranja denarja in financiranja terorizma;
- v primeru zamenjave Pooblaščenca pred dokončnim poplačilom kredita o tem obvestiti Kreditodajalca in bodisi zagotoviti poravnavo kreditnih obveznosti v enkratnem znesku bodisi zagotoviti, da novi Pooblaščenec prevzame izvajanje obveznosti po tej pogodbi (v ta namen se sklene aneks k tej kreditni pogodbi);
- nadzirati Pooblaščenca, da ta skladno z veljavno zakonodajo v primeru, če posamezni etažni lastnik oz. kreditojemalec ne vplača svojega dogovorjenega prispevka v rezervni sklad, le-tega pisno pozove k plačilu (poziv upravnika se šteje za verodostojno listino v smislu zakona, ki ureja izvršbo in zavarovanje), ter nato v imenu in za račun etažnih lastnikov in v korist rezervnega sklada začne z izvršbo, Kreditodajalca pa o tem pisno obvesti;
- preko Pooblaščenca najkasneje v roku 8 dni obvestiti Kreditodajalca o spremembah lastništva etažnih delov stavbe in zagotoviti, da novi etažni lastnik z dnem obveznosti vplačevanja v rezervni sklad z aneksom k tej kreditni pogodbi vstopi v vse pogodbene obveznosti svojega pravnega predhodnika. V kolikor nov etažni lastnik ne sklene aneksa k tej kreditni pogodbi, velja, da posamezni Kreditojemalec (pravni predhodnik novega etažnega lastnika), ki je sklenil to pogodbo, ostane dolžnik do dokončnega vračila kredita in na podlagi izstavljenega računa upravnika še naprej vplačuje sredstva v rezervni sklad v dogovorjeni višini;
- Kreditodajalca seznaniti z vsemi dejstvi in podatki, ki so bili Kreditojemalcem ali Pooblaščencu znani ali bi jim morali biti znani in ki bi lahko vplivali na odločitev Kreditodajalca o sklenitvi te pogodbe, ter zagotoviti, da so vsi podatki, ki so jih posredovali Kreditodajalcu v zvezi s to pogodbo, resnični, popolni in nespremenjeni tudi v času njene sklenitve.

#### **8. člen**

##### **(odstop Kreditojemalcev od pogodbe pred pričetkom porabe kredita)**

Kreditojemalci lahko vsi skupaj odstopijo od te pogodbe pred pričetkom porabe kredita. Šteje se, da so Kreditojemalci odstopili od celotne pogodbe, če niso izpolnjeni pogoji za prvo nakazilo kreditnih sredstev v roku, določenem za porabo kredita.

#### **9. člen**

##### **(predčasno vračilo kredita)**

Kreditojemalci lahko vsi skupaj predčasno, vendar ne prej kot v 2 (dveh) letih, odplačajo kredit delno ali v celoti, pod pogojem, da o tem pisno obvestijo Kreditodajalca vsaj 15 delovnih dni pred datumom nameravanega predčasnega odplačila, o čemer jim Kreditodajalec izda pisno soglasje. Kreditojemalci v vlogi za predčasno vračilo kredita kreditojemalca obvestijo o znesku in želenem datumu predčasnega vračila kredita.

#### **10. člen**

##### **(pravice Kreditodajalca)**

Kreditodajalec sme:

- pregledovati poslovne knjige in druge listine, ki se nanašajo na promet in stanje sredstev v rezervnem skladu,
- kontrolirati postopek oddaje del oziroma izvajanje del,
- kontrolirati izvajanje del po sklenjenih pogodbah,

- v primerih, ko ne bi mogel v predvidenem roku za porabo kredita iz 2. člena te pogodbe zagotoviti ustreznih sredstev zaradi nepredvidenih dogodkov ali zaradi pomanjkanja likvidnih sredstev, podaljšati rok za porabo kredita.

Kreditodajalec lahko enostransko odstopi od sklenjene kreditne pogodbe in odpove ali odloži izplačilo sredstev, če:

- Kreditojemalci ne upoštevajo določil javnega razpisa,
- so ugotovljene druge nepravilnosti pri porabi sredstev,
- ga Kreditojemalci redno in pravočasno (to je najkasneje v 8 dneh od nastanka spremembe) ne obveščajo o vseh morebitnih odstopanjih od kreditne pogodbe, o vsaki okoliščini, ki preprečuje ali zavlačuje izvajanje kreditne pogodbe, o spremembah Pooblaščenca ali spremembah Kreditojemalcev, npr. o prodaji delov stavbe ali nastanku insolventnosti ali pričetku postopka stečaja, prisilne poravnave ali likvidacije,
- Kreditojemalci ne izpolnjujejo pogodbenih obveznosti,
- Kreditojemalci prenehajo z vplačili v rezervni sklad, kot so dogovorjena po tej kreditni pogodbi.

V primeru predčasne odpovedi kredita iz katerega od zgoraj navedenih razlogov so Kreditojemalci dolžni plačati Kreditodajalcu celoten preostali dolg kredita v roku 8 dni od prejema njegove zahteve, in sicer se preostali dolg kredita izračuna glede na lastniške deleže posameznega Kreditojemalca. Za datum prejema zahteve se šteje dan oddaje priporočene pošiljke Kreditodajalca z obrazloženo izjavo o predčasni odpovedi kredita.

Kreditodajalec takoj enostransko odpove kreditno pogodbo, Kreditojemalci pa so dolžni plačati Kreditodajalcu v roku 15 dni od prejema njegove zahteve znesek celotnih izplačanih sredstev po sklenjeni pogodbi v enkratnem znesku, skupaj z obrestmi, ki veljajo za zamudne obresti, in sicer od dneva nakazila do dneva vračila sredstev, če so:

- Kreditojemalci dodeljena sredstva delno ali v celoti porabili nenamensko,
- podatki, ki so jih dali Kreditojemalci v vlogi za pridobitev sredstev oziroma ob sklenitvi kreditne pogodbe, neresnični ali nepravilni.

Kreditodajalec bo v skladu z vsakokratnim zakonom, ki določa preprečevanje pranja denarja in financiranja terorizma, prekinil poslovno razmerje s Kreditojemalci, če Kreditodajalec ne bo mogel izvesti ukrepov, ki jih določa zakon kot razlog prekinitve poslovnega razmerja.

V primeru nenamenske porabe sredstev, kršitve predpisov ali določil kreditne pogodbe ter v primeru, da so bile s strani Kreditojemalcev dane neresnične oziroma zavajajoče izjave ali so bili dostavljeni neresnični ali zavajajoči dokumenti ali ugotovljene druge kršitve določil javnega razpisa, so Kreditojemalci dolžni Kreditodajalcu vrniti prejeta sredstva skupaj z zakonskimi zamudnimi obrestmi za obdobje od prejema do vračila neupravičeno pridobljenih sredstev.

## **11. člen** **(nepovratna finančna spodbuda)**

Kreditojemalcem se ob upoštevanju javnega razpisa izplačila nepovratna finančna spodbuda v višini do ... EUR oziroma ne več kot v višini ... % dejanskih (obračunanih) priznanih stroškov naložbe, razvidnih iz predloženega/ih računa/ov.

Pogoji za izplačilo nepovratne finančne spodbude so:

- izvedba naložbe skladno z veljavnimi predpisi, določili javnega razpisa in to pogodbo,
- izpolnitev roka za zaključek naložbe in
- predložitev ustrezne in pravočasne zaključne dokumentacije.

Znesek izplačila se uskladi s predloženimi računi ob upoštevanju pogojev javnega razpisa.

Izplačilo nepovratne finančne spodbude se izvede predvidoma v 2 (dveh) mesecih po predložitvi popolne dokumentacije o zaključku naložbe, ob izpolnjevanju pogojev iz prejšnjih odstavkov tega člena.

Nepovratna finančna spodbuda bo nakazana izvajalcem oziroma za delno poplačilo kredita po predložitvi ustreznih dokumentov in pisnega zahtevka za nakazilo sredstev.

V primeru, da pravico do nepovratne finančne spodbude pridobi socialno šibek občan, se nepovratna finančna spodbuda v deležu, ki je enak njegovemu deležu etažne lastnine, izplača na način, kot določa prejšnji odstavek tega člena, razlika do celotne višine nepovratne finančne spodbude, ki velja zanj kot socialno šibkega občana, pa se izplača na njegov bančni račun.

Kreditodajalec ne odgovarja za posledice nepravilnega izplačila nepovratne finančne spodbude, nastale zaradi napačnih podatkov o številki bančnega računa.

## **12. člen (spremljanje naložb)**

Za potrebe analize implementacije finančnega instrumenta bo Kreditodajalec spremljal izvedbo izbranih projektov celovite prenove starejših večstanovanjskih stavb. V ta namen morajo Kreditorejmalci zagotoviti:

- spremljanje rabe energije (energije goriv, toplote iz omrežja, električne energije) po prenovi in prihrankov, doseženih s prenovo: Kreditorejmalci morajo za namen spremljanja dejanskih prihrankov Kreditodajalcu vsake 3 (tri) mesece sporočiti podatke o mesečni rabi energije in predložiti kopije računov za rabo energije v stavbi, in sicer 3 (tri) leta po končani prenovi, prav tako pa morajo Kreditodajalcu najkasneje ob predložitvi zaključne dokumentacije oziroma pred izplačilom nepovratne finančne spodbude sporočiti te podatke in predložiti kopije računov za 3 (tri) leta pred prenovo;
- sodelovanje Pooblaščenca in izvajalca oziroma izvajalcev na občasnih intervjujih s Kreditodajalcem o poteku naložbe ter izzivih, ki se pojavljajo;
- sodelovanje pri občasnih spletnih anketah o poteku naložbe in izzivih, ki se pojavljajo;
- fotografije celovite prenove projekta (pred, med in po izvedbi naložbe) v elektronski obliki in visoki ločljivosti ter kratek video posnetek prenove s časovnim zamikom (timelapse);
- da še pred začetkom Kreditodajalca obvestijo o začetku izvajanja del posameznega ukrepa oziroma faze naložbe in Kreditodajalcu omogoči njihov ogled.

## **13. člen (prepoved odstranitve naložbe)**

Vgrajenih gradbenih proizvodov, strojnih naprav in opreme, za katere je bila dodeljena spodbuda, ni dovoljeno odstraniti najmanj 3 (tri) leta po izplačilu spodbude.

## **14. člen (nadzor)**

Kreditodajalec ima pravico kadarkoli v obdobju od izdaje odločbe o izboru vloge za dodelitev spodbude do 3 (treh) let po izplačilu spodbude z ogledi, preverjanjem dokumentacije ali na drug način preveriti namensko porabo sredstev, skladnost dokumentacije in izvedbe naložbe z določili te pogodbe, javnega razpisa in veljavnimi predpisi ter spoštovanje prepovedi odstranitve ali odtujitve predmeta spodbude.

V primeru ugotovljene nenamenske porabe sredstev, kršitev predpisov ali določil te pogodbe je prejemnik spodbude dolžan Kreditodajalcu vrniti prejeta sredstva skupaj z zakonskimi zamudnimi obrestmi za obdobje od prejema do vračila neupravičeno prejete spodbude.

## **15. člen (informacije o obdelavi osebnih podatkov)**

Za namene tega člena pojem »stranka« pomeni fizično osebo, ki je v tej pogodbi opredeljena kot Kreditorejmalec, solidarni porok, zastavitelj, solidarni dolžnik ali druga fizična oseba oziroma poslovni subjekt, ki je stranka te pogodbe oz. se je Kreditodajalcu zavezala opraviti določeno plačilo/dejanje ali opustiti določeno dejanje.

Stranka izrecno in nepreklicno dovoljuje kreditodajalcu in ga nepreklicno pooblašča, da lahko njegove osebne podatke, podatke o tej pogodbi in v zvezi s to pogodbo, pridobljenimi v zvezi z izvrševanjem te pogodbe ali v okviru kakršnegakoli drugega poslovnega razmerja, zbira, obdeluje in hrani v svojih evidencah za potrebe izvajanja te pogodbe in sicer najdlje toliko časa, kot je po zakonu predpisano, da se morajo hraniti dokumenti – pogodbe.

Kreditodajalec se zavezuje vse osebne podatke, ki jih bo pridobil v zvezi s to pogodbo, obdelovati in hraniti za namen izvajanja te pogodbe. Kreditorejmalec bo z osebnimi podatki ravnal v skladu z veljavno zakonodajo.

Stranka izrecno dovoljuje, soglašča ter pooblašča Kreditodajalca, pooblaščeno banko, s katero ima Kreditodajalec sklenjeno pogodbo o opravljanju storitev vodenja kreditov in sprejemanja vseh plačil po kreditnih pogodbah, oziroma katerokoli drugo osebo, ki s cesijo pridobi terjatev oziroma pravice iz te kreditne pogodbe, da:

- pri pristojnih organih opravi poizvedbe o naslovu bivališča in zaposlitvi, njegovem premoženjskem stanju ter pri bankah o obstoju in statusu njegovih transakcijskih računov ter pridobi druge podatke, če je za izvajanje te kreditne pogodbe to potrebno;
- s sredstvi za avtomatsko obdelavo ali s klasičnimi sredstvi vzpostavi in obdeluje, zlasti hrani, njene osebne podatke, ki so povezani s sklenitvijo in izvajanjem te kreditne pogodbe, za potrebe sklepanja zavarovanj, likvidacije škode in izterjave terjatve po tem kreditu;
- na podlagi te kreditne pogodbe, brez posebnega obvestila ali dodatnega soglasja, opravi poizvedbo in pridobi njene osebne podatke ter podatke o njenem lastništvu ter drugih pravicah na premoženju in nepremičnem ter drugem premoženju, njeni zaposlitvi pri drugih upravljavcih zbirk podatkov (GURS, zemljiška knjiga, KDD, državni organi RS (ministrstva in upravne enote), sodišča, AJPES, organizacije za plačilni promet, organi lokalne samouprave, FURS, vse druge fizične in pravne osebe itd.), če jih pooblaščenec ne bi imel oziroma mu niso bili osebno posredovani, pa so ti podatki potrebni za doseg namena iz te kreditne pogodbe oziroma za izvrševanje/uveljavitve pravic pogodbenih strank iz te kreditne pogodbe, še zlasti zaradi izterjave terjatev po tej kreditni pogodbi. Pri opravi navedenih poizvedb lahko pooblaščenec posreduje to kreditno pogodbo in podatke glede te kreditne pogodbe tistim pristojnim organom, pri katerih opravlja poizvedbe. Če npr. Kreditodajalec odstopi terjatev iz te kreditne pogodbe, se to upravičenje in pooblastilo prenese na pridobitelja terjatve. Kreditodajalec v tem primeru osebne podatke zbrše iz svojih zbirk podatkov, skladno z zakonom, ki ureja izbris osebnih podatkov;
- lahko vse podatke, s katerimi razpolaga Kreditodajalec, posreduje in razkrije tudi vsem svojim pogodbenim obdelovalcem osebnih podatkov, ne glede na njihov sedež (tudi izven EU), ki imajo najmanj enak standard varovanja osebnih podatkov kot Kreditodajalec, in sicer za izvrševanja medsebojnih pogodbenih odnosov v povezavi s to kreditno pogodbo;
- zbira in posreduje podatke o morebitnem neizpolnjevanju obveznosti iz te kreditne pogodbe pristojnim organom in pooblaščenim družbam za namene izvršitve te kreditne pogodbe.

Kreditodajalec osebne podatke pridobiva zaradi izvajanja ukrepov pred sklenitvijo pogodbe (zlasti z namenom ocene kreditne sposobnosti), izvajanja določil te kreditne pogodbe ter pravic in obveznosti, ki so dogovorjeni z drugimi dogovori med stranko in Kreditodajalcem, ter zaradi izvajanja zahtev veljavnih predpisov, ki urejajo potrošniško kreditiranje.

Na temelju zakona Kreditodajalec za namen izvajanja te kreditne pogodbe, pripravi pridobljene osebne podatke stranke ter jih posreduje v SISBON. Na temelju zakona (zahteva po konsolidaciji finančnega položaja znotraj bančne skupine) in zakonitega interesa (učinkovito upravljanje tveganj znotraj bančne skupine) pooblaščena banka pridobljene osebne podatke tudi posreduje matičnim bankam (nadrejeni/m družbi/am v smislu vsakokrat veljavnega zakona, ki ureja gospodarske družbe in bančništvo). Upravljevec pridobljenih osebnih podatkov je Kreditodajalec. Pogodbeni obdelovalec osebnih podatkov je lahko pooblaščena banka ali druga oseba, s katero bi Kreditodajalec sklenil pogodbo o opravljanju storitev vodenja kreditov in sprejemanja vseh plačil po kreditnih pogodbah.

Kreditodajalec omogoči strankam, katerih osebne podatke obdeluje, (i) da so seznanjene z vsemi relevantnimi informacijami o obdelavi, ki jo izvaja in (ii) vse pravice skladno z veljavno zakonodajo.

Stranka ima pravico dostopa do svojih osebnih podatkov, pravico njihovega popravka ter v skladu z omejitvami določenimi v veljavni zakonodaji in tej pogodbi pravico do izbrisa, pravico do omejitve njihove obdelave, kot tudi pravico do njihove prenosljivosti. Vsebina in način uveljavljanja teh pravic sta opisana v vsakokrat veljavnem Pravilniku o varstvu osebnih podatkov Kreditodajalca ali v drugem splošnem aktu Kreditodajalca, ki je dostopen v prostorih ter na spletni strani Kreditodajalca.

## **16. člen (protikorupcijska klavzula)**

V skladu z določbami prvega odstavka 14. člena Zakona o integriteti in preprečevanju korupcije (Uradni list RS, št. 69/11 – uradno prečiščeno besedilo, 158/20 in nasl.) je nična vsaka pogodba, pri kateri kdo v imenu ali na račun druge pogodbene stranke, predstavniku ali posredniku organizacije iz javnega sektorja obljubi, ponudi ali da kakšno nedovoljeno korist za:

- pridobitev posla ali
- sklenitev posla pod ugodnejšimi pogoji ali
- opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali



- za drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je Kreditodajalcu povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku Kreditodajalcev, drugi pogodbeni stranki ali njenemu predstavniku, zastopniku ali posredniku.

Pogodbene stranke so se dolžne vzdržati vsakršnih ravnanj iz prejšnjega odstavka.

V primeru, da Kreditodajalec ugotovi domnevni obstoj dejanskega stanja iz drugega odstavka tega člena, je dolžan sprožiti postopek ugotavljanja ničnosti pogodbe ter o tem obvestiti pristojne organe pregona.

#### **17. člen (pristojnost za reševanje sporov)**

Morebitne spore v zvezi s to pogodbo bosta pogodbeni stranki reševali sporazumno oziroma z mediacijo. Če do sporazuma ne pride, je za spore pristojno sodišče v Ljubljani.

#### **18. člen (končne določbe)**

Za vse, kar ni določeno s to pogodbo, veljajo določila Splošnih pogojev poslovanja Eko sklada in javnega razpisa.

Kreditojemalci pooblaščajo Kreditodajalca oziroma pooblaščenca Kreditodajalca, da v primerih, ko je to potrebno za izvrševanje te pogodbe, opravi poizvedbe pri pristojnih državnih in drugih organih, bankah in zavarovalnicah, slednji pa s podpisom te pogodbe dovoljuje posredovanje omenjenih podatkov.

Ta pogodba je veljavna z dnem podpisa vseh pogodbenih strank.

Če bi posamična določba te pogodbe postala neveljavna ali bi bilo pravnomočno ugotovljeno, da je neveljavna, ali je ne bi bilo mogoče izpolniti, preostale določbe in pogodba ne prenehajo veljati, če lahko skladno z javnim razpisom obstanejo brez neveljavne določbe. V tem primeru se bodo stranke v skladu z načeli vestnosti in poštenja z aneksom k tej pogodbi dogovorile za novo določbo, ki bo po smislu čim bližje neveljavni določbi.

Vse morebitne dopolnitve in spremembe te pogodbe stranke določijo z aneksom k tej pogodbi.

Ta pogodba je sestavljena v štirih enakih izvodih, od katerih prejme vsaka pogodbeni stranka po dva izvoda.

Kraj in datum: \_\_\_\_\_

Kraj in datum: Ljubljana, ... ..

Pooblaščenec:

Eko sklad:

...

Eko sklad, j.s.

Zastopnik,  
funkcija zastopnika

mag. Mojca Vendramin,  
direktorica

Priloge:

- seznam Kreditojemalcev,
- sklep Kreditojemalcev o 100 % soglasju za najem kredita v breme rezervnega sklada pri Kreditodajalcu skladno z javnim razpisom in določili te kreditne pogodbe.