

Elementi presoje kreditne sposobnosti vlagatelja in ustreznosti zavarovanja

V skladu z veljavnim Zakonom o javnih skladih in sprejetim Pravilnikom za upravljanje kreditnega tveganja Eko sklada mora Eko sklad pred odločitvijo o odobritvi kredita oceniti vlagateljevo sposobnost izpolnjevanja obveznosti do sklada in ustreznost zavarovanja vračila kredita. V kolikor je vlagatelj del poslovne skupine, se preveri tudi poslovanje skupine oziroma poslovno povezanih družb..

Izhodišča za presojo vlagateljeve sposobnosti izpolnjevanja obveznosti do Eko sklada so:

- ocena finančnega položaja vlagatelja,
- ocena njegove zmožnosti zagotavljanja denarnih pritokov v obsegu, potrebnem za redno izpolnjevanje obveznosti do sklada,
- izpolnjevanje vlagateljevih obveznosti do sklada v preteklih obdobjih,
- podatki iz sistema SISBIZ,
- podatki iz sistema SISBON,
- podatki iz javno dostopnih baz,
- vrsta, obseg in kakovost ponujenega zavarovanja vračila kredita.

1. Presoja kreditne sposobnosti vlagatelja

Ocenijo in analizirajo se vse kvantitativne in kvalitativne informacije ter drugi pomembni dejavniki, ki omogočajo celovito oceno vlagateljeve sposobnosti izpolnjevanja obveznosti do Eko sklada. Pri tem se upoštevajo tudi povezave vlagatelja z drugimi osebami, ki lahko vplivajo na njegovo kreditno sposobnost.

Eko sklad presoja kreditno sposobnost vlagatelja po naslednjih sklopih:

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

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

Ocena finančnega položaja vlagatelja se nanaša na njegovo preteklo poslovanje in temelji na kazalcih iz poslovanja izračunanih na podlagi letnih poročil oziroma računovodskih izkazih za pretekla 3 leta (oziroma za celotno obdobje poslovanja, če je krajše od treh let), tako da se oceni tudi trend gibanja izračunanih kazalcev v preteklosti.

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

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

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

1.2.1. Ocena tržnih pričakovanj in zmožnosti povečanja obsega prodaje:

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

1.2.2. Ocena tehnološke zmogljivosti:

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

1.2.3. Ocena ukrepov, predvidenih za doseganje zastavljenih ciljev.

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

Ocena pričakovanega finančnega položaja temelji na izračunanih kazalcih iz poslovanja za prihodnja leta, pri čemer se presojuje isti kazalci kot za preteklo poslovanje vlagatelja, tako da se oceni tudi trend gibanja izračunanih kazalcev v prihodnosti ter se na podlagi pridobljenih podatkov presodi realne možnost izpolnitve načrtovanega poslovanja družbe.

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

1.3. Izpolnjevanje obveznosti do Eko sklada v preteklih obdobjih se preverja le za vlagatelja, ki ima ali je že imel pogodbene obveznosti do Eko sklada oziroma vlagatelja, ki ima oziroma je imel obveznosti do Eko sklada iz drugih poslovnih razmerij.

1.4. Podatkih iz sistema SISBIZ, kjer se preverja podatke in informacije o zadolženosti vlagatelja in z njim povezanih družb oziroma drugih poslovnih subjektov, za katere se oceni, da bi lahko njihova prekomerna zadolženost posredno vplivala na poslovanje in kreditno tveganje družbe.

1.5. Podatkih iz sistema SISBON, kjer se preverja zadolženost naslednjih fizičnih oseb:

- samostojnega podjetnika kot fizične osebe,
- poroka, ki je fizična oseba,
- zastavitelja, ki je fizična oseba,
- fizično osebo, ki je dejanski lastnik gospodarske družbe,
- fizično osebo, ki ima do družbe terjatev ali obveznost, ki je nesorazmerna glede na njeno dejavnost -
- druge fizične osebe, ki so ožji družinski člani predhodno navedenih oseb, oziroma drugih oseb, za katere se oceni, da bi lahko njihova prekomerna zadolženost posredno vplivala na poslovanje družbe.

1.6. Podatki iz javno dostopnih baz, ki jih pridobi Eko sklad:

- blokade in spremembe transakcijskih računov,
- neplačevanje davčnih obveznosti oziroma nepredložitev REK obrazcev,
- pogostost sprememb vpisov v sodni register,
- odprte tožbe,
- bonitetne ocene in drugi podatki, pridobljeni od bonitetnih agencij,
- članki.

V kolikor je vlagatelj del poslovne skupine, se preveri tudi poslovanje skupine oziroma poslovno povezanih družb. V primeru, da je kreditna sposobnost vlagatelja oziroma sposobnost zagotavljanja denarnih tokov za poplačilo kredita odvisna od kapitalsko ali poslovno povezanih družb, Eko sklad lahko za zavarovanje kredita zahteva njihovo poroštvo.

Kreditna sposobnost vlagatelja se ne presoja tiste vlagatelje, ki bodo kredit v celoti zavarovali z zavarovanjem z nizkim kreditnim tveganjem, opredeljenim v točki 2.1. tega dokumenta ali poroštvom občine.

2. Presoja ustreznosti zavarovanja

Izhodišče za presojo ustreznosti zavarovanja dolžnikove obveznosti je veljavni Sklep o upravljanju kreditnega tveganja v bankah in hranilnicah, v skladu s katerim mora Eko sklad po veljavnem Zakonu o javnih skladih spremljati, ocenjevati in obvladovati kreditno tveganje.

V primeru, ko je predmet naložbe izgradnja naprave za proizvodnjo električne energije in je vlagatelj upravičen do podpore države, je obvezen odstop bodočih terjatev iz naslova prodaje električne energije, razen v primerih, ko je kredit v celoti zavarovan z zavarovanjem z nizkim kreditnim tveganjem, opredeljenim v točki 2.1. tega dokumenta.

Vsak kreditojemalec mora **ob sklenitvi pogodbe, svojo obveznost do Eko sklada zavarovati z najmanj štirimi biano podpisanimi menicami s pooblastilom za njihovo izpolnitev.**

Vlagatelj mora poleg zavarovanja z menicami zavarovati obveznost do Eko sklada še z enim ali več spodaj naštetih zavarovanj:

2.1. Zavarovanje z nizkim kreditnim tveganjem

Zavarovanje z nizkim kreditnim tveganjem vključuje:

- bančno vlogo (depozit), za katero je pogodbeno določena obveznost, da se uporabi za poplačilo kredita,
- vrednostne papirje Republike Slovenije in Banke Slovenije, jamstva Republike Slovenije in vrednostne papirje, ki so zavarovani z jamstvom Republike Slovenije,
- vrednostne papirje in jamstva Evropske centralne banke, mednarodnih organizacij in multilateralnih razvojnih bank, za katere se v skladu s pravili iz poglavja 2 naslova II dela 3 Uredbe (EU) št. 575/2013 uporablja utež tveganja 0 %,
- vrednostne papirje in jamstva enot centralne ravni držav ali centralnih bank, katerih bonitetna ocena po pravilih iz poglavja 2 naslova II dela 3 Uredbe (EU) št. 575/2013 ustreza najmanj stopnji kreditne kakovosti 3,
- vrednostne papirje in jamstva enot regionalne ali lokalne ravni držav ter oseb javnega sektorja, ki se v skladu s pravili iz poglavja 2 naslova II dela 3 Uredbe (EU) št. 575/2013 obravnavajo kot enote centralne ravni držav iz prejšnje točke,
- garancije bank na prvi poziv, katerih dolgoročna bonitetna ocena po pravilih iz poglavja 2 naslova II dela 3 Uredbe (EU) št. 575/2013 ustreza najmanj stopnji kreditne kakovosti 3,
- dolžniške vrednostne papirje bank, katerih dolgoročna bonitetna ocena po pravilih iz poglavja 2 naslova II dela 3 Uredbe (EU) št. 575/2013 ustreza najmanj stopnji kreditne kakovosti 3.

Za bančne vloge pod prvo alinejo prejšnjega odstavka te točke je pogoj, da je njihova ročnost en mesec daljša od ročnosti kredita.

Bančna garancija in jamstvo za plačilo obveznosti kreditnojemalca mora biti nepreklicno in brezpogojno ter mora predstavljati izrecno dokumentirano obveznost dajalca garancije oziroma jamstva za plačilo. Zavarovanje mora kriti vse finančne obveznosti iz kreditne pogodbe, in sicer glavnico s pripadki, stroške odobritve in vodenja kredita ter morebitne druge stroške, ki izhajajo iz kreditne pogodbe. Bančna garancija in jamstvo za plačilo mora biti veljavno še najmanj dva meseca po zapadlosti zadnjega obroka oziroma zadnje finančne obveznosti kreditnojemalca.

Vrednostni papirji, s katerimi je zavarovana izpostavljenost, ne smejo biti podrejeni ali zamenljivi, z njimi se mora trgovati na finančnih trgih, njihova bonitetna ocena pa ustreza najmanj stopnji kreditne kvalitete 3 primerne ECAI.

2.2. Poroštvo občine

V primeru zavarovanja kredita s poroštvom občine je potrebno predložiti soglasje Ministrstva za finance za izdajo poročstva, če zakon to zahteva.

Občina se s poroštveno izjavo zaveže, da solidarno, nepreklicno in brezpogojno odgovarja za vse obveznosti kreditnojemalca in da bo na prvi pisni poziv plačala vse zapadle neplačane obveznosti, ki jih kreditnojemalec ni plačal v pogodbeno dogovorjenem roku. V dodatno zavarovanje plačila obveznosti po danem poročstvu je občina dolžna skladu predložiti tudi štiri bianko podpisane menice s pooblastilom za njihovo izpolnitev. Namesto poroštvene izjave lahko kot solidarni plačnik in porok občina nastopa kot pogodbeni stranka.

Poroštvo mora kriti vse finančne obveznosti iz kreditne pogodbe, in sicer glavnico s pripadki, stroške odobritve in vodenja kredita ter morebitne druge stroške, ki izhajajo iz kreditne pogodbe. Poroštvo mora biti veljavno še najmanj dva meseca po zapadlosti zadnjega obroka oziroma zadnje finančne obveznosti kreditnojemalca in mora biti sklenjeno v obliki notarskega zapisa..

2.3. Hipoteka na tržno zanimivi nepremičnini

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

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

Za presojo ustreznosti zavarovanja se upošteva ocena tržne vrednosti v zavarovanje ponujene nepremičnine, ki jo na podlagi celovitega ogleda nepremičnine izdela neodvisni cenilec za ocenjevanje

vrednosti nepremičnin v skladu s standardi ocenjevanja vrednosti. Poročilo o oceni tržne vrednosti ne sme biti starejše od enega leta.

Ne glede na prejšnji odstavek se kot vrednost izjemoma lahko upošteva:

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

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

Tržna vrednost ocenjene nepremičnine mora biti enaka ali višja od seštevka obveznosti do Eko sklada in predhodno vpisanih terjatev v zemljiški knjigi. Pri izračunu izpolnjevanja tega pogoja se upošteva:

- vrednost predvidenih obveznosti iz naslova zaprosenega kredita Eko sklada, ki ji je prištet
- 1,5-kratnik vrednosti vseh obstoječih terjatev z boljšim vrstnim redom, ki so že vpisane v zemljiško knjigo.

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

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

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

V kolikor cenitveno poročilo ni izdelano v skladu s standardi ocenjevanja vrednosti in ne vključuje zgoraj naštetega, se šteje za neustrezno. Eko sklad ima vedno možnost pridobitve dodatnih pojasnil in po potrebi zahtevati dopolnitev oziroma zahtevati cenitve v zavarovanje ponujenih nepremičnin po likvidacijski vrednosti. V primeru, da ocenjena vrednost iz cenitvenega poročila bistveno odstopa od vrednosti, ki izhaja iz kupoprodajne pogodbe, knjigovodske vrednosti nepremičnine ali splošene tržne vrednosti, lahko Eko sklad na stroške kreditorejmalca naroči novo cenitveno poročilo, ki jo opravi cenilec po izbiri Eko sklada.

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

- 1) - neposredno izvršljiv notarski zapis o zavarovanju, z vknjižbo hipoteke na zastavljeni nepremičnini,
 - pravnomočni sklep sodišča o dovolitvi vpisa hipoteke na nepremičnini v zemljiško knjigo in
 - kadar je to potrebno, dokazilo, da je nepremičnina v upravičeni tuji posesti,
- 2) ažurni zemljiškoknjižni izpis,
- 3) zavarovalno polico za zastavljene objekte, sklenjeno vsaj za škodno nevarnost zaradi požara za ustrezno zavarovalnino in vinkulirano v korist sklada v ustrezni vrednosti,
- 4) cenitveno poročilo, iz katerega je razvidna ocena tržne vrednosti zastavljenih nepremičnin, oziroma kupoprodajno pogodbo ali drugi dokument, ki je bila podlaga za oceno tržne vrednosti nepremičnine.

Iz dokumentacije o zastavi nepremičnine mora biti razvidno:

- tržna vrednost zastavljene nepremičnine po oceni vrednosti, ki jo izdelata neodvisni cenilec za ocenjevanje vrednosti nepremičnin, ali po ceni iz kupoprodajne pogodbe ali po posplošeni tržni vrednosti, ki je določena z uporabo metod množičnega vrednotenja nepremičnin in jo objavlja Geodetska uprava RS;
 - da na zastavljeni nepremičnini ni nobenih ovir za izvršbo (idealni deleži),
 - da je zastavljena nepremičnina brez stvarnih in pravnih napak,
 da ima zastavljena nepremičnina gradbeno in uporabno dovoljenje. Za objekte, za katere velja domneva izdanega gradbenega in uporabnega dovoljenja po veljavnem Gradbenem zakonu pa je potrebno predložiti odločbo, ki to potrjuje.

Eko sklad vedno lahko zahteva ponovno cenitev zastavljene nepremičnine v primeru:

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

2.4. Zastava premičnin

Za zastavo so primerne premičnine, za katere obstajajo javno dostopne tržne cene ki prihajajo iz zanesljivih virov informacij (npr. javni indeksi, ceniki ali katalogi), in odražajo ceno poslov v normalnih pogojih ter likvidni trg, ki omogoča hitro in ekonomsko učinkovito (po primerni ceni) unovčenje zavarovanja.

Predmet zastave so lahko le premičnine, za katere se zavarovanje vpiše v Register neposestnih zastavnih pravic in zarubljenih premičnin po Uredbi o registru neposestnih zastavnih pravic in zarubljenih premičnin (Uradni list RS, št. 85/20).

Za presojo ustreznosti zavarovanja se upošteva ocenjena tržna vrednost, ki jo na podlagi celovitega ogleda premičnine izdelata pooblaščen izvedenec v skladu z določbami tega odstavka, oziroma nabavna vrednost, ko gre za novo premičnino. Izjemoma se kot vrednost lahko upošteva knjigovodska vrednost, če gre za novejšo premičnino. Vrednost premičnin mora biti v celoti ocenjena v skladu s standardi ocenjevanja vrednosti. Poročilo o ocenjevanju tržne vrednosti ne sme biti starejše od enega leta. Tako ocenjena tržna vrednost mora izkazati vsaj 2,0-kratnik vrednosti obveznosti do Eko sklada, in sicer tudi v primeru pospešene prodaje in po odbitku stroškov, povezanih s prodajo. K vsakemu pisnemu poročilu o ocenjevanju tržne vrednosti premičnine mora cenilec priložiti izvid ocenjevanja vrednosti, ki naj vsebuje:

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

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

Ocena vrednosti premičnin, ki ni izdelana v skladu s standardi ocenjevanja vrednosti in ne vključuje zgoraj naštetega, ni ustrezna. Eko sklad ima vedno možnost pridobitve dodatnih pojasnil in po potrebi zahtevati cenitev v zavarovanje ponujenih premičnin po likvidacijski vrednosti.

Za nove premičnine, ki so hkrati tudi predmet kreditiranja, se šteje, da je zavarovanje ustrezno, če je iz računa razvidno, da je nabavna vrednost premičnine vsaj 1,5-kratnik vrednosti obveznosti do Eko sklada.

Za zastavo so primerne premičnine, ki izpolnjujejo naslednje pogoje:

- premičnine so bremen proste, izjemoma je dovoljen vpis zastavne pravice na že zastavljeno premičnino (npr. pri kombinaciji več vrst zavarovanj, krajši ročnosti posojil),
- pričakovana doba koristnosti premičnine mora biti vsaj eno leto daljša od dobe vračila kredita,
- obstoj likvidnega trga, ki omogoča hitro in ekonomsko učinkovito (po primerni ceni) unovčenje zavarovanja,

- obstoj dobro uveljavljenih, javno dostopnih tržnih cen,
- dogovor o zavarovanju je pravno izvršljiv in omogoča unovčenje zavarovanja v sprejemljivem času,
- omogočena je redna kontrola vrednosti predmeta zastave – vsaj enkrat letno, pogosteje v primeru pomembnih sprememb na trgu,
- kreditna pogodba oziroma druga pogodba, ki je temelj nastanka izpostavljenosti Eko sklada, vsebuje natančen opis zavarovanja,
- začetno vrednotenje in poznejša prevrednotenja morajo v celoti upoštevati kakršnokoli poslabšanje ali zastarelost zavarovanja,
- Eko sklad mora imeti pravico do fizičnega pregleda premičnin, danih v zastavo.

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

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

Iz dokumentacije za zastavo premičnine mora biti razvidno:

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

2.5. Zastava vrednostnih papirjev

Za Eko sklad so poleg vrednostnih papirjev, opredeljenih v točki 2.1. tega dokumenta, sprejemljivi še vrednostni papirji iz Prve kotacije Ljubljanske borze vrednostnih papirjev, ki imajo dolgoročno bonitetno oceno, ki ustreza najmanj stopnji kreditne kakovosti 3 po pravilih iz poglavja 2 naslova II dela 3 Uredbe (EU) št. 575/2013. Njihova tržna vrednost mora biti vsaj 2,0-kratnik vrednosti obveznosti do Eko sklada. Eko sklad najmanj enkrat mesečno preverja vrednost zastavljenih vrednostnih papirjev in v kolikor je njihova vrednost manj kot 2,0-kratnik vrednosti tako zavarovane izpostavljenosti, zahteva dodatno zavarovanje ali odpove kreditno pogodbo in za poplačilo unovči kreditno zavarovanje.

2.6. Druga zavarovanja

Kreditojemalec se lahko predhodno z Eko skladom dogovori, da bo izpostavljenost do Eko sklada zavaroval z drugim instrumentom zavarovanja. Zavarovanje je za Eko sklad sprejemljivo, če nudi zadostno zavarovanje za izpolnitev obveznosti kreditojemalca in se praviloma dovoljuje kot dodatno zavarovanje, kadar zavarovanje iz točk 2.1 do 2.5. ne pokriva obveznosti kreditojemalca v celoti oziroma v ustreznem razmerju.

Druga zavarovanja so lahko:

- neodvisna garancija ali poroštvo kreditno sposobnega podjetja, ki mora kriti plačilo vseh zapadlih neplačanih obveznosti, ki jih kreditojemalec sam ne poravnava. Poroštvo mora biti veljavno še najmanj dva meseca po zapadlosti zadnje obveznosti in mora biti solidarno, nepreklicno in brezpogojno in plačljivo na prvi poziv. Primerna so poroštva, kjer je majhna povezanost med kreditno kvaliteto poroka in kreditojemalcem;

- zastava vrednostnih papirjev, ki niso predhodno opredeljeni,
 - zavarovalna polica, ki mora kriti plačilo vseh zapadlih neplačanih obveznosti, ki jih kreditojemalec sam ne poravna in jo izda zavarovalnica, registrirana v Republiki Sloveniji. Zavarovanje mora biti veljavno še najmanj dva meseca po zapadlosti zadnje obveznosti in mora biti nepreklicno in brezpogojno,
 - zastavna pravica na terjatvah ali odstop terjatev (cesija) in
- druga zavarovanja, za katere se oceni, da so lahko primerno zavarovanje z vidika vrednosti, vnovčljivosti, pravne varnosti in nudijo dovolj trdno jamstvo za poplačilo tako zavarovane izpostavljenosti.

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