

Odgovori na vprašanja bank v zvezi s poročanjem v skladu z Navodilom za izvajanje Sklepa o poročanju MFI z dne 12. 07. 2018 – BSMAP

Pojasnila:

- Vprašanja niso razvrščena po nobenem posebnem vrstnem redu.
- Vprašanja z isto vsebino so združena pod isto številko.

Vprašanje 1

Vežano na poročanje BSMAP nas zanima, ali je potrebno v poročilo vključiti nove posle za celoten sektor S. 14 po šifrantu 9. Sektor? V Dokončnem osnutku Navodil (iz aprila 2018) je bilo navodilo, da se vključijo fizične osebe, ki ne opravljajo dejavnosti in nimajo matične številke (torej samo šifra 9 po šifrantu 54. Delitev sektorja S. 14), s Končnim osnutkom – 2. verzija pa je navedena samo omejitev na S. 14 (kar vključuje tudi kredite s.p. in FO, ki opravljajo dejavnost, zavarovane s stanovanjskimi nepremičninami).

~~Poročajo se podatki za cel sektor S.14, ne le za fizične osebe ki ne opravljajo dejavnosti in nimajo matične številke.~~ Makrobonitetno priporočilo za področje stanovanjskih posojil velja le za posojila dana zgoraj navedenim fizičnim osebam (šifra 9 po šifrantu 54. Delitev sektorja S. 14).

Opomba: Glej dopnilo pod vprašanjem 1.1.

Vprašanje 1.1

Spodaj v odgovoru na prvo vprašanje odgovarjate, da je potrebno poročati cel sektor s.14, medtem ko Makrobonitetno priporočilo za področje stanovanjskih posojil velja le za posojila dana izključno fizičnim osebam, ne pa tudi osebam, ki opravljajo dejavnost. Kot razberemo iz Navodil, pa je poročilo BSMAP namenjeno ravno spremljanju tega makrobonitetnega priporočila.

Sprememba navodila nas je presenetila in za nas pomeni zahtevo po podvojitvi investicije, ki jo imamo predvideno za BSMAP, hkrati pa bo učinek minimalen, saj se posojila fizičnim osebam, ki opravljajo dejavnost in s.p.-jem, zavarovana s stanovanjsko nepremičnino, odobravajo le izjemoma. Banka namreč odobrava kredite fizičnim in pravnim osebam (vključujoč osebe, ki opravljajo dejavnost in s.p.-je) v ločenih aplikacijah, od katerih je bila za nadgradnjo glede na predhodna navodila predvidena zgolj aplikacija za fizične osebe. Poleg stroškov je tu vprašljiva tudi pravočasna izvedba, saj smo zaradi trajanja postopkov odobranja v banki presodili, da moramo imeti funkcionalnost na voljo že 1.8., nemogoče pa je do takrat nadgraditi še dodatno aplikacijo.

Zaradi vseh zgoraj navedenih dejstev Vas prosimo za ponovni premislek o potrebnosti in smiselnosti vključevanja s.p. in fizičnih oseb, ki opravljajo dejavnost, v BSMAP.

Vaš predlog smo preučili in strinjamo se, da je poročanje smiselno omejiti le na fizične osebe znotraj S.14 (šifra 9 Drugo, v polju 54. Delitev sektorja S.14). Ob naslednji priložnosti bomo navodila prilagodili tako, da poročanje poslov sklenjenih s samostojnimi podjetniki in drugimi fizičnimi osebam ki opravljajo dejavnost (šifri 1 Samostojni podjetnik in 2 Druga fizična oseba, ki opravlja dejavnost, v polju 54. Delitev sektorja S.14) ne bo obvezno.

Vprašanje 2

Prosimo za pojasnilo, kakšna je razlika med vrednostnim podatkom 29. Pogodbeni znesek in 312. Znesek posojila v poročilu BSMAP?

Med vrednostnima podatkomata ni razlike. Polje 312. se ne bo poročalo in bo izbrisalo iz navodil ko bodo ta naslednjič dopolnjena.

Vprašanje 2.1

Pri pripravi nabora za BSMAP poročilo, smo opazili, da v xsd shemi (xml) ni navedeno polje iz xls matrike (excel) »Znesek posojila*« (polje 301). Glede na komentar je bilo polje zbrisano 21.8.2018. Torej se polje 301 ne poroča?.

Predvidevam, da imate v mislih polje 312. Znesek posojila* (V)? Kot ste dejali že sami, se tega polja ne poroča in bo ob naslednji priliki izbrisano iz navodil.

Vprašanje 3

Ali v Celotni dolg posojilojemalca zajamemo tudi Izterjave (po vseh naložbah) in Izvršbe, ki se poročajo na SISBON?

Izvršbe in izterjave se ne štejejo v celotni dolg posojilojemalca. Predvidevamo, da se kredite redko odobrava osebam nad katerimi se vršijo izterjave oz. izvršbe.

Vprašanje 3.1

Kako v primeru izpostave, kjer posojilojemalec nastopa kot porok?

Poroštva se ne štejejo v celotni dolg, razen če so aktivna.

Vprašanje 3.2

Kako v primeru izpostave v CHF oz. tujih valutah – po katerem tečaju naj se pretvori valuta v EUR?

Uporabi se ista metodologija, kot za redno poročanje PORFI in sicer: " Banka pri sklenjenih poslih v tuji valuti za preračun pogodbenega zneska v domačo valuto uporabi referenčni tečaj ECB na dan sklenitve posla." (vir: šifrant 29. Pogodbeni znesek https://www.bsi.si/ckfinder/connector?command=Proxy&lang=sl&type=Files¤tFolder=%2FFinan%20cna_statistika%2FPorocanje%2FMFI%2F&hash=6ce6c512ea433a7fc5c8841628e7696cd0ff7f2b&file%20Name=Navodilo_za_izvajanje_Sklepa_o_porocanju_MFI.pdf).

Vprašanje 3.3

Zanima nas, če še vedno drži odgovor na vprašanje 8 iz junija 2018 glede vključevanja leasinga v celotni dolg? Enako verjetno velja tudi za stolpec 310, stroški servisiranja celotnega dolga.

8. V zvezi s stolpcem 309. Celotni dolg posojilojemalca vas prosimo za potrditev našega razumevanja, da se v podatek ne vključijo dolgovi posojilojemalca po leasing pogodbah.

BS: Potrjujemo, da se v celotni dolg in njegovo servisiranje ne vključijo leasing pogodb. Enako velja za kreditne kartice in limite.

ZBS, v Ljubljani, 29. junija 2018

Zanima nas tudi, če obstaja natančnejša definicija dohodkov iz delovnega razmerja in dohodkov iz samozaposlitve, ki se poročajo v stolpcu 300.

Spodnji odgovor še vedno drži. Iz celotnega dolga (polje 309) in stroška njegovega servisiranja (polje 310) se izključijo leasingi, limiti in kreditne kartice.

Za poročanje dohodka samozaposlenih oseb, bolj natančnih napotkov nimamo. Prosimo pa, da nam sporočite uporabljeno metodologijo.

Vprašanje 4

Še eno vprašanje bi imel glede 306. Namen posojila (Š) in sicer za obnovo in gradnjo nepremičnine, kjer se preverja vrednost obstoječe nepremičnine oz. zemljišča. Le ta ni na voljo seveda, če ni

zastavljene nepremičnine, kjer je cenilec ocenil vrednost. Po takem padejo vsi nameni, ki so sicer v našem sistemu lepo zavedeni, pod »drugo«:

"obnova nepremičnine" pomeni izboljšave oz. gradbena dela na nepremičnini, katerih vrednost ne presega vrednost že obstoječe nepremičnine oz. zemljišča.

"gradnja nepremičnine" pomeni izboljšave oz. gradbena dela na nepremičnini, katerih vrednost presega vrednost že obstoječe nepremičnine oz. zemljišča.

A lahko iz tega naslova določimo obnovo in gradnjo iz naših internih namenov brez preverjanja vrednosti že obstoječe nepremičnine oz. zemljišča?

Če prav razumemo vaše vprašanje vas zanima, kako poročati šifrant 306. Namen posojila (Š) kadar vrednosti nepremičnine oz. zemljišča nista na voljo. V teh primerih namreč ni mogoče slediti navodilom, ki med namenom obnove in gradnje nepremičnine razločujejo glede na razmerje vrednost gradbenih del in obstoječe vrednosti nepremičnine oz. zemljišča. Vaš predlog, da poročate namen, kot je zabeležen v vaših internih evidencah se nam zdi primeren.

Vprašanje 4.1

Na vas se obračamo z vprašanjem na podlagi česa definiramo oznako 306 v primeru, da gre za potrošniški kredit zavarovan s stanovanjsko nepremičnino, namen kredita pa je

- 50% za potrošnjo, 50% pa za obnovo nepremičnine;
- 60% za potrošnjo, 40 % za obnovo nepremičnine.

Prosimo, da vsa posojila kjer je polovica ali več odobrenega zneska namenjenega za potrošnjo (torej je namen neznan), označite s šifro 6 drugo.

Vprašanje 5

V BSMAP specifikaciji je v spodnjih točkah omenjena glavnica, ki vpliva na znesek. Zanima me, če je ta glavnica mišljena kot vrsta zneska (samo glavnica, brez obresti in ostalih stroškov) ali kaj drugega, kot je na primer odprto stanje kredita? Namreč v SISBON-u naj ne bi bilo samo glavnice kot vrste zneska:

*310. Stroški servisiranja celotnega dolga** (V)*

'stroški servisiranja celotnega dolga' vključujejo letne obresti in odplačilo glavnice celotnega dolga posojilojemalca (pri vseh kreditodajalcih) ob sklenitvi kreditne pogodbe.

Banka poroča stroške servisiranja celotnega dolga ob sklenitvi kreditne pogodbe.

*311. Stroški servisiranja posojila** (V)*

'stroški servisiranja posojila' vključujejo letne obresti in odplačilo glavnice novo odobrenega MABNEP posojila ob sklenitvi kreditne pogodbe.

Banka poroča stroške servisiranja posojila ob sklenitvi kreditne pogodbe.

312. Znesek posojila (V)*

Ta vključuje znesek odobrenega kredita ob sklenitvi posla, torej samo glavnico. Za posojila, ki se izplačujejo v tranšah (na primer posojila za nepremičnine v gradnji), se poroča celoten znesek posojila, ne glede na izplačilo.

Banka pri sklenjenih poslih v tuji valuti za preračun pogodbenega zneska v domačo valuto uporabi referenčni tečaj ECB na dan sklenitve posla.

Glavnica je definirana v skladu s poljem 29. Pogodbeni znesek. Nanaša se na vsoto posojila, ki jo stranka prejme od banke. Primer: če si stranka izposodi 100,000 EUR, je to vsota glavnice.* V poljih 310. Stroški servisiranja celotnega dolga in 311. Stroški servisiranja posojila se poroča servisiranje dolga kot seštevek obresti in amortizacije glavnice.

Opomba: Polje 312.Znesek posojila* (V) se ne poroča (glej vprašanje 2).

Vprašanje 5.1

Še eno vprašanje bi imel, in sicer se k letnem dolgu novo odobrenega kredita prišteje tudi enkratne stroške (odobritve, zavarovanja). A se te prišteje v enkratnem znesku v celoti?

V kolikor se Vaš izraz "letni dolg" nanaša na servisiranje celotnega dolga oz. posojila (vrednostni polji 310 in 311), se tam poroča le seštevek letne amortizacije glavnice in obresti. V primeru poročanja enkratnih stroškov, bi bila smiselna njihova amortizacija čez življenjsko dobo posojila.

Vprašanje 6

V poročilo BSMAP se vključi le posojila skladna z definicijo MABNEP za delitev sektorja S.14 po šifrantu 9 (vključijo se tisti, ki ustrezajo definiciji, z oznako za delitev sektorja v stolpcu 54 označeni s šifro 2 in 9).

Glej odgovor na vprašanje 1.

V povezavi s tem se nam, glede na to, da so predmet poročanja lahko tudi posojila kmetov (v poročilu BS1S delitev sektorja S.54 oznaka 2) zastavlja vprašanje kaj se pričakuje za oznako 300 kot letni dohodek v primeru kmeta.

Letni dohodek kmeta se poroča na enak način kot za fizične osebe. Smiselno je, da banka pri njegovem izračunu upošteva dejanske letne prihodke. Aualizacija dohodkov na podlagi podatkov za krajše časovno obdobje, npr. treh mesece, se nam ne zdi primerna.

Vprašanje 7

V povezavi z zagotavljanjem polnjenja polja 308 se nam zastavlja vprašanje kakšna podlaga mora obstajati za določitev pričakovane vrednosti nepremičnine. V primeru gradnje ali obnove so lahko tudi uradne cenitve izdelane na način, da je ta pričakovana vrednost v cenitvi definirana. Ali se torej za določanje tega polja v poročilu BSMAP zahteva uradna cenitev? V kolikor je odgovor da, smatramo, da lahko to isto cenitev uporabimo za ocenjevanje izgub iz kreditnega tveganja in posledično bi bila ta ista vrednost osnova za določanje stolpca 66 – torej v tem primeru razlike v vrednosti med stolpcem 66 in 308 dejansko ne bi pripoznali. V tem primeru nas posledično zanima tudi ali lahko tako ocenjeno predvideno vrednost nepremičnine uporabljamo tudi za namen izračunavanja kapitalne zahteve za kreditno tveganje.

V primeru, da lahko za določanje ocene predvidene vrednosti nepremičnine uporabimo kakšno drugo podlago oziroma pristop, vas prosimo, da navedete kaj je v tem primeru sprejemljivo. V primeru, da se ne zahteva uradna cenitev v ta namen, je verjetno pričakovana situacija v poročilu lahko tudi, da bo vrednostni podatek 66 poročan z vrednostjo nič, stolpec 308 za bo napolnjen z ocenjeno vrednostjo (prosimo vas torej za navedbo kakšna podlaga je potrebna za določanje stolpca 308).

V kolikor je izpolnjen vrednostni podatek 66, razumemo, da se pričakuje izpolnitev tudi vrednostnega podatka 308 (bodisi v enaki vrednosti kot v 66 ali pa v predvidoma višjem znesku glede na pričakovano končno vrednost nepremičnine). Drži?

Eden od ciljev poročila BSMAP je spremljanje kreditnih standardov ob odobritvi posojila, zato predlagamo, da se v polje 308 poroča vrednost nepremičnine na podlagi katere je posojilo odobreno. Metodologijo vrednotenja tako prepuščamo banki sami. Opozarjamo pa, da se polje 308 uporablja le za makrobonitetne namene. Nadzorniška poročanja zahtevajo uporabo drugačnih metodologij

vrednotenja, zato v oddelku FSM na vprašanja o vrednotenju nepremičnin za namen izračuna kapitalskih zahtev ali izgub iz kreditnega tveganja ne moremo odgovoriti. Za pojasnila se prosim obrnite na ustrezne strokovne službe BS.

Vprašanje 7.1

V zvezi s kontrolo BSMAP_308_02 (Če je izpolnjen znesek zavarovanja s stanovanjsko nepremičnino (66) in je večji od 0, potem mora biti izpolnjena tudi pričakovana vrednost zavarovanja s stanovanjsko nepremičnino (308), sicer mora biti prazen.) imam vprašanje in sicer kako poročati zavarovanje z nepremičnino, kjer statusi še niso povsem urejeni in se zavarovanje še ne poroča v BS1S (kredit je označen kot nezavarovan, zneska v stolpcu 66 pa ni) . Iz kontrole izhaja, da mora biti vrednost 308 prazna v primeru ko je znesek v 66 enak 0.

Iz vprašanja in odgovora pod št. 7 bi sklepali, da je 308 lahko različen od 66, torej tudi da je 66 enak 0, 308 pa vsebuje vrednost na podlagi katere se je odobral kredit. Vendar nam kontrole vseeno javljajo napako. Ali bi morda v tem primeru morali izpolniti tudi vrednosti v stolpcu 66 (in tudi s25)?

Vaše sklepanje je pravilno. Kontrolo BSMAP_308_02 prilagajamo. Polje 308 bo moče izpolniti tudi kadar bo polje 66 prazno. Poudarjamo pa, da je polje 308 namenjeno poročanju pričakovane vrednosti zavarovanja le za stanovanjske nepremičnine.

Vprašanje 7.2

Napaka BSMAP_308_02 se nanaša na preverjanje poročanja zavarovanja v koloni 308 in 66. Obe koloni se nanašata na zavarovanje s hipoteko na stanovanjski nepremičnini. Ker gre pri vseh zapisih napake za vrsto zavarovanja, ki po koloni 25 ni šifra 18-stanovanjska nepremičnina oz 19, poslovna nepremičnina oz. 20, pisarne in gospodarski objekti, menimo da je javljena napaka neustrezna. Menimo, da bi kontrola morala vsebovati kontrolo na poročanje vrste zavarovanja vsaj na kol 25 = 18, stanovanjske nepremičnine, če že ne za vse hipoteke, po kol 25 = 18 ali 19 ali 20. V vseh navedenih zapisih napak poročamo vrsto zavarovanja po šifrantu 25 s šifro = 01, 10, 19, 21, 25

308. Pričakovana vrednost zavarovanja s stanovanjsko nepremičnino* (V)

V primeru, da zavarovanje še ni uradno urejeno, npr. zastavna pravica še ni vpisana v zemljiško knjigo, banka poroča predvideno vrednost stanovanjske nepremičnine, s katero bo posojilo kredit zavarovano. Kadar je zavarovanje že urejeno, banka poroča znesek zavarovanja s stanovanjskimi nepremičninami v skladu z navodili iz vrednostnega polja 66. Znesek zavarovanja s stanovanjskimi nepremičninami. Pri nepremičninah v gradnji oziroma obnovi se poroča v finančni konstrukciji opredeljena predvidena končna vrednost nepremičnine (kot, da bi bila ta že zgrajena oziroma obnovljena).

Makrobonitetno priporočilo za področje kreditiranja prebivalstva omejuje razmerji LTV in DSTI za novoodobrena stanovanjska posojila. LTV je definiran, kot razmerje med zneskom posojila in zavarovanja s stanovanjsko nepremičnino. V preteklosti so se pojavljale težave s poročanjem zavarovanj za nepremičnine v gradnji in v primerih, ko zavarovanja še niso bila formalno urejena. Polje 308. Pričakovana vrednost zavarovanja s stanovanjsko nepremičnino odpravlja te težave. Kot je razvidno že iz imena se vanj poroča le pričakovana vrednost zavarovanja s stanovanjsko nepremičnino. Ta podatek se uporabi za izračun vrednosti LTV in oceno skladnosti banke z makrobonitetnim priporočilom.

Kontrolo BSMAP_308_02 bomo spremenili, tako da bo polje 308 možno izpolniti tudi kadar je polje 66 prazno. Še enkrat pa poudarjamo, da je polje 308 namenjeno le pričakovani vrednosti za stanovanjske nepremičnine.

Vprašanje 8

Kdaj lahko pričakujemo zadnja objavljena navodila in matriko + xml shemo za BSMAP?

Dodatno sem izvedel, da se bo BSMAP poročilo razširilo še na področje potrošniških posojil: <https://www.bsi.si/mediji/1294/razsiretev-makrobonitetnega-priporocila-na-potrosniska-posojila>

Predvidevam, da se bo skladno s tem dopolnilo tudi navodilo za izvajanje sklepa o poročanju ter ostale priloge (matrika, xml). Kdaj pa lahko pričakujemo to? Namreč razvoj obstoječega BSMAP se je že začel.

V prvi fazi bodo v poročilu BSMAP le posojila, ki ustrezajo definiciji MABNEP posojila. Ustrezna navodila in odgovori na vprašanja so na spletni strani že dostopni.

Naslednje leto načrtujemo razširitev poročila na potrošniška posojila* (začetek poročanja bo 1.1.2020). Navodila za razširjeno poročilo že pripravljamo. Osnutek bo bankam poslan še letos.

*oziroma na vsa posojila gospodinjstvom.

Vprašanje 9

Zanima nas kaj upoštevati pod celotni dolg posojilojemalca (vp 309) v poročilu BSMAP v primeru, da je predmet sklenitve pogodbe odplačilo kredita pri lastni ali drugi banki. Predvidevamo, da se tu ne sme upoštevati dosedanje zadolžitve in kredita, ki ga prejema za poplačilo.

Del novega posojila, ki je namenjen poplačilu obstoječega dolga, ne poveča celotnega dolga posojilojemalca. Primer: Imamo stranko s celotnim dolgom 20.000 EUR, ki najame 100.000 EUR posojila. Zaveže se, da bo del posojila namenila za poplačilo vseh prejšnjih obstoječih dolgov. Banka celotni dolg tega kreditorejmalca poroča kot 100.000 EUR in ne kot 120.000 EUR.

Vprašanje 10

Banka članica Združenja bank Slovenije je na Banko Slovenije naslovila sledeče vprašanje: »Ali se tudi dolgovi in dohodki sopolpodpisnika/sokreditorejmalca upoštevajo v izračunu DSTI?« Namreč v Makrobonitetnem priporočilu za področje kreditiranja prebivalstva je razlaga termina kreditorejmalec, kjer govori tudi o sopolpodpisniku pogodbe ('kreditorejmalec' je podpisnik ali sopolpodpisnik kreditne pogodbe (brez porokov, zastaviteljev, ki ustanovijo zastavno pravico za zavarovanje tujega dolga, pristopnikov k dolgu)). Skladno s to terminologijo, bi se lahko prištevali tudi sopolpodpisnikovi dohodki in stroški servisiranja.

V Navodilu za izvajanje sklepa o poročanju monetarnih finančnih institucij pa se ta definicija ne ponovi. Prav tako v Navodilu ni zapisano, da se pri izračunih upošteva tudi sopolpodpisnik ali sokreditorejmalec, razen v točki tip kupca, kjer navodilo omenja sopolpodpisnike.

Odgovor Banke Slovenije na zgornje vprašanje je: Prosimo, da dohodek in celotni dolg poročate le za kreditorejmalca.

Nekatere banke so tudi mnenja, da bi bilo pravilneje v LTI upoštevati tako dohodek kreditorejmalca kot tudi sopolpodpisnika, saj upoštevajo tudi cel znesek kredita, ki je bil odobren, upoštevajoč dohodek obeh.

Z namenom enotnega poročanja bank, vas vljudno prosimo za obravnavo našega vprašanja.

Dohodki kreditorejmalcev, torej podpisnika in sopolpodpisnikov pogodbe, se ne seštevajo.*

V makrobonitetnem priporočilu je zapisano, da: " V primeru več kreditorejmalcev velja določilo [DSTI priporočilo] za vsakega posebej." Skladnost posla z DSTI priporočilom je mogoče ugotoviti le če so na voljo polja: 300 Dohodek posojilojemalca, 309 Celotni dolg posojilojemalca, 310 Stroški servisiranja celotnega dolga in 311 Stroški servisiranja posojila tako za podpisnika kot vse sopolpodpisnike. Trenutno poročanje omogoča poročanje le ene vrednosti v omenjena polja, zato smo banko članico prosili, da naj poroča le podatke, ki se navezujejo na kreditorejmalca. Pojasnjujemo, da smo s tem mislili le podpisnika kreditne pogodbe.

Ob razširitvi poročila BSMAP (s 1.1.2020) bomo omogočili poročanje več vrednosti v polja 300, 309-11.** V tem primeru bo med kreditorejmalce potrebno razdeliti tudi skupni strošek servisiranja dolga.

Če katera od bank že sedaj želi poročati podatke za sopolpisnike pogodbe obstaja možnost da se posel razbije na dva oziroma več delov. V tem primeru bo potrebno med posle razporediti višino kredita, vrednost zavarovanj itd. Podrobnosti takega poročanja bi bilo potrebno še doreči.

*Dohodki porokov (tako solidarnih kot subsidiarnih) se v nobenem primeru ne upoštevajo v presojo ali je posel skladen z DSTI priporočilom.

** Uporabiti nameravamo enak pristop kot za polje 25. Vrsta zavarovanja, kjer je mogoče poročati do 5 vrst zavarovanj.

Vprašanje 11

Imamo vprašanje glede poročanja 307. Mesec sklenitve.

307. Mesec sklenitve

Navodila za poročanje kolone 307 so: »Banka poroča mesec sklenitve posla. Mesec se poroča s številno kodo (1-12), kjer 1 označuje januar, 2 februar itd.«

Katero vrednost vpišemo v polje 307, ko je podpis pogodbe v npr. mesecu decembru (datum podpisa se polni v polje 112), knjiženje in črpanje bo šele v mesecu februarju. Na dan poročanja 28.02. bo pogodba prvič poročana v integralnost in v polje 19 se napolni vrednost 3-nov in hkrati obstoječ posel.

Prosimo, da v polje 307. Mesec sklenitve poročate mesec v katerem je bila kreditna pogodba sklenjena (ne mesec prvega črpanja). Polja kot so 311. Stroški servisiranja posojila in 310. Stroški servisiranja celotnega dolga izpolnite tako, da odražajo predvidene stroške servisiranja, ki bodo nastali ob črpanju kredita (ne na primer. stroškov zaradi interkalarnih obresti).

Vprašanje 11.1

Sprašujem še glede ustreznega zajema podatkov za definiranje oznake 310 in 311 v primeru, da imamo obstoječ, nečrpan kredit, ki ima rok porabe šele čez devet mesecev od odobritve, obračun prvega obroka je tako v amortizacijskem načrtu mesec po roku porabe. Vmes se obračunavajo le interkalarni obresti. V oznaki 310 in 311 se predvideva zajem letnih obresti in odplačila glavnice. V takem primeru je vprašljivo na kakšen način ustrezno določiti zajem podatkov o obrestih in glavnici na letni ravni, saj v določenem obdobju do črpanja kredita stranka odplačuje samo interkalarni obresti, v stroških servisiranja posojila in stroških servisiranja celotnega dolga pa se v takem primeru verjetno ne pričakuje poročanje zneska glavnice in obresti za prvo leto. Kako torej ravnamo pri zajemu podatkov o letnih obrestih in glavnici v takem primeru?

Pri kreditih, ki so odobreni a še niso črpani, v polji 311 oz. 310 poročajte predvidene stroške servisiranja posojila oz. dolga. V primeru, da je obrestna mera spremenljiva poročajte stroške servisiranja tako, da uporabite vrednost referenčne obrestne mere na dan odobritve. Poročana obrestna mera naj bo dejanska obrestna mera in ne višina interkalarnih obresti.

Vprašanje 12

Kako poročati v primeru ko imamo zavarovanje v vrednosti 372€.

BSMAP_25_13 Znesek zavarovanja s poslovnimi nepremičninami mora biti večji od 0. Če je vrsta zavarovanja 19, mora biti znesek zavarovanja s poslovnimi nepremičninami večji od 0.

Gre za zavarovanje, ki ima vrednost 372 eur in ga v poročilu poročamo z 0.

Predlagamo, da se v primerih ko je zaokrožen znesek zavarovanja 0, poroča nek "placeholder value" npr. 1 EUR.

Vprašanje 13

V navodilu piše, da se poročajo posli z oznako 2, 3 in 5 po šifrantu 19. Ker je omenjen tudi t.i. svež denar, je verjetno mišljeno, da se posli s spremenjenimi pogoji (aneksi) ne vključijo v poročilo. Ali pravilno razumemo navodilo?

Aneksov se ne vključuje v poročilo BSMAP.

Vprašanje 14

Glede rubrike 302 Tip kupca in kontrolo BSMAP_000_01 imamo vprašanje, če je tip kupca obvezen podatek za vse kredite poročane v BSMAP ali pa samo za kredite kjer gre dejansko za nakup nepremičnine.

Pri obnovi in gradnji (brez nakupa zemljišča) namreč ne gre za nakup nepremičnine, torej ni kupca. Ker iz kontrole BSMAP_000_01 izhaja, da gre za obvezen podatek, poročamo v takšnih primerih tip kupca = 2.

Podatek o tipu kupca je potrebno poročati za vse kredite v BSMAP.

Podatek zbiramo z namenom izpolnjevanja priporočila ESRB o odpravljanju vrzeli v podatkih o nepremičninah (ESRB/2016/14).

Vprašanje 15

Napaka BSMAP_807_02 označuje zapis, ko je bil dan tip produkta, po šifrantu 16 = 02 stanovanjski kredit. Navedeni stanovanjski kredit je zavarovan s poslovno nepremičnino, po šifrantu 25 = 19 in znesek poročamo v koloni 65. Ker gre za hipoteko, smo podali tudi podatek o statistični regiji. Menimo, da bi kontrola na kolono 807 morala upoštevati vse tipe zavarovanj s hipoteko na nepremičnine (po šifrantu 25 = 18, 19 in 20).

V polje se vnaša le lokacija nepremičnine, katere vrednost se poroča v polju 308. To se izpolnjuje le za stanovanjske nepremičnine, torej se tudi lokacija poroča le za te.

Vprašanje 16

V izogib napačnemu razumevanju, prosim tudi, da uskladite terminologijo in namesto LTC, kot javi napaka, navedete mednarodno uveljavljen termin LTV (A loan to value (LTV) ratio describes the size of a loan you take out compared to the value of the property securing the loan.)

LTC je višje kot 100%, pojasnilo zapisa.	29,59,60,61,62,63,64,65,67,68,69,70,71,72,73,74,75,76,308	BSMAP_29_02
------------------------------------------	-----------------------------------------------------------	-------------

V BS uporabljamo naslednjo terminologijo:

- LTV (angl. loan-to-value) je razmerje med zneskom posojila in vrednostjo stanovanjske nepremičnine.*
- LTC (angl. loan-to-collateral) je razmerje med zneskom posojila in vrednostjo vseh zavarovanj.

Makrobonitetno priporočilo BS priporoča, da je LTV manjši od 80%.

*to definicijo v svojih priporočilih uporablja tudi ESRB.

Napaka BSMAP_807_02 označuje zapis, ko je bil dan tip produkta, po šifrantu 16 = 02 stanovanjski kredit. Navedeni stanovanjski kredit je zavarovan s poslovno nepremičnino, po šifrantu 25 = 19 in znesek poročamo v koloni 65. Ker gre za hipoteko, smo podali tudi podatek o statistični regiji. Menimo, da bi kontrola na kolono 807 morala upoštevati vse tipe zavarovanj s hipoteko na nepremičnine (po šifrantu 25 = 18, 19 in 20)

BS: V polje se vnaša le lokacija nepremičnine, katere vrednost se poroča v polju 308. To se izpolnjuje le za stanovanjske nepremičnine, torej se tudi lokacija poroča le za te.