

UNIVERZA V LJUBLJANI  
BIOTEHNIŠKA FAKULTETA  
ODDELEK ZA ZOOTEHNIKO

Vojko JONČESKI MALOVRH

**PRIDOBIVANJE FINANČNIH SREDSTEV S  
POMOČJO KREDITA**

DIPLOMSKO DELO  
Visokošolski strokovni študij

Ljubljana, 2014

UNIVERZA V LJUBLJANI  
BIOTEHNIŠKA FAKULTETA  
ODDELEK ZA ZOOTEHNIKO

Vojko JONČESKI MALOVRH

**PRIDOBIVANJE FINANČNIH SREDSTEV S POMOČJO KREDITA**

DIPLOMSKO DELO  
Visokošolski strokovni študij

**THE ACQUIREMENT OF FINANCIAL RESOURCES THROUGH  
LOAN**

GRADUATION THESIS  
Higher professional studies

Ljubljana, 2014

Diplomsko delo je zaključek Visokošolskega študijskega programa kmetijstvo – zootehnika. Delo je bilo opravljeno na Katedri za agrarno ekonomiko, politiko in pravo Oddelka za zootehniko Biotehniške fakultete Univerze v Ljubljani. Raziskava je bila opravljena s pomočjo podatkov, ki so javno dostopni na spletnih straneh posameznih bank.

Komisija za dodiplomski študij Oddelka za zootehniko je za mentorja diplomskega dela imenovala prof. dr. Stanka Kavčiča.

Recenzent: doc. dr. Aleš Kuhar

Komisija za oceno in zagovor:

Predsednik: doc. dr. Silvester ŽGUR  
Univerza v Ljubljani, Biotehniška fakulteta, Oddelek za zootehniko

Član: prof. dr. Stanko KAVČIČ  
Univerza v Ljubljani, Biotehniška fakulteta, Oddelek za zootehniko

Član: doc. dr. Aleš KUHAR  
Univerza v Ljubljani, Biotehniška fakulteta, Oddelek za zootehniko

Datum zagovora:

Naloga je rezultat lastnega raziskovalnega dela. Podpisani se strinjam z objavo svoje naloge v polnem tekstu na spletni strani Digitalne knjižnice Biotehniške fakultete.

Izjavljam, da je naloga, ki sem jo oddal v elektronski obliki, identična tiskani verziji.

Vojko Jončeski Malovrh

## KLJUČNA DOKUMENTACIJSKA INFORMACIJA

ŠD	Vs
DK	UDK 33(043.2)=163.6
KG	finančna sredstva/kredit/Slovenija
KK	AGRIS/
AV	JONČESKI MALOVRH, Vojko
SA	KAVČIČ, Stanko (mentor)
KZ	SI – 1230 Domžale, Groblje 3
ZA	Univerza v Ljubljani, Biotehniška fakulteta, Oddelek za zootehniko
LI	2014
IN	PRIDOBIVANJE FINANČNIH SREDSTEV S POMOČJO KREDITA
TD	Diplomsko delo (visokošolski strokovni študij)
OP	VIII, 43 str., 5 preg., 4 sl., 3 pril., 25 vir.
IJ	sl
JI	sl/en
AI	Diplomska naloga prikazuje kredit kot obliko financiranja investicije ali nakupa materialnih sredstev. Pri kreditu gre za kreditno razmerje med dvema strankama. Na eni strani je banka, kot kreditodajalec in hkrati upnik po sklenitvi najema, na drugi strani je potrošnik, ki po sklenitvi nastopa kot kreditojemalec in hkrati dolžnik. Pri kreditnem razmerju upnik dolžniku pod določenimi kreditnimi pogoji za določen čas odstopa pravico razpolaganja z upnikovimi denarnimi sredstvi. Količino stvari, ki jo bo dolžnik vrnil poleg glavnice v pogodbi določimo z višino obresti. Namen diplomske naloge je informirati potrošnike o razlikah med ponudniki kreditov in najemniku kredita pomagati pri odločitvi, za katero od ponujenih možnosti pri finančni organizaciji naj se odločijo in na kaj morajo biti pozorni. V raziskovalnem delu naloge smo pridobili informativne izračune preko spletnih strani 13-ih bank, ki poslujejo na območju Slovenije, za enak stanovanjski kredit in v štirih različnih časovnih obdobjih. Na podlagi informativnih izračunov smo s primerjalno metodo ugotavljali posamezne elemente kredita (EOM, višino anuitete, skupni znesek vračila), ter tako pridobili informacije o najugodnejših ponudnikih. Ugotovili smo, da so razlike med ponudniki za stanovanjski kredit v višini 250.000,00 €, ki je zavarovan s hipoteko in ima ročnost 20 let, precej velike. V oktobru 2013 je razlika v višini vrnjenih sredstev med najugodnejšim in najdražjim ponudnikom znašala 21.530,44 €.

## KEY WORDS DOCUMENTATION

DN Vs

DC UDC 33(043.2)=163.6

CX financial resources/loans/Slovenia

CC AGRIS/

AU JONČESKI MALOVRH, Vojko

AA KAVČIČ, Stanko (supervisor)

PP SI-1230 Domžale, Groblje 3

PB University of Ljubljana, Biotechnical Faculty, Department Animal Science

PY 2014

TI THE ACQUIREMENT OF FINANCIAL RESOURCES THROUGH LOAN

DT Graduation thesis (higher professional studies)

NO VIII, 43 p., 5 tab., 4 fig., 3 ann., 25 ref.

LA sl

AL sl/en

AB The diploma thesis discusses the loan as a form of financing an investment or purchase of material assets. The acquisition of a loan is based on a relationship between two parties – on one hand, there is the bank which acts as a loan provider and a creditor after the conclusion of the contract. On the other hand, the consumer enters the relationship as a loan user and debtor after the conclusion of the contract. In the relationship between the creditor and the debtor, under certain contracting conditions the debtor hands over the right to handle his financial assets to the creditor for a definite period of time. The quantity of funds to be returned by the debtor is determined by interest rate set out in the contract. The purpose of this thesis is to inform consumers about the differences between suppliers of loans, in order to ease their decision for a particular financial institution, as well as inform them about procedures they should be particularly aware of. In the research part of the underlying thesis we acquired informative offers from websites of 13 banks, currently operating in Slovenia, for the same housing-loan at four different dates. Using a comparative method we determined several loan elements (uniform interest rate, annual installment, total refund) and thus gathered information about cheapest house-loan providers. We concluded that the differences for the same house-loan in the amount of 250.000,00 € and the maturity of 20 years among different financial institutions are still rather high. In October 2013 the difference in total refund between the cheapest and the most expensive providers was 21.530,44 €.

## KAZALO VSEBINE

	Ključna dokumentacijska informacija (KDI)	III
	Key words documentation (KWD)	IV
	Kazalo vsebine	V
	Kazalo preglednic	VI
	Kazalo slik	VII
	Kazalo prilog	VII
	Okrajšave in simboli	VIII
<b>1</b>	<b>UVOD</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>PREGLED OBJAV</b>	<b>3</b>
<b>2.1</b>	<b>BANČNI KREDITI KOT SREDSTVO KREDITIRANJA</b>	<b>3</b>
<b>2.1.1</b>	<b>Zgodovina kreditiranja</b>	<b>3</b>
<b>2.1.2</b>	<b>Opredelitev kredita</b>	<b>4</b>
<b>2.1.3</b>	<b>Oblike kreditov</b>	<b>5</b>
2.1.3.1	Potrošniški kredit	7
2.1.3.2	Hipotekarni kredit	8
2.1.3.3	Stanovanjski kredit	9
2.1.3.4	Lombardni kredit	10
<b>2.1.4</b>	<b>Bančni krediti na slovenskem trgu</b>	<b>11</b>
<b>2.1.5</b>	<b>Prednosti in slabosti kreditov</b>	<b>15</b>
<b>2.2</b>	<b>SESTAVINE IN POSTOPEK PRIDOBITVE STANOVANJSKEGA KREDITA</b>	<b>16</b>
<b>2.2.1</b>	<b>Pravna ureditev v Republiki Sloveniji</b>	<b>16</b>
<b>2.2.2</b>	<b>Efektivna obrestna mera in stroški kredita</b>	<b>17</b>
<b>2.2.3</b>	<b>Zavarovanje kredita</b>	<b>19</b>
<b>2.2.4</b>	<b>Zavarovalna osnova</b>	<b>20</b>
<b>2.2.5</b>	<b>Postopek pridobitve stanovanjskega kredita</b>	<b>22</b>
<b>3</b>	<b>MATERIAL IN METODE</b>	<b>27</b>
3.1	POSTOPKI PRIDOBITVE IN SESTAVA PODATKOV	27
3.2	METODE MERJENJA PODATKOV	27
<b>4</b>	<b>REZULTATI</b>	<b>29</b>
4.1	PRIMERJAVA IZRAČUNOV PO ČASOVNIH OBDOBJIH	29
4.2	ČASOVNA DINAMIKA SPREMINJANJA KREDITNIH POGOJEV	33
<b>5</b>	<b>RAZPRAVA IN SKLEPI</b>	<b>36</b>
5.1	RAZPRAVA	36
5.2	SKLEPI	38
<b>6</b>	<b>POVZETEK</b>	<b>40</b>
<b>7</b>	<b>VIRI</b>	<b>41</b>
	ZAHVALA	
	PRILOGE	

## KAZALO PREGLEDNIC

	str.
Preglednica 1: Razvrstitev bank po najugodnejšem EOM za mesec marec 2012	29
Preglednica 2: Razvrstitev bank po najugodnejšem EOM za mesec avgust 2012	30
Preglednica 3: Razvrstitev bank po najugodnejšem EOM za mesec marec 2013	31
Preglednica 4: Razvrstitev bank po najugodnejšem EOM za mesec oktober 2013	32
Preglednica 5: Ugotovljena razlika EOM, skupnega zneska vračila od marca 2013 do oktobra 2013 in razlika v anuiteti	34

## KAZALO SLIK

	str.
Slika 1: Obrestna mera za stanovanjska posojila gospodinjstvom.	12
Slika 2: Višina odobrenih posojil gospodinjstvom v milijardah evrov	13
Slika 3: Povpraševanje po stanovanjskih posojilih in spreminjanje kreditnih standardov	14
Slika 4: Razlika v višini vrnjenih sredstev in EOM med marcem in oktobrom 2013	35

## KAZALO PRILOG

Priloga A: Primer kreditne pogodbe

Priloga B: Primerjava povprečne EOM in EOM posamezne banke

Priloga C: Informativni izračuni stanovanjskih kreditov po bankah



## OKRAJŠAVE IN SIMBOLI

DURS	Davčna uprava Republike Slovenije
EMU	Evropska monetarna unija
EOM	Efektivna obrestna mera, ki zajema obresti in vse ostale stroške kredita
EURIBOR	<i>EURo InterBank Offered Rate</i> , ki označuje obrestno mero za denarna sredstva v medbančnem sektorju evro območja
SISBON	elektronski informacijski sistem bank
TRR	osebni račun odprt pri banki
ZPIZ-1	Zakon o pokojninskem in invalidskem zavarovanju
ZT	Zavarovalnica Triglav d.d.

## 1 UVOD

Pri odločitvi kmeta ali fizične osebe za investicijo ali nakup oziroma najem določene dobrine lahko, če nima na razpolago dovolj lastnih sredstev, izbira med več vrstami sredstev finančnih organizacij. Pri tem se potrošniki najpogosteje odločajo med kreditom in leasingom, saj se stroški med tema dvema možnostma bistveno ne razlikujejo in sepočasi izenačujejo.

Bančni krediti so najbolj uporabljena oblika financiranja s tujimi sredstvi in hkrati tudi najbolj poznana potrošnikom. Potrošniki se odločajo za najem kredita na podlagi obrestne mere, odplačilne dobe, stroškov odobritve, enostavnosti postopkov in notarskih stroškov v primeru nakupa nepremičnine. Diplomaska naloga prikazuje kredit kot obliko financiranja. Namen diplomskega dela je informirati bodoče posojilojemalce (v opisanem primeru kmete) na kaj morajo biti pozorni pri izbiri finančne organizacije, pri kateri bodo poizvedovali o najemu kredita in jim pomagati pri iskanju optimalnega izbora in dokončni odločitvi.

Možnost financiranja potrošnika običajno temelji na odplačilni sposobnosti prosilca, na razpoložljivem lastnem deležu in posebnih zahtevah splošnih pogojev posameznih finančnih ustanov. V prvem delu naloge bomo uporabili metodo opisovanja, s katero bomo pregledali, kaj je že znanega o bančnem kreditu kot viru financiranja. Pisali bomo o zgodovini kreditiranja, natančno bomo opredelili pojem kredit in nato predstavili različne oblike kreditov. Pregledali bomo tudi trenutno situacijo na slovenskem trgu stanovanjskih kreditov in pojasnili prednosti in slabosti tovrstnega financiranja. V nadaljevanju bomo podrobneje govorili o sestavinah stanovanjskih kreditov, kot so obrestne mere in z najemom kredita povezani stroški, ter opisali postopek pridobitve stanovanjskega kredita na bankah v Sloveniji.

V raziskovalnem delu naloge so analizirani primeri na podlagi povpraševanja pri trinajstih bankah v Sloveniji. Predpostavka pri vsakem povpraševanju je najem

stanovanjskega kredita za enako vsoto (250.000,00 €) in enako dobo odplačevanja (240 mesecev). Ker so vnosni podatki enaki, nam to omogoča medsebojno primerjavo bank. Ugotavljali bomo kakšne so razlike v višini EOM v določenem časovnem obdobju in kako se to pozna v višini vrnjenih sredstev ob koncu kreditnega razmerja. Cilj naloge je s pregledom objav in analizo omogočiti potrošniku-kmetu boljši vpogled v ponudbo na trgu in z rezultati analize pripomoči k najbolj optimalni izbiri kreditodajalca.

## **2 PREGLED OBJAV**

### **2.1 BANČNI KREDITI KOT SREDSTVO KREDITIRANJA**

#### **2.1.1 Zgodovina kreditiranja**

Prve upniško-kreditne odnose so poznali že v praskupnosti, ko so si ljudje posojali stvari, s katerimi so razpolagali. Ta posojila so temeljila na medsebojnem zaupanju, izposojeno stvar pa je bilo potrebno vrniti v isti količini izposojene stvari ali druge dobrine v enaki vrednosti. Po nekaterih virih so se določene oblike kredita pojavile več kot dva tisoč let pred pojavom denarja. Stari sumerski dokumenti govorijo, da so že okrog tri tisoč let pred našim štetjem uporabljali kredit, ki je temeljil na posojilih v žitu in posojilih v kovini. Zagotovo pa so našli zapise o kreditih najmanj tri tisoč let nazaj v civilizacijah Babilona, Asirije in Egipta (Edwards, 1985).

V 12. stoletju se pojavijo prvi oprijemljivejši dokazi o kreditiranju. Kot je znano je bila prva oblika kredita, ki se je pojavila v Evropi, trgovinski kredit. V tistem času se je celotna trgovina odvijala na velesejmih, kjer so sodelovali trgovci iz različnih krajev in kultur. S tem so se pojavile tudi različne valute, s katerimi so trgovali. Z uporabo valutnih pogodb so se sredstva prenašala iz kraja v kraj, vmes pa je preteklo nekaj časa. Te pogodbe dokazujejo začetke kreditov na območju današnje Evrope. Največ primerov trgovskega kredita je bilo v Franciji, nato v Italiji in Angliji. Večina kupčij v 13. stoletju se je sklepalo za osnovne dobrine, kot so žita, vino, oblačila, volna in drugo. Z razvojem različnih načinov kreditiranja so se pojavljale tudi različne zlorabe, kar je upočasnilo razvoj kreditiranja (Edwards, 1985).

Potrošniški kredit se je pojavil v 19. stoletju. Hitri gospodarski razvoj je prispeval k stalni rasti plač in posledično življenjskega standarda, kar je pripeljalo do vse večjega povpraševanja po potrošniškem kreditu, katerega obseg še danes raste (Edwards, 1985). Zaradi razvoja industrije so tako do različnih dobrin prišli tudi delavci v tovarnah, ki so kredite najemali na osnovi plačila za svoje delo. Nekoč so bile te dobrine osnovne

živiljske potrebščine in obleke, danes pa so to večinoma trajnejše dobrine, kot na primer avtomobil, nepremičnine, tehnika in druge stvari.

### 2.1.2 Opredelitev kredita

Ljudje pogosto zamenjujejo pojma posojilo in kredit, zato je za razumevanje pomembno, da najprej ločimo med njima. S posojilom pojmujeemo samo kupčijo, s katero med strankama v postopku pride do ustanovitve kreditnega razmerja. Kadar se stranki dogovorita, da bosta posojilo in vračilo posojila časovno razmaknjena, nastane med njima kreditno razmerje. Tista stranka, ki posoja, postane upnik, druga pa dolžnik. Vredno je omeniti, da je posojilo samo ena od naštetih kreditnih kupčij, in sicer tista, katere vsebina je samo kredit, to je medčasovna menjava denarja ali blaga in nič drugega (Ribnikar, 1999).

Beseda kredit je latinskega izvora in izvira iz besede *credere*, kar pomeni verjeti, zaupati. Kredit je torej tisto, kar je zaupano, dano na posodo v upanju na vrnitev. Pri kreditu je najpomembnejše načelo vrnitve oziroma obveznost dolžnika, da bo ta po izteku dogovorjenega roka vrnil izposojena sredstva. Po Crnkoviču (1987) so predmet vračila posojila enake stvari, kot so bile dane na posodo, medtem, ko je pri kreditu predmet vračila denar, četudi je bil dan kredit v blagovni obliki. Pri tem dolžniško-upniškem razmerju upnik za določen čas in pod določenimi pogoji odstopa dolžniku pravico do razpolaganja z njegovim denarjem.

Kadar govorimo o kreditu, govorimo o začasnem prenosu vrednosti, kjer upnik prenese vrednost na dolžnika v upanju, da mu jo bo ta, v skladu s pogodbo med njima, vrnil. Tako je ena značilnost kredita medčasovna menjava dobrin vrednosti in možnost uporabe prihodnjih ustvarjenih sredstev dolžnika že danes. Tovrsten odnos pa je seveda povezan tudi s tveganjem, tako za upnika kot tudi dolžnika, saj vedno obstaja možnost, da dolžnik ne bo vrnil izposojenih sredstev (Krediti ..., 2010)

Kredit se lahko daje in vrača v denarju, tako fizičnim kot pravnim osebam, in predstavlja glavno tržno dejavnost večine bančnih inštitucij in hranilnic. Obstajajo pa tudi oblike t.i.

blagovnega kreditiranja, ki ga poznamo še danes, čeprav se je pojavljal že v samem začetku razvoja kreditnih sistemov. Blagovno kreditiranje je danes značilno za trgovinska in druga podjetja, ki omogočijo dostop do njihovega blaga ali storitev, vrednost pa je poplačana šele po določenem roku. Namen tovrstnih kreditov je predvsem pospeševanje blagovnega prometa (Kreditni ..., 2010).

### **2.1.3 Oblike kreditov**

Kredit je najbolj razširjena oblika zagotovitve finančnih sredstev iz zunanjega vira. Kredite uvrščamo med aktivne posle banke, kjer se ta pojavlja kot dajalka kredita in upnica. Danes banke v svoji ponudbi ponujajo različne vrste kreditov, ki jih opisujemo kasneje v nadaljevanju poglavja.

Kredite lahko razvrstimo tudi po drugih kriterijih. Tako jih lahko ločimo po predmetu kredita, kjer poznamo naturalne (blagovne) in denarne (finančne) kredite. Prvi se dajejo v blagu, drugi v denarju. Naturalni kredit, ki so ga dajali v stvarnih dobrinah in so ga v enaki dobrini tudi vračali, je bil značilen za naturalno gospodarstvo, ki je danes zelo redko. Danes prevladuje finančni kredit, ki se daje in vrača v denarju. (Crnkovič, 1987).

Glede na namen, za katerega se dajejo krediti, ločimo produktivne in porabniške kredite. Produktivni krediti so tisti, ki so dani produktivnemu delu gospodarstva, ki ga pojmuje dovolj široko, da zajamemo poleg proizvodnje tudi trgovino, transport in uslužnostno javnost. Najbolj značilen kredit za proizvodne namene je prav gotovo kredit namenjen za financiranje proizvodnje blaga. Obstajajo tudi neproduktivni krediti, ki so značilni za družbene dejavnosti, kot so na primer kultura in znanost ter za administrativne dejavnosti (Crnkovič, 1987).

Glede na subjektločimo kredite glede na to, katerim subjektom je odobren najem kredita. Subjekti so pravne in fizične osebe. Krediti pravnim osebam so krediti, ki jih dajalci kredita dajejo podjetjem in drugim pravnim osebam, predvsem za potrebe investiranja, premostitve likvidnostnih težav in nakupe materiala. Pri kreditih fizičnim osebam gre

predvsem za potrošniške in namenske kredite, kot so stanovanjski kredit ali kredit za nakup potrošniških dobrin (Crnkovič, 1987).

Kredite ločujemo tudi gledena ročnost. Ročnost kredita je doba, v kateri se kredit odplača. Medtem ko ločimo kratkoročne, srednjeročne in dolgoročne kredite, si teorija ni enotna, kako kredite razvrstiti po ročnosti. Ker v teoriji ni enotnosti, se tudi praksa pri tem ravna dokaj neenotno. Načeloma velja, da so kratkoročni krediti tisti z ročnostjo do enega leta, srednjeročni do pet let in dolgoročni nad pet let. Po drugi strani banke, ki so kot finančni posredniki prevladujoči založniki kreditnih sredstev, ločijo kratkoročne (do enega leta) in dolgoročne kredite (nad enim letom). Kratkoročni kreditni potencial bank se oblikuje iz depozitov na vpogled, kratkoročnih kreditov, ki jih banke prejmejo od centralne banke in drugih bank, ter iz nekaterih drugih sredstev kratkoročne narave. Dolgoročni kreditni potencial pa se oblikuje iz lastnih sredstev banke, vezanih sredstev banke, vezanih depozitov, dolgoročnega odstotka vpoglednih depozitov in hranilnih vlog ter dolgoročnih kreditov, ki jih banke prejmejo od drugih bank (Bobek, 1992).

Crnkovič (1987) piše še o nekaterih drugih delitvah kreditov, kot na primer glede na način odplačila dolga, kjer razlikuje obročne in amortizacijske kredite, ali po načinu koriščenja, kjer ločuje med izplačilnimi in garancijskimi krediti. Izplačilni krediti se koristijo v denarju. Jemalec kredita dobi na razpolago določeno količino denarja od dajalca kredita, medtem ko pri garancijskih kreditih uporabnik ne dobi denarja, temveč akcept, aval, remburs, ali pa mu dajalec kredita žirira menico.

Kredite delimo še na redne in sezonske kredite, kjer se redni krediti uporabljajo za financiranje rednega poslovanja kreditojemalca, sezonski pa so vezani na trajanje sezone. Ti se uporabljajo le toliko časa, kolikor traja sezona in so zato manj enakomerni kot redni. Nazadnje je možno kredite razdeliti tudi po državi kreditodajalca. Za domače kredite je značilno, da sta obe pogodbeni stranki iz iste države, pri tujih kreditih pa vsaj ena iz tuje. Kredit se v tem primeru ponavadi da v valuti države dajalca kredita ali v mednarodno splošno priznani valuti, kot je evro, švicarski frank ali ameriški dolar (Crnkovič, 1987).

Oblike kreditov, ki jih ponuja večina slovenskih finančnih organizacij pri kreditiranju prebivalstva so:

- potrošniški kredit,
- hitri kredit,
- premostitveni kredit,
- lombardni kredit,
- hipotekarni kredit,
- študentski kredit,
- stanovanjski kredit (zavarovan s hipoteko ali preko zavarovalnice Triglav v nadaljevanju ZT),
- limit na transakcijskem računu.

Naslednja podpoglavja predstavljajo nekatere pomembnejše vrste kreditov, ki so uporabne za kmeta kot kreditojemalca.

#### 2.1.3.1 Potrošniški kredit

Potrošniški kredit je najenostavnejša oblika kredita. Je kredit, ki ga lahko stranka v banki pridobi za kateri koli namen osebne potrošnje, kot je nakup avtomobila ali plačilo počitnic. Najpogostejši je mesečni način odplačevanja in amortiziranja v času kreditnega razmerja. Potrošniški krediti so praviloma krediti, ki trajajo od enega do sedmih let.

Zakon o potrošniških kreditih (2010) pravi, da mora biti pisna pogodba o potrošniškem kreditu napisana na takšen način, da bo ta razumljiv povprečnemu potrošniku. Pogodba o kreditiranju mora določati:

- čisto vrednost kredita ali kreditni limit,
- efektivno obrestno mero in pogoje, pod katerimi je te dopustno spremeniti, uporabljen način obrestovanja (navadni ali obrestno-obrestni), pogostnost kapitalizacije (letna, mesečna, dnevna), način prilagajanja obrestne mere



(konformno ali proporcionalno) in uporabljen indeksacijski mehanizem (Euribor, Libor),

- stroške, ki niso zajeti v izračunu efektivne obrestne mere,
- pogoje plačila na primer zneski posameznih plačil, število plačil, natančen datum zapadlosti plačil ter skupni znesek plačil,
- pravico, da potrošnik odplača kredit pred zapadlostjo in možnost pravičnega zmanjšanja celotnega stroška.

Potrošniške kredite daje neposredno banka in se tudi vračajo neposredno banki ali pa se v sistem kreditov vključi trgovska mreža. Kreditojemalec tako dobi kredit pri trgovskem podjetju in ga njemu tudi vrača. V tem primeru je podjetje v tesni povezavi z banko, ki mu za pokritje danih kreditov daje ustrezne kratkoročne kredite (Kreditni ..., 2010).

Sama višina kredita je odvisna od kreditne sposobnosti kreditojemalca in načina zavarovanja kredita, odplačevanje pa poteka v mesečnih anuitetah. Največkrat se odplačevanje izvaja na podlagi administrativne prepovedi jemalcu kredita, kar pomeni, da v imenu jemalca kredita anuitete nakazuje njegov delodajalec (Kreditni ..., 2010).

### 2.1.3.2 Hipotekarni kredit

V tujini je trg hipotekarnih kreditov zelo razvit. V razvitih finančnih sistemih predstavljajo hipotekarni krediti eno izmed najpomembnejših oblik bančnih kreditov in zavzemajo večinski delež pri financiranju stanovanjske izgradnje (Mejač Krassnig, 2000). V zadnjih letih se je tak način kreditiranja zelo razširil tudi v Sloveniji, predvsem na področju stanovanjskega kreditiranja.

Večina stanovanjskih kreditov je zavarovana s hipoteko (za čas odplačevanja kredita) na nepremičnini. Hipoteka oziroma zastavna pravica je uradni dokument ali zapis v zemljiški knjigi, s katerim jemalec kredita zastavlja svojo nepremičnino za zavarovanje kredita. Jemalec kredita je pravni lastnik in lahko nepremičnino uporablja vse dokler pravočasno

poravnava svoje obveznosti do banke. Če svojih obveznosti ne plačuje, lahko banka izkoristi svojo pravico in nepremičnino zaseže (Koch, McDonald, 2000).

Hipotekarni kredit je dolgoročni kredit, namenjen nakupu, izgradnji ali prenovi nepremičnine. Zavarovan je z zastavo realne vrednosti, kot so hiše, zemljišča ali poslovni prostori, s katero jemalec kredita že razpolaga ali pa jo s sredstvi kredita kupuje.

Hipoteka pomeni z nepremičnino zavarovano terjatev in je ena izmed oblik zastavne pravice. Na podlagi hipoteke ima zastavni upnik ali upravičenec pravico zahtevati poplačilo svoje zapadle terjatve iz vrednosti zastavljene nepremičnine. Če torej dolжник svoje terjatve ne poravnava, lahko upnik s hipotekarno tožbo zahteva od sodišča, da se nepremičnina (na javni dražbi) proda, sam se nato poplača iz kupnine. Osnovna funkcija hipoteke je tako varstvo upnika (Cirman s sod., 1999). Ker je hipoteka vezana na nepremičnino (in ne na njenega lastnika), pridobi upnik z vknjižbo zastavne pravice v zemljiško knjigo pravico, da se izvršba na tej nepremičnini opravi tudi proti tistemu, ki je to nepremičnino pridobil kasneje. Hipoteka tako obsega celotno nepremičnino, tudi njene sestavine in pritikline in se širi na vse poznejše umetne in naravne sestavine, kot so na primer prenova, novi nasadi in tako dalje (Grubar, 2000).

Nepremičnine so edini instrument zavarovanja, katerega vrednost je relativno nespremenljiva v daljšem časovnem obdobju in tako omogoča kakovostno zavarovanje dolgoročnih terjatev.

#### 2.1.3.3 Stanovanjski kredit

Stanovanjski kredit je dolgoročni kredit in je namenjen nakupu, gradnji ali prenovi stanovanjskih nepremičnin ali nakupu zemljišča. Ciljne skupine te oblike kredita so še posebej mlade in zrele družine.

Komitent s kreditom pridobi enkratno znesek v višini od 70 do maksimalno 90 % vrednosti nepremičnine, ki ga porabi za želeni namen, odplačuje pa ga v več časovno dogovorjenih

obveznostih. Višina kredita je odvisna od kreditne sposobnosti jemalca kredita. Stanovanjske kredite večina slovenskih bank odobrava za novogradnjo stanovanjskih hiš (v našem primeru kmetijskih objektov), za nakup stanovanja ali stanovanjske hiše (v našem primeru kmetije), za rekonstrukcijo in prenovno stanovanja (v našem primeru kmetijskih objektov) ter za nakup komunalno opremljenega stavbnega zemljišča (v našem primeru kmetijskega zemljišča ali gozda) (Krediti ..., 2010).

Stanovanjski krediti imajo glede na namen kreditiranja izrazito dolgoročen značaj. Odplačilna doba se giblje od 8 do 30 let, kar je odvisno od politike posamezne finančne inštitucije. Pred odobritvijo stanovanjskega kredita morajo zato jemalci kredita izkazati namen porabe denarnih sredstev. To storijo s predložitvijo ustrezne dokumentacije. Ustrezna dokumentacija je na primer gradbeno dovoljenje, zemljiškoknjižni izpisek, kupoprodajnapogodba, predračun prodajalca gradbenega materiala ali predračun izvajalcev gradbenih del. V takšnih primerih banka nakaže sredstva kredita direktno na posamezne račune izvajalcev del, prodajalcev gradbenega materiala in drugih (Krediti ..., 2010).

#### 2.1.3.4 Lombardni kredit

Glavna značilnost lombardnih kreditov je v jamstvu, ki ga dajejo jemalci kredita banki. Jamstva so lahko dana v obliki vrednostnih papirjev, umetnin večjih vrednosti, patentov, blaga in plemenitih kovin. V primeru lombardnih kreditov odpade ocenjevanje kreditne sposobnosti jemalca kredita, ker banka lahko zastavljene vrednosti unovči (Bobek, 1995).

Lombardni kredit ni odobren v celoti - 100 % vrednosti zastavljenega blaga ali papirja, temveč le do 70 %, v nekaterih primerih tudi do 90 % vrednosti. Samo pri zastavljanju blaga, katerega cena je bolj stabilna, je kredit lahko odobren do polne vrednosti, a to so redke izjeme. Razen tega, si banka izposluje pravico, da lahko zahteva dopolnitev vrednosti zastavljenega blaga, če je njegova cena padla na trgu pod dogovorjeno raven (Filipič, Markovič-Hribernik, 1998). Pri nas so lombardni krediti redka oblika kreditiranja prebivalstva, vendar lahko v prihodnosti pričakujemo, da se bodo z razvojem kreditnih storitev v slovenskih bankah večkrat pojavljali (Krediti ..., 2010).

#### **2.1.4 Bančni krediti na slovenskem trgu**

Ponudba kreditov na kreditnem trgu je definirana kot tista količina denarnih sredstev, ki so jih bančne inštitucije pripravljene posoditi prebivalstvu po določeni obrestni meri (Crnkovič, 1979). Največji vpliv na obseg ponudbe na trgu imajo cene kreditnih sredstev, obseg in oblike hranjenja neporabljenega dohodka in obseg razpoložljivih likvidnih denarnih sredstev. Kreditna ponudba na kreditnem trgu bo v primeru, ko je cena kreditnih sredstev manjša, nižja, medtem ko bo pri visokih cenah višja. Prav tako na količino kreditnih sredstev vplivajo hranilci, ki se odločajo, kako bodo hranili svoj neporabljen dohodek. Obseg kreditnih sredstev bo večji, kadar se hranilci odločijo, da bodo neporabljen dohodek hranili v manj likvidnih oblikah in kadar se poveča obseg neporabljenega dohodka (Filipič, Markovič-Hribernik, 1998).

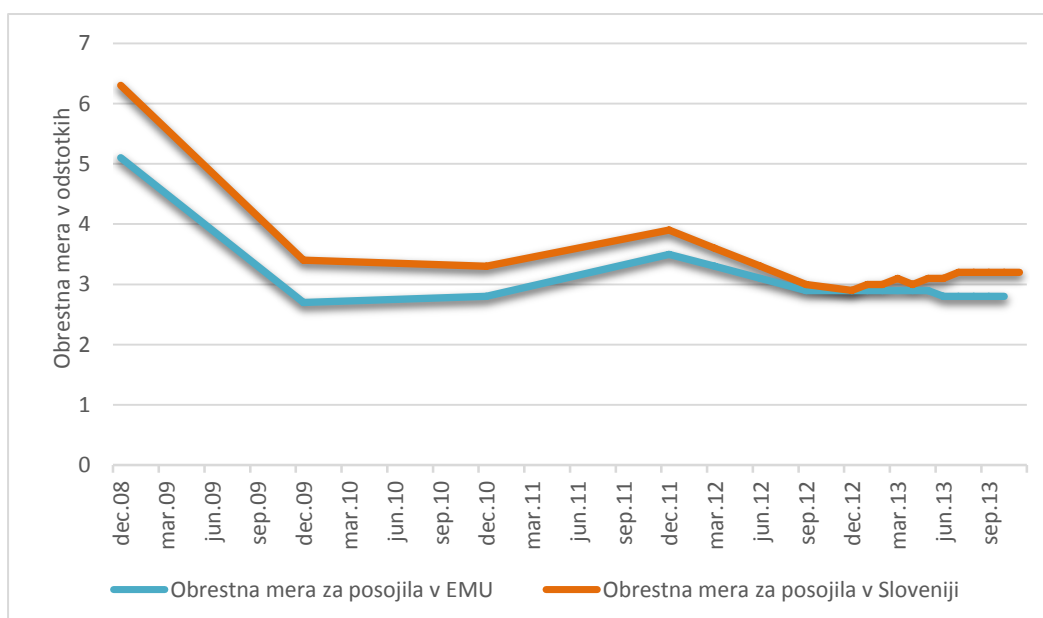
Na višino kreditnih sredstev vplivajo tudi interne odločitve bank, saj se banke želijo izogniti tveganju, ki lahko nastane z dajanjem t.i. slabih kreditov. Ker se banke želijo zaščititi, lahko omejijo kreditno ponudbo, in sicer s spreminjanjem minimalnih pogojev pri oceni kreditne sposobnosti morebitnega kreditjemalca oziroma s spreminjanjem kreditnih standardov. Vpliv na kreditno ponudbo pa imata poleg internih odločitev bank in obnašanje varčevalcev na trgu tudi gospodarska značilnost države in učinkovitost pravnega sistema na področju kreditiranja (Vandone, 2009).

Povpraševanje po kreditu je vsota kreditov, ki jo povpraševalci najamejo po določeni obrestni meri. Povpraševanje po kreditih nastane zaradi večjih potreb potrošnikov po dodatnih finančnih sredstvih, ki bi jim omogočili višjo kupno moč. Višina obrestne mere je ponovno glavni dejavnik, ki vpliva na povpraševanje. Kadar je ta nižja, je povpraševanje po kreditnih sredstvih višje (Crnkovič, 1979). Povpraševanje prav tako izhaja iz različnih potreb gospodarstva in potrošnikov. Spreminja se z višino prihodkov prebivalstva, njihovega varčevanja in nagnjenosti k porabi.

Na kreditnem trgu se nenehno pojavljajo povpraševalci iz različnih demografskih skupin, zato banke nenehno dopolnjujejo svojo ponudbo, kar jim omogoča, da prilagodijo svoje storitve različnim povpraševalcem. Kljub temu je vredno omeniti, da so banke sposobne

zadovoljiti povpraševanje po kreditnih sredstvih le v obsegu svojega kreditnega potenciala (Bobek, 1995).

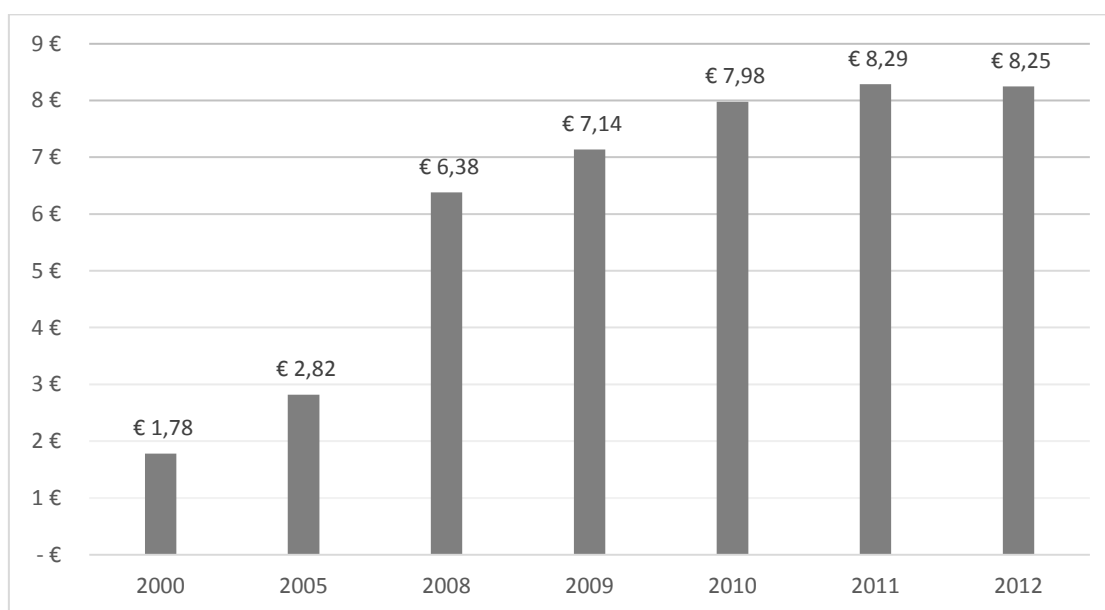
Globalna finančna in gospodarska kriza je v letu 2007 in 2008 zajela svetovne in slovenske banke, kar je vplivalo tudi na ponudbo kreditnih sredstev. Ker s poglobljanjem krize obstaja velika verjetnost, da kreditorejmalci ne bodo sposobni poravnati svojih obveznosti, so se banke zaščitile tudi tako, da so zmanjšale ponudbo in poostrele pogoje za najem kredita. Posledice te krize še danes občuti večina slovenskih bank (Košak, 2009), pa tudi potrošniki, ki so se zaradi slabših gospodarskih razmer med drugim soočili tudi s spremenljivimi obrestnimi merami za posojila in s spreminjanjem kreditnih pogojev.



Slika 1: Obrestna mera za stanovanjska posojila gospodinjstvom (Poslovanje ..., 2014).

Slika 1 prikazuje spreminjanje obrestne mere za stanovanjska posojila gospodinjstvom med decembrom 2008 in septembrom 2013. Modra krivulja predstavlja povprečno obrestno mero v odstotkih za posojila v Evropski monetarni uniji (v nadaljevanju EMU), oranžna pa povprečno obrestno mero v Sloveniji. Povprečna obrestna mera se je od pričetka globalne finančne krize nižala, tako v Sloveniji kot v državah EMU. Mogoče je tudi opaziti, da je povprečna obrestna mera v Sloveniji višja od evropskega povprečja, vendar se počasi izenačuje. V septembru 2013 je znašala 3,2 %, razlika med evropsko in

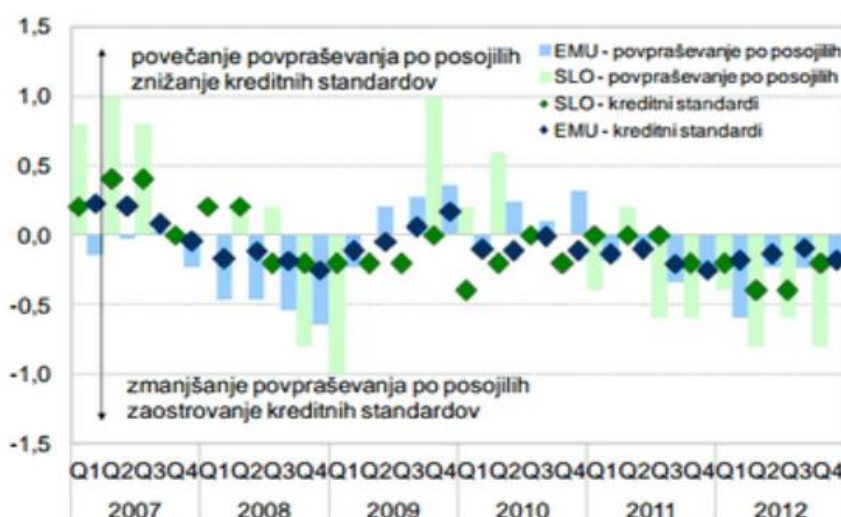
slovensko pa je bila 0,5 odstotne točke. Razlike med slovensko in povprečno evropsko obrestno mero je mogoče pojasniti na več načinov. Večina posojil je obrestovanih z variabilno obrestno mero, vezano na gibanje referenčne obrestne mere EURIBOR. V letu 2012 se je šestmesečni EURIBOR sicer znižal za skoraj 1,3 odstotne točke, vendar pa so banke zviševale svoje pribitke, zato so se obrestne mere za stanovanjska posojila znižale za samo eno odstotno točko. Razlog za pribitke slovenskih bank je mogoče pripisati tudi ceni izposojenega denarja za slovenske banke. Slovenija, kot majhna država, namreč težje dosega ekonomijo obsega, kar vpliva tudi na ceno zadolževanja bank. Kljub temu lahko pričakujemo, da se bodo razlike med obrestnimi merami v Sloveniji in EMU postopoma izenačevale, saj je uravnavanje obrestne politike eden izmed pomembnih delov postopne evropske integracije.



Slika 2: Višina odobrenih posojil gospodinjstvom v milijardah evrov (Posojila ..., 2014).

Slika 2 prikazuje količino odobrenih kreditov slovenskim gospodinjstvom v domači valuti med letoma 2000 in 2012 v milijardah evrov. Banke so v letu 2012 gospodinjstvom posodile za več kot 8,2 milijardi sredstev. Študija Banke Slovenije (Poročilo ..., 2013) kljub temu kaže, da je agregatna zadolženost slovenskih gospodinjstev relativno majhna in se je v letu 2012 celo znižala. Stanovanjska posojila so konec leta 2012 znašala okoli 57 % celotnega dolga slovenskih gospodinjstev do bančnega sektorja in so v strukturi posojil

gospodinjstvom v zadnjih letih počasi naraščala, medtem ko so se potrošniški krediti zmanjševali. Razlog za počasno naraščanje deleža stanovanjskih posojil so predvsem negotove gospodarske razmere in negotovost potrošnikov glede prihodnjih cen nepremičnin. Drugi razlog, ki ga navaja Banka Slovenije, je zmanjšanje števila zaposlitev za nedoločen čas in povečanje samozaposlovanja, kar pomembno vpliva na kreditno sposobnost potrošnikov. Kot je mogoče razbrati s slike 3, pa so se v istem obdobju zaostrovali tudi kreditni standardi za stanovanjska posojila, kar je prispevalo k dejstvu, da so banke v letu 2012 odobrile za 23% manj stanovanjskih posojil kot v letu poprej. Podatki Banke Slovenije tudi kažejo, da v preteklih letih ni prihajalo do pretiranega najemanja stanovanjskih posojil v skupini najbolj ranljivih gospodinjstev, kot so tista, kjer je ena oseba brezposelna.



Slika 3: Povpraševanje po stanovanjskih posojilih in spreminjanje kreditnih standardov (Poročilo ..., 2013).

Slika 3 prikazuje podatke iz anketnega vprašalnika Bank Lending Survey, rezultati katerega so bili objavljeni v poročilu Banke Slovenije. V anketi je sodelovalo 5 največjih slovenskih bank. Stolpci v diagramu prikazujejo povpraševanje po stanovanjskih posojilih v EMU (modra barva) oz. v Sloveniji (zeleno barvo). Kvadrati prikazujejo spreminjanje kreditnih standardov za stanovanjska posojila v opazovanem obdobju, in sicer modri ponovno predstavljajo države EMU, zeleni pa Slovenijo. Mogoče je opaziti, da se je v obdobju že od konca leta 2010 povpraševanje po posojilih zmanjševalo, medtem ko so se kreditni standardi za dodeljevanje stanovanjskih, pa tudi potrošniških posojil, zaostrovali.

V nadaljevanju, se je v letu 2012 po teh podatkih povpraševanje gospodinjstev po stanovanjskih, kot tudi potrošniških posojilih, močno zmanjšalo. Banke so kot razlog navedle manjše potrebe gospodinjstev po tovrstnem financiranju, predvsem zaradi uporabe drugih virov financiranja s poudarkom na varčevanju.

### **2.1.5 Prednosti in slabosti kreditov**

Kadar se odločamo za najem kredita, je primerno upoštevati vse prednosti in slabosti, ki jih takšno financiranje prinaša. Financiranje s kreditnimi sredstvi bi lahko ocenili kot cenejšo obliko financiranja nepremične, predvsem kadar celotna sredstva, potrebna za nakup, niso na voljo in je kreditojemalec kreditno sposoben. Prav tako prednost najema kredita predstavlja dejstvo, da je nepremičnina last upnika in lahko z njo razpolaga po svoji volji brez, da bi potreboval soglasje drugih. Večina slovenskih bank omogoča daljše odplačilne dobe, tudi do 30 let, kar pomeni nižjo anuiteto in manjše stroške odobritve, hkrati pa omogoča najem stanovanjskega kredita večim osebam hkrati za nakup iste nepremičnine. Prednost najema (stanovanjskega) kredita na banki je tudi možnost odloga plačila glavnice v primeru, da pride do spremenjenih okoliščin (na primer izguba dohodka zaradi brezposelnosti) in svetovanje pravnih služb bank, ki v okviru svojih pristojnosti preverijo tudi zgodovino zastavljene nepremične in prostost bremen, ter tako poskrbijo za neoporečnost prodajne pogodbe s pravnega vidika (Bitenc, 2009).

Najem kredita pa vsekakor prinaša tudi določene slabosti, ki so predvsem povezane z odgovornostjo kreditojemalca in kreditnimi pogoji. Tako bi lahko izpostavili predvsem dejstvo, da morajo izposojena kreditna sredstva biti vrnjena v roku, ki je določen s pogodbo, ne glede na to, če se dohodek po najemu kredita zmanjšuje. Pogoje kreditiranja tako določa upnik (banka), ki tudi odobri višino kreditnih sredstev. Ta so odvisna predvsem od razpoložljivega dohodka kreditojemalca in od vrste kredita. Tako se lahko pri nekaterih oblikah kreditov omejuje tudi svoboda razpolaganja s sposojenimi sredstvi, kar je značilno predvsem za namenske vrste kreditov (Bitenc, 2009 in Krediti ..., 2010)



Vpliv kreditiranja prebivalstva na gospodarstvo države je načeloma pozitiven, saj pridobljena kreditna sredstva vedno povzročijo povečanje kupne moči pri jemalcu kredita. Kredit namreč odstranjuje ovire, ki nastajajo pri posameznikih, saj se razpoložljiva kupna moč prilagaja posameznikovim potrebam. Kredit posameznike oskrbuje z likvidnimi sredstvi, ki jih potrebujejo za prebroditev finančnih težav in jim tako omogoči dostop do sredstev, potrebnih za uresničitev njihovih potreb in želja (Bitenc, 2009).

Eden od pozitivnih učinkov kreditov na gospodarstvo je tudi pospeševanje prodaje. Ta funkcija kredita temelji na dejstvu, da bo kupec lažje kupil blago, če ga bo smel plačati šele po poteku določenega časa po prejemu. Kot pri vseh kreditih je potrebno ugotavljanje kreditne ali plačilne sposobnosti kupca. Kreditna sredstva tudi pospešujejo rentabilnost, saj se kreditna sredstva posojajo zaradi dohodka bančnih inštitucij v obliki obrestne mere. Ta dohodek je fiksen in se za razliko od drugih oblik dohodka, ki so po naravi variabilne, ne spreminja (Bitenc, 2009).

## 2.2 SESTAVINE IN POSTOPEK PRIDOBITVE STANOVANJSKEGA KREDITA

### 2.2.1 Pravna ureditev v Republiki Sloveniji

Kreditiranje prebivalstva s potrošniškimi krediti, kamor spada tudi stanovanjski kredit, je v Republiki Sloveniji urejeno z Zakonom o potrošniških kreditih (2010), ki je začel veljati 7.8.2010 in je bil nazadnje spremenjen z novelo Zakona o potrošniških kreditih (2010) z začetkom veljavnosti 27.4.2013. Zakon ureja kreditne pogodbe, pri katerih kot jemalec nastopa potrošnik kot fizična oseba, ki kredit najema pod pogoji in z namenom, ki je izven njegove pridobitvene dejavnosti. Dajalci potrošniških kreditov pa so ustanove, ki so pridobile dovoljenje za opravljanje bančnih storitev kot predvideva Zakon o bančništvu (2006).

Namen Zakona o potrošniških kreditih (2010) je varstvo potrošnikov in zagotovitev nadzora na kreditnem trgu. Po tem zakonu mora biti kreditna pogodba zapisana na način, ki je razumljiv povprečnemu jemalcu kredita. 10. člen Zakona o potrošniških kreditih (2010) predvideva vsaj 22 obveznih vsebin, ki jih kreditna pogodba mora vsebovati.

Najpomembnejše izmed njih so vrsta potrošniškega kredita, podjetje in sedež dajalca kredita, skupni znesek kredita in pogoje črpanja, obdobje trajanja kreditne pogodbe, kreditna obrestna mera in efektivna obrestna mera ali skupni znesek kredita, ki ga mora vrniti potrošnik, ter znesek, število in pogostost plačil s podatkom o obročnem ali anuitetnem odplačevanju. Prav tako je pomembno zapisati znesek vseh drugih stroškov, ki nastanejo s sklepom pogodbe, ter obravnavati možnost predčasnega poplačila kredita Zakon o potrošniških kreditih (2010). Da bi boljše predstavili vsebino kreditne pogodbe, ter obveznosti dajalca in jemalca kredita, je primer kreditne pogodbe mogoče najti v Prilogi A (Kreditni ..., 2010).

### **2.2.2 Efektivna obrestna mera in stroški kredita**

Stroški, ki spremljajo najetje kredita, se razlikujejo od banke do banke. Ti stroški niso sestavljeni samo iz bančne obrestne mere, ampak vsebujejo še druge stroške, ki jih ima finančna inštitucija pri posredovanju kredita. Ti stroški so imenovani tudi stroški kreditne storitve in zajemajo predvsem stroške administrativne storitve, stroške interkalarnih obresti, odobritve kredita, zavarovanja kredita in odplačevanja (Drol Novak, Ilovar Gradišar, 2004).

Strošek odobritve kredita je enkratni strošek, ki pokrije administrativne stroške, ki jih ima finančna inštitucija z odobritvijo kredita. Ponavadi je določen kot odstotek izposojenih kreditnih sredstev. Ker lahko prihaja do velikih razlik pri višini izposojenih kreditnih sredstev, finančne inštitucije lahko določijo tudi najmanjši in najvišji znesek, ki ga je dolžan poravnati kreditjemalec. Strošek zavarovanja kredita nastane s plačilom zavarovanja in je ponavadi visok med 1,5 % in 2,5 % celotne vrednosti kredita. Namenjen je zavarovanju banke pred tveganji, odvisen pa od višine izposojenih sredstev in načina vračila teh sredstev. Prav tako je vredno omeniti še stroške predčasnega poplačila kredita. Ti stroški nastanejo, kadar se kreditjemalec odloči, da bo izposojena sredstva vrnil predčasno (Kreditni ..., 2010).

Efektivna obrestna mera ali EOM je v odstotku izražena letna stopnja, ki izraža razmerje med skupnimi stroški kredita za kreditojemalca in skupnim zneskom kredita. EOM predstavlja kazalec vse stroškovnih elementov bančnih storitev, saj poleg obresti upošteva še vse druge stroške, povezane z najemom kredita in je zato primerna za primerjavo cen kreditov med različnimi finančnimi inštitucijami (Navodila ..., 2013).

EOM se izračuna v skladu s 23. členom Zakona o potrošniških kreditih (2010) in se lahko spremeni, če se spremenijo upoštevani pogoji na dan odobritve, če se spremenipogodbena obrestna mera oziroma če je dinamika porabe kredita drugačna od predvidene. Višina EOM je odvisna od večih faktorjev, kot na primer skupnega zneska kredita, odplačilne dobe kredita, načina obrestovanja in prilagajanja obrestne mere ter načina odplačevanja kredita (Batista, 2001). Izračun EOM pa vključuje tudi naslednje skupne stroške kredita:

- enkratni strošek nadomestila za sklenitev kreditnega posla,
- strošek vodenja kredita,
- strošek vodenja osebnega računa,
- predvidene stroške pogodbениh obresti.

V izračun EOM niso vključeni stroški, ki jih kreditojemalec poravnava skladno z vsakokratnim cenikom banke ob morebitnem nastanku stroška oziroma skladno z vsakokratno veljavno notarsko, sodno, odvetniško ali drugo tarifo, ki ni v pristojnosti banke. Takšni stroški so na primer stroški izvedbe hipotekarnega zavarovanja kredita, stroški za prenos skupnega zneska kredita v odplačevanje, stroški morebitnega podaljšanja roka porabe kredita na željo kreditojemalca in drugi stroški, ki nastanejo med odplačevanjem zaradi sprememb pogodbe. Sem spadajo tudi stroški zavarovanja nepremičnine in stroški, ki nastanejo, če kreditojemalec ne izpolnjuje svojih obveznosti (Kreditni ..., 2010).

SKB banka obračunava obresti od vsakokratnega stanja glavnice kredita na proporcionalni način, z mesečno kapitalizacijo na stanje glavnice kredita z uporabo dejanskega števila dni v mesecu in 365/366 dni v letu.

Obresti se obračunavajo po formuli:

$$o = \frac{G_0 \times p \times d}{365 \times 100} \quad \text{ali} \quad o = \frac{G_0 \times p \times d}{366 \times 100} \quad \dots(1)$$

Kjer pomeni:

$o$  = obresti

$G_0$  = začetna glavnica

$p$  = obrestna mera

$d$  = število dni za katere računamo obresti

Banka začne obračunavati obresti na dan prvega črpanja kredita. Za čas od porabe vsakega dela črpanega kredita do začetka odplačevanja kredita, banka obračuna interkalarne obresti po pogodbeni sestavljeni nominalni obrestni meri. Obresti se za čas odplačevanja kredita plačujejo ob vsakokratni zapadlosti anuitete (kreditna pogodba SKB d.d. 4. člen, Priloga A).

Obveznosti po kreditu lahko kreditojemalec poravnava na več načinov, in sicer s položnico ali z administrativno prepovedjo (delodajalec nakazuje direktno od plače) in v različnih časovnih obdobjih - mesečno, četrtno, polletno ali letno (Kreditni ..., 2010).

### **2.2.3 Zavarovanje kredita**

Vsak, ki najame kredit, ga mora tudi zavarovati. Zavarovanja kreditov so namenjena temu, da se banka zavaruje pred nezmožnostjo poravnavanja obveznosti kreditnejalca, ker je prišlo do spremenjenih okoliščin, kot je na primer nenadna smrt ali pomanjkanje finančnih sredstev. Kadar pride do spremembe okoliščin, banka namreč potrebuje kritje, s pomočjo katerega poskrbi za nadaljnje odplačevanje kredita. Zavarovanje je torej namenjeno poplačilu bančnih terjatev, ki bi nastale kot posledica nerednega ali prekinjenega odplačevanja kredita.

Oblike zavarovanj ponudijo banke glede na vrsto kredita. Kljub temu se lahko banka vedno odloči za drug način zavarovanja, sploh kadar potrebuje novo, zadostno jamstvo za poplačilo kreditnih obveznosti (Navodila ..., 2013).

Banke za zavarovanje kreditov potrošnikov uporabljajo predvsem sledeče vrste zavarovanj (Navodila ..., 2013):

- zavarovanje pri zavarovalnici,
- poroštvo fizične ali pravne osebe,
- zavarovanje z zastavo denarnih sredstev (depozit),
- zavarovanje z zastavo kapitalskega deleža v družbi,
- zavarovanje z menico,
- zavarovanje z zastavo vrednostnih papirjev,
- zavarovanje z zastavo nepremičnine na podlagi sporazuma med banko in kreditojemalcem.

#### **2.2.4 Zavarovalna osnova**

Večina kmetov, ki zaprosijo za kredit, je samozaposlenih. Prispevki samozaposlenih se odmerjajo glede na njihovo doseženo davčno osnovo v obdobju zadnjih 12 mesecev, od te pa se nato razvrstijo v ustrezni razred za plačevanje prispevkov. Bruto zavarovalna osnova pomeni osnovo za plačilo obveznih prispevkov za pokojninsko in invalidsko zavarovanje za samozaposlene. Neto zavarovalna osnova se pri kmetih potrebuje, če je kmet samozaposlen. Šteje se kot njegova kreditna sposobnost. Povedano drugače, je to v očeh banke njegova plača. Potrdilo overi in izda davčni urad in ne sme biti starejše od 30 dni (Zakon o pokojninskem in invalidskem zavarovanju v nadaljevanju ZPIZ-1 (2006)).

Določitev zavarovalnih osnov je za samozaposlene zavarovance in za druge zavarovance, ki ne prejemajo plače, opredeljena v 209. členu ZPIZ-1 (2006). V skladu s prvim odstavkom 209. člena ZPIZ-1 (2006) se zavarovalna osnova za samozaposlene in kmete določi glede na doseženi dobiček zavarovanca, v katerem niso upoštevani obračunani

prispevki za obvezno zavarovanje ter znižanje in povečanje davčne osnove, razen razlike v obrestih, ki jih z zakonom ureja dohodnina. Uvrstitev v ustrezno zavarovalno osnovo se glede na drugi odstavek istega člena določi na podlagi zadnje odmerne odločbe o davku iz dejavnosti oziroma zadnjega obračuna akontacije dohodnine od dohodka, doseženega z opravljanjem dejavnosti oziroma zadnje odločbe o odmeri dohodnine in glede na podatke o povprečni plači oziroma minimalni plači za leto, na katero se nanaša akontacija dohodnine od dohodka, doseženega z opravljanjem dejavnosti ZPIZ-1 (2006).

V skladu s prvim odstavkom 209. člena ZPIZ-1 (2006) se zavarovalna osnova določi:

- če dosežena davčna osnova ne preseže minimalne letne plače zaposlenih v Republiki Sloveniji, najmanj v višini minimalne plače,
- če je davčna osnova med zneskom minimalne letne plače in povprečno letno plačo, najmanj v višini 60 % povprečne plače za predzadnji mesec pred mesecem, v katerem se določa zavarovalna osnova,
- če je davčna osnova med 1 in 1,5-kratno povprečno letno plačo, najmanj v višini 90 % povprečne plače za predzadnji mesec pred mesecem, v katerem se določa zavarovalna osnova,
- če je davčna osnova med 1,5-kratno in 2-kratno povprečno letno plačo, najmanj v višini 1,2 povprečne plače za predzadnji mesec pred mesecem, v katerem se določa zavarovalna osnova,
- če je davčna osnova med 2-kratno in 2,5-kratno povprečno letno plačo, najmanj v višini 1,5 povprečne plače za predzadnji mesec pred mesecem, v katerem se določa zavarovalna osnova,
- če je davčna osnova med 2,5-kratno in 3-kratno povprečno letno plačo, najmanj v višini 1,8 povprečne plače za predzadnji mesec pred mesecem, v katerem se določa zavarovalna osnova,
- če je davčna osnova med 3 in 3,5-kratno povprečno letno plačo, najmanj v višini 2,1 povprečne plače za predzadnji mesec pred mesecem, v katerem se določa zavarovalna osnova,

- če je davčna osnova nad 3,5-kratno povprečno letno plačo, najmanj v višini 2,4 povprečne plače za predzadnji mesec pred mesecem, v katerem se določa zavarovalna osnova.

Za preračun zavarovalne osnove iz bruto zavarovalne osnove v neto ali obratno, uporabljamo tako imenovani količnik za preračun. V zadnjem letu je povprečna stopnja davkov znašala 35,24%, zato je količnik za preračun znašal 1,544. Količnik nam omogoča, da podatke o bruto zavarovalni osnovi, ki jih banka pridobi od DURS-a, preračunamo v neto zavarovalno osnovo, katero potrebujemo za oceno kreditne sposobnosti. To storimo tako, da bruto zavarovalno osnovo, zapisano na izpisku iz DURS-a, delimo s količnikom za preračun (Navodila ..., 2013).

### **2.2.5 Postopek pridobitve stanovanjskega kredita**

Finančne organizacije so pri kreditnih pogojih tako ali drugače vezane na interne akte poslovne politike, zelo restriktivno zakonodajo in nadzor Banke Slovenije. S tem naj bi bila zagotovljena stabilnost in varnost vseh udeležencev na kapitalskih trgih. Kreditojemalci so dolžni pred najemom kredita dokazati, da je njihova boniteta dobra (nimajo težav z neplačevanjem in imajo dovolj prihodkov). Eden izmed pogojev odobritve je tudi način zavarovanja kredita, ki za finančno organizacijo predstavlja zmanjšanje tveganja ob neplačevanju mesečnega obroka ali tako imenovane anuitete (Kreditni ..., 2010).

V vsaki finančni organizaciji se lahko stranka vedno pogaja za boljše pogoje pri obrestni meri, stroških odobritve kredita ter načinu zavarovanja kredita. Uspešnost pogajanj je odvisna od dejanske poslovne sposobnosti posameznika ali podjetja, dosedanjega sodelovanja z banko in dobrega imena (tako imenovanega good will-a) (Kreditni ..., 2010).

Ker večina slovenskih bank (razen DBS d.d., ki ima namenske kredite za kmete) ponuja kredit za kmeta na osnovi stanovanjskega kredita zavarovanega z hipoteko, se bomo v nadaljevanju osredotočili na postopek pridobitve stanovanjskega kredita.

Odločitev za najem stanovanjskega kredita je ena pomembnejših v našem življenju, saj prinese finančno obremenitev za posameznika ali družino, ki traja več let. Prvi problemi, kadar želimo najeti stanovanjski kredit, se lahko pojavijo že takoj na začetku, če posameznik ni kreditno sposoben. Banke so namreč po Zakonu o potrošniških kreditih dolžne ob vsaki vlogi, ne glede na to za kakšen kredit gre, preveriti posameznikovo plačilno sposobnost oziroma njegovo boniteto s pomočjo elektronskega informacijskega sistema (SISBON), ki so ga banke in hranilnice vzpostavile s 01.01.2008 skladno z Zakonom o bančništvu. SISBON omogoča medsebojno izmenjavo in obdelavo osebnih podatkov, z vpogledom v SISBON pa banke pridobijo celotno sliko o zadolženosti posameznika (njegove obremenitve iz naslova kreditov in leasinga). Podpisnice dogovora o postavitvi in uporabi informacijskega sistema SISBON uporabljajo ta sistem za izmenjavo podatkov o fizičnih osebah, kamor so vključeni tudi kmetje in vsi samozaposleni. SISBON je vzpostavljen z namenom upravljanja s kreditnim tveganjem bank, hranilnic in drugih dajalcev kreditov, za zagotovitev odgovornega kreditiranja in preprečevanja prezadolževanja posameznikov. Osebe, ki so zaposlene za nedoločen čas in z visokimi osebnimi dohodki so v najboljšem položaju za pridobitev kredita. Take osebe pridobijo odobritev kredita brez večjih zapletov. Tudi osebam, ki prejemajo redne prihodke v obliki plače, najemnine, rente, katastrskega dohodka in podobno, a obenem niso zaposlene za nedoločen čas, banke omogočajo, da najamejo stanovanjski kredit, zavarovan s hipoteko na nepremičnini. V precej slabšem položaju so tisti, ki imajo manjše dohodke in zato manjšo plačilno sposobnost. Tovrstni kreditojemalec lahko dobi zgolj pravi hipotekarni kredit. Plačilna sposobnost kreditojemalca se pogosto preverja z manj elementi, preverja pa se ustreznost zavarovanja takega kredita, torej vrednost nepremičnine, ki je predmet zastavitve. V Sloveniji pravih hipotekarnih kreditov pravzaprav ni na voljo, razlog za to pa je mogoče najti v zakonodaji in slabi poslovni praksi. S tem poslom se namreč ukvarjajo univerzalne banke, ker prave hipotekarne banke Slovenija nima. Pri nas banke dejansko ponujajo stanovanjski kredit, ki je zavarovan z zastavo nepremičnine in jih laično imenujemo hipotekarni krediti. Višina odobrenega kredita je tako odvisna najprej od plačilne sposobnosti jemalca kredita, šele nato pa od vrednosti zastavljene nepremičnine. Banke plačilno sposobnim komitentom večinoma omogočajo najetje tako zavarovanega kredita v višini do 70 % vrednosti nepremičnine, v redkih primerih tudi do 90 %. Za izračun kreditne sposobnosti se upoštevajo povprečni



neto dohodki jemalca kredita v zadnjih 6 ali 12 mesecih, kar je odvisno od politike posamezne banke. Dohodki kreditojemalca so lahko s plačilom kredita obremenjeni do tretjine njegovih dohodkov, pri nekaterih bankah pa tudi do največ dveh tretjin, če ima posameznik dovolj visoke dohodke (Navodila ..., 2013). Znesek minimalne neto plače, ki mora kreditojemalcu ostati na njegovem računu po obračunu vseh obremenitev plače, je v februarju 2014 znašal 599,72 € (Minimalna ..., 2014).

Z zastavo nepremičnine zavarovani krediti imajo lahko v primerjavi s tistimi, ki so zavarovani pri zavarovalnici, daljšo odplačilno dobo, nižje obrestne mere, hipotekarno zavarovanje pa tudi predstavlja nižje stroške. Najpomembnejše je, da je skupni znesek takšnega kredita lahko precej višji (Krediti ..., 2010).

Posameznik, ki se odloči za najetje stanovanjskega kredita, mora pridobiti tudi preostalo dokumentacijo, ki jo od njega zahteva banka. Banke najprej ugotavljajo plačilno sposobnost posameznika, zato je potrebno predložiti potrjene bančne obrazce delodajalca o stalnosti zaposlitve in višini osebnega dohodka. Možno je, da banka, glede na svojo poslovno politiko pri ugotavljanju kreditne sposobnosti upošteva tudi druge dohodke, kot so avtorski honorarji, prihodki iz najemnin ali za našo nalogo posebej aktualen katastrski dohodek. Kadar najemamo stanovanjski kredit, banke večkrat zahtevajo, da je najemjemalec njihov komitent oziroma da to postane, ter da ima ves čas trajanja kreditne pogodbe na banki kreditodajalki odprt TRR, na katerega prejema svoje dohodke (Navodila ..., 2013).

Kadar stanovanjski kredit zavarujemo s hipoteko, je potrebno predložiti tudi dokazilo o lastništvu nepremičnine, kar dokažemo v obliki zemljiško-knjižnega izpiska. Pomembno je, da izpisek ni starejši od nekaj dni. Brez predloženega izpiska ali kadar dokumentacija ni urejena, najem stanovanjskega kredita, zavarovanega s hipoteko, ni mogoč. Po preverbi verodostojnosti dokumentov se sklene pogodba o zavarovanju kredita. S to pogodbo se lastnik zastavljene nepremičnine strinja, da lahko banka v primeru neizpolnjevanja obveznosti nepremičnino proda in iz dobljene kupnine poplača zapadle obveznosti iz kreditne pogodbe. Potem, ko z banko podpišemo kreditno pogodbo sledi narok za sklenitev pogodbe o zavarovanju kredita, ki se opravi pri notarju (Kreditni ..., 2010).

Pravne službe bank posebej natančno preverjajo dokumentacijo o zastavljeni nepremičnini, zgodovino nepremičnine, prostost bremen ter neoporečnost prodajne pogodbe s pravnega vidika. Takšno preverjanje je koristno tako za jemalce kredita, kot tudi za banko, katere cilj je zagotoviti vračilo posojenega denarja. Stroški odobritve stanovanjskega kredita, zavarovanega s hipoteko, vključujejo poleg obresti še stroške odobritve kredita, stroške notarja in stroške vpisa v zemljiško knjigo. Včasih je potrebna tudi cenitev nepremičnine, vendar stroške cenilca običajno nosi banka (Bitenc, 2009).

Interni postopki pridobitve kredita za kmeta kot fizično osebo v SKB d.d. opisujejo možnosti financiranja fizičnih oseb, ki imajo z odločbo priznan status kmeta. Banka nima posebne ponudbe namenjene tej ciljni skupini in zaradi specifik iz naslova pridobivanja in izkazovanja rednega dohodka ciljni skupini »kmet« ponujapotrošniški in stanovanjski kredit le v okviru kriterijev in meril, ki jih opredeljuje ZT. V primeru zavarovanja s hipoteko lahko banka pri določanju osnov za ugotavljanje kreditne sposobnosti odstopa od kriterijev, opredeljenih v merilih ZT (Kreditni ..., 2010).

Kreditna dokumentacija za določitev kreditne sposobnosti mora vsebovati najmanj naslednje podatke oziroma dokumente o kreditorejalcu:

- potrdilo o katastrskem dohodku, ki ga izda in overi pristojni davčni urad, če gre za kmeta, ki se mu odmerja davek od katastrskega dohodka,
- potrdilo o stanju neto dohodka, ki ga izda in overi pristojni davčni urad, če se kmetu odmerja davek po dejanskem dohodku.

Kreditna sposobnost kmeta kot kreditorejalca je ocenjena kot 1/16 letne osnove, od katere je odmerjen davek iz dohodka za opravljanje kmetijske dejavnosti v preteklem letu (katastrski dohodek) ali 1/12 ostanka neto dohodka preteklega leta, znižanega za odmerjen davek iz kmetijske dejavnosti, revalorizirane s stopnjo rasti povprečnih mesečnih neto plač v Sloveniji. Če kreditorejalec prejema hkrati tudi plačo ali pokojnino, se osnova za določanje kreditne sposobnosti poveča še za kreditno sposobnost kreditorejalca iz naslova

plače ali pokojnine (upoštevajoč določila ZT oziroma kriterije banke za kredite zavarovane preko te zavarovalnice, če gre za stanovanjski kredit) (Navodila ..., 2013).

Stroški odobritve in stroški vodenja kredita kmetu so po ceniku SKB banke za potrošniške kredite in se plačujejo mesečno skupaj z anuiteto. Zavarovanje kreditov poteka preko ZT, možni pa so tudi ostali načini zavarovanja (porok + stroški vodenja, depozit + stroški vodenja, hipoteka + stroški vodenja, če se odobrava potrošniški kredit, ...). V primeru, da stranka želi predčasno, delno ali v celoti poplačati kredit, ji banka na dan poplačila izračuna stanje kredita za poplačilo. V stanju za poplačilo so stroški glavnice, ki je še ostala, obresti in stroški poplačila (Navodila ..., 2013).

Ostali elementi, ki jih SKB, d.d. upošteva pri odločitvi o kreditiranju kmeta je tudi pogoj, da ima kmet na tej banki odprt osebni račun, da je kredit zavarovan s kreditno sposobnim porokom oz. dvema, kadar se najema stanovanjski kredit. Odplačilna doba kredita, odobrenega kmetu, pa mora biti tudi v skladu s poslovno politiko banke za posamezno vrsto kredita (Navodila ..., 2013).

### **3 MATERIAL IN METODE**

#### **3.1 POSTOPKI PRIDOBITVE IN SESTAVA PODATKOV**

Za raziskovalni del naloge smo izbrali banke, ki med seboj ponujajo primerljivo vrsto kreditov. Trenutno je edina slovenska banka, ki ponuja namenske kredite za kmete samo Deželna banka Slovenije (DBS), zato smo v raziskavi primerjali stanovanjski kredit zavarovan s hipoteko, ki ga je mogoče najeti pri vseh univerzalnih bankah.

Izbrali smo si naslednje banke, ki poslujejo na območju Slovenije: Banko Koper, Unicredit banko, Gorenjsko banko, DBS, Banko Celje, Probanko, Reiffeisen banko, SKB d.d., Hypo banko, NLB, PBS, A Banko in NKBM. Banke, ki smo jih izbrali za analizo, skupaj dosegajo več kot 80% tržni delež. Tri največje so NLB s skoraj 25 % deležem konec leta 2012, druga je NKBM z nekaj pod 10 %, kateri sledi A Banka, ki je imela konec leta 2012 7,93 % tržni delež. V letu 2012 so se po poročilu Banke Slovenije sicer zniževali predvsem tržni deleži večjih bank v državni lasti (kot je na primer NLB), povečali pa bankam v tuji lasti, kot sta SKB d.d. in Unicredit banka.

Za pridobitev podatkov smo uporabljali informativne izračune, ki so javno dostopni na spletnih straneh vseh zgoraj navedenih bank (Priloga C). Analizirali smo razlike med bankami v višini efektivne obrestne mere, stroških odobritve in skupnega zneska vračila. Za osnovo smo si izbrali stanovanjski kredit v višini 250.000,00 € z dobo odplačevanja 20 let (240 mesecev), ki je zavarovan s hipoteko. Ker so vsi informativni izračuni osnovani na stanovanjskem posojilu, z enako ročnostjo in načinom zavarovanja (hipoteko), nam to omogoča, da jih medsebojno primerjamo.

#### **3.2 METODE MERJENJA PODATKOV**

Večina potrošnikov, ki se odloča za najem kredita, uporablja informativne izračune, ki so na voljo na spletnih straneh bank. Ti podatki so informativne narave, saj si lahko kreditjemalec pri večini bank izpogaja boljše pogoje. To je odvisno predvsem od njegove bonitete, kreditne sposobnosti in prejšnjega sodelovanja z banko. V primerjalni analizi smo

iz podatkov, ki smo jih pridobili iz informativnih izračunov spletnih strani posameznih bank, izračunali višino efektivne obrestne mere, ki jo zaračunavajo banke, višino mesečne anuitete, za naš primer stanovanjskega kredita, ter skupni znesek vračila kredita.

EOM je sestavljena iz:

- EURIBOR, ki označuje obrestno mero za denarna sredstva v medbančnem sektorju evro območja, se izraža v % in je spremenljiv,
- obrestni pribitek, ki se izraža v % in je fiksni,
- stroškov odobritve kredita, ki jih določi vsaka banka zase,
- stroškov mesečnega vodenja kredita.

Višina mesečne anuitete je sestavljena iz:

- 3 ali 6 mesečnega EURIBOR-a,
- obrestnega pribitka,
- višine najetega kredita,
- dobe odplačevanja.

Skupni znesek vračila kreda je najeta vsota kredita povečana za EOM.

Vse pridobljene podatke smo razvrstili v preglednice in grafeglede na datum izračuna z namenom predstaviti razlike med posameznimi bankami pri najemu stanovanjskega kredita v enakem časovnem obdobju. Na podlagi primerjalne metode smo ugotavljali, katera izmed opazovanih bank ima za kreditojemalca najugodnejše stanovanjske kredite. To smo lahko ugotovili s primerjavo višine EOM, stroškov odobritve ter skupnih stroškov vračila kredita. Prav tako smo s pomočjo primerjalne metode ugotovili, kako so se v povprečju spremenile višine EOM, višina skupnega vračila kredita in višina mesečne anuitete v časovnem obdobju od marca 2012 do oktobra 2013. Ta primerjalna analiza nam je omogočila predstaviti razlike med bankami, s katerimi se srečujejo kmetje, kadar se odločajo za najem stanovanjskega kredita.

## 4 REZULTATI

### 4.1 PRIMERJAVA IZRAČUNOV PO ČASOVNIH OBDOBJIH

To poglavje predstavlja rezultate naše primerjalne analize med bankami. Izbrali smo si štiri časovna obdobja, v katerih smo opravili informativni izračun pri vsaki izmed 13-ih bank v našem vzorcu. Ta obdobja so marec in avgust v letu 2012, ter marec in oktober v letu 2013. Predpostavljali smo, da se kmet zanima za stanovanjski kredit v višini 250.000,00 €, z dobo odplačevanja 20 let (240 mesecev), ki ga zavaruje s hipoteko. Cene kredita in odobritve se razlikujejo za komitente in nekomitente bank, zato smo predpostavljali tudi, da je kmet obenem komitent posamezne banke. Preglednice od 1 - 4 prikazujejo rezultate teh informativnih izračunov.

Preglednica 1: Razvrstitev bank po najugodnejšem EOM za mesec marec 2012

Ime banke	EOM	Višina anuitete	Stroški odobritve	Skupni znesek vračila
<b>Banka Koper</b>	3,06 %	1.387,37 €	300,00 €	333.268,80 €
<b>Unicredit B.</b>	3,24 %	1.415,00 €	162,50 €	340.762,50 €
<b>Gorenjska B.</b>	3,55 %	1.447,33 €	166,74 €	347.798,14 €
<b>DBS</b>	3,59 %	1.451,57 €	250,00 €	348.376,78 €
<b>Banka Celje</b>	3,68 %	1.462,78 €	360,00 €	351.067,20 €
<b>Probanka</b>	3,79 %	1.476,50 €	251,00 €	354.712,49 €
<b>Raiffeisen B.</b>	3,90 %	1.487,56 €	350,00 €	358.143,13 €
<b>SKB d.d.</b>	3,93 %	1.492,65 €	300,00 €	359.197,83 €
<b>Hypo Banka</b>	4,06 %	1.511,13 €	315,00 €	362.986,99 €
<b>NLB</b>	4,22 %	1.532,13 €	113,10 €	368.035,20 €
<b>PBS</b>	4,25 %	1.535,05 €	250,00 €	368.747,32 €
<b>A Banka</b>	4,35 %	1.547,82 €	345,00 €	372.021,57 €
<b>NKBM</b>	4,41 %	1.555,55 €	275,00 €	373.607,00 €

Izračuni v marcu 2012 kažejo, da je najugodnejši stanovanjski kredit pri primerjavi 13-ih bank ponujala Banka Koper. Povprečna EOM je znašala 3,85 %, nižjo mero od povprečne EOM je imelo 6 opazovanih bank. Skupni znesek vračila izposojenih sredstev v višini 250.000,00 € bi pri najcenejši banki znašal 333.268,80 €, pri najdražji pa 373.607,00 €, kar

pomeni razliko 40.338,20 €. Stroški odobritve kredita so znašali med 113,10 € in 360,00 €, povprečni stroški odobritve pa 265,00 €. Najcenejše stroške odobritve je imela NLB banka, najvišje pa Banka Celje.

Preglednica 2: Razvrstitev bank po najugodnejšem EOM za mesec avgust 2012

Ime banke	EOM	Višina anuitete	Stroški odobritve	Skupni znesek vračila
<b>Banka Koper</b>	3,60 %	1454,02 €	300,00 €	349.264,80 €
<b>DBS</b>	3,82 %	1480,53 €	250,00 €	355.327,20 €
<b>Gorenjska B.</b>	4,00 %	1504,43 €	245,70 €	361.556,71 €
<b>Unicredit B.</b>	4,10 %	1527,00 €	162,50 €	366.642,50 €
<b>Banka Celje</b>	4,14 %	1521,55 €	360,00 €	365.532,00 €
<b>Raiffeisen B.</b>	4,14 %	1518,51 €	350,00 €	365.570,98 €
<b>SKB d.d.</b>	4,30 %	1540,10 €	300,00 €	370.568,93 €
<b>NLB</b>	4,31 %	1544,09 €	113,10 €	371.065,71 €
<b>Hypo Banka</b>	4,47 %	1564,13 €	315,00 €	375.707,19 €
<b>Probanka</b>	4,55 %	1573,13 €	251,00 €	378.105,74 €
<b>NKBM</b>	4,65 %	1586,60 €	295,00 €	381.079,00 €
<b>PBS</b>	4,74 %	1596,78 €	250,00 €	383.793,09 €
<b>A Banka</b>	4,81 %	1608,20 €	345,00 €	386.585,02 €

Preglednica 2 prikazuje rezultate informativnih izračunov za mesec avgust 2012. Povprečna EOM je znašala 4,28 % in se je v primerjavi z marcem 2012 dvignila za 0,43 odstotne točke. Najugodnejši kredit po višini EOM je še vedno ponujala Banka Koper, najdražjega pa A Banka. Razlika v višini vrnjenih sredstev med najdražjo in najugodnejšo banko se je zmanjšala in v avgustu 2012 znašala 37.320,22 €. Večjih sprememb pri povprečnih stroških odobritve kredita ni bilo, ti so še vedno znašali 272,10 €. Največjo podražitev je imela Gorenjska Banka, ki je podražila stroške odobritve iz 166,74 € na 245,70 €.

Preglednica 3: Razvrstitev bank po najugodnejšem EOM za mesec marec 2013

Ime banke	EOM	Višina anuitete	Stroški odobritve	Skupni znesek vračila
Hypo Banka	3,46 %	1435,42 €	420,00 €	344.921,97 €
A Banka	3,46 %	1436,20 €	345,00 €	345.226,80 €
Gorenjska B.	3,55 %	1447,33 €	245,70 €	347.880,56 €
Banka Celje	3,59 %	1451,18 €	460,00 €	349.743,20 €
Unicredit B.	3,61 %	1461,51 €	325,00 €	351.087,40 €
DBS	3,66 %	1461,23 €	295,00 €	351.393,00 €
Banka Koper	3,67 %	1462,52 €	300,00 €	351.304,80 €
NLB	3,86 %	1487,43 €	220,00 €	357.452,42 €
NKBM	3,92 %	1493,68 €	295,00 €	358.778,20 €
SKB d.d.	3,84 %	1493,96 €	300,00 €	359.443,03 €
Probanka	4,03 %	1506,80 €	251,00 €	362.179,35 €
PBS	4,05 %	1509,42 €	250,00 €	362.510,80 €
Raiffeisen B.	4,34 %	1543,96 €	350,00 €	371.677,91 €

V mesecu marcu 2013 je mogoče opaziti bistvene spremembe pri primerjavi bank. Povprečna EOM je znašala 3,77 %, kar je precej ceneje kot avgusta 2012, in sicer za 0,51 odstotne točke manj. Razlika med najugodnejšo in najdražjo EOM je bila kar 0,88 odstotne točke. Posledično je bila razlika v višini anuitete med najdražjo in najugodnejšo banko skoraj 100,00 € na mesec, v celotnem obdobju pa bi vrnilo za 26.755,94 € več sredstev, če bi izbrali Raiffeisen Banko namesto Hypo Banke. Mogoče je opaziti tudi občutno podražitev stroškov odobritve kredita. Povprečni stroški so znašali 312,05 €, najdražjo odobritev pa je imela Banka Celje, in sicer 460,00 €. Stroške odobritve so sicer podražile Hypo Banka, NLB, Unicredit, DBS in Banka Celje. Največ je stroške odobritve povišala Unicredit banka, ki jih je glede na prejšnje opazovano obdobje podvojila. Opaziti je mogoče tudi, da so stroški odobritve nižji pri velikih domačih bankah, kot so NLB in NKBM, višji pa pri manjših tujih, kot je na primer Hypo Banka. Čeprav se strošek odobritve od banke do banke precej razlikuje, je pomembno omeniti, da gre za enkratni strošek, ki je lahko, če pri odločanju primerjamo tudi razlike v EOM, zanemarljiv.



Preglednica 4: Razvrstitev bank po najugodnejšem EOM za mesec oktober 2013

Ime banke	EOM	Višina anuitete	Stroški odobritve	Skupni znesek vračila
<b>SKB d.d.</b>	3,21%	1.402,82 €	438,00 €	337.717,39 €
<b>Banka Celje</b>	3,26%	1.410,39 €	500,00 €	338.993,60 €
<b>A Banka</b>	3,26%	1.411,03 €	385,00 €	339.453,38 €
<b>Unicredit B.</b>	3,34%	1.414,46 €	500,00 €	339.970,40 €
<b>Hypo Banka</b>	3,30%	1.426,90 €	450,00 €	342.456,51 €
<b>Gorenjska B.</b>	3,40%	1.429,43 €	260,00 €	343.778,73 €
<b>NKBM</b>	3,46%	1.435,93 €	370,00 €	344.993,20 €
<b>PBS</b>	3,46%	1.435,81 €	400,00 €	345.482,00 €
<b>DBS</b>	3,47%	1.435,81 €	495,00 €	345.645,75 €
<b>Probanka</b>	3,72%	1.468,08 €	320,00 €	353.181,83 €
<b>Banka Koper</b>	3,82%	1.481,31 €	300,00 €	355.514,40 €
<b>NLB</b>	3,88%	1.487,43 €	500,00 €	357.997,66 €
<b>Raiffeisen B.</b>	3,93%	1.492,65 €	350,00 €	359.247,83 €

Informativni izračuni meseca oktobra 2013 kažejo zniževanje EOM. Povprečna EOM je znašala 3,50 %, višjo od povprečne EOM so imele samo 3 banke. To je najnižja povprečna EOM v celotnem opazovanem obdobju, od meseca marca 2013 pa se je znižala za 0,27 odstotne točke. Najnižjo EOM izmed vseh 13-ih bank je imela SKB banka, in sicer je znašala 3,21 %. Razlike med bankami v višini EOM se še vedno postopoma znižujejo, saj bi kreditojemalec vrnil (le) 21.530,44 € več, če bi si denar izposodil pri Raiffeisen banki, ki je bila najdražja, namesto pri SKB banki. Še v mesecu marcu 2013 je ta razlika znašala 26.755,94 €, medtem ko je bila v marcu 2012 40.338,20 €. Medtem ko se je povprečna EOM znižala, so se stroški odobritve od marca 2012 zelo povečali. Marca 2012 so v povprečju znašali 264,49 €, oktobra 2013 pa 405,23 €. Najvišje stroške odobritve so imele NLB, Unicredit banka in Banka Celje, znašali so 500,00 €.

#### 4.2 ČASOVNA DINAMIKA SPREMINJANJA KREDITNIH POGOJEV

To poglavje predstavlja rezultate iz prejšnjega poglavja v luči, za katero smo mnenja, da bi bila zanimiva za kmeta kot kreditojemalca. V te namene smo primerjali, kako se je v opazovanem obdobju gibal EOM posamezne banke glede na povprečno EOM vseh vzorčenih bank. Primerjava povprečne mere s tisto, ki jo za stanovanjski kredit ponuja banka, nam je omogočila dobiti boljši vpogled v določanje EOM posamezne banke v daljšem časovnem obdobju. S temi rezultati zato lahko razpravljamo o primernosti banke za najem stanovanjskega kredita z vidika višine EOM glede na povprečni EOM v daljšem časovnem obdobju. Časovno obdobje je od marca 2012 do oktobra 2013. Rezultati opisane primerjave kažejo, da je bilo gibanje EOM določenih bank v opazovanem obdobju vedno nižje od povprečne EOM, zato obstaja večja verjetnost, da bo ta tudi v prihodnosti nižja, predvsem v kolikor ne pride do večjih sprememb v poslovni politiki določene banke ali v njeni lastniški strukturi. Primer takšnih bank, katerih EOM je bila v opazovanem obdobju vedno nižja od povprečne, so Gorenjska banka, Banka Celje in Unicredit banka.

Po drugi strani je bila višina EOM glede na povprečno EOM v opazovanem obdobju vedno višja pri Probanki, NLB in PBS. Te razlike je mogoče povezati tudi z zasledovanjem posebnih poslovnih in tržnih strategij posameznih bank – na primer Unicredit banka, ki je na slovenski trg vstopila sorazmerno pozno, je kot taktiko za pridobivanje novih komitentov in s tem večanje svojega tržnega deleža, uporabila tudi ugodne stanovanjske kredite, kar je razvidno iz grafa, ki prikazuje gibanje EOM za to banko. Kot že razloženo v prejšnjih poglavjih, imajo banke, katerih večinska lastnica je večja tuja banka (kot na primer SKB d.d. in Unicredit) boljši in cenejši dostop do denarja, saj lažje dosegajo ekonomijo obsega kot banke, ki nimajo večjega tujega lastnika.

Vzrok za gibanje EOM nad povprečno obrestno mero je, poleg cene denarja, višine depozitov pri banki in kreditnih standardov banke, mogoče pripisati tudi strategiji, ki jo zasleduje posamezna banka. V kolikor primarna dejavnost banke ni financiranje (stanovanjskih) kreditov gospodinjstvom, se to pozna tudi na višini obrestne mere. Primer takšne banke je NLB, katere izpostavljenost podjetjem in inštitucijam je odstotkovno gledano precej večja kot pri drugih bankah. Zaradi obsežnosti rezultatov analize, je podrobnejše rezultate po posameznih bankah mogoče najti v Prilogi B.

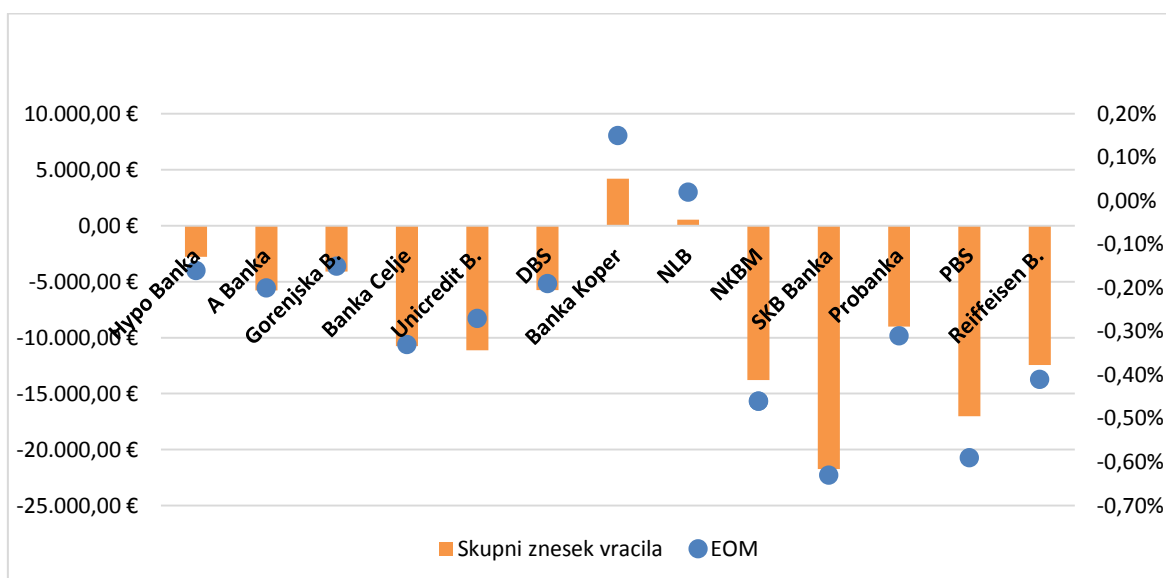
Preglednica 5 kaže rezultate primerjave izračunov glede na mesec marec 2013 in oktober 2013. Iz preglednice razberemo razliko v spremembi EOMmed tema obdobjema in posledične spremembe v višini skupnega zneska vračila. Opazimo lahko, da se je višina EOM zmanjšala od marca 2013 do oktobra 2013 v povprečju za 0,27 %. Prav tako je razvidno, da so se posledično znižali zneski skupnega vračila kredita v povprečju za 8.397,44 € ter mesečna anuiteta v povprečju za 35,28 €. Dve banki, in sicer Banka Koper in NLB, sta stanovanjski kredit v tem obdobju podražili. Med vsemi opazovanimi bankami ima NLB banka tudi najmanjše spremembe EOM od marca do oktobra, najbolj pa je stanovanjske kredite pocenila SKB banka, in sicer za 0,59 odstotne točke.

Preglednica 5: Ugotovljena razlika EOM, skupnega zneska vračila od marca 2013 do oktobra 2013 in razlika v anuiteti

Banka	$\Delta$ EOM	$\Delta$ Skupni znesek vračila	$\Delta$ Višina anuitete
<b>SKB d.d.</b>	-0,63%	-21.725,64 €	-91,14 €
<b>Banka Celje</b>	-0,33%	-10.749,60 €	-40,79 €
<b>A Banka</b>	-0,20%	-5.773,42 €	-25,17 €
<b>Unicredit B.</b>	-0,27%	-11.117,00 €	-47,05 €
<b>Hypo Banka</b>	-0,16%	-2.465,46 €	-8,52 €
<b>Gorenjska B.</b>	-0,15%	-4.101,83 €	-17,90 €
<b>NKBM</b>	-0,46%	-13.785,00 €	-57,75 €
<b>PBS</b>	-0,59%	-17.028,80 €	-73,61 €
<b>DBS</b>	-0,19%	-5.747,25 €	-25,42 €
<b>Probanka</b>	-0,31%	-8.997,52 €	-38,72 €
<b>Banka Koper</b>	0,15%	4.209,60 €	18,79 €
<b>NLB</b>	0,02%	545,24 €	0,00 €
<b>Raiffeisen B.</b>	-0,41%	-12.430,08 €	-51,31 €
$\Sigma$	-0,27%	-8.397,44 €	-35,28 €

Za boljšo predstavitev rezultatov, te predstavljamo tudi na sliki spodaj. Modre pike predstavljajo spremembo EOM med marcem in oktobrom 2013 glede na posamezno banko, oranžni stolpci pa spremembo v višini skupnega vračila dolga. Razlike v skupni

višini vrnjenega dolga med marcem in oktobrom 2013, kot tudi razlike med posameznimi bankami, so tako še bolj očitne. Prav tako slika dobro prikaže kakšen vpliv ima na višino vrnjenih sredstev (in na EOM) časovno obdobje v katerem najamemo kredit. Čeprav EOM ni mogoče predvideti v naprej, je s spremljanjem medijev, poročil Banke Slovenije in Evropske Unije, ter kreditnega trga mogoče predvideti, ali se bo EOM v prihodnjem obdobju znižal ali povešal. Glede na to, sicer subjektivno oceno, lahko nato prilagodimo našo odločitev za najem kredita tako, da je ta za nas ugodnejša.



Slika 4: Razlika v višini vrnjenih sredstev in EOM med marcem in oktobrom 2013

## 5 RAZPRAVA IN SKLEPI

### 5.1 RAZPRAVA

Kadar želimo primerjati posojila med različnimi bankami, je najbolje, da primerjamo bančni EOM, pri čemer so primerljive le ponudbe z enakim zneskom posojila (v našem primeru 250.000,00 €) in z enako dobo odplačevanja (240 mesecev). EOM predstavlja dejansko ceno posojila, saj poleg obrestne mere upošteva tudi vse neposredne stroške posojila. Višina EOM je pri enakih vhodnih podatkih (pogodbeni obrestni meri in znesku oziroma deležu drugih stroškov) odvisna od zneska kredita in časa njegovega odplačevanja. Čim nižji je znesek in čim krajši je čas odplačila, višji je EOM. Vsaka banka ima svojo politiko določanja kreditne obrestne mere, ki je vezana na EURIBOR, katerega določi Evropska centralna banka, ter obrestne marže, katero določi vsaka banka zase.

Na podlagi pridobljenih informativnih izračunov je razvidno, da se krediti med bankami po obrestnih merah in ostalih stroških, ki so povezani s kreditom, v dobršni meri razlikujejo. Posledica različno visokih EOM so zelo različni zneski vračila kredita, čeprav gre za enako vsoto najetega kredita in enako dobo odplačevanja. Iz rezultatov primerjave informativnih izračunov je mogoče razbrati, da so bile razlike med najugodnejšo in najdražjo banko v preteklem letu 0,88 odstotne točke v mesecu marcu 2013 oziroma 0,72 odstotne točke v oktobru 2013. Posledično bi v celotnem obdobju vrnili 26.755,94 € (marec 2013) oziroma 21.530,44 € (oktober 2013) več sredstev. V večini primerov ponudb pride do odstopanj v EOM zaradi poslovne politike vsake posamezne banke, saj vsaka banka posebej določa fiksni pribitek k EURIBOR in s tem posledično določi višino EOM.

Zanimalo nas je tudi, ali je mogoče iz primerjave EOM posamezne banke in povprečne EOM v celotnem obdobju pridobiti kakšne za potrošnika zanimive informacije. V ta namen smo primerjali EOM posamezne banke s povprečno EOM v istem časovnem obdobju. Četudi je višina EOM odvisna od mnogih faktorjev in jo je nemogoče predvideti vnaprej, smo iz rezultatov, ki so v Prilogi B, ugotovili, da so nekatere banke v opazovanem obdobju svojo EOM prilagajale tako, da je bila EOM zmeraj nižja od povprečne. Ker višina EOM temelji tudi na poslovni politiki banke in ker se poslovna politika načeloma ne spreminja na kratek rok, nam je ta analiza pokazala, katere banke so bolj primerne za

najem stanovanjskega kredita in bi jih bodoči kreditojemalec vsekakor moral zaprositi za ponudbo. Te banke so, glede na naše rezultate, Gorenjska banka, Banka Celje, DBS, SKB d.d. in Unicredit. Pri tem je vredno omeniti, da ima DBS, kot edina banka v Sloveniji, tudi namenske kredite za kmete, vendar pa je EOM za stanovanjski kredit pri DBS nižja, kot je EOM kredita namenjenega kmetom, upoštevajoč enako višino in ročnost kredita. Na podlagi ugotovljenih podatkov je zelo priporočljivo preveriti ponudbo pri večih bankah, saj si s tem ustvarimo boljšo sliko pod kakšnimi pogoji se da pridobiti kredit. S primerjavo ponudb različnih bank si bo kmet zagotovil, da bo dobil kredit v želeni višini po najugodnejših kreditnih pogojih. Če ima kmet dobre pogajalske sposobnosti in je obenem komitent banke, si lahko izpogaja še ugodnejšo obrestno mero in ostale stroške povezane s kreditom.

Kadar primerjamo cene izposojenih sredstev, je potrebno upoštevati tudi različne tipe bank. Tako Banka Slovenije pri svojih statističnih analizah loči tri tipe bank (Kreditni ..., 2010): velike domače banke, majhne domače banke in tuje banke (to so banke v večinski tuji lasti). Značilnost tujih bank do leta 2010 je bila zelo agresivna politika vstopanja na slovenski trg. Tako so te banke omogočale zelo ugodne kredite potrošnikom in tako pridobivale komitente ter povečevale svoj tržni delež. Tovrstno ugodno kreditiranje je bilo mogoče, saj imajo tuje banke lažji dostop do kapitala preko svoje tuje lastnice, kar jim omogoča nižji pribitek nad referenčno obrestno mero. Iz poročila Banke Slovenije (Poslovanje ..., 2014) je razvidno, da se je prirastek stanovanjskih posojil v letu 2013 zmanjšal za tuje banke, najbolj pa povečal pri manjših bankah, ki so edine tudi povečale posojila slovenskim gospodinjstvom. Te so tudi imele največji prirast potrošniških posojil po skupinah bank, čeprav je ta bil še vedno negativen. Od leta 2010 se je, kot piše Banka Slovenije (Poslovanje ..., 2014), začela zniževati rast odobrenih stanovanjskih posojil – leta 2012 je bilo namreč odobrenih 23 % manj stanovanjskih posojil kot leto poprej. Delež stanovanjskih posojil v strukturi bančnih posojil tako že dve leti ostaja prav za prav nespremenjen. Poostri so se tudi kreditni standardi in skrajševala ročnost novoodobrenih stanovanjskih posojil. Razlogi za zelo nizke prirasti stanovanjskih posojil v strukturi posojil gospodinjstvom je mogoče iskati tudi v neugodni situaciji na nepremičninskem trgu in negotovosti v gospodarstvu. Še vedno je namreč prisotno prepričanje, da se bodo cene

nepremičnin znižale, kar je eden izmed razlogov, da se zmanjšuje povpraševanje po nakupih nepremičnin in posledično po stanovanjskih posojilih.

## 5.2 SKLEPI

Primerjava informativnih izračunov kaže, da je za potrošnikapomembno, da se pred najemom stanovanjskega posojila posvetuje z večimi bankami. Pri tem primerjava kaže, da je primerno za ponudbo povprašati vsaj tiste banke, ki so v preteklosti kazale ugodnejše trende od povprečne EOM. Te banke so, glede na naše rezultate, Gorenjska banka, Banka Celje, DBS, SKB in Unicredit. Prav tako je primerno za ponudbo povprašati tuje banke, saj je zelo mogoče, da bo njihova EOM nižja od domačih bank, saj imajo cenejši dostop do kapitala in je njihov pribitek na referenčno obrestno mero nižji. Pred dokončno odločitvijo o najemu kredita je tudi priporočljivo, da s primerjavo ponudb več različnih bank izberemo najugodnejšo in jo predložimo naši matični banki. Z malo pogajalskih sposobnosti je namreč mogoče, da nam matična banka odobri enake ali boljše pogoje za najem stanovanjskega kredita. Seveda je potrebno pri pogajanjih upoštevati, da so vse ponudbe narejene s predpostavko, ki potrošnika obravnava kot obstoječega komitent. V primeru, da kmet najame kredit pri banki, ki ni njegova matična, ampak mu je le pripravila ponudbo, to torej pomeni, da bo ob najemu kredita postal tudi njihov komitent. Le tako bo namreč dobil stanovanjski kredit za ceno, določeno v ponudbi.

Kmet – kreditojemalec naj vedno pred podpisom pogodbe o najemu kredita to podrobno prebere in v primeru, da česa ne razume, vpraša svojega referenta za pojasnilo. Ta mu je dolžan razložiti vsa določila v pogodbi. V primeru z nestrinjanjem s posameznimi določili pogodbe zaradi drugačnih pogojev, kot so bili dogovorjeni ali pomembnih stvari, na katere bi moral biti kmet predhodno opozorjen pa ni bil, ima ta pravico zahtevati popravek ali spremembo pogodbe. V primeru, da banka ne želi opraviti popravka ali spremembe, lahko odstopi od pogodbe brez povračila že nastalih stroškov.

Kreditni za kmete, ki se odobravajo na osnovi stanovanjskega kredita, na žalost, še vedno niso tako ugodni kot namenski krediti za kmete, ki imajo vključene vse kmetijske elemente (na primer katastrski dohodek in podobno), tako kot je to urejeno v tujini. Poseben problem

predstavlja tudi status samozaposlenega, ki ga ima večina slovenskih kmetov, saj v času zaostrenih kreditnih standardov ti težje pridobivajo kreditna sredstva. Ker je slovenski trg kmetijskih kreditov s samo enim ponudnikom še vedno zelo slab, se vedno več kmetov odloča najeti kredit v tujini, predvsem v sosednji Avstriji.



## 6 POVZETEK

Prvi zametki kreditov so nastali že okoli 3.000 let pred našim štetjem, ko so si ljudje med seboj izmenjavali in posojali osnovne dobrine. Prvi krediti so bili blagovne narave in so temeljili na zaupanju. Danes je kredit ena izmed najpogostejših oblik financiranja nakupa dobrin, za katere v danem trenutku nimamo zadostni lastnih finančnih sredstev.

Tudi kmetje se čedalje pogosteje odločajo za to obliko financiranja. To jim omogoča, da se finančno razbremenijo, saj lahko celoten znesek, ki so ga izposodili, vračajo v večih obrokih v daljšem časovnem obdobju. Kmetje in njihove potrebe po pridobitvi dodatnih sredstev za nabavo določenih dobrin, tako premičnin kot nepremičnin, zahtevajo od bank posebno obravnavo.

Moje diplomsko delo je razdeljeno na dva vsebinska sklopa. Prvi del predstavlja bančni kredit kot možno obliko financiranja in podrobneje govori o trgu potrošniških kreditov. V raziskovalnem delu smo pridobili in primerjali informativne izračune za stanovanjski kredit, saj večina bank na tej podlagi omogoča dostop do kredita kmetom, razen DBS, ki ponuja tudi namenske kredite za kmete. V našem vzorcu je bilo zajetih 13 slovenskih bank v časovnem obdobju od marca 2012 do oktobra 2013. Namen naloge je bil ugotoviti, kakšno je stanje ponudbe kreditov kmetom v Sloveniji in s tem pomagati kmetu pri odločitvi za ponudnika ter obenem pokazati, na kaj je potrebno biti pozoren pri sklepanju kreditnih pogodb ter raziskati, kaj vpliva na višino EOM in odobritev kredita. Ugotovili smo, da je razlika med vzorčenimi bankami lahko zelo velika in da bi lahko kmet s primerjavo različnih ponudb vrnil kar 21.530,44 € manj v mesecu oktobru 2013, če bi kredit najel pri najugodnejši, namesto najdražji banki. Glavni razlog, da prihaja do takšnih razlik, je v poslovni politiki vsake posamezne banke, saj je njihov manevrski prostor pri določanju obrestnih mer ter stroškov povezanih z odobritvijo kredita precej velik. Zaradi posebnega statusa kmetov – ti so namreč večinoma samozaposleni, smo ugotovili tudi, da krediti za kmete, ki se odpravljajo na osnovi stanovanjskega kredita, niso tako ugodni in so za njih težje dosegljivi kot namenski krediti za kmete, ki imajo vključene vse kmetijske elemente, tako kot je to urejeno v tujini.

## 7 VIRI

Batista M. 2001. Potrošniško kreditiranje po novih predpisih. Kapital : revija za naložbo denarja, 11, 51: 28-30

Bitenc M. 2009. Temelji bančnega poslovanja. Ljubljana, Zavod IRC: 64 str.

Bobek D. 1992. Organiziranje in poslovanje bank. 1. izdaja. Maribor, Ekonomsko-poslovna fakulteta: 230 str.

Bobek D. 1995. Finančni trg. Maribor, Ekonomsko-poslovna fakulteta: 189 str.

Cirman A., Čok M., Lavrač I., Zakrajšek P. 1999. Poslovanje z nepremičninami. Ljubljana, Ekonomska fakulteta: 128 str.

Crnkovič R. 1979. Kredit in kreditni sistem. Ljubljana, Gospodarski vestnik: 211 str.

Crnkovič R. 1987. Kredit in kreditni sistem. Maribor, Višja ekonomsko-komercialna šola: 200 str.

Drol Novak Ž., Ilovar Gradišar S. 2004. Potrošniški krediti: kaj moramo vedeti o Zakonu o potrošniških kreditih. Ljubljana, Mednarodni inštitut za potrošniške raziskave: 13 str.

Edwards H. 1985. Credit Management Handbook. Aldershot, Bookfield in Vermont: Gower: 529 str.

Filipič D., Markovič-Hribernik T. 1998. Osnove financ. Maribor, Ekonomsko-poslovna fakulteta: 221 str.

Grubar K. 2000. Okvirna hipoteka. Bančni vestnik: revija za denarništvo in bančništvo, 49, 11: 34-37

Koch T.W., McDonald S.S. 2000. Bank Management. Chicago: Dryden, 627 str.

Košak T. 2009. Vpliv finančne krize na uspešnost poslovanja bank. Bančni vestnik: revija za denarništvo in bančništvo, 58, 7/8, 9-11

Kreditni za prebivalstvo 2010. Ljubljana, SKB d.d.: 110 str.

Mejač Krassnig A. 2000. Aktivni posli. Bančni posli za privatne komitente. Ljubljana, Združenje bank Slovenije: 9 str.

Minimalna plača po mesecih. Marec 2014, DURS

[http://www.durs.gov.si/si/aktualno/minimalna\\_in\\_zajamcena\\_placa/minimalna\\_placa\\_po\\_mesecih/](http://www.durs.gov.si/si/aktualno/minimalna_in_zajamcena_placa/minimalna_placa_po_mesecih/) (21.03.2014)

Navodila za pripravo kreditov 2013. Ljubljana, SKB d.d.: 80 str.

Poročilo o finančni stabilnosti, maj 2013. Banka Slovenije

<https://www.bsi.si/iskalniki/porocila.asp?MapaId=285> (05.01.2014)

Poslovanje bank v tekočem letu, gibanja na kapitalskem trgu in obrestne mere, januar 2014. Banka Slovenije.

<https://www.bsi.si/iskalniki/porocila.asp?MapaId=1329> (25.01.2014)

Posojila v domači valuti, stanje na 31. december 2013, Statistični urad Republike Slovenije.

[https://www.stat.si/letopis/2013/28\\_13/28-02-13.html](https://www.stat.si/letopis/2013/28_13/28-02-13.html) (5.1.2014)

Ribnikar I. 1999. Monetarna ekonomija. Ljubljana, Ekonomska fakulteta: 380 str.

Vandone, D. 2009. Consumer Credit in Europe: Risks and Opportunities of a Dynamic Industry. Berlin, Springer Verlag: 147 str.

Zakon o potrošniških kreditih. Ur.l. RS št. 59-3270/10

Zakon o bančništvu. Ur.l. RS št. 131-5487/06

Zakon o pokojninskem in invalidskem zavarovanju. Ur.l. RS št. 109-4646/06

## **ZAHVALA**

Ob tej priložnosti bi se rad zahvalil vsem, ki so mi na kakeršenkoli način pomagali na poti do zaključka študija.

Posebno zahvalo namenjam mentorju Stanetu Kavčiču za vodenje, strokovno pomoč, nasvete in vzpodbudo pri izdelavi naloge in Sabini Knehtl za vso pomoč in napotke tekom študija.

Zahvala gre tudi družini za vso moralno in finančno podporo. Ženi Moniki in otrokoma ob katerih sta študij in življeneje dobila nov pomen, ter prijateljem in sošolcem za eno lepših obdobij v mojem življenju.

Hvala vsem!

## PRILOGE

Priloga A: Primer kreditne pogodbe

**SKB BANKA D.D. LJUBLJANA, AJDOVŠČINA 4, 1000 LJUBLJANA (V NADALJEVANJU BANKA)**

Ime poslovalnice

*(naziv poslovalnice)*

in

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (v nadaljevanju kreditojemalec)

*(priimek in ime, datum rojstva, davčna številka)*

Naslov kreditojemalca

*(stalni naslov)*

Ime delodajalca

*(zaposlen v podjetju)*

XXXXXXX (v nadaljevanju zastavitelj)

*(naziv in naslov zastavitelja)*

XXXXXXX (v nadaljevanju porok)

*(naziv in naslov poroka)*

skleneta

## Hipotekarno kreditno pogodbo za stanovanjski /potrošniški gotovinski / potrošniški namenski kredit

Številka:Številka naložbe

### 1. člen Skupni znesek kredita

Banka daje in kreditojemalec najema dolgoročni kredit v skupnem znesku Znesek naložbe EUR

(z besedo: XXXXXXXXXXXXXXXX xx/100 EUR),

z dobo vračanja: doba vračanja mesecev.

Skupni znesek kredita predstavlja najvišji znesek, ki je kreditojemalcu na razpolago po tej pogodbi.

### 2. člen Kreditna obrestna mera

Pogodbeni stranki soglašata, da je pogodbeno sestavljena nominalna obrestna mera kredita (v nadaljevanju pogodbeno obrestna mera) sestavljena iz referenčne obrestne mere 3 mesečni EURIBOR<sup>1</sup> in obrestnega

<sup>1</sup> Referenčna obrestna mera EURIBOR (Euro Interbank Offered rate) je medbančna obrestna mera, po kateri si reprezentativne banke iz evroobmočja medsebojno ponujajo depozite (posojajo denar) za določeno ročnost (do 1 leta). Dnevno določene vrednosti so objavljene na informacijskem sistemu Reuters, stran EURIBOR01 (določene na 3 decimalna mesta). Banka 3-mesečni EURIBOR objavlja tudi na spletnih straneh na naslovu <http://www.skb.si/> in v vseh poslovalnicah SKB.

pribitka v višini xx,xx % letno. Letni pribitek je fiksni in se v času do dokončnega vračila kredita ne spreminja, razen v primeru dogovora iz 17. člena te pogodbe.

Na dan odobritve kredita dne Datum odobritve kredita znaša 3 mesečni EURIBOR x,xx %, pogodbeni obrestni meri pa skupaj znaša skupna obrestni meri %. Pogodbeni obrestni meri se določijo na dan prvega črpanja kredita. Osnova za določanje pogodbeni obrestni mere je 3 mesečni EURIBOR, objavljen na Reutersovi strani EURIBOR01 dva delovna dneva (v tujini) pred dnevom prvega črpanja.

Pogodbeni obrestni meri se, zaradi upoštevanja nove vrednosti referenčni obrestni mere, prvič spremeni po 3 (treh) mesecih od datuma prenosa kredita v odplačevanje in nato do dokončnega vračila kredita vsake tri mesece na dan zapadlosti anuitet oziroma obresti.

Na dan spremembe se upošteva vrednost referenčni obrestni mere objavljene dva delovna dneva (v tujini) pred datumom spremembe obrestni mere.

Banka bo o spremembah vrednosti referenčni obrestni mere in s tem pogodbeni obrestni mere obvestila kreditodjemalca skupaj z obvestilom o spremembi mesečni anuitete.

### **3. člen Efektivni obrestni meri (v nadaljevanju EOM), skupni stroški in skupni znesek kredita, ki ga plača kreditodjemalec**

EOM je v odstotku izražena letni stopnja, ki izražajo razmerje med skupnimi stroški kredita za kreditodjemalca in skupnim zneskom kredita.

EOM kredita, izračunana v skladu s 23. členom Zakona o potrošniških kreditih, znaša xx,xx % letno. Izračun EOM upošteva pogoje veljavne na dan datum odobritev kredita in pogoj, da je kredit v celoti porabljen istega dne. EOM se lahko spremeni, če se spremenijo upoštevanji pogoji na dan datum odobritve, če se spremenijo pogodbeni obrestni meri oziroma če je dinamika porabe kredita drugačna od predvidene.

Izračun EOM vključuje naslednje skupne stroške kredita:

- enkratni strošek nadomestila za sklenitev kreditnega posla v višini Znesek EUR;
- strošek vodenja kredita v višini Znesek EUR /mesec, kar pomeni za celotno odplačilno dobo kredita skupaj Znesek EUR;
- strošek vodenja osebnega računa, odprtega v SKB, v višini Znesek EUR /mesec, kar informativno izračunano po veljavnem ceniku banke na dan odobritve kredita pomeni za celotno odplačilno dobo kredita skupaj Znesek EUR;
- predvidene stroške pogodbenih obresti v višini Znesek EUR.

V izračun EOM niso vključeni naslednji stroški, ki jih kreditodjemalec poravnava skladno z vsakokratnim cenikom banke ob morebitnem nastanku stroška oz. skladno z vsakokratno veljavno notarsko, sodno, odvetniško ali drugo tarifo, ki ni v pristojnosti banke:

- stroški izvedbe hipotekarnega zavarovanja kredita (stroški izdaje notarskega odpravka pooblastila za zastopanje banke na naroku, stroški za pripravo sporazuma o zavarovanju, stroški udeležbe zastopnika banke na naroku, stroški notarja za notarski zapis sporazuma oz. sklenitev sporazuma pri notarju, stroški sestave zemljiškooknjižnega predloga, sodne takse za vpis zastavne pravice v zemljiško knjigo in pridobitev zemljiškooknjižnega izpiska, če je nepremičnina vpisana v zemljiški knjigi, oz. stroški hrambe listine pri notarju in stroški objave v Uradnem listu Republike Slovenije, kadar nepremičnina ni vpisana v zemljiški knjigi, stroški izdaje zemljiškooknjižnih dovolil in soglasij);
- stroški za prenos skupnega zneska kredita v odplačevanje;
- stroški morebitnega podaljšanja roka porabe kredita na željo kreditodjemalca;
- drugi stroški, ki bi nastali med odplačevanjem zaradi sprememb pogodbe oz. pogojev odplačevanja na željo kreditodjemalca;
- stroški izdelave obračuna zneska predčasnega delnega ali celotnega vračila kredita;
- stroški, ki jih kreditodjemalec plača zaradi neizpolnjevanja svojih obveznosti po tej pogodbi (predvsem stroški opominjanja, izterjave, izvršbe in inovčenja zavarovanja);
- stroške zavarovanja nepremičnine in stroške vinkulacije zavarovalne police.

Informativno izračunani skupni znesek, ki ga mora plačati kreditojemalec v celotni dobi vračanja kredita, je vsota skupnega zneska kredita Znesek EUR- in skupnih stroškov kredita v višini Znesek EUR ter skupaj znaša Znesek EUR. Velja ob predpostavki rednega vračanja kredita in drugih nespremenjenih pogojev, upoštevanih in veljavnih v izračunu ob odobritvi kredita.

Kreditojemalec potrjuje, da so mu bili vsi stroški, obrestne mere in nadomestila, povezani s to pogodbo, jasno razloženi, da jih razume in sprejema.

#### 4. člen Obračunavanje obresti

Banka obračunava obresti od vsakokratnega stanja glavnice kredita na proporcionalni način, z mesečno kapitalizacijo na stanje glavnice kredita z uporabo dejanskega števila dni v mesecu in 365/366 dni v letu (K, 365/366).

Obresti se obračunavajo po formuli:

$$o = \frac{G_0 \times p \times d}{365 \times 100} \text{ ali } o = \frac{G_0 \times p \times d}{366 \times 100}$$

Kjer pomeni:

o = obresti

$G_0$  = začetna glavnica

p = obrestna mera

d = število dni za katere računamo obresti

Banka začne obračunavati obresti na dan prvega črpanja kredita. Za čas od porabe vsakega dela črpanega kredita do začetka odplačevanja kredita, banka obračuna interkalarne obresti po pogodbeni sestavljeni nominalni obrestni meri.

Banka in stranka se dogovorita za poravnavo interkalarnih obresti s pripisom h glavnici kredita za znesek teh obresti in plačilom iz zneska prve anuitete kredita. V primeru, da so obračunane interkalarne obresti višje od prve informativno izračunane mesečne anuitete, se razlika plača z drugo anuiteto.

Obresti se za čas odplačevanja kredita plačujejo ob vsakokratni zapadlosti anuitete.

#### 5. člen Pogoji porabe, črpanja in namena kredita

Rok za porabo kredita je do Datum. V primeru pisno odobrenega podaljšanja porabe kredita je kreditojemalec dolžan za to poravnati nadomestilo.

Kreditojemalec porabi skupni znesek kredita za namen: besedilo namena.

Uporabnik kredita bo porabljal kredit namensko, na osnovi dokumentacije, ki jo zahteva banka.

#### 6. člen Vračilo kredita

Kreditojemalec vrača kredit skupaj z obrestmi v številkamesečnih anuitetah:

- ki zapadejo v plačilo:
  - 8.  18.  28.  zadnji dan v mesecu;
- z začetkom odplačevanja v naslednjem mesecu po prenosu kredita v odplačevanje, vendar najkasneje v naslednjem mesecu po poteku roka za porabo kredita, če ni s pogodbo ali dodatkom k pogodbi določeno drugače;
- na enega izmed načinov:
  - na podlagi pooblastila za interno direktno obremenitev imetnikovega/kreditojemalčevega osebnega računa, ki ga predloži kreditojemalec/plačnik banki. Banka zaračuna stroške interne direktne bremenitve v skladu s cenikom banke;
  - z odtegljaji od plače, na podlagi upravno izplačilne prepovedi in odstopne izjave, ki jih nakazuje delodajalec. Če kreditojemalec zamenja delodajalca, se upravno izplačilna prepoved prenese na novega delodajalca. Kreditojemalec tudi dovoljuje upravno izplačilno prepoved na plačo oziroma pokojnino vse dotlej, dokler ne bodo poravnane vse terjatve po tej pogodbi, če odplačevanje na podlagi pooblastila za interno direktno obremenitev osebnega računa ne bi bilo več mogoče.



Začetna mesečna anuiteta, informativno izračunana na dan odobritve kredita dne datum, znaša Znesek EUR.

Višina mesečne anuitete je evidenčno izračunana z uporabo linearnega obrestovalnega faktorja, ki za izračun upošteva idealno, tj. enako število dni v mesecu in odplačevanje kredita v idealnih pogojih. Do preračuna anuitete lahko pride zaradi drugačne dinamike porabe in odplačevanja kredita, kot je bila upoštevana pri informativnem izračunu anuitete, in zaradi upoštevanja dejanskega števila dni pri izračunu obresti. Banka izračuna anuiteto od črpanega zneska kredita in jo preračuna najmanj enkrat letno. Pri izračunu nove anuitete se upoštevajo ne zapadla glavnica, preostala odplačilna doba in takrat veljavna pogodbeno sestavljena nominalna obrestna mera. Banka bo kreditojemalca pisno obvestila o vsaki spremembi mesečne anuitete.

#### **7. člen Stroški kredita**

Kreditojemalec ob podpisu pogodbe plača enkratno nadomestilo stroškov odobritve in zavarovanja kredita v višini opredeljeni v 3. odstavku 3. člena kreditne pogodbe. Strošek vodenja kredita se plačuje mesečno, skupaj z anuiteto kredita in se v času trajanja te pogodbe ne spreminja. Strošek vodenja osebnega računa, odprtega v SKB, kreditojemalec plačuje mesečno skladno s sklenjeno pogodbo o odprtju in vodenju osebnega računa, v višini opredeljeni skladno z vsakokrat veljavnim cenikom banke.

Ostale stroške navedene v 4. odstavku 3. člena plača kreditojemalec skladno z vsakokrat veljavnim cenikom banke oz. skladno z vsakokratno veljavno notarsko, sodno, odvetniško ali drugo tarifo, ki ni v pristojnosti banke ob morebitnem nastanku stroška in sicer ob času nastanka stroška. Če kreditojemalec kredit odplačuje neredno, plača tudi stroške opominjanja, izterjave, izvršbe in unovčenja zavarovanja.

#### **8. člen Predčasno odplačilo kredita**

Kreditojemalec lahko predčasno delno ali v celoti vrne kredit s pripadajočimi stroški in obrestmi, obračunanimi po stanju na dan zadnjega obračuna do dneva poplačila. Kreditojemalec je vsako predčasno delno poplačilo dolžan najaviti najmanj 5 (pet) delovnih dni pred predvidenim dnevom poplačila. Zaradi predčasnega delnega odplačila se lahko skrajša odplačilna doba kredita ali na zahtevo kreditojemalca izračuna nova anuiteta, kar banka in kreditojemalec dogovorita s podpisom ustreznega dodatka k tej pogodbi.

Banka kreditojemalcu ne zaračuna nadomestila stroškov povezanih s predčasnim odplačilom kredita.

#### **9. člen Zamudne obresti**

Za zapadlo neplačano glavnico in stroške banka obračunava zakonite zamudne obresti od dneva zapadlosti posamezne obveznosti do dneva plačila v višini predpisane letne obrestne mere zakonitih zamudnih obresti.

#### **10. člen Splošna določila**

Kreditojemalec dovoljuje banki ali osebi, ki s cesijo pridobi pravice iz kreditne pogodbe, da v primeru neizpolnjevanja obveznosti iz kreditne pogodbe uporabi sredstva kreditojemalca pri banki za poplačilo zapadlih in neporavnanih obveznosti po tej pogodbi.

Kreditojemalec brez ugovora dovoljuje, da lahko v času plačevanja kredita odtegljaji iz upravno izplačilne pepovedi in morebitnih izvršb na plačo in druge stalne denarne prejeme presegajo zakonsko določen maksimum obremenitve plače in pokojnine.

Kreditojemalec s podpisom te pogodbe potrjuje, da ga je banka predhodno v celoti seznanila z rizikom morebitnega zviševanja obveznosti odplačila kredita v evrih, ki bi nastal kot posledica zvišanja referenčne obrestne mere (iz 2. člena te kreditne pogodbe) v času trajanja te pogodbe, in izjavlja, da ta riziko v celoti prevzema.

Kreditojemalec ima pravico v času trajanja kreditne pogodbe brezplačno na njegovo zahtevo pridobiti izračun stanja kredita v obliki amortizacijskega načrta, ki prikazuje dolgovane zneske in obdobja ter pogoje v zvezi s plačilom pogodbenih zneskov, ter morebitnih dodatnih stroškov.

### 11. člen Pridobivanje in sporočanje osebnih podatkov

Kreditojemalec po tej pogodbi, morebitni zastavitelj, dodatni plačniki in poroki se zavezujejo, da bodo banki sporočili vsako spremembo prebivališča ali zaposlitve najkasneje v 8 (osmih) dneh po nastali spremembi. Če spremembe ne sporočijo ali poslane pošte ne prevzamejo, banka vrnjeno pošto šteje kot vročeno.

Vsako obvestilo ali drugo pisanje, ki bi ga banka želela vročiti kreditojemalcu, morebitnemu zastavitelju, dodatnemu plačniku ali poroku, se šteje kot pravilno vročeno, če je poslano v pisni obliki na zadnji znani naslov kreditojemalca, morebitnega zastavitelja, dodatnega plačnika ali poroka, ki ga ima banka v svoji evidenci. Prav tako kreditojemalec po tej pogodbi, morebitni zastavitelj, dodatni plačniki in poroki izrecno dovoljujejo in pooblaščajo banko ali katero koli osebo, ki s cesijo pridobi pravice iz kreditne pogodbe, da lahko pri pristojnih osebah opravlja poizvedbe in pridobiva podatke v zvezi z njihovim premoženjem in nepremičnim premoženjem, podatke o začasnem in stalnem prebivališču in podatke o njihovi zaposlitvi, če je to za izvajanje pogodbe potrebno.

Prav tako kreditojemalec, morebitni zastavitelj, dodatni plačniki in poroki izrecno in nepreklicno dovoljujejo banki, da banka vse podatke o kreditojemalcu, morebitnemu zastavitelju, dodatnih plačnikov in porokov, s katerimi razpolaga, posreduje tudi vsem svojim sedanjim in prihodnjim odvisnim in obvladujočim družbam ter družbam v skupini in pogodbenim obdelovalcem podatkov, ne glede na njihov sedež, ki imajo najmanj enak standard varovanja osebnih podatkov kot banka, in sicer za potrebe njihovega poslovanja, izvajanja in poenotenja bančnih operacij, nadzora, upravljanja s tveganji in izvrševanja medsebojnih pogodbenih odnosov v skladu z Zakonom o varstvu osebnih podatkov.

Banka uporablja osebne podatke kreditojemalca, morebitnega zastavitelja, dodatnih plačnikov in porokov v skladu z Zakonom o varstvu osebnih podatkov za namene svojega poslovanja s strankami.

Banka se zavezuje, da bo osebne podatke hranila in varovala tako, da ne bo prišlo do morebitnih neupravičenih posredovanj podatkov nepooblaščenim osebam. Ko preneha sodelovanje z banko, banka uniči osebne podatke v skladu z Zakonom o varstvu osebnih podatkov.

### 12. člen Zavarovanje kredita

Za zavarovanje vračila kredita, obresti in stroškov po tej pogodbi daje kreditojemalec banki naslednje zavarovanje:

**knjižbo hipoteke z zaznambo neposredne izvršljivosti, vse v korist banke:**

- na nepremičninah parc. št. \_\_\_\_\_, vpisanih v zemljiški knjigi Okrajnega sodišča v \_\_\_\_\_, pod vložno št. \_\_\_\_\_, k.o. \_\_\_\_\_, last

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

- ne nepremičninah, ki niso vpisane v zemljiški knjigi

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

- za znesek kredita Znesek EUR, kar predstavlja skupni znesek kredita z besedo: Znesek xx/100 EUR,
- z obrestno mero iz 2. člena te pogodbe, ki jo banka prične obračunavati na dan prvega črpanja kredita ter za stroške in zamudne obresti.
- Rok za porabo kredita je do \_\_\_\_\_.
- Zapadlost glavnice je v roku \_\_\_\_\_ mesecev od zadnjega črpanja kredita, vendar najkasneje do \_\_\_\_\_.

Hipoteka se izvede na podlagi sporazuma pogodbenih strank, sklenjenega v obliki notarskega zapisa. Kreditojemalec/zastavitelj se zavezuje, da bo nepremičnino, ki jo zastavlja v zavarovanje, zavaroval pri zavarovalnici in bo vse bodoče terjatve iz zavarovalne pogodbe/police zastavil ter predložil banki potrdilo o vinkulaciji zavarovalne police v korist banke. Kreditojemalec/zastavitelj se zavezuje, da bo vsako leto obnavljal zavarovalno polico, zastavil bodoče terjatve v korist banke in banki predložil potrdila o vinkulaciji vse do dokončnega odplačila vseh obveznosti po tej pogodbi.

**jamstvo solidarnih porokov**

Vsak solidarni porok s podpisom posebne izjave pristopa kot porok in plačnik ter solidarno jamči za vračilo celotnega kredita, ki ga je najel kreditojemalec s to pogodbo. Poroštvena izjava je sestavni del te pogodbe.

**druge oblike zavarovanja:**

---

xx

---

**13. člen Razdor kreditne pogodbe s strani kreditojemalca**

Kreditojemalec ima pravico v roku 1 (enega) meseca od plačila prve pogodbene obveznosti z enostransko pisno izjavo razdreti kreditno pogodbo, če ni sklenjena v skladu s prvim odstavkom 14. člena Zakona o potrošniških kreditih. Pravica kreditojemalca do razdora kreditne pogodbe preneha po preteku enomesečnega roka od plačila prve obveznosti kredita. Pri razdoru kreditne pogodbe s strani kreditojemalca, banka in kreditojemalec vračata prejete zneske v rokih in na način kot določa 14. člen Zakona o potrošniških kreditih.

**14. člen Razdor kreditne pogodbe s strani banke**

Če kreditojemalec zamuja s plačilom začetnega ali katerih koli dveh zaporednih plačil in jih po pisnem pozivu banke ne poravnava v dodatnem roku 15 (petnajst) dni, ima banka v skladu s 15. členom Zakona o potrošniških kreditih pravico z enostransko izjavo razdreti kreditno pogodbo ter zahtevati takojšnje vračilo celotnega dolga z obrestmi in stroški vred.

Banka ob razdoru kreditojemalcu ne bo vračala stroškov in nadomestil, ki jih je ta že plačal do dneva razdora kreditne pogodbe, ne bo pa mu zaračunala novih stroškov in nadomestil za odstop od pogodbe.

**15. člen Odstop kreditojemalca od pogodbe brez navedbe razloga**

Kreditojemalec lahko s pisnim obvestilom banki odstopi od kreditne pogodbe brez navedbe razloga v 14 (štirinajstih) koledarskih dneh od sklenitve kreditne pogodbe oz. od prejema predhodnih informacij iz 3. in 5. odstavka 10. člena Zakona o potrošniških kreditih, če je ta datum poznejši kot datum sklenitve kreditne pogodbe.

Če je kreditojemalec v tem času že črpal kredit, mora banki najpozneje v roku 30 (tridesetih) dni od dneva, ko je banki poslal pisni odstop od te pogodbe, plačati že črpano glavnico s pogodbenimi obrestmi vred, izračunanimi na črpano glavnico od dneva črpanja kredita do dneva vračila glavnice banki.

Banka v primeru odstopa kreditojemalca od pogodbe ne bo vračala kreditojemalcu stroškov in nadomestil, ki jih je stranka že plačala do dneva odstopa od kreditne pogodbe, vendar pa kreditojemalcu ne bo zaračunala novih stroškov in nadomestil za odstop od pogodbe, razen morebitnih nepovratnih stroškov, ki jih je dajalec kredit plačal v postopku pred sodišči, upravnimi organi ali osebami z javnimi pooblastili.

**16. člen Odstop od pogodbe s strani banke**

Pogodbeni stranki se strinjata, kreditojemalec pa se izrecno strinja, da lahko banka odstopi od te pogodbe in zahteva takojšnje vračilo celotnega dolga z obrestmi in stroški vred pred iztekom pogodbenega roka tudi v naslednjih primerih, če kreditojemalec:

- ob sklenitvi pogodbe navede neresnične podatke, ki vplivajo na odobritev kredita;
- ne zagotovi zavarovanja iz 12. člena te pogodbe;
- ne izpolni drugih obveznosti po tej pogodbi.

Pogodbeni stranki se strinjata, da če odstopita od te pogodbe, kredit v celoti zapade v plačilo pred pogodbenim rokom vračila, kreditojemalec pa je dolžan poravnati banki vse obveznosti iz naslova te pogodbe.

Banka bo kreditojemalca o odstopu od te pogodbe obvestila pisno, s priporočeno pošto, na zadnji banki znani naslov kreditojemalca. Šteje se, da odstop učinkuje 31. dan od oddaje priporočene pošiljke.

#### **17. člen Posebna določila**

---

Če kreditojemalec preneha prejemati redne mesečne prilive na račun pri banki med veljavnostjo te pogodbe, ter v primeru, da ne obnovi zavarovalne police in ne zastavi bodočih terjatev iz zavarovalne police v korist banke ter banki ne predloži potrdila o vinkulaciji, se obrestna mera iz 2. člena te pogodbe lahko poviša za eno odstotno točko.

#### **18. člen Reševanje sporov**

Pritožbe iz te pogodbe lahko kreditojemalec naslovi na Službo za pritožbe SKB banke d.d. Ljubljana. V šestih mesecih po prejemu odločitve banke o vsebini pritožbe, lahko kreditojemalec naslovi zahtevek na Poravnalni svet pri Združenju bank Slovenije za zunajsodno reševanje sporov. Stranki se strinjata, da je za sodno reševanje sporov iz te pogodbe pristojno stvarno pristojno sodišče v Ljubljani.

Nadzorni organ banke, ki posluje na podlagi dovoljenja po zakonu, ki ureja bančništvo, je Banka Slovenije, Slovenska 35, 1505 Ljubljana.

#### **19. člen**

Kreditojemalec potrjuje, da se je predhodno seznanil z vsemi pogoji iz te kreditne pogodbe. Za vse, kar ni dogovorjeno s to pogodbo, veljajo pravila banke, na podlagi katerih je kreditojemalec dobil kredit in s katerimi je seznanjen. Stranki se strinjata, kreditojemalec pa izrecno izjavlja, da ta kreditna pogodba vsebuje vse sestavine iz 10. člena Zakona o potrošniških kreditih.

#### **20. člen**

V skladu s 4.a) točko 44. člena ZDDV-1 DDV ni obračunan.

#### **21. člen**

Stranki sta sporazumni, da bosta sklenili to pogodbo v obliki notarskega zapisa v skladu s 6. točko 10. člena Zakona o potrošniških kreditih. Ta pogodba stopi v veljavo, ko je sklenjena v obliki notarskega zapisa.

#### **Kraj in datum:**

#### **Kreditojemalec:**

Ime in priimek

#### **Banka:**

osebni bančnik

Desni podpisnik

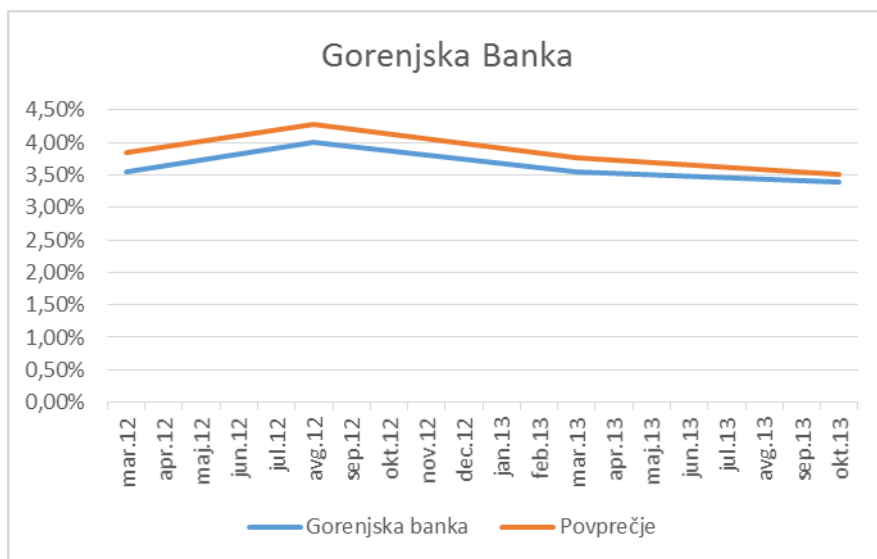
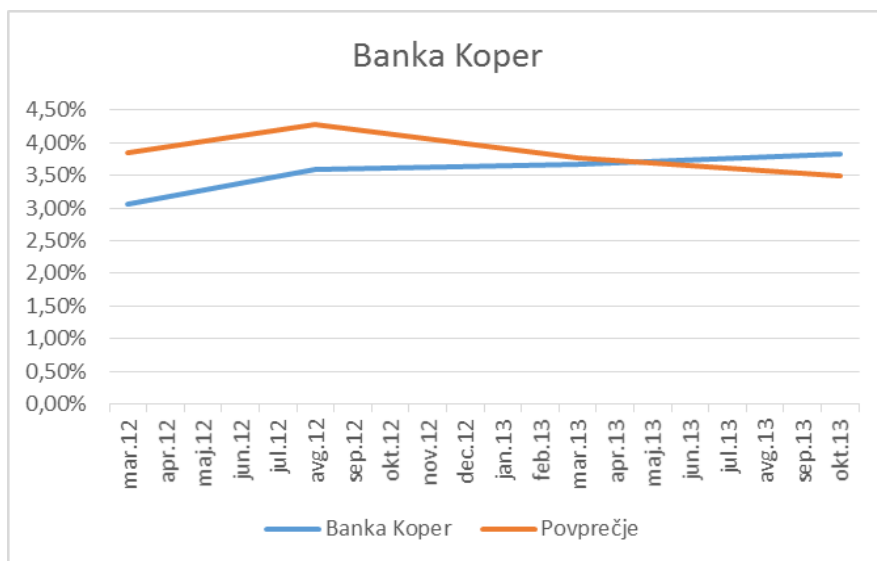
#### **Zastavitelji / Poroki:**

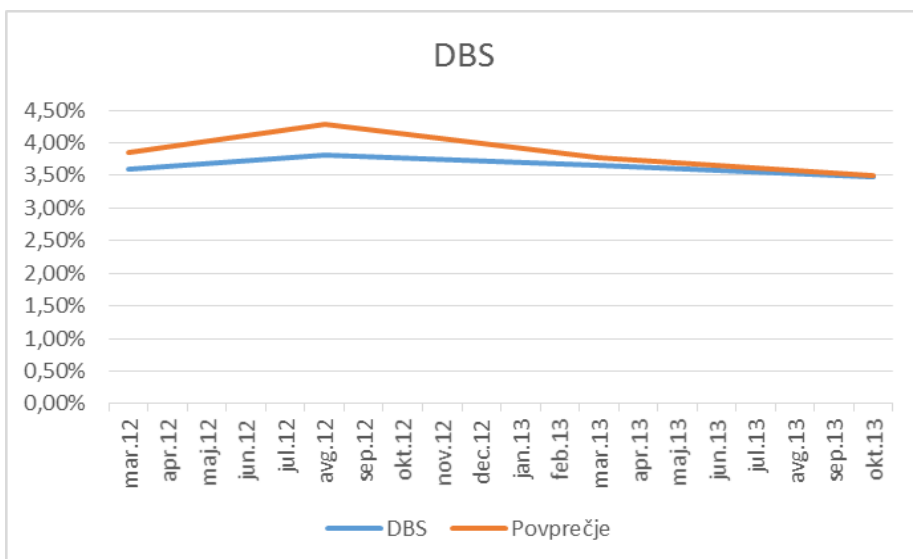
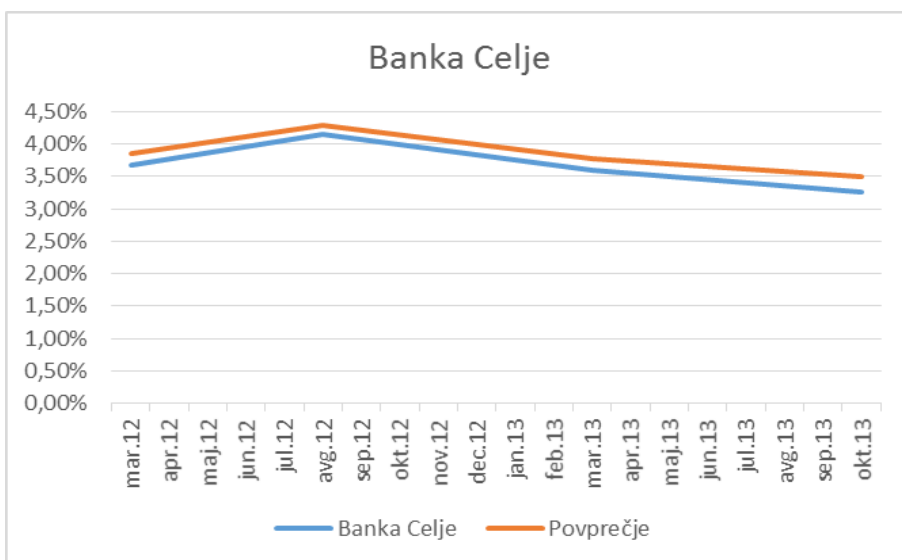
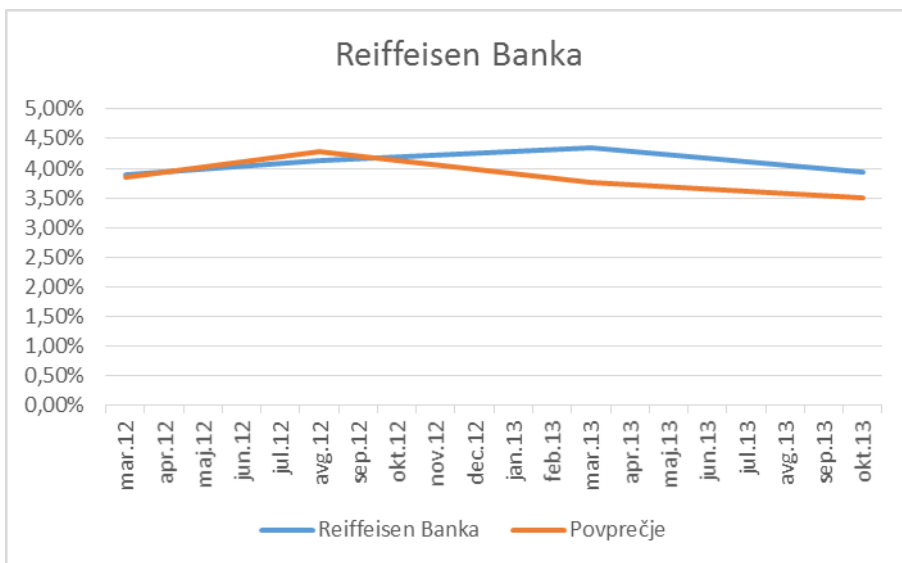
Ime in priimek

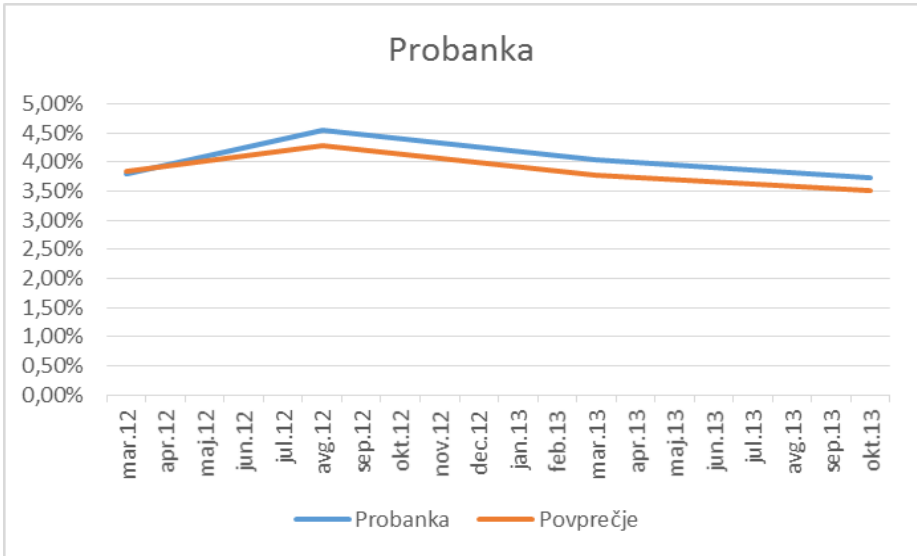
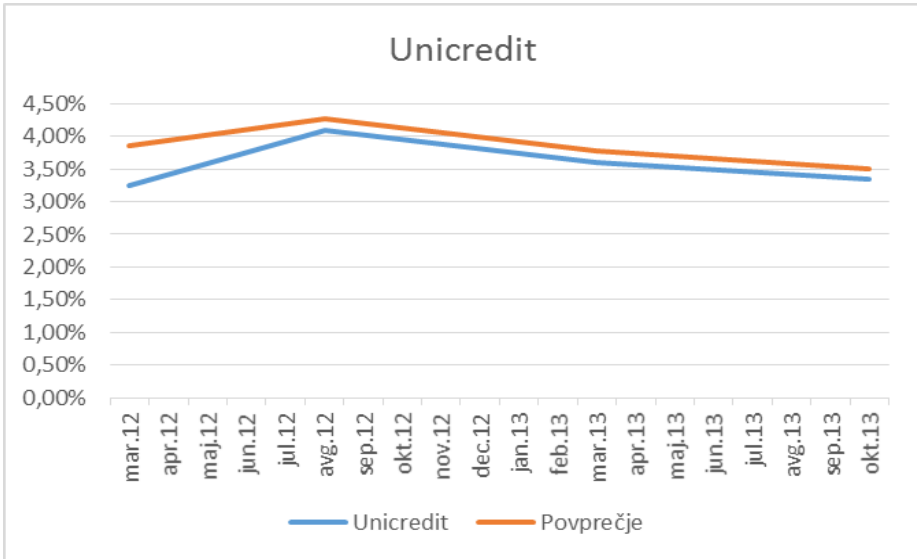
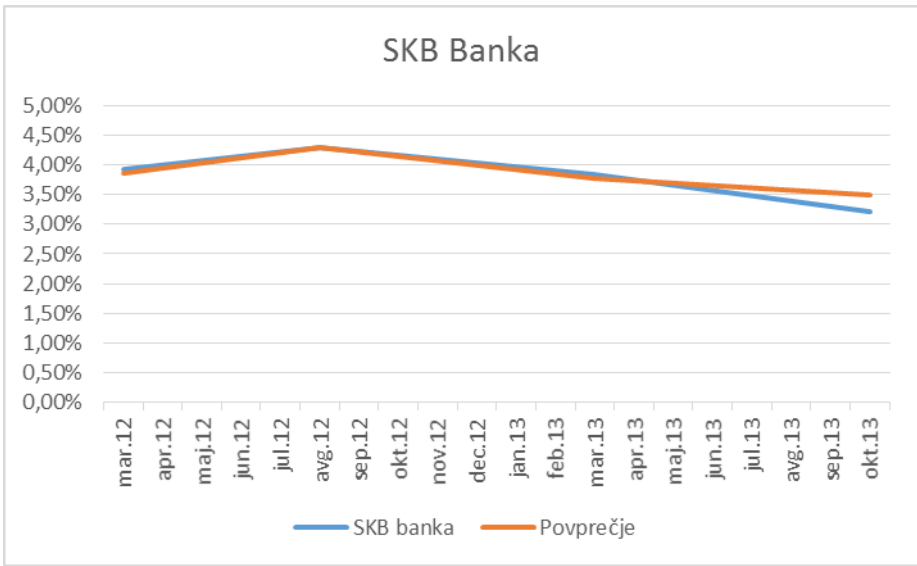
Ime in priimek

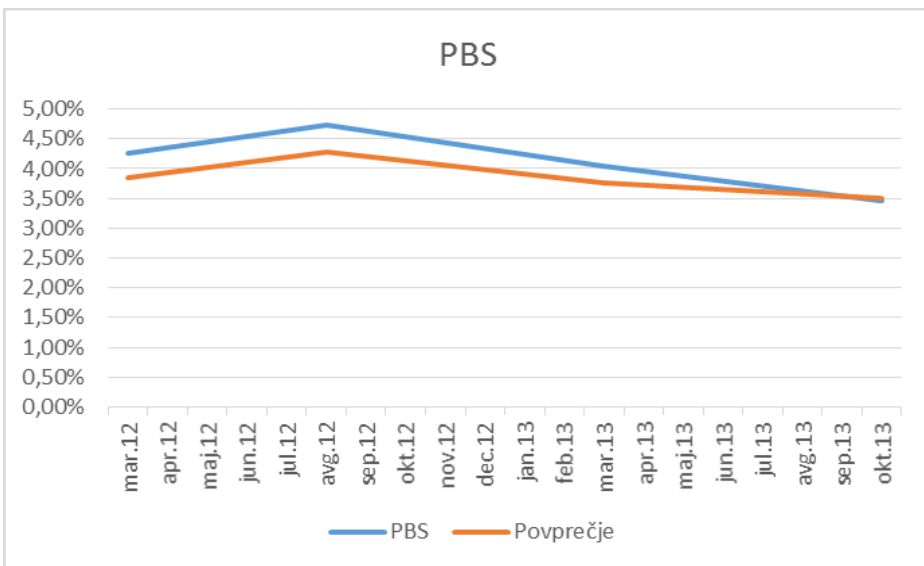
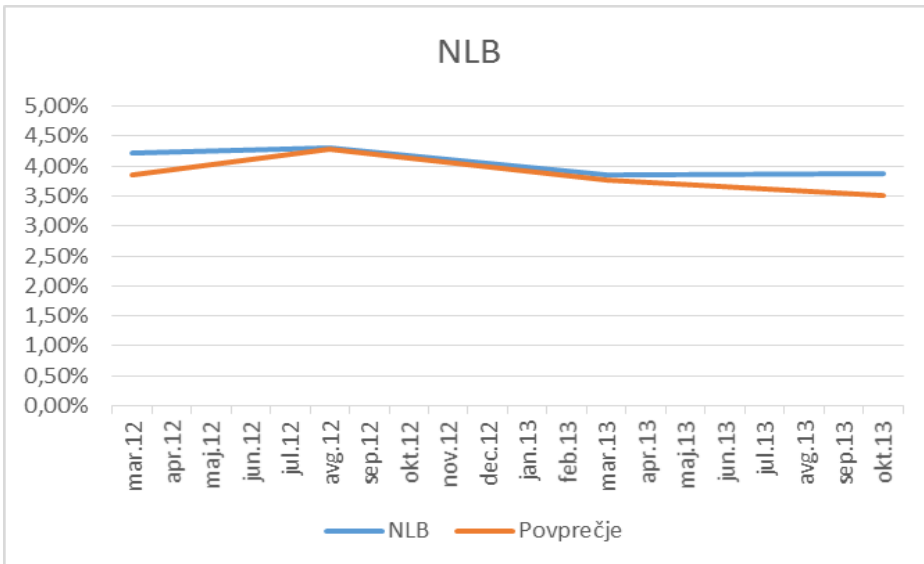
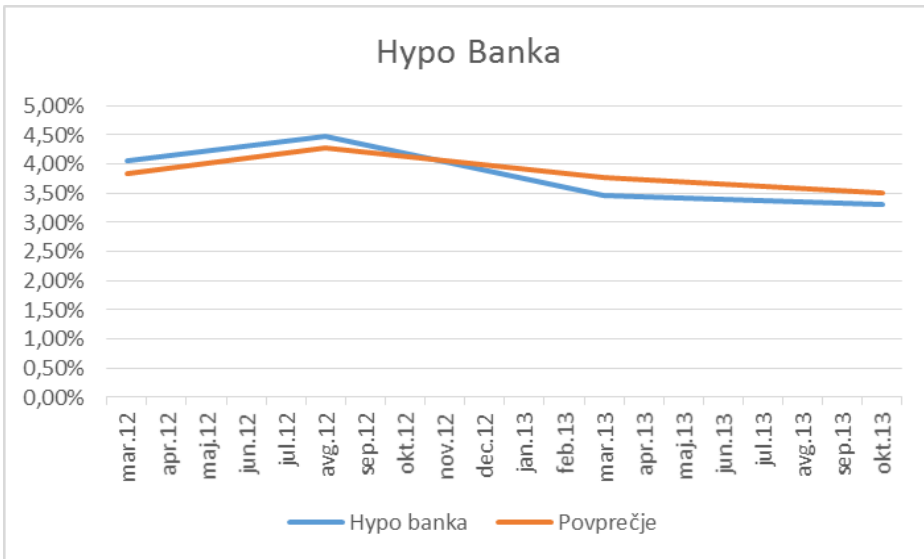
Ime in priimek

## Priloga B: Primerjava povprečne EOM in EOM posamezne banke

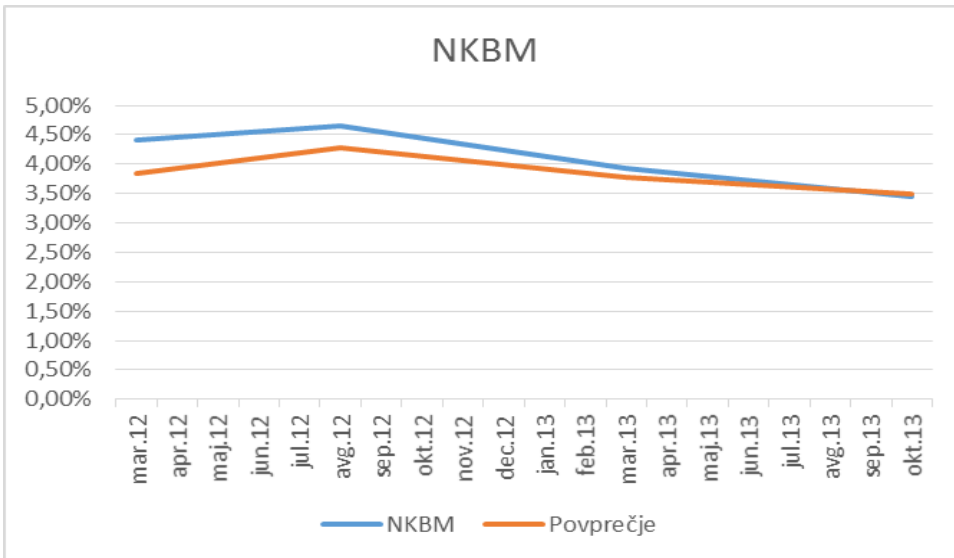
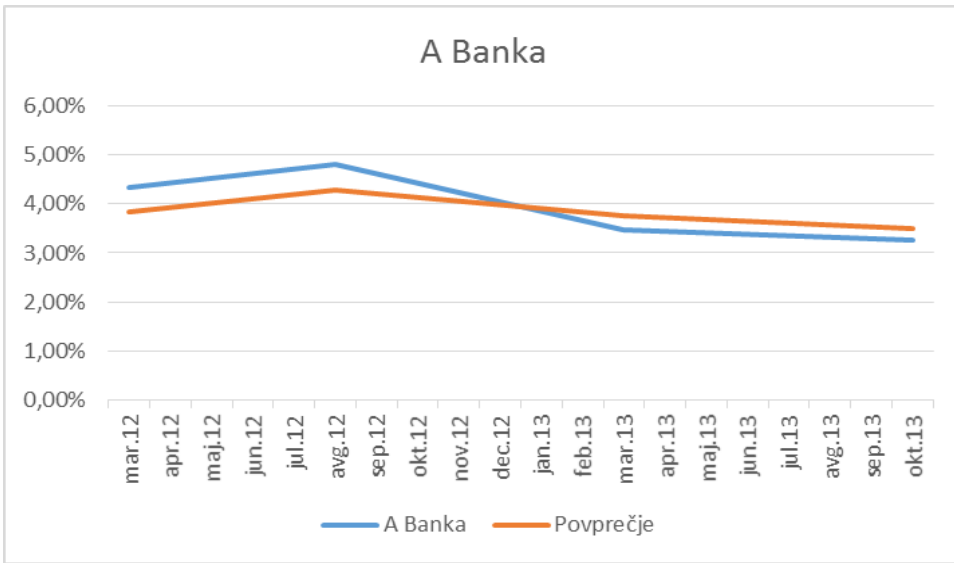












## Priloga C: Informativni izračuni stanovanjskih kreditov po bankah

Informativni izračun Banka Koper:

[http://www.banka-koper.si/Fizicne\\_osebe/Kredit/Stanovanjski\\_kredit/Stanovanjski\\_kredit](http://www.banka-koper.si/Fizicne_osebe/Kredit/Stanovanjski_kredit/Stanovanjski_kredit)(29.10.2013).

Informativni izračun Unicredit banka:

[http://www.unicreditbank.si/sl/Prebivalstvo/Kredit/Stanovanjski\\_kredit](http://www.unicreditbank.si/sl/Prebivalstvo/Kredit/Stanovanjski_kredit)(29.10.2013).

Informativni izračun Gorenjska banka:

[http://www.gbkr.si/osebne-finance/priporoki/informativni-izracuni/?id\\_izracun=12](http://www.gbkr.si/osebne-finance/priporoki/informativni-izracuni/?id_izracun=12)(29.10.2013).

Informativni izračun Deželna banka Slovenije (DBS):

<http://www.dbs.si/pomagala/informativni-izracuni/stanovanjski-kredit.html>(29.10.2013).

Informativni izračun Banka Celje:

<http://www.banka-celje.si/osebne-finance/kredit/stanovanjski-kredit#informativni-izracun>(29.10.2013).

Informativni izračun Probanka:

<http://www.probanka.si/informativni-izracun-kredita>(29.10.2013).

Informativni izračun Raiffeisen banka:

<http://www.raiffeisen.si/kredit/stanovanjski/hipotekarni/>(29.10.2013).

Informativni izračun SKB:

<http://www.skb.si/osebne-finance/informativni-izracuni/stanovanjski-kredit>(29.10.2013).

Informativni izračun Hypo banka:

<http://www.hypo-alpe-adria.si/home.nsf/id/91>(29.10.2013).

Informativni izračun NLB:

<http://www.nlb.si/stanovanjski-kredit>(29.10.2013).

Informativni izračun Poštna banka Slovenije (PBS):

[http://www.pbs.si/si/info\\_stanovanjski.wlgt](http://www.pbs.si/si/info_stanovanjski.wlgt)(29.10.2013).

Informativni izračun A banka:

<http://www.abanka.si/informativni-izracun/stanovanjski-kredit?>(29.10.2013).

Informativni izračun Nova kreditna banka Maribor (NKBM):

<http://www.nkbm.si/stanovanjski-kredit?tab=3#tabs>(29.10.2013).