

UNIVERZA NA PRIMORSKEM
FAKULTETA ZA MANAGEMENT KOPER

Diplomska naloga

PRIMERJAVA MED BANČNIM KREDITOM
IN LIZINGOM

Sašo Hauzer

Koper, 2008

Mentor: doc. dr. Primož Dolenc

POVZETEK

Diplomska naloga prikazuje lizing in kredit kot obliki financiranja. Njen namen je informirati bodoče najemnike lizinga ali kredita o razliki med njima in jim pomagati pri odločitvi, za katero od ponujenih možnosti naj se odločijo. Lizing lahko na splošno definiramo kot posebno obliko zakupa, kjer dajalec lizinga kupi predmet lizinga po izbiri jemalca lizinga in mu ga da v uporabo, ta pa zanj plačuje najemnino najpogosteje v enakih mesečnih (izjemoma četrletnih ali polletnih) anuitetah, ki so določene na podlagi anuitetnega izračuna za dogovorjeno obdobje. Pri kreditu gre za kreditno razmerje med dvema osebama, in sicer med dajalcem kredita, tj. upnikom. ter najemnikom kredita, tj. dolžnikom. Pri tem dolžniško-upniškem razmerju upnik za določen čas in pod določenimi pogoji odstopa dolžniku pravico razpolaganja z denarjem.

Ključne besede: lizing, kredit, Slovenija, obrestna mera, zavarovanje.

SUMMARY

Dissertation is displaying lizing and loan as form of founding. Its intention is to inform future lizing and loan takers concerning the difference between lizing and loan and help them to decision for which form listed let they decide. Lizing can be roughly speaking define as a particularly form of tenancy, where leas company buys object of lizing round choice of leas taker and puts him to use this object while he pays rent oftenest in equal monthly (exceptionally quarter or of semester) annuities, that they are designated as arranged period based on annuity calculation for it. Loan is a issue at credit relationship between two people that creditor and debtor. Ta this relationship, creditor for definite period and under certain conditions resigns to debtor right of disposal with money.

Key words: lizing, loan, Slovenia, rate of interest, insurance

UDK: 35.073.513:336.77(043.2)



VSEBINA

1	Uvod	1
1.1	Opredelitev področja diplomskega dela	1
1.2	Predpostavke in omejitve problema	1
1.3	Namen, cilji in osnovne trditve	1
2	Lizing kot oblika financiranja	3
2.1	Zgodovina lizinga	3
2.2	Opredelitev lizinga	3
2.3	Oblike lizinga	5
2.3.1	Finančni lizing	6
2.3.2	Operativni lizing	8
2.3.3	»Sale and lease back«	10
2.4	Lizing v Sloveniji	11
3	Kredit kot oblika financiranja	19
3.1	Zgodovina kredita	19
3.2	Opredelitev kredita	19
3.3	Oblike kreditov	20
3.3.1	Potrošniški krediti	23
3.3.2	Hitri kredit	24
3.3.3	Premostitveni kredit	25
3.3.4	Lombardni kredit	25
3.3.5	Hipotekarni kredit	25
3.3.6	Študentski kredit	26
3.3.7	Stanovanjski kredit	26
3.3.8	Limiti oziroma okvirni krediti	27
3.4	Bančni krediti v Sloveniji	28
4	Primerjava med lizingom in kreditom	33
4.1	Prilagodljivost posameznih oblik financiranja	33
4.1.1	Postopek odobritve lizinga	33
4.1.2	Postopek pridobitve stanovanjskega kredita, zavarovanega s hipoteko	34
4.1.3	Prednosti in slabosti financiranja z lizingom	36
4.1.4	Prednosti in slabosti financiranja s kreditom	37
4.2	Primerjava financiranja z lizingom in bančnim kreditom	38
5	Sklep	45
	Literatura	47
	Viri	48
	Priloge	49



SLIKE

Slika 2.1	Obseg lizing poslov glede na nepremičnine in premičnine	13
Slika 2.2	Struktura lizinga premičnin glede na vrsto opreme v letu 2005 v %.....	14
Slika 2.3	Struktura lizinga nepremičnin glede na vrsto opreme v letu 2005 v %.....	15
Slika 3.1	Struktura zavarovanj novih kreditov gospodinjstvom v letu 2006 v %.....	23
Slika 3.2	Obrestne mere za potrošniške kredite v %	29
Slika 3.3	Obrestne mere za stanovanjske kredite v %	29
Slika 3.4	Valutna struktura stanovanjskih kreditov v %.....	30
Slika 3.5	Valutna struktura potrošniških kreditov v %	31

TABELE

Tabela 2.1	Razlike med finančnim in operativnim lizingom	11
Tabela 2.2	Uspešnost lizing podjetij in viri financiranja.....	13
Tabela 2.3	Struktura celotne lizing dejavnosti glede na lizing premičnin in nepremičnin	14
Tabela 2.4	Promet in tržni deleži največjih lizing podjetij v Sloveniji	16
Tabela 3.1	Delež novih kreditov v švicarskih frankih, odobrenih gospodinjstvom konec leta 2006 v %.....	31
Tabela 4.1	Primerjava financiranja nepremičnine - osnovni izračun	39
Tabela 4.2	Primerjava financiranja nepremičnine - ista glavnica	40
Tabela 4.3	Primerjava financiranja premičnine - osnovni izračun.....	42
Tabela 4.4	Primerjava financiranja premičnine - ista glavnica	43

KRAJŠAVE

AJPES	Agencija Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve
BA-CA	Bank Austria Creditanstalt
BS	Banka Slovenije
CHF	švicarski frank
ECB	Evropska centralna banka
Euribor	medbančna referenčna obrestna mera za evro
Libor CHF	medbančna referenčna obrestna mera za švicarski frank
ZBS	Združenje bank Slovenije
ZLPS	Združenje lizing podjetij Slovenije
ZPK	Zakon o potrošniških kreditih
ZVP	Zakon o varstvu potrošnikov

1 UVOD

1.1 Opredelitev področja diplomskega dela

Ko se fizična ali pravna oseba odloči za investicijo ali nakup oziroma najem določene dobrine, lahko, če nima na razpolago dovolj lastnih sredstev, izbira med več vrstami tujih sredstev. Pri tem se potrošniki najpogosteje odločajo med kreditom in lizingom, saj se stroški financiranja z lizingom in bančnim kreditom počasi izenačujejo.

Lizing je postal v sodobnem času pomembna alternativa financiranja, njegov obseg iz leta v leto narašča, bančni krediti pa zaenkrat ostajajo največkrat uporabljena oblika financiranja, saj nam je tudi bolj poznana. Potrošniki se večinoma odločajo za eno od navedenih oblik financiranja na podlagi ugodnejših obrestnih mer, stroškov, odplačilne dobe ali enostavnosti postopka. Diplomaska naloga prikazuje lizing in kredit kot obliki financiranja. Njen namen je informirati bodoče jemalce lizinga ali kredita o razliki med njima in jim pomagati pri odločitvi, za katero od navedenih možnosti naj se odločijo.

1.2 Predpostavke in omejitve problema

V diplomski nalogi smo se odločili analizirati konkreten primer, kako financirati dobrine – ali z bančnim kreditom ali z lizingom. Predpostavljamo, da sta se kot najpogostejši obliki financiranja dobrin v Sloveniji uveljavila bančni kredit in zlasti finančni lizing. Možnost financiranja običajno temelji na razpoložljivem lastnem deležu, plačilni sposobnosti prosilca in tudi na posebnih zahtevah oziroma njihovi prilagojenosti splošnim pogojem finančnih ustanov.

V okviru deskriptivnega pristopa bomo uporabili komparativno metodo, ki temelji na primerjanju dejstev, s katerimi nato ugotavljamo podobnosti in razlike. Primerjali bomo lizing kot vir financiranja na eni strani in bančni kredit na drugi. Na podlagi hipotetičnega primera nakupa bomo izdelali različne informativne izračune za obe obliki zunanjega financiranja za nakup nepremičnine in nakup osebnega vozila. Nato bomo analizirali posamezno obliko zunanjega financiranja na podlagi stroškov in pogojev za pridobitev teh posojil. Pri pisanju diplomskega dela se bomo omejili večinoma na slovenski finančni prostor, kar pomeni, da bomo z raziskavo trga predstavili samo slovenske ponudnike obeh oblik financiranja.

1.3 Namen, cilji in osnovne trditve

Diplomska naloga prikazuje lizing in kredit kot obliki financiranja. Njen namen je informirati bodoče kupce, jemalce lizinga ali kredita, o razlikah med kreditom in lizingom ter jim s tem pomagati pri izbiri ustrezne oblike financiranja svojega nakupa. Izbira oblike financiranja je odvisna od različnih dejavnikov in zmožnosti posameznega potrošnika. Cilj diplomskega dela je predstaviti potrošnikom oblike zunanjega financiranja, kot sta lizing in bančni kredit, njihove oblike, prednosti in slabosti.

Najprej bomo opredelili pojem lizinga, kratko zgodovino, razvoj ter njegove temeljne značilnosti. Sledi opis izbranih oblik lizinga ter predstavitev lizinga v Sloveniji. Nato se bomo posvetili kreditu, kratki zgodovini, razvoju, oblikam, zavarovanju ter njegovim značilnostim. Kasneje prikažemo osnovne razlike postopka pridobitve posameznega zunanjega financiranja, njune prednosti in slabosti ter stroškovno primerjavo. V diplomskem delu postavljamo naslednje hipoteze:

- H1 Lizing in bančni kredit sta kot oblika financiranja različna.
- H2 Bančni kredit je stroškovno ugodnejša oblika financiranja kot lizing.
- H3 Lizing je primernejša oblika financiranja od bančnega kredita predvsem za tiste, ki imajo izkazano manjšo kreditno sposobnost.

2 LIZING KOT OBLIKA FINANCIRANJA

2.1 Zgodovina lizinga

Lizing kot način financiranja ima že dolgo tradicijo. Obliko lizinga naj bi po nekaterih virih uporabljali že več kot 2000 let pred našim štetjem Sumerci, ko so izmenjevali poljedelska in kmetijska orodja. V začetku 20. stoletja se je lizing najbolj razvil v Združenih državah Amerike in v Veliki Britaniji, ko je večina podjetij uporabljala lizing za financiranje specializiranih vrst opreme. V času 2. svetovne vojne je lizing prerasel v široko razvejan način financiranja predvsem industrijske opreme.

Lizing se je v današnji obliki začel razvijati v Združenih državah Amerike. Prvo registrirano lizing podjetje – Birmingham Wagon Company – je bilo ustanovljeno 20. marca 1855. Ukvarjalo se je z lizingom železniških vagonov premogovnim družbam in rudnikom za določen čas od pet do osem let (Clark 1990, 1). V ZDA se je ideja lizinga dokončno uveljavila proti koncu 19. stoletja. Podjetje The Bell Telephone Sysem je začelo organizirano posojati teleprinterske aparate različnim uporabnikom (Berden 1978, 19).

Lizing v pravem pomenu besede, sodobni lizing se širi v letih po drugi svetovni vojni z začetkom ustanavljanja samostojnih, neodvisnih lizingovskih družb. Takšna podjetja namreč prevzamejo vlogo posojevalca denarja, ki jo sicer opravljajo banke in neodvisne finančne ustanove, hkrati pa se ukvarjajo tudi z nakupi in prodajo oziroma s kupoprodajnim posredovanjem med proizvajalci in uporabniki njihovih izdelkov (Gerbec in Košir 1999, 16).

Kasneje je postal lizing tudi raznovrsten, tako po oblikah kot tudi po udeležencih. Kot navajata Gerbec in Košir (1999, 17), so lizingovske družbe v začetku petdesetih let prejšnjega stoletja kupovale opremo po zahtevah končnih uporabnikov in jim jo dajale v lizing proti plačilu določene zakupnine oziroma obrokov. V devetdesetih letih pa je v ospredje prihajal predvsem mednarodni vidik lizinga: poskusi regionalnega in nadregionalnega poenotenja lizinga.

2.2 Opredelitev lizinga

Do današnjega dne, ko so lizing posli vseh vrst v našem vsakdanjem življenju že dokaj uveljavljeni (ne samo v gospodarskih poslih, temveč tudi v poslih občanov), pa še ni dobil ustrezne jezikovne oznake v slovenskem jeziku.

Beseda “lizing” izhaja iz angleškega glagola “to lease”, ki pomeni “dati v najem”, oziroma iz samostalnika “lease”, ki ga prevajamo kot “najem” ali “zakup”. Izraz lizing je neposredno težko prevedljiv oziroma je neposredno pomensko neprevedljiv. Sicer pa so mnenja avtorjev pri opredelitvi lizinga deljena. Za nekatere je lizing zakupna ali najemna pogodba, za druge pa ni niti eno niti drugo, temveč posebna mešana pogodba sodobnega gospodarstva (Gerbec in Košir 1999, 31).

Lizing je vrsta pogodbe, kjer lastnik predmeta kot dajalec lizinga preda predmet pogodbe jemalcu lizinga in mu s tem omogoči ekskluzivno pravico do njegove uporabe, v zameno pa prejema obročna odplačila (Van Horne 1992, 504).

Kot navajata Gerbec in Košir (1999, 33), so si vse različne razlage in opredelitve lizinga enotne v razumevanju lizinga kot posebne vrste poslovne operacije, pri kateri lastnik opreme (dajalec lizinga) prodaja njenemu uporabniku (jemalcu lizinga) pravico uporabe predmeta lizinga proti plačilu določene najemnine (lizing obrokov) za pogodbeno časovno obdobje na podlagi nekaterih, posebej za liziško razmerje značilnih pogodbenih določil.

Definicije lizinga so se v preteklosti spreminjale in se bodo spreminjale tudi v prihodnosti. Spremembe so za zdaj večinoma povezane z razlikami v pravnih sistemih držav in regij, so pa tudi odsev spreminjajočih se okoliščin na mednarodnih trgih in iskanja praktičnih odgovorov nanje. Kot lizingom v različnih državah razumejo različne, vendar natančno določene (lahko tudi zakonsko opredeljene) oblike lizinga oziroma nakupa preko lizinga. V Sloveniji je odsotnost enotne opredelitve lizinga posledica dejstva, da vsebina pogodbe o lizingu ni zakonsko opredeljena, da institut lizinga posamični zakoni ali izvedbeni predpisi različno vsebinsko opredeljujejo (najem, zakup) oziroma ga enačijo z drugimi posli ali z gospodarskimi pogodbami, ki so zakonsko opredeljene z zakonom o obligacijskih razmerjih (Gerbec in Košir 1999, 33).

Pravna opredelitev lizinga je naslednja: s pogodbo o lizingu se dajalec lizinga zaveže, da bo jemalcu lizinga prepustil dogovorjeno stvar v uporabo ali uživanje proti plačilu, s tem da ima po izteku dogovorjenega roka jemalec lizinga pravico izbire, da vrne stvar dajalcu lizinga ali podaljša pogodbo ali stvar odkupi ali jo zamenja za novo stvar iste vrste in lastnosti (Penko Natlačen 2000).

Pravno gledano gre pri lizingu za prenos posesti predmeta lastninske pravice za določeno dobo, za kakšno se zanjo stranki dogovorita. Dajalec lizinga obdrži na dobrini lastninsko pravico, posest je v obliki uporabe prenesel na jemalca lizinga, njemu pa ostaja še razpolagalna pravica. To pomeni, da jemalec lizinga ne more odtujiti stvari, saj ni njen lastnik, razen seveda, če je za to posebej pooblaščen ali je tako posebej dogovorjeno s pogodbo (Penko Natlačen 2000).

Ker je pogodba o lizingu po svoji vsebini blizu nekaterim drugim pogodbam, je opredelitev pravne narave pogodbe pomembna zlasti tedaj, ko stranki svojih pogodbenih obveznosti nista dovolj natančno opredelili in je treba te praznine dopolniti z dispozitivnimi zakonskimi določbami (Penko Natlačen 2000).

Predmet lizinga je lahko premičnina ali nepremičnina. V praksi se lizing pojavlja za predmete visoke vrednosti in tehnološko hitro zastarajo ali oboje.

Predmet lizinga mora imeti dogovorjene ali običajne lastnosti in mora ustrezati namenu, za katerega je predviden. Predmet pogodbe ne sme imeti napak, ki ovirajo

njegovo normalno ali dogovorjeno rabo, in mora imeti lastnosti in odlike, ki so bile izrecno ali molče dogovorjene (Penko Natlačen 2000).

V času trajanja lizinga dajalec lizinga obdrži na stvari lastninsko pravico, dejansko posest nad stvarjo pa izvršuje jemalec lizinga. V okviru izvrševanja dejanske posesti nad stvarjo jemalec lizinga ne sme odtujiti stvari niti je ne sme dajati dalje v lizing. Če pa dajalec lizinga odtuji stvar, novi lastnik vstopi v obveze prejšnjega lastnika in ta sprememba načeloma nima posledic na pogodbeno razmerje (Penko Natlačen 2000).

Tako se v primeru stečaja jemalca lizinga vrednost stvari ne všteva v stečajno maso in ima dajalec lizinga pravico do izločitve stvari iz mase. Vrednost stvari, ki je predmet lizinga, pa tvori stečajni maso v primeru stečaja dajalca lizinga.

2.3 Oblike lizinga

Glede na status dajalca lizinga lahko lizing delimo na direktni lizing (neposredni lizing) ali indirektni lizing (posredni lizing). Pri tej delitvi so pomembne stranke, ki nastopajo v lizingu, ter njihova medsebojna razmerja. Pri neposrednem lizingu nastopata tako samo dve stranki, to sta proizvajalec opreme, ki to opremo daje neposredno v uporabo jemalcu lizinga, ter jemalec lizinga. Vendar pa se vedno bolj uveljavlja posredni lizing, kjer so v posel vključene najmanj tri stranke. V tem primeru je dajalec lizinga specializirano podjetje, ki kupuje predmet lizinga od proizvajalca ali pa prodajalca z namenom, da ga bo dalo v lizing. Takšna specializirana podjetja so zaradi različnih dejavnikov lahko pri tem tudi veliko bolj uspešna kot sami proizvajalci opreme v vlogi dajalcev lizinga.

Glede na dolžino trajanja lizing delimo na kratkoročni lizing, ki traja do enega leta, srednjeročni lizing, ki traja od enega do pet let, ter dolgoročni lizing, ki traja več kot pet let.

Glede na vrsto dogovorjenih obveznosti po izteku roka delimo lizing na terminski lizing, obnovitveni lizing ter lizing z možnostjo odkupa. Pri terminskem lizingu je obdobje lizinga natančno določeno, po poteku lizinga pa je dogovorjeno vračilo predmeta lizinga dajalcu lizinga. Obnovitveni lizing pomeni podaljšanje prvotnega lizing obdobja, pri čemer se jemalec lizinga navadno tudi dogovori za zamenjavo predmeta lizinga z novejšim in sodobnejšim predmetom. Pri lizingu z možnostjo odkupa ima jemalec lizinga že ob sklepanju pogodbe o lizingu možnost, da bo predmet lizinga odkupil, največkrat po poteku obdobja lizinga.

Glede na vrsto predmeta lizinga poznamo lizing premičnin ter lizing nepremičnin.

Glede na vrsto in obseg dogovorjenih obveznosti pri vzdrževanju v lizing dane opreme v času trajanja lizinga ločimo čisti lizing ter bruto lizing. Pri čistem lizingu dajalec lizinga ne prevzema nobenih obveznosti v zvezi z vzdrževanjem, servisiranjem in popravili predmeta, danega v lizing. Pri bruto lizingu pa dajalec lizinga prevzame

obveznost servisiranja, popravil, vzdrževanja v lizing danega predmeta, usposabljanja osebja ter drugih storitev, ki jih ponavadi zaračuna jemalcu lizinga.

Glede na sedež dajalca lizinga ter jemalca lizinga ločimo domači lizing ter “cross border” lizing ali lizing v tujini. Pri domačem lizingu imata tako jemalec lizinga kot dajalec lizinga sedež v isti državi, pri “cross border” lizingu pa poteka lizing med dvema ali več strankami iz različnih držav. Posli lizinga so se močno razvili v notranji trgovini večine zahodnoevropskih ter drugih evropskih držav, vendar pa je dajanje opreme v lizing tujim uporabnikom zaradi različne zakonodaje in davčno pravnih pogojev za lizing posle v posameznih državah oteženo ali pa realizacija praktično ni mogoča.

Glede na davčno zakonodajo ločimo resnični ali davčno priznani lizing ter davčno nepriznani lizing. Merilo te delitve je v tveganju lastništva. Če tveganje v zvezi z lastništvom obdrži dajalec lizinga in tako prevzame davčne koristi lastništva predmeta lizinga, jemalec lizinga pa plačane najemnine upošteva kot davčno priznani odhodek, govorimo o davčno priznanem lizingu. Tveganje, ki ostane pri dajalcu lizinga, mora biti tako, da pogodba ne more vsebovati možnosti, da jemalec lizinga po poteku pogodbe predmet lizinga odkupi (Bank Austria Credianstalt 2006).

2.3.1 Finančni lizing

Finančni lizing je oblika financiranja, kjer se jemalec lizinga že v začetku, ob sklepanju pogodbe odloči za lastništvo nad predmetom lizinga po poteku pogodbe. Finančni lizing pomeni dejansko financiranje nakupa predmeta in je po svoji vsebini zelo podoben nakupu na obroke oziroma kreditu, glavna značilnost tega posla pa je, da je predmet lizinga do končnega poplačila v lasti dajalca lizinga. Pri tej obliki financiranja amortizacijo obračunava jemalec lizinga, v nasprotju s poslovnim lizingom oziroma operativnim lizingom, kjer amortizacijo obračunava dajalec lizinga.

Finančni lizing je smiseln v primeru, ko podjetje želi poleg ekonomskega lastništva po določenem času nad predmetom pridobiti tudi pravno lastništvo. Je le drugačna pot pridobitve želenega predmeta, kot je izposoja denarja in nato nakup predmeta s tem denarjem (Brealey in Myers 2003, 737).

Pri tej obliki lizinga dajalec lizinga po naročilu kupca kupi predmet financiranja in mu ga izroči v uporabo. Lastništvo nad predmetom lizinga prenaša na podlagi odplačevanja ponavadi enakih mesečnih obrokov na dogovorjeno obdobje (običajno eno do pet let, pri nepremičninah tudi do 20 let). Ob podpisu pogodbe o lizingu postane jemalec lizinga ekonomski lastnik predmeta lizinga ter nanj preide pravica do uporabe predmeta, Dajalec lizinga pa v času trajanja pogodbe ostane pravni lastnik predmeta. Ko jemalec lizinga odplača vse s pogodbo določene obroke in odkupni obrok, postane predmet financiranja njegova last (Bank Austria Credianstalt 2006).

Pri finančnem lizingu se plača polog, ki ga določi dajalec lizinga in znaša najmanj toliko kot celoten davek na dodano vrednost. Polog se plača na začetku, ob podpisu pogodbe (Bank Austria Credianstalt 2006).

Če je jemalec lizinga podjetje ali samostojni podjetnik, vodi predmet lizinga v svojih knjigah kot svoje osnovno sredstvo. To med drugim pomeni predvsem davčne olajšave. Ob podpisu pogodbe jemalec lizinga vplača znesek lastne udeležbe, ki je odvisen od vrste predmeta lizinga in bonitete stranke, nato pa dogovorjeno število mesečnih obrokov (Bank Austria Credianstalt 2006).

Po Zakonu o DDV je finančni lizing promet blaga, kar pomeni, da se ob prenosu pravic oziroma ob podpisu primopredajnega zapisnika najkasneje v osemih dneh izstavi račun za celotno vrednost lizinga. Dajalec lizinga v trenutku aktiviranja lizing pogodbe izkaže celotno terjatev ter obračuna DDV na celotno nabavno vrednost in obresti¹.

Med prihodki dajalec lizinga prikaže mesečne prihodke od obresti po anuitetnem načrtu in prihodke iz naslova prevrednotenja terjatev zaradi rasti tuje valute, na katero je terjatev pogodbeno vezana.

Jemalec lizinga s prejemom računa za vrednost celotne lizing pogodbe v svojih evidencah (bilanci) izkaže osnovno sredstvo za nabavno vrednost (ter k temu prišteje morebitni DDV, če si ga zaradi opravljanja oproščene dejavnosti ne sme odbijati) na aktivni strani ter dolgoročne dolgove na pasivni strani. Če ima pravico do odbitka vstopnega DDV, tega terja od države in ga lahko prejme v določenem številu dni od dneva zahtevka. Med odhodke jemalec lizinga prikaže mesečne odhodke od obresti po anuitetnem načrtu ter odhodke iz naslova prevrednotenja dolgov zaradi rasti tuje valute, na katero je obveznost pogodbeno vezana.

Pri nakupu premičnin na finančni lizing se lahko uveljavlja odbitek vstopnega DDV za naslednje nakupe:

- tovorno vozilo,
- osebno vozilo, ki se uporablja v avtošolah za izvajanje programa usposabljanja ali kot “rent-a-car”,
- ostala oprema.

O finančnem lizingu praviloma govorimo v vseh tistih primerih, ko je izpolnjen eden izmed navedenih pogojev:

- na koncu lizinga se lastništvo nad predmetom lizinga prenese na jemalca lizinga, kar izhaja iz pogodbe,
- jemalec lizinga ima možnost kupiti sredstvo po ceni, ki naj bi bila po pričakovanju precej nižja od takratne poštene vrednosti,

¹ 1. januarja 2007 je vstopila v veljavo ureditev, ki ukinja obdavčitev obresti lizinga z DDV.

- trajanje lizinga se ujema z večjim delom dobe koristnosti sredstva, na koncu pa se lastništvo prenese ali ne,
- na začetku lizinga je sedanja vrednost najmanjše vsote najemnin večja ali enaka kot skoraj celotna vrednost sredstva, na koncu pa se lahko izkaže prenos lastništva ali ne,
- sklenjena je pogodba, po kateri dajalec lizinga da v lizing sredstvo, ki je zgrajeno ali izdelano izključno za potrebe jemalca lizinga.

Opredelitev izhaja iz ekonomsko in ne pravno opredeljene lastnine in je podlaga za ugotovitev davčne osnove za namene davka od dohodka pravnih oseb. V primeru finančnega najema se predmet najema pripozna v knjigah jemalca najema, ki zanj obračunava tudi amortizacijo, medtem ko je pri poslovnem najemu predmet še vedno v knjigah dajalca najema, najemnik pa pripozna le stroške najema.

Pri finančnem lizingu ni mogoče odpovedati pogodbe. Jemalec lizinga mora ob predčasni prekinitvi plačati sedanjo vrednost še neplačanih obrokov. Jemalec lizinga krije tudi vse stroške vzdrževanja in popravila ter nosi z lastništvom povezano tveganje (Grant in Gent 1992, 16).

2.3.2 Operativni lizing

Vse hitrejši razvoj tehnologije v svetu narekuje podjetjem kot tudi posameznikom iskanje sodobnejših oblik financiranja sredstev. Ena od teh je tudi operativni lizing ali poslovni lizing. Lastništvo nad sredstvi prinaša imetnikom vedno več negotovosti.

Sredstva lahko zaradi razvoja sodobnejše tehnologije zastarajo in tako lastnikom ne omogočajo, da bi jih do konca izkoristili, če želijo ostati še naprej konkurenčni. Zavedajo se, da jih v nasprotnem primeru čaka padec produktivnosti in s tem zaostanek za razvojem (Mojdenar 2005).

Zaradi tega je v razvitih državah lastništvo nad sredstvi vse manj pomembno, pomembna je samo njihova uporaba. Sredstva je treba kar najbolj izkoristiti in tako zmanjšati poslovna tveganja, ki jim jih ta sredstva prinašajo. Take možnosti pa jim ponuja operativni lizing. Z njim se je vsekakor mogoče izogniti tveganjem, ki jih prinaša lastništvo sredstev. Koristnikom omogoča zunajbilančno financiranje sredstev in ne preveliko povečanje poslovnih stroškov, prav tako pa ugodno vpliva tudi na njihovo likvidnost (Mojdenar 2005).

Operativni lizing je vrsta posla, kjer jemalec lizinga vzame na lizing predmet pogodbe z namenom, da bi ga koristno uporabil, po poteku pogodbe pa zanj ne bi pridobil lastništva. Pri operativnem lizingu je za razliko od finančnega lizinga čas veljavnosti pogodbe krajši od uporabne življenjske dobe predmeta lizinga, zato dajalec lizinga amortizira le del svojih investicijskih stroškov (Car 1997, 3).

Operativni lizing je primeren predvsem za investitorje, ki želijo predmet lizinga zgolj uporabljati za določeno obdobje in jih zato nakup ali lastništvo tega predmeta po poteku obdobja uporabe ne zanima. Predmet lizinga se kot osnovno sredstvo knjiži pri dajalcu lizinga, ki zanj obračunava amortizacijo. Jemalec lizinga knjiži mesečne obroke najemnine kot svoje poslovne stroške. V najemnino je vključen tudi DDV. Na višino najemnine močno vpliva preostanek vrednosti predmeta lizinga po pogodbenem roku uporabe, najemnina je zato lahko konkurenčna in tudi nižja (Mojdenar 2005).

Predmet lizinga in dobavitelja določi jemalec lizinga na osnovi svojih potreb in želja. S takim načinom financiranja pride investitor do sredstva v najkrajšem času, njegova pozornost pa je namenjena izključno le obdobju koriščenja predmeta, kaj se bo dogajalo s predmetom kasneje, ga ne zanima (Mojdenar 2005).

Tudi postopek pridobitve operativnega lizinga je enostaven. Ko jemalec lizinga izbere predmet lizinga in dajalcu lizinga predloži predpisane dokumente, ta pripravi ponudbo in nato še pogodbo. Ob podpisu pogodbe se stranki dogovorita o neplačanem preostanku vrednosti predmeta lizinga. Po preteku pogodbenega razmerja lahko jemalec lizinga najem predmeta lizinga podaljša ali pa ga prepusti dajalcu lizinga. Predmet lizinga izbere jemalec lizinga sam, z dajalcem lizinga pa se dogovori o času trajanja lizinga, ki je odvisen od vrste predmeta lizinga. Jemalec lizinga se z dajalcem lizinga dogovori tudi o vseh drugih pogojih lizinga, pri čemer skuša dajalec lizinga v največji možni meri upoštevati želje in finančne zmožnosti jemalca lizinga (Mojdenar 2005).

Običajno se pri operativnem lizingu plača tudi polog. Ta je odvisen od bonitete jemalca lizinga in običajno znaša 20 % nabavne vrednosti predmeta lizinga. Doba financiranja traja do 60 mesecev, odvisna pa je od predmeta lizinga. Pri nepremičninah je lahko tudi daljša. Tudi preostanek vrednosti je odvisen od predmeta in dobe trajanja lizinga (Mojdenar 2005).

Po zakonu o davku na dodano vrednost je operativni lizing promet storitev, kar pomeni, da se mesečno izstavi račun za najemnino ter zaračunava 20 % DDV, razen pri lizingu nepremičnin, če se jemalec in dajalec lizinga o tem pisno z izjavo dogovorita.

S tem dajalec lizinga v trenutku nabave predmeta lizinga izkaže v svojih evidencah (bilanci) osnovna sredstva, ki jih nato mesečno amortizira. Obračunani DDV nato tudi plača državi zadnji dan v naslednjem mesecu od dneva izstavitve mesečnega računa.

Med prihodki dajalec lizinga prikaže mesečne prihodke od najemnin. Jemalec lizinga s prejemom mesečnega računa za najemnino v svojih evidencah (bilanci) izkaže stroške za najemnino. Jemalec lizinga v svoji bilanci ne izkazuje niti osnovnih sredstev niti dolgoročnih obveznosti, ampak mesečno prikaže samo stroške lizinga.

Če ima jemalec lizinga pravico do odbitnega vstopnega davka na dodano vrednost, ga terja od države. Če pa pravice do odbitka vstopnega DDV nima, potem vrednost davka ravno tako predstavlja strošek najemnine.

Pogodbe pri operativnem lizingu je mogoče odpovedati brez večjih posledic za jemalca lizinga. Jemalec lizinga lahko v pogodbo o lizingu vključi tudi določila o popravilih, vzdrževanju in zavarovanju. Vsa tveganja v zvezi z lastništvom nosi dajalec lizinga (Grant in Gent 1992, 203).

V Sloveniji so se doslej za operativni lizing odločala predvsem podjetja in samostojni podjetniki. V začetku je bilo največ pogodb sklenjenih za osebna in transportna vozila, v zadnjem obdobju pa narašča tudi lizing vseh vrst proizvodne opreme, strojev, računalniške opreme, plovil in nepremičnin.

2.3.3 “Sale and lease back”

“Sale and lease back” ali v prevodu “prodaj in vzemi nazaj” je posebna oblika financiranja, kjer stranka novo ali staro premičnino ali nepremičnino proda lizing podjetju za 50 do 70 odstotkov njene ocenjene vrednosti in jo potem takoj vzame v lizing po načelu finančnega lizinga.

Take vrste posel poteka v dveh korakih, saj se za vsakega sklene posebna pogodba. Najprej se predmet proda lizing hiši, za kar se sklene prodajna pogodba, zatem se predmet najame nazaj in se sklene še lizing pogodba, ki je podobna klasični pogodbi za finančni lizing.

Lizing oblika “prodaj in vzemi nazaj” je primerna za podjetja, ki potrebujejo likvidna sredstva za nove investicijske projekte, naložbe v bolj donosne posle, refinanciranje obstoječih dolgoročnih ali kratkoročnih virov zaradi razbremenitve zadolženosti s slabšimi finančnimi pogoji. V vedno večji meri to obliko izberejo tudi fizične osebe, ki največkrat dajalcu lizinga prodajo svoj osebni avtomobil. To je primerno tudi v trenutkih, ko stranka nujno potrebuje gotovino in do nje na drug, ugodnejši način ne more priti. Najpogosteje pa se uporablja kot oblika nakupa nepremičnin (Nemanič 2005, 12).

Učinek priliva iz prodaje dolgoročnih sredstev je za jemalca lizinga lahko zelo pozitiven, če dobro naloži sredstva v posle z višjo donosnostjo, kot je strošek financiranja. Nekateri ustvarjalnejši jemalci lizinga pa posel izvedejo tudi zaradi možnih dodatnih pozitivnih davčnih učinkov.

Tabela 2.1 Razlike med finančnim in operativnim lizingom

Finančni lizing		Operativni lizing	
1	Najemno obdobje navadno zajema večji del dobe koristnosti predmeta.	1	Dajalec lizinga ponudi predmet pogodbe med njegovo dobo lizinga koristnosti večkrat v lizing.
2	Pogodbe ni mogoče odpovedati oziroma mora jemalec lizinga ob predčasni prekinitvi plačati sedanjo vrednost še neplačanih obrokov.	2	Pogodbo je mogoče odpovedati brez večjih posledic za jemalca lizinga.
3	Vzdrževanje, popravila in zavarovanje krije jemalec lizinga.	3	Dajalec lizinga lahko vključi v pogodbo tudi določila o popravilih, vzdrževanju in zavarovanju.
4	Jemalec lizinga nosi tveganja, povezana z lastništvom, to so izguba, okvare, zastarelost, višina preostale vrednosti.	4	Vsa tveganja, povezana z lastništvom, ostanejo pri dajalcu lizinga.
5	Jemalec lizinga sodeluje pri odtujitvi in prodaji predmeta lizinga.	5	Prodaja predmeta je v rokah dajalca lizinga.
6	Večji del iztržka od prodaje predmeta lizinga pripada jemalcu lizinga.	6	Iztržek od prodaje predmeta pripada izključno dajalcu lizinga.

Vir: Grant in Gent 1992, 16–17.

2.4 Lizing v Sloveniji

V Sloveniji se je lizing začel pojavljati po drugi svetovni vojni. Število podjetij se je ves čas večalo, vendar pa je tak način postal pomembnejša oblika financiranja šele v sedemdesetih letih prejšnjega stoletja. V devetdesetih letih pa je to postala stalna oblika nabave osnovnih sredstev (Gerbec in Košir 1999).

Lizing se je torej v Sloveniji zares začel razvijati šele po osamosvojitvi. K temu je močno pripomogel prehod iz socialističnega sistema na tržno gospodarstvo. V začetku so to možnost financiranja sredstev uporabila le redka podjetja, saj je bil za mnoge nova, neznana oblika financiranja. Pravi razcvet pa je lizing doživel v zadnjih petih letih, kar se nazorno kaže v porastu lizing poslov in številu podjetij, ki se ukvarjajo z lizingom. K temu je močno pripomoglo sprejetje Zakona o davku na dodano vrednost julija 1999, saj so spremembe, ki jih je uvedel, povzročile, da je lizing postal bolj konkurenčen posojilu.

Nekatera podjetja so specializirana le na določena področja (pogosto so to avtomobili), vedno več pa jih ponuja celotno ponudbo. Banke so ustanovile svoje

hčerinske lizing družbe, kar je na trgu omogočilo visoko stopnjo konkurenčnosti in prilagodljivosti.

Lizing kot način financiranja premičnin in nepremičnin predstavlja eno najhitreje rastočih gospodarskih panog v Sloveniji. Primerjava med lizing trgov in bančnim trgov je pokazala, da lizing trg raste hitreje od bančnega. V obdobju od 1994, ko je bilo sklenjenih za 60 milijonov evrov naložb, pa do leta 2004, ko je bilo sklenjenih pogodb za 1,09 milijarde evrov, se je vrednost lizing naložb več kot podvajseterila. V Sloveniji je delež naložb, financiranih z lizingom, okrog 10 odstotkov, kar nekoliko zaostaja za evropskim povprečjem, ki znaša 17 odstotkov (Banka Slovenije 2007b).

Razvoj lizinga je do ustanovitve Združenja lizing podjetij (29. junija 1993) potekal brez medsebojnega sodelovanja med posameznimi podjetji. Ustanovitev tega združenja pa je prispevala k spodbujanju in razvijanju lizinga kot posebne gospodarske dejavnosti in k zagotavljanju ustrezne obravnave in ureditve lizinga v pravnem prometu. Vendar kljub hudi tuji konkurenci slovenska liziška podjetja ne kažejo drugačnega in večjega zanimanja za medsebojno sodelovanje. Tudi v okviru Združenja lizing podjetij so najbolj dejavni takrat, ko gre za reševanje težav, ki zadevajo sistemske pogoje in rešitve za izvajanje dejavnosti lizinga (predvsem reševanja problematike lizinga v okviru slovenskega pravnega in davčnega sistema).

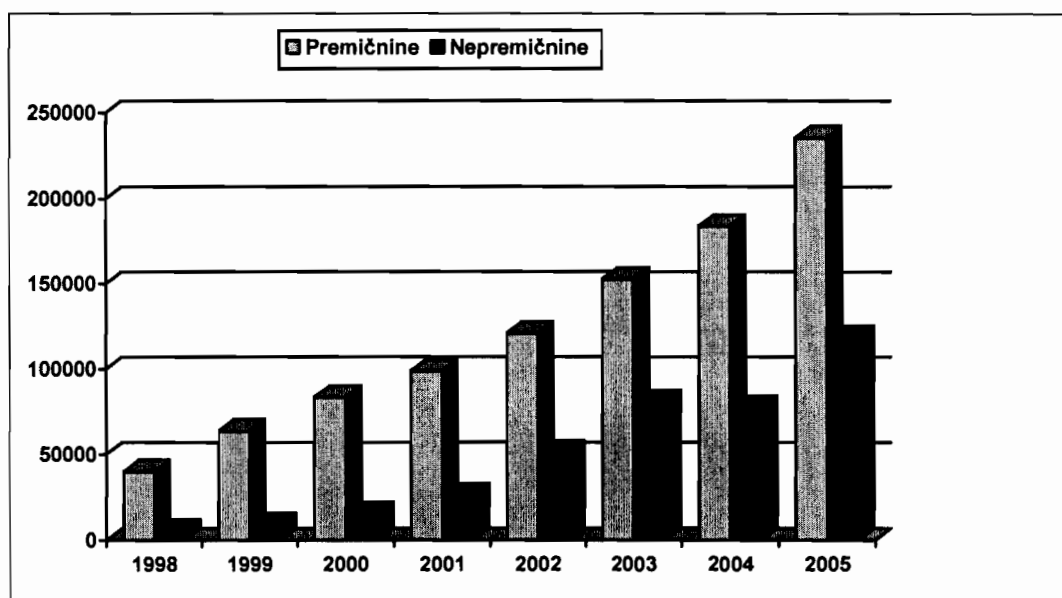
Liziška dejavnost je v vzponu, na kar kaže nenehna rast financirane vrednosti. Lizing, ki je pred petnajstimi leti veljal za sporno in oderuško obliko financiranja (predvsem avtomobilov), po kateri velja poseči le v skrajnem primeru, je očitno dobil domovinsko pravico in postal konkurenčna oblika financiranja razvoja.

Po podatkih Združenja lizing podjetij Slovenije (v Banka Slovenije 2007b) se je v zadnjih letih okrepil predvsem lizing nepremičnin. Njegov delež v celotni liziški pogači se je povečal za skoraj petnajst odstotkov. Liziška podjetja pri nepremičninah vidijo največje možnosti za razvoj tudi v prihodnje, zato se konkurenca med njimi na tem segmentu močno zaostruje.

Tabela 2.2 Uspešnost lizing podjetij in viri financiranja

	Stopnje rasti (v %)									
	2001	2002	2003	2004	2005	2001	2002	2003	2004	2005
Bilančna vsota (v mio EUR)	1.317	1.616	2.022	2.695	3.185	30.8	22.7	25.1	33.3	18.2
Kapital (v mio EUR)	112	129	149	197	227	27.8	15.0	16.0	32.1	15.1
Celotni dobiček oz. izguba (v mio EUR)	20	22	41	46	49	28.5	6.3	88.0	13.5	6.5
ROA – donos na sredstva (v %)	1.75	1.47	2.23	1.96	1.67					
ROE – donos na kapital (v %)	20.43	18.00	29.28	26.66	23.18					
Finančne in poslovne obveznosti (v mio EUR)	1.086	1.454	1.849	2.476	2.942	35.6	33.8	27.2	33.9	18.8
Obveznosti do bank (v %)	27	26	27	27	34		26.7	30.6	33.8	51.9
Obveznosti do tujine (v %)	76	76	81	79	78	47.0	35.2	35.0	30.7	17.3
Odporna devizna pozicija/sredstva (v %)	-62.3	-68.7	-74.1	-72.7	-72.1					

Vir: Banka Slovenije 2007b.

Slika 2.1 Obseg lizing poslov glede na nepremičnine in premičnine

Vir: Banka Slovenije 2006.

Vsekakor velja, da je lizing nepremičnin pri nas vedno bolj uveljavljena oblika financiranja nakupa, ki omogoča optimalno kombiniranje prednosti najema in lastništva.

Temu so se prilagodili tudi ponudniki lizinga (predvsem tisti, za katerimi stojijo banke) s svojo ponudbo. Nekateri ponujajo strankam, ki nimajo dovolj premoženja za zavarovanje celotnega posojila, posebno kombinacijo posojila in lizinga. Vse to dejansko kaže, da je trg živ, prilagodljiv, spremembe in nove pojavne oblike lizinga se dogajajo hitro.

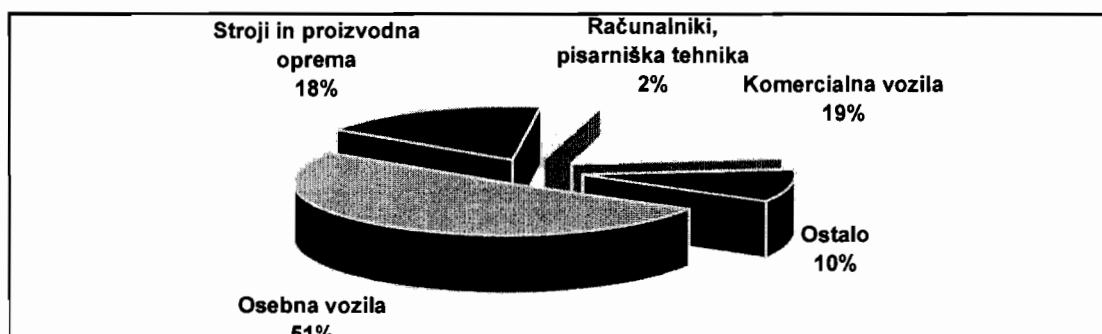
Tabela 2.3 Struktura celotne lizing dejavnosti glede na lizing premičnin in nepremičnin

Leta	Premičnine			Nepremičnine			Skupaj		
	v mio SIT	%	indeks	v mio SIT	%	indeks	v mio SIT	%	Indeks
1998	39.855	89,2	-	4.806	10,8	-	44.661	100,0	-
1999	63.501	87,8	159,3	8.806	12,2	183,2	72.307	100,0	161,9
2000	83.288	84,6	131,2	15.169	15,4	172,3	98.457	100,0	136,2
2001	98.695	79,2	118,5	25.866	20,8	170,5	124.561	100,0	126,5
2002	120.630	70,3	122,2	51.069	29,7	197,4	171.698	100,0	137,8
2003	152.406	65,5	126,3	80.333	34,5	157,3	232.739	100,0	135,6
2004	183.716	70,3	120,5	77.602	29,7	96,6	261.318	100,0	112,3
2005	235.483	66,5	128,2	118.635	33,5	152,9	354.118	100,0	135,5

Vir: Banka Slovenije 2006.

Pri premičninah se še vedno največ poslov sklene z avtomobili, ki zavzemajo dobro polovico financirane vrednosti, sledijo pa jim komercialna vozila. Z vsemi vozili pa ustvarijo skupaj kar 70 % financirane vrednosti pri premičninah. Pomembna postavka so še stroji in proizvodna oprema, ki zavzemajo približno 18 % financirane vrednosti premičnin.

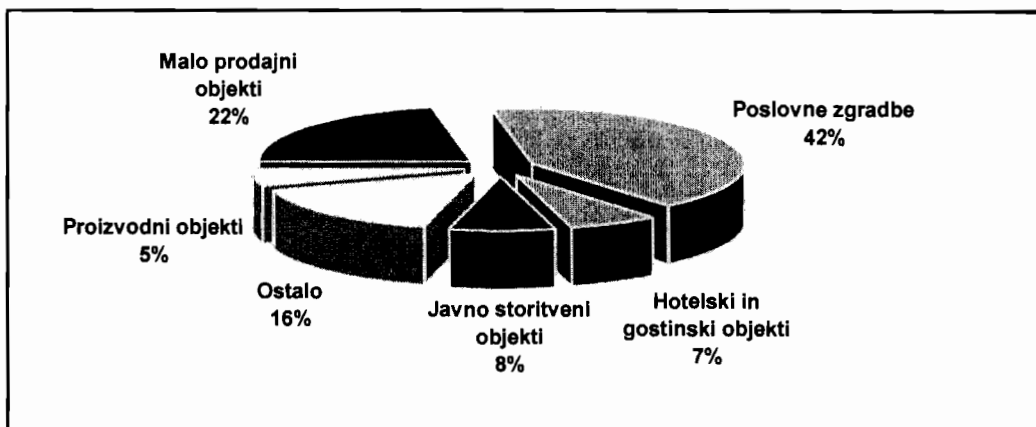
Slika 2.2 Struktura lizinga premičnin glede na vrsto opreme v letu 2005 v %



Vir: Banka Slovenije 2006.

Pri nepremičninah imajo poslovne zgradbe podobno vlogo kot avtomobili pri premičninah, saj ustvarjajo približno polovico financirane vrednosti. Vlogo komercialnih vozil pa imajo maloprodajni objekti, tako da poslovne zgradbe in maloprodajni objekti skupaj zavzemajo približno tri četrtine financirane vrednosti lizinga nepremičnin. Pri premičninah po lizingu največ posegajo industrija in gradbeništvo, fizične osebe ter zasebni storitveni sektor, pri nepremičninah pa je krepko v ospredju zasebni storitveni sektor.

Slika 2.3 Struktura lizinga nepremičnin glede na vrsto opreme v letu 2005 v %



Vir: Banka Slovenije 2006.

Obseg lizinških poslov se je od septembra 2001 do septembra 2005 povečal pri lizingu premičnin za 1,5-krat ter pri lizingu nepremičnin za 4,7-krat.

Kljub velikemu povečanju obsega lizing poslov v letu 2005 se je dobiček lizing podjetij povečal le za 6,5 %. Razlog je v močni konkurenci tako znotraj sektorja kot zaradi bank in posledično zaradi večje prilagodljivosti odobravanja posojil, ki gre tudi na račun nižjih posojilnih obrestnih mer.

Slovenija je v prvem polletju leta 2006 najbolj povečala obseg lizinških poslov med vsemi državami v Evropi. Po podatkih evropske konfederacije združenj lizinških podjetij Leaseurope (Banka Slovenije 2007c) je financirana vrednost v primerjavi s polletjem 2005 zrasla za skoraj 48 %. Naši državi je šlo še posebej dobro pri nepremičninah, kjer je financirano vrednost povečala za 93,95 %, pri premičninah pa za 32,49 %. Kljub odličnim kazalnikom, pa Slovenija predstavlja le 0,64 % evropskega lizinškega trga. Pri premičninah ta delež znaša 0,5 %, pri nepremičninah pa 1,4 %.

Če pogledamo tržni položaj posameznih družb, ki so članice ZLPS, vidimo, da je že dolga leta prav na vrhu Hypo Lizing. Sledita mu skupina NLB Leasing in Summit Leasing. Prav slednja je med družbami, ki se ukvarjajo le z lizingom vozil, na lestvici uvrščena najvišje. Napreduje tudi Sparkasse Leasing, ki ima skupaj z družbo Immorent pomembno mesto pri lizingu nepremičnin.

Tabela 2.4 Promet in tržni deleži največjih lizing podjetij v Sloveniji

	Leto 2002		Leto 2003		Leto 2004		Leto 2005	
	Promet v mio EUR	Tržni delež v %	Promet v mio EUR	Tržni delež v %	Promet v mio EUR	Tržni delež v %	Promet v mio EUR	Tržni delež v %
Hypo lizing	252,00	33,20	379,60	38,12	414,23	37,86	591,00	39,99
Skupina NLB	53,60	7,06	91,65	9,20	110,31	10,08	170,05	11,51
Summit lizing	42,20	5,54	98,55	9,90	96,82	8,85	120,53	8,16
Debis AC lizing	70,35	9,27	58,45	5,87	76,55	7,00	78,00	5,28
SKB lizing	42,77	5,64	48,31	4,85	72,19	6,60	103,14	6,98
Porsche lizing	49,11	6,47	60,25	6,05	60,75	5,55	80,26	5,43
Raifeisen lizing	64,02	8,43	58,83	5,91	56,38	5,15	64,19	4,34
VBS + VBS hiša	19,98	2,63	21,31	2,14	30,28	2,77	30,09	2,04
Sparkasse Immorent	14,89	1,96	35,82	3,60	30,07	2,75	107,80	7,29
Alealizing ex. Eurofin	18,13	2,39	20,67	2,08	22,28	2,04	25,69	1,74
Gorica lizing	13,70	1,74	17,14	1,72	17,45	1,60	26,53	1,80
BKS lizing	13,70	1,74	23,36	2,35	21,77	1,99	9,89	0,67
KBM lizing	9,12	1,20	9,34	0,94	18,54	1,69	20,67	1,40
Drugi	96,65	12,73	72,60	7,29	66,4	6,07	49,89	3,37
Skupaj	760,22	100,00	995,88	100,00	1.094,02	100,00	1.477,73	100,00

Vir: Združenje lizing podjetij 2006.

Trend razvoja lizinga v Sloveniji gre v smeri sklepanja poslov preko interneta. Navedeno velja predvsem za fizične osebe in predvsem za lizing premičnin oz. osebnih vozil. Vsekakor bo tak način financiranja množično zaživel, ko bo urejena uporaba elektronskega podpisa za sklenitev lizing posla.

Nadaljnjo ekspanzijo lahko pospeši dodatna ugodnost, ki so jo jemalci lizinga, fizične osebe, "deležni" po 1. januarju 2007. Takrat je namreč z novo davčno zakonodajo vstopila v veljavo ureditev, ki ukinja obdavčitev obresti lizinga z davkom na dodano vrednost. DDV na obresti lizinga predstavlja nezanemarljivo vsoto denarja,

ki ga sedaj lahko preusmerimo v začetni vložek lastne udeležbe in s tem še zmanjšamo višino naših mesečnih obveznosti (Bajec 2007).

Lizingu v prid je s 1. januarjem 2007 začel veljati zakon, ki odpravlja obdavčitev obresti lizinga z DDV. Tako postaja lizing precej bolj konkurenčen posojilu. Do zdaj je namreč kupec, ki je nakup nove nepremičnine financiral z lizingom, poleg DDV na prodajno vrednost moral plačati tudi DDV na obresti lizinga. Pri enakem poslu, financiranem s posojilom, je bilo treba plačati le DDV na prodajno vrednost. Omenjena razlika je največ težav povzročala fizičnim osebam, saj niso mogle poračunati DDV, kar so podjetja lahko storila.

Pri dajalcih lizinga je omenjena novost povzročila kar nekaj zmede in nejasnosti. Za ukrepanje po novi ureditvi potrebujejo konkretnjša pojasnila in navodila DURS-a in modificirano programsko opremo za izračun lizinga brez DDV na obresti. Nekateri vzroke za to pripisujejo zakonodajalcu, ki je nastanek omenjene problematike pri lizingu verjetno prezrl. Odločitev stoji na pojasnilu DURS-a, ki bo osnova za nadaljnje postopanje dajalcev lizinga. Ti še sedaj postopajo po starem sistemu z obdavčitvijo obresti lizinga. V primeru za potrošnike ugodnejše potrditve spremembe bodo ti verjetno upravičeni do povrnitve plačanega DDV na obresti lizinga. Seveda za nazaj, od dneva vstopa omenjene ureditve v veljavo (Bajec 2007).

Lizing v Sloveniji postaja normalna oblika financiranja nakupov in njegova konkurenčnost v primerjavi z drugimi oblikami financiranja se bo v prihodnosti po predvidevanjih glede na omenjeno še povečevala.



3 KREDIT KOT OBLIKA FINANCIRANJA

3.1 Zgodovina kredita

Medsebojne upniško-kreditne odnose med ljudmi najdemo že v času praskupnosti, ko so si ljudje med seboj posojali lastne proizvode in stvari, s katerimi so razpolagali. Ta posojanja so temeljila na medsebojnem zaupanju, izposojeno stvar pa je bilo treba vrniti v isti količini izposojene stvari ali druge dobrine v isti vrednosti. S pojavom denarja in tržišča se začne oblikovati blagovni kredit.

Tako naj bi se po nekaterih virih pojavile določene oblike kredita več kot dva tisoč let pred pojavom denarja. Stari sumerski dokumenti govorijo, da so uporabljali kredit, ki je temeljil na posojilih v žitu po prostornini in na posojilih v kovini v teži že okrog tri tisoč let pred našim štetjem. Zagotovo pa so našli zapise o kreditih najmanj tri tisoč let nazaj v civilizacijah Babilona, Asirije in Egipta (Edwards 1985, 4).

Prvi oprijemljivejši dokazi o kreditiranju segajo v 12. stoletje. Prva oblika kredita, ki so jo izvajali v tem času v Evropi, je bil trgovinski kredit. Celotna trgovina takratnega časa je slonela na velesejmih, na katerih so sodelovali trgovci, ki so trgovali v različnih valutah. Z uporabo valutnih pogodb (Cambium Contract) so se sredstva prenašala z enega mesta na drugo s tem, da je vmes preteklo nekaj časa. Navedene pogodbe so dokaz o začetku kredita v Evropi.

Največ primerov trgovskega kredita je bilo v Franciji, nato pa še v Italiji in Angliji v 13. stoletju, kjer se je sklepalo večino kupčij osnovnih potrebščin, kot so žita, vino, oblačila, volna in drugo. Pozneje so se zelo hitro razvile različne tehnike kreditiranja. Pri različnih tehnikah so se pojavljale tudi različne zlorabe, kar je upočasnilo razvoj kreditiranja.

V nasprotju s trgovskim kreditom, ki se je v Evropi pojavil precej zgodaj, lahko govorimo o pojavu potrošniškega kredita šele v 19. stoletju. Vendar je stalna rast plač in življenjskega standarda, povezana s tehnikami množične reprodukcije, pripeljala do vse večjega povpraševanja po potrošniškem kreditu, katerega obseg je rasel vse do danes (Edwards 1985, 4–7). Do raznih dobrin so lahko prišli z razvojem industrije in dela tudi delavci v tovarnah, ki so kredite najemali na osnovi plačila za svoje delo. Nekoč so bile te dobrine osnovne življenjske potrebščine in obleka, danes so to trajnejše dobrine, kot npr. avtomobil, nepremičnine, tehnika in druge stvari.

3.2 Opredelitev kredita

Najprej je treba ločiti pojma kredit in posojilo. Posojilo je sama kupčija, s katero se med strankama ustanovi kredit, tj. kreditno razmerje. Vsaka kupčija, pri kateri se stranki dogovorita, da bosta posojilo in vračilo časovno razmaknjeni, ima za posledico, da nastane med strankami kreditno razmerje. Ena stranka postane upnik, druga dolžnik.

Posojilo je samo ena od naštetih kreditnih kupčij, in sicer tista, katere vsebina je samo kredit, to je medčasovna menjava in nič drugega (Ribnikar 1999, 35).

Po Crnkoviću pa 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. Beseda kredit je latinskega izvora. Izvira iz besede credere, ki pomeni verjeti, zaupati. Kredit je torej tisto, kar je zaupano, dano na upanje v vrnitev (Crnković 1987, 7). Pri kreditu je zelo pomembno načelo vrnitve oziroma obveznost, da mora dolžnik po izteku dogovorjenega roka vrniti izposojena sredstva.

Pri kreditu gre za kreditno razmerje med dvema osebama, in sicer dajalcem kredita oziroma upnikom ter jemalcem kredita oziroma dolžnikom. Pri tem dolžniško-upniškem razmerju upnik za določen čas in pod določenimi pogoji odstopa dolžniku pravico razpolaganja z denarjem.

Zaradi poenotenja terminov bomo v nadaljevanju vedno uporabljali besedo kredit.

Značilnosti kredita so:

- kredit je medčasovna menjava dobrin vrednosti,
- kredit daje možnost uporabe v prihodnosti ustvarjenih sredstev danes,
- kreditni proces je povezan s tveganjem.

Po predmetu kreditiranja oziroma obliki, v kateri se dajejo krediti, ločimo blagovni in denarni kredit.

Blagovni kredit se daje v blagu, vrača pa se v denarju. Ta vrsta kredita je značilna za blagovno gospodarstvo, ki ga uporabljamo tudi danes. Predstavlja začetek kreditnega sistema in tudi osnovo za nastanek vseh drugih, razvitejših oblik kreditiranja. To vrsto kredita dajejo trgovinska podjetja ali proizvajalci blaga, vrednost blaga pa se plača šele po določenem roku. Njegov pomen je v tem, da pospešuje blagovni promet.

Pri denarnem kreditu pa gre za kredit, ki se daje in vrača v denarju. Dajejo ga ponavadi banke, hranilnice in kreditno-hranilne službe. Tu gre za prenos kupne moči z enih na druge subjekte.

3.3 Oblike kreditov

Najbolj razširjena oblika zagotovitve finančnih sredstev iz zunanjega vira je kredit. Kreditni posli so uvrščeni med aktivne posle banke. Banka pri teh poslih nastopa kot dajalec kredita in kot upnik.

Danes banke ponujajo različne vrste kreditov, saj jih prilagajajo potrebam in željam posameznikom. Iz tega stališča razdelimo kredite po mnogih kriterijih (Vidmar 1997, 11).

Po predmetu kredita poznamo naturalne (blagovne) in denarne (finančne) kredite. Prvi se dajejo v blagu, drugi pa v denarju. Naturalni kredit, ki so ga dajali v stvarnih dobrinah in so ga v isti dobrini vračali, je bil značilen za naturalno gospodarstvo, ki je

danesh zelo redko. V sedanosti prevladuje finančni kredit, ki se daje in vrača v denarju. V blagovno-denarnem gospodarstvu se je pojavil kredit, ki se daje v blagu, vrača pa v denarju, in ga zato ne moremo imenovati niti naradni in niti denarni kredit. Ker se daje v blagu, mu lahko rečemo blagovni kredit. Ker nastaja v blagovnem prometu, je lahko komercialni kredit. Imenujemo ga tudi odložilni kredit, saj nastane z odložitvijo plačila kupljenega blaga (Crnković 1987, 9–10).

Glede na namen, za katerega se dajejo krediti, ločimo produktivne in porabniške kredite. Produktivni kredit se daje za konkretne namene v produktivni sferi narodnega gospodarstva, ki jo moramo pojmovati tako široko, da zajamemo poleg proizvodnje tudi trgovino, transport in uslužnostno dejavnost. Produktivni krediti so povezani tako s proizvodnjo kot tudi z menjavo blaga in storitev. Najbolj značilen kredit za proizvodne namene je prav gotovo proizvodni kredit, tj. kredit za financiranje proizvodnje blaga. Neproductivni krediti se dajejo za neproductivne namene, ki so značilni za družbene dejavnosti, kot so npr. kultura, znanost in podobno, ter za administrativne dejavnosti (Crnković 1987, 12).

Glede na subjekt ločimo kredite tudi po subjektih, ki se jim kredit odobri. Tako poznamo kredite pravnim osebam ter kredite fizičnim osebam. Krediti pravnim osebam so krediti, ki jih dajalci kredita dajejo podjetjem in drugim pravnim osebam, predvsem za potrebe investiranja, premostitve likvidnostih težav in nabave materiala. Pri kreditih fizičnim osebam gre predvsem za potrošniške in namenske kredite, npr. stanovanjski kredit ali kredit za nakup avtomobila (Crnković 1987, 14–18).

Kredite ločujemo tudi glede roka financiranja. Ročnost kredita je doba, v kateri se kredit odplača. V zvezi z ročnostjo kreditov so krediti kratkoročni, srednjeročni in dolgoročni. Teorija ni enotna, kaj šteti za kratkoročni, kaj za srednjeročni in kaj za dolgoročni kredit. Ker v teoriji ni enotnosti, se tudi praksa pri tem ravna dokaj neenotno. Kratkoročni naj bi bili krediti do enega leta, srednjeročni do pet let in dolgoročni nad pet let. Banke, ki so kot finančni posredniki prevladujoči naložniki mobiliziranih sredstev v kredite, ločijo kredite v kratkoročne (do enega leta) in dolgoročne (nad enim letom). Kratkoročni kreditni potencial 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 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, 96–97).

Glede na način odplačila dolga razlikujemo obročne in amortizacijske kredite. O obročnem kreditu govorimo, kadar prodajalec prodaja blago na kredit, kupec pa ga odplačuje v obrokih, ki ustrezajo njegovi realni kupni moči. Tudi dolgoročni krediti za produktivne namene se odplačujejo v obrokih. Ker se dolg z obročnim odplačevanjem

amortizira, jih imenujemo amortizacijski krediti in se plačujejo v planu, ki je narejen za dogovorjeno dobo odplačila v celoti (Crnković 1987, 22–23).

Po načinu koriščenja ločimo izplačilne in garancijske kredite. 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 mu dajalec kredita žirira menico.

Kredite delimo tudi *glede na redne in sezonske kredite*. Redni krediti se uporabljajo za financiranje rednega poslovanja kreditojemalca. Ker je značilnost rednega poslovanja enakomernost, je to tudi značilnost rednega kredita. Zaradi sezonskih nihanj v poslovanju se najemajo sezonski krediti, ki se seveda uporabljajo le toliko časa, kolikor traja sezona, in so zato neenakomerni (Crnković 1987, 24).

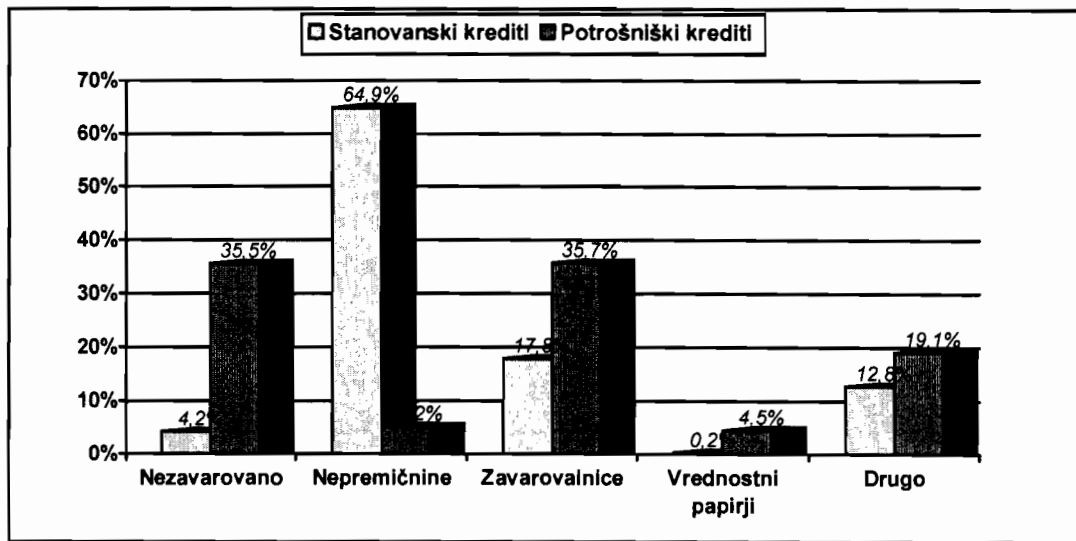
Po državi kreditodajalca poznamo domače in tuje kredite. Za domače kredite je značilno, da sta obe pogodbeni stranki iz iste države. Pri tujih kreditih je dajalec kredita iz tuje države. Kredit se v tem primeru ponavadi da v valuti države dajalca kredita ali v mednarodno splošno priznani valuti, kot je evro ali ameriški dolar.

Kredite lahko ločimo tudi *po tipu zavarovanja*. Zavarovanje kreditov je obvezno in je namenjeno primeru, ko se izkaže, da jemalec kredita v različnih okoliščinah, kot so npr. pomanjkanje finančnih sredstev ali smrt, ni sposoben poravnati svojih obveznosti. Če se to zgodi, banka potrebuje kritje, s katerim poskrbi za nadaljnjo odplačevanje kredita. Namenjeno je poplačilu bančnih terjatev, ki bi nastale kot posledica nerednega ali prekinjenega odplačevanja kredita. Oblike zavarovanj so opredeljene skozi storitev oz. vrsto kredita, banka pa se lahko v vsakem trenutku odloči za drug, ustrežnejši način zavarovanja kredita, ki mora predstavljati zadostno jamstvo za poplačilo obveznosti.

Za zavarovanje kreditov prebivalstva lahko banke uporabljajo predvsem naslednje vrste zavarovanj:

- zavarovanje pri zavarovalnici,
- poroštvo fizične osebe,
- zavarovanje z zastavo denarnih sredstev,
- zavarovanje z zastavo vrednostnih papirjev,
- zavarovanje z zastavo nepremičnin na podlagi sporazuma,
- zavarovanje z zastavo premičnih stvari – lombard,
- zavarovanje z zastavo kapitalskega deleža v družbi,
- zavarovanje z menico družbe.

Slika 3.1 Struktura zavarovanj novih kreditov gospodinjstvom v letu 2006 v %



Vir: Banka Slovenije 2006.

V poslovni praksi poznamo različne oblike kreditov, ki jih banke dajejo svojim komitentom in nekomitentom. Banke se v procesu kreditiranja pojavljajo kot posredniki. S pomočjo kreditnih storitev posredujejo svoj denar. Načini in oblike posredovanja so različni ter se nenehno spreminjajo in prilagajajo potrebam posameznikov.

Oblike kreditov, ki jih ponuja večina slovenskih bank in hranilnic pri kreditiranju prebivalstva, so:

- potrošniški krediti,
- hitri krediti,
- premostitveni krediti,
- lombardni krediti,
- hipotekarni krediti,
- študentski krediti,
- stanovanjski krediti,
- limit na transakcijskem računu.

3.3.1 *Potrošniški krediti*

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 amortiziranje v času kreditnega razmerja. Potrošniški krediti so praviloma krediti, ki trajajo od enega do sedmih let.

Po zakonu o potrošniških kreditih (Uradni list RS, 16/06) mora biti pisna pogodba o osebnem ali potrošniškem kreditu napisana na način, ki je razumljiv povprečnemu potrošniku in mora določati:

- čisto vrednost kredita ali kreditni limit,
- efektivno obrestno mero in pogoje, pod katerimi je te dopustno spremeniti, uporabljen način obrestovanja (navadni ali obrestnoobrestni), pogostnost kapitalizacije (letna, mesečna, dnevna), način prilagajanja obrestne mere (konformno ali proporcionalno) in uporabljen indeksacijski mehanizem (Euribor, Libor itd.),
- stroške, ki niso zajeti v izračunu efektivne obrestne mere,
- pogoje plačila, npr. zneski posameznih plačil, število plačil, natančen datum zapadlosti plačil ter skupen 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.

Sama višina kredita je odvisna od kreditne sposobnosti kreditojemalca in načina zavarovanja kredita.

Odplačevanje potrošniških kreditov 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. V zadnjem času se je povečal delež kreditov, ki se odplačujejo s trajnim nalogom iz transakcijskega računa jemalca kredita.

V nekaterih bankah obstaja možnost odplačevanja mesečnih anuitet potrošniških kreditov s položnicami, vendar je tu tveganje rednega plačevanja za banko večje.

3.3.2 Hitri kredit

Hitri krediti so nenamenski krediti. Banke ponujajo možnost najetja potrošniškega kredita pod ugodnejšimi pogoji. Ta kredit je zamenjal obročno odplačevanje s čeki po transakcijskih računih. Za hitri kredit je značilno, da je postopek odobritve zelo enostaven, odplačuje se preko trajnega naloga iz transakcijskega računa. Stroški odobritve te vrste kredita so nizki, obrestne mere so nominalno fiksne; stroškov zavarovanje praviloma ni, jemalcu kredita pa ni treba prinesiti podatkov o zaposlitvi in plačah, saj zadostujejo redni mesečni prilivi na transakcijski račun. Edina zahteva bank, ki ponujajo takšne vrste kreditov, je, da so posamezniki že nekaj mesecev komitenti banke in da solidno poslujejo s plačilno kartico.

3.3.3 Premostitveni kredit

Značilnost premostitvenega kredita je, da je kredit odobren na podlagi zastave vezanih denarnih sredstev. Odplačilna doba kredita ne sme presegati končnega roka vezave sredstev, hkrati pa se ne ugotavlja kreditna sposobnost. V primeru, ko nujno potrebujemo denar, ki smo ga naložili pri banki, nam ponudijo premostitveni kredit, ki predstavlja možnost pridobitve potrebnega denarja v kratkem času in z nizkimi stroški. Premostitvene kredite je mogoče dobiti na podlagi kratkoročno ali dolgoročno vezanih denarnih sredstev.

3.3.4 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, 125).

Lombardni kredit ni odobren do 100 % vrednosti zastavljenega blaga ali papirja, temveč le do 60 ali 70 % te vrednosti. Samo pri zastavljanju blaga, katerega cena je bolj stabilna, je kredit lahko odobren do polne vrednosti. Razen tega si banka izposluje pravico, da lahko zahteva dopolnitev vrednosti zastavljenega blaga, če je njegova cena padla na trgu pod dogovorjeno raven (Filipič in Markovič-Hribernik 1998, 124).

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 (Bank Austria Creditanstalt 2005).

3.3.5 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 Krassing 2000, 9). 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 in MacDonald 2000, 627).

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 idr. 1999, 52).

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

Hipoteka je vezana na nepremičnino (in ne na njenega lastnika), zato upnik z vknjižbo zastavne pravice v zemljiško knjigo pridobi pravico, da se izvršba na tej nepremičnini opravi tudi proti tistemu, ki je to nepremičnino pridobil kasneje. Hipoteka tako sega na celotno nepremičnino, na njene sestavine in pritikline in se širi na vse poznejše umetne in naravne sestavine, kot so npr. prenova, novi nasadi itd. (Grubar 2000, 34).

3.3.6 Študentski kredit

Med študentske kredite štejemo namenske in nenamenske kredite za potrebe študentov. Namenjeni so vsem študentom, ki imajo redne mesečne prilive v obliki štipendije, dela preko študentskih servisov ali prejemajo pokojnino. Ti krediti so manjših vrednosti, saj je višina odvisna od odplačilne sposobnosti vsakega posameznika ter od oblike zavarovanja in dobe, v kateri bo kredit poplačan. Vsak študent mora predložiti potrdilo o vpisu v visokošolski zavod ali indeks oziroma veljavno študentsko izkaznico.

3.3.7 Stanovanjski kredit

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

Komitent s kreditom pridobi enkratni znesek, 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 naslednje namene:

- za novogradnjo stanovanjskih hiš,

- za nakup stanovanja ali stanovanjske hiše,
- za rekonstrukcijo in prenovo stanovanja,
- za plačilo lastne udeležbe za pridobitev stanovanjske pravice,
- za nakup komunalno opremljenega stavbnega zemljišča.

Stanovanjski krediti imajo glede na namen kreditiranja izrazito dolgoročen značaj. Povprečna odplačilna doba se giblje od 10 do 20 ali celo do 30 let.

Pred odobritvijo stanovanjskega kredita morajo jemalci kredita izkazati namen porabe denarnih sredstev. To storijo s predložitvijo ustrezne dokumentacije (gradbeno dovoljenje, zemljiškoknjižni izpisek, kupoprodajna pogodba, predračun prodajalca gradbenega materiala, predračun izvajalcev). Banka v teh primerih nakaže sredstva kredita na posamezne račune izvajalcev del, prodajalcev gradbenega materiala ipd.

3.3.8 Limiti oziroma okvirni krediti

Na transakcijskem računu knjiži banka vse denarne spremembe svojih komitentov. Transakcijski račun se lahko vodi kot depozitni račun; v tem primeru je na njem dobroimetje. Če komitent razpolaga s sredstvi v večjem znesku, kot je dobroimetje, potem je prekoračeni znesek limit oz. kredit. Komitent se spremeni iz deponenta v jemalca kredita. Pri kreditiranju na transakcijskem računu banke odobrijo kredit na računu in s tem povečajo dobroimetje (Dimovski 1999, 55).

Pri tej vrsti kredita gre za kreditno linijo, ki jo banka določi komitentu na podlagi predhodne ocene kreditne sposobnosti. Na podlagi te ocene se med banko in komitentom sklene kreditna pogodba, na kateri so navedeni vsi pogoji kreditiranja, znesek, do katerega se komitent lahko zadolži, obrestna mera, stroški kreditiranja in morebitno zavarovanje. Ta oblika kreditiranja je zelo ugodna, saj komitentu nudi zadolžitev v znesku, ki ga tisti trenutek potrebuje, brez predhodnih dogovarjanj. Vsak priliv na transakcijski račun zmanjšuje zadolženi znesek, kar pomeni, da zmanjšuje stroške kreditiranja.

Limiti so krediti kratkoročne narave, kreditna pogodba predvideva vračilo v krajših rokih. Imajo pa dolgoročen značaj, saj ima komitent nenehno možnost podaljševati in obnavljati kreditno pogodbo (Bobek 1989, 118).

Obnavljanje in podaljševanje kreditne pogodbe za okvirni kredit je odvisno od prilivov na transakcijskem računu, dosedanjega poslovanja imetnika transakcijskega računa in od njegove bonitete.

V bančni praksi se pojavljata dve vrsti limitov:

- redni limit in
- izredni limit.

Redni limit je limit, ki je komitentu odobren avtomatično ob odprtju transakcijskega računa in mu je na voljo vse do ukinitve transakcijskega računa. Izredni limit komitent dobi na podlagi prošnje, ki jo mora banka odobriti. Izredni limiti se odobravajo za obdobje do enega leta.

3.4 Bančni krediti v Sloveniji

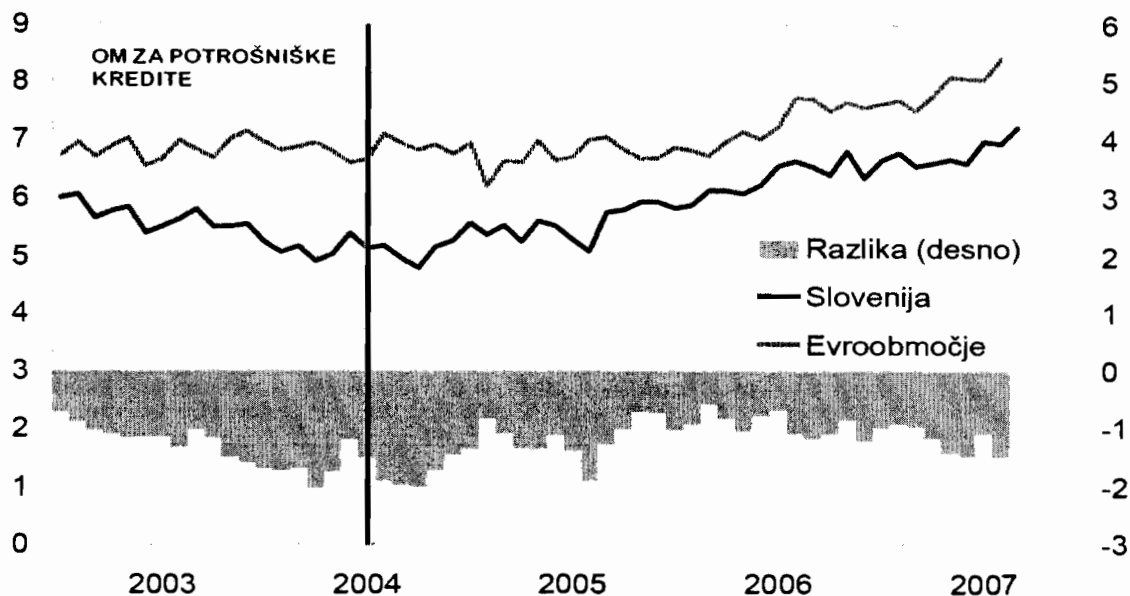
V poročilu Banke Slovenije o cenovni stabilnosti (Banka Slovenije 2007) je navedeno, da je v Sloveniji, kot tudi v nekaterih drugih državah, ki so bile ob vstopu v evro območje med manj razvitimi članicami EU, podobna rast posojil bančnega sektorja zasebnemu sektorju ob uvedbi evra. Najpogosteje naštetih razlogi za hitrejšo rast kreditov so postopna konvergenca obrestnih mer do uvedbe evra in dohitevanje ekonomske razvitosti razvitejših članic evro območja – višja ekonomska rast zahteva večje financiranje, v povezavi s tem pa se povečujeta tudi zadolženost in globina finančnega posredništva.

Kreditna ekspanzija se je pričela približno tri leta pred uvedbo evra. Najhitreje naraščajo stanovanjski krediti, ki trenutno presegajo 40 % medletno rast. Rast kreditov nefinančnim družbam, katerih medletna rast trenutno presega 30 %, bistveno presega medletno rast potrošniških kreditov, ki trenutno znaša okoli 15 %. Kazalci uspešnosti in varnosti bančnega sistema se niso poslabšali. Od leta 2003 naprej se povečujeta tako povprečni donos na aktivo kot povprečni donos na kapital. V istem obdobju se zmanjšujeta tako obrestna kot neobrestna marža. Tudi kazalec kapitalske ustreznosti je v tem obdobju ostal domala nespremenjen. Razmerje med krediti in BDP se je v obdobju od leta 2003 do leta 2006 povečalo za preko 60 % (Banka Slovenije 2007).

Gibanje kreditov in obrestnih mer za evrska posojila gospodinjstvom je v Sloveniji podobno kot v evro območju. Skladno z zniževanjem obrestnih mer se je v Sloveniji in v evro območju rast kreditov gospodinjstvom do konca leta 2005 povečevala, od takrat pa se pod vplivom povečevanja obrestnih mer zmanjšuje. Obrestne mere za potrošniške kredite v evrih so v Sloveniji v zadnjih letih celo nekoliko nižje kot v evro območju, kar je tudi posledica drugačne ročnostne strukture kreditov v Sloveniji kot v evro območju.

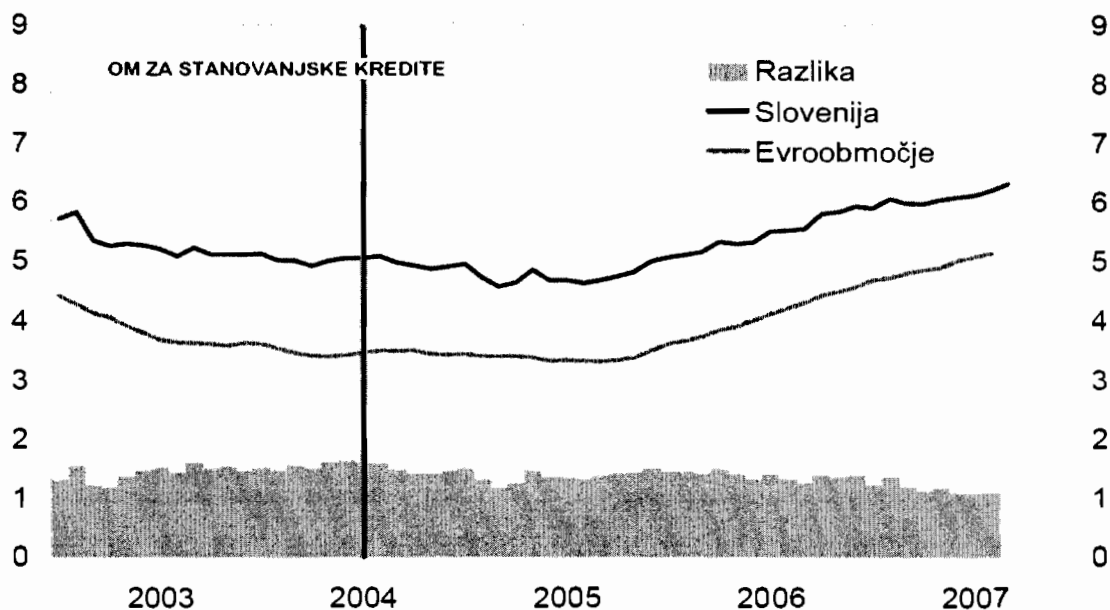
Vendar je treba upoštevati, da je bila še v letih 2005 in 2006 večina potrošniških kreditov v domači valuti, kjer je bila obrestna mera nekoliko višja zaradi restriktivnejše naravnane politike Banke Slovenije. Ob uvedbi evra so se torej pogoji za najemanje potrošniških kreditov izboljšali. Obrestne mere za stanovanjske kredite so še vedno višje v Sloveniji kot v evro območju, kar je razvidno iz slike 3.3.

Slika 3.2 Obrestne mere za potrošniške kredite v %



Vir: Banka Slovenije 2007c.

Slika 3.3 Obrestne mere za stanovanjske kredite v %



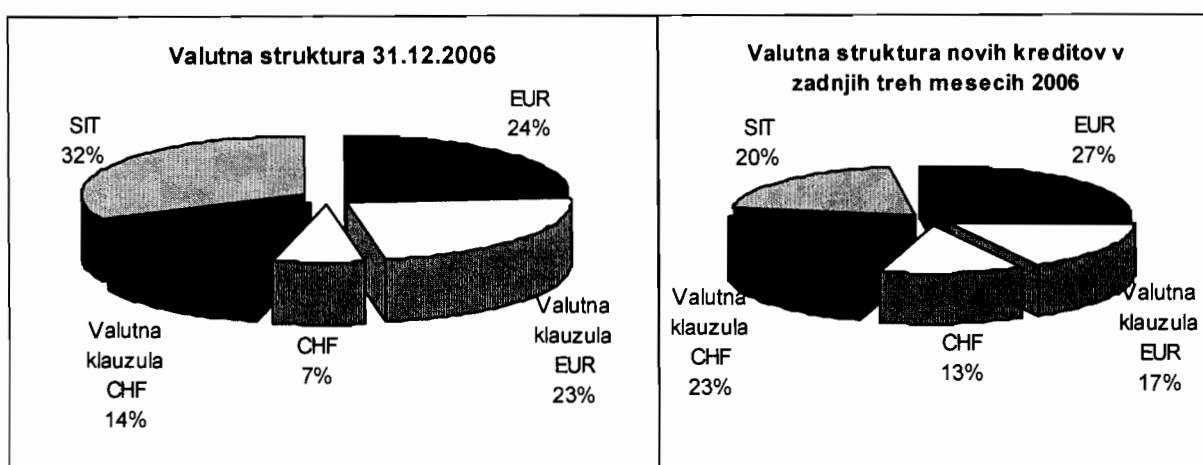
Vir: Banka Slovenije 2007c.

Kreditni prebivalstvu pomenijo pomembni del aktivne strani bilance univerzalnih bank. Jemalci kredita, ki jim banka odobri kredit, imajo v večini primerov enake obrestne mere. Enaka obrestna mera določa ceno kredita pri individualnem jemalcu kredita, ki si sposodi denar za nakup večjega stanovanja, kakor tudi pri manj premožnem jemalcu kredita, ki najame kredit zato, da se preseli v manjše stanovanje. Razliki, ki se pojavita v tem primeru, sta v višini kredita, ki ga najameta, ter v obrokih

odplačevanja tega kredita, ki sta ga najela. Posamezniki pri najemanju kreditov se razlikujejo na podlagi količinskih omejitev in ne na podlagi razlik v obrestnih merah (Saunders 2000, 214).

V letu 2006 je prišlo do občutnega povečanja obsega stanovanjskih kreditov. Ob koncu leta 2006 je bilo v valutni strukturi stanovanjskih kreditov še 31,9 % tolarskih posojil. Sledijo jim posojila v evrih in posojila z valutno klavzulo na evro. V letu 2006 se je najbolj (na 20,8 %) povečal delež stanovanjskih kreditov v švicarskih frankih in z valutno klavzulo na švicarski frank, medtem ko je bil njihov delež ob koncu leta 2005 12 %.

Slika 3.4 Valutna struktura stanovanjskih kreditov v %

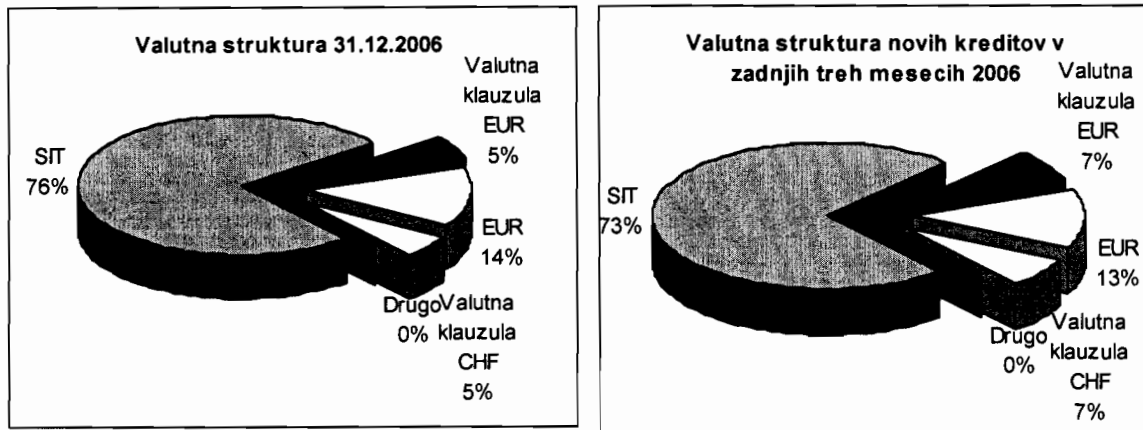


Vir: Banka Slovenije 2007b.

Pri potrošniških kreditih so v letu 2006 prevladovali tolarski krediti, saj je njihov delež tako v stanjih ob koncu 2006 kot med novimi krediti v zadnjem četrtletju 2006 nad 70 %. Delež potrošniških kreditov v evrih in z valutno klavzulo v evrih je znašal okrog 20 %. V nasprotju s stanovanjskimi krediti je bil pri potrošniških kreditih njihov delež v švicarskih frankih in kreditov z valutno klavzulo v švicarskih frankih nizek, kot je razvidno v sliki 3.5.

Največ novih kreditov v švicarskih frankih odobrijo banke v večinski tuji lasti, v letu 2006 42,5 % novih stanovanjskih kreditov oziroma 28,8 % kreditov gospodinjstvom. Podatki v tabeli 3.1 kažejo, da se banke v večinski tuji lasti vse bolj osredotočajo tudi na potrošniška posojila v švicarskih frankih, saj je njihov tržni delež pri novih kreditih v švicarskih frankih večji kot pri novih stanovanjskih kreditih v švicarskih frankih (Banka Slovenije 2007b).

Slika 3.5 Valutna struktura potrošniških kreditov v %



Vir: Banka Slovenije 2007b.

Tabela 3.1 Delež novih kreditov v švicarskih frankih, odobrenih gospodinjstvom konec leta 2006 v %

2006	Delež novih kreditov v CHF (v %)			
	Stanovanjski krediti		Krediti gospodinjstvom	
	Delež CHF kreditov	Delež skupine bank v bančnem sektorju	Delež CHF kreditov	Delež skupine bank v bančnem sektorju
Velike banke	21,9	33,9	6,3	26,2
Majhne banke	1,1	0,2	0,1	0,1
Banke v tuji lasti	42,5	65,9	28,8	73,7
Bančni sektor	30,9	100,0	13,5	100,0

Vir: Banka Slovenije 2007b.

Nižje obrestne mere za kredite v švicarskih frankih glede na obrestne mere za kredite v evrih so v zadnjih letih močan motiv za večje povpraševanje gospodinjstev po kreditih v švicarskih frankih, vendar pa je še posebno pri stanovanjskih kreditih oziroma kreditih z zelo dolgo ročnostjo potrebna previdnost in zavedanje o tveganju. Monetarna politika švicarske centralne banke ni odvisna od monetarne politike ECB.

Poleg tega je potrebno tudi zavedanje o tečajnem tveganju, saj večina jemalcev posojil nima prihodkov v švicarskih frankih. Predvidljivost gibanja tečaja švicarskega franka v evrih je šibkejša, kot je bila v zadnjih nekaj letih predvidljivost gibanja tečaja tolarja v evrih. Če bi se povečala globalna neravnovesja ali bi prišlo do pretresov na kapitalnih trgih in zatekanja v varne naložbe in varne valute, bi se lahko posojila v švicarskih frankih podražila zaradi apreciacije švicarskega franka.

Banke pri odobravanju stanovanjskih posojil vedno bolj prilagajajo svojo ponudbo. Med drugim omogočajo mlajšim jemalcem kredita, ki si praviloma prvič rešujejo

stanovanjski problem, najem stanovanjskega kredita za daljše časovno obdobje. Tako je bilo v letu 2006 že več kot tretjina vseh novih odobrenih stanovanjskih kreditov sklenjenih z ročnostjo nad 20 let. Glede na leto 2005 se je za dobra dva odstotka povečal delež stanovanjskih kreditov z ročnostjo od 5 do 10 let. Te ročnosti izrabijo predvsem tisti, ki želijo izboljšati stanovanjski standard z nakupom večjega stanovanja ali z nakupom stanovanja na bolj želeni lokaciji.

4 PRIMERJAVA MED LIZINGOM IN KREDITOM

4.1 Prilagodljivost posameznih oblik financiranja

Glede dostopnosti ene ali druge oblike financiranja velja omeniti, da so banke pri kreditnih pogojih tako ali drugače vezane na zelo restriktivno (omejevalno) zakonodajo in stalen nadzor centralne banke, kar naj bi zagotovilo stabilnost in varnost vseh udeležencev na kapitalskih trgih. Zato morajo jemalci kredita poprej izkazati dobro poslovno in finančno boniteto, kot pogoj odobritve pa ponuditi možnost primerne zavarovanja kredita, ki za banko predstavlja ustrezno podlago za pozitivno odločitev.

Lizing hiše so v nasprotju z bankami običajne gospodarske družbe, katerih poslovanje ni pod tovrstnim nadzorom, zato so pri poslovni politiki lahko veliko bolj prilagodljive, tudi zaradi temeljnega zavarovanja terjatev – pravno lastništvo predmeta lizinga. Zato pa lahko lizing dobijo tudi kreditno manj sposobne stranke, še posebej v primeru visoko univerzalnega in s tem tržnega predmeta lizinga ter ob primerno dogovorjeni lastni udeležbi. Pogosto je višina odobrenega zneska financiranja pri lizingu višja kot pri (namenskem) kreditu. Lizing je tudi največkrat edina oblika financiranja za nova podjetja. Poleg tega naj bi bil postopek odobritve in izvedbe pri pridobivanju lizinga v splošnem praviloma hitrejši in enostavnejši kot pri kreditu, potrebnih pa je tudi manj zavarovanj.

4.1.1 Postopek odobritve lizinga

Postopek odobritve lizinga mora potekati skladno z veljavnimi predpisi in določili, ki jih lizing podjetja skušajo čim bolj poenostaviti. Postopek odobritve se glede na vrsto lizinga razlikuje. V nadaljevanju bomo predstavili postopek pridobitve lizinga nepremičnine za fizično osebo.

Jemalec lizinga sam izbere nepremičnino ter se dogovori o pogojih prodaje, o ceni, datumu prevzema in ostalih pogojih. Lahko tudi izbere nepremičnino, ki jo ima dajalec lizinga na zalogi. Zatem mora lizing podjetju v obliki zahtevka za sklenitev lizing posla dostaviti naslednjo dokumentacijo (Bank Austria Creditanstalt 2006):

- predračun dobavitelja oziroma subjekta, od katerega kupuje nepremičnino,
- potrdilo delodajalca o zaposlitvi za nedoločen čas,
- kopijo izplačilnih list za zadnje tri mesece oziroma za zadnjih šest mesecev,
- bančni izpis o prometu na transakcijskem računu za zadnje tri mesece (oz. za zadnjih šest mesecev),
- kopijo osebnega dokumenta in davčne številke,
- upravno administrativno prepoved v dveh izvodih,

- podatke o nepremičnini (dokaz o lastništvu – originalni zemljiškoknjižni izpisek, star največ osem dni, ali fotokopijo overjene kupoprodajne pogodbe, mapno kopijo, gradbeno in uporabno dovoljenje, fotografijo nepremičnine),
- potrdilo o državljanstvu.

V določenih primerih ni treba dostaviti vse naštete dokumentacije.

Za kmetovalce pa obstajajo še dodatni pogoji, skladno s katerimi morajo dostaviti še naslednje dokumente:

- bančni izpis o prometu na transakcijskem računu za obdobje enega leta,
- kopijo obvestila o višini katastrskega dohodka,
- kopijo potrdil o prihodkih od prodaje kmetijskih proizvodov.

Po prejemu popolnega zahtevka dajalec lizinga sproži postopek odobravanja. Najprej se pogodbeni stranki dogovorita o finančnih pogojih lizinga. Določi se doba trajanja, delež lastne udeležbe, ki običajno znaša 20 do 30 odstotkov. Zatem se oceni boniteta jemalca lizinga, od katere je v največji meri odvisno, pod kakšnimi cenovnimi pogoji se pogodba lahko sklene. V končni fazi dajalec lizinga natančno preveri nepremičnino, predvsem njeno tržno vrednost in vpise morebitnih bremen v zemljiški knjigi.

Pri lizingu nepremičnin, ki niso zavezane za DDV, jemalec lizinga plača 2 % davek na promet nepremičnin, lahko pa davek plača tudi dajalec lizinga in ga kot strošek vključi v načrt financiranja. Pri nepremičninah, ki so zavezane za plačilo DDV, osnovo za odmero DDV predstavlja seštevek glavnice in pripadajočih obresti. Znesek glavnice, pripadajočih obresti in DDV se potem sešteje in razdeli na dogovorjeno število obrokov, ki jih potem plačuje jemalec lizinga.

Dajalci lizinga za nepremičnine zahtevajo sklenitev zavarovanja. Za to lahko poskrbi stranka sama ali pa to zanjo stori lizing hiša. Ko je postopek zaključen, dajalec lizinga nakaže kupnino in uredi vknjižbo lastninske pravice v zemljiško knjigo.

4.1.2 Postopek pridobitve stanovanjskega kredita, zavarovanega s hipoteko

Odločitev za nakup nepremičnine, stanovanja ali hiše je ena najpomembnejših odločitev v življenju posameznika. Pogosto je povezana z zbiranjem denarja, večji delež pa lahko predstavlja posojilo. Taka odločitev prinaša finančno obremenitev v obliki večletnega odplačevanja kredita.

Prvi problem se pojavi, če posameznik sploh ni plačilno sposoben. Banke v Sloveniji namreč ob vsaki vlogi za odobritev kredita preverijo posameznikovo plačilno sposobnost oziroma njegovo boniteto. V najboljšem položaju so osebe zaposlene za nedoločen čas, ki prejemajo dovolj visoke dohodke. Tem jemalcem kredita vse banke odobrijo kredit brez večjih težav. Tudi osebam, ki niso zaposlene za nedoločen čas,

prejemajo pa redne mesečne dohodke v obliki plače, rente, najemnine ali druge redne dohodke, nekatere banke omogočajo, da najamejo stanovanjski kredit, zavarovan z zastavo nepremičnine. Kdor ni plačilno sposoben, pa je v primerjavi z ostalimi v precej slabšem položaju. Dobi lahko zgolj pravi hipotekarni kredit, ki ga banke v Sloveniji niti ne ponujajo. Običajno znesek kredita doseže do 70 odstotkov vrednosti zastavljene nepremičnine. Praksa v tujini je podobna. Tudi osebe, ki so slabše plačilno sposobne, lahko dobijo dokaj visok kredit. Gre za pravi hipotekarni kredit, katerega vračilo se zavaruje z zastavno pravico na nepremičnini. Plačilna sposobnost jemalca kredita se pogosto sploh ne preverja ali pa se preverja manj natančno, pač pa se preverja ustreznost zavarovanja, torej vrednost zastavljene nepremičnine.

V Sloveniji so pravi hipotekarni krediti redkost. S tem poslom se ukvarjajo univerzalne banke, ker prave hipotekarne banke ni. Pri nas banke dejansko ponujajo stanovanjske kredite, zavarovane z zastavo nepremičnine. 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 odstotkov vrednosti nepremičnine. Pri nekaterih je možno celo celotno izplačilo v gotovini. Povprečni neto dohodki jemalca kredita so lahko obremenjeni do tretjine, pri nekaterih bankah pa tudi do največ dveh tretjin dohodkov, če ima posameznik dovolj visoke dohodke.

Z zastavo nepremičnine zavarovani krediti imajo lahko v primerjavi s tistimi, ki so zavarovani pri zavarovalnici, daljšo odplačilno dobo, nižje obrestne mere, hipotekarno zavarovanje predstavlja nižje stroške, najpomembnejše pa je, da so zneski takih kreditov lahko precej višji. Zaradi trenutne prakse odobravanja kreditov v slovenskih bankah smo se odločili predstaviti postopek pridobitve takega posojila.

Ko se posameznik odloči za najetje hipotekarnega kredita, izbere znesek in dobo vračila kredita ter mora pridobiti potrebne dokumente za izvedbo postopka odobritve. Banka najprej ugotavlja plačilno sposobnost posameznika, zato je treba predložiti potrjene bančne obrazce delodajalca o stalnosti zaposlitve in višini osebnega dohodka. Nekatere banke pri ugotavljanju kreditne spodobnosti poleg osebnega dohodka upoštevajo tudi druge dohodke (npr. rente, avtorske honorarje, najemnine, otroške dodatke).

Pri stanovanjskih kreditih banke tudi postavljajo pogoj, da je jemalec kredita komitent banke, kar pomeni, da mora prejemati osebne dohodke na račun, odprt pri banki, ki daje kredit.

Za zavarovanje kredita s hipoteko je najprej treba predložiti dokazilo o lastništvu v obliki zemljiškoknjižnega izpiska, ki običajno ne sme biti starejši od nekaj dni. V primerih, ko nepremičnina zemljiškoknjižno še ni urejena, je to treba storiti najprej. Zatem se sklene pogodba o zavarovanju kredita v obliki notarskega zapisa. S to pogodbo se lastnik zastavljene nepremičnine strinja, da lahko banka v primeru

neizpolnjevanja obveznosti nepremičnino proda in se poplača iz dobljene kupnine. Sledi narok za sklenitev pogodbe o zavarovanju kredita, ki se opravi pri notarju, potem ko je z banko že podpisana kreditna pogodba.

Celoten postopek za stranko običajno opravi banka. Pravne službe bank posebej natančno preverijo dokumentacijo o zastavljeni nepremičnini, njeno zgodovino in ali je prosta bremen, ter neoporečnost prodajne pogodbe s pravnega vidika. Takšno preverjanje je koristno tako za jemalce kredita, še posebej za tiste, ki pogodbe sklepajo brez pravnih strokovnjakov, kot tudi za banko, katere cilj je zagotoviti si vračilo posojenega denarja. Tak postopek pa ni zastoj. Stroški odobritve kredita, zavarovanega s hipoteko, vključujejo poleg obresti še stroške odobritve kredita, stroške notarja in stroške vpisa v zemljiško knjigo. V določenih primerih pa tudi stroške cenitve nepremičnine, vendar te stroške običajno nosi banka.

4.1.3 Prednosti in slabosti financiranja z lizingom

Kot glavne prednosti lizinga v primerjavi z drugimi načini financiranja lahko navedemo naslednje elemente:

- krajša in manj zapletena zahtevana dokumentacija,
- dajalec lizinga je v večini primerov lastnik predmeta lizinga,
- lizing lahko 100 % financira naložbo,
- možnosti imajo tudi nova podjetja,
- prilagoditev odplačevanja “pay as you earn”,
- omogoča diverzifikacijo virov financiranja,
- možnosti imajo tudi prosilci s slabšo kreditno sposobnostjo (boniteto),
- stroški zavarovanja financiranja se običajno ne zaračunavajo, saj osnovno zavarovanje pomeni že sam predmet lizinga,
- ukrep, če dolžnik ne plačuje svojih obveznosti, je običajno vračilo oz. odvzem predmeta lizinga, to je prednost pred kreditom, kjer banka ali zavarovalnica posežeta tudi po sredstvih zavarovanja (hipoteka za nepremičnino idr.),
- predmet financiranja je osnovno sredstvo jemalca lizinga, ki ga ta amortizira v skladu z računovodskimi standardi (če je jemalec lizinga pravna oseba),
- lizing v bilanci podjetja ne zmanjšuje kreditne sposobnosti.

Poleg prednosti obstajajo tudi pomanjkljivosti lizinga, še posebej, če lizing primerjamo z bančnim kreditom:

- lizing je praviloma dražji od kredita,
- jemalec lizinga običajno nima možnosti izboljšave najetih sredstev brez privoljenja dajalca lizinga,

- dajalec lizinga kot lastnik predmeta lizinga lahko izkorišča svoj položaj na trgu.

V primeru operativnega lizinga pa lahko navedemo še dodatne prednosti, kot so:

- še posebej je primeren za podjetja in podjetnike, saj omogoča uporabo predmeta lizinga le za dogovorjeno obdobje;
- s predmetom, ki ga ima jemalec lizinga v uporabi, ne obremenjuje svoje bilance in ne obračunava amortizacije;
- odločitve, kaj po poteku pogodbe, ni treba sprejemati ob sklenitvi pogodbe, saj lahko ob izteku pogodbenega razmerja jemalec lizinga predmet lizinga vrne ali se dogovori za druge opcije (podaljšanje, odkup, lizing);
- možni so posebno ugodni lizingi z vključenimi dodatnimi storitvami (registracija, zavarovanje, vzdrževanje).

4.1.4 Prednosti in slabosti financiranja s kreditom

Prednosti financiranja s kreditom so:

- so praviloma cenejša oblika financiranja,
- kupljena dobrina je last upnika in z njo razpolaga brez soglasij drugih (npr. za obnovo, nadaljnjo prodajo itd.),
- nižji stroški odobritve,
- odplačilna doba do 30 let,
- za isto nepremičnino lahko najame kredit več oseb hkrati,
- pravne službe bank posebej natančno preverijo dokumentacijo o zastavljeni nepremičnini, njeno zgodovino in ali je prosta bremen ter neoporečnost prodajne pogodbe s pravnega vidika,
- možnost moratorija oz. odloga plačila glavnice.

Kreditni imajo pozitiven vpliv tudi na gospodarstvo države zaradi:

- povečanje kupne moči,
- optimalne likvidnosti,
- pospeševanja prodaje blaga,
- pospeševanja rentabilnosti.

Pridobljena kreditna sredstva vedno povzročijo povečanje kupne moči pri jemalcu kredita. Zaradi tega kredit odstranjuje ovire, ki nastajajo pri posameznikih, saj se razpoložljiva kupna moč prilagaja posameznikovim potrebam. S povečanjem kupne moči posameznika kredit opravi več vlog:

- posameznike oskrbi s sredstvi, ki jih potrebujejo za prebroditev finančnih težav,
- posamezniki so oskrbljeni z likvidnimi sredstvi,
- oskrbi jih s sredstvi, ki so potrebna za uresničitev potreb in želja posameznikov.

Ena od prednosti kreditov 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 (krajšega) časa po prejemu. Odložitev plačila je dejansko (odložilni) kredit. Kot pri vseh kreditih je potrebno ugotavljanje kreditne ali plačilne sposobnosti kupca.

Kreditna sredstva pospešujejo rentabilnost, kajti, če si posamezniki ne bi sposodili sredstev, bi bil njihov dohodek manjši. Sredstvo posodimo torej zaradi dohodka. Dohodek v obliki obrestne mere, ki ga dobimo, je celo fiksni, za razliko od drugih oblik dohodka, ko je variabilen, ker se spreminja v odvisnosti od raznih dejavnikov.

Poleg prednosti, ki jih prinaša kreditiranje, poraja tudi negativne vplive. Glavne slabosti financiranja s tujimi viri za prebivalstvo, katerih glavni reprezentant je kredit, so (Crnković 1987, 50–60):

- sposojena sredstva morajo biti vrnjena v roku, ki je določen s pogodbo,
- dolжник je odvisen od upnika (dajalec kredita določa pogoje kreditiranja),
- sposojena sredstva je treba vrniti tudi, če se dohodek zmanjšuje,
- obresti je treba plačati v roku,
- odobrena kreditna sredstva so odvisna od razpoložljivega dohodka posameznika,
- pri nekaterih oblikah kreditov se omejuje svoboda razpolaganja s sposojenimi sredstvi (pri namenskih vrstah kreditov).

4.2 Primerjava financiranja z lizingom in bančnim kreditom

V zadnjem času pojavljajo različni načini financiranja, zato jih je zelo pomembno primerjati, kar je za potrošnike vedno zanimivo. Pri tem moramo potrošnike seznaniti s stroški odobritve, z zavarovanjem ter z deležem financiranja posamezne oblike.

Za primerjavo posojil med različnimi viri financiranja služi efektivna obrestna mera, pri čemer so primerljive le ponudbe z enakim zneskom posojila in z enako dobo odplačevanja. Efektivna obrestna mera predstavlja dejansko ceno posojila, saj poleg obrestne mere upošteva tudi vse neposredne stroške posojila, kot so stroški odobritve, vodenja in zavarovanja posojila. Višina efektivne obrestne mere je pri enakih vhodnih podatkih (pogodbena obrestna mera in znesku oziroma deležu drugih stroškov) odvisna od zneska kredita in časa njegovega odplačevanja. Čim nižji je znesek in čim krajši je čas odplačila, višja je efektivna obrestna mera.

V tabeli 4.1 smo prikazali primerjavo stroškov pri najemu stanovanjskega kredita, zavarovanega s hipoteko, in finančnega lizinga nepremičnine v višini 150.000 evrov za dobo 15 let. Poudariti je treba, da je primerjava narejena na podlagi informativnih izračunov pri UniCredit banki Slovenije in UniCredit lesing dne 9. oktobra 2007.

V realnosti tako banka kot lizing hiša obravnavata vsakega posameznika posebej, višina odobrenega kredita, obrestna mera in doba odplačevanja so odvisne od različnih dejavnikov, v prvi vrsti pa od ocenjene bonitete posamezne stranke.

Naš namen je pridobiti sredstva za nakup nepremičnine, in sicer za obdobje 15 let in tako, da bi pridobili najvišji možni znesek vrednosti nakupa. V obeh primerih je nabavna vrednost stanovanja 150.000,00 EUR, vendar banka financira največ do 90 % vrednosti nepremičnine,² lizing podjetje pa zahteva 20 % lastno udeležbo pri financiranju, kar pomeni, da lizing podjetje financira 80 % vrednosti nepremičnine. Razlika, ki se pojavlja pri tem, je razlika v višini lastne udeležbe.

Da bi dobil čim bolj natančno primerjavo, je v obeh primerih obrestna mera trimesečni euribor plus pribitek.

Tabela 4.1 Primerjava financiranja nepremičnine - osnovni izračun

Vrsta naložbe	Finančni lizing	Stanovanjski kredit s hipoteko
Predmet nakupa	Stanovanje v Ljubljani	Stanovanje v Ljubljani
Metoda obračuna obresti	Linearna	Linearna
Doba odplačevanja	180 mesecev/15 let	180 mesecev/15 let
Nabavna vrednost	150.000,00 EUR	150.000,00 EUR
Polog (lastna udeležba)	20 % oz. 30.000,00 EUR	10 % oz. 15.000,00 EUR
Znesek posojila	120.000,00 EUR	135.000,00 EUR
Stroški odobritve	1.800,00 EUR	292,10 EUR
Stroški zavarovanja	0,00 EUR (bianco menice)	760,00 EUR
Efektivna obrestna mera	7,51 %	6,72 %
Mesečna anuiteta oz. obrok	1.079,73 EUR	1.187,95 EUR
Skupni odplačani znesek	226.151,40 EUR	230.034,27 EUR

Primerjava med obema oblikama pokaže, da imata vsaka svoje prednosti in posebnosti. Pri financiranju z lizingom odpadejo stroški zavarovanja, saj je osnovno zavarovanje že sam predmet lizinga.

Če pogledamo skupni odplačani znesek, vidimo, da je finančni lizing za 3.882,87 EUR cenejši, vendar pa moramo pri tem upoštevati, da je znesek posojila pri

² Izračunano glede na boniteto kreditojemalca. Višja kot je boniteta, večja je vrednost financirane nepremičnine.

stanovanjskem kreditu višji za 15.000,00 EUR. Za bolj natančno primerjavo pogledjmo še drugo tabelo, kjer sta oba zneska posojila enaka in so upoštevani celotni stroški za nakup stanovanja.

Tabela 4.2 Primerjava financiranja nepremičnine - ista glavnic

Vrsta naložbe	Finančni lizing	Stanovanjski kredit s hipoteko
Predmet nakupa	Stanovanje v Ljubljani	Stanovanje v Ljubljani
Metoda obračuna obresti	Linearna	Linearna
Doba odplačevanja	180 mesecev/15 let	180 mesecev/15 let
Nabavna vrednost	150.000,00 EUR	150.000,00 EUR
Polog (lastna udeležba)	20 % oz. 30.000,00 EUR	20 % oz. 30.000,00 EUR
Znesek posojila	120.000,00 EUR	120.000,00 EUR
Stroški odobritve	1.800,00 EUR	292,10 EUR
Stroški zavarovanja	0,00 EUR (bianco menice)	760,00 EUR
Efektivna obrestna mera	7, 51 %	6, 72 %
Mesečna anuiteta oz. obrok	1.079,73 EUR	1.055,96 EUR
Skupni odplačani znesek	226.151,40 EUR	221.259,91 EUR

Da lahko natančno primerjamo informacije, je v tabeli 4.2 znesek posojila enak pri obeh načinih financiranja. Ob nespremenjenih ostalih parametrih vidimo, da je stanovanjski kredit vendarle cenejša oblika financiranja, in sicer za 4.891,49 EUR. Pri stanovanjskem kreditu niso upoštevani še stroški odvetniških storitev in vpisa v zemljiško knjigo, pri lizingu pa so ti že zajeti v stroške odobritve. Vendar pa moramo pri lizingu upoštevati tudi davek na promet z blagom v višini dveh odstotkov.

Ob upoštevanju teh dodatnih stroškov se skupni odplačani znesek pri finančnem lizingu poveča za 2.400,00 EUR in znaša skupaj 228.551,40 EUR. Stroški pri najemu stanovanjskega kredita, zavarovanega s hipoteko, pa se povečajo za 200,00 EUR, ki predstavljajo stroške odvetniških storitev, 760,00 EUR za stroške notarskih storitev ter sodne takse za lastninsko in zastavno pravico v znesku 150,00 EUR. Torej se povečajo za skupno vsoto 1.110,00 EUR, pri čemer znaša skupni odplačani znesek 222.369,91 EUR. Razlika med posameznima oblikama financiranja znaša 6.181,49 EUR v prid kreditu.

Na podlagi stroškovne analize možnosti financiranja stanovanja se je za ugodnejši način financiranja izkazal nakup stanovanja na podlagi hipotekarnega kredita, torej kredita, zavarovanega z zastavo nepremične. Vendar kljub temu ne moremo na splošno trditi, da je nakup stanovanja s stroškovnega vidika vedno ugodnejši z najemom kredita, kajti rezultati primerjave so odvisni od vhodnih podatkov, ki pa se v realnosti od

posameznika do posameznika močno razlikujejo. Prav tako ni pravilo, da je hipotekarni kredit vedno ugodnejši od drugih oblik financiranja, kajti banke in lizing hiše obravnavajo vsakega posameznika posebej, zato so rezultati lahko povsem drugačni.

Tak rezultat ni presenetljiv, saj na splošno velja, da je lizing nekoliko dražji od kredita. Pri tem je treba ponovno poudariti, da je izračun za lizing zgolj informativen in, če ima jemalec lizinga zelo dobro boniteto, lahko doseže tudi ugodnejšo obrestno mero kot velja za najem kredita. Torej dobljenih rezultatov ni mogoče kar posploševati in trditi, da je stanovanjski kredit še vedno cenejša oblika financiranja.

Pri tem moramo vedeti, da moramo za uspešno odobritev kredita izpolniti vse zahtevane pogoje, kot so: izkazati ustrezno boniteto ter zadostno kreditno sposobnost, kot pogoj odobritve pa ponuditi možnost primernega zavarovanja posojila (osebna in podjetniška poročila, zavarovanje izplačane vsote pri zavarovalnici, hipoteka na nepremičnino, bančne garancije, zastava vrednostnih papirjev idr.), kar za banko predstavlja ustrezno osnovo za pozitivno odločitev. Banke pri tem upoštevajo le prihodke iz neto osebnega dohodka oz. le še nekatere redne prilive, kot so najemnine in podobno.

Opozorili bi radi še, da se stanovanjski bančni krediti, zavarovani s hipoteko na nepremičnini, ki je kupljena na podlagi sredstev posojilne pogodbe, z vsebinsko-pravnega vidika vedno bolj približujejo finančnemu lizingu. V obeh primerih je višina lizinga oziroma kredita odvisna od vrednosti nepremičnine, ki tudi predstavlja zavarovanje. Čeprav je pri kreditu lastnik nepremičnine jemalec kredita, pa mu hipoteka preprečuje, da bi jo prodal. Torej je v enakem položaju kot jemalec lizinga, ki nepremičnine nima v lasti. Šele po plačilu vseh obveznosti lahko tako jemalec kredita kot jemalec lizinga prosto razpolagata z nepremičnino.

Poglejmo še primer financiranja osebnega vozila, kjer bomo za prvi izračun upoštevali največjo možno odobritev posojila. Primerjali bomo stroške financiranja vozila s finančnim lizingom ter z namenskim potrošniškim kreditom. Koriščenje kredita je strogo namensko, kar pomeni, da se sredstva na osnovi prejetega predračuna dobavitelja, podpisane pogodbe in urejenih zavarovanj, nakažejo dobavitelju; enako je pri financiranju z lizingom.

Tabela 4.3 Primerjava financiranja premičnine - osnovni izračun

Vrsta naložbe	Finančni lizing	Namenski kredit
Predmet nakupa	Osebno vozilo	Osebno vozilo
Metoda obračuna obresti	Linearna	Linearna
Doba odplačevanja	60 mesecev/5 let	60 mesecev/5 let
Nabavna vrednost	20.000,00 EUR	20.000,00 EUR
Polog (lastna udeležba)	24 % oz. 4.800,00 EUR	0 % oz. 0,00 EUR
Znesek posojila	15.200,00 EUR	20.000,00 EUR
Stroški odobritve	200,00 EUR	125,19 EUR
Stroški zavarovanja	0,00 EUR (bianco menice)	460,00 EUR
Efektivna obrestna mera	9,92 %	8,25 %
Mesečna anuiteta oz. obrok	398,18 EUR	397,97 EUR
Skupni odplačani znesek	28.690,80 EUR	24.470,75 EUR

Kot prvo razliko pri tem izračunu vidimo, da banka financira celotno vrednost vozila, lizing podjetje pa zahteva 24 % lastno udeležbo, ki znaša 4.800,00 EUR. Pri tej vrednosti posojila znaša razlika v skupnem odplačanem znesku 4.220,05 EUR v prid kreditu. Vendar pa nam ta številka ne poda točne informacije o tem, za koliko je kredit ugodnejši, saj je tudi višina kredita nekoliko višja kakor pri lizingu. Hkrati pa je znesek 20.000,00 EUR tudi najvišji znesek kredita, ki ga še lahko zavarujemo pri zavarovalnici.

V primeru višjega zneska bi preostala razlika predstavljala našo lastno udeležbo. Zato si pogledjmo še drugo tabelo, v kateri je znesek posojila izenačen z zneskom lizinga.

Tabela 4.4 Primerjava financiranja premičnine - ista glavnica

Vrsta naložbe	Finančni lizing	Namenski kredit
Predmet nakupa	Osebno vozilo	Osebno vozilo
Metoda obračuna obresti	Linearna	Linearna
Doba odplačevanja	60 mesecev/5 let	60 mesecev/5 let
Nabavna vrednost	20.000,00 EUR	20.000,00 EUR
Polog (lastna udeležba)	24 % oz. 4.800,00 EUR	24 % oz. 4.800,00 EUR
Znesek posojila	15.200,00 EUR	15.200,00 EUR
Stroški odobritve	200,00 EUR	125,19 EUR
Stroški zavarovanja	0,00 EUR (bianco menice)	350,00 EUR
Efektivna obrestna mera	9,92 %	8,33 %
Mesečna anuiteta oz. obrok	398,18 EUR	397,97 EUR
Skupni odplačani znesek	28.930,80 EUR	23.428,18 EUR

Torej se nam v drugem izračunu, v katerem smo privzeli isto glavnico, poveča znesek, ki govori v prid kreditu na 5.502,62 EUR. K tej razliki moramo prišteti tudi davek na promet, ki bremeni finančni lizing za dodatnih 304,00 EUR. Vendar pa moramo ponovno opozoriti, da lizing podjetja skladno s svoj poslovno politiko obravnavajo vsako stranko individualno in je ta izračun zgolj informativne narave. Šele ob sklenitvi posla, ko pridobijo vse zahtevane podatke, se določi točna obrestna mera, ki je ob dobri boniteti jemalca lizinga lahko tudi precej nižja. Pogoji, pod katerimi se sklene pogodba, so odvisni od vrednosti in starosti premičnine ali nepremičnine, od bonitete jemalca lizinga in podjetja, v katerem je zaposlen, od morebitnih prejšnjih medsebojnih sodelovanj ter morebitnih dodatnih zavarovanj. Tudi ostali dajalci lizinga sklepajo pogodbe na podoben način in pod podobnimi pogoji.

Vse to pa lahko spremeni lizing ponudbo v ugodnejšo ponudbo v primerjavi z bančnim kreditom ter s tem še bolj privlačno za posameznika.

5 SKLEP

Lizing je postal v sodobnem času pomembna alternativa financiranja, katerega obseg iz leta v leto narašča, kar kažejo tudi statistični podatki, ki prikazujejo število in obseg poslovanja lizingovskih podjetij.

Prednosti lizinga so bolj preprosti postopki odobritve, saj predmet lizinga ostaja v lasti lizingovske hiše, s čimer je bolj zavarovana od banke. Zato tudi ne preverja tako natančno bonitete strank. Lizingovska hiša se lahko pri oblikovanju ponudbe praviloma tudi bolj prilagodi zahtevam strank in je tudi bolj prožna pri iskanju rešitev, če jemalec lizinga preneha plačevati svoje obveznosti. Hkrati banke pri nepremičninah odobrijo kredit v delu vrednosti nepremičnine. Nekatere tudi v celoti, vendar zahtevajo dodatna jamstva, denimo hipoteko na dodatni nepremičnini, za katero kredita ne odobrava. Pri lizingu velja tudi načelo zunajbilančnega financiranja, zato ne zmanjša kreditne sposobnosti lizingojemalca.

Najosnovnejša razlika med lizingom in bančnim kreditom je lastništvo in način temeljnega zavarovanja. Pri kreditu jemalec kredita takoj postane tako pravni kot ekonomski lastnik predmeta financiranja, medtem ko pri lizingu jemalec lizinga ohranja ekonomsko lastništvo, dajalec lizinga pa pravno lastništvo, ki se na jemalca lizinga prenese šele po končanem odplačevanju. Preostale bistvene razlike, kvalitativne in kvantitativne, so tudi prilagodljivost potrebam in željam strank, v številu neposredno udeleženih v posamezen posel, v ceni financiranja ter načinu in možnosti izterjave zapadlih dolgov. Stroški, ki se nanašajo na pridobitev finančnih virov preko obravnavanih oblik financiranja, se razlikujejo tako po specifikaciji kot tudi višini, pa tudi med istovrstnimi in raznovrstnimi ponudniki financiranja.

Obe obliki financiranja v Sloveniji močno naraščata. Lizing ima močnejši tržni delež v financiranju premičnin (vozila, stroji itn.), kredit pa v financiranju nenamenskih sredstev in v financiranju nepremičnin.

V splošnem še vedno velja, da je bančni kredit le nekoliko cenejša oblika financiranja. Do takega rezultata smo prišli tudi na podlagi izdelane kvantitativne analize stroškov obeh oblik financiranja. Kljub temu ne želimo in niti ne moremo v splošnem trditi, da je stanovanjski kredit cenejši od lizinga. Treba je pretehtati prednosti in slabosti obeh oblik financiranja, prilagodljivost posamezne ponudbe, želje in zmožnosti posameznika, morebitne zadolženosti ter preference.

Lizing hiše so pri poslovni politiki lahko veliko bolj prilagodljive, tudi zaradi temeljnega zavarovanja terjatev – pravno lastništvo predmeta lizinga. Zato pa lahko lizing dobijo tudi kreditno manj sposobne stranke, še posebej v primeru visoko univerzalnega in s tem tržnega predmeta lizinga ter ob primerno dogovorjeni lastni udeležbi.

Sklep

Odločitev, za katero od opisanih oblik se odločiti, je vedno prepuščena slehernemu posamezniku, ki mora na osnovi predstavljenih ponudb sprejeti odločitev. V vsakem primeru pa je priporočljivo pridobiti čim več ponudb raznih lizing podjetij, pa tudi različnih bank, in med njimi izbrati najprimernejšo.

Zagotovo ima vsak opisani način svoje prednosti in slabosti, vsak pa naj izbere tisto, ki je zanj v danem trenutku najboljša. Na to odločitev vpliva ogromno dejavnikov, kot na primer finančna sposobnost odplačevanja, namen nakupa določene dobrine, preference med klasičnim bančnim kreditom in modernejšimi metodami financiranja ter mnogo drugih, povsem osebnih dejavnikov.

LITERATURA

- Bajec, Svarun. 2007. Z lizingom do hiše. *Kapital*, 412 (19. 3.). [Http://www.revijakapital.com/kapital/nepremicnine.php?idclanka=4578](http://www.revijakapital.com/kapital/nepremicnine.php?idclanka=4578) (april 2008).
- Berden, Andrej. 1978. *Pogodba o lizingu. Pojem, definicija in pravna narava*. Ljubljana: Zveza društev pravnikov.
- Bobek, Dušan. 1989. *Sodobna banka*. Maribor: Obzorja.
- Bobek, Dušan. 1992. *Organizacija in poslovanje bank*. Maribor: Ekonomsko-poslovna fakulteta.
- Bobek, Dušan. 1995. *Finančni trg*. Maribor: Ekonomsko-poslovna fakulteta.
- Brealey, Richard A. in Stewart C. Myres. 2003. *Principles of Corporate Finance*. Boston: Irwin McGraw-Hill.
- Car, Ivona. 1977. *Lizing kot način financiranja z analizo stroškov ter pravnim vidikom*. Ljubljana: Ekonomska fakulteta.
- Cirman, Andreja, Mitja Čok, Ivo Lavrač in Petra Zakrajšek. 1999. *Poslovanje z nepremičninami*. Ljubljana: Ekonomska fakulteta.
- Clark, Tom. 1990. *Lizing finance*. London: Euromoney.
- Crnković, Rudi. 1987. *Kredit in kreditni sistem*. Maribor: Višja ekonomsko-komercialna šola.
- Dimovski, Vlado. 1999. *Bančništvo*. Ljubljana: Ekonomska fakulteta.
- Edwards, Herbert. 1985. *Credit Management Handbook*. Aldershot, Bookfield in Vermont: Gower.
- Filipič, Drago in Tanja Markovič-Hribernik. 1998. *Osnove financ*. Maribor: Ekonomsko-poslovna fakulteta.
- Gerbec, Franci in Borut Košir. 1999. *Pogodbe o lizingu – vzorčne pogodbe in komentar*. Ljubljana: Gospodarski vestnik.
- Grant, Richard in David Gent. 1992. *Asset Finance and Lizing Handbook*. New York: Woodhead-Faulkner.
- Grubar, Katja. 2000. Okvirna hipoteka. *Bančni vestnik* 49 (11): 34–37.
- Koch, Timothy W. in S. Scott MacDonald. 2000. *Bank Management*. Chicago: Dryden.
- Kovačec, Helena. 2005. *Primerjava operativnega in finančnega lizinga v mednarodnem poslovanju*. Diplomsko delo, Univerza v Mariboru, Ekonomsko-poslovna fakulteta.
- Mejač Krassing, Alenka. 2000. *Aktivni posli. Bančni posli za privatne komitente*. Ljubljana: Združenje bank Slovenije.
- Nemanič, Katarina. 2005. Prodaj in najemi nazaj. *Delničar*, 96: 12–13.
- Penko Natlačen, Metka. 2000. *Pogodba o lizingu*. [Http://www.gzs.si/sloexport/](http://www.gzs.si/sloexport/)© (23. 6. 2007).
- Ribnikar, Ivan. 1999. *Monetarna ekonomija*. Ljubljana: Ekonomska fakulteta.

Literatura

- Saundres, Anthony. 2000. *Financial Institutions Management*. Boston: Irwin, McGraw-Hill.
- Van Horne, James C. 1992. *Financial management and policy*. Engelwood Cliffs: Prentice-Hall International.
- Vidmar, Tinca. 1997. *Bančni kreditni posli in vzorci pogodb*. Ljubljana: Center marketing International.

VIRI

- Bank Austria Creditanstalt. 2005. Kreditni posli banke. Poslovni dokumenti, Bank Austria Creditanstalt.
- Bank Austria Creditanstalt. 2006. Lizing posli banke. Poslovni dokumenti, Bank Austria Creditanstalt.
- Banka Slovenije. 2006. *Finančni trgi*. Poslovni dokumenti, Banka Slovenije.
- Banka Slovenije. 2007a. *Poročilo o cenovni stabilnosti*. Poslovni dokumenti, Banka Slovenije.
- Banka Slovenije. 2007b. *Poročilo o finančni stabilnosti*. Poslovni dokumenti, Banka Slovenije.
- Banka Slovenije. 2007c. *Poročilo o poslovanju bank in gibanja na kapitalskem trgu*. Poslovni dokumenti, Banka Slovenije.
- Mojdenar. 2005. *Lizing*. [Http://www.mojdenar.com/leasing/?language=](http://www.mojdenar.com/leasing/?language=) (april 2008).
- Zakon o bančništvu. *Uradni list RS*, št. 7/99.
- Zakon o potrošniških kreditih. *Uradni list RS*, št. 16/2006.
- Združenje lizing podjetij. 2006. *Leasing Market Slovenia 1-12/2006*. Poslovni dokumenti, Združenje lizing podjetij.

PRILOGE

- Priloga 1 Obrazec – Zahtevek za odobritev lizinga za fizične osebe
- Priloga 2 Obrazec – Vloga za odobritev kredita
- Priloga 3 Obrazec – Upravno izplačilna prepoved na plačo/pokojnino
- Priloga 4 Obrazec – Potrdilo delodajalca
- Priloga 5 Obrazec – Vloga za posredovanje podatkov o prilivih plače, rente, ali pokojnine ter odtegljajih preko trajnikov



ZAHTEVK ZA ODOBRITEV LIZINGA ZA FIZIČNE OSEBE

1. Osebni podatki

Ime in priimek: _____ Državljanstvo: _____
 Stalno prebivališče: _____
 Poklic: _____ Telefon: _____ Faks: _____
 EMŠO: _____ Kraj rojstva: _____ Davčna številka: _____
 Številka TRR: _____ Banka pri kateri je odprt TRR: _____
 Naziv in naslov delodajalca: _____
 Zaposlen za (obkroži): določen čas / nedoločen čas Od kdaj _____
 Predmet lizinga: _____ Dobavitelj: _____ Polog (v %): _____

2. Dohodki/obveznosti

Plača neto v EUR: _____ Drugi mesečni prejemki lizingojemalca v EUR: _____
 Drugi mesečni družinski prejemki v EUR: _____
 Skupne mesečne obveznosti v EUR: _____

3. Premožensko stanje:

Lastnik nepremičnin (vrsta, naslov, velikost v m²): _____

 Ocenjena vrednost v EUR/lastna ocena: _____ Obremenitev (hipoteka) v EUR: _____
 Drugo premoženje v EUR: _____

4. Podatki o kreditih in lizingih pri drugih kreditno- in lizingo-dajalcih:

Znesek dobrenega kredita/lizinga (EUR)	Doba vračanja	Zapadlost prvega obroka	Višina obroka (EUR)	Kreditodajalec/lizingodajalec

5. Potrebna dokumentacija in pogoji za odobritev lizinga:

- Predračun dobavitelja naslovljen na: BANK AUSTRIA CREDITANSTALT LIZING d.o.o., Šmartinska cesta 140, 1000 LJUBLJANA s specifikacijo opreme, dobavnim rokom in plačilnimi pogoji
- Potrdilo delodajalca o zaposlitvi
- Kopijo izplačilnih list za zadnje 3 mesece
- Bančni izpis o prometu na TR za zadnje 3 mesece
- Kopijo osebnega dokumenta
- Kopijo davčne številke

Izjavljam, da sem seznanjen s tem, da bo lizingodajalec odločal o sklenitvi pogodbe po prejemu vseh zahtevanih dokumentov in da si le-ta pridržuje pravico, da brez pojasnil svoje odločitve ne sklene lizing pogodbe.

Izjavljam s polno odgovornostjo, da nisem bil nikoli obsojen zaradi izdaje nekritih vrednostnih papirjev.

S svojim podpisom jamčim za verodostojnost in popolnost podatkov in izjavljam, da sem seznanjen s tem, da ima lahko navajanje nepravilnih podatkov kazensko – pravne posledice.

Kraj in datum: _____ **Podpis lizingojemalca:** _____



Vloga za odobritev kredita

1 Davčna številka:	
3 Datum rojstva:	
5 Zakonski stan:	<input type="checkbox"/> samski/a <input type="checkbox"/> ločen/a <input type="checkbox"/> izvenzakonska skupnost <input type="checkbox"/> poročen/a <input type="checkbox"/> ovdovel/a
7 Državljanstvo:	
9 Poštna številka:	
10 Bivališče:	<input type="checkbox"/> lastna hiša <input type="checkbox"/> najemnik/a <input type="checkbox"/> lastno stanovanje <input type="checkbox"/> ostalo <input type="checkbox"/> podnajemnik/a, sstanovalec/a
12 Delovno mesto, poklic:	
<input type="checkbox"/> državni uslužbenec/ka	<input type="checkbox"/> vodilni kader
<input type="checkbox"/> uslužbenec/ka	<input type="checkbox"/> delavec/ka
<input type="checkbox"/> študent/ka	<input type="checkbox"/> upokojenec/ka
<input type="checkbox"/> gospodinja	<input type="checkbox"/> ostalo _____
15 Neto plača:	
16 Izobrazba:	
<input type="checkbox"/> osnovna šola	<input type="checkbox"/> poklicna šola
<input type="checkbox"/> srednja šola	<input type="checkbox"/> višja šola
<input type="checkbox"/> visoka šola	<input type="checkbox"/> magistrirni, doktorat
17 Komitent banke: <input type="checkbox"/> DA <input type="checkbox"/> NE	
18 Skupno število kreditov:	
23 Poplačilo obstoječega kredita:	
24 Način plačila:	
25 Način zavarovanja:	
<input type="checkbox"/> zavarovano pri zavarovalnici <input type="checkbox"/> s poroki <input type="checkbox"/> zastava nepremičnine <input type="checkbox"/> zastava življenjske zavarovalne police <input type="checkbox"/> zastava vrednostnih papirjev <input type="checkbox"/> gotovinsko kritje <input type="checkbox"/> drugo, _____	

2 Priimek in ime:	
4 Spol:	
6 Število otrok s pravico do preživnine:	
8 Naslov:	
Tel. št.:	
11 Na zgornjem naslovu stanujoč od:	
dan/mesec/leto	
13 Zaposlen od:	
Morebitna prejšnja zaposlitev _____ mes.	
dan/mesec/leto	
14 Panoga delodajalca:	
<input type="checkbox"/> kmetijstvo, lov, gozdarstvo	<input type="checkbox"/> upokojenec, gospodinja, študent
<input type="checkbox"/> predelovalne dejavnosti	<input type="checkbox"/> oskrba z elektnko, plinom, vodo
<input type="checkbox"/> finančno posredništvo	<input type="checkbox"/> druge javne, skupne in osebne storitve
<input type="checkbox"/> gradbeništvo	<input type="checkbox"/> trgovina / popravilo motornih vozil
<input type="checkbox"/> izobraževanje	<input type="checkbox"/> promet, skladiščenje, zveze
<input type="checkbox"/> nepremičnine, najem, poslovne storitve	<input type="checkbox"/> javna uprava, obramba, socialno zavarovanje
<input type="checkbox"/> hoteli, restavracije, večje	<input type="checkbox"/> zdravstvo, socialno varstvo
<input type="checkbox"/> hoteli, restavracije, manjše	<input type="checkbox"/> drugo
19 Krediti pri BACA:	
20 Znesek kredita:	
21 Število anuitet:	
22 Namen kredita:	
<input type="checkbox"/> gotovinski <input type="checkbox"/> kredit za nakup avtomobila <input type="checkbox"/> stanovanjski <input type="checkbox"/> kredit za poplačilo drugega kredita <input type="checkbox"/> drugi namen _____	

S podpisom te vloge jamčim za točnost podatkov in izrecno soglasam:

- da se vsi dobljeni podatki lahko uporabljajo, shranjujejo in vključujejo v baze podatkov in računalniško obdelujejo za potrebe banke
 - za presojo moje kreditne sposobnosti dovoljujem preverjanje podatkov pri drugih finančnih institucijah (banke, hranilnice, zavarovalnice)
 - za namen zavarovanja kredita pri zavarovalnici dovoljujem banki opraviti poizvedbo pri zavarovalnici o prevzemu tveganja v zavarovanje.
- Bavno tako izrecno soglasam s tem, da lahko banka katerikoli izmed osebnih in zunanjih podatkov s katerimi razpolaga, posreduje tujim uporabnikom izven ozemlja Republike Slovenije, praviloma njenim nadrejenim bančnim skupinam in njihovim družbam za namen pooblašanih bančnih operacij, nadzora in izvajanja medsebojnega pogodbenega odnosa.
- Izjavljam, da sem seznanjen s posledicami izjave teh osebnih podatkov v tujino, ki so predvsem te, da bo pravico do razpolaganja z njimi, skladno s tujno zakonodajo, pridobil tuj uporabnik izven ozemlja Republike Slovenije.

Kraj, dne: _____ Podpis stranke: _____



Upravno izplačilna prepoved na plačo/pokojnino

Podpisani(a): _____, rojen(a): _____, v: _____
 stalno prebivališče: _____, telefon: _____
 časno prebivališče: _____, telefon: _____
 reg. št. os. dokumenta: _____, ki ga je izdal(a): _____ dne: _____, EMŠO: _____
 državljanstvo: _____ davčna številka: _____
 zaposlen(a) v: _____ od: _____
 matična številka: _____, šifra dejavnosti: _____

nepreklicno odstopam

v korist Bank Austria Creditanstalt d.d., Ljubljana, del svoje plače/pokojnine za pokritje terjatve iz kreditne pogodbe št.

_____, v mesečnem znesku EUR _____

z besedo: _____

od vključno _____ dalje, v _____ anuitetah, dokler izplačevalec plače/pokojnine ne prejme obvestila banke o poplailu terjatve iz zgoraj navedene številke pogodbe.

Izplačevalcu plače/pokojnine bo banka sporočila višino mesečne obveznosti in vsako njeno spremembo.

Dovoljujem, da izplačevalec plače/pokojnine zaznamuje ta odstop na moji plači/pokojnini, izda odločbo o upravni izplačilni prepovedi na plačo/pokojnino in od _____ dalje nakazuje del moje plače/pokojnine na račun BANK AUSTRIA CREDITANSTALT d.d., LJUBLJANA, št. **01000-0002900092**, sklicevanje na št. _____

Izrecno dovoljujem izplačevalcu plače/pokojnine, da zaradi spremembe mesečne obveznosti nakáže banki več kot 1,3 plače oz. pokojnine po posameznem nakazilu obveznosti.

Izplačevalec plače/pokojnine bo nakazoval spremenjene obveznosti v skladu s to izjavo, kot mu bo spremembe sporočala banka.

Izplačevalec plače/pokojnine se zavezuje, da bo ravnal v skladu s 135. čl. Zakona o izvršbi in zavarovanju in bo anuitete nakazoval redno vsak mesec. V primeru spremembe kreditojemalčevega delovnega razmerja bo izplačevalec plače prenesel odstopno izjavo in upravno izplačilno prepoved na novega izplačevalca ter o tem obvestil banko. Prav tako bo izplačevalec obvestil banko in ji predložil odstopno izjavo kreditojemalca in upravno izplačilno prepoved, če mu ne bo znano, kje je ta sklenil delovno razmerje.

Če izplačevalec plače/pokojnine ne bo odtegnil in izplačal mesečnih zneskov za pokritje te terjatve, je odgovoren v skladu s 134. čl. Zakona o izvršbi in zavarovanju.

Kraj in datum: _____

Podpis kreditojemalca

Štampeljka in podpis delodajalca
 (ime in priimek poobl. oseb
 izpisati čitljivo)



Potrdilo delodajalca

Podpisana pooblaščen predstavnik

popolno ime in sedež podjetja: _____, tel: _____

transakcijski račun podjetja: _____, davčna številka podjetja: _____

izjavljava pod materialno in kazensko odgovornostjo za kreditnojemalca (poroka): _____

rojene dne: _____, v: _____, davčna št.: _____

s stalnim bivališčem - točen naslov: _____

in / ali začasnim bivališčem - točen naslov: _____

a) zaposlen pri nas za nedoločen čas od _____ in mu ne preti odpoved pogodbe o zaposlitvi ali prenehanje delovnega razmerja in ni na čakanju;

b) zaposlen pri nas za določen čas od _____ do _____;

c) njegova mesečna neto plača znaša v zadnjih treh mesecih:

mesec / leto _____ EUR

mesec / leto _____ EUR

mesec / leto _____ EUR

povprečna neto plača v zadnjem trimesečju _____ EUR;

d) njegove obveznosti iz naslova kreditnih obremenitev, upravnno - izplačilnih in sodnih prepovedi v zadnjem mesecu

znašajo _____ EUR.

Potrdjujemo tudi, da nismo v prisilni poravnavi ali stečajnem postopku.

Na prošnjo našega delavca - kreditnojemalca se obvezujemo, da bomo odtegovali redne mesečne obroke najkasneje do vsakega _____ dne v mesecu na podlagi prejete administrativne prepovedi do končnega odplačila.

V primeru spremembe delodajalca ali upokojitve našega delavca bomo administrativno prepoved dostavili novemu izplačevalcu plače ali pokojnine in vas o tem obvestili v 8-ih dneh. V vseh ostalih primerih prenehanja delovnega razmerja vam bomo administrativno prepoved, z navedbo vzroka, vrnil brez odlašanja.

Izjavljamo, da so navedeni podatki resnični.

V _____, dne _____,

Štampiljka

Priimek in ime: _____

Priimek in ime: _____

Podpis: _____

Podpis: _____



**Vloga za posredovanje podatkov
o prilivih plače, rente ali pokojnine ter odtegljajih preko trajnikov**

(izpolni kreditodajalec)

Pošiljatelj:

kreditodajalec: _____

naslov (enota): _____

telefon: _____

, faks: _____

Prejemnik:

Banka / hranilnica: _____

naslov (enota): _____

telefon: _____

, faks: _____

V _____, dne _____, Podpis in štampljka pošiljatelja

(izpolni prosilec kredita)

Prosilec kredita: _____

rojen: _____

stanujoč: _____

imam v vaši banki odprt transakcijski račun: _____, številka enote: _____

hranilno knjižico: _____, devizni račun: _____

na katerega prejemam redne mesečne prilive iz naslova plače, rente ali pokojnine,

pooblašcam (naziv pošiljatelja vloge): _____, da pridobi podatke o mojih rednih prilivih iz naslova plače,
rente ali pokojnine in sicer za mesece:

(izpolni banka, ki vodi račun prosilca kredita)

(podpis prosilca)

Datum (dan, mesec, leto)	Znesek	Datum (dan, mesec, leto)	Znesek	Datum (dan, mesec, leto)	Znesek
1. _____	_____	3. _____	_____	5. _____	_____
2. _____	_____	4. _____	_____	6. _____	_____

in podatke o odtegljajih iz naslova kreditov preko trajnikov za zadnji mesec:

(izpolni banka, ki vodi račun prosilca kredita)

Datum (dan, mesec, leto) Znesek (skupni znesek odtegljajev)

Stanje na transakcijskem računu na dan _____ je _____ EUR.

V _____, dne _____, Podpis in štampljka banke, ki vodi račun

