

ZAKLJUČNA PROJEKTNA NALOGA

JASMINA MARINIČ

UNIVERZA NA PRIMORSKEM
FAKULTETA ZA MANAGEMENT

Zaključna projektna naloga

PRIMERJAVA HIPOTEKARNEGA
KREDITA MED FIZIČNIMI IN PRAVNIMI
OSEBAMI

Jasmina Marinič

Koper, 2018

Mentor: pred. Matevž Malej

POVZETEK

Hipotekarni kredit je s hipoteko zavarovan bančni kredit, ki ga lahko najamejo fizične ali pravne osebe, če so lastniki nepremičnine, s katero zavarujejo kredit. Fizična oseba je vsaka oseba, ki z rojstvom pridobi pravne pravice, s polnoletnostjo pa tudi poslovno sposobnost. Pravna oseba je družbena tvorba, ki ji pravni red prizna pravno sposobnost, z vpisom v sodni register. Kredit je finančno posojilo, ki ga banke ponujajo fizičnim in pravnim osebam v zameno za obresti, ki pa so lahko fiksne ali spremenljive. Spremenljiva obrestna mera je sestavljena iz fiksnega in spremenljivega dela, ki ga regulira evropski finančni trg z obrestno mero EURIBOR.

Ključne besede: fizična oseba, hipoteka, hipotekarni kredit, pravna oseba, obrestna mera.

SUMMARY

A mortgage credit is a bank credit secured with a mortgage and can be hired by a natural person or a legal entity if they have a real estate, which can be used as a security for the credit. Natural person is each person, who is born and receives with birth legal capacity and with majority full business capacity. Legal entity is a social structure, which according to law receives legal capacity by registration. Credit is a financial loan, which is offered by banks to natural persons and legal entities in exchange for interest, which can be fixed or variable. Variable interest rate is combined from fixed part and variable part, which is regulated by European financial market through the interest rate EURIBOR.

Key words: natural person, mortgage, mortgage credit, legal entity, interest rate.

UDK: 336.274.6(043.2)

VSEBINA

1	Uvod	1
1.1	Opredelevitev problema in teoretičnih izhodišč.....	1
1.2	Namen in cilji diplomskega dela	2
1.3	Predvidene metode za doseganje ciljev	2
1.4	Predpostavke in omejitve diplomskega dela	2
2	Kredit.....	3
2.1	Definicija kredita in pojem	3
2.2	Vrste kreditov	3
2.3	Vrste kreditnih pogodb in njene sestavine.....	4
2.4	Opredelevitev fizične in pravne oseba	7
2.5	Bonitetna ocena	7
2.6	Načini odplačevanja kredita	8
3	Obresti	9
3.1	Pojem obresti	9
3.2	Vrste obresti in obrestnih mer	9
3.2.1	Dekurzivno in anticipativno obrestovanje	11
3.2.2	Navadni in obrestno obrestni račun	11
3.3	Izračun obresti in formule za izračun	11
4	Hipoteka	13
4.1	Definicija hipoteke	13
4.2	Načela hipotekarnega razmerja	13
4.3	Predmet in obseg hipoteke.....	15
4.4	Nastanek hipoteke	16
4.5	Vrstni red hipoteke	16
4.6	Stroški hipotekarnega kredita	17
5	Informativni izračuni in analiza primerjav kreditov	19
5.1	Informativni izračuni in analiza primerjav kreditov za fizične osebe	19
5.2	Informativni izračuni in analiza primerjav kreditov za pravne osebe	26
6	Sklep.....	28
	Literatura	31
	Priloge.....	33

SLIKE

Slika 1: Primerjava obročnega in anuitetnega načina odplačevanja kredita	8
Slika 2: Dekurzivno obrestovanje	11
Slika 3: Anticipativno obrestovanje	11

PREGLEDNICE

Preglednica 1: Primerjava hipotekarnega kredita za fizične osebe komitente bank na dan 13. 6. 2018	20
Preglednica 2: Primerjava hipotekarnega kredita z »navadnim« kreditom za nekomitente pri NKBM na dan 13. 6. 2018	23
Preglednica 3: Primerjava navadnega kredita s hipotekarnim za komitente banke NKBM na dan 13. 6. 2018	24
Preglednica 4: Primerjava hipotekarnega kredita za komitent in ne komitent pri NKBM ob fiksni obrestni meri na dan 13. 6. 2018	25
Preglednica 5: Primerjava hipotekarnega kredita za komitente in nekomitente NKBM ob spremenljivi obrestni meri na dan 13. 6. 2018	26

KRAJŠAVE

d. d.	delniška družba
EOM	Efektivna obrestna mera
EURIBOR	EURO Interbank Offered Rate
OZ	Obligacijski zakonik
SPZ	Stvarnopravni zakonik
Ur. l. RS	Uradni list Republike Slovenije
ZBS	Združenje Bank Slovenije
ZPotK	Zakon o potrošniških kreditih
ZZK	Zakon o zemljiški knjigi

1 UVOD

V današnjem času si preprosto brez zadolžitve ne moremo privoščiti večjega nakupa, kot je nepremičnina.

1.1 Opredelitev problema in teoretičnih izhodišč

Vsakdo se je že kdaj soočil z odločanjem o načinu financiranja kakega večjega nakupa (stanovanje, prevozno sredstvo ...) in posledično kreditnim razmerjem. A potrošniki o kreditih vedo malo. Do trenutka, ko stopimo v banko, da bi najeli kredit, se sploh ne poglobimo v to, kakšen kredit bomo najeli, po kakšni obrestni meri bo, kolikšna bo doba odplačevanja, ali bi zaradi ugodnejših pogojev odplačevanja zamenjali banko. Pri kreditih pa je eno najpomembnejših vprašanj način zavarovanja, ki ga zahteva banka. Predvsem pri večjih kreditnih vsotah se hitro soočimo s pojmom hipotekarni kredit. Pri naši projektni nalogi bomo najprej pojasnili nekatere osnovne pojme, s katerimi se pri najemanju kredita srečujemo.

Tratnik (2006, 78) navaja, da je hipotekarni kredit bančni kredit zavarovan s hipoteko. Najamejo ga lahko fizične in pravne osebe, če razpolagajo z nepremičnino, ki lahko služi za zavarovanje kredita. Fizična oseba je vsaka oseba, ki z rojstvom pridobi pravne pravice. S polnoletnostjo pa tudi poslovno sposobnost (Turk 2013).

Pravna oseba je družbena tvorba, ki ji pravni red priznava pravno sposobnost. To pa pravne osebe pridobijo z vpisov v sodni register (E-računovodstvo 2010).

Tratnik (2012, 21, po Stvarnopravnem zakoniku (SPZ), Ur. l. RS, št. 87/2002) v svoji knjigi hipoteko navaja kot:

Hipoteka je v 138. členu SPZ opredeljena kot zastavna pravica na nepremičninah. To pa je po definiciji iz prvega odstavka 128. člena SPZ omejena stvarna pravica na točno določeni tuji stvari ali pravici, ki služi zavarovanju ene ali več točno določenih terjatev in ki zastavnega upnika pooblašča, da se za to terjatev, če mu ni pravočasno izpolnjena, poplača iz vrednosti zastavljenega objekta.

Kredit je finančno posojilo, ki ga banke ponujajo fizičnim in pravnim osebam v zameno za obresti. Kredit po ročnosti delimo na kratkoročne, srednjeročne in dolgoročne, po namenu na stanovanjske, potrošniške namenske ali nenamenske, študentske, hitre kredite, eko kredite, lombardne kredit, premostitvene, kredite za kmetovalce itd. Kredit pa lahko delimo še glede na obrestno mero, ki je lahko fiksna ali spremenljiva (Finančni slovar 2017).

Fiksna obrestna mera ostane enaka čez celotno obdobje odplačevanja kredita. Spremenljiva oz. variabilna obrestna mera pa je sestavljena iz dveh delov, enega fiksnega, ki se ne spreminja, drugi del pa je običajno odvisen od referenčne obrestne mere EURIBOR, ki se

spreminja vsakih 3,6 ali 12 mesecev. Združenje bank Slovenije (ZBS) obrestno mero razlaga kot nadomestilo za uporabo denarnega zneska, ki pa je odvisna predvsem od višine izposojenega denarja, časa obrestovanja in od vrste obrestne mere ter načina obrestovanja.

V zaključni projektni nalogi se bomo osredotočili le na hipotekarni kredit, ki je namenjen nakupu, obnovi ali gradnji nepremičnine.

1.2 Namen in cilji diplomskega dela

Namen zaključne projektne naloge je primerjati kredit in predvsem hipotekarni kredit med bankami za fizične in pravne osebe. Zanima nas predvsem, kateri kredit je ugodnejši ter kateremu subjektu je kredit bolj dostopen, zanimajo nas tudi stroški in obrestne mere pri posameznih bankah.

Cilj zaključne projektne naloge je analizirati ugotovitev, kateri kredit in pri kateri banki je najugodnejši, pri danih obrestnih merah in z všteti stroški odobritve kredita.

1.3 Predvidene metode za doseganje ciljev

S pomočjo primarnih virov bomo razložili metodologijo, ki jo bomo pri zaključni projektni nalogi uporabljali. Analizirali bomo sekundarne podatke treh bank. Podatke bomo pridobili s spletnih strani bank, z njihovih letakov in na osnovi osebnega razgovora z osebnim svetovalcem pri banki. Analizirali bomo pridobljene informacije posebej za fizične osebe in posebej za pravne osebe. Iz tako pridobljenih informacij pa bomo nato lahko naredili primerjavo, kateremu subjektu je kredit lažje dostopen.

1.4 Predpostavke in omejitve diplomskega dela

Predpostavljamo, da se med pisanjem zaključne projektne naloge na finančnem trgu ne bo pojavila finančna kriza, ki bi vplivala na obrestno mero in na rezultate pri izračunih kreditov, ter tako pridobljeni podatki ne bodo zastareli, saj bi v nasprotnem primeru sprememba obrestne mere vplivala na izračune kreditov in pridobljeni podatki ne bodo realni.

Omejitve pri zaključni projektni nalogi pa bodo predvsem zaradi omejitve pri obsegu naloge na tri banke, saj bi bila v nasprotnem primeru raziskava preobsežna. Prav tako se banke bistveno ne razlikujejo med seboj, zato tudi rezultati ne bi bili bistveno različni. Omejitev se lahko odraža tudi pri pridobivanju podatkov, saj banke kreditnih izračunov ne dajejo rade.

2 KREDIT

Kredit je vrsta posojila, ki ga kreditojemalec najame pri banki po v naprej določenih pogojih (Finančni slovar 2017). Kredit nastane s sklenitvijo kreditne pogodbe, ki se sklene v pisni obliki.

2.1 Definicija kredita in pojem

Kredit oz. kreditno razmerje je razmerje med banko in njenim komitentom, ki nastane na podlagi kreditne pogodbe, s katero se banka zaveže, da kreditojemalcu posodi dogovorjen znesek za določeno obdobje, kreditojemalec pa se zaveže, da bo banki znesek in dogovorjene obresti vrnil. Kreditne pogodbe vsebujejo tudi različna druga določila in klavzule, za katere banke menijo, da so potrebne, da lahko zavarujejo svojo terjatev oz. si omogočajo ustrezno ukrepanje v primeru, da obstaja možnost, da njihova terjatev ne bo poplačana (npr. zahteva po predložitvi letnih poročil kreditojemalcev – pravnih oseb).

2.2 Vrste kreditov

Kreditni se v različnih oblikah pojavljajo povsod. Vrste kreditov, pogoji kreditiranja, institucionalni aranžmaji pa se ves čas spreminjajo. Veže jih samo, da kreditodajalec prenese denarna sredstva posojilojemalcu, ki se obveže, da bo denarna sredstva po pogodbi odplačal (Nekrep 2013, 31).

Vidmar (1997, 11–12) je kreditne posle razdelila glede na različne kriterije.

Po ročnosti se krediti delijo na:

- kratkoročne,
- srednje ročne in
- dolgoročne kredite.

Po namenu se krediti delijo na:

- krediti gospodarstvu,
- krediti negospodarstvu,
- krediti potrošnikom.

Po obrestni meri so krediti:

- s fiksno obrestno mero,
- s spremenljivo obrestno mero.

Po prejemnikih se krediti delijo na:

- fizične osebe,
- pravne osebe.

Po načinu zavarovanja se krediti delijo na:

- zavarovani krediti,
- nezavarovani (odprti) krediti.

Fizičnim osebam namenjeni krediti pa se običajno delijo na:

- stanovanjske oz. hipotekarne,
- potrošniške nenamenske,
- potrošniške namenske,
- lombardne (vrednostni papirji),
- študentske,
- hitre,
- eko kredite,
- premostitvene in
- kmetijske kredite.

Ugotovimo lahko, da fizične osebe najpogosteje najemajo stanovanjske in potrošniške kredite. Ker so stanovanjski krediti namenjeni rešitvi stanovanjskega vprašanja (nakup zemljišča za gradnjo, stanovanja ali stanovanjske hiše ali izvedba gradnje stanovanjske hiše oz. sanacije stanovanjske hiše ali stanovanja) so ti krediti običajno v višjih zneskih in z daljšo dobo odplačevanja. Zato so stanovanjski krediti običajno zavarovani z zastavno pravico na nepremičnini – hipoteko.

2.3 Vrste kreditnih pogodb in njene sestavine

Bančna kreditna pogodba je formalen kontakt, sklenjena mora biti v pisni obliki. Za veljavnost pogodbe morajo biti izpolnjene predpostavke, da sta stranki poslovno sposobni, imeti morata svobodno voljo, posel mora biti mogoč in dopusten, izjava volje pa mora biti podana pisno.

Pogodbe delimo glede na temeljne značilnosti kredita, ki se s pogodbo odobri. Najpogosteje se delijo glede na ročnost kredita, in sicer na:

- dolgoročne kreditne pogodbe in
- kratkoročne kreditne pogodbe.

Tako kot vse pogodbe morajo tudi kreditne pogodbe vsebovati vsa potrebna določila, ki opredeljujejo pogodbeno razmerje med pogodbenima strankama ter njune pravice in obveznosti. V skladu z Obligacijskim zakonikom (OZ, Ur. l. RS, št. 97/2007) mora kreditna (oz. posojilna) pogodba vsebovati določila o višini kredita, rokih vračila in višini obresti. Pri hipotekarnem kreditu pa vsebuje še določila o zavarovanju z zastavno pravico na nepremičninah (hipoteka).

V skladu z običajno prakso kreditne pogodbe pripravljajo kreditodajalci – banke, ki imajo potrebne strokovne službe. Kreditorejmalci praviloma na vsebino samih pogodbenih določil nimajo vpliva, kvečjemu se lahko pravne osebe pogajajo o višini obrestne mere in oblikah zavarovanja.

Vpliv fizičnih oseb na vsebino kreditnih pogodb je še manjši kot pri pravnih oseba, saj morajo fizične osebe sprejeti pogodbo kot jo predloži banka, ali pa do sklenitve pogodbe ne pride. Fizične osebe tudi nimajo vpliva na kreditne pogoje.

Za področje potrošniških kreditov Zakon o potrošniških kreditih (ZPotK-2, Ur. l. RS, št. 77/2016) v drugem odstavku 12. člena navaja naslednje obvezne sestavine pogodbe o potrošniškem kreditu:

- vrsto potrošniškega kredita (npr. kreditna pogodba za nepremičnino, finančni zakup (lizing, najem), odlog plačila, gotovinsko posojilo, prekoračitev na plačilnem računu);
- firmo ali ime in sedež ali naslov dajalca kredita in kreditnega posrednika, če se pogodba sklepa preko kreditnega posrednika;
- ime, priimek in naslov kreditorejmalca;
- skupni znesek kredita in pogoje črpanja;
- obdobje trajanja kreditne pogodbe;
- blago ali storitev in njeno vrednost, če gre za kredit v obliki odloga plačila ali za povezano kreditno pogodbo;
- kreditno obrestno mero in pogoje za njeno uporabo, in če obstaja, indeks ali referenčno obrestno mero, če se uporablja za začetno kreditno obrestno mero, obdobja, pogoje in postopke za spreminjanje kreditne obrestne mere, datume, ko se kreditna obrestna mera prilagodi referenčni obrestni meri, in datume, ko se kreditni obrestni meri prilagodi anuiteta kredita. Kadar se v različnih okoliščinah uporabljajo različne kreditne obrestne mere, se informacije navedejo za vsako od njih;
- efektivno obrestno mero in skupni znesek, ki ga mora plačati potrošnik in je izračunan ob sklenitvi kreditne pogodbe, z navedbo vseh predpostavk za izračun obresti;
- znesek, število in pogostnost plačil, vrstni red dodelitve plačil za različne zneske, ki jih dolguje potrošnik in so zaračunani po različnih kreditnih obrestnih merah, ter podatek o obročnem ali anuitetnem odplačevanju kredita;
- pravico potrošnika, da pri kreditni pogodbi z dogovorjenim postopnim odplačevanjem glavnice, sklenjeni za določen čas, na svojo zahtevo brezplačno med trajanjem kreditne pogodbe pridobi izračun stanja kredita v obliki amortizacijskega načrta, ki prikazuje dolgovane zneske in obdobja ter pogoje v zvezi s plačilom teh zneskov, razčlenitev vsakega plačila s prikazom odplačila glavnice in obresti, izračunane na podlagi kreditne obrestne mere, ter morebitne dodatne stroške. Če obrestna mera ali dodatni stroški niso fiksni, mora načrt vsebovati navedbo o veljavnosti podatkov v načrtu do naslednje spremembe kreditne obrestne mere ali dodatnih stroškov v skladu s kreditno pogodbo;

- stroške vodenja enega ali več računov za izvajanje plačilnih transakcij in črpanj, razen če odprtje računa ni obvezno, stroške uporabe plačilnih sredstev za plačila in črpanja ter druge stroške, ki izhajajo iz kreditne pogodbe, in pogoje, pod katerimi se lahko ti stroški spremenijo;
- stroške notarskih storitev, če so potrebni;
- zamudno obrestno mero z navedbo pravila za njeno prilagoditev in morebitne stroške pri zamudi ter opozorilo o posledicah neplačanih zapadlih obveznosti iz kreditne pogodbe;
- pravico potrošnika do predčasnega odplačila kredita in pravico dajalca kredita do nadomestila ter način določitve tega nadomestila;
- izpisek, ki prikazuje obdobja in pogoje za plačilo obresti ter periodičnih in neperiodičnih stroškov, če se stroški in obresti plačujejo brez odplačila glavnice;
- zavarovanja, če obstajajo;
- pravico potrošnika do odstopa ali odpovedi kreditne pogodbe ter informacije o postopkih za uveljavljanje te pravice v skladu s 17. in 21. členom tega zakona;
- obstoj oziroma neobstoj pravice potrošnika do odstopa od pogodbe brez navedbe razloga, obdobje trajanja in druge pogoje za njeno uveljavljanje, vključno z informacijami o obveznosti potrošnika do plačila črpane glavnice in obresti v skladu s tretjim odstavkom 18. člena tega zakona in zneskom dnevnih obresti;
- pravice potrošnika pri odstopu od povezane kreditne pogodbe in pogoje za njihovo uveljavljanje v skladu z 19. členom tega zakona;
- firmo ali ime in sedež ali naslov ter elektronski naslov dajalca kredita, na katerega lahko potrošnik naslovi morebitno pritožbo v zvezi s kreditno pogodbo v okviru notranjega pritožbenega postopka pri dajalcu kredita, firmo ali ime in sedež ali naslov enega ali več izvajalcev izvensodnega reševanja potrošniških sporov, ki jih dajalec kredita določi kot pristojne za izvensodno reševanje sporov v skladu s 93. členom tega zakona, in pouk o možnostih uveljavljanja drugih pravnih sredstev;
- ime in naslov nadzornega organa, pristojnega za nadzor nad dajalci kreditov in kreditnimi posredniki;
- pri kreditnih pogodbah, pri katerih je obračun povezan z uporabo tuje valute, navedbo tuje valute in vrsto tečaja, po katerem se izračunava vrednost v domači valuti, z opozorilom, da se ob spremembi tečaja lahko spremenijo tudi predvideni zneski posameznih plačil ter obrazložitev delovanja mehanizma pretvorbe plačila iz tuje valute v domačo ter povezavo med tem mehanizmom in mehanizmom, določenim z drugimi pogoji o izplačilu kredita, da lahko potrošnik oceni finančne posledice, ki iz tega zanj izhajajo;
- druga pogodbena določila in pogoje.

Ostala pogodbena določila so odvisna od dogovora med pogodbenimi strankami. Tako v kreditnih pogodbah pogosto najdemo različna določila oz. institute, npr:

- poroštvo (podatki o poroku in njegov podpis in določila o vrsti poroštva),
- zavarovanje z življenjskim zavarovanjem,
- posledice kršitve pogodbenih določil (npr. odstop od pogodbe v primeru zamude)

- obveznosti kreditojemalca (npr. predložitev letnih poročil pri pravnih osebah, predložitev zavarovalnih polic za zastavljene nepremičnine in vinkulacijskih potrdil ipd.)
- pravice kreditodajalca v primeru poslabšanja finančnega statusa kreditojemalca (predvsem pri pravnih osebah v primeru grozeče insolventnosti).

2.4 Opredelitev fizične in pravne oseba

Fizična oseba je posameznik, ki z rojstvom pridobi pravne pravice, vendar zaradi umske sposobnosti in sposobnosti presoje šele ob polnoletnosti pridobi še poslovno sposobnost, ki osebi daje pravico, da se samostojno odloča in za svoja dejanja odgovarja (E-računovodstvo 2010).

Pravna oseba pa je družbena tvorba, ki ji je pravni red priznal pravno sposobnost, če imajo izpolnjene temeljne pogoje kot so določen namen, sredstva za uresničitev določenega namena, organizacijo, ki za uresničitev potrebuje povezane subjekte, možnost da se subjekti organizirajo v pravnoorganizacijsko obliko pravne osebo. Torej predpisi morajo dopuščati možnost, da določena skupina ljudi lahko postane pravna oseba. Vse gospodarske družbe (d. o. o., d. d., d. n. o., k. d. itd.) so pravne osebe razen tihe družbe (E-računovodstvo 2010).

2.5 Bonitetna ocena

Bonitetna ocena je ocena, ki predstavlja vrednost gospodarskih subjektov. Temelji na računovodskih izkazih preteklih let in napoveduje poslovanje v prihajajočem letu. Bonitetno oceno sestavljajo ocena plačilne sposobnosti, kreditna sposobnost, zadolženost, dobičkonosnost (Bisnode b. l.).

Da podjetja na banki pridobijo kredit, morajo imeti izračunano kreditno bonitetno oceno. Najbolj prepoznavno podjetje, ki daje bonitetne ocene na našem trgu je S.Bon, ki je bonitetno oceno razvrstil v 10 kategorij pri čemer je SB1 najvišja bonitetna ocena, in jo dobijo podjetja, pri katerih je verjetnost neplačil majhna, SB10 pa najnižja, ki se dodeli gospodarskim subjektom, pri katerih je tveganje za neplačilo zelo veliko. S SB10d pa je ocenjeno podjetje, pri katerem je že dejansko prišlo do neplačila.

V pogovoru s svetovalci Nove kreditne banke Maribor, d. d., imajo v Sloveniji povprečno majhna do srednje velika podjetja bonitetno oceno SB4, kar pomeni, da obstaja zmožnost za poravnanje obveznosti in je verjetnost neplačil razmeroma nizka, vendar se že pojavljajo tveganja.

2.6 Načini odplačevanja kredita

Banke za vračilo kredita uporabljajo dva načina odplačevanja. Pri pravnih osebah uporabljajo t. i. obročno odplačevanje, kjer je glavnica oziroma razdolžnina fiksen znesek, saj se višina kredita deli z številom obrokov, obresti pa se obračunavajo od ostanka dolga in so z odplačevanjem vedno nižje.

Za fizične osebe pa banke uporabljajo anuitetni način, ki je tudi dodan kot priloga zaključnemu projektному delu. Tukaj je fiksen del anuiteta, ki se skozi dobo odplačevanja ne spreminja in ostane fiksna, obresti pa se računajo na ostanek dolga in so z vsakim obrokom nižje.

Anuiteta je vnaprej določen znesek za odplačevanje kredita, ki ga kreditodajalec v določenem časovnem obdobju plača banki, skupaj z glavnico in obrestmi (ZBS b. 1. a).

Obresti so nadomestilo za uporabo določenega zneska denarja, ki ga je kreditodajalec za določen čas prepustil kreditodajalcu (Čibej 1998, 9).

Razdolžnina je del glavnice, ki je sestavljena iz anuitete in obresti (ZBS b. 1. b)

Q	o ₁	Q ₁	o ₁
Q	o ₂	Q ₂	o ₂
Q	o ₃	Q ₃	o ₃
Q	o ₄	Q ₄	o ₄
Q	o ₅	Q ₅	o ₅

Slika 1: Primerjava obročnega in anuitetnega načina odplačevanja kredita

Vir: Čibej 1997, 276.

3 OBRESTI

Obrestna mera je cena kredita, ki ga posojiljemalec plača banki (Evropska centralna banka 2018). Obresti so torej strošek oz. cena, ki jo mora kreditojemalec plačati za to, da lahko svoje interese pokrije s tujimi sredstvi, saj ne razpolaga z dovolj lastnimi sredstvi

3.1 Pojem obresti

Ob najemanju kredita se po tem, ko določimo kakšno višino kredita bi najeli, vprašamo, koliko nas bo takšen kredit stal. Ena najpomembnejših postavk pri stroških kredita so obresti oz. obrestna mera.

Čibej (1998, 9) obresti definira kot: »Obresti so nadomestilo za uporabo določenega zneska denarja, ki ga je kreditodajalec za določen čas prepustil kreditojemalcu.«

3.2 Vrste obresti in obrestnih mer

Poznamo več vrst obrestnih mer, ki se uporabljajo glede na vrsto posojila. Za kreditojemalca je od vseh vrst obrestnih mer, s katerimi se sreča pri najemanju posojila najpomembnejša efektivna obrestna mera, saj pomeni skupni strošek kredita (torej obresti in drugi stroški npr. stroški odobritve. Vendar pa je potrebno poznati tudi druge vrste obrestnih mer, ki jih Györek (2003, 13–16) deli na:

- normalna ali naravna obrestna mera,
- tržna obrestna mera,
- pogodbeno obrestna mera,
- uradna obrestna mera,
- eskontna obrestna mera,
- lombadna stopnja,
- maksimalna obrestna mera,
- bančna obrestna mera,
- zamudna obrestna mera,
- povprečna obrestna mera,
- nominalna obrestna mera,
- realna obrestna mera,
- skupna obrestna mera,
- slovenska medbančna obrestna mera (SMOM),
- temeljna obrestna mera (TOM),
- reprezentativna obrestna mera,
- moratorijske obresti,
- efektivna obrestna mera (EOM),
- proporcionalna obrestna mera,

- konformna obrestna mera,
- referenčna obrestna mera.

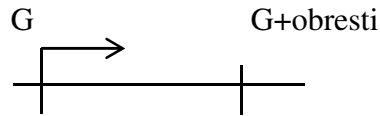
Pri najemanju hipotekarnega kredita se najpogosteje srečamo z naslednjimi obrestnimi merami:

- Efektivna obrestna mera (EOM), ki jo Györek (2003, 15) razloži tako, da izenači skupno obremenitev posojila s sedanjo vrednostjo nakazanega zneska, tukaj se upoštevajo stroški odobritve posojila, rok črpanja, doba povračila, zavarovanje itd. Nova kreditna banka Maribor, d. d., pa na svoji spletni strani EOM definira kot: »Efektivna obrestna mera ali EOM je letna stopnja, ki odraža dejansko ceno denarja in se izračuna z upoštevanjem pogojev kredita, to je skupnega zneska kredita, roka črpanja, roka vračila, števila mesečnih obveznosti, obrestne mere, stroškov odobritve in zavarovanja kredita ter stroškov vodenja osebne/transakcijskega računa; njen izračun pa je kot informacija namenjen kreditojemalcu in za izpolnitev zahteve po izračunu EOM v skladu z zakonskimi določbami Zakona o potrošniških kreditih. Efektivna obrestna mera je informativne narave in se lahko spremeni, če se spremeni katera koli od postavk pri izračunu.«
- Proporcionalna obrestna mera, Györek (2003, 14) jo definira kot tisto, pri kateri se letna obrestna mera zaradi pogostejših kapitalizacij spremeni v na primer mesečno, pol letno ali dnevno.
- Konformna obrestna mera, Györek (2003, 14) jo definira tako, da dopolnjuje relativno tako, da mora biti skupni končni rezultat izračuna po relativni obrestni meri s pogostejšo kapitalizacijo enak kot na primer pri letni kapitalizaciji.
- Referenčna obrestna mera, Györek (2003, 16) jo opredeljuje kot tisto, pri kateri vsaka sprememba obrestne mere v obdobju treh mesecev vpliva na spremembo nominalne obrestne mere kot referenčna variabilna obrestna mera. Pri kreditih v EUR je referenčna obrestna mera EURIBOR, ki ga nadzoruje Evropska bančna federacija (NLB 2015).
- Interkalarni obresti se najpogosteje pojavijo pri hipotekarnem kreditu. Finance (b. l.) jih definirajo kot »obresti za čas od začetka črpanja (uporabe) posojila do pogodbeno dogovorjenega začetka njegovega odplačevanja.« Če damo na primer, da kredit začnemo črpati petnajstega v mesecu, odplačevati pa ga bomo začeli šele naslednji mesec, se za to obdobje zaračunajo tako imenovane interkalarni obresti. Izognemo se jim lahko tako, da prilagodimo začetek črpanja in odplačevanja kredita.

Iz prakse izhaja, da se predvsem fizične osebe ne poglobijo v vse podatke, ki jih prejmejo ob sklepanju kreditnih pogodb. Tako je zanje pogosto pomembno predvsem po kakšni obrestni meri je kredit obrestovan, torej fiksna ali variabilna in njena višina, niso pa dovolj pozorni na efektivno obrestno mero, ki se lahko od banke do banke razlikuje, saj se pri bankah razlikujejo stroški, ki jih zaračunavajo kreditojemalcem.

3.2.1 Dekurzivno in anticipativno obrestovanje

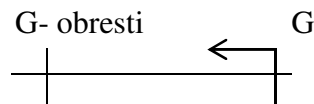
Dekurzivno obrestovanje pomeni, da se obresti po določenem kapitalizacijskem obdobju obračunajo za nazaj (Čibej 1998, 11).



Slika 2: Dekurzivno obrestovanje

Vir: Čibej (1998, 11)

Anticipativno obrestovanje pa pomeni, da se obresti odštejejo od glavnice že na začetku obrestovanja (Čibej 1998, 11).



Slika 3: Anticipativno obrestovanje

Vir: Čibej (1998, 11)

3.2.2 Navadni in obrestno obrestni račun

Pri obrestovanju moramo upoštevati tudi odvisnost med časom obrestovanja in zneskom obresti. Obresti lahko izračunamo po navadnem obrestnem računu, pri katerem obresti več čas obrestovanja, ne glede na število kapitalizacijskih obdobj, računamo glede na začetno glavnico ali po obrestnoobrestnem računu, pri katerem se obresti računajo tudi znotraj kapitalizacijskih obdobj (Čibej 1997, 193).

3.3 Izračun obresti in formule za izračun

Obresti so sestavljene iz treh spremenljivk glavnice (G_0), ki je izposojen znesek, časa obrestovanja (n) ter obrestne mere (r).

Pri amortizacijskem načrtu, ki je v zaključni projektni nalogi dodan kot priloga 1, so bile uporabljene naslednje formule:

Znesek plačila je anuiteta in je označena z a . Izračunamo jo kot:

$$a = \frac{G_0 * \sqrt[n]{r^{m*n}} * (\sqrt[n]{r} - 1)}{\sqrt[n]{r^{n*m}} - 1}$$

V formuli je s črko (m) označeno število kapitalizacijskih obdobj. S to formulo se izračuna višina posameznega obroka, ki ga mora kreditodajalec vrniti kreditodajalcu.

Letno obrestno mero označimo z r in jo izračunamo po naslednji formuli:

$$r = 1 + \frac{EOM}{100}$$

Obresti označimo z o , izračunamo jo po naslednji formuli:

$$o = \frac{D_0 * (\sqrt[n]{r} - 1) * 100}{100}$$

Razdolžnina (to je del glavnice, ki jo odplačamo s posameznim obrokom) je označena z Q , izračunamo jo po naslednji formuli:

$$Q = a - o$$

Preostali dolg je označen z D , izračunamo ga tako da od kredita odštejemo znesek razdolžnine in dobimo preostanek dolga. Preostali dolg predstavlja glavnico, ki jo še dolguje kreditojemalec brez obresti. Izračunamo ga po naslednji formuli:

$$D_1 = D_0 - Q_1$$

4 HIPOTEKA

Hipoteka je neposestna zastavna pravica, vpisana v zemljiško knjigo (Stvarno pravo b. l.). Hipoteka se ustanovi z zastavno pogodbo, ki jo v pisni obliki skleneta kreditodajalec in kreditojemalec ali tretji, ki za kredit jamči s svojo nepremičnino. Podpis dajalca hipoteke mora biti notarsko overjen, da se omogoči vpis v zemljiško knjigo.

4.1 Definicija hipoteke

Tratnik (2012, 21 po SPZ) hipoteko opredeljuje kot:

Hipoteka je v 138. členu SPZ opredeljena kot zastavna pravica na nepremičninah. Zastavna pravica pa je po definiciji iz prvega odstavka 128. člena omejena stvarna pravica na točno določeni tuji stvari ali pravici, ki služi zavarovanju ene ali več točno določenih terjatev in ki zastavnega upnika pooblašča, da se za to terjatev, če mu ni pravočasno izpolnjena, poplača iz vrednosti zastavljenega objekta.

4.2 Načela hipotekarnega razmerja

Za hipotekarno razmerje veljajo načela, ki veljajo v celotnem zastavnem pravu in so bistvena za razumevanje hipoteke oz. zastavne pravice in njenih učinkov.

Načelo določenosti (specialnost) pomeni, da so predmet stvarnih pravic lahko le individualno določene samostojne stvari ali premoženjske pravice, ne pa del stvari. Tako se lahko hipoteka ustanovi na točno določeni samostojni nepremičnini, ne more pa biti to del gozda, zgradba brez zemljišča itd., lahko je tudi samo solastniški delež, ki se nanaša na celotno solastno stvar (Tratnik 2012, 24).

Načelo javnosti (publicitetno načelo) zahteva, da so stvarne pravice tretjim znane (Tratnik 2012, 25). Stvarne pravice na nepremičninah so razvidne iz zemljiške knjige, kamor se vpisujejo tudi zastavne pravice oz. hipoteke.

Vpisno načelo pomeni, da se stvarne pravice na nepremičninah pridobijo z vpisom v zemljiško knjigo. Vpis pa začne veljati v trenutku, ko zemljiškoknjižno sodišče prejme predlog za vpis oziroma listino (Tratnik 2012, 26). Uporablja se samo pri hipoteki na podlagi pravnega posla.

Načelo postranskosti (*akcesornosti*) pri hipoteki pomeni njeno odvisnost od zavarovane terjatve. Hipoteka nastane le, če zavarovana terjatev obstaja ali nastane skupaj z ustanovitvijo hipoteke, obseg pa je odvisen od višine zavarovane terjatve, tako hipoteka ne more biti višja od zneska zavarovane terjatve (Tratnik 2012, 28). Ker pa je hipoteka knjižna pravica, pomeni da je njen nastanek, prenos ali prenehanje javno objavljeno v zemljiški knjigi. Posledica tega načela pa je, da se hipoteka lahko unovči šele po zapadlosti zavarovane terjatve (Tratnik

2006, 61). 16. člen Zakona o zemljiški knjigi (ZZK-1, Ur. l. RS, št. 58/2003) navaja, da se pri klasični hipoteki ob ustanovitvi hipoteke v zemljiško knjigi navedejo podatki o višini, zapadlosti in obrestni meri.

Načelo knjižnega pravnega prednika pomeni, da se vpis v zemljiško knjigo opraviti samo v korist osebe, na katero se glasi zemljiškoknjižno dovolilo. Vpisi pa so dovoljeni samo prosti osebi, proti kateri učinkuje listina, ki je podlaga za vpis in, ki je v zemljiški knjigi vpisana kot imetnik pravice, na katero se vpis nanaša (Tratnik 2012, 33, po 9. člen ZZK-1).

Načelo absolutnosti pri hipoteki pomeni, da daje zastavnemu upniku druge osebe izključujoča oblastna upravičenja glede obremenjene nepremičnine (Tratnik 2012, 34). To pa pomeni, da se hipotekarni upnik iz nje poplača in ima pred drugimi upniki prednostno pravico.

Načelo ločevanja med zavezovalnim in razpolagalnim poslom določa, da sta za hipoteko potrebna dva pravna posla, in sicer zavezovalni posel, ki je zastavna pogodba ali kreditna pogodba, s katero se ustvari obveznost ustanovitve hipoteke, ta pa nastane šele z razpolagalnim poslom, ki pa ne zadostuje za nastanek hipoteke, ampak je za ta posel potreben vpis v zemljiško knjigo (Tratnik 2012, 35).

Načelo vrstnega reda omogoča več obremenitev na isti nepremičnini, upoštevati je treba le načelo vrstnega reda, ki daje prej pridobljeni stvarni pravici prednost pred pozneje pridobljeno stvarno pravico. Stvarna pravica začne učinkovati že z vpisom v zemljiško knjigo, zato je pomembno natančno določiti trenutek, ko začne učinkovati. To načelo pa je ključno pri poplačilu iz zastavljene nepremičnine, saj se upniki poplačajo po enakem vrstnem redu, kot so nastale hipoteke, vrstni red je dokončen in ga ni mogoče spreminjati (Tratnik 2012, 36).

Načelo kavzalnosti je opredeljeno v 131. členu SPZ in določa, da je za ustanovitev zastavne pravice potreben veljaven pravni posel, iz katerega izhaja obveznost ustanoviti zastavno pravico (Tratnik 2012, 37).

Načelo nemo plus pomeni, da nihče ne more prenesti na drugega pravice, ki je sam nima. Na področju hipotekarnega prava to načelo pomeni, da lahko veljavno hipoteko ustanovi samo lastnik nepremičnine (Tratnik 2012, 37).

Domneva lastninske pravice pomeni, da je lastnik nepremičnine tista oseba, ki je vpisana v zemljiško knjigo (Tratnik 2012, 38).

Načelo pravice na tuji stvari pomeni, da slovensko pravo ne omogoča hipoteke na lastni nepremičnini za zavarovanje lastne terjatve, saj je hipoteka pravica na tuji stvari. Če hipotekarni upnik pridobi lastninsko pravico na nepremičnini obremenjeni s hipoteko, hipoteka zaradi združitve preneha (Tratnik 2012, 39).

Načelo nedeljivosti hipotekarnega jamstva pomeni, da se v primeru delnega poplačila terjatve, vrednost hipoteke ne more znižati, če po ustanovitvi pride do delitve zastavljene nepremičnine, hipoteka do polnega zneska bremeni vse na novo nastale lastnike (Tratnik 2012, 39).

Načelo uradnosti (oficialnosti) pomeni, da se hipotekarni upnik poplača le po sodni poti (Tratnik 2012, 39).

Načelo nadaljnje obstoja osebne jamstva pomeni, da dolžnik za svoje dolgove jamči z vsem svojim premoženjem. Če terjatev, zavarovana s hipoteko, ob zapadlosti ni poplačana, lahko upnik izbira poplačilo ali bo iz drugega dolžnikovega premoženja ali bo iz hipoteke, kar je za upnika ugodnejše, saj mu hipoteka daje prednostno pravico. Če pa poplačilo iz hipoteke terjatev v celoti ne poplača, lahko upnik poskusi poplačati tudi z dolžnikovim drugim premoženjem (Tratnik 2012, 40).

Načelo zaupanja v zemljiško knjigo je temeljno načelo nepremičninskega prava. Po tem načelu so podatki zapisani v zemljiško knjigo javno dostopni. Zato tudi tisi, ki v pravnem prometu ravna pošteno in se zanaša na podatke ki so zapisane v zemljiško knjigo, le zaradi te ne sme trpeti škodljivih posledic (Tratnik 2012, 40).

4.3 Predmet in obseg hipoteke

Tratnik (2012, 45) navaja :

Predmet hipoteke je točno določena nepremičnina. Nepremičnine so v prvem odstavku 18. člena SPZ opredeljene kot prostorsko odmerjeni deli zemeljske površine, skupaj z vsemi sestavinami.

Po prvem odstavku 16. člena SPZ je sestavina nepremičnine vse, kar se v skladu s splošnim prepričanjem šteje za del glavne stvari, to so stari nad njo, pod njo in so po namenu trajno sposojeni ali trajno na nepremičnini. Objekt je tako lahko gradbeni objekt ali rastlina, ki je trajno povezan z nepremičnino. Hipoteka tako poleg glavne nepremičnine zajema tudi plodove, pritikline zastavljene nepremičnine. Hipoteka pa ne obsega premičnine, ki se nahajajo v nepremičnini.

Hipoteka se lahko ustanovi tudi na nepremičninah v solastnini, skupni lasti, na solastniških deležih, etažni lastnini in stavbni pravici.

V kreditni pogodbi in pogodbi o ustanovitvi hipoteke mora biti natančno določena nepremičnina z njenimi zemljiškooknjiznimi indikatorji. Opredeljena pa morata biti tudi terjatev in upnik, v korist katerega je hipoteka ustanovljena.

4.4 Nastanek hipoteke

Hipoteka lahko nastane na podlagi pravnega posla (pogodbena hipoteka), sodne odločbe (prisilna hipoteka) ali zakona (zakonita hipoteka).

V tej zaključni projektni nalogi se ukvarjamo s hipotekarnimi kreditom, to pomeni, da hipoteka nastane na podlagi pravnega posla, t. i. pogodbena hipoteka, zato bo obravnavana le ta vrsta hipoteke.

Za ustanovitev hipoteke na podlagi pravnega posla je potrebno:

- zavezovalni posel (zastavna pogodba),
- razpolagalni posel (zemljiškoknjižno dovolilo),
- vpis v zemljiško knjigo (pridobitni način),
- razpolagalna sposobnost (pravica razpolaganja) zastavitelja.

Z zastavno pogodbo se zastavitelj proti zastavnemu upniku zaveže, da bo v njegovo korist ustanovil hipoteko na določeni nepremičnini. Zastavna pogodba mora biti sklenjena v pisni obliki. Ustanovitev zastavne pravice terja tudi zemljiškoknjižno dovolilo, ki v primeru hipoteke pomeni nepogojno izjavo zastavitelja, to je lastnika nepremičnine, da dovoljuje vpis pridobitve hipoteke v zemljiško knjigo. Zastaviteljev podpis mora biti notarsko overjen (Tratnik 2012, 80–81).

Banke običajno zahtevajo, da se ustanovi neposredno izvršljiva hipoteka. V tem primeru mora biti ustanovitveni sporazum sklenjen v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa. Z neposredno izvršljivo hipoteko se zastavitelj strinja, da se terjatev zavaruje z vknjižbo hipoteke na njegovi nepremičnini, in da se po zapadlosti terjatve opravi poplačilo terjatve iz kupnine, dosežene s prodajo, in izpraznitev ter izročitev nepremičnine v enem mesecu po prodaji. Neposredna izvršljivost se zaznamuje v zemljiški knjigi (Tratnik 2012, 83–84).

4.5 Vrstni red hipoteke

Na isti nepremičnini je lahko ustanovljenih več hipotek, zato se v tem primeru upošteva vrstni red ustanovitve hipoteka. Vrstni red je namreč ključnega pomena pri poplačilu terjatev iz naslova zastavne pravice na nepremičnini. Hipotekarni upniki se poplačajo drug za drugim v enakem vrstnem redu, kot so pridobili hipoteko. Hipoteka nastane z vpisom v zemljiško knjigo, zato je odločilen trenutek vpis, ki je takrat, ko zemljiškoknjižno sodišče prejme predlog za vpis hipoteke, oziroma listino, na podlagi katere izda odločbo o vpisu po uradni dolžnosti. Vrstni red je dokončen in ga ni mogoče spreminjati. Lahko pa bodoči hipotekarni upnik zavaruje hipoteko s predznambo ali z zaznambo.

Predznamba je glavna vrsta vpisa, na podlagi katerega lahko hipotekarni upnik zavaruje vrstni red hipoteke še preden razpolaga z vsemi dokumenti, vendar ima tudi pogojen vpis in

učinkuje samo, če se pozneje opraviči, s tem pa se spremeni v dokončno vknjižbo, prenos ali prenehanje hipoteke (Tratnik 2012, 92).

Predznamba ima tri vrste vpisov:

- vpis predznambe,
- vknjižba pravice v predznamovanem vrstnem redu, s katero se predznamba opraviči,
- izbris predznambe, če se predznamba ne opraviči.

Zaznamba je glavni vpis, s katerim se opravi vpis oziroma izbris pravnih dejstev, ki so pomembna za pravni promet z nepremičnino in za katera zakon določa, da se vpišejo v zemljiško knjigo, lahko jo predlaga lastnik nepremičnine oz. imetnik stavbne pravice v primeru prenosa ali prenehanja pa tudi hipotekarni upnik. Zaznamba ima enako funkcijo kot predznamba, razlikuje se le po tem, da se ne opravi v korist določene osebe. Pravico do razpolaganja z vrstnim redom ima oseba, ki je predlagala vpis (Tratnik 2012, 96).

Zaznamba ima tri vrste vpisov:

- vpis zaznambe vrstnega reda za pridobitev, prenos ali prenehanje hipoteke,
- vpis pridobitve, prenosa ali prenehanje hipoteke v zaznamovanem vrstnem redu in
- izbris zaznambe.

Vrstnega reda načeloma ni mogoče spreminjati, razen če to izrecno določa zakon. Z zakoni se lahko vrstni red spremeni, če hipotekarni upnik odstopi svoj vrstni red drugemu hipotekarnemu upniku, kar se je vknjižilo ali predznamovalo v zemljiški knjigi. Do spremembe lahko pride, ko poznejši hipotekarni upnik odkupi terjatev starejšega hipotekarnega upnika in mu poleg terjatve odstopi hipoteko (Tratnik 2012, 100).

4.6 Stroški hipotekarnega kredita

Glavni strošek hipotekarnega kredita so obresti. Vendar pa je ob stroških, ki jih mora kreditojemalec povrniti banki, upoštevati tudi stroške, ki nastanejo z ustanovitvijo hipoteke. V nadaljevanju so opredeljeni stroški, ki smo jih zasledili med pridobivanjem informativnih izračunov.

Stroški, ki jih mora kreditojemalec povrniti banki, so:

1. Obresti.
2. Stroški odobritve so odvisni od višine in vrste kredita ter tipa stranke in morebitnih akcij bank za kredite fizičnih oseb. Izbranih ponudb izhaja, da se za fizične osebe ti stroški gibljejo okrog 1 % pri kreditu 50.000 EUR (posamezni zneski so razvidni v poglavju 5.1).
3. Stroški zavarovanja so odvisni od vrste zavarovanja in jih pogosto banke že vključijo v stroške odobritve. Večje odstopanje pri višini teh stroškov je ravno pri zavarovanju s hipoteko, kar je razvidno iz nadaljevanja.

Stroški, povezani z ustanovitvijo hipoteke:

- Stroški cenilca – nekatere banke zahtevajo, da nepremičnino oceni cenilec, nekatere upoštevajo vrednost na portalu Geodetske uprave Republike Slovenije – Prostor, druge pa zahtevajo cenitev običajno pri izbranem cenilcu banke. Stroški niso vezani na vrednost nepremičnine. Pri UniCredit banki, d. d., imajo svoje pogodbene cenilce, pri katerih se stroški gibljejo med 280 EUR pri cenzitvi stanovanja in 350 EUR pri cenzitvi hiše.
- Notarski stroški (stroški notarskega zapisa in stroški zemljiškooknjižnega predloga se gibljejo v višini 275 EUR).
- Sodne takse (za vknjižbo hipoteke in zaznambo neposredne izvršljivosti se plača pavšal v višini 50 evrov, toda le če je lastninska pravica že vknjižena v korist zastavitelja).
- Stroški izbrisa v višini okoli 30 evrov (stroški izbrisa hipoteke ali tako imenovane izbrisne pobotnice na nepremičnini po poplačilu vseh obveznosti) – te stroške mora kreditojemalec povrniti banki.

Pri bankah so lahko pri stroških povezanih z ustanovitvijo hipoteke največja odstopanja pri stroških cenilca. V kolikor se banka zadovolji z vrednostjo kot jo na svojih spletni strani objavlja Geodetska uprava Republike Slovenije, za kreditojemalca iz naslova cenzitve ne nastanejo nobeni stroški. V kolikor pa banka zahteva cenitev, pa ti stroški lahko zelo odstopajo, odvisni so od vrednosti nepremičnine, lege nepremičnine in obsega cenzitve ter statusa cenilca.

5 INFORMATIVNI IZRAČUNI IN ANALIZA PRIMERJAV KREDITOV

Informativni izračuni za kredite fizičnih oseb so narejeni na podlagi podatkov, pridobljenih od naslednjih bank:

- Delavska hranilca, d. d.,
- Nova kreditna banka Maribor, d. d., in
- UniCredit banka Slovenije, d. d.

Informativni izračuni kreditov za fizične osebe so narejeni na podlagi spletnih kalkulatorjev kreditov, ki so objavljeni na spletnih straneh bank. Podatki za pravne osebe pa so pridobljeni na podlagi osebnih razgovorov z bančnimi uslužbenci oz. svetovalci. Za pravne osebe ni bilo mogoče pridobiti konkretnih informativnih izračunov, saj se izračuni naredijo le za konkretne pravne osebe na podlagi njihovega povpraševanja in s strani banke opravljeni analizi poslovanja potencialnega kreditojemalca. Zaradi individualnosti izračunov se kreditni pogoji pri pravnih osebah zelo razlikujejo tako glede obresti, višine odobrenega kredita, ročnosti kot zahtevanih zavarovanj.

Osnovni parameter za zbiranje podatkov za informativne izračune tako za pravne kot za fizične osebe je bil znesek kredita v višini 50.000 EUR z rokom vračila 120 mesecev. Kredit je zavarovan s hipoteko.

5.1 Informativni izračuni in analiza primerjav kreditov za fizične osebe

Pri fizičnih osebah smo najprej preverjali pogoje, pod katerimi fizične osebe lahko pridobijo kredit. Biti morajo kreditno sposobne, da lahko kredit redno vračajo iz svojih tekočih prilivov. Šele, ko banka ugotovi, da je kreditojemalec kreditno sposoben, preveri možnosti zavarovanja s hipoteko.

Od analiziranih bank le Nova kreditna banka Maribor, d. d., odobrava kredite tudi nekomitentom – fizičnim osebam, pod pogojem zagotovljenega dodatnega zavarovanja v obliki police življenjskega zavarovanja. UniCredit banka Slovenije, d. d., in Delavska hranilnica, d. d., pa odobravata kredite le svojim komitentom – fizičnim osebam. Na podlagi navedenega je bila samo pri Novi kreditni banki Maribor možna primerjava med kreditnimi pogoji za komitente – fizične osebe in nekomitente – fizične osebe.

Preglednica 1: Primerjava hipotekarnega kredita za fizične osebe komitente bank na dan 13. 6. 2018

	Delavska Hranilnica		Nova KBM		UniCredit banka	
	Fiksna obr. mera	Spremenljiva obr. Mera (6M EURIBOR+pribitek)	Fiksna obr. mera	Spremenljiva obr. Mera (6M EURIBOR+pribitek)	Fiksna obr. mera	Spremenljiva obr. Mera (6M EURIBOR+pribitek)
Komitent	Da	Da	Da	Da	Da	Da
Znesek kredita	50.000,00 €	50.000,00 €	50.000,00 €	50.000,00 €	50.000,00 €	50.000,00 €
Število anuitet	120	120	120	120	120	120
Znesek anuitete	495,93 €	472,85 €	473,63 €	452,91 €	474,51 €	457,78 €
Strošek odobritve	0,00 €	0,00 €	450,00 €	450,00 €	0,00 €	0,00 €
Tip zavarovanja	s hipoteko	s hipoteko	s hipoteko	s hipoteko	s hipoteko	s hipoteko
Skupni strošek kredita ¹	9.511,60 €	6.742,00 €	7.537,10 €	5.051,88 €	6.941,00 €	4.934,00 €
Mesečni stroški vodenja TRR	1,50 €	1,50 €	2,10 €	2,10 €	1,99 €	1,99 €
Letna obrestna mera	3,50 %	2,500 %	2,60 %	1,68 %	2,600 %	1,870 %
Skupna letna obrestna mera (EOM)	3,623 %	2,596 %	2,92 %	1,98 %	2,760 %	2,000 %
Izplačilo	50.000,00 €	50.000,00 €	50.000,00 €	50.000,00 €	50.000,00 €	50.000,00 €
Plačilo	59.511,60 €	56.742,00 €	57.537,10 €	55.051,88 €	56.941,00 €	54.934,00 €

Vir: NBKM 2018; Delavska hranilnica 2018 in UniCredit banka 2015.

¹ Skupni stroški kredita so vsi stroški, vključno z obrestmi, provizijami, davki in drugimi vrstami pristojbin, ki jih mora kreditojemalec plačati v zvezi s kreditno pogodbo in so banki znani, stroški, povezani s pomožnimi storitvami v zvezi s kreditno pogodbo, zlasti zavarovalne premije, članarine, takse in stroški drugih pogodb, sklenjenih z banko; v skupne stroške kredita se ne všttevajo notarski stroški in zavarovalne premije za zavarovanje blaga, katerega nakup se financira s kreditom.

V nadaljevanju najprej podajamo analizo pogojev hipotekarnega kredita s spremenljivo in fiksno obrestno mero za posamezno banko nato pa primerjavo med bankami. Pri vseh bankah se za spremenljivo obrestno mero uporablja za spremenljivi del 6 mesečni EURIBOR, razlike pa se pojavijo pri pribitkih.

Pri Delavski hranilnici je spremenljiva obrestna mera za 1 odstotno točko nižja od fiksne obrestne mere, EOM pa je pri kreditu s fiksno obrestno mero za 1,027 % kot pri kreditu s spremenljivo obrestno mero. Plačilo kreditojemalca banki je pri kreditu s fiksno obrestno mero za 4,88 % višje kot pri kreditu s spremenljivo obrestno mero. Mesečna anuiteta pri kreditu s fiksno obrestno mero je tako za 23,08 EUR oz. za 4,88 % kot pri spremenljivi obrestni meri. Skupni stroški kredita so pri kreditu s fiksno obrestno mero višji za 2.809,60 EUR oz. za 41,08 %.

Pri Novi kreditni banki Maribor je spremenljiva obrestna mera za 0,92 odstotne točke nižja od fiksne obrestne mere, EOM pa je pri kreditu s fiksno obrestno mero za 0,94 % kot pri kreditu s spremenljivo obrestno mero. Plačilo kreditojemalca banki je pri kreditu s fiksno obrestno mero za 4,51 % višje kot pri kreditu s spremenljivo obrestno mero. Mesečna anuiteta pri kreditu s fiksno obrestno mero je tako za 20,72 EUR oz. za 4,57 % kot pri spremenljivi obrestni meri. Skupni stroški kredita so pri kreditu s fiksno obrestno mero višji za 2.485,22 EUR oz. za 49,19 %.

Pri UniCredit banki Slovenije je spremenljiva obrestna mera za 0,73 odstotne točke nižja od fiksne obrestne mere, EOM pa je pri kreditu s fiksno obrestno mero za 0,76 % kot pri kreditu s spremenljivo obrestno mero. Plačilo kreditojemalca banki je pri kreditu s fiksno obrestno mero za 3,65 % višje kot pri kreditu s spremenljivo obrestno mero. Mesečna anuiteta pri kreditu s fiksno obrestno mero je tako za 16,73 EUR oz. za 3,65 % kot pri spremenljivi obrestni meri. Skupni stroški kredita so pri kreditu s fiksno obrestno mero višji za 2.007,00 EUR oz. za 40,68 %.

Ob primerjavi podatkov vseh treh bank je treba najprej izpostaviti, da v trenutku priprave informativnih izračunov banki Delavska hranilnica in UniCredit banka Slovenija ponujata možnost najema kredita brez stroškov odobritve, stroški odobritve pri Novi kreditni banki Maribor pa znašajo 450,00 EUR. Banke se med sabo bistveno razlikujejo tudi v višini mesečnih stroškov vodenja transakcijskega računa (TRR), ki so najnižji pri Delavski hranilnici (1,50 EUR), najdražji pa pri Novi kreditni banki Maribor d.d. (2,10 EUR). Če preračunamo na čas trajanja odplačevanja kredita znašajo najnižji stroški vodenja računa 180,00 EUR pri Delavski hranilnici, 238,80 EUR pri UniCredit banki in 252,00 EUR pri Novi kreditni banki Maribor.

Zaključimo lahko, da izmed analiziranih bank, upoštevajoč obrestno mero in stroške kredita, najugodnejši kredit tako s fiksno kot s spremenljivo obrestno mero svojim komitentom nudi UniCredit banka, d. d.

Kreditojemalci – fizične osebe se pogosto odločajo ali kredit zavarovati s hipoteko, saj se bojijo izgube nepremičnine v primeru nezmožnosti plačevanja. Glede na to, da kreditojemalci v vsakem primeru jamčijo za svoje obveznosti z vsem svojim premoženjem, lahko v končni posledici nepremičnina vedno služi za poplačilo obveznosti. Zato je smiselno primerjati, kateri kredit je za fizično osebo ob rednem plačevanju ugodnejši. Primerjavo smo naredili na primeru Nove kreditne banke Maribor. Pri tem je bil upoštevan znesek kredita 25.000 EUR z ročnostjo 96 mesecev, saj je to maksimalni znesek kredita in maksimalni rok odplačevanja kredita, ki je možen brez zavarovanja s hipoteko.

Preglednica 2: Primerjava hipotekarnega kredita z »navadnim« kreditom za nekomitente pri NKBM na dan 13. 6. 2018

	Hipotekarni kredit	Kredit naprej
Komitent	Ne	Ne
Znesek kredita	25.000,00 €	25.000,00 €
Število anuitet	96	96
Znesek anuitete	293,81 €	338,36 €
Stroški odobritve	526,00 €	0,00 €
Tip zavarovanja	s hipoteko	ni zavarovanja
Skupni strošek kredita	3.731,47 €	7.482,49 €
Fiksna letna obrestna mera	3,05 %	6,80 %
Skupna letna obrestna mera (EOM)	3,66 %	7,02 %
Izplačilo	25.000,00 €	25.000,00 €
Plačilo	28.731,47 €	32.482,49 €
Razlika	3.751,02 €	

Vir: NKBM 2018.

V preglednici 2 je navedena primerjava za kredite za fizične osebe nekomitente banke. Razvidno je, da Nova kreditna banka v času priprave te zaključne projektne naloge nudi »Kredit naprej« brez stroškov odobritve in brez zavarovanja. Vendar pa je fiksna letna obrestna mera pri »Kreditu naprej« za 3,75 odstotne točke višja kot pri hipotekarnem kreditu, EOM pa je višja za 3,36 odstotne točke. Skupni strošek »Kredita naprej« pa je za 100,52 % višji kot pri hipotekarnem kreditu. Plačilo je za 13,05 % višje pri »Kreditu naprej« kot pri hipotekarnem kreditu. Na podlagi navedenega lahko zaključimo, da čeprav v tabeli niso upoštevani običajni stroški ustanovitve hipoteke (notarski stroški in morebitni stroški cenilca), je hipotekarni kredit še vedno ugodnejši od »Kredita naprej«.

Pri fizičnih osebah smo preverili, ali je sploh mogoče pridobiti kredit v višini 50.000,00 EUR brez zavarovanja s hipoteko. Ugotovili smo, da analizirane banke fizičnim osebam kredita v višini 50.000,00 EUR brez zavarovanja s hipoteko ne omogočajo. Pri Novi kreditni banki Maribor je mogoče, da fizična oseba pridobi kredit v višini maksimalno 25.000,00 EUR z rokom odplačevanja 96 mesecev, ki ga ne zavaruje s hipoteko na nepremičnini. Z vidika stroškov smo v nadaljevanju analizirali primerjavo takšnega kredita s hipotekarnim kreditom.

Preglednica 3: Primerjava navadnega kredita s hipotekarnim za komitente banke NKBM na dan 13. 6. 2018

	Hipotekarni kredit	Kredit naprej
Komitent	Da	Da
Znesek kredita	25.000,00 €	25.000,00 €
Število anuitet	96	96
Znesek anuitete	288,72 €	334,66 €
Stroški odobritve	450,00 €	0,00 €
Tip zavarovanja	s hipoteko	ni zavarovanja
Skupni strošek kredita	3.368,66 €	7.328,45 €
Stroški vodenja TRR	2,10 €	2,10 €
Fiksna letna obrestna mera	2,60 %	6,50 %
Skupna letna obrestna mera (EOM)	3,30 %	6,88 %
Izplačilo	25.000,00 €	25.000,00 €
Plačilo	28.368,66 €	32.328,45 €
Razlika	3.959,79 €	

Vir: NKBM 2018.

V času priprave zaključne projektne naloge pri Novi kreditni banki pri »Kreditu naprej« odpadejo stroški odobritve in zavarovanje. Fiksna letna obrestna mera pri »Kreditu naprej« je za 3,9 odstotne točke višja kot pri hipotekarnem kreditu, EOM pa je višji za 3,58 odstotne točke. Skupni strošek »Kredita naprej« je za 117,55 % višji kot pri hipotekarnem kreditu, plačilo pa je za 13,96 % višje pri »Kreditu naprej« kot pri hipotekarnem kreditu. Čeprav v tabeli niso upoštevani običajni stroški ustanovitve hipoteke (notarski stroški in morebitni stroški cenilca) lahko zaključimo, da je tudi za komitente – fizične osebe Nove kreditne banke Maribor hipotekarni kredit ugodnejši od »Kredita naprej«.

Preglednica 4: Primerjava hipotekarnega kredita za komitent in ne komitent pri NKBM ob fiksni obrestni meri na dan 13. 6. 2018

	Fiksna obrestna mera	
	da	ne
Komitent		
Znesek kredita	50.000,00 €	50.000,00 €
Število anuitet	120	120
Znesek anuitete	473,63 €	483,96 €
Stroški odobritve	450,00 €	526,00 €
Tip zavarovanja	s hipoteko	s hipoteko
Skupni strošek kredita	7.537,10 €	8.601,03 €
Fiksna letna obrestna mera	2,60 %	3,05 %
Skupna letna obrestna mera (EOM)	2,92 %	3,32 %
Strošek vodenja TRR mesečno	2,10 €	0,00 €
Izplačilo	50.000,00 €	50.000,00 €
Plačilo	57.537,10 €	58.601,03 €
Razlika	1.063,93 €	

Vir: NKBM 2018.

Kot je že navedeno zgoraj je le pri Novi kreditni banki Maribor možna primerjava med hipotekarnim kreditom za komitente in nekomitente – fizične osebe. Kot je razvidno iz Preglednice 4 Tabele 3 so stroški odobritve za nekomitente 16,8 % višji kot za komitente, fiksna letna obrestna mera je za nekomitente za 0,45 odstotka višja kot za komitenta, EOM pa za 0,4 odstotka. Za kredit v višini 50.000 EUR s fiksno obrestno mero in rokom vračila 120 mesecev plača komitent Novi kreditni banki Maribor 57.537,10 EUR, nekomitent pa 58.601,03 EUR. Ob tem je treba še upoštevati, da komitent v času vračanja kredita banki plača tudi redne stroške vodenja njegove TRR, ki v trenutku pridobitve podatkov znašajo 2,10 EUR mesečno, kar v 120 mesecih znese 252,00 EUR. Vendar pa mora tudi nekomitent svoji banki poravnati te stroške, saj lahko predvidevamo, da ima odprt TRR pri drugi banki, preko katere opravlja svoje bančno poslovanje, hkrati pa mora poravnati tudi morebitno provizijo za izvedbo nakazila anuitete, razen če se to izvaja preko delodajalca z odtegljajem plače.

Preglednica 5: Primerjava hipotekarnega kredita za komitente in nekomitente NKBM ob spremenljivi obrestni meri na dan 13. 6. 2018

	Sestavljena obrestna mera	
	da	ne
Komitent		
Znesek kredita	50.000,00 €	50.000,00 €
Število anuitet	120	120
Znesek anuitete	452,91 €	462,96 €
Stroški odobritve	450,00 €	526,00 €
Tip zavarovanja	s hipoteko	s hipoteko
Skupni strošek kredita	5.051,88 €	6.081,41 €
Spremenljiva letna obrestna mera	1,68 %	2,13 %
Skupna letna obrestna mera (EOM)	1,98 %	2,37 %
Strošek vodenja TRR mesečno	2,10 €	0,00 €
Izplačilo	50.000,00 €	50.000,00 €
Plačilo	55.051,88 €	56.081,41 €
Razlika	1.029,53 €	

Vir: NKBM 2018.

Iz primerjave pogojev za hipotekarni kredit za komitente in nekomitente Nove kreditne banke Maribor so stroški odobritve za nekomitente 16,8 % višji kot za komitente, fiksna letna obrestna mera je za nekomitente za 0,45 odstotka višja kot za komitenta, EOM pa za 0,39 odstotka. Komitent plača banki 55.051,88 EUR, nekomitent pa 56.081,41 EUR. Zaključimo lahko, da je tudi kredit s spremenljivo obrestno mero za komitente ugodnejši kot za nekomitente. Vendar pa komitenti banki plačujejo tudi stroške vodenja računa, ki ga nekomitenti plačujejo svoji banki.

5.2 Informativni izračuni in analiza primerjav kreditov za pravne osebe

Primerjava kreditov pri pravnih osebah ni tako preprosta kot pri fizičnih osebah. Banke namreč za fizične osebe omogočajo, da se informativni izračuni naredijo kar na njihovih spletnih straneh. Za vse fizične osebe se praviloma nudijo enaki pogoji ob enakih osnovnih predpostavkah (komitent ali nekomitent, oblika zavarovanja). Za pravne osebe pa banke vedno pripravijo individualne ponudbe za kredit. Tako bomo v nadaljevanju lahko le prikazali osnovne pogoje, ki jih morajo pravne osebe izpolnjevati pri posamezni banki za pridobitev kredita in osnovni informativni izračun pri Novi kreditni banki Maribor in UniCredit banki Slovenije, Delavska hranilnica teh splošni podatkov zaradi varovanja poslovnih interesov banke ni želela razkriti.

Nova kreditna banka Maribor, d. d., v svoji lastni službi izvede analizo poslovanja potencialnega kreditorejmalca. Da mu odobrijo kredit, mora biti kreditorejmalcu dodeljena vsaj bonitetna ocena B. Pravna oseba mora tudi doseči vsaj 5.600,00 EUR čistega letnega dobička

plus amortizacija. Nova kredita banka Maribor povprečno pravnim osebam z bonitetno oceno B odobri hipotekarni kredit 50.000,00 EUR za 120 mesecev pod naslednjimi pogoji: 4,4 % spremenljiva obrestna mera, ki je odvisna od 6-mesečnega EURIBORJA, mesečni obrok znaša 416,67 EUR, stroški odobritve znašajo 200,00 EUR, stroški vodenja TRR so odvisni od obsega poslovanja kreditojemalca z banko in znašajo povprečno letno 1,1 % obsega poslovanja.

UniCredit banka Slovenije tudi znotraj banke izvede bonitetno oceno. Za odobritev kredita mora pravna oseba doseči vsaj bonitetno oceno B in v prvem letu ustvariti 7.700,00 EUR EBITDA. Strošek odobritve hipotekarnega kredita v višini 50.000,00 EUR za 120 mesec znaša 800,00 EUR, vodenje računa pa letno 75,00 EUR, obrestna mera je 6-mesečni EURIBOR + 3 % pribitek, obrok glavnice znaša 416,67 EUR plus obresti.

Ugotovimo lahko, da obe banki na splošno nudita podobne pogoje hipotekarnega kredita za pravne osebe, vendar pa vedno prilagodita ponudbo individualnemu kreditojemalcu, saj ob preverjanju letnih poročil banke lahko preverijo tudi lastništvo pravne osebe, dobavitelje in druge pomembnejše poslovne partnerje. Te individualne ponudbe pa lahko odstopajo, zato je smiselno, da pravne osebe pridobijo ponudbe različnih bank in morda celo razmislijo o menjavi poslovne banke.

6 SKLEP

Tako fizične kot pravne osebe pri bankah najemajo kredite, da z njimi zagotovijo financiranje svojih potreb. Banke za odobritev kredita vedno preverjajo kreditne sposobnosti tako fizičnih kot pravnih oseb, saj je za banke bistveno zagotovljeno vračilo kredita. Banke zato običajno zahtevajo zavarovanje s hipoteko na nepremičnini.

Na podlagi analize pogojev Nove kreditne banke Maribor, d. d., UniCredit banke Slovenije, d. d., in Delavske hranilnice, d. d., lahko zaključimo, da želijo imeti banke kljub zavarovanju s hipoteko na nepremičnini določeno zagotovilo, da bo kreditojemalec redno vračal kredit. Pri fizičnih osebah zato preverjajo predvsem njihovo tekočo plačilno sposobnost, to pomeni, da lahko iz tekočih mesečnih prilivov zagotovijo vračanje kredita, pri pravnih osebah pa to ni tako preprosto. Pri njih banke v svojih lastnih službah izvedejo analizo poslovanja kreditojemalca in mu dodelijo bonitetno oceno in preverjajo tudi celotno poslovno mrežo, npr. dobavitelje, lastnika pravne osebe in pomembnejše poslovne partnerje.

V primeru hipotekarnega kredita tako pravna kot fizična oseba poplačilo kredita zavaruje z zastavno pravico na nepremičnini – hipoteko. Predvsem pri fizičnih osebah se poraja strah izgube nepremičnine, saj običajno ustanovljajo hipoteko na stanovanjski hiše oz. stanovanju. Vendar pa menimo, da ta strah ne bi smel odtehtati temeljitega razmisleka o tem, kateri kredit je za kreditojemalca ugodnejši. Zavedati se je namreč treba, da tako fizične kot pravne osebe za najeti kredit jamčijo z vsem svojim premoženjem. Tako lahko banka ob neplačevanju kredita zahteva izvršbo na celotnem premoženju kreditojemalca, torej tudi na njegovih nepremičninah. A zaradi dolgotrajnosti nepremičninskih izvršb, banke to možnost tako v primeru hipotekarnih kreditov kot drugih kreditov, uporabijo kot končno posledico.

Pri fizičnih osebah moramo najprej poudariti, da banke običajno odobravajo kredite le svojim komitentom. Od analiziranih bank le Nova kreditna banka Maribor, d. d., odobri kredit tudi nekomitentom. Zavedati se je namreč treba, da zaslužek banke niso le obresti pri odobrenih kreditih, ampak tudi nadomestila za vodenje TRR in provizije za izvajanje plačilnega prometa njihovih komitentov. Tako tudi Nova kreditna banka Maribor, d. d., svojim komitentom nudi ugodnejše pogoje za najem kredita kot nekomitentom.

Pri pravnih osebah banke tudi običajno zahtevajo, da kreditojemalci vsaj del bančnega poslovanja opravijo preko pri njej odprtega TRR. Zato analiza hipotekarnega kredita za komitente in nekomitente pri pravnih osebah sploh ni mogoča, saj banke pravnim osebam nekomitentom kreditov ne odobravajo.

Analiza je pokazala, da so stroški ustanovitve hipotekarnega kredita višji kot stroški kredita, ki ni zavarovan s hipoteko, saj mora kreditojemalec (pravna in fizična oseba) kriti stroške ustanovitve hipoteke (notarski stroški, cenitev nepremičnine, vpis in izbris iz zemljiške knjige). Vendar pa so pogoji hipotekarnih kreditov v primerjavi s potrošniškim kreditom kljub

tem stroškom ugodnejši. Ugotovimo še lahko, da so krediti s spremenljivo obrestno mero ugodnejši od kreditov s fiksno. A je treba upoštevati, da je spremenljiva obrestna mera odvisna od referenčne obrestne mere, na katero kreditojemalec nima vpliva. Vse analizirane banke vežejo spremenljivo obrestno mero na 6-mesečni EURIBOR, ki je trenutno zelo ugoden (ob pisanju te zaključne projektne naloge je 6-mesečni EURIBOR negativen in znaša -0,268). Vsak kreditojemalec mora natančno premisliti tveganje dviga 6-mesečnega EURIBORJA, ki se pričakuje v prihodnosti in se napoveduje že dlje časa.

Na podlagi preučitve zavarovanja s hipoteko in pogojev, ki jih analizirane banke nudijo za hipotekarne kredite v primerjavi s krediti, ki niso zavarovani z zastavno pravico na nepremičnini, lahko zaključimo, da so trenutno za fizične osebe najugodnejši hipotekarni krediti zavarovani s hipoteko s spremenljivo obrestno mero za komitente UniCredit banke Slovenije, d. d.

Pri pravnih osebah banke odobravajo kredite le svojim komitentom, vendar za vsakega komitenta oz. potencialnega kreditojemalca pripravijo individualno ponudbo glede na njegovo bonitetno oceno, obseg poslovanja z banko in številne druge lastnosti, ki jih banke ne razkrivajo. Glede na splošne pogoje za pravne osebe, ki smo jih lahko pridobili od UniCredit banke Slovenije, d. d., in Nove kreditne banke Maribor, d. d., (Delavska hranilnica, d. d., ni želela podati informacij o splošnih pogojih za pridobitev kredita za pravne osebe) lahko zaključimo, da ni bistvenih razlik pri pogojih, ki jih obe banki ponujata za hipotekarne kredite.

LITERATURA

- Bisnode. B. I. *Bonitetna ocena*. <https://www.bisnode.si/produkti/bisnode-aaa/bonitetna-odlicnosti/> (12. 6. 2018).
- Čibej, Jože Andrej. 1997. *Matematika za poslovneže* 1.del. Ljubljana: Ekonomska fakulteta.
- Čibej, Jože Andrej. 1998. *Kako banke računajo obresti*. Druga, predelana in dopolnjena izdaja. Ljubljana: Združenje bank Slovenije.
- Delavska hranilnica. 2018. *Osebne finance*. <https://www.delavska-hranilnica.si/osebne-finance/informativni-izracun> (13. 6. 2018).
- E-računovodstvo. 2010. *Vse o računovodstvu, ekonomiji in podjetništvu*. <http://www.eracunovodstvo.org/blog/podjetnisko-pravo/kdo-so-pravni-subjekti/> (8. 5. 2018).
- Evropska centralna banka. 2018. *Kakšna je razlika med nominalno in realno obrestno mero*. https://www.ecb.europa.eu/explainers/tell-me/html/nominal_and_real_interest_rates.sl.html (5. 6. 2018).
- Finance. B. I. *Dobro je vedeti kaj so interkalarne obresti*. <https://gradbenistvo.finance.si/310778?cookietime=1529140407> (15. 6. 2018).
- Finančni slovar. 2017. *Vaš vstop v svet financ*. <http://www.financnislovar.com/definicije/kredit.html> (25. 5. 2018).
- Györek, Vito. 2003. *Denar, obresti, investicije*. Murska Sobota: Franc-Franc.
- Nekrep, Mojca. 2013. *Poslovne finance*. Celje: Fakulteta za komercialne in poslovne vede.
- NKBM. 2018. *Informativni izračuni*. <https://www.nkbm.si/izracun-kredita> (13. 6. 2018).
- NLB. 2015. *Kaj je Euribor in kako vpliva na vas*. <https://www.nlb.si/kaj-je-euribor> (25. 5. 2018).
- Obligacijski zakonik (OZ). *Uradni list RS*, št. 97/2007.
- Stvarno pravo. B. I. *Hipoteka*. <http://www.stvarno-pravo.si/hipoteka> (13. 7. 2018).
- Stvarnopravni zakonik (SPZ). *Uradni list RS*, št. 87/2002.
- Tratnik, Matjaž. 2006. *Zastavna pravica*. Ljubljana: GV Založba.
- Tratnik, Matjaž. 2012. *Hipoteka*. Ljubljana: GV Založba.
- Turk, Ivan. 2013. *Fizična oseba*. <http://www.zvezarfr.si/pripomocki/slovar?q=fizi%C4%8Dna+oseba> (13. 6. 2018).
- UniCredit banka. 2015. *Informativni izračuni*. <https://www.unicreditbank.si/si/prebivalstvo/kreditiranje/potrosniski-kredit.html> (13. 6. 2018).

Vidmar, Tinca. 1997. *Bančni kreditni posli in vzorci pogodb*. Ljubljana: Center Marketing International.

Zakon o potrošniških kreditih (ZPotK-2). *Uradni list RS*, št.77/2016.

Zakon o zemljiški knjigi (ZZK-1). *Uradni list RS* št. 58/2003.

Združenje Bank Slovenije. 2008. *Bančne obresti - varno in pregledno*. [Http://www.zbs-giz.si/system/file.asp?FileId=2376](http://www.zbs-giz.si/system/file.asp?FileId=2376) (8. 5. 2018).

Združenje Bank Slovenije (ZBS). B. l. a. *Bančni slovar*. Anuiteta. [Http://www.vseobanki.si/Abc/7](http://www.vseobanki.si/Abc/7) (27. 6. 2018).

Združenje Bank Slovenije (ZBS). B. l. b. *Bančni slovar*. Razdolžnina. [Http://www.vseobanki.si/Abc/245](http://www.vseobanki.si/Abc/245) (27. 6. 2018).

PRILOGE

Priloga 1: Amortizacijski načrt odplačila kredit naprej

AMORTIZACIJSKI NAČRT ODPLAČILA KREDIT NAPREJ

Znesek kredita 25.000 € Število anuitet 96
 Obrestna mera 7,02 %

Zap. št.	Datum	Znesek plačila	Znesek obresti	Razdolžina	Preostali dolg
0	13. 6. 2018	0,00 €	0,00 €	0,00 €	25.000,00 €
1	13. 7. 2018	338,36 €	141,67 €	196,69 €	24.803,31 €
2	13. 8. 2018	338,36 €	140,55 €	197,81 €	24.605,50 €
3	13. 9. 2018	338,36 €	139,43 €	198,93 €	24.406,57 €
4	13. 10. 2018	338,36 €	138,30 €	200,06 €	24.206,51 €
5	13. 11. 2018	338,36 €	137,17 €	201,19 €	24.005,32 €
6	13. 12. 2018	338,36 €	136,03 €	202,33 €	23.802,99 €
7	13. 1. 2019	338,36 €	134,88 €	203,48 €	23.599,51 €
8	13. 2. 2019	338,36 €	133,73 €	204,63 €	23.394,88 €
9	13. 3. 2019	338,36 €	132,57 €	205,79 €	23.189,09 €
10	13. 4. 2019	338,36 €	131,40 €	206,96 €	22.982,13 €
11	13. 5. 2019	338,36 €	130,23 €	208,13 €	22.774,00 €
12	13. 6. 2019	338,36 €	129,05 €	209,31 €	22.564,69 €
13	13. 7. 2019	338,36 €	127,87 €	210,49 €	22.354,20 €
14	13. 8. 2019	338,36 €	126,67 €	211,69 €	22.142,51 €
15	13. 9. 2019	338,36 €	125,47 €	212,89 €	21.929,62 €
16	13. 10. 2019	338,36 €	124,27 €	214,09 €	21.715,53 €
17	13. 11. 2019	338,36 €	123,05 €	215,31 €	21.500,22 €
18	13. 12. 2019	338,36 €	121,83 €	216,53 €	21.283,69 €
19	13. 1. 2020	338,36 €	120,61 €	217,75 €	21.065,94 €
20	13. 2. 2020	338,36 €	119,37 €	218,99 €	20.846,95 €
21	13. 3. 2020	338,36 €	118,13 €	220,23 €	20.626,72 €
22	13. 4. 2020	338,36 €	116,88 €	221,48 €	20.405,24 €
23	13. 5. 2020	338,36 €	115,63 €	222,73 €	20.182,51 €
24	13. 6. 2020	338,36 €	114,37 €	223,99 €	19.958,52 €
25	13. 7. 2020	338,36 €	113,10 €	225,26 €	19.733,26 €
26	13. 8. 2020	338,36 €	111,82 €	226,54 €	19.506,72 €
27	13. 9. 2020	338,36 €	110,54 €	227,82 €	19.278,90 €
28	13. 10. 2020	338,36 €	109,25 €	229,11 €	19.049,79 €
29	13. 11. 2020	338,36 €	107,95 €	230,41 €	18.819,38 €
30	13. 12. 2020	338,36 €	106,64 €	231,72 €	18.587,66 €
31	13. 1. 2021	338,36 €	105,33 €	233,03 €	18.354,63 €
32	13. 2. 2021	338,36 €	104,01 €	234,35 €	18.120,28 €
33	13. 3. 2021	338,36 €	102,68 €	235,68 €	17.884,60 €
34	13. 4. 2021	338,36 €	101,35 €	237,01 €	17.647,59 €
35	13. 5. 2021	338,36 €	100,00 €	238,36 €	17.409,23 €
36	13. 6. 2021	338,36 €	98,65 €	239,71 €	17.169,52 €
37	13. 7. 2021	338,36 €	97,29 €	241,07 €	16.928,45 €

Priloga 1

38	13. 8. 2021	338,36 €	95,93 €	242,43 €	16.686,02 €
39	13. 9. 2021	338,36 €	94,55 €	243,81 €	16.442,21 €
40	13. 10. 2021	338,36 €	93,17 €	245,19 €	16.197,02 €
41	13. 11. 2021	338,36 €	91,78 €	246,58 €	15.950,44 €
42	13. 12. 2021	338,36 €	90,39 €	247,97 €	15.702,47 €
43	13. 1. 2022	338,36 €	88,98 €	249,38 €	15.453,09 €
44	13. 2. 2022	338,36 €	87,57 €	250,79 €	15.202,30 €
45	13. 3. 2022	338,36 €	86,15 €	252,21 €	14.950,09 €
46	13. 4. 2022	338,36 €	84,72 €	253,64 €	14.696,45 €
47	13. 5. 2022	338,36 €	83,28 €	255,08 €	14.441,37 €
48	13. 6. 2022	338,36 €	81,83 €	256,53 €	14.184,84 €
49	13. 7. 2022	338,36 €	80,38 €	257,98 €	13.926,86 €
50	13. 8. 2022	338,36 €	78,92 €	259,44 €	13.667,42 €
51	13. 9. 2022	338,36 €	77,45 €	260,91 €	13.406,51 €
52	13. 10. 2022	338,36 €	75,97 €	262,39 €	13.144,12 €
53	13. 11. 2022	338,36 €	74,48 €	263,88 €	12.880,24 €
54	13. 12. 2022	338,36 €	72,99 €	265,37 €	12.614,87 €
55	13. 1. 2023	338,36 €	71,48 €	266,88 €	12.347,99 €
56	13. 2. 2023	338,36 €	69,97 €	268,39 €	12.079,60 €
57	13. 3. 2023	338,36 €	68,45 €	269,91 €	11.809,69 €
58	13. 4. 2023	338,36 €	66,92 €	271,44 €	11.538,25 €
59	13. 5. 2023	338,36 €	65,38 €	272,98 €	11.265,27 €
60	13. 6. 2023	338,36 €	63,84 €	274,52 €	10.990,75 €
61	13. 7. 2023	338,36 €	62,28 €	276,08 €	10.714,67 €
62	13. 8. 2023	338,36 €	60,72 €	277,64 €	10.437,03 €
63	13. 9. 2023	338,36 €	59,14 €	279,22 €	10.157,81 €
64	13. 10. 2023	338,36 €	57,56 €	280,80 €	9.877,01 €
65	13. 11. 2023	338,36 €	55,97 €	282,39 €	9.594,62 €
66	13. 12. 2023	338,36 €	54,37 €	283,99 €	9.310,63 €
67	13. 1. 2024	338,36 €	52,76 €	285,60 €	9.025,03 €
68	13. 2. 2024	338,36 €	51,14 €	287,22 €	8.737,81 €
69	13. 3. 2024	338,36 €	49,51 €	288,85 €	8.448,96 €
70	13. 4. 2024	338,36 €	47,88 €	290,48 €	8.158,48 €
71	13. 5. 2024	338,36 €	46,23 €	292,13 €	7.866,35 €
72	13. 6. 2024	338,36 €	44,58 €	293,78 €	7.572,57 €
73	13. 7. 2024	338,36 €	42,91 €	295,45 €	7.277,12 €
74	13. 8. 2024	338,36 €	41,24 €	297,12 €	6.980,00 €
75	13. 9. 2024	338,36 €	39,55 €	298,81 €	6.681,19 €
76	13. 10. 2024	338,36 €	37,86 €	300,50 €	6.380,69 €
77	13. 11. 2024	338,36 €	36,16 €	302,20 €	6.078,49 €
78	13. 12. 2024	338,36 €	34,44 €	303,92 €	5.774,57 €
79	13. 1. 2025	338,36 €	32,72 €	305,64 €	5.468,93 €
80	13. 2. 2025	338,36 €	30,99 €	307,37 €	5.161,56 €

Priloga I

81	13. 3. 2025	338,36 €	29,25 €	309,11 €	4.852,45 €
82	13. 4. 2025	338,36 €	27,50 €	310,86 €	4.541,59 €
83	13. 5. 2025	338,36 €	25,74 €	312,62 €	4.228,97 €
84	13. 6. 2025	338,36 €	23,96 €	314,40 €	3.914,57 €
85	13. 7. 2025	338,36 €	22,18 €	316,18 €	3.598,39 €
86	13. 8. 2025	338,36 €	20,39 €	317,97 €	3.280,42 €
87	13. 9. 2025	338,36 €	18,59 €	319,77 €	2.960,65 €
88	13. 10. 2025	338,36 €	16,78 €	321,58 €	2.639,07 €
89	13. 11. 2025	338,36 €	14,95 €	323,41 €	2.315,66 €
90	13. 12. 2025	338,36 €	13,12 €	325,24 €	1.990,42 €
91	13. 1. 2026	338,36 €	11,28 €	327,08 €	1.663,34 €
92	13. 2. 2026	338,36 €	9,43 €	328,93 €	1.334,41 €
93	13. 3. 2026	338,36 €	7,56 €	330,80 €	1.003,61 €
94	13. 4. 2026	338,36 €	5,69 €	332,67 €	670,94 €
95	13. 5. 2026	338,36 €	3,80 €	334,56 €	336,38 €
96	13. 6. 2026	338,29 €	1,91 €	336,38 €	0,00 €
SKUPAJ		32.482,49 €	7.482,49 €	25.000,00 €	0,00 €