

UNIVERZA NA PRIMORSKEM  
FAKULTETA ZA MANAGEMENT KOPER

DIPLOMSKA NALOGA  
PROCES FINANCIRANJA PROJEKTA  
Z VIDIKA BANKE

DARJA SALOBIR OMERZU

MENTOR  
DOC. DR. ALEŠ AHČAN

KOPER, 2007



## **POVZETEK**

V času tržnega gospodarstva podjetniki hitro sprejemajo poslovne odločitve o razvoju in povečanju tržne moči svojega podjetja. Strokovnjaki podjetja pred zadolževanjem natančno analizirajo naložbo in določijo strukturo kapitala. Odločitve podjetja za financiranje z dolžniškim kapitalom (bančni krediti) so zelo preišljene, saj ima dolgoročni dolg velik vpliv na prihodnost podjetja. Naloga bank pa je prenos finančnih sredstev od suficitnih k deficitnim gospodarskim subjektom. Banke so pri plasiranju sredstev izpostavljene kreditnemu in obrestnemu tveganju, zato natančno ocenijo boniteto vsakega kreditojemalca in donos naložbe.

*Ključne besede:* financiranje projekta, struktura kapitala, dolžniški kapital, bančni kredit, kreditno tveganje, obrestno tveganje, kreditojemalci, donos naložb.

## **ABSTRACT**

In a market economy, entrepreneurs adopt business decisions on development and increasing of their company's market power relatively quickly. Prior to any borrowing, the company's experts analyse in detail the investment and define the invested capital. The company's decisions to invest borrowed capital (bank loans) are deliberate, since any long-term debt greatly impacts the company's future. The role of banks is to transfer financial resources from business entities with a surplus to those with a deficit. When placing funds, banks are exposed to credit and interest-rate risks, which is why they accurately establish borrowers' credit ratings and return on investments.

*Key words:* financing project, invested capital, borrowed capital, bank loan, credit risk, interest risk, borrowers, return on investment.

**UDK:** 336.71:658.15(043.2)



## VSEBINA

<b>1 Uvod</b> .....	<b>1</b>
<b>2 Opredelitev osnovnih pojmov</b> .....	<b>3</b>
2.1 Investicija.....	3
2.2 Oblike financiranja naložb.....	3
2.3 Finančne institucije .....	5
2.4 Poslovne banke in tveganja.....	5
<b>3 Proces odobravanja kredita</b> .....	<b>9</b>
3.1 Viri in načini financiranja naložb .....	9
3.2 Izvedba financiranja.....	10
3.3 Ugotavljanje tveganja projekta za banko .....	13
3.4 Priprava informativne ponudbe in dodatna dokumentacija .....	18
3.5 Priprava kreditnega predloga in vrste posojila.....	21
3.6 Priprava kreditne pogodbe ter urejanje zavarovanja.....	24
3.7 Realizacija oz. izpeljava financiranja .....	27
3.8 Spremljanje projekta in nadzor glede namenske porabe kredita.....	29
3.9 Odplačevanje oz. vračanje kredita .....	33
<b>4 Sklep</b> .....	<b>37</b>
<b>Literatura</b> .....	<b>39</b>
<b>Priloge</b> .....	<b>41</b>

## **SLIKE**

Slika 3.1 Strateška zvezda .....	12
Slika 3.2 Struktura sredstev investicije.....	30
Slika 3.3 Pričetek gradbenih del .....	30
Slika 3.4 Postavitev temeljev .....	31
Slika 3.5 Potek gradnje.....	32

## KRAJŠAVE

FM	Fakulteta za Management Koper
UP	Univerza na Primorskem
EFTA	Evropsko združenje za prosto trgovino (European Free Trade Association)
CEFTA	Srednjeevropski sporazum o prosti trgovini (Central European Free Trade Agreement)





## 1 UVOD

V današnjih časih nenehnih sprememb morajo podjetja stalno slediti zahtevam trga ter se razvijati v smislu povečanja konkurenčnosti in tržne moči, zato so vedno bolj izpostavljena različnim novim tveganjem. To še posebej velja za podjetja, ki sodelujejo v mednarodnem poslovanju. Na tem področju so glavne spremembe nastanek mednarodnih ekonomskih skupnosti (EFTA, CEFTA ipd.), globalizacija mednarodnega poslovanja, nastanek multinacionalnih podjetij, nastanek evropskega monetarnega sistema, spremembe deviznih tečajev in drugo.

Podjetja morajo tehtno sprejemati odločitve o prihodnjih naložbah, predvsem pa morajo v prvi vrsti vedeti, koliko dolga lahko podjetje prenese in kakšna naj bo struktura kapitala pri določeni investiciji. Struktura kapitala nam kaže razmerje med lastniškim in dolžniškim financiranjem. Sredstva je mogoče zagotoviti iz notranjih in zunanjih virov financiranja. Podjetje zagotavlja notranje vire s pozitivnim poslovanjem, amortizacijo, rezervacijami in s prodajo sredstev ter lastniškim kapitalom, ki ga vložijo družbeniki ob ustanovitvi oziroma tudi kasneje z dokapitalizacijo. Med zunanje vire financiranja pa spadajo kratkoročni in dolgoročni dolgovi (bančni, blagovni krediti, subvencije ter posebne oblike financiranja). Zato je izbira ustreznega kapitala oziroma virov financiranja pomembna točka pri odločitvah o novih naložbah v podjetje. Cilj vsakega podjetja je najti takšno finančno strukturo, pri kateri bodo stroški financiranja najnižji. Pravilnost odločitve o novih investicijah pa bo potrjena z ustreznim donosom in dolgoročno uspešnostjo podjetja. Finančno načrtovanje prihodnjega poslovanja podjetja pa je povezano tudi z določenim tveganjem. Podjetja praviloma niso naklonjena tveganjem, vendar so pripravljena nalagati svoj denar oz. investirati, če je tveganje poplačano z ustreznim donosom. Čim večje je tveganje, tem večji je donos. Tveganja lahko podjetja zmanjšajo z ustreznim znanjem in analiziranjem naložb. Slaba naložba povzroči slab donos oz. ne prinaša pričakovanega denarnega toka, ki bo služil za redno poravnavanje obveznosti. Vrsta financiranja je navadno pogojena z naravo poslovanja podjetja, tako naj bi se plačilo stroškov, povezanih z dolžniškim kapitalom, časovno in značajsko ujemalo z operativnimi prihodki. Ker to zmanjšuje možnost finančne stiske, dovoljuje podjetju večjo zadolženost in zato večji davčni ščit. Tri temeljne odločitve podjetij o sestavi dolžniškega kapitala so: ročnost dolga, valuta, v kateri je izražen, in dospelost dolga.

Banke imajo vlogo posrednikov finančnega kapitala, na eni strani sprejemajo prihranke subjektov, ki varčujejo, in jih plasirajo tistim, ki jih potrebujejo, zato pa zaračunavajo stroške oziroma obrestno mero. Banke se pri svojem poslovanju srečujejo z najrazličnejšimi tveganji (kreditno, obrestno tveganje, likvidnost, kapitalska ustreznost). Zato banke pred posojanjem sredstev opravijo temeljite analize bonitete komitenta in ugotavljajo tveganje, ki ga prinaša nova naložba. Ugotavljanje kreditne sposobnosti podjetja pomeni, ali je podjetje sposobno vrniti določen obseg sposojenih sredstev in kakšna je zgornja meja zadolženosti podjetja. Banke se dodatno zavarujejo pred kreditnimi tveganji z zavarovanjem v obliki zastave premoženja, stvari, vrednostnih papirjev, denarnih sredstev, zavarovalnih polic, terjatev ipd.

Namen diplomske naloge je podrobna predstavitev procesa odobravanja posla in spremljajočih aktivnosti z vidika banke, ki so nujno potrebne za varno naložbo sredstev na trgu denarja in kakovostno bančno storitev. V osrednjem delu je poudarek na poteku odobravanja kredita oziroma na naslednjih področjih: kako investitor predstavi projekt banki, za katerega išče ustrezno financiranje; kako banka ugotavlja tveganje kreditojemalca; kakšno dokumentacijo mora dostaviti potencialni kreditojemalec; kakšne analize opravi banka za presojo bonitete kreditojemalca; možne oblike zavarovanja; potek odobritve kredita, vključno s pripravo kreditnega predloga; sklepanje kreditne pogodbe; urejanje zavarovanja; koriščenje odobrenih sredstev (pri namenski porabi je potrebno spremljanje in nadzor nad porabljenimi sredstvi). Nato se prične vračanje oziroma odplačevanje kredita ter možni zapleti pri nezmožnosti poravnavanja pogodbenih obveznosti.

## 2 OPREDELITEV OSNOVNIH POJMOV

Za lažje razumevanje diplomskega dela in samega procesa odobritve posla z vidika banke v nadaljevanju predstavim nekatere ekonomske pojme.

### 2.1 Investicija

Investicija je vsaka materialna ali nematerialna naložba finančnih sredstev, katere namen je povečanje prihodkov. Investicije oziroma kompleksni projekti imajo zelo velik vpliv za skladen razvoj narodnega gospodarstva vsake države. Z vidika gospodarskih družb oziroma podjetij so investicijske odločitve najpomembnejše poslovne odločitve, saj bistveno določajo pogoje gospodarjenja v prihodnosti ter imajo dolgoročne posledice za nadaljnji razvoj in poslovanje podjetja. Investicijske odločitve imajo tako na makro in mikro nivoju omejena finančna sredstva, zato je nujna skrbna preučitev vseh možnih investicijskih različic, da se preprečijo oportunitetne izgube (Senjur 1993, 29–30). Sprejemanje odločitev o investiranju temelji na razmerju med donosom (dobiček, pozitivni denarni tok) in tveganjem posamezne investicije (naložbe) ter likvidnostjo sredstev. Glavni cilj vsake investicije pa je doseči čim večjo donosnost<sup>1</sup> in učinkovitost.

### 2.2 Oblike financiranja naložb

Ločimo dve obliki financiranja naložb:

- a) projektno financiranje,
- b) klasično (podjetniško) financiranje.

#### a) Projektno financiranje

Projektno financiranje (*angl.* off-balance sheet financing) je posebna nekonvencionalna oblika financiranja dolgoročnih projektov, pretežno s področja infrastrukture, t. j. prometne in komunalne, telekomunikacij, energetike, rudarstva, papirne industrije, ekologije, turizma, zabaviščne industrije ipd. s pomočjo zasebnega kapitala, katerega glavni motiv je ekonomski. Običajno gre za financiranje večjih in novih projektov ali obsežnejših razširitev obstoječih zmogljivosti, kjer se udeleženci projekta (npr. projektna družba, sponzorji, država, kreditodajalci ali upniki, dobavitelji, investitorji, kupci in drugi) pri svojih odločitvah zanašajo na načrtovane bodoče prihodke projekta kot glavni vir servisiranja (odplačevanja) danih kreditov in premoženja projektnega podjetja kot glavno obliko zavarovanja. Zaradi kompleksnosti

---

<sup>1</sup> Donosnost je razlika med vrednostjo enote premoženja, ki velja ob koncu poslovnega obdobja, in vrednostjo na začetku poslovnega obdobja, deljena z vrednostjo enote premoženja na začetku poslovnega obdobja, in je izražena v odstotkih.

in velikosti tovrstnih projektov je ponavadi nujno, da se dolžniško financiranje projekta zagotovi preko sindiciranega posojila<sup>2</sup> (Mrak, Gazvoda in Mrak 2005, 12).

Glede na to, da so bodoči prihodki podjetja temelj za uspešnost projekta in s tem povezano odločitev o sodelovanju v projektu, je projektno financiranje primerno predvsem tam, kjer je te denarne tokove možno z visoko zanesljivostjo tudi napovedovati oziroma načrtovati. Posebna pozornost pa se namenja dolgoročnim pogodbam projektnega podjetja, ki so ključnega pomena za njegovo uspešnost ter ključne podlage za opredelitev obsega in stopnje zanesljivosti bodočih prihodkov (npr. odkupne pogodbe, pogodbe o dobavi ključnih surovin, koncesijske pogodbe).

Posebnosti projektnega financiranja:

- finančni dogovor se sklene med banko in projektno družbo,
- veliko je začetno tveganje v primerjavi s podjetniškim financiranjem,
- financiranje se izvaja izven bilanc sponzorjev projekta, zato le-ti ne jamčijo za obveznosti družbe oziroma jamčijo le omejeno,
- projekt je ekonomsko samostojen,
- odplačevanje posojila temelji na bodočem denarnem toku,
- obstaja velika delitev tveganja med pogodbenimi strankami,
- obveznosti (dolgovi družbe) so zavarovane s sredstvi projekta.

*b) klasično podjetniško financiranje*

Pri klasičnem podjetniškem financiranju (*angl.* on-balance sheet financing) je kreditni odnos neposreden med banko in podjetjem. Financiranje se odraža na pasivi bilance stanja podjetja, ki je najelo kredit. Banka pri tej obliki financiranja zahteva veliko informacij o finančnem stanju podjetja (premoženje, denarni tokovi, uspešnost poslovanja), kar ji omogoči boljšo ocenitev kreditnih tveganj in določitev bonitete kreditojemalca. Investicijski kredit je podan na osnovi celotne podjetniške dejavnosti in ni vezan na specifično investicijo. Investicijski projekt je močno integriran v podjetniško dejavnost, sam projekt ne nosi tveganja. Če projekt propade, je banka zavarovana z različnimi vrstami zavarovanja pred neplačevanjem posojila. Podjetje lahko posluje dalje, če je finančno zmožno.

Klasično podjetniško financiranje je cenejše od projektnega financiranja, saj zahteva manj časa, ki je potreben za oceno investicije, prav tako pa so tudi stroški priprave nižji kot pri projektne financiranju.

---

<sup>2</sup> Sindicirano posojilo je posojilo dveh ali več bank, ki projektneemu podjetju priskrbijo finančna sredstva pod enakimi pogoji. Razlogi za sindicirana posojila pa so: možnost zagotovitve večjega volumna finančnih sredstev, vzpostavitev odnosa s tujimi bankami in s tem vstop na mednarodni trg kapitala.

### **2.3 Finančne institucije**

Finančne institucije so sestavni del vsake moderne tržne ekonomije, njihovo delovanje pa je pogoj za nemoteno delovanje gospodarstva kot celote. Ključna značilnost finančnih institucij je, da se ukvarjajo s procesiranjem informacij, ki jim omogoča opredelitev in upravljanje tveganj, povezanih z opravljanjem njihove funkcije finančnega posredništva. Kompleksnost procesiranja informacij je največja pri finančnih posrednikih, ki opravljajo kvalitativno transformacijo sredstev, in manjša pri agentskih finančnih institucijah.

Finančni trgi s finančnimi institucijami predstavljajo mehanizem, ki omogoča prenos prihrankov od tistih ekonomskih subjektov, ki varčujejo, na tiste, ki investirajo v produktivne namene. V vsaki državi obstaja vrsta finančnih institucij, ki jih delimo glede na vrste investitorjev (depozitne in nedepozitne finančne institucije) in glede na lastništvo (delniška družba in vzajemna institucija). Značilnost depozitnih finančnih institucij je, da zbirajo finančne prihodke, ki jih imajo varčevalci na različnih računih z različno dospelostjo. Mednje sodijo poslovne banke, hranilnice, vzajemne hranilnice, kreditne zadrage (Mramor, 1993, 90–94). Med nedepozitne finančne institucije pa sodijo skladi in pogodbene finančne institucije. Prednost finančnih institucij je v možnosti zagotovitve večjih vsot finančnih prihodkov vlagateljem, na drugi strani pa varčevalcem nudijo večjo kakovostno naložbo prihrankov in večjo likvidnost.

### **2.4 Poslovne banke in tveganja**

Poslovne banke nastopajo kot finančni posredniki, ki finančna sredstva alocirajo<sup>3</sup> od suficitnih<sup>4</sup> k deficitnim<sup>5</sup> gospodarskim celicam (Mramor 1993, 31). Za banke je bolj ali manj značilno, da sprejemajo vrsto različnih vlog pravnih in fizičnih oseb (razlikujejo se glede na ročnost, donosnost in zavarovanje), opravljajo plačilni promet, dajejo in najemajo kredite, izdajajo vrednostne papirje in kreditne kartice, prevzemajo in izdajajo poročila ter svojim komitentom nudijo še druge storitve. Banke majhen delež sredstev zberejo tudi s kapitalskim vložkom lastnikov banke. Banke morajo biti previdne pri plasiranju sredstev, prav tako morajo uskladiti ročnost vlog z danimi krediti, da ne zapadejo v likvidnostne težave in izgubijo zaupanja varčevalcev. Zato morajo banke pri odobravanju kreditov kar najbolje oceniti boniteto kreditorejmalcev – glede na njihovo kreditno sposobnost. Banke sistematično analizirajo vse bilančne postavke zaradi zmanjševanja kreditnega tveganja in ustvarjanja lastnega donosa svojih naložb ob minimalnem tveganju.

---

<sup>3</sup> Alokacija pomeni prenos prihrankov.

<sup>4</sup> Suficitne gospodarske celice so tiste, ki varčujejo. Običajno je to prebivalstvo.

<sup>5</sup> Deficitne gospodarske celice pa so tiste, ki investirajo več, kot imajo same.

Tveganje pomeni nezmožnost oziroma negotovost, da bi pravilno napovedali prihodnji tok dogodkov oziroma da bi jih lahko popolnoma nadzorovali. Tveganja za posamezno naložbo lahko zmanjšamo z dobro analizo in primernim znanjem, z razpršitvijo naložb ali diverzifikacijo ter ustreznim zavarovanjem.

Banke se pri svojem poslovanju srečujejo z naslednjimi tveganji:

- kreditna izpostavljenost,
- likvidnost,
- kapitalska ustreznost,
- spremembe obrestnih mer,
- devizni tečaji.

Obvladovanje teh tveganj je v bančnem poslovanju izjemno pomembno, ne le zaradi varnosti poslovanja posamezne institucije, temveč tudi v smislu občutljivosti na finančnih trgih, saj se ti takoj odzovejo na negativne informacije, ki jih povzročajo morebitne težave v poslovanju posamezne institucije. Banke pri kreditnih poslih nastopajo kot kreditodajalci, s tem prevzemajo kreditno tveganje, ki predstavlja nastanek tveganja v obliki finančnih izgub, ker kreditjemalec ne izpolnjuje svojih obveznosti. To tveganje je lahko trajna (zaradi nesolventnosti<sup>6</sup>) ali pa začasna (zaradi nelikvidnosti<sup>7</sup>) nezmožnost kreditjemalca, da v določenem roku v celoti izpolni svoje obveznosti do banke. Naloga bank je ugotavljanje, ocenjevanje in spremljanje kreditnih tveganj in določanje bonitete na osnovi finančnih kazalnikov, poleg tega pa mora imeti banka strogo opredeljene postopke za obdelavo kreditnih zahtevkov. Banka svojo izpostavljenost kreditnim tveganjem omejuje tako, da od kreditjemalca pridobi jamstvo oziroma ustrezno zavarovanje za obveznosti.

V poslovni praksi banke so se razvile naslednje oblike zavarovanj pred tveganji:

- *finančna zavarovanja* so tista, ki so neposredno unovčljiva v denarni obliki (odstop terjatev, zastava depozita),
- *stvarna zavarovanja* so posredno unovčljiva v denarni obliki (zastavna pravica na nepremičninah in premičninah),
- *kapitalska in druga zavarovanja* pa predstavljajo bodisi neposredno ali posredno unovčljiva v denarni obliki (zastava delnic, poslovnega deleža družbe, zastava pravice na delnicah).

---

<sup>6</sup> Nesolventnost pomeni, da podjetje na dolgi rok ni plačilno sposobno.

<sup>7</sup> Nelikvidnost je nesposobnost kreditjemalca, da v vsakem trenutku pravočasno izpolni zapadle obveznosti.

Kreditno tveganje banke je odvisno od več dejavnikov:

- kvaliteta informacij o kreditojemalcu,
- višina in stabilnost kreditojemalčevega denarnega toka kot vira za vračilo,
- višina neto premoženja kreditojemalca,
- zunanje garancije.

Načini za zmanjšanje kreditnih tveganj v bankah:

- postavitev ustrezne cene posojila (obrestne mere),
- določitev meje zadolževanja posameznega komitenta,
- uporaba garancij,
- razpršitev posojil.

Banka Slovenije poslovnim bankam narekuje, da vzpostavijo sistem za spremljanje, kontrolo in poročanje o kreditnih tveganjih, zato morajo razvrščati komitente in njihove terjatve v bonitetne skupine od A do E. Bonitetna skupina A pomeni najboljšo naložbo, brez tveganja, in zato poslovni banki ni potrebno oblikovati rezervacij oz. imeti dodatnega jamstvenega kapitala. Skupina B zahteva 10 % rezervacij, za boniteto C je potrebno 25 % rezervacij, za D 50 % in za E 100 %. Nadalje pa poslovne banke oblikujejo interne bonitetne razrede od 1 do 8, v katere komitente razvrščajo po svojih merilih, pri čemer so ključnega pomena bilančni podatki podjetja in ocena dolžnikove sposobnosti za redno vračanje pogodbenih obveznosti.





### 3 PROCES ODOBRAVANJA KREDITA

V tem delu podrobneje opišem proces odobritve kredita s strani banke.

#### 3.1 Viri in načini financiranja naložb

Vsaka poslovna odločitev podjetja je slej ko prej povezana z njegovimi financami. Bistvo poslovnih odločitev podjetja je poznavanje finančnih posledic pri pripravi, sprejemanju, izvajanju, nadzorovanju in analiziranju le-teh. Glavni motiv finančnega odločanja je maksimiranje lastnega kapitala.

Finančne odločitve v podjetju obsegajo:

- zagotovitev sredstev,
- uporabo ali investiranje,
- preišljeno gospodarjenje s sredstvi,
- vračanje prejetih sredstev virom financiranja,
- razporejanje finančnih izidov,
- finančna razmerja znotraj podjetja.

Podjetje mora jasno vedeti, koliko sredstev potrebuje za investicijo oziroma koliko lastniškega in dolžniškega kapitala potrebuje. Ko se podjetje odloča za investiranje, mora najti takšno finančno strukturo, da bodo stroški financiranja najnižji. Pod pojmom finančna ali kapitalska struktura razumemo vire financiranja (lastniški kapital in dolgovi) podjetja. Finančna struktura se presoja zlasti z vidika lastnine (lastniški in dolžniški kapital) in z vidika roka razpoložljivosti (dolgoročni kapital in dolgovi ter kratkoročni dolgovi). Zagotovitev (priskrba) sredstev podjetja je mogoča iz notranjih in zunanjih virov financiranja. Podjetje ustvarja notranje vire s pozitivnim denarnim tokom, ki jih doseže z dobičkom, amortizacijo, rezervacijami, s prodajo sredstev ipd.. Zunanje vire financiranja pa predstavljajo udeležba lastnikov, kreditne oblike, subvencije in posebne oblike (lizing<sup>8</sup>, faktoring<sup>9</sup> in forfeiting<sup>10</sup>).

---

<sup>8</sup> Lizing pomeni pridobitev sredstev z najemom za določen čas. Koristijo ga predvsem podjetja, ki so pravkar pričela s poslovanjem in nimajo kapitala za nakup oz. nimajo možnosti za pridobitev posojila, poleg tega pa obstoječa sredstva potrebujejo za tekoče poslovanje. Ločimo operativni lizing ali poslovni najem in finančni lizing.

<sup>9</sup> Faktoring pomeni prodaja terjatev od kupca pred rokom dospelosti in zato z določenim popustom (diskont). Velikost popusta je odvisna od časovne oddaljenosti plačila za prodajo terjatev, od roka zapadlosti terjatve, cene uporabljenih virov financiranja, stroškov in zelenega dobička ter tveganja, da kupci ne bodo plačali terjatev v roku in znesku.

<sup>10</sup> Forfeiting je oblika financiranja, zlasti izvozne investicijske opreme. Finančna organizacija ali banka odkupi dolgoročne terjatve od proizvajalca t. j. izvoznika investicijske opreme. Cilj forfeitinga je spodbujanje prodaje – izvoza investicijske opreme.

Vrste kreditov, glede na ročnost:

- kratkoročni krediti (revolving<sup>11</sup>, lombardni krediti<sup>12</sup>, gotovinski itd.),
- dolgoročni krediti (investicijski, hipotekarni in projektni krediti).

*Kratkoročni krediti* so namenjeni financiranju tekočega poslovanja, izvoza in priprave na izvoz, ročnost kratkoročnih kreditov je do enega leta.

*Dolgoročni krediti* so namenjeni kreditiranju investicij v nov poslovni proces, posodobitev in razširitev obstoječega procesa, prestrukturiranja, nakupa opreme, trajnih obratnih sredstev in nakupa deležev podjetij. Prav tako se lahko uporabljajo za naložbe v zemljišče in poslovno-stanovanjske objekte, kreditiranje ekoloških projektov, kmetijske in turistične dejavnosti in naložbe v infrastrukturo. Značilnost dolgoročnih kreditov je tudi ročnost, ki znaša od 1 do 15 let, črpanje kreditnih sredstev je lahko v enkratnem znesku ali v večjih delih, glede na napredek gradnje.

### **3.2 Izvedba financiranja oz. predstavitev projekta banki**

Podjetje se odloči za izpeljavo določenega projekta, ko v ta namen opravi temeljite raziskave in študije, ki jih strne v elaboratu oziroma poslovnem načrtu, ki obsega naslednje bistvene sestavine:

- *osnovne podatke o investitorju(-ih) in investiciji* (naziv, sedež, matična in davčna številka, številka transakcijskega računa, ustanovitelji družbe, podatki o osnovnem oz. ustanovitvenem kapitalu, organi upravljanja, registrirane dejavnosti družbe, podatki o vpisu v sodni register, opredelitev in cilji investicije),
- *analizo obstoječega stanja*, ki vključuje razloge za nastanek projektne podjetja ter usklajenost investicijskega projekta s strategijo gospodarskega razvoja,
- *tehnično tehnološki del*, ki opisuje namen investicijskega projekta, mikro lokacijo in zasnovo projekta ter faze izgradnje investicije,
- *tržno analizo in marketinški načrt* (povzetek analize konkurence, možna ponudba storitev oz. proizvodov, segmentiranje trga, analiza povpraševanja glede na velikost trga in potencialne odjemalce, cenovna politika, projekcija prodaje v več različicah, SWOT analiza,
- *analizo zaposlenih*, ki bodo zaposleni v novoustanovljenem podjetju oz. v povezanih dejavnostih izven družbe,

---

<sup>11</sup> Revolving kredit nudi večkratno koriščenje sredstev.

<sup>12</sup> Lombardni kredit pa je kredit na osnovi zastave stvari.

- *oceno vlaganj*, ki opredeljuje predvidene postavke investicije in strukturo virov za financiranje investicije,
- *analizo lokacije* z vidika prednosti in slabosti,
- *analizo vplivov na okolje in varovanje okolja*, ki vključuje raziskave o vplivu posegov v naravo, vplivu novogradnje ter varovanju okolja,
- *terminski plan izvedbe investicije* glede na aktivnost in čas izvedbe,
- *finančno konstrukcijo*, ki je opravljena v pesimistični in optimistični varianti, načrt denarnih tokov za naslednjih 5 do 10 let, amortizacija, stroški, donosi po letih, točka preloma, gibanje prihodkov in dobička, projekcija računovodskih izkazov,
- *zaključek*.

Cilj predstavitve projekta banki je, da investitor išče ustrezno financiranje za izpeljavo projekta, banka pa na ta način pridobi določene informacije in opravi specifično analizo podjetja, ki jo v banki imenujemo »*Business Check*«.

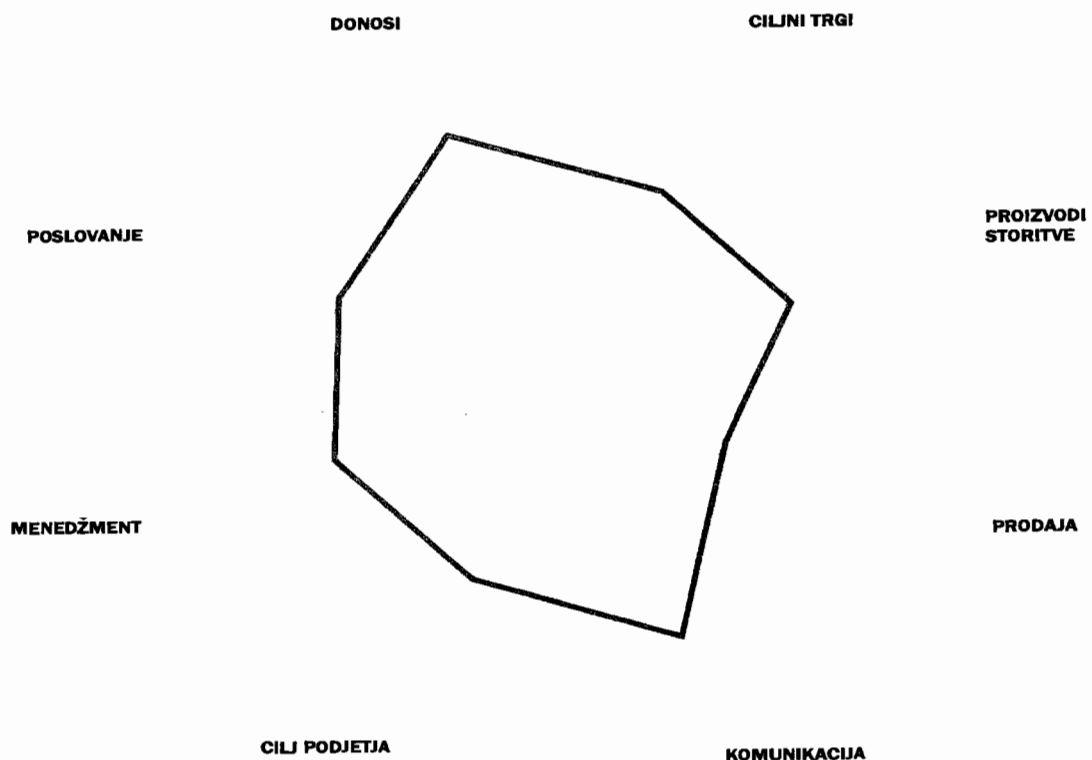
Namen analize »*Business Check*« je:

- da podjetje in naložbo kar najbolj spoznamo in pridobimo kar največ informacij,
- da ugotovimo finančne potrebe podjetja,
- individualen pristop in svetovanje oz. da skupaj odkrijemo poslovne priložnosti podjetja,
- da podjetje spozna prednosti in slabosti v odnosu do konkurence in trga,
- spremljanje življenjskega ciklusa podjetja,
- da banka poveča kakovost svojih produktov oziroma se prilagodi potrebam podjetja.

Business Check se uporablja kot instrument, s pomočjo katerega nam potencialna stranka na strukturiran in voden način razloži glavne elemente svojega poslovanja in vizijo podjetja. Bančni svetovalec na osnovi enostavnih vprašanj, ki obsegajo področja poslovanja podjetja, proizvodov oz. storitev, ki jih omenjeno podjetje nudi, ciljnih trgov, prodaje, donosov, komunikacije, ciljev podjetja in vizije ter managementa, izdelata tako imenovano »*strateško zvezdo*«, ki podjetniku ponuja dodatne informacije o potencialih in priložnostih, da prepozna in določi morebitna tveganja (primer strateške zvezde je prikazan na sliki 1).

**Slika 3.1** Strateška zvezda

## Strateška zvezda za vaše podjetje



Vir: interno gradivo banke 2003, 1–32

### **3.3 Ugotavljanje tveganja projekta za banko**

Banka na podlagi pridobljenih informacij o podjetju in investiciji oceni boniteto podjetja glede na njegovo kreditno sposobnost in določi zgornjo mejo zadolževanja. Od bonitete podjetja in zavarovanja je odvisna višina obrestne mere, ki jo banka določi kreditojemalcu. Ko govorimo o kreditni sposobnosti kreditojemalca, banko zanima predvsem, ali je podjetje sposobno vrniti dolg v določenem času in kolikšen je najvišji možni znesek naložbe, do katere je banka pripravljena sodelovati s podjetjem. Nekatere naložbe so netvegane ali pa imajo prisotno minimalno tveganje in banki prinašajo nižje dohodke. Pri naložbah, ki so povezane z velikim kreditnim tveganjem, pa banka od potencialnega kreditojemalca zbere vse potrebne informacije, da uspešno analizira njegovo finančno situacijo in pravilno ovrednoti tveganje. Donos od naložb, ki imajo prisotno veliko kreditno tveganje, je ponavadi znatno višji. Ocenjevanje kreditnih tveganj pri posameznem posojilu je za banko zelo pomembno, saj s tem lahko posojilo pravilno ovrednoti, postavi primerne omejitve (limite) za znesek posojila, glede na kreditno sposobnost ter tako sprejme ustrezno izpostavljenost do posameznega kreditojemalca. Banka omejuje izpostavljenost do kreditnih tveganj tako, da od kreditojemalca pridobi ustrezno zavarovanje za njegove obveznosti. Zavarovanje naložbe se zahteva kot zaščita v primeru nevrčila dolga, do katerega bi prišlo zaradi spremembe okoliščin, ki so nastale po odobritvi posojila.

Najpomembnejši razlogi za zavarovanje naložb so:

- zmanjševanje kreditne izpostavljenosti banke, saj le-ta dobi preferenčne ali prednostne pravice do sredstev pred ostalimi upniki,
- banki omogoči prodajo zastavljenega premoženja v primeru neplačevanja dolga oz. propada podjetja,
- banki omogoči kontrolo nad odločitvami v podjetju, če le-to zaide v težave in želi odprodati določena sredstva.

Določene podatke lahko banka preveri preko javno dostopnih baz, npr. Ajpes (Agencija Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve), Banka Slovenije (transakcijski računi in blokade), Ipis (Poslovni register Slovenije), I-bon (boniteta poslovanja za slovenska podjetja). Nekatere podatke pa posreduje podjetje samo in so subjektivne narave, to so npr. podatki o dobaviteljih, kupcih in izrabljenosti opreme. Bolj kot so informacije točne in kakovostne, nižja je verjetnost neplačevanja posojila s strani kreditojemalca, zmanjša pa se tudi izpostavljenost kreditnemu tveganju. Glavni dejavnik kreditnega tveganja v banki je višina in variabilnost kreditojemalčevih denarnih tokov, ki jih lahko zagotovi z novim projektom, s prodajo lastnih realnih sredstev, z novim zadolževanjem ali iz lastnega kapitala.

Banka torej ugotavlja pravno, poslovno in premoženjsko sposobnost podjetja, zato zahteva naslednje podatke:

- letno poslovno poročilo,
- finančni izkaz (denarni pritok),
- popis stvarnega premoženja podjetja,
- podatke o sredstvih in obveznostih do virov sredstev,
- polletni obračuni poslovanja,
- tekoči pregled poslovanja,
- popis nepremičnin in premičnin,
- kapitalske naložbe,
- specificirane terjatve iz finančnih poslov.

Osnovo za finančno analizo dosedanjega poslovanja podjetja predstavljajo podatki iz bilance stanja in izkaza uspeha, ki so prikazani v prilogi 1.

Namen temeljitih finančnih analiz je:

- analiziranje posameznih elementov financiranja (razmerja med sredstvi in naložbo),
- ugotavljanje likvidnosti in izida, strukture sredstev in virov sredstev, skladnosti sredstev in virov po ročnosti,
- opredelitev višine tveganja in razvrstitev podjetij v bonitetne skupine (bonitetna skupina A pomeni najmanjše tveganje),
- analiziranje in primerjanje preteklih, sedanjih in prihodnjih finančnih stanj, finančnih tokov in izidov,
- analiziranje urejenosti medsebojnih finančnih razmerij med deli podjetja in znotraj podjetja,
- analiza povezanosti financiranja v podjetju s širšim okoljem.

Tako obdelani finančni podatki omogočajo razvrstitev podjetja oziroma kreditorejmalca v ustrezen bonitetni razred, od katerega je odvisna obrestna mera in zahtevano zavarovanje. Bilančna analiza nam da določene kazalnike, ki kažejo finančno moč in tveganost, zato jih združimo v naslednje vsebinske skupine:

- donosnost,
- finančna moč,
- likvidnost,
- upravljanje s sredstvi,
- drugi kazalniki (ekonomičnost, pokritje obresti itd.).

### Donosnost

#### a) *prihodkov* (čisti dobiček ali izguba/prihodki)

Pozorni moramo biti, v katerem delu poslovnega procesa podjetja je bil dobiček ustvarjen. Pomembno je, da izhaja iz rednega oziroma osnovnega delovanja podjetja.

#### b) *kapitala* (čisti dobiček ali izguba/kapital)

Donosnost kapitala je odvisna od velikosti čistega dobička in od velikosti kapitala.

### Finančna moč

Kazalnik kaže stabilnost poslovanja na dolgi rok.

#### a) *stopnja finančne varnosti SFV* (kapital/pasiva $\geq 50\%$ )

Kaže delež lastnih virov financiranja med vsemi viri. Primerna finančna moč zagotavlja dolgoročno plačilno sposobnost ter zmanjšuje poslovno tveganje. Podjetje z zadovoljivo SFV bo namreč lažje preneslo negativne vplive iz okolja. Podjetje z nezadostnim kapitalom je v neugodnih razmerah bolj ranljivo, saj nima rezerv za nevtraliziranje negativnih vplivov. Večje poslovno tveganje, bodisi v dejavnosti ali v nacionalnem gospodarstvu, zahteva višjo SFV. Nizka SFV pomeni višjo donosnost tega kapitala pri istem čistem dobičku.

b) *stopnja samofinanciranja SS* (kapital/(dolgoročna sredstva + zaloge)  $\geq 80\%$ ). Kriterij zahteva, da se z lastnimi viri pokriva 80 % dolgoročno vezanih sredstev z zalogami vred.

c) *kreditna sposobnost KS* ((kapital + dolgoročne obveznosti)/(stalna sredstva + dolgoročne terjatve  $\geq 1$ ). V primeru, da je KS manjša od 1, to pomeni, da podjetje dolgoročno vlaganja financira s kratkoročnimi viri, kar lahko privede do likvidnostnih težav. Če je KS enak 1, je horizontalna struktura bilance stanja uravnotežena. Podjetje s KS, večjo od 1, del kratkoročnih sredstev financira z dolgoročnimi viri, ponavadi so to zaloge. Vsaj tisti del zalog, ki je za minimalen obseg poslovanja nujen, mora biti pokrit s dolgoročnimi viri. Pomembna je struktura dolgoročne aktive. Če dolgoročne vire predstavljajo samo dolgoročni krediti, potem je odplačevanje glavnice preveliko breme za podjetje. Kadar se z dolgoročnimi krediti financira oprema, predvidevamo, da se doba amortiziranja ujema z dobo odplačevanja kredita. Kadar pa se s dolgoročnimi krediti financira nakup nepremičnine, velja, da imajo zgradbe nizko amortizacijsko stopnjo in ne prinašajo toliko prostih sredstev, zato odplačevanje poteka iz naslova dobička.

č) *presežek oz. primanjkljaj dolgoročni virov* je povezan s kreditno sposobnostjo (presežek dolgoročnih virov/kratkoročno gibljiva sredstva ali primanjkljaj dolgoročnih virov/dolgoročna sredstva)

### Likvidnost

a) *količnik obratne likvidnosti* KOL (kratkoročna gibljiva sredstva/kratkoročne obveznosti  $\geq 2$ ). Poznati moramo strukturo kratkoročne aktive.

b) *količnik obratno-finančne likvidnosti* KOFL ((kratkoročna gibljiva sredstva – zaloge)/kratkoročne obveznosti  $\geq 1$ ). Za razliko od prejšnjega upošteva še zaloge, ker je njihova pot do denarja daljša in običajno tudi bolj tvegana kot pri terjatvah. Če je KOFL večji od 1, to pomeni, da so zaloge v celoti pokrite z dolgoročnimi viri.

c) *finančno posredniški položaj*

Podjetje je lahko neto upnik ali neto dolžnik.

### Upravljanje s sredstvi

a) *obračanje sredstev* (prihodki/povprečna aktiva)

Kazalnik kaže uspešnost podjetja pri obračanju sredstev. Čim hitreje je obračanje, manj je vezanih sredstev in virov financiranja. Koeficient je odvisen od dejavnosti in ročne strukture aktive.

b) *vezava sredstev v kratkoročnih terjatvah* (povprečne terjatve iz poslovanja/prihodki iz poslovanja  $\times 365$ ). Kaže uspešnost podjetja pri izterjavi, pogajalsko moč in plačilno sposobnost kupcev.

c) *vezava kratkoročnih obveznosti iz poslovanja* (povprečne obveznosti iz poslovanja/odhodki iz poslovanja  $\times 365$ ). Pove, v kakšnem času v povprečju plačujejo svoje obveznosti (do dobaviteljev, delavcev, države in banke).

č) *vezava sredstev v zalogah* (povprečne zaloge/odhodki iz poslovanja  $\times 365$ ). Čim krajši je čas vezave, tem prej se zaloge spremenijo v denar. Optimalen obseg zalog omogoča manj virov financiranja in s tem nižje odhodke za obresti, hkrati pa boljšo likvidnost.

### Drugi kazalniki

a) *ekonomičnost* (prihodki/odhodki in prihodki iz poslovanja/odhodki poslovanja),

b) *pokritje obresti* ((bruto) dobiček + obresti)/obresti),

c) *odpisanost osnovnih sredstev* (popravek vrednosti osnovnih sredstev/osnovna sredstva po revalorizirani nabavni vrednosti),

č) *reprodukcijska sposobnost* (amortizacija + čisti dobiček – čista izguba/osnovna sredstva po revalorizirani nabavni vrednosti),

d) *sposobnost vračanja dolgov* (amortizacija + čisti dobiček – čista izguba/obveznosti),



- e) *produktivnost* (prihodki/število zaposlenih v primerjavi s sredstva/število zaposlenih),
- f) *trenutna likvidnost* (denarna sredstva/kratkoročne obveznosti).

Na osnovi opravljene kompleksne analize podjetja in določitve bonitete banka postavi zgornjo mejo zadolževanja. To pomeni, da banka določi znesek naložb komitentmu, za katerega se na podlagi podatkov o dosedanem poslovanju ocenjuje, da ga bo podjetje sposobno odplačati oziroma da naložbe ne bodo povzročile bistvenega poslabšanja njegovega finančnega položaja.

Pri določitvi zgornje mere se upoštevajo:

- obseg realizacije,
- obseg lastniškega kapitala in
- obseg neto zadolženosti podjetja.

Pri določitvi limita zadolževanja se upoštevajo tudi zakonski predpisi, bančna politika in drugi akti banke. Banka se drži načela, da kot največji upnik ne sme tvegati več kot lastniki podjetja, torej naj naložbe banke ne bi presegle kapitala podjetja.

Na končno odločitev o bonitetni oceni oziroma o naložbi podjetju pa vplivajo tudi naslednje informacije:

- značilnosti proizvoda ali storitve ter panoge,
- tržni delež, ki ga ima podjetje v panogi,
- velikost sredstev, prodaje in dobičkov glede na povprečje panoge,
- ugled in pretekli dosežki,
- občutljivost na nepredvidljive dogodke v okolju (naravne nesreče, politične krize),
- pomembnost investicije oz. projekta za okolje (mikro in makro),
- položaj povezanih podjetij in vpliv na položaj podjetja,
- sodni postopki (stečaji, prisilne poravnave).

### 3.4 Priprava informativne ponudbe in dodatna dokumentacija

Banka ima opravljeno temeljito analizo in oceno finančnega stanja podjetja, ki ji služi za pripravo informativne ponudbe, kasneje pa tudi za pripravo kreditnega predloga.

Informativna ponudba za podjetje obsega naslednje podatke (priloga 2):

- višina posojila,
- doba vračanja posojila,
- višina obroka<sup>13</sup> ali anuitete<sup>14</sup>,
- način odplačevanja,
- obrestna mera,
- bančni stroški obdelave,
- možno zavarovanje,
- pogoji veljavnosti ponudbe.

Sledijo pogajanja med podjetjem kot potencialnim kreditojemalcem in banko kot kreditodajalcem glede obrestne mere, stroškov obdelave in možnih oblik zavarovanja posojila. Višina aktivne obrestne mere<sup>15</sup> ali cena posojila je v prvi vrsti odvisna od bonitete podjetja, od kvalitete zavarovanja, ročnosti kredita, dosedanjega poslovnega sodelovanja s komitentom in gibanja cen na denarnem trgu.

Ločimo naslednji vrsti obrestnih mer:

- fiksna (nespremenljiva) in
- variabilna (spremenljiva) obrestna mera.

Za *fiksno obrestno mero* je značilno, da ostane enaka za celotno dobo odplačevanja posojila. Omenjena obrestna mera ima svoje prednosti in slabosti. V kolikor pride na denarnem trgu do zniževanja obrestnih mer, potem posojilojemalec plačuje višje obresti, kot pa veljajo na denarnem trgu. Velja pa tudi obratno, če pride do drastičnega zviševanja cen kapitala, ima posojilojemalec zagotovljeno obrestno mero za celotno dobo trajanja posojila.

---

<sup>13</sup> Obrok posojila; predstavlja znesek odplačevanja glavnice oz. le-ta je razdeljena na enake obroke glede na dobo vračanja.

<sup>14</sup> Anuiteta pa predstavlja znesek odplačila posojila, ki vključuje glavnico in obresti glede na dobo vračila.

<sup>15</sup> Aktivna obrestna mera je obrestna mera bančnega posojila.

Pri *spremenljivi obrestni meri* pa tvegamo, da se bodo obrestne mere zviševale in bo donosnost finančne naložbe ogrožena. Obrestnemu tveganju se lahko delno izognemo z obrestno zamenjavo (*angl.* interest rate swap – IRS), to je dogovor med pogodbenima strankama, da bosta redno v določenem časovnem obdobju zamenjevali različna plačila obresti iz fiksne obrestne mere v variabilno in obratno.

Po izdaji informativne ponudbe potencialnemu kreditorejalcu banka pred sklenitvijo posla zahteva še dodatne informacije oziroma dokumentacijo (npr. o potrebnem zavarovanju, solventnosti itd.), da lahko prične postopke nadaljnje priprave posla.

Zavarovanje naložbe se zahteva kot zaščita v primeru nevrčila dolga banki, če bi prišlo do spremenjenih okoliščin, ki jih ni bilo mogoče predvideti ob odobritvi posojila.

Oblike zavarovanj, ki jih lahko podjetje ponudi banki, so različne:

- zastava depozita,
- zastava sredstev na drugih računih pri banki,
- zastava nepremičnin na podlagi sporazuma,
- ustanovitev zastavne pravice na premičninah na podlagi sporazuma (stroji, motorna vozila, surovine, zaloge itd.),
- zastava vrednostnih papirjev,
- zastava poslovnega deleža<sup>16</sup> družbe,
- zastava terjatev (individualen, globalen odstop),
- garancije Republike Slovenije, drugih pravnih in fizičnih oseb,
- zavarovanje preko zavarovalnice (police življenjskega, nezgodnega in premoženjskega zavarovanja),
- poroštvo (solidarno<sup>17</sup>, subsidiarno<sup>18</sup>),
- drugo (odstop najemnin, zastava mesečnih prihodkov itd.).

---

<sup>16</sup> Poslovni delež je skupek pravic in obveznosti, ki jih ima družabnik v podjetju na podlagi osnovnega vložka.

<sup>17</sup> Solidarno poroštvo pomeni, da porok odgovarja upniku kot glavni dolžnik za celo obveznost in lahko upnik zahteva njegovo izpolnitev bodisi od glavnega dolžnika bodisi od poroka, lahko tudi od obeh sočasno.

<sup>18</sup> Subsidiarno poroštvo pa pomeni, da se izpolnitev obveznosti zahteva najprej od glavnega dolžnika.

Poleg tega pa se pogodbene stranke dogovorijo še o drugih bistvenih sestavinah posla, npr. o dobi odplačevanja posojila, načinu vračanja posojila ter drugih posebnostih posla. Doba vračanja posojila je odvisna od vrste investicije ter predvidenega denarnega toka, ki ga bo prinašal nov projekt. Podjetje lahko izbira med naslednjimi načini vračanja posojila, odvisno od investicije: vračilo v mesečnih, kvartalnih, polletnih ali letnih odplačilih. Določene investicije pa zahtevajo tudi moratorij na odplačilo dolga, saj morajo biti najprej zaključene, da lahko pričnejo ustvarjati dohodke za vračilo. Investicijsko podjetje se z banko dogovori za moratorij, v tem obdobju lahko plačuje samo obresti moratorija oziroma se lahko obresti pripišejo glavnici, kar pomeni, da ko podjetje prične z odplačevanjem dolga, je le-ta večji za pripisane obresti v obdobju moratorija.

Banka potrebuje še naslednje podatke o kreditojemalcu in poroku:

- originalni izpisek iz sodnega registra, ki ni starejši od 14 dni,
- kopija priglasitvenega lista oz. kopija obrtnega dovoljenja,
- originalno potrdilo o plačanih davkih in prispevkih, ki ga izda Davčna uprava Republike Slovenije,
- izpis stanja odprtih kreditnih in/ali lizing obveznosti,
- originalna izjava poslovne banke o solventnosti, ki ne sme biti starejša od 10 dni,
- kopije osebnih dokumentov in davčne številke direktorjev, pooblaščenec oz. pooblaščenih zastopnikov,
- karton deponiranih podpisnikov.

Glede na dogovorjeno zavarovanje pa je potrebno dostaviti še:

*a) pri nepremičninah:*

- originalni zemljiškoknjižni izpisek z obrazložitvijo morebitnih plomb,
- originalno mapno kopijo<sup>19</sup>, ki opredeljuje lokacijo nepremičnine,
- kopijo podpisane in notarsko overovljene kupoprodajne ali darilne pogodbe,
- lokacijsko informacijo<sup>20</sup> in izjavo o predkupni pravici,
- cenitev nepremičnine in slike,
- verigo kupoprodajnih pogodb in potrdilo o plačanih kupninah,

---

<sup>19</sup> Mapna kopija je izris parcele v naravi. Izda jo območna enota Geodetske uprave Republike Slovenije.

<sup>20</sup> Lokacijska informacija za promet z nepremičninami je potrdilo pristojnega organa (občine) o namenu rabe nepremičnine po prostorskih aktih in morebitnih prostorskih ukrepih, ki veljajo na območju, na katerem leži nepremičnina.

*b) pri premičninah:*

- originalni račun premičnine ali prodajno pogodbo s potrdilom o plačilu,
- cenitev sodno zapriseženega cenilca,
- kopijo zavarovalnih polic predmetnih premičnin,

*c) pri finančnih zavarovanjih:*

- pogodbo o odstupu terjatev,
- potrdilo Klirinško depotne družbe o obstoju in lastništvu vrednostnih papirjev,
- depozitno pogodbo,

*č) pri kapitalskih in drugih zavarovanjih:*

- potrdilo o lastniškem deležu v družbi,
- pismo o nameri zavarovalnice o izdaji police za zavarovanje,
- pismo o nameri o izdaji garancije.

### **3.5 Priprava kreditnega predloga in vrste posojila**

Investitorji imajo različne želje in zahteve glede kreditiranja, vsem pa je skupno, da želijo čim nižjo ceno dolžniškega kapitala in čim prej pridobiti sredstva za nadaljevanje investicije, saj nedokončana naložba ne prinaša donosa, temveč samo stroške. Zato je zelo pomembna vloga bančnega svetovalca, da stranki (kreditojemalcu) svetuje glede vrste virov financiranja in ročnosti kreditov. Vsak investitor si želi, da bi se sredstva, vložena v investicijo, kar najhitreje obrnila oziroma pričela prinašati načrtovani dohodek, ki bi služil za poravnavanje obveznosti. Dolgoročne investicije se praviloma pokrivajo z dolgoročnimi viri. Pomembno je tudi, da se kreditojemalcu svetuje, da si pusti »malo rezerve« pri višini mesečnih obveznosti do banke, saj lahko v času poslovanja in izpeljave investicije pride do nepredvidenih stroškov, ki jih je potrebno nemudoma pokriti, zato lahko podjetje zaide v likvidnostne težave in probleme z odplačevanjem posojila.

Banka ima v tej fazi zbrane že vse potrebne podatke in opravljene analize o boniteti podjetja ter naložbi, za katero investitor potrebuje dodatni kapital oz. posojilo. Sledi priprava ustreznega kreditnega predloga, odvisno od višine in vrste posojila, namena ter zavarovanja. Kreditne predloge pripravijo pristojni mobilni<sup>21</sup> svetovalci regije, iz katere izhaja potencialni kreditojemalec.

---

<sup>21</sup> Mobilni svetovalci so bančni komercialisti na terenu.

Naloge bančnega svetovalca so:

- pridobivanje potencialnih interesentov,
- spremljanje razvoja v regiji,
- vodenje razgovorov s strankami,
- svetovanje strankam,
- opravljanje ogledov nepremičnin, ki bodo predmet zavarovanja,
- spremljanje poteka investicij,
- priprava vse potrebne dokumentacije za kreditni predlog in zastopanje na kreditnih sejah,
- zastopanje na notarskih terminih pri sklepanju notarskih sporazumov o zavarovanju bančnih terjatev,
- spremljanje izplačila posojila ter ugotavljanje namenske porabe sredstev posojila,
- servisiranje kreditojemalcev v celotni dobi odplačevanja kredita.

Pred pripravo kreditnega predloga mobilni svetovalec opravi še ogled kraja potencialne naložbe v naravi in sodeluje pri izdelavi cenitve zavarovanja kreditnega posla. Cenitve nepremičnin do 400.000 EUR pripravi mobilni svetovalec in služijo samo za potrebe banke. Banka ima natančno izdelana navodila in program za izdelavo cenitve nepremičnine, upoštevajoč lokacijo in povprečne cene v tej regiji, leto izgradnje in stanje objekta, površino v m<sup>2</sup>, opremljenost zemljišča in infrastrukturo. V kolikor gre za cenitev po napredku gradnje, je cenitev možno izdelati glede na stopnjo dokončnosti objekta, ki je izražena v odstotkih (priloga 3 – cenitev nepremičnine). Za vrednosti nepremičnin nad 400.000 EUR je potrebna cenitev sodno zapriseženega cenilca. Banka pri ocenjevanju kreditnega tveganja upošteva faktor materialnega zavarovanja, ki ponazarja odnos oziroma razmerje med materialno ovrednotenim zavarovanjem in izpostavljenostjo oziroma dolgom. Omenjeni faktor banka uporablja pri zavarovanju s prvovrstno zastavno pravico<sup>22</sup> (hipoteko) na nepremičnini. Zastavna pravica na nepremičnini je zelo pogosto uporabljena oblika zavarovanja dolgoročnih poslov.

---

<sup>22</sup> Zastavna pravica na nepremičnini ali hipoteka je stvarna pravica in akcesorna pravica na tuji stvari, iz katere se lahko upnik poplača z vrednostjo zastavljene stvari, če dolžnik ob dospelosti ne izpolni svoje obveznosti. Povezana je s samo stvarjo in deli enako usodo kot stvar. Pravica zastavnega upnika, da se poplača iz hipotekarne nepremičnine, ne preneha, če preneha lastninska pravica na nepremičnini. Ker je hipoteka akcesorna pravica, brez terjatve ne more obstajati, prav tako pa je mogoče hipoteko prenesti na drugega samo skupaj s terjatvijo.

Ločimo dva načina ustanovitve zastavne pravice na nepremičninah:

- na podlagi pogodbe, kjer je izterjava možna samo s tožbo,
- na podlagi sporazuma strank, ki se opravi pri notarju in pomeni neposredno izvršljivost terjatve, zato v primeru neplačevanja dolga tožba ni potrebna.

Možna pa je ustanovitev *skupne zastavne pravice*, kadar se zastavlja več zemljiškoknjižnih vložkov<sup>23</sup> oz. več nepremičnin, pri čemer se določi glavni vložek, ostali pa so sovložki. Vsi zemljiškoknjižni vložki so obremenjeni z isto višino posojila glede na sklenjeno posojilno pogodbo.

Pri določenih poslih pa se uporablja tudi *ustanovitev maksimalne hipoteke*, s katero želi banka zavarovati vse obstoječe in bodoče terjatve, ki izvirajo iz določenega pravnega razmerja. Ustanovi se tako, da se določi največji oz. maksimalni znesek, do katerega za zavarovanje terjatev jamči nepremičnina. Prednost omenjene oblike zastavne pravice je v hitrosti izpeljave bodočih kreditnih poslov in enkratnih notarskih stroškov ureditve zavarovanja.

Posebnosti pa veljajo pri nepremičninah, ki še niso vpisane v zemljiški knjigi<sup>24</sup>. Takrat je za vzpostavitev hipoteke potrebno predložiti verigo vseh originalnih kupoprodajnih pogodb, ki dokazujejo lastništvo na nepremičnini. Sodišče na predlog notarja na verigi originalnih kupoprodajnih pogodb opravi zaznamek, da je predmetna nepremičnina zastavljena, in objavi rubež v Uradnem listu Republike Slovenije.

Sledi priprava kreditnega predloga (priloga 4), ki zajema naslednje bistvene podatke:

- podatki o kreditojemalcu,
- podatki o poslu oziroma kreditu (pogoji kreditiranja),
- zavarovanje posla in status nepremičnine,
- podatki o poroštvih,
- druga zavarovanja,
- podatki o scoringu<sup>25</sup> in boniteti kreditojemalca,
- ocena dosedanjih poslov, v kolikor gre za obstoječo stranko,
- povzetek o investiciji, predvidenih stroških le-te, finančna konstrukcija,
- prikaz obveznosti, zavarovanj in skupne zadolženosti pri banki,
- pisna utemeljitev mobilnega svetovalca.

---

<sup>23</sup> Zemljiškoknjižni vložek je evidenca posamezne nepremičnine, ki vsebuje podatke o katastrski občini, parcelni številki, vrsti nepremičnine, lastništvu in bremenih.

<sup>24</sup> Zemljiška knjiga je javna knjiga, namenjena vpisu in javni objavi podatkov o pravicah na nepremičninah in pravnih dejstvih. Sestavljajo jo glavna knjiga in zbirka listin.

<sup>25</sup> Scoring je ime za bančni izračun bonitete kreditojemalca.

Pri večjih investicijah oziroma financiranju projektov nad en milijon evrov pa je potrebno dodatno pripraviti še kreditni predlog za upravo banke (priloga 5). Kreditni predlogi se obravnavajo enkrat tedensko na kreditnih sejah banke, na katerih prisostvujejo člani uprave in vodje segmentov poslovanja s podjetji in zasebniki. V banki so natančno opredeljena pooblastila za odobravanje poslov glede na bonitetne razrede in obrestno mero ter pokritost odobrenega kredita z zavarovanjem. Pri poslih s slabšo boniteto podjetja oziroma pri specifičnih pogojih, ki odstopajo od Pravilnika za odobravanje kreditnih poslov, pa je potrebna še posebna odobritev uprave banke.

### **3.6 Priprava kreditne pogodbe ter urejanje zavarovanja**

Po odobritvi kreditnega predloga na kreditni seji stečejo nadaljnji postopki realizacije posla. Mobilni svetovalec je dolžan pripraviti in urediti kreditni akt kreditojemalca. Kreditni akt sestavlja več razdelkov: na začetku je potrjen kreditni predlog, sledi prostor za kreditno pogodbo in odplačilni načrt, v tretjem razdelku je zavarovanje, v naslednjem bilančne analize in izračuni bonitete kreditojemalca, v zadnjem pa korespondenca. Tako urejen kreditni akt dostavi svetovalec v kreditni center<sup>26</sup>, ki prične s pripravo kreditne pogodbe, prav tako pa pošlje dokumentacijo o zavarovanju v pravni pregled. Naloga pravne službe je temeljita preučitev zavarovanja kreditojemalca, pregled vseh zaznamb<sup>27</sup> in plomb<sup>28</sup>.

Za prvi pravni pregled potrebuje pravna služba, če je;

⇒ *vknjižena nepremičnina*: originalni zemljiškoknjižni izpisek, zemljiškoknjižne predloge za obstoječe plombe, mapno kopijo, lokacijsko informacijo, osnutek prodajne pogodbe (pri financiranju nakupa) in kopije osebnih dokumentov lastnikov nepremičnine;

⇒ *nevknjižena nepremičnina*: originalni zemljiškoknjižni izpisek, predloge plomb, mapno kopijo, originalno potrdilo GURS-a<sup>29</sup> o veljavni hišni številki in naslovu, osnutek prodajne pogodbe (pri financiranju nakupa) in kopije osebnih dokumentov lastnikov nepremičnine;

---

<sup>26</sup> Kreditni center je oddelek priprave kreditnih pogodb in nadaljnje spremljave kreditnega posla.

<sup>27</sup> Zaznamba je dejstvo in ne pravica; npr. zaznamba izvršljivosti.

<sup>28</sup> Plomba je pomožni vpis, s katerim se javno objavi, da je bil glede določene nepremičnine začel zemljiškoknjižni postopek, v katerem se sodišče o vpisu še ni odločilo. Sodišče vpiše plombo po uradni dolžnosti na podlagi prejema zemljiškoknjižnega predloga. Plombe se vpisujejo v vrstnem redu, glede na prejem predloga.

<sup>29</sup> GURS – Geodetska uprava Republike Slovenije.



⇒ *etažna lastnina*<sup>30</sup> – npr. stanovanja, poslovni prostori: originalni zemljiškoknjižni izpisek, verigo kupoprodajnih pogodb, predloge plomb, kopijo etažnega načrta, kopijo odločbe GURS-a o določitvi identifikatorjev za posamezno stanovanje ali poslovni prostor, kopije osebnih dokumentov lastnikov, osnutek prodajne pogodbe (pri financiranju nakupa);

⇒ *novogradnja* – npr. poslovnih objektov, stanovanj, proizvodnih hal: originalni zemljiškoknjižni izpisek, pravnomočno gradbeno dovoljenje, mapno kopijo, predloge plomb, kopije osebnih dokumentov lastnika zemljišča, v kolikor je gradnja namenjena za trg, ter splošne pogoje v obliki notarskega zapisa.

Možne pa so tudi še druge oblike zavarovanja; poroštvo, zastava premičnin, vrednostnih papirjev, zavarovalnih polic ipd.

V kolikor pravna služba ugotovi določene pravne nejasnosti, lahko od kreditojemalca oz. lastnika nepremičnine zahteva dodatne dokumente, na primer:

- overjeno potrdilo o plačanih kupninah pri verigi kupoprodajnih pogodb,
- zemljiškoknjižno dovolilo druge banke ali subjekta, kadar je nepremičnina obremenjena,
- izbrisne pobotnice že plačanih kreditov, ki še niso izbrisani iz zemljiškoknjižnega izpiska,
- odločbo o zaključitvi postopka o dedovanju,
- pogodbo o razdružitvi lastnine,
- izpisek iz mrliške knjige, kadar so lastniki že pokojni,
- izpisek iz rojstne matične knjige (kadar gre za napake v imenu oz. priimku),
- potrdilo o stalnem bivališču (v kolikor se razlikuje od tistega, ki je vpisan na zemljiškoknjižnem izpisku),
- odločbo o končanem denacionalizacijskem postopku,
- historični izpisek iz registra pravnih oseb, v kolikor je prišlo do pripojitve, preimenovanja ali nastanka nove pravne osebe.

---

<sup>30</sup> Etažna lastnina je lastnina posameznega dela zgradbe in solastnina skupnih prostorov.

Za sklenitev bančne kreditne pogodbe<sup>31</sup> morajo biti izpolnjene štiri pravne predpostavke, ki veljajo za obligacijske pogodbe:

- pogodbeni stranki morata biti pravno in poslovno sposobni (pravna oseba pridobi pravno in poslovno sposobnost z vpisom v sodni register),
- morata imeti »pravo voljo«, ki se sklada z namenom pogodbe (banka ima namen odobriti kredit, kreditojemalec pa vrniti dodeljen kredit s pripadki v določenem času),
- posel mora biti mogoč in dopusten (kadar banka odobri namenski kredit, mora biti le-ta namensko porabljen, v primeru nenamenskega kredita pa ga kreditojemalec lahko porabi za katerikoli namen),
- izjava volje mora biti podana v posebni obliki (kreditna pogodba mora biti v pisni obliki).

Bistvene sestavine bančne kreditne pogodbe so:

- navedba pogodbenih strank (kreditojemalec, banka, poroki, sokreditorejmalci),
- višina kredita, namen in pogoji kreditiranja (pogoje kreditiranja predstavljajo obrestna mera, bančni stroški itd.),
- način in doba odplačevanja kredita (odplačilo dolga je lahko v obrokih ali anuitetah, v določenih primerih pa tudi v enkratnem znesku),
- zavarovanje posla (zgoraj navedene možne oblike zavarovanja),
- pravice in obveznosti banke in kreditorejmalca :
  - ⇒ kreditojemalec ima naslednje pravice: odstopiti od kreditne pogodbe, preden začne uporabljati kredit, zato mora banki povrniti stroške, ki so nastali z odobritvijo kredita; možnost vrnitve kredita pred rokom, ki je določen za vrnitev, o tem mora obvestiti banko in plačati škodo;
  - ⇒ obveznosti kreditorejmalca: redno vračanje dogovorjenih obveznosti banki v skladu z odplačilnim načrtom, poravnavanje dolga na poravnalni račun banke; kreditojemalec mora obveščati banko o vseh najetih kreditih, danih garancijah, o spremembi sedeža podjetja in o statusnih spremembah; v kolikor je kredit zavarovan z zastavo premoženja in stvari, mora kreditojemalec skleniti zavarovanje pri zavarovalnici in vinkulirati<sup>32</sup> polico v korist banke za čas trajanja kreditnega razmerja;

---

<sup>31</sup> Kreditna pogodba je pisni dogovor, s katerim se banka zavezuje dati uporabniku (kreditorejmalcu) na voljo določen znesek denarnih sredstev za določen ali nedoločen čas, z namenom ali brez, kreditojemalec pa se obvezuje plačati banki dogovorjene obresti in dobljeni znesek kredita v času in na način, ki je določen v pogodbi.

<sup>32</sup> Vinkulacija je posebno potrdilo zavarovalnice, s katerim se določita vrstni red izplačila zavarovalnine in zavarovalni upnik iz naslova sklenjene zavarovalne police.

⇒ pravice banke: zahtevati od kreditojemalca periodične obračune ter druge finančne izkaze, v kolikor postane kreditojemalec insolventen; spremeniti pogoje kreditiranja zaradi povečanja davkov, cen na trgu kapitala; banka ima pravico odpovedati kredit, v kolikor dolžnik ne plača dveh zaporednih odplačil in zahtevati vračilo celotnega kredita;

⇒ obveznosti banke: podatkov, ki jih je pridobila na ta način, ne posreduje drugim osebam in jih uporablja za namen izvajanja pogodbe ter za namene, določene z Zakonom o varstvu osebnih podatkov; izjema velja za z banko povezane in odvisne družbe; podatke mora hraniti in varovati na primeren način, da prepreči morebitna neupravičena posredovanja podatkov nepooblaščenim osebam.

### **3.7 Realizacija oz. izpeljava financiranja**

Ko pravna služba pravno odobri kreditni posel, oddelek kreditnega centra pripravi čistopis kreditne pogodbe. Bančni svetovalec pri pristojnem notarju (upošteva se lokacija nepremičnine) organizira notarski termin za sklenitev notarskega sporazuma o zavarovanju terjatve. Večina svetovalcev ima tudi notarsko overjeno pooblastilo, da lahko zastopajo banko pri sklepanju pravnih poslov o zavarovanju denarnih terjatev banke in sklepanju vseh vrst kreditnih pogodb v obliki notarskega zapisa.

Kreditni center notarju pošlje potrebno dokumentacijo za pripravo notarskega zapisa:

- kreditno pogodbo z odplačilnim načrtom,
- kopije osebnih dokumentov in davčne številke udeležencev kreditnega posla (kreditojemalec, poroki, zastavitelji),
- izpisek iz sodnega registra ali kopijo prigrasitvenega lista oz. obrtnega dovoljenja,
- kopijo kartona deponiranih podpisnikov,
- dokumentacijo o zavarovanju (originalni zemljiškoknjižni izpisek (ročni<sup>33</sup>), mapno kopijo, potrdilo o plačani kupnini, zemljiškoknjižna dovolila drugih upnikov oz. lastnikov, verigo originalnih kupoprodajnih pogodb, predloge obrazloženih plomb, potrdilo upnikov o višini dolga, v kolikor se z odobrenim kreditom pokrivajo obstoječi dolgovi, izjavo o izstavitvi izbrisne pobotnice upnika, ko bodo vse obveznosti do njega poplačane, sklepe o dedovanju, odločbo o denacionalizaciji),

---

<sup>33</sup> Ročni zemljiškoknjižni izpisek je izpisek iz Zemljiške knjige, ki še ni v elektronski obliki, saj še zemljiškoknjižni vložek ni računalniško usklajen z Zemljiško knjigo.

## *Proces odobravanja kredita*

- potrdilo Klirinško depotne družbe in pogodbo o zastavi vrednostnih papirjev,
- pogodbo o zastavi premičnin (stroji, vozni park).

Bančni svetovalec pisno obvesti kreditojemalca in sodelujoče pogodbene stranke o kraju in času notarskega termina, istočasno pa jim pošlje v pregled tudi osnutek kreditne pogodbe, da jo lahko v miru preberejo in podajo morebitna vprašanja. Na dan notarskega termina se vse pogodbene stranke zberejo v notarski pisarni, kjer notar najprej preveri identiteto prisotnih na podlagi osebnih dokumentov in pogodbene udeležence seznaniti z bistvenimi sestavi notarskega zapisa o zavarovanju denarne terjatve ter jih pouči o morebitnih pravnih posledicah v primeru neizpolnjevanja pogodbenih obveznosti.

Notarski zapis mora vsebovati naslednje bistvene sestavine:

- sporazum o obstoju terjatve,
- kreditno pogodbo,
- podatke o zavarovanju,
- soglasje o neposredni izvršljivosti.

Udeleženci notarskega termina s svojimi podpisi potrjujejo in sprejemajo določila notarskega zapisa. Notar pripravi zemljiškoknjižni predlog za pristojno sodišče, na osnovi katerega se najprej vknjiži plomba pri zastavljeni nepremičnini. Ko sodišče, po načelu vrstnega reda, reši predlagano plombo, se v bremenski list zemljiškoknjižnega izpiska vpiše zastavna pravica. Pogodbene stranke so o vpisu obveščene s sklepom sodišča. Vpis hipoteke obsega višino dolga, ime upnika (v našem primeru banke), obrestno mero in rok zapadlosti kredita.

Koriščenje sredstev kredita sledi po:

- uspešno opravljenem notarskem terminu,
- vložitvi zemljiškoknjižnega predloga na pristojno sodišče,
- preverjanju vpisa plombe v zemljiški knjigi,
- predložitvi banki zavarovalne police, vinkulirane v korist banke,
- poravnavi notarskih stroškov ter
- po izpolnitvi drugih obveznosti pred črpanjem kredita.

Bančni svetovalec ves čas koordinira odnose med banko in kreditojemalcem, v prvi vrsti svetuje komitentu, nadalje mu pomaga pri urejanju zavarovanja, pripravi kredit za izplačilo ter je ves čas odplačevanja kredita kreditojemalcu v pomoč pri morebitnih spremembah oz. težavah, ki lahko nastopijo v dobi odplačevanja kredita.

Možne spremembe, ki lahko nastanejo v času trajanja pogodbenega razmerja:

- sprememba obrestne mere,
- sprememba načina odplačevanja kredita,
- sprememba zavarovanja (npr. določeno zavarovanje se sprost zaradi zmanjšanja dolga do banke oz. se nadomesti z novim),
- preimenovanje pravne osebe,
- sprememba kreditojemalca, porokov ipd.

### 3.8 Spremljanje projekta in nadzor glede namenske porabe sredstev

V kolikor gre za namensko koriščenje kredita, se sredstva nakažejo na podlagi predračunov izvajalca del ali storitev. Koriščenje sredstev lahko poteka v več delih, in sicer glede na potek gradnje. Projektno podjetje samo določi tranše za črpanje kredita. Ob vsakem novem koriščenju sredstev kredita kreditojemalec obvesti pristojnega bančnega svetovalca, ki opravi ogled poteka investicije in pripravi dodatno cenitev, na podlagi katere banka odobri koriščenje dodatnih sredstev iz naslova sklenjene kreditne pogodbe.

#### Prikaz konkretnega primera financiranja projekta

Za boljše razumevanje poteka koriščenja sredstev kredita v nadaljevanju opišem postopek na praktičnem primeru.

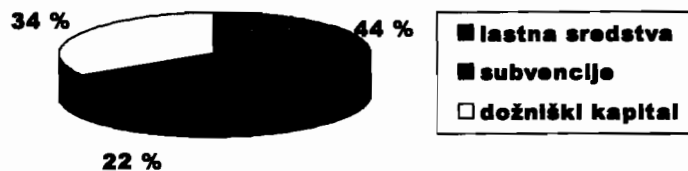
Poglejmo si primer projektne podjetja, ki želi postaviti bazenski kompleks s spremljajočim objektom.

Podjetje je ocenilo naslednjo strukturo sredstev financiranja:

Lastna sredstva (zemljišče itd.)	1.320.000 EUR
Subvencija države	680.000 EUR
Višina bančnega posojila	1.000.000 EUR
=====	
Vrednost celotne investicije	3.000.000 EUR

Podjetje ima za investicijo zagotovljenih 44 % lastnih sredstev, 22 % predstavljajo subvencije države v obliki nepovratnih sredstev, 34 % pa je dolžniškega kapitala, ki ga bo potrebno vrniti.

Slika 3.2 Struktura sredstev investicije



Podjetje je podalo naslednjo oceno porabe sredstev pri investiciji:

Vrednost komunalno opremljenega zemljišča	480.000 EUR
Gradbena dela	560.000 EUR
Obrtniška dela	760.000 EUR
Zunanja ureditev	200.000 EUR
Oprema	1.000.000 EUR

Slika 3.3 pričetek gradbenih del



Vir: interno gradivo banke 2001

Podjetje je pri izvedbi projekta z lastnimi sredstvi postavilo osnovne temelje bazenskega kompleksa in spremljajočega objekta.

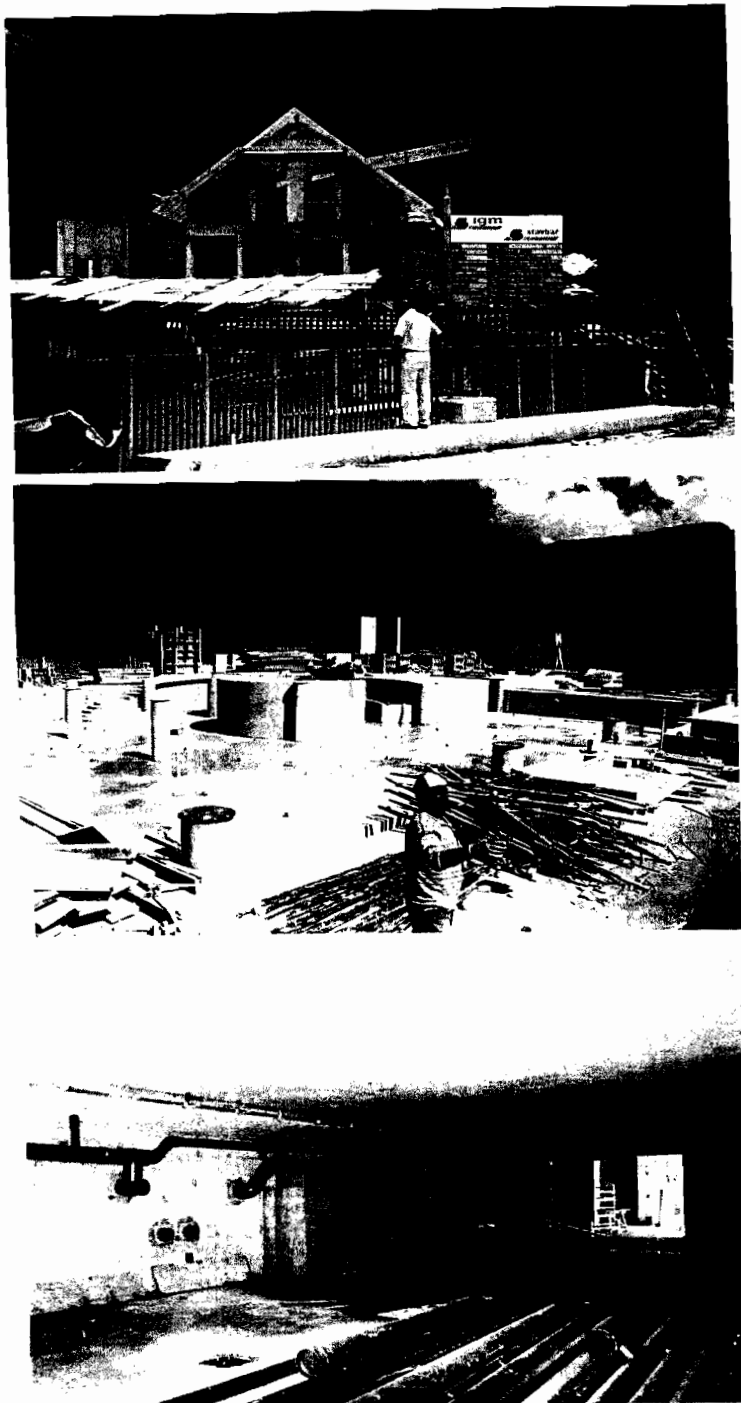
**Slika 3.4** postavitev temeljev



Vir: interno gradivo banke 2001

V nadaljevanju sledi nadaljnja gradnja objekta, kot prikazuje slika 3.5.

Slika 3.5 Potek gradnje



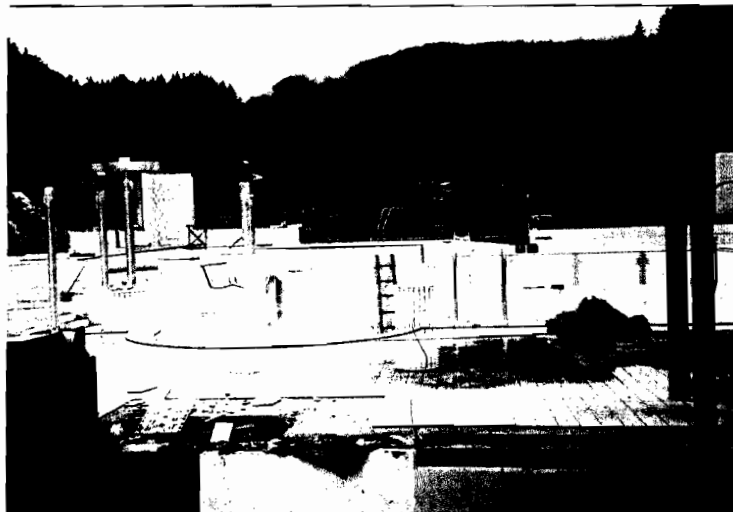
Vir: interno gradivo banke 2001

Investicija je v III. gradbeni fazi, ocenjena vrednost objekta v tej fazi znaša cca. 1 mio EUR. Podjetje sedaj potrebuje del bančnega kredita, da lahko nadaljuje z izgradnjo



objekta. Banka na osnovi ogleda poteka gradnje in dodatne cenitve odobri koriščenje sredstev kreditojemalcu v višini 500.000 EUR.

**Slika 3.4** nadaljevanje gradnje



Vir; interno gradivo banke 2001

Banka na zgoraj navedeni način spremlja potek izgradnje investicije ter vrši nadzor nad odobrenimi kreditnimi sredstvi.

Z namenom varstva podatkov so izpuščene vse podrobnosti projekta.

### 3.9 Odplačevanje oz. vračanje kredita

Po porabi vseh sredstev kredita se prične odplačevanje kredita. Kreditodajalec ob sklenitvi kreditne pogodbe dobi tudi odplačilni načrt (priloga 6 – amortizacijski načrt kredita), iz katerega je razvidno, koliko odplača glavnice in obresti ter kakšno je stanje dolga v določenem trenutku. Odplačilni načrt in stanje kredita veljata ob predpostavki, da kreditodajalec v roku poravnava svoje obveznosti iz sklenjene pogodbe. Kreditodajalec plačuje obveznosti iz naslova kredita na račun banke. V primeru kreditodajalčevih zamud pri odplačevanju kredita pa ima banka na razpolago različne pravne postopke, odvisno od tega, če kreditodajalec želi sodelovati z banko ali ne. Postopek izterjave oz. opominjanja kreditodajalca je določen s pravili banke. Naprej se kreditodajalcu pošlje obvestilo o neporavnani obveznosti. V kolikor v 30 dneh kreditodajalec ne poravnava zapadle obveznosti, sledi prvi opomin ter rok za poravnavo dolga do banke. Prvo obvestilo je brezplačno, medtem ko se pri opominu že zaračunavajo stroški opominjanja. Če se dolžnik tudi tokrat ne odzove, sledi drugi opomin in odpoved sklenjene pogodbe ter poziv k vračilu celotnega dolga (zapadlega in nezapadlega, skupaj z zamudnimi obrestnimi in stroški opominjanja).

Pravne postopke izterjave delimo na:

- a) pogodbeno urejene zadeve, ko kreditodajalec sodeluje z banko,
- b) prisilno urejene zadeve, ko kreditodajalec noče sodelovati z banko v postopku odplačevanja kredita.

a) Kadar kreditodajalec ob zapadlosti ne more poravnati kreditnih obveznosti, je pa pripravljen z banko sodelovati, so lahko možni naslednji dogovori:

- banka reprogramira<sup>34</sup> celotno ali del kreditne obveznosti pod novimi pogoji,
- banka odobri nov kredit za poplačilo zapadlih kreditnih obveznosti, če kreditodajalec banki zagotovi dodatno zavarovanje,
- banka odloži plačilo zapadlih obveznosti in določi novo zapadlost, ostali pogoji kreditiranja pa ostanejo nespremenjeni.

O reprogramu govorimo, ko banka reprogramira del ali celoten kredit z novimi pogoji, npr. podaljšanje dobe odplačevanja, sprememba višine obroka ali anuitete. Zavarovanje kredita ponavadi ostane nespremenjeno, v primeru zastavne pravice na nepremičnini pa kreditodajalec in banka skleneta dodatek k prvotnemu notarskemu zapisu zaradi podaljšanja izvršilnega naslova.

---

<sup>34</sup> Reprogramiranje oz. prolongiranje pomeni odlog ali podaljšanje roka vračila.

Banka lahko kreditojemalcu ponudi nov premostitveni kredit za zapadli dolg. Vendar pa samo ob pogoju, da kreditojemalec pričakuje večje plačilo oz. pritek sredstev (npr. prodaja premičnega oz. nepremičnega premoženja, sklenitev novega posla in s tem večji denarni tok, čakanje na rešitev tožbe ipd.). Kreditojemalec mora banki zagotoviti dodatno zavarovanje in kreditni posel se sklene pod novimi pogoji.

Tretja možnost dogovorov z banko pa je začasna zamrznitev zapadlih obveznosti, določi se nova zapadlost, ostali pogoji pa ostanejo nespremenjeni. Omenjena oblika se uporablja samo v primeru, ko kreditojemalec v kratkem pričakuje priliv za poplačilo celotnega zapadlega dolga.

V vseh navedenih pravnih postopkih kreditojemalec in banka skleneta ustrezno pogodbo, npr:

- pogodba o reprogramu,
- nova kreditna pogodba,
- dodatek k obstoječi kreditni pogodbi.

b) Prisilna izterjava zapadlih obveznosti nastopi, ko kreditojemalec noče sodelovati z banko oz. se izmika. Takrat ima banka na razpolago naslednje pravne postopke:

- izvensodni prisilni postopki – odvisni so od konkretnega kreditnega razmerja in danih instrumentov zavarovanja,
- sodni postopki – določeni so v pravnem redu države.

Banka se poslužuje izvensodnih postopkov v primeru, ko je kreditojemalec že ob sklenitvi kreditne pogodbe banki dal določeno zavarovanje in pooblastilo za unovčenje v primeru zamude pri odplačevanju kredita (npr. ko je kreditojemalec izdal menico in podpisal menično izjavo za unovčenje, pri zastavi depozita, vrednostnih papirjev ali terjatev).

Sodni postopki izterjave so določeni z zakoni in podzakonskimi predpisi:

- Zakon o izvržbi in zavarovanju,
- Zakon o pravnem postopku,
- Zakon o prisilni poravnavi, stečaju in likvidaciji,
- Zakon o menici,
- Zakon o zemljiški knjigi.

Banka uporablja sodne postopke izterjave pri prodaji premičnin in nepremičnin, poroštvih ter v primerih, ko z izvensodnimi postopki ne doseže poplačila zapadlih terjatev (prenos denarnih sredstev na drugih računih in unovčenje pravic).

Predlog za izvržbo vsebuje navedbo upnika in dolžnika ter višino obveznosti in vrsto izvršilnih sredstev, ki se uporabi za poplačilo zapadlega dolga. Dolžnik ima pravico v 8 dneh po prejemu sklepa o izvržbi vložiti pisno pritožbo na pristojnem sodišču. Pri ugovoru dolžnika se izvršilni postopek prevesi v pravdni postopek ter se pripravi nov predlog za izvržbo. Če dolžnik v dogovorjenem roku ne ugovarja, postane sklep pravnomočen. Po pravnomočnosti sklepa o izvržbi se določi sodno zaprisežen cenilec, ki opravi ogled (nepremičnine oz. premičnine) in izda sklep o ugotovitvi vrednosti izvršilnih sredstev. Razpiše se dražba ali licitacija za prodajo izvršilnega sredstva. Objava dražbe mora viseti 30 dni na oglasni deski pristojnega sodišča oz. mora biti objavljena v časopisu. Na prvi licitaciji se sredstvo ne sme prodati pod ceno. Interesenti so dolžni pri licitiranju položiti 10 % varščine. Upnik oz. predlagatelj izvržbe pa je oproščen varščine. Domik pomeni prodaja najugodnejšemu ponudniku na dražbi. Po zaključitvi postopka licitacije sodišče izda sklep o domiku. Kupec mora v roku 30 dni poravnati celotno kupnino za kupljeno stvar. Po pravnomočnosti sklepa o domiku in plačilu kupnine se izda sklep o izročitvi oz. vknjižbi lastninske pravice pri nepremičninah. Zatem izvršilno sodišče izda sklep, s katerim se izbrišejo vse predhodne vknjižbe, vključno z zastavno pravico in drugimi bremenami. Poplačilo upnikov poteka po vrstnem redu vpisa. Odredba o prodaji se vroči tudi na pristojno Davčno upravo, zaradi odmere davka.

V kolikor pa kreditojemalec redno poravnava svoje obveznosti do banke, mu le-ta po poplačilu vseh obveznosti kredita izda notarsko overjeno izbrisno pobotnico, ki je osnova za izbris vknjižene zastavne pravice na predmetni nepremičnini. Prav tako je banka dolžna po odplačilu celotnega dolga kreditojemalcu vrniti vsa druga zavarovanja oz. jih sprostiti (zastava depozita) ter vrniti preostalo dokumentacijo, ki je bila potrebna za odobritev in spremljanje kreditnega posla.

#### 4 SKLEP

V preteklosti se je večina investicijskih podjetij financirala s tradicionalno obliko, to je s krediti. Danes pa pomen bank kot kreditodajalcev upada, poleg tega pa so banke izpostavljene vedno večjemu kreditnemu tveganju in pritiskom konkurence. V slovenskem bančnem prostoru je danes registriranih 21 bank, dobra tretjina je novih, nekaj izmed njih pa ima tudi tuje lastnike. Zaradi močne konkurence, ki vlada med bankami, si vsaka prizadeva pridobiti močne in uspešne komitente, ki se za sodelovanje z banko odločajo na osnovi kakovosti bančnih storitev, hitrosti opravljanja le-teh, fleksibilnosti banke, pristopu in posluhu pri reševanju težav in potreb podjetij ter cenovnega vidika bančnih storitev. Zato morajo banke veliko pozornost posvečati kreditnemu ratingu, kar pomeni, da banke pri odobravanju novih kreditov natančno analizirajo vsakega komitenta, določijo njegovo boniteto, ocenijo tveganost naložbe, spremljajo dogajanje v bližnji in širši okolici ter predvidevajo morebitne posledice, ki lahko doletijo podjetje, ki je pri banki najelo kredit. Na drugi strani pa se mora vsak investitor pred začetkom investicije vprašati, kaj mu bo prinesla nova naložba, kakšno strukturo kapitala potrebuje ter ali razpolaga z ustreznim managementom. Interes vsakega investitorja je povečati kapital podjetja in položaj na trgu, medtem ko si banke prizadevajo čim bolj naložiti svoj denar in pridobiti čim večji donos ob minimalnem tveganju.

V diplomski nalogi je opisan postopek odobravanja posla z vidika banke, predvsem ključnih faz, ki nastopijo med kreditojemalcem in banko, od predstavitve projekta banki, ocenitve bonitete kreditojemalca in določitve tveganja za banko, priprave samega kreditnega posla, ki vključuje kreditni predlog, sklepanja kreditne pogodbe in ureditve zavarovanja posla do izplačila in nadzora nad kreditnimi sredstvi, na koncu pa odplačilo vseh kreditnih obveznosti. Banke se trudijo čim bolj poenostaviti proces pridobivanja kreditnih sredstev, vendar narava posla zahteva določene faze in čas za korektno ureditev pogodbenega razmerja.



## LITERATURA

- Charter, Philip. 2000. *Breaking out of the bank. Projekt Finance*. London: Sweet and Maxwell.
- Goodhard, C. A. E. 1995. *The Central bank and the financial system*. London: Macmillan Business.
- Gorjanec, Primož. 2006. *Pravilnik za odobravanje kreditnih poslov*. Interno gradivo, Banka Sparkasse d.d.
- Interna revizija. 2001. *Postopki urejanja kreditnih poslov*. Interno gradivo, Banka Sparkasse d.d.
- Jus, Miran. 2000. Javno in zasebno partnerstvo ter EU. *Mednarodno poslovno pravo – Prikazi*. 17–22.
- Kern, Tatjana. 2004. *Projektno financiranje: predstavitev z vidika banke*. Diplomsko delo, Ekonomska fakulteta, Univerza v Ljubljani.
- Križnik, Gorazd. 2003. *Proces priprave investicijskega projekta stanovanjske gradnje*. Magistrsko delo. Ekonomska fakulteta. Univerza v Ljubljani.
- Markič, Mirko. 2005. *Projektni management*. Koper: Univerza na Primorskem, Fakulteta za management Koper.
- Mramor, Dušan. 1993. *Uvod v poslovne finance*. Ljubljana: Gospodarski vestnik.
- Mrak, Mojmir, Maja Gazvoda in Maruša Mrak. 2005. *Priročnik: Projektno financiranje: Alternativna oblika financiranja infrastrukturnih objektov*. Ljubljana: RS Slovenije, Služba Vlade RS za lokalno in samoupravo in regionalno politiko.
- Pollio, Gerard. 1999. *International Project Analysis and Financing*. London: Macmillan Press.
- Repovž, Leon, in Jožko Peterlin. 1995. *Financiranje*. Koper: Univerza na Primorskem, Fakulteta za management Koper.
- Senjur, Marjan. 1993. *Gospodarska rast in razvojna ekonomika*. Ljubljana; Ekonomska fakulteta, Univerza v Ljubljani.
- Skubic, Tatjana. 2001. *Ocenjevanje kreditne sposobnosti*. Ljubljana: Center za izpopolnjevanje in svetovanje Ekonomske fakultete Univerze v Ljubljani.
- Vinter, Graham. 1995. *Project Finance: A Legal Guide*. London: Sweet and Maxwell.
- Vidmar, Tatjana. 2000. *Pravni vidiki kreditnega poslovanja bank in zavarovanje bančnih plasmajev*. Ljubljana: Združenje bank Slovenije.
- Vodušek, Katja. 2006. Od oktobra smo samostojna banka. *Finance Plus*, 27. oktober, 41–44.
- Uprava Slovenske izvozne družbe. 2006. *Politika zavarovanja projektnega financiranja*. Ljubljana: Slovenska izvozna družba.

## Literatura

- Yescombe, E. R. 2002. *Principles of Project Finance*. San Diego: Academic Press.
- Werner, d.o.o.. 2003. *Business Check*. Interno gradivo, Kaertner Sparkasse, Podružnica v Sloveniji.

## VIRI

- Čebokli, Zdravko. 2006. *Investicije – ocenjevanje investicijskih projektov*. Dostopno na: <http://www.akc.si/finance-finance2.htm> ( 20.12.2006).
- Kotnik, Janko. 1962. *Slovensko angleški slovar*. Ljubljana. Državna založba Slovenije.
- Zakon o bančništvu*. 1999. Uradni list RS št. 9.
- Zakon o zemljiški knjigi - ZZK-I*. 2003. Uradni list RS, št. 58/2003.
- Združenje bank Slovenije. 2007. *Podatki za slovenski bančni sektor*. Dostopno na: [http://www.zbs-giz.si/slo/bancni\\_sektor/number\\_of\\_business\\_units\\_headcou.htm](http://www.zbs-giz.si/slo/bancni_sektor/number_of_business_units_headcou.htm) (02.01.2007).
- Zakon o varstvu osebnih podatkov - ZVOP-I*. 2004. Uradni list RS, št. 86/2004.
- Zakon o obligacijskih razmerjih*. 1978. Uradni list SFRJ, št. 29/1978, 39/1985, 2/1989 Odl.US: U št. 363/86, 45/1989 Odl.US: U-363/86, 57/1989, RS, št. 27/1998 Odl.US: U-I-123/95, 88/1999 (90/1999 - popr.), 83/2001-OZ, 30/2002-ZPlaP, 87/2002-SPZ).



## **PRILOGE**

**Priloga 1** Bilančna analiza podjetja

**Priloga 2** Informativna ponudba za kreditiranje

**Priloga 3** Cenitev nepremičnine in tabela dokončnosti objekta

**Priloga 4** Predlog za odobritev kredita

**Priloga 5** Predlog sosvetu ali upravi banke

**Priloga 6** Odplačilni načrt, obročni in anuitetni



174000585-20111-STAND-BAL  
5.12.2008 12:51**Povzetek**

	31.12.02		31.12.03		31.12.04		31.12.05	
Hoteli (vključno z moteli)	Davčna bilanca 12Mesecev		Davčna bilanca 12Mesecev		Davčna bilanca 12Mesecev		Davčna bilanca 12Mesecev	
	T EUR	%	T EUR	%	T EUR	%	T EUR	%
<b>IZKAZ USPEHA</b>								
Neto prihodki	677	100,0	1.129	100,0	1.336	100,0	1.309	98,8
Kosmati donos iz poslovanja	677	100,0	1.129	100,0	1.336	100,0	1.327	100,0
Kosmati donos/ Prispevek za kritje	488	72,0	843	74,7	992	74,3	1.025	77,2
Stroški dela	-62	-9,1	-129	-11,4	-200	-15,0	-212	-15,9
Dobicek/izguba iz poslovanja (EBIT)	163	24,1	317	28,1	333	24,9	154	11,6
<b>Rezultat rednega delovanja</b>	<b>46</b>	<b>6,8</b>	<b>228</b>	<b>20,2</b>	<b>215</b>	<b>16,1</b>	<b>-3</b>	<b>-0,2</b>
Rezultat poslovanja pred obdavčitvijo	48	6,8	230	20,4	217	16,3	4	0,3
<b>Izkazan rezultat</b>	<b>46</b>	<b>6,8</b>	<b>230</b>	<b>20,4</b>	<b>217</b>	<b>16,3</b>	<b>4</b>	<b>0,3</b>
<b>PRIMERJAVA BILANC SREDSTVA</b>								
Neopredmetena dolgoročna sredstva	289	8,1	238	4,1	207	3,0	185	2,1
Opredmetena osnovna sredstva	3.258	90,9	5.507	95,1	6.645	95,4	8.442	95,7
<b>STALNA SREDSTVA</b>	<b>3.547</b>	<b>99,0</b>	<b>5.745</b>	<b>99,2</b>	<b>6.852</b>	<b>98,3</b>	<b>8.626</b>	<b>97,9</b>
Zaloge	4	0,1	13	0,2	8	0,1	38	0,4
Terjatve iz poslovanja	15	0,4	24	0,4	98	1,4	115	1,3
Druga gibljiva sredstva	17	0,5	10	0,2	10	0,1	37	0,4
<b>GIBLJIVA SREDSTVA</b>	<b>36</b>	<b>1,0</b>	<b>47</b>	<b>0,8</b>	<b>116</b>	<b>1,7</b>	<b>190</b>	<b>2,2</b>
<b>PRIMERJAVA BILANC OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV</b>								
Končno stanje kapitala po bilanci	616	17,2	2.529	43,7	4.178	60,0	4.186	47,5
<b>LASTNI -/ NEGATIVNI KAPITAL</b>	<b>616</b>	<b>17,2</b>	<b>2.529</b>	<b>43,7</b>	<b>4.178</b>	<b>60,0</b>	<b>4.186</b>	<b>47,5</b>
Dolgoročne obveznosti pri bankah	758	21,1	1.011	17,5	1.631	23,4	2.198	24,9
Drugi dolgoročni tuji kapital	315	8,8	202	3,5	95	1,4	590	6,7
Obv. iz posl. in obv. iz denih menic	1.895	52,9	2.050	35,4	1.080	15,2	1.843	20,9
Drugi kratkoročni tuji kapital					3	0,0	1	0,0
<b>TUJI KAPITAL</b>	<b>2.968</b>	<b>82,8</b>	<b>3.264</b>	<b>56,3</b>	<b>2.789</b>	<b>40,0</b>	<b>4.632</b>	<b>52,5</b>
<b>BILANČNA VSOTA</b>	<b>3.583</b>	<b>100,0</b>	<b>5.793</b>	<b>100,0</b>	<b>6.967</b>	<b>100,0</b>	<b>8.817</b>	<b>100,0</b>
<b>KAZALNIKI</b>								
Gib. koern. don. iz posl. gl. na prej. l.(%)	444,2		71,4		19,9		-0,7	
Donos na promet (%)	6,8		20,2		16,1		-0,2	
ROE (donosnost lastnega kapitala, %)	7,4		9,0		5,1		-0,1	
ROCE (donosnost vključenega kapitala, %)	12,0		9,0		5,7		2,4	
ROI (celotna donosnost kapitala po odhod. za	1,3		3,9		3,1		0,0	
Produktivnost dela (x)	10,9		8,8		6,7		6,3	
Kosmati donos iz posl. na zaposlenega	135,4		112,9		83,3		82,9	
Število zaposlenih	5		10		16		16	
Bruto den. tok po izr. posl. in davkih	151	22,3	358	31,7	416	31,1	247	18,6
Neto denarni tok	151	22,3	358	31,7	416	31,1	247	18,6
Delež stalnih sredstev (%)	99,0		99,2		98,3		97,8	
Povečanje st. sred. gl. na pret. leto (%)	39,4		70,3		24,3		29,5	
Delež lastnega kapitala (%)	17,2		43,7		60,0		47,5	
Pokrit. dolg. sred. z dolg. kapitalom (%)	47,6		65,1		86,2		80,8	
Dinamična stopnja zadolženosti (%)	435,7		288,4		208,7		347,3	
Fiktivna doba odplačevanja tujega kapitala (v le	19,5		9,1		6,7		16,7	
Koeficient trajanja zalog (dnevi)	8		16		8		46	
Trajanje kreditirane prodaje (dnevi)	8		8		27		32	
Trajanje kreditirane nabsve (dnevi)	3.653		2.617		1.129		2.226	
Bilančni bonitetni indikator	3,26		2,29		1,95		2,97	
Interpretacija BBI	Srednje		Dobro		Dobro		Srednje	
BBI (vključno s popr. kred. poslovanja)	3,26		2,29		1,95		2,97	
Interpretacija BBI (vključno s popravki)	Srednje		Dobro		Dobro		Srednje	

Dokumentacija pripravljena od:

Podjetje/interesent

Dopis je za vas pripravil  
svetovalec: D. Salobir Omerzu

Celje; 17.4.2007

**Zadeva:** Informativna ponudba za kredit

Spoštovani!

Na podlagi Vaše predstavitve projekta in povpraševanja z dne 01. 01. 2007  
Vam posredujemo okvirno ponudbo za financiranje projekta:

Višina kredita:	1.000.000 EUR
Doba odplačevanja:	5 let
Višina obroka:	50.000 EUR
Način odplačila:	četrtno oz. 20 obrokov
Enkratni stroški:	0,5 % enkratno
Obrestna mera:	6-m Euribor + 1 %
Zavarovanje:	zastavna pravica na nepremičnini poroštvo
Veljavnost ponudbe:	1 mesec

V primeru, da se boste odločili za najem kredita, vas prosimo, da nam dostavite potrebno dokumentacijo. Pred izplačilom mora biti kredit odobren s strani pristojnih organov naše banke in ustrezno zavarovan.

Upamo, da smo z našo ponudbo vzbudili vaše zanimanje in da bomo z našim prizadevanjem in kvaliteto poslovanja opravičili vaše zanimanje in prispevali k uresničitvi vaših zastavljenih ciljev.

Lep pozdrav!

Banka

CENITEV CELOTNEGA PREMOŽENJA

Svetovalec: *D. Salobir Omerzu*

Stranka:

*Podjetje, d.o.o.*

Dan

Št. stranke:

ogleda: 2001-06-30

Ulica:

nemško

Kraj:

slovensko

Klasifik.  
premoženja

zemljišče

hiša

stanovanje

poslovni lokal

regija

Osrednjeslovenska ▼

pisarniški  
prostor

delavnica

turistični objekt

*kraj, dne*

*Svetovalec*

## CENITEV OBJEKTA (1. stran)

## a) CENITEV ZEMLJIŠČA

## delež:

lastnik:	D.Omerzu	1/1
lastnik:		
lastnik:		
lastnik:		
lastnik:		

zem. knjižni izpisek dne:

kup. prod. pogodba dne:

vl. št.:

k. o.:

## namembnost zemljišča

zazidljivo     travnik     gozd     ostalo

## opis zemljišča

ravno     rahlo nagnjeno     nagnjeno     hrib

## lega

mestno     predmestno     podeželje

## infrastruktura

dobro     zadovoljivo     pomanjkljivo

kanalizacija     občinski vodovod     plinovod/mestno ogrevanje

parcela/opis	velikost	cena	cena na dan
parc. št. 375/2 gozd	6671,00 m <sup>2</sup>	50,00	
parc. št. 417-travnik	2440,00 m <sup>2</sup>	50,00	
parc. št. <input type="text"/>	<input type="text"/> m <sup>2</sup>	<input type="text"/>	
<input type="text"/> ostale parcele	<input type="text"/> m <sup>2</sup>	<input type="text"/>	
			<b>vmesna vrednost</b>
odbitek (lega, velikost, infrastruktura )		<input type="text"/>	%
odbitek ostalo		<input type="text"/>	%

**VREDNOST ZEMLJIŠČA**

## CENITEV OBJEKTA (2. stran)

b) CENITEV OBJEKTA

## uporaba:

<input type="checkbox"/>	zasebno	<input type="checkbox"/>	večinoma zasebno
<input checked="" type="checkbox"/>	poslovno	<input type="checkbox"/>	večinoma poslovno

## oznaka objekta

<input type="checkbox"/>	enodružinska hiša	<input type="checkbox"/>	večdružinska hiša	<input checked="" type="checkbox"/>	poslovni objekt	<input type="checkbox"/>	ostalo
--------------------------	-------------------	--------------------------	-------------------	-------------------------------------	-----------------	--------------------------	--------

## starost/velikost

<input type="checkbox"/>	starost v letih	<input type="checkbox"/>	413	velikost v m <sup>2</sup>	
<input type="checkbox"/>	polno podkleteno	<input type="checkbox"/>	delno podkleteno	<input type="checkbox"/>	brez kleti

## splošna opremljenost

<input checked="" type="checkbox"/>	luksuzno	<input type="checkbox"/>	dobro	<input type="checkbox"/>	standardno	<input type="checkbox"/>	zapuščeno
-------------------------------------	----------	--------------------------	-------	--------------------------	------------	--------------------------	-----------

## stanje objekta

## znotraj

## zunaj

<input checked="" type="checkbox"/>	zelo dobro	<input checked="" type="checkbox"/>	zelo dobro
<input type="checkbox"/>	dobro	<input type="checkbox"/>	dobro
<input type="checkbox"/>	zanemarjeno	<input type="checkbox"/>	zanemarjeno

<i>nadstropje</i>	<i>m<sup>2</sup></i>	<i>cena</i>	<i>cena na dan</i>
<i>klet</i>	<input type="text"/> m <sup>2</sup>	<input type="text"/>	
<i>pritličje</i>	<input type="text"/> 302 m <sup>2</sup>	<input type="text"/> 1.000,00	
<i>1. nadstropje</i>	<input type="text"/> m <sup>2</sup>	<input type="text"/>	
<input type="checkbox"/> <i>ostala nadstropja</i>	<input type="text"/> m <sup>2</sup>	<input type="text"/>	
<i>mansarda</i>	<input type="text"/> 110 m <sup>2</sup>	<input type="text"/> 1.000,00	
<i>postranska zgradba</i>	<input type="text"/> 2336 m <sup>2</sup>	<input type="text"/> 500,00	
<i>vmesna vrednost</i>			

odbitek (hrup, lega, infrastruktura)

 %

odbitek za starost	<input type="text"/>	%
izgubljena vred. izgradnje	<input type="text"/>	%
odbitek na dokončanost	<input type="text" value="62"/>	%

VREDNOST OBJEKTA  
VREDNOST ZEMLJIŠČA

VREDNOST  
OBJEKTA

POROČILO O STOPNJI IZGRADNJE

		izpeljano
<i>1-nadstropna hiša</i>		
pritličje in plošča	30	<input type="text" value="30"/>
<i>2-nadstropna hiša</i>		
klet in plošča	15	<input type="text"/>
pritličje in plošča	15	<input type="text"/>
<i>3-nadstropna hiša</i>		
klet in plošča	10	<input type="text"/>
pritličje in plošča	10	<input type="text"/>
zgornje nadstropje in plošča	10	<input type="text"/>
tesar	5	<input type="text"/>
klepar	1	<input type="text"/>
krovec	4	<input type="text"/>
<b>vsota stavbe v surovem stanju</b>	<b>40</b>	<b>30</b>
	<b>%</b>	<b>%</b>
vmesne stene z vratniki	6	<input type="text"/>
elektrokanali	2	<input type="text"/>
inštalacijske cevi	3	<input type="text" value="3"/>
cevi za kurjavo	2	<input type="text"/>
okna	4	<input type="text"/>
zasteklitev	1	<input type="text"/>
notranji ometi	5	<input type="text"/>
kanalizacija v hiši	2	<input type="text"/>
estrih	3	<input type="text"/>
kurjavni kotel in cisterna za gorivo	5	<input type="text" value="5"/>
električna napeljava in stikala	2	<input type="text"/>
zunanja fasada	4	<input type="text"/>
montaža radiatorjev	3	<input type="text"/>
keramika	1	<input type="text"/>
pleskanje	2	<input type="text"/>
stenske obloge	3	<input type="text"/>
obloge za talne	4	<input type="text"/>
vrata, ograje, kompletacija	3	<input type="text"/>



sanitarna oprema	3	
zunanja dela	2	

*DOKONČANO*

**100**

**%**

**38**

**%**

**opombe:**

**gradbene pomanjkljivosti:**

**se izpeljuje po dovoljenem načrtu:**

**dodatni opis:**

**objekt**

**Slike:**

## Predlog za odobritev kredita pravni osebi

Številka pogodbe

Vertragsnummer: 0111/0004882-00

<b>Nov kredit / Neukredit</b>
<input checked="" type="checkbox"/> Podružnica / Geschäftsstelle
<input type="checkbox"/> Cross Border
<input type="checkbox"/> Prezem dolga / Schuldübernahme

Produkt: <b>Inv. kredit</b>
Namen uporabe / Verwendungszweck: <b>za gradnjo bazenskega kompleksa</b>

Ime referenta (glavni referent)
Betreuername (Hauptbetreuer): <b>Darja Salobir Omerzu</b>

## 4.1.1.1 Podatki o kreditojemalcu / Kundendaten Kreditnehmer

Številka stranke

Kundennummer: 1110/000047

Ime 1	Name 1: <b>Podjetje, d.o.o.</b>
Ulica	Straße: <b>Tržišče 12/a</b>
Pošta/Kraj	PLZ/Ort: <b>SI-3250 Rogaška Slatina</b>
Telefonska št. in faks	Št. TRR: <b>BANKA CELJE</b>
Telefon und FaxNr: <b>+386/3/8182300</b>	Girokontonummer:
Davčna številka	Matična številka
Steuernummer:	Registernr.:
Glavna panoga	Pravna oblika
Hauptbranche: <b>GA52 trgovina na drobno</b>	Rechtsform: <b>Družba z omejeno odgovor. d.o.o.</b>
Direktor / Pooblaščen zastopnik:	
Geschäftsführer / Bevollmächtigter Vertreter: <b>D. Omerzu</b>	

## Podatki o poslu / Daten Geschäft

Kreditni znesek	Doba odplačevanja
Kreditbetrag: <b>1.000.000,00 EUR</b>	Laufzeit Monate: <b>60 mesecev/ 20 kvartalov</b>
Datum začetka pogodbe	Datum konca pogodbe
Vertragsbeginn: <b>10.01.2007</b>	Vertragsende: <b>01.06.2012</b>
Anuiteta	Način odplačila
Rate: <b>54.590,68 EUR</b>	Reduktionsschlüssel: <b>kvartalno</b>
Obrestna mera	Vrsta obresti
Zinssatz %: <b>3,9420</b>	Zinsart: <b>floater</b>
Baza	% Pribitek
Basis: <b>euribor</b>	% Zuschlag: <b>1,00</b>
Tip floaterja	Prilaganje
Art des Floaters: <b>2,450</b>	Anpassung: <b>polletno</b>
Način obračuna obresti	Drugi stroški
Abschlusskennzeichen: <b>kvartalno</b>	Sonstige Kosten: <b>SIT</b>
Zapadlost 1. anuitete	Datum 1. plačila obresti
Fälligkeit 1. Rate: <b>01.08.2004</b>	Datum 1. Zinszahlung: <b>01.08.2004</b>
Stroški obdelave v %	Stroški obdelave, če je definiran znesek
Kostenbeitrag /BAG in %: <b>0,300</b>	BAG Pauschalbetrag: <b>3.000 EUR</b>

Zavarovanje posla / Sicherstellung Geschäft

<b>V obliki / In Form</b> <input checked="" type="checkbox"/> notarskega zapisa / Notariatsakt <input type="checkbox"/> brez notarskega zapisa (pogodbena hipoteka) / Eintragung ohne Exekutionstitel (PFU)
---

<b>Maksimalna hipoteka / Höchstbetragspfandrecht</b> <input type="checkbox"/> da / ja <input checked="" type="checkbox"/> ne / nein
--

<input checked="" type="checkbox"/> Vknjižena nepremičnina / Verbücherte Liegenschaft
<b>Zastavna pravica v višini 1.000.000,00 EUR spp, na 1. mestu, na nepremičnini vpisani pri PFR in der Höhe von EUR 1.000.000,00 s.A., am 1. Geldsatz, bei der Liegenschaft</b>
<input checked="" type="checkbox"/> Vl. št. / EZ: k.o. / KG: kot / als : glavni vložek / Haupteinlage Lastnik(i) / Eigentümer:
<b>Vrednost/Wert (TS €) Prodajna/anrechenbar Verkauf</b>
<b>Preveri/Überprüfe – anrechenbaren Wert = 50 % od/von Prodajna vrednost/VK (LJ 60 %)</b>
<input checked="" type="checkbox"/> Vl.št./EZ: k.o./KG: kot / als : sovložek / Nebeneinlage Lastnik(i) / Eigentümer: Parcelna št. 1600-odprto skladišče v izmeri 3973,00 m2 na 1. mesto Vrednost/Wert (TS €) Prodajna/anrechenbar

<input type="checkbox"/> Nevknjižena nepremičnina / Nicht verbücherte Liegenschaft
<b>Zastavna pravica v višini EUR spp, na mestu, na nepremičnini PFR in der Höhe von EUR s.A., am Geldsatz, bei der Liegenschaft</b>
<input type="checkbox"/> kot glavni vložek / als Haupteinlage <input type="checkbox"/> kot sovložek / als Nebeneinlage
Kupoprodajna pogodba / Kaufvertrag št. / Nr. z dne / vom
<b>Vrednost/Wert (TS €) Prodajna/anrechenbar Verkauf</b>
<b>Opis nepremičnine / Beschreibung der Liegenschaft:</b> <parcela, k.o., naslov, nadstropje, izmere, itd./Parzelle, KG, Adresse, Stockwerk, Ausmass, usw.>

<b>Pogojeno / Bedingungen</b>
Izbris že vpisanih zastavnih pravic (upnik, zaporedna št. in dn. št.) Löschung Vorpfandrechte (Gläubiger, COZ und Tageszahl):
<input type="checkbox"/> Odstop vrstnega reda (upnik, zaporedna št. in dn. št.) Satzweichung (Gläubiger, COZ und Tageszahl): <podatek/Angabe>

Priloga 4 – Predlog za odobritev

<b>Podatki o porokih</b>
Številka stranke Kundennr: <b>1111/000786</b>
Ime Vorname: <b>Darja</b>
Naziv/Priimek/Dodatek Titel/Name/Zusatz: <b>Salobir</b>
Ulica Straße: <b>Kersnikova 008</b>
Pošta/Kraj PLZ/Ort: <b>3000 Celje</b>
Davčna številka Steuernummer:
Emšo Emšo:
Pravna oblika Rechtsform: <b>vodilni delavec</b>
Zaposlen pri Beschäftigt bei: <b>Podjetje , d.o.o.</b>
Redni prihodki neto Einkommen netto: <b>474.120,83</b>
Opombe o poroku Bemerkung zu Bürge:

Vinkulacija police požarnega zavarovanja / Vinkulierung Feuerversicherungspolizze

<input type="checkbox"/> Pridobljena pred izplačilom kredita / Wird vor Auszahlung beigebracht
<input checked="" type="checkbox"/> Ni pridobljena pred izplačilom / Wird nach der Auszahlung beigebracht
Obrazložitev / Begründung:
Termin za pridobitev / Termin zur Beibringung: <b>16.08.2004</b>

Druga zavarovanja / Sonstige Sicherheiten

<b>Zastavitev / Verpfändung von</b>
<b>Vrednost/Wert (TS €)</b>
<input type="checkbox"/> hranilnih vlog / Sparguthaben (depoziti, denarne naložbe / Depots, Geldanlagen) nominal/anrechenbar
<input type="checkbox"/> vrednostnih papirjev / Wertpapieren (delnice, obveznice / Aktien, Anleihen)
<input type="checkbox"/> premičnin / Mobilien (stroji, oprema, vozila / Maschinen, Anlagen, KFZ)
<input type="checkbox"/> življenjska zavarovanja / Lebensversicherungen

## Izplačilo kredita / Auszahlung Krediterlös

<input type="checkbox"/> Izplačilo v celoti na račun kreditojemalca / Zur Gänze auf das Konto des Kreditnehmers
<input type="checkbox"/> Izplačilo po delnih zneskih / in Tranchen
<input checked="" type="checkbox"/> Izplačilo po napredku gradnje / nach Baufortschritt
<input type="checkbox"/> Izplačilo na tretje / Zahlung an Dritte
<input checked="" type="checkbox"/> Poplačilo dolga pri drugih bankah / Abdeckung andere Banken

## Podatki o scoringu in o boniteti / Scoring- und Bonitätsdaten

Izid scoringa / Ergebnisdaten Scoring "Hard facts"	
Datum:	05 .04. 2004
Bilančna boniteta Bilanzbonität:	5,00
Bilančna baza leta Basis Bilanz des Jahres:	2003
Vrednost scoringa - Experian Scorewert - Experian:	185,00
Vmesna vrednost Experian ZW Experian:	
Ocena referenta Betreuerbeurteilung:	1
Delež lastnega kapitala: Eigenkapitalquote:	
Bonitetni razred Bonitätsklasse:	bonitetni razred 7
Bon2-status Bon2-Status:	v redu
Razred rizika Risikoklasse:	bonitetni razred 7
Utemeljitev Begründung:	
Vrednost Ampelwert:	rdeče
	semaforja
Pojasnila k scoringu Erläuterung zum scoring:	<b>Ablehnung wegen schlechter Bilanzbonität, zudem unakzeptable Bonität.</b>
Promet v T Umsatz in T:	3.167.894 SIT
Število zaposlenih Anzahl Beschäftigte:	88
Datum ustanovitve Gründungsdatum:	14.02.1990

Vnešeni podatki / Eingabedaten Scoring "Soft facts"	
Zmožnost odplačevanja: Bedienbarkeit:	Zadnja odločitev: Letzte Entscheidung:
Status zadnje odločitve: Status letzte Entscheidung:<Status letzte Entscheidung>	Vodstvene sposobnosti: Führungsqualität: <b>pozitivna</b>
Tehnično znanje: Technische Kenntnisse: <b>tehnična visoka šola visoka šola</b>	Trgovsko znanje: Kaufmännische Kenntnisse: <b>trgovska</b>
Rizik izpada nosilca podjetja: Ausfallrisiken: <b>zavarovan</b>	
Konkurenčnost pred investicijo: Wettbewerbsposition vor Investition: <b>slabša</b>	Sprememba po investiciji: Veränderung nach Investition: <b>precej boljše</b>

Priloga 4 – Predlog za odobritev

Razvoj tržnega deleža: Marktanteilentwicklung: <b>precej več</b>	Razvoj trga: Marktentwicklung: <b>raste</b>
Odvisnost od kupca/stranke: Abhängigkeit von Kunden: <b>majhna (&lt;50 % z maksimalno 5 strankami)</b>	Odvisnost od dobavitelja: Abhängigkeit von Lieferanten: <b>majhna (&lt;50 % z maksimalno 5 strankami)</b>
Fluktuacija zaposlenih: MA-Fluktuation: <b>dobro (&lt;5 %)</b>	Računovodstvo: Rechnungswesen: <b>dobro (dnevno)</b>

Pojasnila o scoringu in boniteti / evtl. Erläuterungen zu Scoring/Bonitätsdaten:

**Ocena dosedanjih poslov (samo obstoječe stranke)**

**Bewertung bisheriger Geschäfte (nur Bestandskunden)**

Dosedanje kredite je redno odplačeval? Wurden bisherige Kredite ordnungsgemäß bedient?	<input checked="" type="checkbox"/> da
<input type="checkbox"/> ne	
Se je držal dogovorov? Wurden Vereinbarungen eingehalten?	<input checked="" type="checkbox"/> da
<input type="checkbox"/> ne	
So naše zastavne pravice na podlagi cenitve vrednosti pokrite? Finden unsere Pfandrechte aufgrund des Schätzwertes Deckung?	<input checked="" type="checkbox"/> da
<input type="checkbox"/> ne	
Smo stranko tožili? Wurden bereits Kredite eingeklagt?	<input type="checkbox"/> da
<input checked="" type="checkbox"/> ne	

**Povzetek (utemeljitev odločitve) / Resümee (Begründung der Entscheidung):**

<b>Splošno / Allgemeines:</b>			
Opis / Beschreibung:			
<b>Poslovanje, razvoj / wirtschaftliche Entwicklung:</b>			
Opis / Beschreibung:			
<b>Projekt, namen financiranja / Projekt, Finanzierungsanlass:</b>			
Opis / Beschreibung:			
<b>Kosten:</b>	<b>Finanzierung:</b>		
Zemljišče/Grundkosten: <Betrag>	Lastna sredstva/Eigenmittel:	<Betrag>	
Gradnja/Baukosten: <Betrag>	Že vložena sr./Bereits eingebrachte EM/EL:	<Betrag>	
Oprema/Einrichtung: <Betrag>	Tuja sredstva/Fremdmittel:		
Drugo/Sonstiges: Σ	-Kredit (-Betrag)	<Betrag>	
	-Leasing (<Betrag)	<Betrag>	
	Druge banke (<Betrag)	<Betrag>	
<b>GIK</b>	<Betrag>	<b>Skupaj/Gesamt</b>	<Betrag>
<b>Poslovni podatki / Wirtschaftliche Situation:</b>			
Kot priloga / Als Beilage			

<input type="checkbox"/> Bilančna analiza / Bilanzanalyse (Sabine)
<input type="checkbox"/> Ekonomična ocena projekta / Betriebswirtschaftliche Projektbeurteilung (G & V – Prognoserechnung)
<input type="checkbox"/> Drugi izračuni / Sonstige Auswertungen
<input type="checkbox"/> Cenitev / Liegenschaftsbewertung

Obligo – zavarovanja - rating / Obligo – Sicherheiten – Rating

(Zahlen in TS € / Zneski v tisočih €)

Skupni obbligo po odobritvi Gesamtobligo nach Bewilligung		Zavarovanja po odobritvi Sicherheiten nach Bewilligung	
		Nominaln o Nominell	Vračunljivo Anrechenbar
Kreditni za obratna sr. Betriebsmittelkredit		Zastavne pravice Pfandrechte	
Investicijski krediti Abstattungskredite		Vrednost nepremičnin Liegenschaftswerte	
Revolving krediti Kontokorrentkredite		Prednostne zastavne pravice Vorpfandrechte	
Garancije Haftungen		Cesije/Zessionen Druga/Sonstiges	
Skupni obbligo GESAMTOBLIGO		Ocena/Bewertung v %	
Lizing obbligo Leasingobligo			

Obligo gospodarska enota v EUR / Obligo Wirtschaftseinheit EUR: <numerischer Wert>

Utemeljitev predloga

Odobritev / Bewilligung:

Ime & podpis / Name & Unterschrift

Ljubljana, dne 17.04.2007

Referent

Betreuer:

svetovalec

.....

Ljubljana, dne 17.04.2007

Pooblaščenec

Pouvoirträger:

.....

.....

Ljubljana, dne 17.04.2007

Poslovodstvo

Geschäftsführung:

.....

.....

PREDLOG ZA VORSTAND

**Kreditnehmer**

Podjetje, D.O.O.

Vorstand

Letzter antrag/Bericht am;

Volumen: TE

Gesamtobligo alt KS; TE

**4.2 Gesamtobligo NEU KS; TE**

**Kontonummer:**

1111/0007892

**ANTRAG:**

X BEWILLIGUNG

ZUSTIMMUNG

KENNTNISNAHME

**Allgemein:**

Firmenwortlaut:

Branche:

Gegründet am:

Geschäftsführer:

Entwicklung Unternehmen/Unternehmer;

Bisherige Geschäftsverbindung:

**Projekt/Finanzierung:**

**Obligo/Sicherheiten/Rating:**

**Obligo:**

Abst.Kredite TE

Neue Kredite TE

KREDITOBLIGO TE



**Sicherheiten:**                    **nominell anrechenbar**  
Pfandrechte/RO

**Rating: 5**

**Antrag:**

Kredit;                    € 1.000,000  
Konditionen:            6 MT.Euribor +1,0 % BAG 0,3 %  
PFR. Neu;

Bürge:

**Beilage:**

Bilanzauswertungen.

Celje,

**Betreure:**            **Befürwortet:** Ja/Nein            **Unterschrift:**

**Referent:**

**VORSTAND**

**ARBEITSAUSSCHUSS**

Bewilligung

10-jan-07

**Amortizacijski načrt: obročni**

Podjetje x

**Znesek posojila:** 1.000.000,00**Valuta:** EUR    **Obrok:** 50.000,00**Obdobje posojila od:** 10.01.07 **do:** 01.06.12**Število obrokov:** 20

Euribor 6-m: 3,450

**Pribitek:** 1,000 %**Zapadlost glavnice:** obročno**Interval odplačevanja:** četrletno**Interkalarne od:** 10.01.07**do:** 01.02.07

- 0,00 - 2.627,67

**Moratorij od:** 01.02.07**do:** 01.06.07

Datum	Glavnica	Revalor. obr.	Realne obr.	Odpl. dolga		
	01.02.07	1.000.000,00	0,00	0,00	0,00	1.000.000,00
1.	01.09.07	1.000.000,00	0,00	25.610,45	-50.000,00	950.000,00
2.	01.12.07	950.000,00	0,00	10.368,19	-50.000,00	900.000,00
3.	01.03.08	900.000,00	0,00	9.804,70	-50.000,00	850.000,00
4.	01.06.08	850.000,00	0,00	9.353,53	-50.000,00	800.000,00
5.	01.09.08	800.000,00	0,00	8.803,33	-50.000,00	750.000,00
6.	01.12.08	750.000,00	0,00	8.162,92	-50.000,00	700.000,00
7.	01.03.09	700.000,00	0,00	7.548,16	-50.000,00	650.000,00
8.	01.06.09	650.000,00	0,00	7.172,41	-50.000,00	600.000,00
9.	01.09.09	600.000,00	0,00	6.620,68	-50.000,00	550.000,00
10.	01.12.09	550.000,00	0,00	6.002,63	-50.000,00	500.000,00
11.	01.03.10	500.000,00	0,00	5.396,65	-50.000,00	450.000,00
12.	01.06.10	450.000,00	0,00	4.965,51	-50.000,00	400.000,00
13.	01.09.10	400.000,00	0,00	4.413,79	-50.000,00	350.000,00
14.	01.12.10	350.000,00	0,00	3.819,86	-50.000,00	300.000,00
15.	01.03.11	300.000,00	0,00	3.237,99	-50.000,00	250.000,00
16.	01.06.11	250.000,00	0,00	2.758,62	-50.000,00	200.000,00
17.	01.09.11	200.000,00	0,00	2.206,89	-50.000,00	150.000,00
18.	01.12.11	150.000,00	0,00	1.637,08	-50.000,00	100.000,00
19.	01.03.12	100.000,00	0,00	1.089,41	-50.000,00	50.000,00
20.	01.06.12	50.000,00	0,00	550,21	-50.000,00	0,00
	Obresti v moratoriju		<b>0,00</b>	<b>14.295,90</b>		
	Obresti v rednem odplačevanju		<b>0,00</b>	<b>115.227,12</b>		
	<b>S k u p a j</b>		<b>0,00</b>	<b>129.523,01</b>	<b>-1.000.000,00</b>	

Fiz: r-AMON-sum

## Amortizacijski načrt: anuitetni

10-jan-07

Podjetje x

Znesek posojila: 1.000.000,00

Valuta: EUR Anuiteta: 54.590,68

Obdobje posojila od: 10.01.07 do: 01.06.12 TOM: 0,000 %

Število anuitet: 20

Euribor 6-m: 2,450 %

Pribitek 1,000 %

Zapadlost glavnice: anuitetno

Interval odplačevanja: četrletno

Interkalarne od: 10.01.07 do: 01.02.07 - 0,00 - 2.046,48

Moratorij od: 01.02.07 do: 01.06.07

Datum	Glavnica	Revalor. obr.	Realne obr.	Odplačilo dolga	
01.02.07	1.000.000,00	0,00	0,00	0,00	1.000.000,00
01.06.07	1.000.000,00	0,00	11.213,60	0,00	1.000.000,00
1. 01.09.07	1.000.000,00	0,00	8.585,90	-46.004,78	953.995,22
2. 01.12.07	953.995,22	0,00	8.101,50	-46.489,18	907.506,04
3. 01.03.08	907.506,04	0,00	7.692,76	-46.897,92	860.608,12
4. 01.06.08	860.608,12	0,00	7.368,82	-47.221,86	813.386,26
5. 01.09.08	813.386,26	0,00	6.964,49	-47.626,19	765.760,07
6. 01.12.08	765.760,07	0,00	6.485,13	-48.105,55	717.654,52
7. 01.03.09	717.654,52	0,00	6.021,50	-48.569,18	669.085,34
8. 01.06.09	669.085,34	0,00	5.744,70	-48.845,98	620.239,36
9. 01.09.09	620.239,36	0,00	5.325,31	-49.265,37	570.973,99
10. 01.12.09	570.973,99	0,00	4.848,81	-49.741,87	521.232,13
11. 01.03.10	521.232,13	0,00	4.377,55	-50.213,13	471.019,00
12. 01.06.10	471.019,00	0,00	4.044,12	-50.546,56	420.472,44
13. 01.09.10	420.472,44	0,00	3.610,13	-50.980,55	369.491,89
14. 01.12.10	369.491,89	0,00	3.137,79	-51.452,89	318.039,00
15. 01.03.11	318.039,00	0,00	2.671,04	-51.919,64	266.119,36
16. 01.06.11	266.119,36	0,00	2.284,87	-52.305,81	213.813,56
17. 01.09.11	213.813,56	0,00	1.835,78	-52.754,90	161.058,66
18. 01.12.11	161.058,66	0,00	1.367,74	-53.222,94	107.835,72
19. 01.03.12	107.835,72	0,00	914,10	-53.676,58	54.159,14
20. 01.06.12	54.159,14	0,00	463,73	-54.126,95	32,19
	Obresti v moratoriju	<b>0,00</b>	<b>11.213,60</b>		
	Obresti v rednem odplačevanju	<b>0,00</b>	<b>91.845,79</b>		
	<b>S k u p a j</b>	<b>0,00</b>	<b>103.059,37</b>	<b>-999.967,83</b>	

Fiz: r-AMON-sum

