

# ANALIZA PONUDE STAMBENIH KREDITA NA PRIMJERU ZAGREBAČKE BANKE, KARLOVAČKE BANKE I OTP BANKE

---

**Cvetnić, Martina**

**Undergraduate thesis / Završni rad**

**2023**

*Degree Grantor / Ustanova koja je dodijelila akademski / stručni stupanj:* **Karlovac University of Applied Sciences / Veleučilište u Karlovcu**

*Permanent link / Trajna poveznica:* <https://um.nsk.hr/um:nbn:hr:128:299770>

*Rights / Prava:* [In copyright](#)/[Zaštićeno autorskim pravom.](#)

*Download date / Datum preuzimanja:* **2025-02-27**



**VELEUČILIŠTE U KARLOVCU**  
Karlovac University of Applied Sciences

*Repository / Repozitorij:*

[Repository of Karlovac University of Applied Sciences - Institutional Repository](#)



zir.nsk.hr



DIGITALNI AKADEMSKI ARHIVI I REPOZITORIJI

VELEUČILIŠTE U KARLOVCU  
POSLOVNI ODJEL  
STRUČNI PRIJEDIPLOMSKI STUDIJ UGOSTITELJSTVO

Martina Cvetnić

**ANALIZA PONUDE STAMBENIH KREDITA NA PRIMJERU  
ZAGREBAČKE BANKE, KARLOVAČKE BANKE I OTP  
BANKE**

ZAVRŠNI RAD

Karlovac, 2023.

Martina Cvetnić

**ANALIZA PONUDE STAMBENIH KREDITA NA PRIMJERU  
ZAGREBAČKE BANKE, KARLOVAČKE BANKE I OTP  
BANKE**

**ANALYSIS OF THE OFFER OF HOUSING LOANS ON THE  
EXAMPLE OF ZAGREBAČKA BANKA, KARLOVAČKA  
BANKA AND OTP BANKA**

ZAVRŠNI RAD

Veleučilište u Karlovcu

Poslovni odjel

Stručni prijediplomski studij Ugostiteljstvo

Kolegij: Poslovne financije

Mentor: dr. sc. Nikolina Smajla, prof. struč. stud.

Karlovac, studeni 2023.

## Zahvala

Ovim putem želim se zahvaliti svojoj obitelji i prijateljima koji su uvijek bili uz mene posebno tijekom mog perioda studiranja i od kojih sam uvijek imala potporu i razumijevanje. Posebnu zahvalu šaljem svojoj obitelji i ovaj rad posvećujem njima i njihovom predanom radu.

Veliku zahvalu šaljem mentorici dr. sc. Nikolina Smajla, prof. struč. stud. na iskazanom povjerenju, suradnji i stručnim savjetima prilikom pisanja ovog rada.

Zahvaljujem se i ostalim profesorima i kolegama sa kojima sam surađivala tijekom svog studija.

## SAŽETAK

Predmet završnog rada je analiza ponude stambenih kredita na primjeru tri odabrane banke. U prvom dijelu rada prikazan je povijesni razvoj banaka i bankarskog poslovanja i kako se ono mijenjalo kroz povijest sve do danas. Također, prikazana je struktura, načela i glavne rizici koje bankarsko poslovanje nosi. Poblje definiramo bankovne poslove koji mogu aktivni, neutralni i pasivni. Stambeni krediti su dugoročni namjenski krediti koje korisnici pretežito uzimaju zbog financiranja kupnje, izgradnje, dogradnje ili adaptacije nekretnine.

U drugom dijelu rada prikazana je analiza ponude stambenih kredita kod tri odabrane banke; Zagrebačka, Karlovačka i OTP banka. Radi se o komparativnoj analizi svih uvjeta koje navedene banke daju korisnicima kredita. Ponuda stambenih kredita je različita u promatranim bankama, a izrazito je važno voditi računa o visini kamatne stope.

**Ključne riječi:** banka, stambeni krediti, kamatna stopa, analiza kredita

## **SUMMARY**

In the first part of the paper, we talk about the historical development of banks and banking business and how it has changed throughout history until today. We also look at the structure, principles and main risks that banking operations carry. We define banking operations in more detail, which can be active, neutral and passive. Housing loans are long-term, purpose-built loans that users mostly take to finance the purchase, construction, extension or adaptation of real estate.

In the second part of the paper, an analysis of the offer of housing loans at three selected banks was made; Zagrebačka, Karlovačka and OTP banks. It is a comparative analysis of all the conditions that the mentioned banks give to loan users. The offer of housing loans is different in the observed banks, and it is extremely important to take into account the level of the interest rate.

**Keywords:** bank, loan offer, interest rate, analysis of the offer

# SADRŽAJ

<b>1. UVOD</b> .....	1
<b>1.1. Predmet i cilj rada</b> .....	1
<b>1.2. Izvori podataka i metode prikupljanja</b> .....	1
<b>1.3. Sadržaj i struktura rada</b> .....	2
<b>2. BANKE I BANKOVNI SUSTAVI</b> .....	3
<b>2.1. Povijesni razvoj banaka i bankovnog poslovanja</b> .....	3
<b>2.2. Struktura bankovnih poslova</b> .....	3
<b>2.3. Načela bankovnog poslovanja</b> .....	4
<b>2.4. Rizici bankovnog poslovanja</b> .....	6
<b>3. BANKOVNI POSLOVI</b> .....	8
<b>3.1. Aktivni bankovni poslovi</b> .....	8
<b>3.2. Neutralni bankovni poslovi</b> .....	9
<b>3.3. Pasivni bankovni poslovi</b> .....	10
<b>4. PRIKAZ PONUDE STAMBENIH KREDITA</b> .....	11
<b>4.1. Karlovačka banka</b> .....	11
<b>4.2. OTP banka</b> .....	12
<b>4.3. Zagrebačka banka</b> .....	12
<b>4.4. Uvjeti i otplata stambenih kredita</b> .....	13
<b>4.4.1. Karlovačka banka</b> .....	13
<b>4.4.2. OTP banka</b> .....	21
<b>4.4.3. Zagrebačka banka</b> .....	28
<b>5. RASPRAVA</b> .....	33
<b>6. ZAKLJUČAK</b> .....	34
<b>POPIS LITERATURE</b> .....	35
<b>POPIS ILUSTRACIJA</b> .....	37

# **1. UVOD**

## **1.1. Predmet i cilj rada**

Predmet završnog rada vezan je uz djelovanje bankovnog sustava, točnije uz stambene kredite koji predstavljaju dio aktivnih bankovnih poslova. Djelovanje banaka razvijalo se kroz povijest i od drevnih bankovnih sustava dostigli su nezamislive razine poslovanja u smislu cirkuliranja enormnih količina novca i ostvarivanja poslovanja s velikim brojem fizičkih i pravnih osoba. Obzirom da je fokus rada na stambenim kreditima, osim definiranja pojma banaka i bankovnih sustava te prikaza hrvatskog bankovnog sustava, cilj teorijskog dijela rada je prikazati i analizirati aktivne poslove banaka. S druge strane, cilj empirijskog dijela rada je provedba komparativne analize stambenih kredita na primjeru Karlovačke banke, OTP banke te Zagrebačke banke.

## **1.2. Izvori podataka i metode prikupljanja**

Spoznaje u radu temelje se na korištenju više metoda istraživanja i različitih izvora literature. Sukladno tome, od metoda istraživanja korištene su: metoda analize, metoda sinteze, metoda indukcije, metoda dedukcije, statistička metoda, komparativna metoda te metoda deskripcije. Većina metoda korištena je prvenstveno u teorijskom dijelu istraživanja dok su statistička i komparativna metoda zastupljenije u empirijskom dijelu rada.

U radu su korišteni i različiti izvori literature koji obuhvaćaju bibliografske jedinice, članke u znanstvenim časopisima te internetske stranice koje se bave tematikom vezanom uz ključne pojmove rada. Osim toga, u empirijskom dijelu rada korišteni su interni izvori pojedinih banaka u kojima su prikazani uvjeti i ponude stambenih kredita.



### **1.3. Sadržaj i struktura rada**

Završni rad strukturiran je u pet poglavlja. Uvodni dio prikazuje predmet i cilj istraživanja završnog rada kao i korištenu literaturu te metode istraživanja. Uvod završava prikazom sadržaja i strukture rada.

Teorijski dio rada počinje definiranjem pojma banaka i bankovnog sustava odnosno njihovim razvojem kroz povijest. Nakon toga slijedi prikaz strukture bankovnog poslovanja te njegova načela. Drugo poglavlje zaključuje se pregledom rizika bankovnog poslovanja.

Treće poglavlje rada odnosi se na bankovne poslove, točnije obradu prema aktivnim, pasivnim i neutralnim bankovnim poslovima.

Četvrto poglavlje predstavlja empirijski dio rada u kojem su prikazane i uspoređene ponude kredita triju banaka, a to su Karlovačka banka, OTP banka i Zagrebačka banka.

Rad završava iznošenjem donesenih zaključaka te popisom literature i grafičkih priloga koji se nalaze u radu.

## **2. BANKE I BANKOVNI SUSTAVI**

### **2.1. Povijesni razvoj banaka i bankovnog poslovanja**

Kada je riječ o bankama, zapravo je riječ o ustanovama odnosno organizacijama čije je primarno djelovanje vezano uz novčano poslovanje. Današnji način bankovnog poslovanja razvijao se kroz stoljeća. Preteča bankovnog poslovanja razvila se još u razdoblju prije Krista kod Sumerana kada su te poslove obavljali svećenici jer su, za razliku od većine ostalog stanovništva, bili pismeni i znali su raspolagati dobrima koja su im bila povjerena. Tada još nije bilo novčane razmjene niti novca općenito pa su svoje bankovne dužnosti obavljali s ostalim dobrima, robom i sl. Razvoj bankarstva nastavio se i u antičkoj Grčkoj i starom Rimu. Dolazi do osnivanja državnih banaka što znači da se bankarstvo smatralo djelatnošću koja je bila važna ne samo za pojedince, već i za cijelu državu.

Također, važno je spomenuti i začetke kreditnog poslovanja koji su prvi put uočeni u babilonskoj kulturi. Tadašnji bankovni činovnici bavili su se odobravanjem kredita pri čemu su naplaćivali kamate, a takav način podizanja kredita uz otplatu s kamatama primjenjuje se, u naprednom obliku, i danas. Bankovno poslovanje s novčanicama umjesto s kovanicama javlja se (tek) u 17. stoljeću kada s djelovanjem počinju emisijske banke koje u vrijednosti kovanog novca izdaju novčanice. Suvremeno djelovanje bankovnog sustava na području Republike Hrvatske regulirano je Zakonom o kreditnim institucijama (NN 159/13, 19/15, 102/15, 15/18, 70/19, 47/20, 146/20, 151/22). Njime se utvrđuju uvjeti pod kojima se može osnovati banka, načini rada, nadzor i kontrola banke te, u konačnici i prema potrebi, prestanak njena djelovanja.

### **2.2. Struktura bankovnih poslova**

Djelovanje banaka vrlo je složen posao što je vidljivo i iz strukture bankovnih poslova. Bankovni poslovi vezani su uz različite oblike kretanja novca između banaka i klijenata, bilo da je riječ o poslovanju s fizičkim ili pravnim osobama. Sukladno tome, strukturu bankovnih poslova čine sljedeći oblici djelovanja:

- prijenos novca,
- financijski leasing,
- zaprimanje depozita kao i drugih novčanih sredstava za koje postoji obaveza vraćanja,

- obavljanje platnog prometa na domaćoj i međunarodnoj razini,
- poslovi izdavanja garancija te preuzimanja drugih obaveza,
- poslovi izdavanja i poslovanja s instrumentima plaćanja,
- trgovanje za osobni i tuđi račun i sl.<sup>1</sup>

Osim prethodno navedenog, u strukturu bankovnih poslova ubrajaju se i različita posredovanja na financijskim tržištima, poslovi vezani uz financijsko savjetovanje klijenata te usluge čuvanja novca i sličnih vrijednosnih komada.

### **2.3. Načela bankovnog poslovanja**

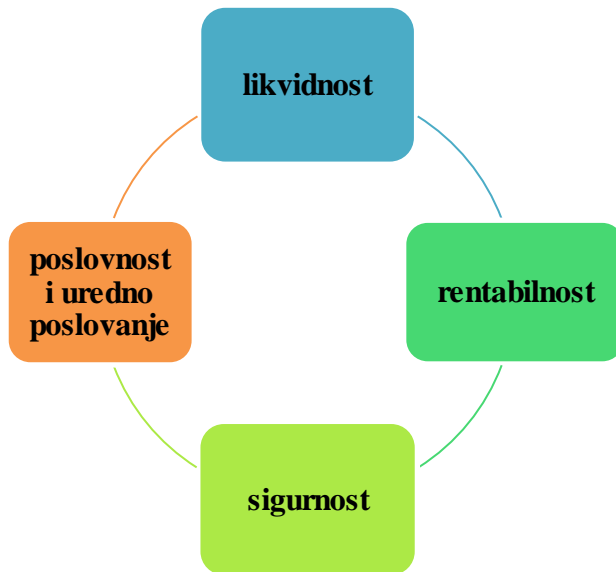
Bankovno poslovanje se, bez obzira na koji dio strukture se odnosi, treba odvijati prema određenim načelima. Četiri su osnovna načela bankovnog poslovanja, a prikazana su na slici 1. Riječ je o načelu likvidnosti, načelu rentabilnosti, načelu sigurnosti kao i načelu poslovnosti i urednog poslovanja.<sup>2</sup> Banka je, prema Zakonu o kreditnim institucijama dužna poslovati prema tim načelima.

---

<sup>1</sup>Božina L., Novac i bankarstvo, Sveučilište Jurja Dobrile, 2008., str. 60

<sup>2</sup>Srb V., Matić B., 2003., Bankarstvo, Ekonomski fakultet u Osijeku, Osijek 2002., str. 48

Slika 1. Načela bankovnog poslovanja



Izvor: Srb V., Matić B., 2003., Bankarstvo, Ekonomski fakultet u Osijeku, Osijek 2002.

Kao što je prikazano na slici 1., načela bankovnog poslovanja međusobno su povezana te bi, bez poštivanja samo jednog od njih, bankovno poslovanje bilo neuspješno i prvenstveno nepravilno. Načelima je, između ostalog, određen strateški razvojni plan bilo koje banke.

Što se tiče načela likvidnosti, riječ je o mogućnosti banke da pravovremeno podmiruje sve svoje tekuće obaveze. Likvidnost je temelj poslovanja svake suvremene banke jer je jedan od osnovnih pokazatelja moći i sposobnosti banke. Veća sposobnost i moć banke svakako će kod njenih klijenata povećati povjerenje, a možda privući i nove korisnike. Iako se likvidnost smatra osnovnim uvjetom poslovanja banke, rentabilnost je cilj osnivanja svake banke i usko je vezana uz sva druga navedena načela. Nadalje, načelo sigurnosti ukazuje na to posluje li banka onako kako je s klijentima ugovorila, dok je načelo poslovnosti u urednog poslovanja jedan od osnovnih principa na kojima svaka banka posluje i ima veliko značenje.

## 2.4. Rizici bankovnog poslovanja

Svako poslovanje pa tako i bankovno, ima određene rizike. Poštivanjem strukture i načela poslovanja, rizici se smanjuju, ali nikada ih se ne može u potpunosti ukloniti. U rizike bankovnog poslovanja ubrajaju se financijski rizici, operativni rizici, poslovni rizici kao i rizici događaja.<sup>3</sup> U svaku od ovih skupina rizika ubrajaju se još dodatne podvrste te će u ovom dijelu biti izdvojen kreditni rizik koji pripada skupini financijskih rizika i koji je jedan od najčešćih uzročnika kada je posrijedi propast banaka.

Kreditni rizik javlja se u prilikom svakog investiranja financijskih sredstava. Ono što je važno naglasiti je da se odnosi na djelomičnu ili čak potpunu nemogućnost izvršenja ugovorene novčane obaveze od bilo koje stranke, bilo da je riječ o banci ili njenom klijentu. Iznimka od kreditnog rizika, odnosno njegovo minimiziranje je poslovanje s državom, odnosno ulaganje u vrijednosnice koje su izdane od strane države pri čemu ona jamči za njihovu isplatu. Kreditni rizik ne javlja se samo u bankama jer one nisu jedine institucije koje se bave ovakvim načinom poslovanja s građanima i pravnim osobama. Kreditni rizik javlja se i u ustanovama poput štednih banaka ili čak stambenih štedionica.

Osim kreditnog rizika, u skupinu financijskih bankovnih rizika ubrajaju se još tržišni rizik, valutni rizik, rizik vezan uz likvidnost, rizik adekvatnosti kapitala, struktura računa dobiti i gubitka te struktura bilance stanja.<sup>4</sup> Kako bi banka što više osigurala svoje poslovanje na vlastitu koristi i korist svojih klijenata, važna je zaštita od rizika. Zaštita od rizika ostvaruje se provođenjem određenih tehnika kao što su:

- odgovornost,
- odvajanje,
- samoprocjena,
- dokumentacija i izvješćivanje,
- sveobuhvatnost,
- politika plaća,

---

<sup>3</sup>Van Greuning H., Brajović Bratanović S., Analiza i upravljanje bankovnim rizicima, Mate d.o.o., 2006., str. 3-4

<sup>4</sup>ibid.

– adekvatnost kapitala.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup>Gregurek M., Vidaković N., Bankarsko poslovanje, RRIF plus, 2011., str. 92

### 3. BANKOVNI POSLOVI

U prethodnom poglavlju rada, osim načela i rizika bankovnog poslovanja prikazana je i struktura bankovnog poslovanja. U njoj je vidljiva obuhvatnost djelovanja i poslovanja svih bankovnih sustava. Također, ista je vidljiva i podjelom na bankovne poslove, točnije na aktivne, neutralne i pasivne bankovne poslove prikazane u tablici 1.

Tablica 1. Vrste bankovnih poslova

<b>AKTIVNI</b>	<b>NEUTRALNI</b>	<b>PASIVNI</b>
kredit	računi u domaćem i međunarodnom platnom prometu	depoziti
poslovanje s građanima	kartice	
poslovanje s poduzećima	obveze banaka i informiranje korisnika	
factoring	instrumenti i osiguranja plaćanja	
cashpooling	instrumenti međunarodnih plaćanja	
sindicirani krediti	garancije	
međunarodno kreditiranje	mjenjački poslovi	
kredit HBOR	internet bankarstvo	
	sefovi	

Izvor: izrada autora prema literaturi: Božina L, Novac i bankarstvo, Sveučilište Jurja Dobrile, 2008.

#### 3.1. Aktivni bankovni poslovi

Kreditni poslovi, samim time i stambeni krediti, čine najveći dio aktivnih bankovnih poslova, bilo da je riječ o kreditiranju građana ili kreditiranju poduzeća. Općenito, aktivni bankovni poslovi odnose se na poslove u kojima se konkretno banka javlja kao vjerovnik te na dogovoreni i odobreni zajam naplaćuje kamatu u određenom iznosu.

Postavlja se pitanje kako je uopće došlo do poslova vezanih uz kreditiranje. Odgovor je taj da se kreditiranje veže uz pojavu novca. Novac je, nakon robne razmjene koja je u povijesti bila sredstvo plaćanja, postao sredstvo kojim se može kupiti bilo što te se s pojavom novca javljaju i različite varijacije njegovog protoka. Aktivni bankovni poslovi vežu s uz protok novca, u ovom slučaju uglavnom putem kredita svih vrsta. Kao što je prikazano u tablici 1., aktivni bankovni poslovi nisu vezani isključivo uz kreditiranje, već se u tu skupinu ubrajaju i poslovanja s građanima i poduzećima, faktoring, cashpooling, sindicirani krediti, međunarodno kreditiranje i krediti HBOR-a.

### **3.2. Neutralni bankovni poslovi**

Neutralni bankovni poslovi predstavljaju usluge koje banka nudi svojim klijentima, a neke od njih predstavljaju preduvjet za daljnje poslovanje odnosno za obavljanje aktivnih bankovnih poslova. U tablici 1. navedeni su sljedeći neutralni bankovni poslovi: računi, kartice, obveze banaka, informiranje korisnika, instrumenti i osiguranja plaćanja, instrumenti međunarodnih plaćanja, garancije, mjenjački poslovi, internet bankarstvo i sefovi. Računi u bankama obuhvaćaju i domaći i međunarodni platni promet. Primjerice, da bi klijent ostvario pravo kreditiranja u nekoj banci, potrebno je da u istoj ima otvoren račun. Na taj način povezuju se neutralni i aktivni bankovni poslovi. Ukoliko klijent (fizička ili pravna osoba) želi na bilo koji način poslovati s bankom, otvaranje računa je primarna aktivnost. Također, ukoliko se osoba odluči na dizanje kredita u pojedinoj banci, ona ne mora biti postojeći klijent te banke već ukoliko banka odobri kredit, ona postaje novi klijent banke na način da otvori račun u istoj i svoja redovna primanja preusmjeri na račun u toj banci. Neutralni bankovni poslovi još bi se mogli nazvati i posredničkim te indiferentnim ili uslužnim bankovni poslovima. Kao primjer uslužnih poslova mogu se navesti mjenjački poslovi. U tom smislu, banka pruža uslugu za koju naplaćuje proviziju, ali to ne predstavlja niti aktivni niti pasivni dio bankovnih poslova. Obzirom da banka ovakvu vrstu poslova obavlja u vlastito ime za tuđi račun ili u tuđe ime za tuđi račun, postoji podjela na posredničke i komisione bankovne poslove.



### 3.3. Pasivni bankovni poslovi

Pasivni bankovni poslovi su oni u kojima je, umjesto klijenata, banka dužnik. Pasivni bankovni poslovi su se javili prije od aktivnih i neutralnih poslova jer su banke u počecima služile uglavnom za primanje depozita, najprije u materijalnom smislu, zatim u metalnom novcu, a naposljetku i u novčanicama. Ukratko, riječ je o poslovima mobilizacije i koncentracije sredstava od strane drugih primatelja kojima banka „puni“ svoj kreditni sustav.<sup>6</sup> Iz perspektive bilance, riječ je o dugu banke i zato predstavlja njeno pasivno poslovanje. Iako se pasivni bankovni poslovi odnose isključivo na depozit, bez drugih dodatnih poslova, vrlo su važni jer pomoću njih svaka banka prikuplja financijska sredstva za svoje poslovanje. O pasivnim bankovnim poslovima ovisi i provedba neutralnih, a posebice aktivnih bankovnih poslova. Veći iznosi depozita predstavljaju i veću stabilnost pojedine banke odnosno cijelog njenog sustava poslovanja.

---

<sup>6</sup>Božina L., Novac i bankarstvo, Sveučilište Jurja Dobrile, 2008.

## 4. PRIKAZ PONUDE STAMBENIH KREDITA

### 4.1. Karlovačka banka

Karlovačka banka jedna je od poslovnih banaka u Hrvatskoj, a kao što joj i sam naziv govori, sjedište joj je u gradu Karlovcu. Riječ je o banci koja ima dugu povijest i koja posluje od 1856. godine kada je osnovana pod nazivom Karlovačka štedionica, a taj se naziv 1955. godine mijenja u Karlovačku banku i štedionicu Karlovac. Svoje poslovnice ima u Karlovačkoj i dijelu Zagrebačke županije te u gradu Zagrebu. Klijenti Karlovačke banke također su, uglavnom, osobe s područja Karlovca i Karlovačke županije te bliže okolice. Karlovačka banka surađuje s određenim brojem tvrtki na području Karlovca pa su tako i zaposlenici određenih poduzeća otvoreni prema ovoj banci u kojoj polažu i štede svoj novac, primaju plaću i ugovaraju različite vrste kredita.

Osim za građanstvo, Karlovačka banka otvorena je i za suradnju s poslovnim subjektima te za njih nudi sljedeće usluge:

- otvaranje računa i platni promet,
- krediti,
- garancije i akreditivi,
- eskont mjenice,
- usluge riznice,
- kartice i elektroničko bankarstvo.<sup>7</sup>

Kao i ostale banke na području Republike Hrvatske te dvije preostale banke o kojima će biti riječi u ovom radu, Karlovačka banka ima široku ponudu raznih vrsta kredita za pravne i fizičke osobe, a samim time i stambenih kredita.

---

<sup>7</sup>Karlovačka banka, dostupno na: <https://www.kaba.hr/poslovni-subjekti/>, preuzeto 01. ožujka 2023.

## 4.2. OTP banka

Za razliku od Karlovačke banke koja na području Republike Hrvatske posluje još od 19. stoljeća, OTP banka na ovim se prostorima pojavila u novije doba prateći sve intenzivniji razvoj bankarstva te prateći ponudu i potražnju na financijskom tržištu. Trenutno je OTP banka četvrta po veličini na financijskom tržištu Republike Hrvatske.<sup>8</sup> Zapošljava preko 2000 djelatnika. Ono što, osim financijskog segmenta, OTP grupa naglašava u svom poslovanju je i društvena odgovornost te svakodnevno procjenjuje i svoje utjecaje na društvo te okoliš i gospodarstvo. Također, riječ je o banci koja naglašava važnost pristupa svojim zaposlenicima kojima želi omogućiti ugodnu i produktivnu radnu atmosferu što će pozitivno utjecati i na zadovoljstvo njihovih korisnika. OTP banka posluje s građanima, malim, srednjim i velikim poduzećima, a sve je aktivnija i na globalnom financijskom tržištu.

## 4.3. Zagrebačka banka

Treća banka o čijim će stambenim kreditima biti riječi je Zagrebačka banka za koju se navodi kako je vodeća banka u Republici Hrvatskoj.<sup>9</sup> Na temelju podataka dostupnih na internetskoj stranici banke, riječ je o banci čiji je tržišni udio ukupnih prihoda na području Republike Hrvatske 27,6%. Zagrebačka banka članica je UniCredit grupe te je zbog toga proširila svoju ponudu prema Italiji, Njemačkoj i drugim državama srednje i istočne Europe.

Kao i Karlovačka banka, i Zagrebačka ima dugu povijest poslovanja. Osnovana je u Zagrebu 1914. godine, također pod imenom štedionice. Naredne godine donosile su promjene naziva, ali djelatnost ostaje ista sve do 1989. godine kada postaje suvremeno dioničko društvo. Prva zgrada štedionice nalazi se na Trgu bana Josipa Jelačića te tu djeluje još i danas i predstavlja jedan od simbola grada Zagreba. Svojim položajem smještena je u prostorima zaštićenog spomenika kulture. To je i prva hrvatska banka koja je počela s primjenom Međunarodnih računovodstvenih standarda.

---

<sup>8</sup>OTP banka, dostupno na: <https://www.otpbanka.hr/o-nama>

<sup>9</sup>Zagrebačka banka, dostupno na: <https://www.zaba.hr/home/>

Zagrebačka banka poznata je i po tome što je od svog osnutka pomagala uređenju i gospodarskom razvoju glavnog grada Republike Hrvatske. Kao partneri Zagrebačke banke djeluju i dva osiguravajuća društva, a to su Allianz Hrvatska d.d. i Generali osiguranje d.d.

#### **4.4. Uvjeti i otplata stambenih kredita**

U ovom dijelu rada analizirat će se ponuda kredita u tri banke te će se usporediti uvjeti pojedine banke i izraditi plan otplate kredita uz dane uvjete banke. Banke koje će se analizirati su Karlovačka banka, OTP Banka i Zagrebačka banka.

##### **4.4.1. Karlovačka banka**

Osnovni uvjet odobravanja stambenog kredita u Karlovačkoj banci je da osoba koja podnosi zahtjev za kreditom mora biti državljanin Republike Hrvatske sa stalnim prebivalištem u Republici Hrvatskoj, odnosno kreditno sposobna osoba sa minimalnom visinom redovitih mjesečnih primanja od 300,00 EUR. Kreditna sposobnost utvrđuje se individualno. Gledano od strane banke, korisnici kredita mogu biti klijenti banke odnosno osobe koja svoja redovna mjesečna primanja primaju na račun otvoren u banci.

Namjene za koje se može odobriti kredit su kupnja nekretnine, odnosno kuće, stana apartmana ili kuće za odmor, za kupnju nekretnine s adaptacijom, za kupnju i komunalno uređenje zemljišta s namjenom stambene izgradnje, za izgradnju, dogradnju i dovršenje nekretnine, za adaptaciju postojeće nekretnine u vlasništvu korisnika kredita, za otplatu ranije realiziranih stambenih kredita i za financiranje pologa.

Iznosi kredita kreću se od 2.000,00 do 200.000,00 EUR za kupnju, izgradnju i ostale namjene i od 2.000,00 do 100.000,00 EUR za adaptaciju. Kredit se otplaćuje u jednakim mjesečnim anuitetima u valuti EUR do 10. u mjesecu i ne postoji mogućnost izbora.

Rok otplate stambenog kredita u Karlovačkoj banci je od 3 do 30 godina za kupnju nekretnine,

kupnju nekretnine s adaptacijom, kupnju i komunalno uređenje zemljišta s namjenom stambene izgradnje, za izgradnju, dogradnju i dovršenje nekretnine, adaptaciju i za otplatu ranije realiziranih stambenih kredita i od 3 do 5 godina za financiranje pologa.

Fiksna kamatna stopa za rok otplate do 120 mjeseci iznosi 3,80% i nepromjenjiva je za cijeli rok otplate kredita. Promjenjiva kamatna stopa je zbroj fiksnog i promjenjivog dijela i promjenjiva je tijekom cijelog roka otplate kredita i iznosi 3,60%. Kamata se obračunava primjenom konformnog kamatnjaka i ne postoji mogućnost izbora.

Tablica 2. Traženi instrumenti osiguranja – Karlovačka banka

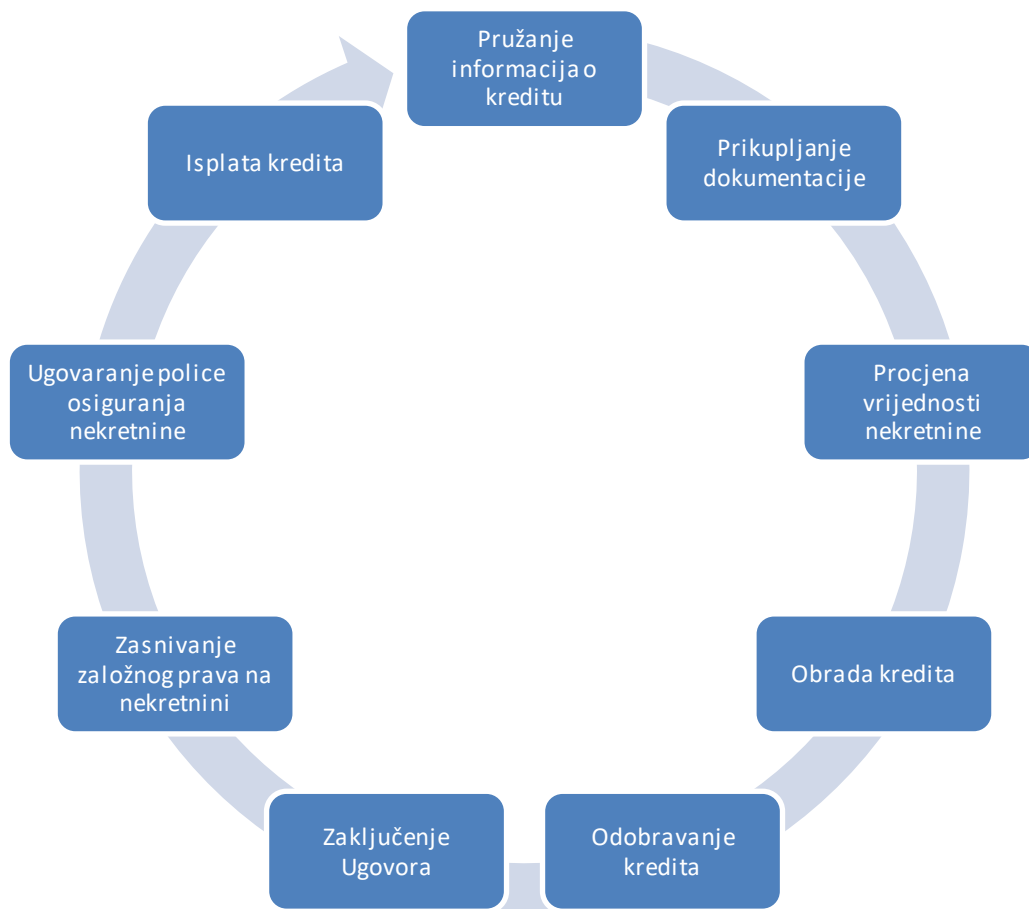
<b>Kupnja nekretnine, kupnja nekretnine s adaptacijom, kupnja i komunalno uređenje zemljišta s namjenom stambene izgradnje, izgradnja, dogradnja i dovršenje nekretnine</b>		
<b>2.000,00 EUR do 20.000,00 EUR</b>	<b>20.001,00 EUR do 30.000,00 EUR</b>	<b>30.001,00 do 200.000,00 EUR</b>
Izjava o zaplijeni po pristanku dužnika  Bjanko mjenica  Zadužnica	Bjanko mjenica  Izjava o zaplijeni po pristanku dužnika  Zadužnica  Jamac ili policica životnog osiguranja ugovorene svote 7% od iznosa kredita ili oročeni depozit u iznosu od 5% od iznosa kredita	Bjanko mjenica  Izjava o zaplijeni po pristanku dužnika  Zadužnica  Zalog nekretnine u omjeru 1:1,00 i policica osiguranja od požara
<b>Adaptacija</b>		
<b>2.000,00 EUR do 20.000,00 EUR</b>	<b>20.001,00 EUR do 30.000,00 EUR</b>	<b>30.000,00 EUR do 100.000,00 EUR</b>
Izjava o zaplijeni po pristanku dužnika  Bjanko mjenica  Zadužnica	Bjanko mjenica  Izjava o zaplijeni po pristanku dužnika  Zadužnica	Bjanko mjenica  Izjava o zaplijeni po pristanku dužnika  Zadužnica

	Jamac ili polica životnog osiguranja ugovorene svote 7% od iznosa kredita ili oročeni depozit u iznosu od 5% od iznosa kredita	Zalog nekretnine u omjeru: 1. 1:1,30 i polica osiguranja od požara 2. 1:1,20 i polica osiguranja od požara  I jamac ili polica životnog osiguranja ugovorene svote 10% od iznosa kredita ili oročeni depozit u iznosu 10% od iznosa kredita
<b>Financiranje pologa</b>		
<b>2.000,00 EUR do 15.000,00 EUR</b>	<b>15.001,00 EUR do 20.000,00 EUR</b>	
Bjanko mjenica  Izjava o zapljeni po pristanku dužnika  Zadužnica	Bjanko mjenica  Izjava o zapljeni po pristanku dužnika  Zadužnica  Jamac ili polica životnog osiguranja ugovorene svote 7% od iznosa kredita ili oročeni depozit u iznosu 5% od iznosa kredita	

Izvor: izrada autora prema: Karlovačka banka, [www.kaba.hr](http://www.kaba.hr), preuzeto 1. ožujka 2023. godine

Karlovačka banka prihvaća instrument osiguranja nekretnine koje se nalaze u Republici Hrvatskoj.

Slika 2. Postupak odobravanja stambenog kredita u Karlovačkoj banci



Izvor: izrada autora prema: Karlovačka banka, [www.kaba.hr](http://www.kaba.hr), preuzeto 1. ožujka 2023. godine

Postupak odobravanja kredita započinje kada klijent dolazi u banku gdje dobiva informacije o kreditu i potrebnoj dokumentaciji za dokazivanje kreditne sposobnosti koju je dužan u određenom roku predati bankaru. Nakon što se dokaže kreditna sposobnost potrebno je provesti procjenu vrijednosti nekretnine na kojoj se zasniva založno pravo i ona je obavezna, a utvrđuje se procjenom od strane ovlaštenog procjenitelja i njen trošak snosi banka. Nakon provedene procjene nekretnine kreće se u odobravanje kredita, zaključenje ugovora i zasnivanje založnog prava na nekretnini. U takvom slučaju gdje se zasniva založno pravo na nekretnini korisnik kredita dužan je osigurati istu od požara i drugih opasnosti i policu osiguranja vinkulirati u korist banke, a trošak police plaća korisnik kredita. Također, dužan ju je obnavljati tijekom cijelog ugovornog razdoblja otplate stambenog kredita i plaćati premiju osiguranja. Važno je napomenuti da korisnik kredita ima pravo

odabira osiguravatelja po vlastitom izboru. Nakon što korisnik kredita ispuni sve svoje spomenute obaveze kreće isplata kredita po gore spomenutim uvjetima.

### PRIMJER OTPLATNOG PLANA STAMBENOG KREDITA KARLOVAČKE BANKE

$$C = 30.000,00 \text{ EUR}$$

$$p = 3,80\% \text{ (godišnja)}$$

$$p = 0,316667\% \text{ (mjesečna)}$$

$$m = 10 \text{ godina (120 obroka)}$$

$$r = 1,00316667$$

#### Relativni kamatnjak:

$$p = \frac{p}{m}$$

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

$$a = C \frac{rn(r - 1)}{rn - 1}$$

Tablica 3. Otplatni plan stambenog kredita Karlovačke banke

Razdoblje	Anuitet	Kamata	Otplatna kvota	Ostatak duga
i	a <sub>i</sub>	K <sub>i</sub>	R <sub>i</sub>	C <sub>i</sub>
0	-	-	-	30.000,00
1	300,89	95,00	205,89	29.794,11
2	300,89	94,35	206,54	29.587,56
3	300,89	93,69	207,20	29.380,37
4	300,89	93,04	207,85	29.172,51
5	300,89	92,38	208,51	28.964,00
6	300,89	91,72	209,17	28.754,83
7	300,89	91,06	209,84	28.544,99



<b>Razdoblje</b>	<b>Anuitet</b>	<b>Kamata</b>	<b>Otplatna kvota</b>	<b>Ostatak duga</b>
8	300,89	90,39	210,50	28.334,49
9	300,89	89,73	211,17	28.123,33
10	300,89	89,06	211,83	27.911,49
11	300,89	88,39	212,51	27.698,99
12	300,89	87,71	213,18	27.485,81
13	300,89	87,04	213,85	27.271,95
14	300,89	86,36	214,53	27.057,42
15	300,89	85,68	215,21	26.842,21
16	300,89	85,00	215,89	26.626,32
17	300,89	84,32	216,58	26.409,75
18	300,89	83,63	217,26	26.192,48
19	300,89	82,94	217,95	25.974,53
20	300,89	82,25	218,64	25.755,90
21	300,89	81,56	219,33	25.536,56
22	300,89	80,87	220,03	25.316,54
23	300,89	80,17	220,72	25.095,81
24	300,89	79,47	221,42	24.874,39
25	300,89	78,77	222,12	24.652,27
26	300,89	78,07	222,83	24.429,44
27	300,89	77,36	223,53	24.205,91
28	300,89	76,65	224,24	23.981,67
29	300,89	75,94	224,95	23.756,72
30	300,89	75,23	225,66	23.531,06
31	300,89	74,52	226,38	23.304,68
32	300,89	73,80	227,09	23.077,59
33	300,89	73,08	227,81	22.849,77
34	300,89	72,36	228,53	22.621,24
35	300,89	71,63	229,26	22.391,98
36	300,89	70,91	229,98	22.162,00
37	300,89	70,18	230,71	21.931,29
38	300,89	69,45	231,44	21.699,84
39	300,89	68,72	232,18	21.467,67
40	300,89	67,98	232,91	21.234,76
41	300,89	67,24	233,65	21.001,11
42	300,89	66,50	234,39	20.766,72
43	300,89	65,76	235,13	20.531,59
44	300,89	65,02	235,88	20.295,71
45	300,89	64,27	236,62	20.059,09
46	300,89	63,52	237,37	19.821,72

<b>Razdoblje</b>	<b>Anuitet</b>	<b>Kamata</b>	<b>Otplatna kvota</b>	<b>Ostatak duga</b>
47	300,89	62,77	238,12	19.583,60
48	300,89	62,01	238,88	19.344,72
49	300,89	61,26	239,63	19.105,08
50	300,89	60,50	240,39	18.864,69
51	300,89	59,74	241,15	18.623,54
52	300,89	58,97	241,92	18.381,62
53	300,89	58,21	242,68	18.138,94
54	300,89	57,44	243,45	17.895,48
55	300,89	56,67	244,22	17.651,26
56	300,89	55,90	245,00	17.406,27
57	300,89	55,12	245,77	17.160,49
58	300,89	54,34	246,55	16.913,94
59	300,89	53,56	247,33	16.666,61
60	300,89	52,78	248,11	16.418,50
61	300,89	51,99	248,90	16.169,60
62	300,89	51,20	249,69	15.919,91
63	300,89	50,41	250,48	15.669,43
64	300,89	49,62	251,27	15.418,16
65	300,89	48,82	252,07	15.166,09
66	300,89	48,03	252,87	14.913,22
67	300,89	47,23	253,67	14.659,56
68	300,89	46,42	254,47	14.405,09
69	300,89	45,62	255,28	14.149,81
70	300,89	44,81	256,08	13.893,73
71	300,89	44,00	256,90	13.636,83
72	300,89	43,18	257,71	13.379,12
73	300,89	42,37	258,52	13.120,60
74	300,89	41,55	259,34	12.861,25
75	300,89	40,73	260,16	12.601,09
76	300,89	39,90	260,99	12.340,10
77	300,89	39,08	261,82	12.078,29
78	300,89	38,25	262,64	11.815,64
79	300,89	37,42	263,48	11.552,17
80	300,89	36,58	264,31	11.287,86
81	300,89	35,74	265,15	11.022,71
82	300,89	34,91	265,99	10.756,72
83	300,89	34,06	266,83	10.489,89
84	300,89	33,22	267,67	10.222,22
85	300,89	32,37	268,52	9.953,70

<b>Razdoblje</b>	<b>Anuitet</b>	<b>Kamata</b>	<b>Otplatna kvota</b>	<b>Ostatak duga</b>
86	300,89	31,52	269,37	9.684,33
87	300,89	30,67	270,22	9.414,10
88	300,89	29,81	271,08	9.143,02
89	300,89	28,95	271,94	8.871,08
90	300,89	28,09	272,80	8.598,28
91	300,89	27,23	273,66	8.324,62
92	300,89	26,36	274,53	8.050,09
93	300,89	25,49	275,40	7.774,69
94	300,89	24,62	276,27	7.498,41
95	300,89	23,74	277,15	7.221,27
96	300,89	22,87	278,02	6.943,24
97	300,89	21,99	278,91	6.664,34
98	300,89	21,10	279,79	6.384,55
99	300,89	20,22	280,67	6.103,87
100	300,89	19,33	281,56	5.822,31
101	300,89	18,44	282,45	5.539,86
102	300,89	17,54	283,35	5.256,51
103	300,89	16,65	284,25	4.972,26
104	300,89	15,75	285,15	4.687,11
105	300,89	14,84	286,05	4.401,06
106	300,89	13,94	286,96	4.114,11
107	300,89	13,03	287,86	3.826,24
108	300,89	12,12	288,78	3.537,47
109	300,89	11,20	289,69	3.247,78
110	300,89	10,28	290,61	2.957,17
111	300,89	9,36	291,53	2.665,64
112	300,89	8,44	292,45	2.373,19
113	300,89	7,52	293,38	2.079,82
114	300,89	6,59	294,31	1.785,51
115	300,89	5,65	295,24	1.490,27
116	300,89	4,72	296,17	1.194,10
117	300,89	3,78	297,11	896,99
118	300,89	2,84	298,05	598,94
119	300,89	1,90	299,00	299,94
120	300,89	0,95	299,94	0,00
<b>UKUPNO</b>	<b>36.107,04</b>	<b>6.107,04</b>	<b>30.000,00</b>	

IZVOR: Izrada autora.

Ovim otplatnim planom prikazana je otplata kredita jednakim mjesečnim anuitetima uz fiksnu kamatnu stopu. Vidljivo je da je zbroj svih plaćenih anuiteta na kraju razdoblja otplate kredita jednak iznosu početnog duga. Ukupan iznos otplate iznosi 36.107,04 eura; od toga kamata 6.107,04 eura, a zbroj otplatnih kvota je 30.000,00 eura.

#### **4.4.2. OTP banka**

OTP banka kao osnovni uvjet odobravanja stambenog kredita navodi da korisnik kredita mora biti fizička osoba s državljanstvom Republike Hrvatske s prijavljenim prebivalištem na području Republike Hrvatske ili zemlje članice Europske unije, odnosno svi kreditno sposobni građani RH čija se kreditna sposobnost utvrđuje individualno sukladno aktima banke. U OTP banci status klijenta je obavezan a korisnik kredita ostvaruje ga na način da svoja redovna mjesečna primanja preusmjeri na tekući ili devizni račun otvoren u toj banci. Važno je napomenuti da se status klijenta može ostvariti naknadno u roku od 3 mjeseca od podnošenja zahtjeva za kreditom.

Namjena kredita u OPT banci odnosi se na kupnju ili izgradnju nekretnine, dovršenje i adaptaciju stambenih objekata, kupnju i/ili komunalno uređenje građevinskog zemljišta, poboljšanje energetske učinkovitosti stana ili kuće i refinanciranje stambenih kredita. Odobrava se u iznosu od 5.000,00 EUR do 350.000,00 EUR i bez troška odobravanja. Iznos kredita određuje se ovisno o kreditnoj sposobnosti klijenta, individualnom odnosu klijenta s Bankom te ukupnoj izloženosti klijenta. Kredit se otplaćuje trajnim nalogom s tekućeg ili deviznog računa i u jednakim mjesečnim anuitetima.

Rok otplate stambenih kredita OTP banke je od 1 do 30 godina, a o roku otplate ovisi i visina kamatne stope koja može biti kombinirana kamatna stopa (do najviše 30 godina rok otplate) i fiksna kamatna stopa za cijeli period otplate kredita (najviše 25 godina).

Kombinirana kamatna stopa prve tri godine otplate kredita je fiksna u iznosu od 3,29% do 3,69%, a preostali period promjenjiva u iznosu od 3,79%. Efektivna kamatna stopa u toj varijanti iznosi od 3,85% do 3,98%. Ukoliko se korisnik kredita odluči na fiksnu kamatnu stopu tijekom cijelog razdoblja otplate kredita onda iznosi 3,99% sa rokom otplate do 15 godina (EKS 4,23%), a za rok otplate od 16 do 25 godina iznosi 4,19% sa efektivnom kamatnom stopom od 4,43%. Obračun

kamata na kredit obavlja se relativnom, proporcionalnom metodom. Kredit se otplaćuje u jednakim mjesečnim anuitetima.

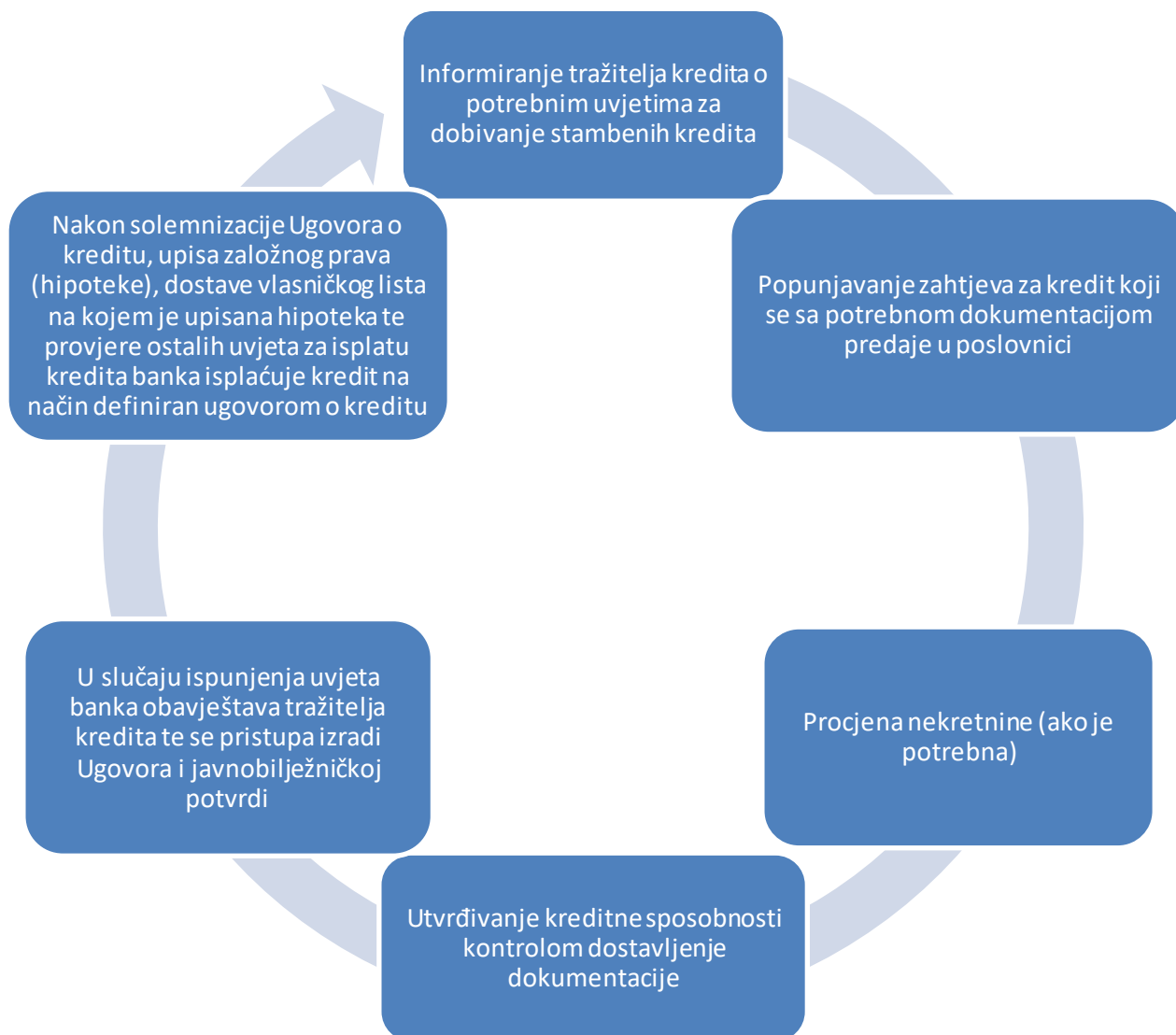
Tablica 4. Traženi instrumenti osiguranja – OTP banka

<b>Instrumenti osiguranja</b>	
<b>Za sve iznose kredita</b>	<b>Za iznose veće od protuvrijednosti 15.000,00 EUR</b>
Zadužnica  Izjava o zaplijeni po pristanku dužnika koju sastavlja OTP banka za korisnika kredita, solidarnog dužnika, jamca ovjerena kod javnog bilježnika	Upis založnog prava na nekretninu, maksimalna procijenjena vrijednost odobrenog kredita ne može biti veća od 80% procijenjene tržišne vrijednosti nekretnine  Osiguranje nekretnine kod osiguravajućeg društva i prijenos police osiguranja u korist OTP banke

Izvor: izrada autora prema: OTP banka, dostupno na: <https://www.otpbanka.hr/gradani/stambeni-kredit>, preuzeto 08. ožujka 2023.

OTP banka prihvaća instrumente osiguranja koji se nalaze u drugoj državi članici ili trećoj zemlji, sukladno odredbama Zakona o stambenom potrošačkom kreditiranju.

Slika 3. Postupak odobravanja stambenog kredita u OTP banci



Izvor: izrada autora prema: OTP banka, [www.otpbanka.hr](http://www.otpbanka.hr), Opće informacije o stambenom kreditu, preuzeto 08. ožujka 2023.

Tražitelj kredita prilikom dolaska u poslovnicu banke od djelatnika dobiva informacije o potrebnim uvjetima po kojima može dobiti stambeni kredit, o potrebnoj dokumentaciji za njegovu realizaciju i procjenu njegove kreditne sposobnosti te potrebnim instrumentima osiguranja. Ukoliko tražitelj kredita zadovoljava potrebne uvjete on sa ostalim sudionicima kredita ukoliko ih ima, popunjava zahtjev za kredit i sa prikupljenom dokumentacijom predaje u poslovnici Banke.

Ukoliko je potrebno, provodi se procjena nekretnine koja je obavezna za sve iznose kredita te se provodi upis založnog prava. Trošak procjene nekretnine kao i trošak osiguranja iste snosi klijent, prema cjeniku osiguravajućeg društva. Kada se zadovolje svi uvjeti za odobravanje kredita pristupa se izradi ugovora i javnobilježničkoj potvrdi. Nakon solemnizacije ugovora, upisa založnog prava na nekretnini i dostave vlasničkog lista te provjere svih ostalih uvjeta za isplatu kredita banka isplaćuje kredit na način definiran ugovorom o kreditu. U slučaju kada nisu ispunjeni uvjeti za odobrenje stambenog kredita, zahtjev se odbija a tražitelja kredita se informira od razlozima odbijanja.

### **PRIMJER OTPLATNOG PLANA STAMBENOG KREDITA OTP BANKE**

$$C = 30.000,00 \text{ EUR}$$

$$p = 3,69\% \text{ (godišnja)}$$

$$p = 0,3075\% \text{ (mjesečna)}$$

$$m = 10 \text{ godina (120 obroka)}$$

$$r = 1,003075$$

#### **Relativni kamatnjak:**

$$p = \frac{p}{m}$$

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

$$a = C \frac{rn(r-1)}{rn-1}$$

Tablica 5. Otplatni plan stambenog kredita OTP banke

Razdoblje	Anuitet	Kamata	Otplatna kvota	Ostatak duga
$i$	$a_i$	$K_i$	$R_i$	$C_i$
0	-	-	-	30.000,00
1	299,34	92,25	207,09	29.792,91
2	299,34	91,61	207,72	29.585,19
3	299,34	90,97	208,36	29.376,83
4	299,34	90,33	209,00	29.167,83
5	299,34	89,69	209,64	28.958,19
6	299,34	89,05	210,29	28.747,90
7	299,34	88,40	210,94	28.536,96
8	299,34	87,75	211,58	28.325,38
9	299,34	87,10	212,23	28.113,14
10	299,34	86,45	212,89	27.900,26
11	299,34	85,79	213,54	27.686,72
12	299,34	85,14	214,20	27.472,52
13	299,34	84,48	214,86	27.257,66
14	299,34	83,82	215,52	27.042,14
15	299,34	83,15	216,18	26.825,96
16	299,34	82,49	216,85	26.609,12
17	299,34	81,82	217,51	26.391,60
18	299,34	81,15	218,18	26.173,42
19	299,34	80,48	218,85	25.954,57
20	299,34	79,81	219,52	25.735,05
21	299,34	79,14	220,20	25.514,85
22	299,34	78,46	220,88	25.293,97
23	299,34	77,78	221,56	25.072,41
24	299,34	77,10	222,24	24.850,18
25	299,34	76,41	222,92	24.627,25
26	299,34	75,73	223,61	24.403,65
27	299,34	75,04	224,29	24.179,35
28	299,34	74,35	224,98	23.954,37
29	299,34	73,66	225,68	23.728,70
30	299,34	72,97	226,37	23.502,33
31	299,34	72,27	227,07	23.275,26
32	299,34	71,57	227,76	23.047,50
33	299,34	70,87	228,46	22.819,03
34	299,34	70,17	229,17	22.589,87
35	299,34	69,46	229,87	22.360,00
36	299,34	68,76	230,58	22.129,42
37	299,34	68,05	231,29	21.898,13



<b>Razdoblje</b>	<b>Anuitet</b>	<b>Kamata</b>	<b>Otplatna kvota</b>	<b>Ostatak duga</b>
38	299,34	67,34	232,00	21.666,13
39	299,34	66,62	232,71	21.433,42
40	299,34	65,91	233,43	21.199,99
41	299,34	65,19	234,15	20.965,85
42	299,34	64,47	234,87	20.730,98
43	299,34	63,75	235,59	20.495,39
44	299,34	63,02	236,31	20.259,08
45	299,34	62,30	237,04	20.022,04
46	299,34	61,57	237,77	19.784,28
47	299,34	60,84	238,50	19.545,78
48	299,34	60,10	239,23	19.306,55
49	299,34	59,37	239,97	19.066,58
50	299,34	58,63	240,71	18.825,87
51	299,34	57,89	241,45	18.584,43
52	299,34	57,15	242,19	18.342,24
53	299,34	56,40	242,93	18.099,31
54	299,34	55,66	243,68	17.855,63
55	299,34	54,91	244,43	17.611,20
56	299,34	54,15	245,18	17.366,02
57	299,34	53,40	245,93	17.120,08
58	299,34	52,64	246,69	16.873,39
59	299,34	51,89	247,45	16.625,94
60	299,34	51,12	248,21	16.377,73
61	299,34	50,36	248,97	16.128,76
62	299,34	49,60	249,74	15.879,02
63	299,34	48,83	250,51	15.628,51
64	299,34	48,06	251,28	15.377,24
65	299,34	47,28	252,05	15.125,19
66	299,34	46,51	252,83	14.872,36
67	299,34	45,73	253,60	14.618,76
68	299,34	44,95	254,38	14.364,38
69	299,34	44,17	255,16	14.109,21
70	299,34	43,39	255,95	13.853,26
71	299,34	42,60	256,74	13.596,52
72	299,34	41,81	257,53	13.339,00
73	299,34	41,02	258,32	13.080,68
74	299,34	40,22	259,11	12.821,57
75	299,34	39,43	259,91	12.561,66
76	299,34	38,63	260,71	12.300,95
77	299,34	37,83	261,51	12.039,44

<b>Razdoblje</b>	<b>Anuitet</b>	<b>Kamata</b>	<b>Otplatna kvota</b>	<b>Ostatak duga</b>
78	299,34	37,02	262,31	11.777,13
79	299,34	36,21	263,12	11.514,01
80	299,34	35,41	263,93	11.250,08
81	299,34	34,59	264,74	10.985,34
82	299,34	33,78	265,56	10.719,78
83	299,34	32,96	266,37	10.453,41
84	299,34	32,14	267,19	10.186,22
85	299,34	31,32	268,01	9.918,21
86	299,34	30,50	268,84	9.649,37
87	299,34	29,67	269,66	9.379,71
88	299,34	28,84	270,49	9.109,21
89	299,34	28,01	271,32	8.837,89
90	299,34	27,18	272,16	8.565,73
91	299,34	26,34	273,00	8.292,74
92	299,34	25,50	273,83	8.018,90
93	299,34	24,66	274,68	7.744,22
94	299,34	23,81	275,52	7.468,70
95	299,34	22,97	276,37	7.192,33
96	299,34	22,12	277,22	6.915,12
97	299,34	21,26	278,07	6.637,04
98	299,34	20,41	278,93	6.358,12
99	299,34	19,55	279,78	6.078,33
100	299,34	18,69	280,64	5.797,69
101	299,34	17,83	281,51	5.516,18
102	299,34	16,96	282,37	5.233,81
103	299,34	16,09	283,24	4.950,57
104	299,34	15,22	284,11	4.666,46
105	299,34	14,35	284,99	4.381,47
106	299,34	13,47	285,86	4.095,61
107	299,34	12,59	286,74	3.808,87
108	299,34	11,71	287,62	3.521,24
109	299,34	10,83	288,51	3.232,74
110	299,34	9,94	289,39	2.943,34
111	299,34	9,05	290,28	2.653,06
112	299,34	8,16	291,18	2.361,88
113	299,34	7,26	292,07	2.069,81
114	299,34	6,36	292,97	1.776,84
115	299,34	5,46	293,87	1.482,97
116	299,34	4,56	294,78	1.188,19
117	299,34	3,65	295,68	892,51

<b>Razdoblje</b>	<b>Anuitet</b>	<b>Kamata</b>	<b>Otplatna kvota</b>	<b>Ostatak duga</b>
118	299,34	2,74	296,59	595,92
119	299,34	1,83	297,50	298,42
120	299,34	0,92	298,42	0,00
<b>UKUPNO</b>	<b>35.920,22</b>	<b>5.920,22</b>	<b>30.000,00</b>	

IZVOR: Izrada autora.

Ovim otplatnim planom prikazana je otplata kredita jednakim mjesečnim anuitetima uz fiksnu kamatnu stopu. Vidljivo je da je zbroj svih plaćenih anuiteta na kraju razdoblja otplate kredita jednak iznosu početnog duga; ukupan iznos otplate iznosi 35.920,22 eura, od toga kamata 5.920,22 eura, a zbroj otplatnih kvota je 30.000,00 eura.

#### **4.4.3. Zagrebačka banka**

Osnovni uvjeti odobravanja stambenog kredita u Zagrebačkoj banci navode se slijedeći podaci; podnositelj zahtjeva za kreditom mora biti fizička osoba koja je postojeći ili novi klijent banke, rezident i ima uvjete, odnosno kreditnu sposobnost. Namjena za koju se može odobriti kredit je kupnja stambene nekretnine, izgradnja, dogradnja, dovršenje i rekonstrukcija stambenih objekata, unutarnje uređenje, refinanciranje stambenih kredita, kupnja građevinskog zemljišta ili poboljšanje energetske učinkovitosti stambene nekretnine. Kredit se odobrava u eurima u iznosu od 2.500 do 450.000 eura, a može se uvećati za trošak premije osiguranja otplate kredita koju je klijent dužan platiti uz primjenu iste kamatne stope.

Stambeni krediti Zagrebačke banke podižu se na rok otplate od 5 do 30 godina. Tako se za stambeni kredit bez zaloge može podići 40.000 eura na rok otplate do 10 godina, za stambeni kredit s fiksnom kamatnom stopom prema modelu A 5 do 15 godina, a za stambeni kredit s kombinacijom fiksne i promjenjive kamatne stope prema modelu C kredit se podiže na način da je prvih 5 godina fiksna kamatna stopa, a do 25 godina promjenjiva.

Nastavno na gore spomenute modele kamatnih stopa važno je reći da se oni dijele na tri skupine. To su model A i C.

## 1. Model A:

### a) Bez zalog na nekretnini:

- Kamatna stopa: 3,99%
- Rok otplate: 5-10 godina
- Efektivna kamatna stopa (EKS): 4,24%

### b) Uz zalog na nekretnini:

- Kamatna stopa: 3,99%
- Rok otplate: 5-15 godina
- Efektivna kamatna stopa (EKS): 4,84%

## 2. Model C:

- Fiksna kamatna stopa: 3,39%
- Razdoblje fiksnosti: prvih 5 godina
- Promjenjiva kamatna stopa: (6M EURIBOR + 0,64 p.p.) 2,95%
- Razdoblje promjenjivosti: do 25 godina
- EKS: 3,73%

## Instrumenti osiguranja

Za kredite iznad 40.000 EUR obavezno je zasnivanje založnog prava, a iznos kredita može biti do 85% procijenjene vrijednosti. Ovisno o statusu klijenta i procjeni kreditnog rizika, iznimno može biti do 100% procijenjene vrijednosti nekretnine koja se daje u zalog uz vinkulaciju police osiguranja od osnovnih opasnosti za nekretninu.

Korisnik kredita obavezan je osigurati procjenu vrijednosti nekretnine čiji trošak snosi sam.

Kod kredita za izgradnju, dogradnju, dovršenje, rekonstrukciju ili adaptaciju prihvatljive su isključivo procjene ZANE d.o.o. čiji trošak snosi banka.

Za namjenu kupnje isplata cjelokupnog iznosa kredita isplaćuje se na račun prodavatelja. Način otplate kredita je u mjesečnim anuitetima ili ratama.

Za namjenu izgradnje, rekonstrukcije, dovršenja, poboljšanja energetske učinkovitosti i unutarnjeg uređenja:

- do 15.000 EUR uz ovlaštenu troškovnik: 100% gotovinska isplata na račun korisnika

kredita

- do 15.000 EUR uz osobni troškovnik: isplata cjelokupnog iznosa kredita na temelju ispravne pravdajuće dokumentacije (računa dobavljača/izvođača radova)
- od 15.001 do 40.000 EUR uz ovlašteni troškovnik: do maksimalno 15.000 EUR gotovinska isplata na račun korisnika kredita, a ostatak na temelju pravdajuće dokumentacije na račun dobavljača/izvođača radova
- od 40.001 EUR uz ovlašteni troškovnik: do 50% gotovinska isplata korisniku kredita, a 50% na temelju pravdajuće dokumentacije

### **PRIMJER OTPLATNOG PLANA STAMBENOG KREDITA ZAGREBAČKE BANKE**

$C = 30.000,00$  EUR

$p = 3,99\%$  (godišnja)

$p = 0,3325\%$  (mjesečna)

$m = 10$  godina (120 obroka)

$r = 1,003325$

#### **Relativni kamatnjak:**

$$p = \frac{p}{m}$$

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

$$a = C \frac{rn(r-1)}{rn-1}$$

Tablica 6. Otplatni plan stambenog kredita Zagrebačke banke

Razdoblje	Anuitet	Kamata	Otplatna kvota	Ostatak duga
i	$a_i$	$K_i$	$R_i$	$C_i$
0	-	-	-	30.000,00
1	303,59	99,75	203,84	29.796,16
2	303,59	99,07	204,52	29.591,64
3	303,59	98,39	205,20	29.386,44
4	303,59	97,71	205,88	29.180,55
5	303,59	97,03	206,57	28.973,99
6	303,59	96,34	207,25	28.766,73
7	303,59	95,65	207,94	28.558,79
8	303,59	94,96	208,63	28.350,15
9	303,59	94,26	209,33	28.140,82
10	303,59	93,57	210,02	27.930,80
11	303,59	92,87	210,72	27.720,08
12	303,59	92,17	211,42	27.508,65
13	303,59	91,47	212,13	27.296,53
14	303,59	90,76	212,83	27.083,69
15	303,59	90,05	213,54	26.870,15
16	303,59	89,34	214,25	26.655,91
17	303,59	88,63	214,96	26.440,94
18	303,59	87,92	215,68	26.225,27
19	303,59	87,20	216,39	26.008,87
20	303,59	86,48	217,11	25.791,76
21	303,59	85,76	217,84	25.573,92
22	303,59	85,03	218,56	25.355,36
23	303,59	84,31	219,29	25.136,08
24	303,59	83,58	220,02	24.916,06
25	303,59	82,85	220,75	24.695,32
26	303,59	82,11	221,48	24.473,83
27	303,59	81,38	222,22	24.251,62
28	303,59	80,64	222,96	24.028,66
29	303,59	79,90	223,70	23.804,96
30	303,59	79,15	224,44	23.580,52
31	303,59	78,41	225,19	23.355,33
32	303,59	77,66	225,94	23.129,40
33	303,59	76,91	226,69	22.902,71
34	303,59	76,15	227,44	22.675,27
35	303,59	75,40	228,20	22.447,07
36	303,59	74,64	228,96	22.218,12
37	303,59	73,88	229,72	21.988,40

<b>Razdoblje</b>	<b>Anuitet</b>	<b>Kamata</b>	<b>Otplatna kvota</b>	<b>Ostatak duga</b>
38	303,59	73,11	230,48	21.757,92
39	303,59	72,35	231,25	21.526,67
40	303,59	71,58	232,02	21.294,65
41	303,59	70,80	232,79	21.061,86
42	303,59	70,03	233,56	20.828,30
43	303,59	69,25	234,34	20.593,96
44	303,59	68,47	235,12	20.358,85
45	303,59	67,69	235,90	20.122,95
46	303,59	66,91	236,68	19.886,26
47	303,59	66,12	237,47	19.648,79
48	303,59	65,33	238,26	19.410,53
49	303,59	64,54	239,05	19.171,48
50	303,59	63,75	239,85	18.931,63
51	303,59	62,95	240,65	18.690,98
52	303,59	62,15	241,45	18.449,54
53	303,59	61,34	242,25	18.207,29
54	303,59	60,54	243,05	17.964,24
55	303,59	59,73	243,86	17.720,38
56	303,59	58,92	244,67	17.475,70
57	303,59	58,11	245,49	17.230,22
58	303,59	57,29	246,30	16.983,91
59	303,59	56,47	247,12	16.736,79
60	303,59	55,65	247,94	16.488,85
61	303,59	54,83	248,77	16.240,08
62	303,59	54,00	249,59	15.990,49
63	303,59	53,17	250,42	15.740,06
64	303,59	52,34	251,26	15.488,81
65	303,59	51,50	252,09	15.236,71
66	303,59	50,66	252,93	14.983,78
67	303,59	49,82	253,77	14.730,01
68	303,59	48,98	254,62	14.475,40
69	303,59	48,13	255,46	14.219,93
70	303,59	47,28	256,31	13.963,62
71	303,59	46,43	257,16	13.706,46
72	303,59	45,57	258,02	13.448,44
73	303,59	44,72	258,88	13.189,56
74	303,59	43,86	259,74	12.929,82
75	303,59	42,99	260,60	12.669,22
76	303,59	42,13	261,47	12.407,76
77	303,59	41,26	262,34	12.145,42

<b>Razdoblje</b>	<b>Anuitet</b>	<b>Kamata</b>	<b>Otplatna kvota</b>	<b>Ostatak duga</b>
78	303,59	40,38	263,21	11.882,21
79	303,59	39,51	264,08	11.618,12
80	303,59	38,63	264,96	11.353,16
81	303,59	37,75	265,84	11.087,32
82	303,59	36,87	266,73	10.820,59
83	303,59	35,98	267,61	10.552,98
84	303,59	35,09	268,50	10.284,47
85	303,59	34,20	269,40	10.015,08
86	303,59	33,30	270,29	9.744,78
87	303,59	32,40	271,19	9.473,59
88	303,59	31,50	272,09	9.201,50
89	303,59	30,59	273,00	8.928,50
90	303,59	29,69	273,91	8.654,59
91	303,59	28,78	274,82	8.379,78
92	303,59	27,86	275,73	8.104,05
93	303,59	26,95	276,65	7.827,40
94	303,59	26,03	277,57	7.549,83
95	303,59	25,10	278,49	7.271,34
96	303,59	24,18	279,42	6.991,93
97	303,59	23,25	280,34	6.711,58
98	303,59	22,32	281,28	6.430,31
99	303,59	21,38	282,21	6.148,10
100	303,59	20,44	283,15	5.864,95
101	303,59	19,50	284,09	5.580,85
102	303,59	18,56	285,04	5.295,82
103	303,59	17,61	285,98	5.009,83
104	303,59	16,66	286,94	4.722,90
105	303,59	15,70	287,89	4.435,01
106	303,59	14,75	288,85	4.146,16
107	303,59	13,79	289,81	3.856,35
108	303,59	12,82	290,77	3.565,58
109	303,59	11,86	291,74	3.273,85
110	303,59	10,89	292,71	2.981,14
111	303,59	9,91	293,68	2.687,46
112	303,59	8,94	294,66	2.392,80
113	303,59	7,96	295,64	2.097,17
114	303,59	6,97	296,62	1.800,55
115	303,59	5,99	297,61	1.502,94
116	303,59	5,00	298,60	1.204,34
117	303,59	4,00	299,59	904,76



<b>Razdoblje</b>	<b>Anuitet</b>	<b>Kamata</b>	<b>Otplatna kvota</b>	<b>Ostatak duga</b>
118	303,59	3,01	300,58	604,17
119	303,59	2,01	301,58	302,59
120	303,59	1,01	302,59	0,00
<b>UKUPNO</b>	<b>36.431,14</b>	<b>6.431,14</b>	<b>30.000,00</b>	

IZVOR: Izrada autora.

Ovim otplatnim planom prikazana je otplata kredita jednakim mjesečnim anuitetima uz fiksnu kamatnu stopu. Vidljivo je da je zbroj svih plaćenih anuiteta na kraju razdoblja otplate kredita jednak iznosu početnog duga. Ukupan iznos otplate kredita iznosi 36.431,14 eura, od toga kamata 6.431,14 eura, a zbroj otplatnih kvota je 30.000,00 eura.

## **5. RASPRAVA**

Iz provedene analize osnovnih karakteristika kredita navedenih banaka zaključeno je da promatrane banke nude gotovo iste uvjete odobravanja spomenutih kredita korisnicima kredita, rokovi otplate kredita su gotovi jednaki u svim bankama kao i instrumenti osiguranja. Najveće razlike nastaju u kamatnim stopama što je vidljivo u otplatnim planovima svake banke.

Evidentno je da OTP banka nudi najpovoljniji stambeni kredit za rok otplate od 10 godina, a iza nje slijedi Karlovačka banka. Obzirom na trenutno stanje tržišta, inflaciju i financijsko stanje tražitelja kredita Zagrebačka banka nudi dosta skuplje kredite u odnosu na ove dvije banke te je konačan iznos otplate značajno veći.

## 6. ZAKLJUČAK

Predmet rada je bio analizirati i usporediti uvjete stambenih kredita na primjeru odabranih hrvatskih banaka nasumičnim odabirom. Istraženi su uvjeti koje nude Karlovačka banka, OTP banka i Zagrebačka banka te su napravljeni otplatni planovi na primjeru jednakih mjesečnih anuiteta. Pri razmatranju potrebno je uzeti u obzir da je usporedba izvršena na primjeru fiksne kamatne stope. Ukoliko je otplatni plan bio rađen na primjeru promjenjive kamatne stope postojala bi razlika pri cijeloj otplati za svaku pojedinu banku s mogućnošću da bi i konačni rang najskuplje i najpovoljnije ponude bio drugačiji.

Rad je podijeljen u dva ključna dijela. Prvi dio odnosi se na teorijski dio u kojem se proučio povijesni razvoj banaka i bankovni poslovi i koji stavlja naglasak na važnost banaka i njihove djelatnosti kao prijeko potrebne djelatnosti iz razloga što svi koji trebaju sredstva odnosno novac za bilo koju namjenu upravo dolaze u banku koja im pruža tu uslugu. Aktivni bankovni poslovi odnose se na poslove u kojima se konkretno banka javlja kao vjerovnik te na dogovoreni i odobreni zajam naplaćuje kamatu u određenom iznosu. U drugom, aplikativnom, dijelu prikazuje se ponuda stambenih kredita triju banaka: Karlovačke banke, OTP banke i Zagrebačke banke iz kojeg se može vidjeti da navedene banke posluju i sa fizičkim i pravnim osobama, imaju iste uvjete odobravanja kredita i slične ili iste namjene za koje odobravaju spomenute kredite. Iznos i rok otplate kredita podosta se razlikuje od banke do banke, a sa raspoloživim iznosima prednjači Zagrebačka banka. Uvjeti odobravanja, kamatne stope i instrumenti osiguranja u sve tri banke su gotovo jednaki. Također, sve tri banke koje su se u ovom radu analizirale pripadaju istom tipu banaka. Isto tako, pružaju i više nego dovoljno informacija za svoje potencijalne klijente koji temeljem istih mogu dovoljno jasno razumjeti i sagledati sve mogućnosti te temeljem njih odlučiti kojoj će se banci povjeriti i obratiti za odobravanje kredita.

## POPIS LITERATURE

### Knjige i časopisi

1. Božina, L. (2008) *Novac i bankarstvo*, Sveučilište Jurja Dobrile u Puli, Pula
2. Gregurek, H., Vidaković, N. (2011) *Bankarsko poslovanje*, RRiF plus, Zagreb
3. Kujavić, B. (1992) *Funkcije, zadaci i poslovi Narodne banke*, Ekonomski vjesnik : Review of Contemporary Entrepreneurship, Business, and Economic Issues, vol.5, no.2, str. 295 – 302
4. Lešić, Z., Gregurek, M. (2014) *Financijske institucije i tržišta*, Visoka škola za poslovanje i upravljanje „Baltazar Adam Krčelić“, Zaprešić
5. Srb, V., Matić, B.(2003) *Bankarsko poslovanje*, Ekonomski fakultet u Osijeku, Osijek
6. Van Greuning, H., Brajović Bratanović, S. (2006) *Analiza i upravljanje bankovnim rizicima. Drugo izdanje* Zagreb: MATE d.o.o., str. 3-4

### Zakoni, pravilnici i akti

1. Zakon o kreditnim institucijama, NN 159/13, 19/15, 102/15, 15/18, 70/19, 47/20, 151/22

### Interna dokumentacija banaka

1. Karlovačka banka, [www.kaba.hr](http://www.kaba.hr), Opće informacije
2. OTP banka, [www.otpbanka.hr](http://www.otpbanka.hr), Opće informacije o stambenom kreditu
3. Zagrebačka banka, [www.zaba.hr](http://www.zaba.hr), Opće informacije o stambenom kreditu

## Internet stranice

1. Hrvatska narodna banka – bilten 264 (2021), dostupno na: <https://www.hnb.hr/documents/20182/3754261/hbilt264.pdf/680c1382-b679-e47f-2a17-4c9e52bb87b2>, pristupljeno: 18.9.2022.
2. Karlovačka banka, dostupno na: <https://www.kaba.hr/>, pristupljeno: 18.9.2022.
3. OTP banka, dostupno na: <https://www.otpbanka.hr/>, pristupljeno: 10.9.2022.
4. Zagrebačka banka, dostupno na: <https://www.zaba.hr/home/>, pristupljeno: 10.9.2022.
5. Karlovačka banka, dostupno na: <https://www.kaba.hr/gradanstvo/stambeni-kredit/>
6. OTP banka, dostupno na: <https://www.otpbanka.hr/gradani/stambeni-kredit/>
7. Zagrebačka banka, dostupno na: <https://www.zaba.hr/home/stambeni-kredit/>

## **POPIS ILUSTRACIJA**

### **POPIS SLIKA**

Slika 1. Načela bankovnog poslovanja .....	5
Slika 2. Postupak odobravanja stambenog kredita u Karlovačkoj banci .....	16
Slika 3. Postupak odobravanja stambenog kredita u OTP banci .....	23

### **POPIS TABLICA**

Tablica 1. Vrste bankovnih poslova.....	8
Tablica 2. Traženi instrumenti osiguranja – Karlovačka banka.....	14
Tablica 3. Otplatni plan stambenog kredita Karlovačke banke .....	17
Tablica 4. Traženi instrumenti osiguranja – OTP banka .....	22
Tablica 5. Otplatni plan stambenog kredita OTP banke .....	25
Tablica 6. Otplatni plan stambenog kredita Zagrebačke banke .....	29