

# ANALIZA PONUDE HIPOTEKARNIH KREDITA NA PRIMJERU TRI POSLOVNE BANKE

---

**Zvonar, Marijana**

**Undergraduate thesis / Završni rad**

**2020**

*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:128:859796>

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

*Download date / Datum preuzimanja:* **2024-12-25**



**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



1. UVOD .....	3
1.1. Predmet i cilj rada .....	3
1.2. Izvori podataka i metode istraživanja .....	3
1.3. Sadržaj i struktura rada .....	3
2. KREDITI .....	5
2.1. Pojmovno definiranje kredita .....	5
2.2. Funkcije kredita .....	7
2.3. Kreditna sposobnost .....	9
2.4. Kreditni rizik .....	13
3. VRSTE KREDITA .....	16
3.1. Kratkoročni krediti .....	17
3.2. Srednjoročni krediti .....	19
3.3. Dugoročni krediti .....	20
4. PROCES DOBIVANJA KREDITA.....	24
5. HIPOTEKARNI KREDITI NA PRIMJERU POSLOVNIH BANAKA.....	29
5.1. Karlovačka banka d.d.....	29
5.2. Raiffeisen banka d.d. ....	32
5.3. Privredna banka Zagreb d.d.....	35
5.4. Usporedba uvjeta kredita .....	39
6. ZAKLJUČAK.....	41
POPIS LITERATURE .....	42
POPIS ILUSTRACIJA.....	44

## **1. UVOD**

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

Predmet završnog rada su krediti i vrste kredita te prikaz dugoročne vrste kredita na primjeru tri poslovne banke.

Glavni cilj završnog rada je osim objasniti pojam banke, pojmovno odrediti značenje kredita, objasniti proces dobivanja kredita te prikazati uvjete hipotekarnog kredita na primjeru Karlovačke, Raiffeisen i Privredne banke.

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

Prilikom izrade ovog završnog rada koristile su se različite metode istraživanja. Podaci potrebni za izradu završnog rada prikupljeni su iz znanstveno-stručne literature iz područja financija, zakona, hrvatske enciklopedije, a ostale informacije koje se nisu mogle pronaći u stručnoj literaturi, preuzete su s internetskih stranica.

Korištene su sljedeće metode istraživanja:

- metoda analize - raščlanjivanje složenih misaonih tvorevina (pojmova, sudova i zaključaka) na njihove jednostavnije sastavne dijelove i elemente te izučavanje svakog dijela(elementa) za sebe i u odnosu na druge dijelove,
- komparativna metoda - gdje su se preuzimali tuđi rezultati znanstveno-istraživačkih radova. Ova metoda se najčešće koristila u ovom istraživanju.
- deskriptivna metoda - postupak jednostavnog opisivanja ili ocrtavanja činjenica, procesa i predmeta u prirodi i društvu te njihovih empirijskih potvrđivanja odnosa i veza, ali bez znanstvenog tumačenja i objašnjenja

### **1.3. Sadržaj i struktura rada**

Završni rad ima tri dijela izuzevši uvod i zaključak. Svako poglavlje nadovezuje se jedno na drugo te čini cjelinu završnog rada.

U uvodnom dijelu definirani su predmet i cilj rada, potom izvori podataka i metode koje su korištene tijekom istraživanja.

U drugom dijelu pojmovno se određuje značenje kredita, navode se njegove funkcije, objašnjava se kreditna sposobnost i kreditni rizik.

U trećem dijelu navode se vrste kredita te se svaka podjela posebno obrađuje.

Četvrti dio opisuje sam proces dobivanja kredita.

Peti dio završnog rada bazira se na praktičnom primjeru gdje se kroz primjer hipotekarnog kredita u tri različite banke daje usporedba kako funkcioniraju dugoročni krediti.

Rad završava zaključkom u kojem su sažete stečene spoznaje i zaključci o obrađenoj temi.

## 2. KREDITI

Banka je financijska institucija koja se bavi prikupljanjem depozita, davanjem kredita i posredovanjem u platnom prometu.<sup>1</sup>

Banka je financijska institucija koja je od Hrvatske narodne banke dobila odobrenje za rad i koja je osnovana kao dioničko društvo sa sjedištem u Republici Hrvatskoj. Ne može se upisati u Sudski registar prije dobivanja odobrenja za rad od strane HNB.<sup>2</sup>

Kredit je nakon novca drugi stožerni pojam u svakom gospodarstvu. Njegova upotreba postala je svakodnevna. Kredite koristimo u domaćinstvu kod nabave automobila, stana, namještaja, bijele tehnike i sl. Također kredite koristi i država, najviše prilikom pokrivanja proračunskog deficita. Kredit je nezaobilazni pratitelj tržišnog gospodarstva.

### 2.1. Pojmovno definiranje kredita

Kredit (njem. *Kredit* < franc. *crédit* < tal. *credito* < lat. *creditum*: ono što je povjereno, zajam) je novčano dužničko-vjerovnički odnos u kojem vjerovnik kredita (obično banka) ustupa pravo korištenja određenog iznosa novčanih sredstava dužniku (debitoru) na ugovoreno vrijeme i uz ugovorene uvjete povrata. U širem smislu riječi obuhvaća različite namjenske i nenamjenske kreditne oblike poput novčanih zajmova, robnih i potrošačkih kredita, financijskih kredita, poslovnih aranžmana prodaje robe, usluga i izvođenja radova uz odgođenu naplatu, dužničke vrijednosne papire, standby sporazume, otvorene račune i dr.<sup>3</sup>

Riječ kredit dolazi od latinske riječi „credo“ što znači vjerovati. Kredit je dužničko-vjerovnički odnos između dva subjekta, a to su davatelj kredita i primatelj kredita, a odnos je zasnovan na povjerenju. Davatelj kredita daje kredit primatelju u sadašnjosti, vjerujući u njegovo obećanje da će kredit vratiti nekog dogovorenog trenutka u budućnosti. Osnova kredita je povjerenje koje mora postojati između davatelja i primatelja kredita.<sup>4</sup>

Iznos odobrenog kredita zovemo glavnicom. Glavnica se daje u sadašnjem trenutku, a vraća se u budućnosti. Primatelj kredita plaća davatelju određenu nadoknadu, a

---

<sup>1</sup> Svilokos T., Šuman Tolić M.: „Osnove financija“, Redak, 2017.g., str.353

<sup>2</sup> Zakon o kreditnim institucijama NN 159/13, 19/15, 102/15, 15/18,70/19,47/20

<sup>3</sup> Hrvatska enciklopedija, <https://www.enciklopedija.hr/natuknica.aspx?id=33841>, 23.06.2020.

<sup>4</sup> Nikolić N., Pečarić M.: „Uvod u financije“, Ekonomski fakultet u Splitu, Split, 2012.g., str.65

ona se zove kamata. Kamata se iskazuje u postotku od odobrene glavnice. Taj postotak zove se kamatna stopa.

Kao instrument premošćenja tekuće nelikvidnosti, odnosno financiranja izvoza, uvoza, potrošnje, investicija ili proizvodnje u razdoblju nedovoljne štednje, kredit je važna poluga gospodarskog rasta i razvoja. U nedostatku novca, kao sredstva prometa i plaćanja, preko čekova, mjenica i drugih kreditnih instrumenata smanjuje se opasnost od gospodarskog zastoja, nedovoljne potražnje uz danu ponudu ili pak nedostatka ponude roba i usluga potrebnih za zadovoljenje potražnje. To se posebice očituje kod bankarskih kredita, gdje banke odobravajući kredit stvaraju novac (depozitni ili kreditni novac) kojim zajmotražitelj može raspolagati za plaćanja. Odobravanje novčanih i nenovčanih kredita zasniva se na povjerenju prema dužniku, odnosno ocjeni njegove kreditne sposobnosti i spremnosti vraćanja kredita u dogovorenom roku, uz plaćanje određene naknade u obliku kamate. Kako bi se smanjio rizik od nemogućnosti dužnika da uredno izvršava svoje obveze prema vjerovniku, korištenje kredita često je uvjetovano određenim kreditnim osiguranjem, npr. jamstvom, pravom zaloga pokretnine, založnoga prava na nekretnine i sl.<sup>5</sup>

Često se uz pojedinu vrstu kredita, a ovisno i o iznosu koji se traži, zahtijevaju i dodatni instrumenti osiguranja, pa je stoga pri razmatranju odluke o podizanju kredita važno uzeti u obzir sve zahtjeve i troškove koji su povezani s odobravanjem kredita, primjerice, naknada za obradu zahtjeva, procjena pokretnine ili nekretnine koja se daje kao instrument osiguranja, police osiguranja, troškovi javnog bilježnika i sl. Zato je prije odluke o zaduživanju potrebno prikupiti i proučiti sve informacije povezane s konkretnom vrstom kredita, raspitati se o uvjetima kod većeg broja institucija i na osnovi toga procijeniti koja je ponuda najpovoljnija imajući pritom na umu vlastita očekivanja i mogućnosti.

Kredit se može ugovoriti u nekoj od kreditnih institucija kao što su banka, štedna banka i stambena štedionica i u kreditnoj uniji ako ste njezin član. Za odobravanje kredita takvim institucijama potrebno je prethodno odobrenje za rad, koje u Republici Hrvatskoj izdaje Hrvatska narodna banka.

Odobravanje kredita za financiranje potrošnje i investicija glavna je ekonomska funkcija banaka i njihovih najbližih konkurenata. Koliko dobro zajmodavac obavlja

---

<sup>5</sup> Hrvatska enciklopedija, <https://www.enciklopedija.hr/natuknica.aspx?id=33841>, 24.06.2020.

svoju funkciju posuđivanja sredstava ovisi uvelike o ekonomskom zdravlju njegove regije, jer krediti podržavaju rast novih poduzeća i poslova na području tržišta zajmodavaca. Nadalje, krediti učestalo prenose informaciju o kreditnoj kvaliteti zajmoprimca na tržište, često omogućavajući zajmoprimcu kojem je odobren kredit da i iz drugih izvora dobije više sredstava i da ona budu nešto jeftinija.<sup>6</sup>

Ugovorom između banke i dužnika za svaki odobreni kredit utvrđuje se i način povrata kredita, kao i rok povrata. Kredit se može otplatiti odjednom u cijelosti ili u dijelovima prema sastavljenom otplatnom planu.

Otplatni plan se odnosi na otplaćivanje kredita anuitetima prema osnovi glavnice i kamata, a koji se dijeli na jednaka vremenska razdoblja. Također, izrađuje se i kamatni list za interkalarnu kamatu, od dana kada kredit se daje korisniku i prelazi u otplatu. Interkalarnakamata se definira u valuti kredita prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan dospjeća.

Prilikom prijenosa kredita u otplatu, izrađuje se plan otplate koji se potom šalje korisniku kredita s obavijesti o iznosu mjesečnog anuiteta. Plan otplate se temelji na pretpostavljenom redovnom tijeku transakcija što podrazumijeva uredno izvršavanje obveza dužnika prema sklopljenom ugovoru. Plan otplate se uručuje klijentu s pečatom banke, datumom izrade i potpisom odgovorne osobe.

## **2.2. Funkcije kredita**

Kredit osigurava likvidnost i kontinuitet proizvodnje, povećava i ubrzava proces proizvodnje i uspostavlja ravnotežu robnonovčanih odnosa na tržištu. Za sam u proizvodnju nije dovoljno osigurati određenu količinu novca pomoću kredita, već je potrebno da taj novac i kredit dođu u pravo vrijeme i na pravo mjesto. Uloga kredita vrlo je bitna, također jer kredit ima višeznačajne funkcije u financijskoj i bankarskoj praksi. Prema tome razlikujemo nekoliko funkcija kredita:<sup>7</sup>

- Mobilizatorska funkcija–prikupljanje svih raspoloživih sredstava koja postoje u gospodarstvu disperzirana kod mnoštva vlasnika i na različitim mjestima, a koja se ne koriste. A to se čini putem otvaranja računa svojih klijenata, putem obavljanja financijskih poslova u ime svojih klijenata, putem štednje uz

---

<sup>6</sup>Rose, P. S., Hudgins, S. C., Upravljanje bankama i financijske usluge, osmo izdanje, MATE d.o.o., Zagreb, 2015., str. 515

<sup>7</sup>Rose, Peter S.: „Manadžment komercijalnih banaka“, Mate, Zagreb, 2003.g.



odgovarajuću kamatu. Ta sredstva, banke prikupljanju i usmjeravaju putem kredita zajmotražitelja. Što znači da krediti potiču banke na prikupljanje slobodnih sredstava.

- Osiguranje likvidnosti, kontinuitet, sigurnost i nesmetano odvijanje tekuće proizvodnje, financiranje proširene proizvodnje te uspostavljanje ravnoteže između ponude i potražnje na tržištu. Kredit ima bitno mjesto u procesu reprodukcije, pomoću kredita održava se stalna likvidnost među privrednim subjektima. Time se omogućava kontinuitet proizvodnje, ubrzava razvoj procesa reprodukcije i usklađuju tržišni odnosi ponude i potražnje. Značaj kredita je utoliko veći jer se zna da se proces proizvodnje ne može osloniti samo na vlastite izvore financiranja, već se mora pomagati i tuđim izvorima financiranja, a to su krediti. Za banke se može reći da osiguravaju sekundarni izvor likvidnosti gospodarstva.
- Utjecaj na međunarodnu razmjenu kroz financiranje priprema izvora i osiguravanje izvoznih poslova. Kod kreditiranja izvoznih poslova pojavljuju se kratkoročni i dugoročni krediti (krediti u brodogradnji ili za izvođenje investicijskih radova u inozemstvu).
- Funkcija razvoja međunarodnih ekonomskih odnosa. Bankarska podrška izvoznicima za obrtna sredstva, kako bi premostili vremenski razmak od ulaganja do naplate iz inozemstva.
- Funkcija razvoja nedovoljno razvijenih područja, kod ove funkcije kredit dopunjava nedostatak akumulacije i tako utječe na ubrzani privredni razvoj s ciljem uspostavljanja ravnoteže u privrednom razvoju regije jedne zemlje. Time se amortiziraju problemi vezani uz zaostajanje u razvoju, zaposlenosti, standardu i sl.
- Funkcija kontrole tokova u privredi. Tom funkcijom pomoću kredita dopunjavaju se privredni tokovi novom količinom novca i u tome kredit ima kontrolnu funkciju u okviru emisijske politike centralne banke. Funkcija kontrole ostvaruje se preko poslovnih banaka, na način da se konstantno vrši kontrola poslovanja poduzeća koja se kreditiraju u pogledu namjenskog korištenja kredita i u pogledu otplate kredita u ugovorenim rokovima.

### 2.3. Kreditna sposobnost

Kreditna sposobnost jest ocjena pojedine kreditne institucije koja pokazuje može li potencijalni dužnik preuzeti obvezu redovitog plaćanja anuiteta/rate za konkretan iznos kredita. Pritom se primarno koristi informacijama i dokumentacijom dobivenom od potrošača, a može se koristiti i informacijama iz Registra obveza po kreditima.<sup>8</sup>

Svaka kreditna institucija propisuje dokumentaciju i uvjete na osnovi kojih utvrđuje je li osoba koja traži kredit i kreditno sposobna. U većini slučajeva ključne informacije za procjenu kreditne sposobnosti jesu iznos stalnih mjesečnih priljeva uključujući i iznos neopterećenog dijela mjesečnih primanja, iznosi različitih oblika štednje i/ili udjela u investicijskim fondovima i iznos trenutne zaduženosti. Podatke o novčanim obvezama potrošača potrebne za procjenu kreditne sposobnosti banke obrađuju i razmjenjuju u Osnovnom sustavu registra posredovanjem Hrvatskog registra obveza po kreditima (HROK).

Kreditnu sposobnost možemo također definirati kao formalnu ocjenu sposobnosti vraćanja kredita zajmotražitelja, poduzeća ili čitave zemlje, u skladu suvjetima iz ugovora o kreditu u pogledu iznosa i rokova. Prodavač ili kreditor koji prvi put posluju s novim klijentom obično će provjeriti njegovu kreditnu sposobnost. Ocjenu kreditne sposobnosti mogu pribaviti klijentova banka, postojeći dobavljači ili neka specijalizirana agencija (poput Dun&Bradstreeta) koja takve ocjene daje uz naknadu.<sup>9</sup>

Kod procjene kreditne sposobnosti građana primjenjuju se sljedeći podaci:<sup>10</sup>

- Redovna primanja,
- Status zaposlenja,
- Poslodavca kod kojeg je budući korisnik kredita zaposlen,
- Broj uzdržavanih članova,
- Bračni status,
- Izvršavanje kreditnih obveza.

Glavni cilj kod analize kreditne sposobnosti je da se smanji kreditni rizik zajmotražitelja, odnosno dužnika. Banka koristi sve informacije kako bi odredila

---

<sup>8</sup> Hrvatska narodna banka, <https://www.hnb.hr/o-nama/zastita-potrosaca/informacije-potrosacima/kredit/kreditna-sposobnost>, 24.06.2020.

<sup>9</sup> Financijski portal, <https://www.moj-bankar.hr/Kazalo/K/Kreditna-sposobnost>, 24.06.2020.

<sup>10</sup> Progreso grupa, <https://www.progreso.hr/blog/kreditna-sposobnost/> 27.08.2020.

rizičnu kategoriju dužnika, te na temelju toga odlučuje da li je dužnik niskorizičan ili visokorizičan klijent.

Ukupna ocjena kreditne sposobnosti obuhvaća razna područja poslovanja koja mogu utjecati na poslovnu budućnost klijenta, tj. sposobnost izvršavanja vraćanja kredita. Kod toga su, osim kvantitativnih podataka iz financijskih izvješća, važni i kvalitativni podaci. Po izvršenju kreditnog plasmana postoji obveza banke za periodičnim obavljanjem provjere poslovanja poduzeća, kako bi na vrijeme uočila eventualne probleme u poslovanju.<sup>11</sup>

Model ocjene kreditne sposobnosti treba se napraviti s naglaskom na sljedeće aspekte poslovanja zajmotražitelja:<sup>12</sup>

- likvidnost poslovanja,
- strukturu izvora u bilanci ili izloženost poduzeća dugu,
- pokriće kamata i otplata duga,
- ročnu usklađenost imovine i obveza,
- sposobnost stvaranja zarade,
- sposobnost stvaranja dovoljnog novčanog tijeka,
- udio fiksnih troškova u ostvarenim prihodima,
- rentabilnost poslovanja.

Kreditno sposoban klijent je onaj koji može vratiti kredit, a da se u pitanje ne dovodi njegovo normalno funkcioniranje. Interes banke kao kreditora za ocjenjivanje kreditne sposobnosti je razumljiv. Kreditni rizik potencijalnog dužnika nastoji se smanjiti na najmanju moguću mjeru te utvrditi financijsko zdravlje dužnika.

Kreditna sposobnost klijenta utvrđuje se prije rješenja njegova zahtjeva za kredit kako bi se što bolje utvrdila sposobnost i spremnost dužnika na vraćanje primljenih novčanih sredstava i kako bi se smanjio rizik nepovrata plasiranih sredstava.

Ocjena kreditne sposobnosti, kao jedno od najvažnijih područja poslovne politike upravljanja rizicima, nastoji svesti kreditni rizik na prihvatljivu razinu za banku, ali i ostvariti odgovarajuću visinu zarade banci. Na temelju ocjene kreditne sposobnosti

---

<sup>11</sup>Gregurek, M., Vidaković, N.: Bankarsko poslovanje, RRiF, Zagreb, 2011., str. 273

<sup>12</sup>Ibidem.

donosi se konačna odluka o odobravanju kredita. Banka odustaje od kreditiranja kada su rizici značajno veliki i dovode u opasnost neispunjavanja kreditnih obveza.

Uvjeti za odobravanje kredita mogu biti općeg i posebnog karaktera. Opći uvjeti definirani su zakonom, propisima i aktima poslovne politike banke koji su tako regulirani za sve vrste kredita i za sve korisnike. Posebni su uvjeti kreditiranja selektivni i predviđeni za određene oblike, odnosno namjene kredita. Kako bi se određeni uvjeti za kreditiranje ispunili, potrebno je ispuniti odgovarajuće opće uvjete, a to su:<sup>13</sup>

- kreditna sposobnost,
- namjenska potrošnja kredita i
- ispunjavanje određenih uvjeta za određene oblike kredita.

Posebni uvjeti koji ovise o:

- namjeni upotreba određenih kredita,
- vlastitom učešću korisnika kredita,
- polaganju depozita i
- instrumentima osiguranja vraćanja kredita.

Procjena kreditne sposobnosti potrebna je kod:

- odobrenja prvog kredita,
- povećanja iznosa i produženja kredita te
- rizičnih kreditnih poslova.

Za procjenu kreditne sposobnosti dužnika analizira se njegova likvidnost, zaduženost, profitabilnost i menadžment imovine. Na temelju dobivenih pokazatelja iz financijskih izvješća s prosjekom za određenu industriju, analize trenda, dobivenih informacija o kredibilnosti tvrtke i reputaciji njenog menadžmenta, donosi se odluka hoće li se odobriti kredit ili ne. Umjesto da se procedura ponavlja, kreditni odjel može utvrditi kreditnu liniju tj. maksimalni iznos kredita koji kupac može u određenom razdoblju koristiti.

---

<sup>13</sup>Mishkin, F.; Eakins, S.: Financijska tržišta + institucije, Mate, Zagreb, 2005., str.598

Nakon ocjene kreditne sposobnosti pojedinoga klijenta, banka traži garanciju povrata i postavlja uvjete kreditiranja. Uvjeti kreditiranja mogu biti izraženi putem:<sup>14</sup>

- potrebe za jamcima (ako klijent ne može vraćati kredit, moraju ga vraćati jamci),
- trajanja kredita,
- veličine kredita,
- hipoteke,
- depozita,
- uporabe neke druge usluge banke ili srodne financijske institucije,
- police osiguranja,
- drugih mjera osiguranja za sposobnost vraćanja kredita.

U procjeni kreditne sposobnosti mogu se upotrebljavati i sustavi bodovanja kao što su:<sup>15</sup>

- višestruka diskriminatorna analiza,
- model Millera i Relkina i
- Altmanov Z model.

Višestruka diskriminatorna analiza procjenjuje vjerojatnost lošeg kredita dodjeljivanjem pondera koeficijentima zaduženosti (pokazatelj pokriva kamata, pokazatelj dug/vlastiti kapital), pokazatelju likvidnosti (tekući pokazatelj), te starosti tvrtke. Temeljem takvih rezultata, tvrtke se svrstavaju u grupe visokog, prosječnog i malog kreditnog rizika.<sup>16</sup>

Model Millera i Relkina upotrebljava u rangiranju procijenjenih financijskih i nefinancijskih aspekata poslovanja. Nefinancijski čimbenici (iskustvo, potencijal rasta, resursi, menadžment, trendovi i platni učinak) boduju se i zbrajaju s bodovima koji se dodaju financijskim čimbenicima na temelju analize petnaest financijskih pokazatelja.<sup>17</sup>

Altmanov se model upotrebljava za procjenu vjerojatnosti stečaja tvrtke. Dodjeljivanjem pondera određenim financijskim pokazateljima dobiva se sumarni

---

<sup>14</sup>Gregurek, M., Vidaković, N., op.cit. str. 368

<sup>15</sup>Vidučić, Lj.: Financijski menadžment, RRIF – plus, Zagreb, 2008.g., str. 344

<sup>16</sup>Ibidem.

<sup>17</sup>Ibidem.

rezultat, na temelju čije se visine može odrediti posluje li tvrtka bez opasnosti skorog stečaja, uz opasnost ili se nalazi u području za koje se ne može donijeti dovoljno točna ocjena o mogućem stečaju.<sup>18</sup>

#### **2.4. Kreditni rizik**

Kreditni rizik je specifična vrsta rizika koji nastaje pri investiranju financijskih sredstava. Kreditni rizik je rizik da jedna strana u financijskom ugovoru neće izvršiti obavezu djelomično ili u cijelosti, što će izazvati da investitor tj. ulagatelj pretrpi financijski gubitak. Ulaganje u vrijednosnice izdane od strane središnje države ili bankarski depoziti čiju isplatu osigurava država svodi kreditni rizik na minimum. Za takve plasmane se najčešće kaže da su nerizični plasmani.<sup>19</sup>

Prilikom upravljanja kreditnim rizikom banke potrebno je razlikovati usluge koje nose kreditni rizik tj. one usluge u kojima banka postaje vjerovnik i one usluge čijim plasiranjem na tržište banka ne preuzima dodatni kreditni rizik. Usluge koji ne nose kreditni rizik mogu donijeti određeni prinos banci, ali te usluge ne predstavljaju predmet interesa osoba koje se unutar banke bave upravljanjem kreditnim rizikom.

Usluge banke koje uključuju kreditni rizik su:<sup>20</sup>

- krediti građana,
- izvedenice,
- hipotekarni i stambeni krediti,
- korporativni zajmovi,
- projektno financiranje,
- državni zajmovi,
- leasing i
- dokumentarno i garantno poslovanje.

Usluge banke koji ne nose kreditni rizik su:

- depoziti,
- transakcijski računi,
- internet i mobilno bankarstvo.

---

<sup>18</sup>Vidučić, Lj., op.cit., str. 344

<sup>19</sup>Financijski portal, <https://www.moj-bankar.hr/Kazalo/K/Kreditni-rizik> 24.06.2020.

<sup>20</sup>Laycock, M.: Riskmanagement at the top: a guide to riskanditsgovernanceinfinancialinstitutions. Chichester: JohnWiley&Sons., 2014.g., str. 126

Kreditni rizik najčešći je uzrok stečajeva banaka zbog čega su se propisivali minimalni standardi za upravljanje kreditnim rizikom u gotovo svim zakonodavnim sustavima. Temelj za kvalitetno upravljanje kreditnim rizikom utvrđivanje je postojećih i potencijalnih rizika sadržanih u aktivnostima kreditiranja.

Banka odobravajući kredit zajmotražitelju, obavlja funkciju svog poslovanja odnosno prihvaća određeni kreditni rizik davanjem takvog kredita.

Stručna literatura navodi brojne vrste rizika s kojima se menadžment banke susreće u poslovanju, a neki od njih su kreditni rizik, rizik likvidnosti, kamatni rizik, operacijski rizik, rizik kapitala, valutni rizik, rizik zemlje, rizik plaćanja i rizik cijene.

Kreditni rizik kojem je banka izložena vezan je za kvalitetu plasmana banke odnosno za to hoće li plasmani banke biti vraćeni banci. Problem kreditnog rizika za banku je u tome što banka ne može predvidjeti budućnost i znati hoće li kredit biti vraćen ili ne. Banka daje kredite na određeni rok i nada se kako će svi ti krediti biti vraćeni, ali se ponekad zbog subjektivnih i objektivnih razloga dogodi da klijent ne može vratiti kredit banci.

Dvije osnovne vrste kreditnoga rizika su:

1. Rizik emitenta – odnosi se na kupovinu dužničkih vrijednosnih papira (npr. obveznice), tj. na mogućnost gubitka glavnice i pripadajućih kamata u slučaju neizvršenja propisanih obveza od strane izdavatelja vrijednosnice.

2. Rizik dužnika – rizik povezan uz kredite koje banka izdaje svojim komitentima. Postoje tri vrste rizika dužnika, a to su:

- Potrošački kreditni rizik – odnosi se na kredite stanovništvu.
- Korporativni kreditni rizik – povezan s kreditiranjem korporacija (srednjih i velikih poduzeća).
- Kreditni rizik države – odnosi se na kreditiranje države i s njom povezanih institucija.

Kod odobravanja ili odbijanja kreditnih zahtjeva zajmodavci uzimaju u obzir više čimbenika:<sup>21</sup>

- karakter,

---

<sup>21</sup>Ciby J.:“ Credit risk“, WileyFinance, 2013.g., str.24

- kapital,
- kapacitet,
- kolateral,
- uvjete.

Navedeni su čimbenici poznati, prema njihovim nazivima u engleskome jeziku, kao C-ovi kod kredita (engl. TheCsof Credit) i svi moraju biti pozitivno ocijenjeni kako bi se utvrdilo da je zajmoprimac kreditno sposoban.

Karakter definiramo kao integritet zajmoprimca te volju za podmirenje nastalog duga na vrijeme. Neki dužnici imaju sredstva za vraćanje duga, no nemaju želju za vraćanjem istog, stoga Banka mora proučiti kreditnu povijest dužnika kako bi na taj način dobili uvid u dužnikov karakter.

Zajmodavac mora provjeriti da li dužnik ima dovoljno kapitala za vraćanje duga. Što je veći kapital dužnika, to dužnik postaje poželjniji za kreditiranje.

Što se tiče kapaciteta, Banka provjerava sva financijska izvješća dužnika kako bi izračunala sve potrebne financijske pokazatelje koji joj pokazuju sposobnost dužnika da vrati dug.

Kolateral predstavlja imovinu dužnika koja Banci služi kao sredstvo osiguranja da će dani kredit biti vraćen.

Uvjeti se definiraju u Ugovoru o kreditu, a oni mogu sadržavati način otplate, plan otplate, kamatu te ostale bitne sastojke Ugovora o kreditu.



### 3. VRSTE KREDITA

U praksi nailazimo na velik broj kredita. Postoje brojne klasifikacije kredita prema različitim kriterijima, stoga ih razvrstavamo:<sup>22</sup>

- prema predmetu kreditnog odnosa razlikujemo naturalni i novčani. Ovaj kriterij je više povijesna kategorija, jer kredit naturalnog tipa (kredit koji se odobravaju i vraćaju u robi) predstavlja prvobitni oblik svih kreditnih oblika te ga danas gotovo ni nema. Iz njega se razvio robni kredit (kredit koji se odobrava u robi, a vraća u novcu), te na kraju danas prevladavajući, novčani kredit.
- prema davateljima kredita razlikujemo bankarski, konzorcijski, javni, privatni i međunarodni,
- prema primateljima kredita razlikujemo industrijski, agrarni, trgovački, poduzetnički, komunalni i javni,
- prema svrsi kredita razlikujemo proizvođački i potrošački,
- prema roku dospjeća kredita razlikujemo kratkoročni (do dvije godine), srednjoročni (od dvije do pet godina) te dugoročni (preko pet godina). U teoriji i praksi bankarskog poslovanja, ne postoji ujednačen stav u pogledu ročnosti. Osim navedenih rokova, često se krediti odobreni do godine dana smatraju kratkoročnim, od godine dana do deset godina srednjoročnim, a krediti odobreni s rokom duljim od deset godina dugoročnim.
- prema sigurnosti ili pokriću kredita razlikujemo otvoreni (kredit bez realnog pokrića) i zatvoreni (kredit s realnim pokrićem),
- prema obliku razlikujemo isplatni i garantni. Razlika između te dve vrste kredita je u tome što kod isplatnog kredita banka odobrava određena novčana sredstva primatelju kredita ( npr. eskontni kredit), a kod garantnog kredita daje garanciju davatelju da će primatelj o roku dospjeća uredno ispuniti svoju obvezu ili da će banka, u slučaju neispunjenja obveze, to učiniti umjesto njega ( npr. akceptni kredit).

U nastavku zadržati ćemo se na najznačajnijim bankarskim kreditima, a to je podjela kredita prema roku njihova dospjeća.

---

<sup>22</sup> Nikolić, N., Pečarić, M., op.cit., str.79

### 3.1. Kratkoročni krediti

Kratkoročni kredit je vrsta kredita čiji je rok dospijeća do godine dana, a najčešće služi za financiranje tekuće poslovne djelatnosti. Važno je naglasiti da odobravanjem kratkoročnih kredita banka povećava novčanu masu budući da tim poslom stvara novi novac (sekundama emisija novca).

Vrste kratkoročnih kredita:<sup>23</sup>

- eskontni,
- lombardni,
- akceptni kredit,
- rambursni i
- avalni,
- kontokorenti.

Eskontni kredit kratkoročni je kredit na temelju zaloga (najčešće robne) mjenice, kojom banka kupuje određeno potraživanje prije njegova dospijeća uz istodobnu naplatu eskonta, tj. kamata, provizije i troškova za svoje usluge. Kamata koja se pritom obračunava odnosi se na razdoblje od dana isplate eskontnoga kredita do dana dospijeća mjenice. Eskontiranjem mjenice robni kredit pretvara se u bankarski kredit, čime se potraživanje prema kupcu pretvara u potraživanje prema banci. Eskontni krediti odobravaju se na kraće rokove (u pravilu nekoliko mjeseci), odnosno do dospijeća mjenice. Kada mjenica dospije, dužnik po eskontnom kreditu mora vratiti banci odobreni iznos kredita. Ako se to ne dogodi, banka će protestirati mjenicu i naplatiti traženi iznos od bilo kojega mjeničnoga dužnika. Budući da eskontiranu mjenicu banka može reeskontirati kod središnje banke ili neke druge komercijalne banke, mjenični kredit, sa stajališta likvidnosti, povoljniji je za poslovnu banku nego ostali oblici kredita.<sup>24</sup>

Lombardni kredit kratkoročni je kredit na temelju zaloga pokretnih stvari ili vrijednosnica (izuzev mjenice), koje ostaju vlasništvo zajmoprimca, ali su do trenutka otplate u posjedu banke. Predmet lombarda najčešće su pokretne stvari poput predmeta od plemenitih kovina, umjetnička djela, vrijednosnica (obveznica, dionica, blagajničkih zapisa) i sl. Založeni predmeti predstavljaju instrumente osiguranja

---

<sup>23</sup>Božina L.: "Novčana ekonomija-novac i bankarstvo", Fakultet ekonomije i turizma u Puli, Pula, 2003.g., str. 268

<sup>24</sup> Hrvatska enciklopedija, <https://www.enciklopedija.hr/natuknica.aspx?id=33841>, 25.06.2020.

vraćanja lombardnoga kredita, pa ih banka, ako dužnik nije u stanju vratiti kredit banci, ima pravo prodati i na taj način naplatiti dug. Sa stajališta korisnika kredita, pogodnost lombarda očituje se u tome što zajmoprimac može doći do novčanih sredstava potrebnih za tekuću proizvodnju ili potrošnju, a da pritom ne mora prodati svoje vrijednosnice ili pokretnine. Lombardni kredit posebice je pogodan kada se odobrava uz zalog uskladištene robe, ploveće robe, odnosno robe na putu, što omogućuje vlasnicima založnih dobara da dobiju potrebna novčana sredstva i prije nego što robu konačno prodaju. Lombardni kredit odobrava se na rok od nekoliko dana do nekoliko mjeseci.<sup>25</sup>

Akceptni kredit vrsta je garantnoga kredita kojim banka stavlja na raspolaganje komitentu svoj poslovni ugled. Odobravanjem akceptnoga kredita banka korisniku kredita ne doznačuje novčana sredstva u iznosu na koji glasi kredit, nego preuzima na sebe obvezu isplate mjeničnoga duga, ako izdavatelj mjenice ne iskupi mjenicu o njezinu dospijeću. Akceptom mjenice banka postaje glavni mjenični dužnik, što zbog većega boniteta mjenice omogućuje tražitelju bankovnog akcepta lakše dobivanje eskontnoga kredita kod druge domaće ili strane banke, odnosno optjecaj takve mjenice na novčanom tržištu.<sup>26</sup>

Rambursni kredit akceptni je kredit koji banka otvara uvozniku robe za plaćanje uvoza robe uz pokriće različitih dokumenata koji su na nju preneseni. U praksi je najčešće povezan s (neopozivim) dokumentarnim akreditivom. Uvoznik se ugovorom obvezuje izvozniku da će plaćanje izvršiti akceptom kod rambursne banke. Izvoznik akceptiranu mjenicu u rambursnom kreditu može eskontirati, koristiti ju za plaćanje ili pak prodati na burzi vrijednosnih papira. Akceptiranje mjenice može izvršiti banka uvoznika, banka izvoznika ili neka treća banka.<sup>27</sup>

Avalni kredit kratkoročni je bankovni kredit kojim banka daje aval (jamstvo) na mjenične obveze svojega komitenta do ugovorenog iznosa avalnoga kredita. Na taj se način povećava vrijednost i kvaliteta mjenice i ona se može jednostavnije eskontirati. Preuzimajući odgovornost za klijenta prema trećim osobama, banka stavlja klijentu na raspolaganje svoj ugled. Avalni kredit nije isplatan kredit u smislu odobravanja klasičnog bankovnoga kredita, već oblik garantnoga kredita kojim banka

---

<sup>25</sup> Hrvatska enciklopedija, <https://www.enciklopedija.hr/natuknica.aspx?id=33841>, 25.06.2020.

<sup>26</sup> Hrvatska enciklopedija, <https://www.enciklopedija.hr/natuknica.aspx?id=33841>, 25.06.2020.

<sup>27</sup> Hrvatska enciklopedija, <https://www.enciklopedija.hr/natuknica.aspx?id=33841>, 25.06.2020.

daje bezuvjetno i neopozivo jamstvo da će u slučaju neisplate mjenice učiniti to sama banka kao jamac. S obzirom na uvjetno obećanje plaćanja, za banku avalni kredit predstavlja potencijalnu obvezu.<sup>28</sup>

Kontokorentni kredit kratkoročni je kredit što ga banka odobrava u korist tekućega računa komitenta. Sredstva odobrenoga kredita komitent može koristiti za promet i plaćanje, odnosno izdavati naloge za plaćanje iznad iznosa vlastitih sredstava na računu. Iako se kredit odobrava do iznosa najvišega utvrđenoga kreditnog limita, komitent može koristiti kredit i u manjem iznosu od ugovorenoga. Pritom, komitent plaća kamate samo na iskorišteni dio takve »otvorene kreditne linije«, a na neiskorišteni dio plaća proviziju banci. Kontokorentni kredit vrlo je raširen oblik kratkoročnoga kreditiranja, koji komitentu omogućuje jednostavnije premošćenje kratkoročne nelikvidnosti, elastičnu i racionalnu upotrebu kredita, smanjuje blagajničko poslovanje itd. Njegova se pogodnost očituje prilikom otvaranja akreditiva, plaćanja špeditera, kod predfinanciranja i međufinanciranja, prilikom kupovine većih količina robe uz popust za gotovinu i sl. Iako je formalno kratkoročni oblik zaduživanja s rokom dospijeca do jedne godine, u praktičnom poslovanju, zbog višekratnoga produženja ugovora, on dobiva dugoročan značaj. Kamatne stope na kontokorentne kredite u pravilu su više nego na ostale vrste kredita jer promjenljivi obujam njegova korištenja nameće banci potrebu održavanja višeg stupnja likvidnosti.<sup>29</sup>

### **3.2. Srednjoročni krediti**

Srednjoročni kredit je kredit s rokom od 2 do 5 godina. Dok je donja granica dosta čvrsta, gornja je promjenljiva, pa ponekad može biti i do 10 godina. Uvođenje srednjoročnih kredita kao posebne kategorije diskutabilno je, jer ne postoje srednjoročna sredstva. Objašnjavaju se njihovim namjenama. Ne mogu se ubrojiti niti u obrtnu (kratkoročnu) niti u investicionu (dugoročnu) sferu, a i kod odobravanja i vraćanja imaju karakterističnosti obaju tj. kratkoročnih i dugoročnih kredita.<sup>30</sup> Srednjoročni krediti koriste se za financiranje manjih investicija ili kupnju trajnih

---

<sup>28</sup> Hrvatska enciklopedija, <https://www.enciklopedija.hr/natuknica.aspx?id=33841>, 25.06.2020.

<sup>29</sup> Hrvatska enciklopedija, <https://www.enciklopedija.hr/natuknica.aspx?id=33841>, 25.06.2020.

<sup>30</sup> Portal moj bankar, <https://www.moj-bankar.hr/Kazalo/S/Srednjoro%C4%8Dni-kredit> 25.06.2020.

potrošnih dobara i sl. Kod srednjoročnih kredita razlikuju se dvije glavne skupine kredita, a to su namjenski krediti i nenamjenski krediti.<sup>31</sup>

Namjenski krediti su oni koji imaju određenu namjenu kao što su studentski krediti ili krediti za kupnju automobila. Njihova namjena se strogo prati, zbog njihovih karakteristika, a to su:<sup>32</sup>

- manje rizični plasmani (niža kamatna stopa),
- dulji rokovi otplate, te
- viši iznosi kredita.

Kod nenamjenskog kredita ne prati se njihova namjena, a nema niti kontrole o tome kako se koriste sredstva a to za banku predstavlja puno veći rizik te sukladno tome imaju za banku višu kamatnu stopu, kraće rokove otplate te niže svote kredita.

### **3.3. Dugoročni krediti**

Dugoročni krediti koriste se za financiranje većih investicija. Njihov rok dospeljeća duži je od pet godina, a odobravaju se na temelju dugoročnih izvora sredstava komercijalne banke. Kako se odobravaju na duže vrijeme, za vjerovnika predstavljaju rizičan posao, te iz tog razloga njihovo odobravanje je uvjetovano založnim pravom na nekretnine, a moguće je tražiti i sljedeće oblike osiguranja poput:

- solidarno jamstvo,
- osiguranje nekretnine od različitih rizika,
- polica osiguranja korisnika kredita od posljedica nesretnog slučaja u korist kreditora i sl.

Glavne značajke dugoročnih kredita su sljedeće:<sup>33</sup>

- visina kamatnih stopa (na dugoročne plasmane kamata je u načelu uvijek veća od onih na kratkoročne),
- dugoročnost,
- povezanost vjerovnika s gospodarskom sudbinom dužnika,
- relativna vrijednost pokrića,
- spora unovčivost pokrića,

---

<sup>31</sup>Gregurek, M., Vidaković, N., op. cit., str. 168

<sup>32</sup>Gregurek, M., Vidaković, N.: op. cit., str. 169.

<sup>33</sup>Ora, B.: „Poslovno bankarstvo“, Ekonomski fakultet Split, Split, 2008., str. 161-163

- prebacivanje dugoročnih kredita na štediša putem emisije dionica,
- povezanost s tržištem kapitala,
- neovisnost od utjecaja monetarnih vlasti.

Najčešći oblici dugoročnih kredita su:

- hipotekarni,
- građevinski i
- investicijski.

Hipotekarni kredit predstavlja dugoročni kredit koji davatelj kredita odobrava tražitelju na osnovi zaloga nepokretne imovine.<sup>34</sup> Nepokretna imovina može biti:

- stan,
- poslovni prostor,
- zemljište,
- skladište i sl.

Ako gledamo s pravne strane, davatelj kredita osigurava vraćanje kredita uknjižbom svog potraživanja nad nepokretnom imovinom tražitelja u zemljišnim knjigama. Taj postupak zovemo intabulacija.

Hipotekarni kredit banke ili ostale financijske institucije odobravaju stanovništvu ili poduzećima, a specifični su po tome što se kao instrument osiguranja koristi hipoteka na nepokretnu imovinu u korist banke ili zajmodavca. Iako se u drugim zemljama hipotekarni krediti smatraju stambenima, kod nas to nije slučaj. Ovi krediti se smatraju nenamjenskim gotovinskim kreditima te je kod njih najčešće kamatna stopa niža nego kod ostalih nenamjenskih kredita, ali je ipak viša nego kod stambenih upravo zbog toga što mu nije definirana namjena. U Republici Hrvatskoj, hipotekarni krediti se odobravaju u visini od 50 do 70 posto od procijenjene vrijednosti nepokretne imovine, što banci osigurava da u slučaju ne vraćanja kredita, može naplatiti svoje potraživanje prodajom nekretnine. Dospjeće kredita je najčešće od 1 do 15 godina.<sup>35</sup>

---

<sup>34</sup> Nikolić, N., Pečarić, M., op.cit., str.89

<sup>35</sup> Financijski portal, <https://www.moj-bankar.hr/Kazalo/H/Hipotekarni-kredit> 26.06.2020.

Hipotekarni posao se temelji na ugovoru o hipotekarnom kreditu koji se zaključuje između banke vjerovnika i vlasnika nekretnine koji sadrži sljedeće sastavnice:<sup>36</sup>

- visina zajma (kreće se između 50-70 % procijenjene vrijednosti založene nekretnine),
- rok trajanja (10-15 godina, a ponekad i duže),
- kamata (na hipotekarne kredite određuje se prema visini kamata na tržištima kapitala),
- način otplate (isplata cjelokupnog iznosa zajma po isteku roka ili obročna otplata zajma u tromjesečnim ili polugodišnjim obrocima),
- pravo otkaza (dužnik ima pravo otkaza s ugovorenim rokom otkaza, kao i pravo na otplatu u obrocima većim od prvotno ugovorenih).

Građevinski kredit poseban je oblik hipotekarnog kredita, tu se kao zalog javlja građevinski objekt u izgradnji, a po završetku izgradnje, građevinski kredit postaje hipotekarni kredit.

Investicijski krediti namijenjeni su dugoročnim ulaganjima u osnovna ili trajna sredstva koja se vrlo teško mogu realizirati uz pomoć vlastitih sredstava.

Dugoročno kreditiranje je u funkciji razvoja, ne povećava novčanu masu budući da se radi o prenošenju kupovne snage u načelu u profitabilne sektore. Da bi se donijela isplativa odluka uz najmanji mogući rizik, davatelji zajma trebaju raspolagati mogućnošću kompletne analize poslovanja tražitelja kredita (investicijsku studiju u kojoj su prikazani svi podaci o investitoru, područje poslovanja, projekcije rashoda i prihoda, izvori financiranja i obveze, potrebne investicije u trajna i obrtna sredstva, projekcije budućih novčanih tokova itd.) trebaju istražiti mogućnosti plasmana robe ili usluga koje su predmet kreditiranja i drugo.<sup>37</sup>

Banke investicijske kredite odobravaju kako bi poduzeće ostvarilo svoju investiciju i na taj način povećalo i poboljšalo svoje poslovanje. Investicije predstavljaju ulaganje u proširenje ili obnovu proizvodnog potencijala, pretvaranje financijskih sredstava u elemente realnog kapitala, a imaju dvojaku ulogu u određivanju nacionalnog dohotka.

---

<sup>36</sup>Potkonjak, M.: „Hipotekarni kredit, Računovodstvo i financije“, Vol. 37, No. 11, 1991., str. 29.

<sup>37</sup>Gregurek, M.: „Poslovanje banaka“, RRIF Visoka škola za financijski menadžment, Zagreb, 2015.g., str. 100.

Investicijski kredit je ekonomski najkorisniji jer je u izravnoj vezi s razvojem ekonomije i ekonomskim rastom, ali je za banku i najsloženiji oblik kreditiranja.

Namjena ovog kredita je sljedeća:<sup>38</sup>

- Izvršavanje jasno definirano poslovnoga plana ili projekta,
- Kupnja zemljišta i uređenje infrastrukture objekta,
- Kupnja, izgradnja, rekonstrukcija, uređenje ili proširenje objekta,
- Nabava opreme i dijelova opreme,
- Nabava prijevoznih sredstava i osobnih vozila za poslovne potrebe,
- Refinanciranje namjenskih dugoročnih kredita odobrenih u drugim bankama utrošenih u investiciju.

---

<sup>38</sup>Gregurek, M., op.cit.,str. 101



## 4. PROCES DOBIVANJA KREDITA

Proces dobivanja kredita uključuje zahtjev za kredit i ugovor o kreditu, korištenje kredita, otplatu kredita, naplatu kredita i instrumente osiguranja povrata kredita.

Zahtjev za kredit sadrži:<sup>39</sup>

- Osnovne podatke o podnositelju zahtjeva,
- Osnovne podatke o vrsti kredita,
- Potvrdu poslodavca,
- Obveze po prethodnim kreditima,
- Datum, mjesto i potpise.

Ugovorom o kreditu banka se obvezuje korisniku kredita staviti na raspolaganje određeni iznos novčanih sredstava na određeno ili neodređeno vrijeme, za neku namjenu ili bez utvrđene namjene, a korisnik se obvezuje banci platiti ugovorenu kamatu i dobiveni novčani iznos vratiti u vrijeme i na način utvrđen ugovorom.<sup>40</sup>

Bitni sastojci ugovora o kreditu su:

- iznos kredita,
- uvjeti davanja,
- uvjeti vraćanja kredita.

Ugovorom banka se obvezuje da će korisniku kredita staviti na raspolaganje određeni iznos novčanih sredstava, za neku namjenu ili bez utvrđene najene, ana određeno ili neodređeno vrijeme, a dok se korisnik kredita obvezuje banci plaćati ugovorene kamate i iskorišteni iznos novca vratiti u vrijeme i na način kako je ugovoreno.<sup>41</sup>

Ugovor o kreditu može se i raskinuti prije nego se počeo koristiti ili ako se vrati prije ugovorenog roka, ali se o tome mora obavijestiti banka.

Dokumentacija koju zahtjeva svaka banka da odobri kredit je sljedeća:

- Popunjen Zahtjev za kredit,

---

<sup>39</sup> Karlovačka banka d.d.

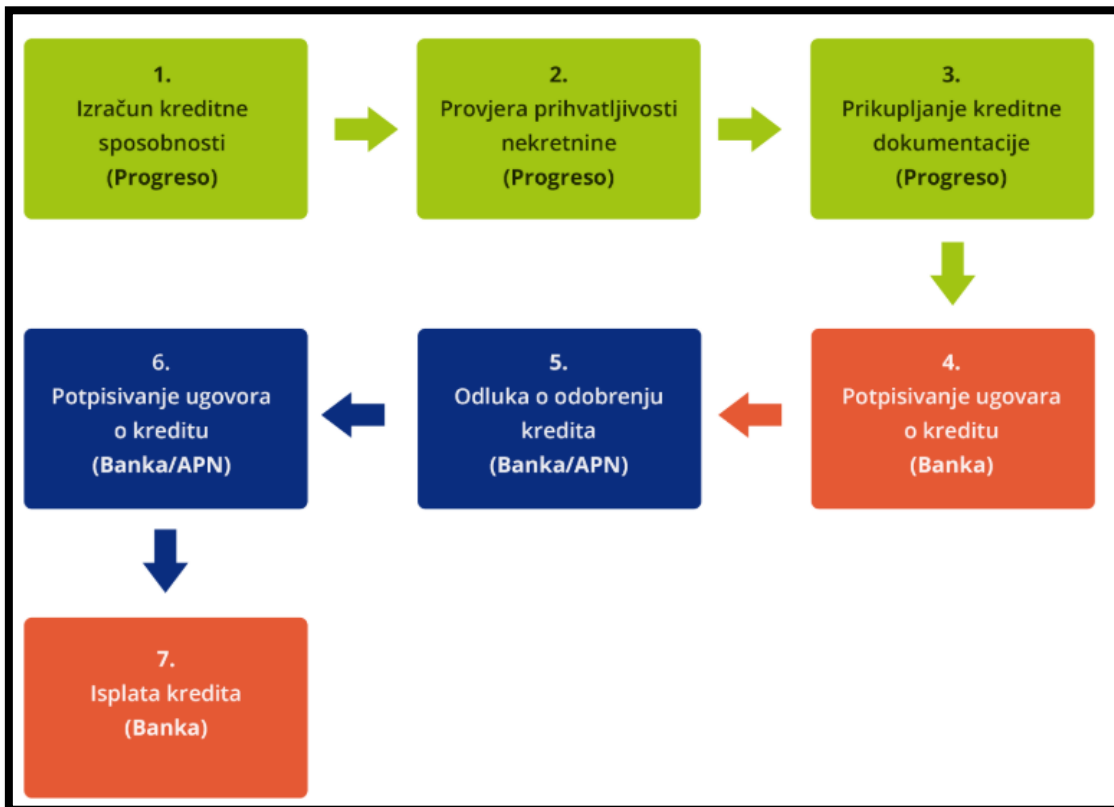
[http://www.paba.hr/UserDocImages/stanovnistvo/Zahtjev\\_za\\_kredit\\_korisnik.pdf](http://www.paba.hr/UserDocImages/stanovnistvo/Zahtjev_za_kredit_korisnik.pdf)30.06.2020.

<sup>40</sup>Gorenc V.:“Trgovačko pravo- ugovori“, Školska knjiga, Zagreb,1993.g.

<sup>41</sup>Zakon o obveznim odnosima NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18

- Preslika osobne i kartice tekućeg računa,
- Zadnja platna lista od strane poslodavca,
- PK kartica,
- Za umirovljenike potvrda o visini mirovine ovjerena od strane HZZO.

Slika 1: Koraci dobivanja kredita



Izvor: Progreso.hr, <https://www.progreso.hr/blog/apn-kredit-2020/> 30.06.2020.

Prvi korak je kontakt s klijentom i to odmah nakon što je klijent zatražio kredit. Razgovara se s klijentom i daje mu se prilika da objasni potrebu za kreditom. Na taj način provjerava se točnost namjere klijenta. Ukoliko kreditni referent primijeti određenu neiskrenost, zabilježava je, te je navodi kao razlog protiv odobrenja kredita.

Nakon toga slijedi utvrđivanje kreditne sposobnosti klijenta. Sam postupak i elementi koji se procjenjuju kod izračuna kreditne sposobnosti u pravilu su definirani internim aktima kreditnih institucija. Ovršnim zakonom propisan je dio plaće zaštićen od ovrhe budući da predstavlja iznos minimalnih životnih troškova, tj. dio plaće koji bi trebao ostati na raspolaganju potrošaču. Odluka o tome je li potrošač kreditno sposoban ili ne, isključivo je na banci, tj. kreditnoj instituciji koja je dužna voditi računa da

potrošač tim novim zaduženjem ne dođe u stanje prezaduženosti. Ukoliko klijent nije kreditno sposoban mora imati sudužnika. Starost svih sudionika kredita nesmije prelaziti 72 godine, po završetku otplate kredita.

Potom se utvrđuju instrumenti osiguranja kredita:

- Založno pravo na stvarima ili pravima,
- Oročeni plog u domaćoj ili stranoj valuti,
- Garancija druge banke,
- Solidarno jamstvo,
- Cesija,
- Mjenica,
- Dokument o zapljeni plaće.

Nakon toga izrađuje se kreditni prijedlog koji se sastoji od tri dijela, a to su informacije o poslovanju poduzeća, prijedlog odluke i model koji projicira bilancu poduzeća u narednim godinama.

Odluku o odobrenju kredita donosi kreditni odbor koji se sastoji od vrsnih stručnjaka unutar banke koji procjenjuju da li klijent može vratiti traženi kredit.

Sklapanjem ugovora, kredit se pušta u tečaj, nakon odluke kreditnog odbora. Kod potpisivanja ugovora o kreditu klijent predaje i instrumente osiguranja povrata kredita te nakon toga stručna služba prebacuje novčana sredstva na žiro račun klijenta.

Kreditni analitičari zajedno s računovodstvo vrše naplatu potraživanja.

Dva puta godišnje provodi se kontrola boniteta i klasifikacije klijenta i to na temelju novih financijskih izvještaja, utvrđivanjem stanja na terenu te na temelju podataka poslovnih banaka.

Prije odluke o ugovaranju kredita potrebno je analizirati sve potencijalne troškove kako ukupni finalni trošak ne bi izazvao neugodna iznenađenja i doveo do nemogućnosti podmirivanja ugovorenih obveza. Primarnu analizu najjednostavnije je provesti uvidom u efektivnu kamatnu stopu (EKS) jer EKS predstavlja jedinstven način prikazivanja ukupnog troška kredita te posljedično olakšava usporedbu bankarskih uvjeta za odobravanje kredita. Međutim, važno je znati da EKS ne uključuje troškove koji nisu direktno vezani uz uvjete kreditne institucije

odnosno javnobilježničke pristojbe, naknade za pribavljanje uvjerenja, potvrda, dozvola ili rješenja nadležnih tijela, kao ni eventualne troškove zateznih kamata koje u budućnosti mogu nastati kao posljedica nepravodobnoga plaćanja obveza.<sup>42</sup>

Osim stvarne cijene kredita, prije zaključivanja ugovora, kreditna institucija dužna je potrošaču bez naknade predočiti i sve druge bitne uvjete ugovora, a na zahtjev potrošača obvezna je dati i nacrt ugovora ako pristaje na zasnivanje kreditnog odnosa s potrošačem. Također, prije zaključenja ugovora potrošaču trebaju biti dostupni i opći uvjeti poslovanja u kreditnom poslovanju i/ili pravilnici o obračunu kamate, metodologija obračuna i promjene naknada i/ili izvadak iz tarife naknada, kojima se pobliže pojašnjavaju:<sup>43</sup>

- važeće nominalne godišnje stope redovne i zatezne kamate
- način obračuna kamate
- uvjeti promjene redovne i zatezne kamatne stope tijekom otplate kredita
- valuta glavnice ili valuta uz koju je glavnica vezana i pojašnjenje rizika promjene tečaja tih valuta
- naknade i provizije koje se zaračunavaju i mogućnost njihove promjene
- efektivna kamatna stopa koja odražava ukupnu cijenu kredita
- otplatni plan – iznos otplate glavnice, kamata, rokovi otplate, broj i visina otplatnih obroka
- uvjeti polaganja depozita kod kreditne institucije, ako je to uvjet za odobravanje kredita
- mogućnosti i uvjeti prijeboja kredita i depozita (ako je primjenjivo)
- instrumenti osiguranja otplate kredita i drugi uvjeti uz isticanje posljedica neplaćanja
- prava potrošača na odustajanje od ugovora u zakonskim rokovima i
- uvjeti prijevremenog povrata kredita.

---

<sup>42</sup>Hrvatska narodna banka, <https://www.hnb.hr/o-nama/zastita-potrosaca/informacije-potrosacima/krediti/vrste-kredita> 28.08.2020.

<sup>43</sup>Ibidem.

Ako se u ugovoru pojavljuju i drugi sudionici kreditnog odnosa, i njima je kreditna institucija dužna predočiti sve važne informacije o uvjetima ugovora te ih upoznati s njihovim pravima i obvezama.

## 5. HIPOTEKARNI KREDITI NA PRIMJERU POSLOVNIH BANAKA

Odluke o financijskim resursima i odabiru izvora financiranja poslovanja su iznimno važne odluke za poduzetnike i menadžere.

Prilikom pribavljanja sredstava na tržištu, izbor će ovisiti o raspoloživosti i njihovoj cijeni, trenutnoj financijskoj poziciji i kredibilnosti (kreditnom rejtingu), stava poduzetnika i menadžera prema riziku i izabranoj financijskoj strategiji. Financijska strategija ili planiranje financiranja poslovnih aktivnosti odnosi se na odluke o tome koliko financijskih sredstava je potrebno, kada, na koji rok, gdje ih pribaviti te kako upravljati tim procesom.

Izvori financiranja mogu se podijeliti prema roku raspoloživosti, prema vlasništvu te prema porijeklu. Prema roku raspoloživosti izvora, financiranje se dijeli na kratkoročno (u vremenu do jedne godine, financiranje ulaganja u kratkotrajnu imovinu odnosno za obrtna sredstva) i dugoročno. Prema vlasništvu izvori mogu biti vlastiti (dionički kapital, partnerski ulogi) kod kojih ne postoji obveza vraćanja te nemaju rok dospijeca, i tuđi (sve vrste kratkoročnih i dugoročnih obveza, dugovi) koji se moraju vratiti vjerovnicima u određenom roku. Prema porijeklu izvori financiranja se dijele na unutarnje (interne) izvore koje je stvorilo samo poduzeće (amortizacija, zadržani dobitak, pričuve) i vanjske (eksterne) izvore koje financijski menadžment priskrbljuje izvana, emisijom kratkoročnih i dugoročnih vrijednosnih papira, uzimanjem kredita i zajmova.<sup>44</sup>

### 5.1. Karlovačka banka d.d.

Povijest Karlovačke banke seže još od 1856. godine kada je osnovana Karlovačka štedionica, dok je 1955. godine osnovana Karlovačka banka i štedionica Karlovac.<sup>45</sup>

---

<sup>44</sup>Edukacijski centar Mirakul, <https://www.mirakul.hr/seminari/financiranje-poslovanja-zagreb/#> 02.07.2020.

<sup>45</sup> Karlovačka banka d.d., <https://www.kaba.hr/o-nama/> 30.06.2020.

Karlovačka banka je privatna regionalna banka u Hrvatskoj. Banka posluje u Karlovcu, Zagrebu, Rijeci, Dugoj Resi, Ozlju, Jastrebarskom, Slunju, Ogulinu, Draganiću, Žakanju i Topuskom.

Banka je uvijek dostupna za svoje klijente. Stvaranju poticajna mjesta za rad zaposlenika i nastoje nastaviti uspješnu 60. godišnju tradiciju poslovanja. Poslovanje razvijaju na način da stvore stabilnu bazu klijenata (građana i poslovnih subjekata).

Karlovačka banka d.d. nastoji u idućem razdoblju zadržati vodeću poziciju na lokalnom tržištu stvaranjem dodatne vrijednosti svoje ponude financijskih usluga kroz kontinuirani razvoj i učinkovito upravljanje.

Primjer dugoročnog kredita Karlovačke banke d.d. biti će prikazan na hipotekarnom kreditu. U nastavku slijede opće informacije o kreditu te reprezentativni primjer.

Tablica 1: Opće informacije o hipotekarnom kreditu

**Glavne značajke proizvoda**

<b>Vrsta kredita</b>	Hipotekarni kredit u kunama
<b>Ukupan iznos kredita</b>	120.000-1.125.000HRK
<b>Namjena kredita</b>	Nenamjenski
<b>Korisnici kredita</b>	Fizičke osobe, državljani RH s stalnim prebivalištem u RH, s visinom mjesečnih primanja 2.2000,00HRK i kreditnom sposobnošću
<b>Trajanje ugovora</b>	60-240 mjesečnih anuiteta
<b>Kamatna stopa</b>	4,90%, promjenjiva, godišnja (promjenjivi dio 0,21% + Fiksni dio 4,69%)
<b>Način otplate kredita</b>	Jednaki mjesečni anuiteti do 10-tog u mj trajnim nalogom ili obustavom dijela plaće
<b>Instrumenti osiguranja</b>	Bjanko mjenica, Izjava o zapljeni po pristanku dužnika, Zadužnica, Pravo zaloge na nekretnini (samo nekretnine koje se nalaze u RH)

<b>Efektivna kamatna stopa</b>	Pri ugovaranju kredita korisniku kredita će biti uručena otplatna tablica s vidljivo izraženom efektivnom kamatnom stopom sukladno propisima Hrvatske narodne banke. U izračun EKS-a uključuje se: glavnica, rok otplate, redovna kamata, interkalarna kamata, naknade, a troškovi poreza, premije osiguranja, trošak otvaranja i vođenja pojedinog računa, naknade platnog prometa, trošak procjene vrijednosti nekretnine i sl., uključuju se u izračun EKS-a ako su isti neophodni za odobravanje, ugovaranje i realizaciju kredita.
<b>Rizici</b>	Rizik povezan s promjenom tečaja, Rizik povezan s promjenom kamatnih stopa, Rizik povezan s posljedicama gubitka prihoda potrošača
<b>Pravo na odustanak od Ugovora o kreditu</b>	Korisnik ima pravo u roku od 14 dana od dana sklapanja Ugovora o kreditu odustati od ugovora bez navođenja razloga.
<b>Rješavanje sporova</b>	U svim sporovima između korisnika i Banke koji mogu nastati u poslovanju može se podnijeti prijedlog za izvansudsko rješavanje spora pisanim putem Centru za mirenje Hrvatske gospodarske komore, Rooseveltov trg 2, 10 000 Zagreb ili online putem linka na mrežnu stranicu Centra <a href="https://www.hgk.hr/centar-za-mirenje/o-centru-za-mirenje">https://www.hgk.hr/centar-za-mirenje/o-centru-za-mirenje</a> . Nagodba sklopljena u tom postupku mirenja ima svojstvo ovršne isprave. U slučaju da se rješavanje spora povjeri sudu, ugovara se nadležnost stvarno nadležnog suda u Karlovcu uz primjenu prava Republike Hrvatske.

Izvor: Izrada autora prema podacima Karlovačke banke d.d.



U nastavku slijedi reprezentativni primjer hipotekarnog kredita koji svojim potrošačima omogućuje Karlovačka banka d.d.

Tablica 2: Reprezentativni primjer hipotekarnog kredita u Karlovačkoj banci

<b>Iznos kredita</b>	<b>1.125.000,00 HRK</b>
<b>Kamatna stopa</b>	4,90% promjenjiva
<b>Rok otplate kredita</b>	240 mjesečnih anuiteta
<b>Troškovi i naknade:</b>	
• <b>Trošak procjene nekretnine</b>	bez troška procjene nekretnine
• <b>Trošak osiguranja imovine 250,00kn godišnje</b>	5.250,00 HRK
• <b>Naknada za obradu kredita</b>	bez naknade
• <b>Trošak platnog prometa</b>	100,00 HRK
<b>Kamata u otplati</b>	626.031,65 HRK
<b>Interkalarna kamata uz pretpostavku: kredit iskorišten prvi dan u mjesecu</b>	4.681,85 HRK
<b>Mjesečni anuitet</b>	7.295,98 HRK
<b>EKS</b>	4,94 %
<b>Ukupan iznos koji plaća potrošač</b>	<b>1.761.063,50 HRK</b>

Izvor:Izrada autora prema podacima Karlovačke banke d.d.

Navedeni iznos troškova ne predstavlja stvarni iznos troška osiguranja imovine , već se koristi kao pretpostavljeni iznos izračunat na temelju uzorka. Navedeni trošak predstavlja maksimalnu naknadu po jednom platnom nalogu, sukladno Odluci o naknadama.<sup>46</sup>

## 5.2. Raiffeisen banka d.d.

RaiffeisenbankAustria d.d. (RBA) započela je s radom 1994. godine i prva je banka u Hrvatskoj osnovana inozemnim kapitalom. RBA dio je snažne međunarodne financijske grupacije te je u 100 postotnom vlasništvu Raiffeisen Bank International AG-a iz Beča.<sup>47</sup>

<sup>46</sup> Karlovačka banka d.d., <https://www.kaba.hr/wp-content/uploads/2020/06/Op%C4%87e-informacije-hipotekarni-kredit-u-kunama.pdf> 30.06.2020.

<sup>47</sup> Raiffeisen BANK, <https://www.rba.hr/o-nama> 30.06.2020.

RBA klijentima nudi cjeloviti asortiman bankarskih i drugih financijskih usluga putem članica Raiffeisen grupe u Hrvatskoj koju uz Banku čine Raiffeisen stambena štedionica, Raiffeisen Leasing, Raiffeisen društvo za upravljanje obveznim i dobrovoljnim mirovinskim fondovima, Raiffeisen mirovinsko osiguravajuće društvo, Raiffeisen Invest te Raiffeisen Consulting. Raiffeisen grupa jedina u Hrvatskoj ima sveobuhvatnu ponudu mirovinskih društava – fondova u II. i III. stupu te mirovinsko osiguravajuće društvo, koje je prvo i za sada jedino mirovinsko osiguravajuće društvo registrirano u Hrvatskoj.

Raiffeisen banka posluje putem 66 poslovnica smještenih u 36 hrvatskih gradova.

Primjer dugoročnog kredita Raiffeisen banke d.d. biti će prikazan na hipotekarnom kreditu. U nastavku slijede opće informacije o kreditu te reprezentativni primjer.

Tablica3: Opće informacije o hipotekarnom kreditu

**Glavne značajke proizvoda**

<b>Vrsta kredita</b>	Hipotekarni kredit u kunama
<b>Ukupan iznos kredita</b>	od 100.000,00 HRK do 1.125.000,00 HRK
<b>Namjena kredita</b>	Nenamjenski hipotekarni kredit Krediti su osigurani hipotekom na nekretnini.
<b>Korisnici kredita</b>	Fizička osoba (potrošač) - državljanin Republike Hrvatske s prebivalištem u Republici Hrvatskoj koji na temelju kreditne sposobnosti može biti nositelj kreditnog posla.
<b>Trajanje ugovora</b>	od 7 do 20 godina
<b>Kamatna stopa</b>	5,19% za klijente Banke/klijente u postupku usmjeravanja primanja u RBA 5,69% za ostale klijente
<b>Način otplate kredita</b>	Kredit se otplaćuje u mjesečnim anuitetima iskazanima u HRK. Anuiteti dopijevaju na naplatu posljednjeg dana u mjesecu.
<b>Instrumenti osiguranja</b>	– zadužnica za sve sudionike u kreditu, – izjava o zapljeni po pristanku dužnika za sve sudionike u kreditu,

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- založno pravo (hipoteka) na stambenoj nekretnini u korist Banke. Iznos odobrenog kredita može biti najviše do 50% procijenjene vrijednosti nekretnine (stana/kuće),</li> <li>- polica osiguranja nekretnine (stan/kuća) od požara i drugih opasnosti, vinkulirana u korist Banke.</li> </ul>
<b>Efektivna kamatna stopa</b>	
<b>Rizici</b>	<p>Tečajnog rizika nema jer se krediti odobravaju u HRK.</p> <p>Kod promjenjivih kamatnih stopa postoji rizik promjene kamatne stope. Vjerojatnost promjene je time veća što je duže ugovoreno razdoblje otplate kredita.</p> <p>Kada dužnik zbog opravdanih razloga nije u mogućnosti redovito otplaćivati kredit, Banka može klijentu ponuditi ili na njegov zahtjev odobriti različite mjere za premošćivanje nastalih teškoća u otplati, kao što su npr. moratorij, produljenje roka otplate kredita, reprogram itd.</p>
<b>Pravo na odustanak od Ugovora o kreditu</b>	Potrošač ima pravo na odustajanje od kredita unutar razdoblja od 14 dana bez navođenja razloga.
<b>Rješavanje sporova</b>	U slučaju da želite izraziti prigovor ili reklamaciju vezano za poslovni odnos s Bankom, obratite se djelatnicima u poslovnoj mreži ili nazovite RBA INFO telefon 072 62 62 62.

Izvor: Izrada autora prema podacima Raiffeisen banke d.d.

U nastavku slijedi reprezentativni primjer hipotekarnog kredita koji svojim potrošačima omogućuje Raiffeisen banka d.d.

Tablica4: Reprezentativni primjer hipotekarnog kredita u Raiffeisen banci d.d.

<b>Glavnica kredita</b>	<b>375.000,00HRK</b>
<b>Redovna kamatna stopa</b>	5,19%
<b>Efektivna kamatna stopa</b>	5,49%
<b>Rok otplate kredita</b>	240 mjeseci
<b>Broj anuiteta</b>	240
<b>Mjesečni anuitet</b>	2.514,36 HRK
<b>Kamata u otplati</b>	228.446,40 HRK
<b>Interkalarna kamata uz pretpostavku</b>	1.546,34 HRK
<b>Naknada za obradu kredita</b>	0,00 HRK
<b>Ukupan iznos koji plaća potrošač</b>	<b>612.321,74 HRK</b>

Izvor: Izrada autora prema podacima Raiffeisen banke d.d.

U ukupan iznos za plaćanje i EKS uključeni su prosječan iznos troška godišnje premije za policu osiguranja imovine u visini 198,00 HRK, prosječan iznos troška procjene nekretnine u visini 1,200.00 HRK i mjesečna naknada za vođenje računa u visini 9,00 HRK.

### **5.3. Privredna banka Zagreb d.d.**

Privredna banka Zagreb d. d. u samom je vrhu hrvatskog bankarstva s dugim kontinuitetom bankarskog poslovanja.

Osnovana je 1966. godine te je pravna slijednica Banke NRH osnovane 1962. U svim etapama svoje povijesti Privredna banka Zagreb bila je nositelj najvećih investicijskih programa u razvoju turizma, poljoprivrede, industrijalizacije, brodogradnje, elektrifikacije i cestogradnje, te je postala sinonimom za gospodarsku vitalnost, kontinuitet i identitet Hrvatske.

U prosincu 1999. godine uspješno je završena privatizacija Privredne banke Zagreb d.d. Bivša Banca Commerciale Italiana (BCI) je kupnjom 66,3 posto dionica Privredne banke Zagreb d.d. postala novi većinski dioničar, a Državna agencija za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka zadržala je udjel od 25 posto uz dvije dionice. BCI je postala dijelom grupacije Gruppo Intesa, vodeće talijanske financijske grupacije, koja se ubraja među deset najvećih europskih bankarskih grupa. Privredna banka Zagreb tako je postala sastavnicom grupacije Gruppo Intesa.

Tijekom 2002. godine manjinski udio u vlasništvu PBZ-a stekla je Europska banka za obnovu i razvoj (EBRD).<sup>48</sup>

U siječnju 2007. godine spajanjem Bance Intesa i Sanpaolo IMI, Privredna banka Zagreb postaje članica grupe Intesa Sanpaolo. U lipnju 2015. stjecanjem udjela od EBRD-a, Intesa Sanpaolo povećava svoj većinski udjel u temeljnom kapitalu PBZ -a na 97,47 posto.

Privredna banka Zagreb d.d. i dalje je svojom poslovnom strategijom usmjerena na suvremene oblike bankarskog poslovanja i nove proizvode, potvrđujući time imidž dinamične i moderne europske banke koja slijedi zahtjeve tržišta i svojih klijenata.

Privredna banka Zagreb od svog osnutka pozicionirana je u samom vrhu hrvatskog bankarstva. Nagrađena je nizom prestižnih međunarodnih, ali i domaćih nagrada za kvalitetu poslovanja.

S oko 190 poslovnica i ispostava Privredna banka Zagreb pokriva cjelokupni teritorij Hrvatske.

Primjer dugoročnog kredita Privredne banke Zagreb d.d. biti će prikazan na hipotekarnom kreditu. U nastavku slijede opće informacije o kreditu te reprezentativni primjer.

Tablica5: Opće informacije o hipotekarnom kreditu

**Glavne značajke proizvoda**

<b>Vrsta kredita</b>	Hipotekarni kredit
<b>Ukupan iznos kredita</b>	150.000– 1.125.000 HRK 20.000 do 150.000 EUR Maksimalni iznos kredita ne može biti veći od 70% procijenjene vrijednosti nekretnine. Iznos kredita ovisi o visini procijenjene vrijednosti nekretnine, kao i o ukupnoj izloženosti prema Banci
<b>Namjena kredita</b>	Nenamjenski kredit.
<b>Korisnici kredita</b>	Fizičke osobe – potrošači (rezidenti*) koje ispunjavaju uvjete kreditiranja Banke, te koji uz zahtjev za kredit prilože dokumentaciju koja je potrebna za procjenu kreditne

<sup>48</sup> PBZ banka, <https://www.pbz.hr/gradjani/o-nama/o-banci.html> 30.06.2020.

	<p>sposobnosti kao i eventualnu drugu dokumentaciju za realizaciju kredita.</p>
<b>Trajanje ugovora</b>	<p>Od 5 do 20 godina.</p>
<b>Kamatna stopa</b>	<p>Visina kamatne stope ovisi o kreditnom riziku klijenta. Promjenjiva kamatna stopa definira se kao zbroj fiksnog i promjenjivog dijela. Promjenjivi dio kamatne stope čini parametar promjenjivosti 6M NRS1 za HRK ili 6M NRS1 za EUR ovisno o valuti kredita. 6M NRS1 za HRK važeći na dan 30.06.2020. godine iznosi 0,23%. 6M NRS1 za EUR važeći na dan 30.06.2020. godine iznosi 0,19%. Prikazana promjenjiva kamatna stopa vrijedi do 31.12.2020.</p>
<b>Način otplate kredita</b>	<p>U jednakim mjesečnim anuitetima ili mjesečnim ratama ili u anuitetima s postupnim povećanjem anuiteta.</p>
<b>Instrumenti osiguranja</b>	<p>Izjava o zapljeni po pristanku dužnika i Zadužnica izdana od svih sudionika u kreditu i potvrđena (solemnizirana) kod javnog bilježnika i Založno pravo na nekretnini prihvatljivoj za Banku i Polica osiguranja imovine od osnovnih opasnosti za nekretninu danu u zalog Polica osiguranja od nezgode korisnika kredita za pokriće 100% iznosa kredita i/ili polica osiguranja života korisnika kredita s pokrićem za osiguranje u slučaju smrti uslijed nezgode u visini 100% iznosa kredita.</p>
<b>Efektivna kamatna stopa</b>	<p>Točan izračun EKS klijent će dobiti u obrascu prethodnih informacija, koji će mu se uručiti prije potpisivanja ugovora. 1EKS je izračunat na iznos kredita 500.000,00 HRK/60.000,00 EUR i rok otplate 20 godina uz trošak procjene nekretnine, premije police osiguranja imovine, premije police osiguranja</p>

	od nezgode prema iznosima navedenim u reprezentativnom primjeru. U izračun EKS uključena je interkalarna kamata za mjesec dana.
<b>Rizici</b>	Tečajni (valutni) – za kredite uz valutnu klauzulu EUR Rizik promjene kamatne stope Rizik gubitka posla ili dijela prihoda Moguće posljedice neispunjavanja ugovornih obveza
<b>Pravo na odustanak od Ugovora o kreditu</b>	Korisnik kredita ima pravo u roku od 14 dana od dana sklapanja ugovora odustati od ugovora o kreditu bez navođenja razloga. Prilikom odustanka Korisnik kredita je dužan u cilju valjanosti odustanka, a prije isteka roka od 14 dana obavijestiti o tome Banku.
<b>Rješavanje sporova</b>	Ako je Korisnik kredita nezadovoljan odgovorom ili rješenjem Banke na njegov uloženi prigovor, može osim nadzornom tijelu, podnijeti pritužbu ili prijedlog za mirenje Sudu časti pri Hrvatskoj gospodarskoj komori ili bilo kojem centru za mirenje u Republici Hrvatskoj

Izvor: Izrada autora prema podacima Privredne banke Zagreb d.d.

U nastavku slijedi reprezentativni primjer hipotekarnog kredita koji svojim potrošačima omogućuje Privredna banka Zagreb d.d.

Tablica6: Reprezentativni primjer hipotekarnog kredita u Privrednoj banci Zagreb d.d.

<b>Glavnica kredita</b>	<b>500.000,00HRK</b>
<b>Redovna kamatna stopa</b>	4,52%
<b>Efektivna kamatna stopa</b>	4,91%
<b>Rok otplate kredita</b>	20 godina
<b>Broj anuiteta</b>	240
<b>Mjesečni anuitet</b>	3.168,65 HRK

<b>Kamata u otplati</b>	262.358,14 HRK
<b>Naknada za obradu kredita</b>	Bez naknade
<b>Ukupan iznos koji plaća potrošač</b>	778.983,14 HRK

Izvor: Izrada autora prema podacima Privredne banke Zagreb d.d.

Promjenjiva kamatna stopa definira se kao zbroj fiksnog dijela i 6M NRS1 za HRK/EUR. EKS je izračunat na navedeni iznos kredita i rok otplate, uz trošak procjene nekretnine u iznosu od 1.625,00 HRK, godišnju premiju za policu osiguranja imovine u iznosu od 270,00 HRK, godišnju premiju za policu osiguranja od nezgode u iznosu od 480,00 HRK/58,00 EUR. U izračun EKS uključena je interkalarna kamata za mjesec dana. Ukupan iznos za otplatu uključuje iznos glavnice kredita te kamate obračunate do dospijeca uvećane za iznos interkalarne kamate za razdoblje od mjesec dana, a koju bi korisnik kredita plaćao do konačne otplate kredita, uz pretpostavku da je do kraja otplate kredita važeća navedena promjenjiva kamatna stopa trošak procjene nekretnine u iznosu od 1.625,00 HRK, godišnju premiju za policu osiguranja imovine u iznosu od 270,00 HRK/33,00 EUR, godišnju premiju za policu osiguranja od nezgode u iznosu od 480,00 HRK/58,00 EUR.<sup>49</sup>

#### 5.4. Usporedba uvjeta kredita

Utvrđeno je kako se većina uvjeta odnosno odrednica kredita, osim kamate, ne razlikuje drastično među promatranim bankama. Maksimalni rok otplate iznosi dvadeset godina u svakoj banci. Maksimalni iznos kredita varira od 100.000 do 1.125.000 HRK, te banke traže instrumente osiguranja kredita poput bjanko mjenice, izjave o zapljeni po pristanku dužnika, zadužnice i pravo zaloga na nekretnini.

Naknadu za obradu kreditnog zahtjeva ne naplaćuje ni jedna banka koja je analizirana. Sve tri odabrane banke nude hipotekarne kredite u kunama i u eurima.

Kamatna stopa sastoji se od fiksnog i varijabilnog dijela. Privredna banka Zagreb nudi najnižu kamatnu stopu, a dok Raiffeisen nudi najvišu ali ima i dvije vrste kamata, za postojeće korisnike odnosno klijente te one klijente koji još nisu korisnici Raiffeisen banke.

<sup>49</sup> Privredna banka Zagreb d.d., <https://www.pbz.hr/gradjani/ostali-kredit/hipotekarni-kredit.html>, 03.07.2020.



Svaka banka dopušta rok od 14 dana na odustanak od Ugovora o kreditu, pod uvjetom da obavijeste banku o tome.

Kao rizici u svakoj banci navode se:

- Tečajni (valutni) rizik ukoliko se kredit odobrava u eurima,
- Rizik promjene kamatne stope,
- Rizik gubitka posla ili dijela prihoda.

To može dovesti do neispunjenja ugovorenih obveza te se iz tog razloga banka može aktivirati instrumente osiguranja.

Kredit se otplaćuje u svakoj banci u jednakim mjesečnim anuitetima.

Za rješavanje sporova prvo se podnosi prijedlog za izvan sudsko rješavanje spora pisanim putem Centru za mirenje Hrvatske gospodarske komore, a ukoliko se tu ne riješi problem, obavještava se nadležni sud.

Karlovačka banka i Privredna banka Zagreb potpisuju Ugovore o kreditu u razdoblju od 5 do 20 godina, a jedino Raiffeisen ima od 7 do 20 godina.

Iznos traženog kredita razlikuje se u svakoj banci, u Karlovačkoj on iznosi 120.000,00HRK, u Raiffeisen banci 100.000,00HRK, a u Privrednoj banci Zagreb on iznosi 150.000,00HRK. Najveći iznos 1.125.000,00HRK nudi svaka banka.

## 6. ZAKLJUČAK

Banku definiramo kao financijsku instituciju koja je od Hrvatske narodne banke dobila dozvolu za rad te svojim klijentima pruža osnovne i dodatne financijske usluge. Najpoznatija financijska usluga banke je odobravanje kredita, kako građanima tako i poduzećima. Zato možemo zaključiti da kredit predstavlja bitnu ulogu u gospodarskom rastu neke zemlje.

Danas kredit predstavlja robu koja ima svoju cijenu i tržište. Kredit je osnovni oblik financijskog ulaganja te se njime omogućava zadovoljenje potreba građana, gospodarstva i društva. Ima velik utjecaj i na ekonomske transakcije. Upotrebom kredita otvaraju se tržišta za novim proizvodima i uslugama.

Kredit se odobravaju na temelju utvrđivanja kreditne sposobnosti klijenta prema određenim pravilima. Također jako je bitno da rizik nepodmirenja bude što niži. Efektivna kamatna stopa predstavlja cijenu kredita odnosno prikazuje koliko će klijenta kredit koštati.

Da bi se smanjio kreditni rizik, banka provodi detaljan proces dobivanja kredita koji uključuje zahtjev za kredit, ugovor o kreditu, namjenu kredita, otplatu i naplatu kredita te instrumente osiguranja povrata kredita.

Glavni cilj ovog završnog rada bio je analizirati i usporediti hipotekarne kredite koje nude Karlovačka banka d.d., Raiffeisen banka i Privredna banka Zagreb d.d. Možemo zaključiti da ne postoje velike razlike među promatranim bankama. Većina uvjeta ne razlikuje se drastično od banke do banke. Najnižu kamatnu stopu ima Privredna banka Zagreb, koja po tome nudi najjeftiniji hipotekarni kredit.

## POPIS LITERATURE

### Popis knjiga

- Božina L.: „Novčana ekonomija-novac i bankarstvo“, Fakultet ekonomije i turizma u Puli, Pula, 2003.g.
- Ciby J.: „Credit risk“, WileyFinance, 2013.g.
- Gorenc V.: „Trgovačko pravo- ugovori“, Školska knjiga, Zagreb, 1993.g.
- Gregurek, M.: „Poslovanje banaka“, RRIF Visoka škola za financijski menadžment, Zagreb, 2015.g.
- Gregurek, M., Vidaković, N.: „Bankarsko poslovanje“, RRIF, Zagreb, 2011.g.
- Mishkin, F., Eakins, S.: „Financijska tržišta + institucije“, Mate, Zagreb, 2005.g.
- Nikolić N., Pečarić M.: „Uvod u financije“, Ekonomski fakultet u Splitu, Split, 2012.g.
- Ora, B.: „Poslovno bankarstvo“, Ekonomski fakultet Split, Split, 2008.g.
- Rose, Peter S.: „Menadžment komercijalnih banaka“, Mate, Zagreb, 2003.g.
- Rose, P. S., Hudgins, S. C.: „Upravljanje bankama i financijske usluge“, osmo izdanje, MATE d.o.o., Zagreb, 2015.g.
- Svilokos T., Šuman Tolić M.: „Osnove financija“, Redak, 2017.g.
- Vidučić, Lj.: „Financijski menadžment“, RRIF – plus, Zagreb, 2008.g.

### Ostali izvori:

- Laycock, M.: Riskmanagement at the top: a guide to riskanditsgovernanceinfinancialinstitutions. Chichester: JohnWiley&Sons., 2014.g.
- Potkonjak, M.: „Hipotekarni kredit, Računovodstvo i financije“, Vol. 37, No. 11, 1991.g.
- Zakon o kreditnim institucijama NN 159/13, 19/15, 102/15, 15/18,70/19,47/20
- Zakon o obveznim odnosima NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18

### Popis internetskih stranica

- Edukacijski centar Mirakul, <https://www.mirakul.hr/seminari/financiranje-poslovanja-zagreb/#>

- Financijski portal, <https://www.moj-bankar.hr/Kazalo/K/Kreditna-sposobnost>
- Financijski portal, <https://www.moj-bankar.hr/Kazalo/K/Kreditni-rizik>
- Financijski portal, <https://www.moj-bankar.hr/Kazalo/H/Hipotekarni-kredit>
- Hrvatska enciklopedija, <https://www.enciklopedija.hr/natuknica.aspx?id=33841>
- Hrvatska narodna banka, <https://www.hnb.hr/o-nama/zastita-potrosaca/informacije-potrosacima/kredit/kreditna-sposobnost>
- Karlovačka banka d.d.,  
[http://www.paba.hr/UserDocsImages/stanovnistvo/Zahtjev\\_za\\_kredit\\_korisnik.pdf](http://www.paba.hr/UserDocsImages/stanovnistvo/Zahtjev_za_kredit_korisnik.pdf)
- Raiffeisen BANK, <https://www.rba.hr/o-nama>
- PBZ banka, <https://www.pbz.hr/gradjani/o-nama/o-banci.html>
- Privredna banka Zagreb d.d., <https://www.pbz.hr/gradjani/ostali-kredit/hipotekarni-kredit.html>
- Portal moj bankar, <https://www.moj-bankar.hr/Kazalo/S/Srednjoro%C4%8Dni-kredit>
- Progreso.hr, <https://www.progreso.hr/blog/apn-kredit-2020/>
- Progreso grupa, <https://www.progreso.hr/blog/kreditna-sposobnost/>

## POPIS ILUSTRACIJA

### Popis slika

Slika 1: Koraci dobivanja kredita.....	25
--	----

### Popis tablica

Tablica 1: Opće informacije o hipotekarnom kreditu .....	30
Tablica 2: Reprezentativni primjer hipotekarnog kredita u Karlovačkoj banci .....	32
Tablica 3: Opće informacije o hipotekarnom kreditu .....	33
Tablica 4: Reprezentativni primjer hipotekarnog kredita u Raiffeisen banci d.d.....	34
Tablica 5: Opće informacije o hipotekarnom kreditu .....	36
Tablica 6: Reprezentativni primjer hipotekarnog kredita u Privrednoj banci Zagreb d.d.....	38