



• Ana Vezovišek, specialistka za financiranje in osebni proračun  
• Blaž Kandrič, finančni svetovalec

## Kateri kredit boste lahko vrnili

NEPREMIČNINSKI KREDIT	<b>FIKSNÁ OBREŠTNA MERA</b> je vnaprej izračunana in jo določi banka. Pri sklepanju kredita se lahko v banki pogajate o njeni višini.
	<b>SPREMENLJIVA/VARIABILNA OBREŠTNA MERA</b> se spreminja tekom odplačevanja kredita in je sestavljena iz referenčne obrestne mere (Euribor) in marže ali pribitka banke. Vseskozi obstaja možnost zvišanja, ni pa primerna za tiste, ki nimajo mesečne "rezerve". Tudi tu se lahko pogajate o višini.
	<b>KOMBINIRANA OBREŠTNA MERA</b> združuje fiksno in spremenljivo obrestno mero – prvih nekaj let (3-5 let) je obrestna mera fiksna, v preostali dobi pa se kredit obrestuje po spremenljivi obrestni meri.
LIZING NEPREMIČNIN	<ul style="list-style-type: none"> <li>• banka ponavadi kupi nepremičnino, ki jo lahko uporabljate in mesečno plačujete. V vašo last pride šele po plačilu določene zakupnine.</li> <li>• potreben je polog (nekje do 30 % nakupne vrednosti)</li> <li>• višja letna obrestna mera glede na kredit</li> <li>• razširjen pri tistih, ki niso uradno kreditno sposobni (npr. s.p.)</li> </ul>
STANOVANJSKI SKLAD	<ul style="list-style-type: none"> <li>• posojila z ugodno obrestno mero za nakup skladovih stanovanj</li> <li>• letni javni poziv za dodelitev subvencij mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja</li> </ul>
EKO SKLAD	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nepovratne finančne spodbude ali pa ugoden kredit za večjo energetske učinkovitost stanovanjskih stavb (npr. za nakup sončnih kolektorjev, izolacijo fasade, zamenjava stavbnega pohištva ipd.)</li> <li>• sofinancira se večinoma le del investicije, izpolnjevati je treba različne pogoje, ki so določeni v razpisu</li> </ul>

### RAZLAGA POJMOV

**Interkalarni obresti** - Blaž Kandrič, finančni svetovalec, razlaga, da so to obresti, »ki jih banka zaračuna za obdobje, ko stranka začne uporabljati kredit do pogodbeno dogovorjenega začetka odplačevanja kredita. Tem obrestim se stranka najlažje izogne, če začne kredit črpati v enkratnem znesku na zadnji delovni dan v mesecu, prva anuiteta pa zapade v plačilo v naslednjem mesecu. Interkalarni obresti vplivajo tudi na višino efektivne obrestne mere.«

**Efektivna obrestna mera (EOM)** - upošteva tudi vse neposredne stroške najema kredita (zavarovanje in stroški odplačevanja kredita, stroški odobritve, administrativni stroški, stroški vodenja kredita in računa ipd.).

**Euribor** - mednarodna obrestna mera za evro, ki se spreminja, določi pa ga evropska centralna banka. 3-mesečni Euribor pomeni, da se obrok kredita vsake 3 mesece prilagodi. Pri tem pa Ana Vezovišek, specialistka za financiranje in osebni proračun, s podjetja Vezovišek & Partnerji, dodaja: »Četudi gre za 3-mesečni Euribor, se lahko obrok kredita prilagaja 2-krat letno. Banke to enostavno naredijo zato, da imajo manj dela, stranke pa tudi boljši pregled.«

**Zavarovanje kredita** - je način, s katerim se banka zavaruje, da v primeru brezposelnosti, smrti ali katerega drugega nepredvidljivega dogodka, ko kreditateljalec ne more več odplačevati mesečnega obroka, vseeno dobi povrnjen svoj denar. Najpogosteje se uporablja plačilo zavarovalne premije (z izterjavo se ukvarja zavarovalnica), s porokom (pogoji za poroke se razlikujejo med bankami) ali pa s hipoteko (zastavite lahko obstoječo nepremičnino, ali pa tisto, ki jo kupujete).

### NASVETI ZA NAJEM KREDITA

- Ana Vezovišek poudarja, da si, preden se odločite za kredit, »naredite načrt financiranja: vprašajte se, kakšne so vaše finančne zmožnosti (vodite si evidenco prihodkov in odhodkov), natančno opredelite vrednost investicije, preučite vse možne scenarije (dvig Euribora, izguba službe ipd.), zagotovite si zlato rezervo (od 6 do 12 vaših mesečnih prihodkov).

Za zlato pravilo pa izpostavlja, da svoj predviden obrok kredita dajete na stran najmanj 6 mesecev - tako boste občutili, kako bo naslednjih 15, 20 ali 30 let.

- Ker ne vemo, kaj bo prinesla prihodnost, je priporočljivo, da del zasluženih sredstev prihranite, saj večina bank kreditira nakup nepremičnin od 60 do 80 % njene vrednosti. Po plačilu mesečnega obroka, mora kreditateljalec ostati denar od prihodkov v višini predpisane minimalne plače.
- Ko se boste podali po zbiranje informacij, preverite najprej domačo banko, saj ima večina bank za svoje komitente posebne ugodnosti.
- Blaž Kandrič še svetuje: »Naj vas ne zavede trenutna nizka variabilna obrestna mera. Treba je razmišljati o gibanju obrestne mere čez celotno obdobje odplačevanja kredita.« Gibanje Euribora lahko spremljate npr. na [www.euribor-rates.eu](http://www.euribor-rates.eu).
- Paziti je treba tudi na izbiro valute, zato Kandrič dodaja: »S tem, ko izberete kredit v tuji valuti, se dodatno izpostavljate valutnemu tveganju. Tvegajte, da bo vrednost tuje valute glede na evro v času odplačevanja zrasla. To pomeni, da bo znesek anuitete v tuji valuti enak, vendar bo v evrih anuiteta zrasla.«
- Dobro preučite čim več ponudb. Na spletnih straneh si lahko že predhodno izdelate amortizacijski načrt, tj. načrt odplačevanja kredita.

### NASVETI ZA SUBVENCije IN KREDITE EKO SKLADA

- Ob prijavi je treba oddati vlogo in priloge. Če vloge ni popolna, imate čas da jo dopolnite v 15. dneh.
- Vzrok za dopolnitev vloge so največkrat manjkajoča soglasja vseh solastnikov stavbe, neskladja med podatki v vlogi in podatki GURS, zemljiške knjige ter gradbenih dovoljenj, pretečena veljavnost predračuna, pomanjkljive navedbe na predračunu in manjkajoče fotografije.
- Med najpogostejšimi vzroki za zavrnitev vloge pa so, da je naložba ob oddaji že izvedena, da oprema ne ustreza teh-





ničnim zahtevam razpisa, da stavba ni stanovanjska ali pa ni zgrajena v skladu z veljavnimi predpisi.

- Po končani naložbi pa sta med razlogi zavrnitve najpogosteje, da ni ustrezno izvedena oziroma je ni izvedel usposobljen in v času izvedbe naložbe za ustrezno dejavnost registriran izvajalec.

#### DOKUMENTACIJA

Za najem kredita potrebujete vlogo za kredit, potrdilo delodajalca (o zaposlitvi in prihodkih za zadnje tri mesece), obrazec upravno-izplačilne prepovedi, ki ga potrdi delodajalec, zadnje tri plačilne liste, zadnjih 6 bančnih izpiskov, osebni dokument in davčno številko. Za nakup nepremičnine potrebujete še: originalni izvod notarsko overjene kupoprodajne pogodbe za nepremičnino, za katero se izdaja kredit. Za gradnjo nepremičnine je treba dodati še: pravnomočno gradbeno dovoljenje, dokazilo o lastništvu nepremičnine, za katero se izdaja kredit, nekatere banke bodo zahtevale tudi zbrane predračune ali ponudbe prodajalcev blaga oz. izvajalcev storitev, pogodbe o izvajanju del, situacije itd. V primeru, da jemljete kredit za obnovo, pa nekatere banke zahtevajo še projektno mapo ali pa predračune izvajalcev.

Dokumentacija se lahko od banke do banke razlikuje. Opozoriti pa velja na posojila pri zasebnih posojilodajalcih. Tveganje za najem kredita pri teh je večje, saj je nadzor manjši. Zato se dobro pozanimajte, od koga si izposojate denar.

#### PRIMERJAVA KREDITOV ZA NAKUP NEPREMIČNINE

Ana Vezovišek za konec dodaja: »Zelo pogosto se dogaja, da banka pred zaključkom posla od kreditojemalcev zahteva pogoje, ki lahko zelo vplivajo na ceno kredita (določeni paketi, varčevanja, zavarovanja, prenos poslovanja ostalih družinskih članov itd.). Zato se dobro pozanimajte, kakšna bo končna cena kredita.« V nadaljevanju vam ponujamo primere izračuna kredita različnih bank. Banke smo poprosili za izračun odplačevanja kredita v višini 100.000 evrov za nakup nepremičnine, ki bi jo odplačevali 20 let. Predpostavlja se spremenljiva obrestna mera, da je kreditojemalec komitent vprašane banke, nima posebnih ugodnosti in črpa kredit zadnji dan v mesecu (torej vključene interkalarne obresti). Izračuni so informativne narave za mesec april 2015 (mesec maj v primeru Nove KBM), se lahko spremenijo in za banke niso zavezujoči.

	NLB	PBS <sup>2</sup>	BANKA KOPER <sup>3</sup>	NOVA KBM <sup>3</sup>	SKB <sup>4</sup>	UNICREDIT BANKA	GORENJSKA BANKA <sup>5</sup>
<b>Anuiteta / mesečni obrok</b>	568,21 €	549,41 €	535,77 €	525,28 €	528,54 €	551,31 €	535,77 €
<b>EOM</b>	3,40 %	2,9908 %	2,78 %	2,47 %	2,57 %	2,99 %	2,71 %
<b>Letna obrestna mera</b>	6 mesečni Euribor + 3,15 %	2,8960 % (6 mesečni EURIBOR + 2,80 %)	6 mesečni Euribor + 2,5 %	2,405 % (6 mesečni Euribor + 2,35 %)	3 mesečni Euribor + 2,45 %	Euribor + 2,8 % (2,89 %)	6 mesečni Euribor + 2,5 %
<b>Stroški odobritve</b>	700 €	500 €	409 €	370 €	225 €	500 €	490 €
<b>Zavarovanje kredita</b>	zastava nepremičnine	zastava ustrezne nepremičnine	109,5 € – nadomestilo za ureditev zavarovanja z zastavno pravico na podlagi notarskega zapisa (notarski stroški niso vključeni)	zavarovanje z nepremičnino	hipoteka	hipoteka	hipoteka
<b>Skupni znesek, ki ga plača kreditojemalec</b>	137.098,02 €	132.366,33 €	129.739,30 €	126.437,20 €	127.614,80 €	132.314 €	129.088,23 € + dejanski stroški hipoteke

<sup>1</sup>Pri izračunu je bila uporabljena obrestna mera v višini 2,8960 %, izračunana na osnovi referenčne obrestne mere (6-mesečni EURIBOR) v višini 0,0960 % in pribitka v višini 2,8 %. Vrednost EURIBOR-a se spreminja dvakrat letno in sicer vsakega 1. februarja in 1. avgusta ter velja naslednjih 6 mesecev. Obresti se obračunavajo na linearni način. Interkalarne obresti so obresti, ki jih stranka plača v mesecu črpanja kredita, ko se odplačevanje še ni začelo. Navedeni izračun efektivne obrestne mere velja na dan izračuna kredita in se lahko spremeni, če se spremenijo stroški odobritve, obrestna mera, datum odobritve kredita, oziroma stroški zavarovanja. Skupni znesek za plačilo je znesek, ki ga mora plačati kreditojemalec in zajema vsoto skupnega zneska kredita in skupnih stroškov kredita. Informativni izračun upošteva pogoje in predpostavke, veljavne na dan priprave izračuna, je informativne narave in za banko ni zavezujoč.

<sup>2</sup>Uporabljen je 6 mesečni Euribor v višini 0,120 %, veljaven na dan 1.3.2015. V izračun EOM se vključujejo obresti, stroški odobritve kredita, stroški zavarovanja kredita (ne upoštevajo se morebitni notarski stroški), stroški vodenja transakcijskega računa in stroški vodenja elektronske banke. EOM se spreminja, če se spremeni kakršenkoli podatek, ki smo ga uporabili pri njenem izračunu. EOM je izračunana pod predpostavko, da se kredit koristi na dan prenosa v odplačilo.

<sup>3</sup>Izračun velja za dan 22.5.2015 in je posebna ponudba - nižja obrestna mera velja ob sklenitvi ali uporabi produktov, ki omogočajo lažje poslovanje. Pri izračunu je bila uporabljena obrestna mera 2,405 %, izračunana na osnovi referenčne obrestne mere 6 mesečni Euribor v višini 0,055 % in marže v višini 2,35 %. V izračun EOM zaradi trimesečnega roka porabe niso vključene interkalarne obresti. EOM se lahko spremeni, če se spremeni obrestna mera, stroški odobritve in odplačevanja kredita ter datum odobritve kredita. Banka kredite obrestuje po sestavljeni spremenljivi letni obrestni meri. V izračunu je kot osnova uporabljen EURIBOR, veljaven na današnji dan. Marža, določena na letni ravni, je v izračunu fiksna.

<sup>4</sup>Izračun upošteva obrestne mere iz posebne ponudbe veljavne do 30.5.2015, narejen je za kreditojemalca, ki na SKB prejema svoje prihodke. Izračun, datum odobritve in črpanja kredita na dan 25.3.2015. 3 mesečni Euribor na dan 25.3.2015 znaša 0,022%. Pri izračunu EOM so upoštevane obresti kredita, strošek odobritve in mesečni strošek vodenja standardnega računa, niso pa upoštevani stroški cavitve nepremičnine in zavarovanja s hipoteko. EOM je informativne narave in se lahko spremeni, če se spremenijo podatki, uporabljeni pri izračunu. Zavarovanje kredita z nepremičnino v razmerju 70:100 (znesek kredita ne sme presegati 70 % vrednosti hipoteke, ki se zastavlja).

<sup>5</sup>Informativni izračun upošteva pogoje na dan 31.3.2015.

