

VIŠJA STROKOVNA ŠOLA ACADEMIA,

MARIBOR

DIPLOMSKO DELO

**NAKUP NEPREMIČNINE – FINANČNI LIZING ALI
FINANČNI KREDIT – DILEMA ZA FIZIČNO OSEBO**

Kandidatka: Karolina Kerék

Način študija: študij ob delu

Številka indeksa: 11190122370

Program: KOMERCIALIST

Mentorica: dr. Vlasta Črčinovič Krofič

Maribor, september 2010

IZJAVA O AVTORSTVU

Podpisana Karolina Kerék, št. indeksa 11190122370, izjavljam, da sem avtorica diplomske naloge z naslovom Nakup nepremičnine – finančni lizing ali finančni kredit-dilema za fizično osebo, ki sem ga pisala pod mentorstvom dr. Vlaste Črčinovič Krofič

S svojim podpisom zagotavljam, da:

- je predložena diplomska naloga izključno rezultat mojega dela,
- sem poskrbel/a, da so dela in mnenja drugih avtorjev, ki jih uporabljam v predloženi nalogi, navadna oz. citirana skladno s pravili Višje strokovne šole Academia,
- se zavedam, da je plagiatorstvo – predstavljanje tujih del oz. misli, kot moje lastne kaznivo po Zakonu o avtorskih in sorodnih pravicah; UL št. 16/2007; (v nadaljevanju ZASP), prekršek pa podleže tudi ukrepom VSŠ Academia skladno z njenimi pravili,
- skladno z 32. členom ZASP dovoljujem VSŠ Academia objavo diplomske naloge na spletnem portalu šole.

Kapca, dne _____

podpis:

ZAHVALA

Iskreno se zahvaljujem svoji mentorici, dr. Vlasti Črčinovič-Krofič za pomoč in strokovno vodenje pri izdelavi diplomske naloge. Profesorici slovenščine, Tatjani Hren Dizdarević, se zahvaljujem za lektoriranje.

Zahvaljujem se ravnateljici, mag. Mirjani Ivanuša - Bezjak, saj bi mi brez njene spodbude bilo pri študiju precej težje.

Svoji družini se želim zahvaliti za vso podporo in vzpodbudo v času študija.

Hvala tudi vsem, ki ste mi kakor koli pomagali pri študiju in izdelavi diplomskega dela.

.

POVZETEK

Banke in lizing hiše strmijo k kvalitetnemu zavarovanju financiranja, medtem ko se želi vsak ponudnik kreditov na svoj način prilagoditi potrebam potrošnika. Medtem ko banke skrbijo za svojo varnost z uporabo različnih instrumentov in načinov zavarovanja danega kredita, se lizing hiše zavarujejo z delnim pologom in z lastništvom nad financirano nepremičnino.

V diplomski nalogi smo primerjali ugodnosti posameznega financiranja nepremičnine glede na razpoložljiva finančna sredstva, zagotovljena v višini 20 %, 30 % in 50 %. Ugotovili smo, da je finančni lizing dražja oblika financiranja, vendar bolj prilagodljiva, ker upošteva vse prilive posameznika. Nadalje smo ugotovili, da se razkorak med finančnim kreditom in finančnim lizingom s povečanjem lastnega deleža sredstev, ki jih v obliki pologa zagotovi kreditojemalec, zmanjšuje. Katero obliko financiranja bomo izbrali, ni odvisno od naših potreb in želja, temveč predvsem od naših finančnih zmožnosti, ki v veliki meri vplivajo na vrsto financiranja, ki ga lahko pridobimo na »kreditnem trgu«.

Ključne besede: finančni lizing, finančni kredit, zavarovanje, nepremičnina

ABSTRACT

While both banks and leasing institutions aspire to provide good quality financing insurance, each of these mortgage providers has its own way of adapting to the needs of their customers. The banks use a range of different instruments to insure their mortgages and the leasing institutions use deposit and ownership over the real estate property under lease.

In this thesis we compared the advantages of financing a real estate property with the amount of available finances ranging across 20%, 30% and 50%. We conclude that leasing is the more expensive option but also more easily adaptable to the end user as it will take into account all their income. We further conclude that the differences between mortgages of banks and leasing institutions are reduced with the increase of the customer's own share of available deposit. The customer's choice is dictated by their financial capacity. This is also one of the main factors determining which of the forms of mortgaging on the market are actually available to the customer.

Key terms: leasing, mortgage, insurance, real estate

KAZALO VSEBINE

1	UVOD.....	8
1.1	OPREDELITEV OBRAVNAVANE ZADEVE.....	8
1.2	CILJI IN OSNOVNE TRDITVE	8
1.3	PREDPOSTAVKE IN OMEJITVE.....	9
1.4	METODE RAZISKOVANJA.....	9
2	NEPREMIČNINE.....	10
2.1	OPREDELITEV NEPREMIČNIN	10
2.2	DELITEV PO VRSTI NEPREMIČNINE	11
2.3	OSNOVNE ZNAČILNOSTI NEPREMIČNIN	12
3	LIZING	14
3.1	POJEM IN RAZVOJ LIZINGA	14
3.2	VRSTE LIZINGA	16
3.2.1	<i>Finančni lizing nepremičnin</i>	<i>17</i>
3.2.2	<i>Operativni lizing</i>	<i>17</i>
3.2.3	<i>Prodaja in povratni lizing.....</i>	<i>18</i>
3.2.4	<i>Pomen odkupne pravice in zemljiškoknjižnih vpisov.....</i>	<i>19</i>
4	KREDIT.....	20
4.1	POJEM IN RAZVOJ KREDITA	20
4.2	ZAKON O POTROŠNIŠKIH KREDITIH	21
4.2.1	<i>Družinski kredit.....</i>	<i>21</i>
4.2.2	<i>Stanovanjski kredit.....</i>	<i>22</i>
4.2.3	<i>Hipotekarni kredit.....</i>	<i>22</i>
4.2.4	<i>Potrebna dokumentacija pri hipotekarnem kreditu.....</i>	<i>24</i>
4.2.5	<i>Hipotekarna kreditna pogodba</i>	<i>25</i>
4.2.6	<i>Prodaja na javni dražbi v primeru neplačila</i>	<i>26</i>
5	PRIMERJALNI IZRAČUN MED FINANČNIM LIZINGOM IN FINANČNIM KREDITOM... 27	
5.1	UDELEŽENCI PRI FINANČNEM LIZINGU	27
5.2	UDELEŽENCI PRI FINANČNEM KREDITU	27
5.3	STROŠKI OBDELAVE POSLA, STROŠKI ZAVAROVANJA, STROŠKI SPREMLJANJA POSLA	27
5.4	PREDNOSTI IN SLABOSTI FINANČNEGA LIZINGA IN FINANČNEGA KREDITA	28
5.4.1	<i>Izračun za finančni kredit.....</i>	<i>30</i>
5.4.2	<i>Izračun za finančni lizing.....</i>	<i>31</i>
6	SKLEP	35

7	UPORABLJENA LITERATURA IN VIRI	36
7.1	SEZNAM LITERATURE.....	36
7.2	SEZNAM VIROV	36
7.3	SEZNAM INTERNETNIH VIROV	37

8

Graf 1: Primerjava finančnega kredita v odvisnosti od gotovine	31
Graf 2: Primerjava finančnega lizinga v odvisnosti od pologa	33
Graf 3: primerjava finančnega kredita in finančnega lizinga	34

KAZALO TABEL

Tabela 1: Lastnosti Finančnega lizinga in poslovnega lizinga	16
Tabela 2: Izračun finančnega kredita pri NLB	30
Tabela 3: Izračun finančnega lizinga pri NLB Leasingu.....	32
Tabela 4: primerjava finančnega kredita in finančnega lizinga.....	33

1 UVOD

1.1 Opredelitev obravnavane zadeve

Osamosvojitev tako mladih družin kot posameznika nas postavi pred dejstvo stanovanjskega problema. V času gospodarske krize se vse več ljudi srečuje s težavo financiranja nakupa nepremičnine, pa naj bo to hiša, stanovanje ali garsonjera. Neodvisno od osebe je za večino ta odločitev življenjskega pomena. Cena nepremičnine je odvisna od lokacije, kvalitete izdelave, predvidenega razvoja okolice in osebnih želja.

V kolikor nimamo lastnih sredstev, se moramo zadolžiti. Financiranje si lahko pridobimo na različne pravne načine. Fizične osebe se predvsem odločamo za razne vrste kredita oz. finančni lizing.

V diplomskem delu predstavljamo možnosti pridobitve finančnega lizinga in finančnega kredita ter njihove prednosti in slabosti.

Diplomsko delo začnemo z opredelitvijo nepremičnine po tipu, značilnostih in vrstah nepremičnine.

V tretjem in četrtem poglavju predstavljamo pojem finančni lizing in finančni kredit ter zgodovino in razvoj lizinga ter kredita.

Peto poglavje zajema udeležence in možnosti pridobitve finančnega lizinga ali kredita ter njihovo primerjalno analizo.

1.2 Cilji in osnovne trditve

Cilj diplomskega dela je, da na osnovi informativnih izračunov ugotovimo, kdaj in zakaj je določena opcija primernejša.

Lizing hiše se lažje prilagodi lizingojemalcu, so bolj elastične in do konca plačila zadnjega obroka imajo ponavadi lastništvo nad predmetom lizinga ter s tem konkurirajo bankam.

1.3 Predpostavke in omejitve

Predpostavljamo, da bo analiza ponudb finančnega lizinga in finančnega kredita potrdila našo predpostavko, da je finančni lizing lažje pridobljen način financiranja, vendar dražji ter bolj tvegan v primerjavi s finančnim kreditom.

1.4 Metode raziskovanja

Pri izdelavi diplomske naloge izvajamo primerjalne analize. Analiziramo pogoje odobritve finančnega kredita in finančnega lizinga, finančna razhajanja pri posameznih virih financiranja ter prehod lastništva in tveganje vseh vpletenih v financiranje.

Analiza poteka na podlagi pridobljenih informativnih izračunov finančnega lizinga in finančnega kredita. Predpostavljamo, da kupujemo nepremičnino, vredno 100.000 EUR. Zaradi razmer na trgu nepremičnin brez pologa ni možno dobiti financiranja, zato bomo v prvem primeru predvideli 20.000 EUR, v drugem 30.000 EUR in v tretjem primeru 50.000 EUR lastne udeležbe.

2 NEPREMIČNINE

Z namenom boljšega in celovitejšega razumevanja posebnosti oziroma zahtevnosti financiranja nepremičnin bomo v tem poglavju predstavili osnovne značilnosti nepremičnin in njihove vrste. V drugem in tretjem poglavju se bomo osredotočili predvsem na financiranje stanovanjskih nepremičnin.

2.1 *Opredelitev nepremičnin*

Po Stvarnopravnem zakoniku (v nadaljevanju SPZ) je nepremičnina »prostorsko odmerjen del zemeljske površine, skupaj z vsemi sestavinami. Vse, kar je po namenu trajno spojeno ali je trajno na nepremičnini, nad ali pod njo, je sestavina nepremičnine. Etažna lastnina je lastnina posameznega dela zgradbe in solastnina skupnih delov. Posamezni del zgradbe mora predstavljati samostojno funkcionalno celoto, primerno za samostojno uporabo. Skupni deli zgradbe so drugi deli, namenjeni skupni rabi etažnih lastnikov. Solastnina vseh etažnih lastnikov na skupnih delih je neločljivo povezana z lastnino na posameznem delu. Solastnini na skupnih delih se ni mogoče odpovedati.« (Uradni list RS, št. 87/2002, 9559-9560)

Ker je za nepremičnine značilna dolga življenjska doba, razmeroma stabilno ohranjanje vrednosti in visoke cene, je za nakup nepremičnine potrebno zbrati ogromno finančnih sredstev. Potrebna sredstva za financiranje lahko predstavljajo lastni ali pa dolžniški viri oz. kombinacija obojega. Lastni viri pri stanovanjskih nepremičninah običajno izhajajo iz večletnega namenskega varčevanja posameznikov ali skupine. Najpogostejši dolžniški viri pa so razni krediti, kjer nepremičnina pogosto predstavlja zavarovanje za plačilo z njo povezane nastale obveznosti. Vse pogosteje se srečujemo tudi z nakupom nepremičnine na lizing.

Lastninsko pravico na nepremičnini lahko pridobimo z veljavnim pravnim poslom, z dedovanjem ali z odločbo državnega organa.

Lastninska pravica, ki jo ima nekdo na stvari, preneha, če kdo drug pridobi lastninsko pravico na njej. (Uradni list RS, št. 87/2002, 9568)

2.2 Delitev po vrsti nepremičnine

V grobem lahko nepremičnine glede na namen in dejansko uporabo razdelimo v naslednje sklope:

stanovanjske nepremičnine:

vključujejo eno ali večdružinske stanovanjske zgradbe in stavbna zemljišča ter stanovanja;

poslovne nepremičnine:

so trgovine in trgovski centri, pisarniške zgradbe, hoteli, moteli, stavbna zemljišča za poslovno dejavnost in druge;

industrijske nepremičnine:

delimo na tovarne, skladišča, rudnike, stavbna zemljišča za industrijsko dejavnost in druge;

kmetijske nepremičnine:

so vse kmetije in živinorejske farme, razne rekreacijske nepremičnine, neuporabljena razvita zemljišča ob urbanih območjih in druge;

nepremičnine za posebne namene:

vključujejo izobraževalne institucije, religiozne institucije, bolnišnice, pokopališča, domove za upokojence, igrišča za golf in druge institucije;

javne nepremičnine:

so avtoceste, pošte, parki, upravne zgradbe, šole in številne druge nepremičnine, namenjene javi uporabi (Cirman, Čok, Lavrač, Zakrajšek, 1999, 4).

»Nepremičnine predstavljajo velik finančni zalogaj in se ponavadi financirajo z dolgoročnim kreditom ali lizingom. Prav tako nepremičnine niso standardizirane, kot npr. na trgu vrednostnih papirjev, kjer imajo vse delnice ene izdaje enake lastnosti in pravice. Vsaka

nepremičnina na nepremičninskem trgu predstavlja »original«, kar pomeni, da drugod ne moremo najti identične nepremičnine. Prav tako je pri poslovanju z nepremičninami bolj prisoten čustveni dejavnik kot razumski« (Džanić, 2006, 21; povz. po Pšunder, 2004, 2–3).

2.3 Osnovne značilnosti nepremičnin

Lastnosti nepremičnin kot tržnih proizvodov lahko razdelimo v naslednje tri skupine (Premk, 2007, 19; povz. po Cimerman et al., 2000,3).

Fizične lastnosti

Osnovna značilnost nepremičnin je nepremičnost, vendar pa le za zemljišča lahko rečemo, da so dejansko nepremična. Zgradbe in druge izboljšave je mogoče premikati, vendar je to povezano z ogromnimi stroški. Pomembna fizična lastnost nepremičnin je tudi neuničljivost. To velja predvsem za zemljišča, ki zaradi svojih lastnosti omogočajo dolgo življenjsko dobo tudi zgradbam in drugim izboljšavam. Tretja fizična lastnost pa je heterogenost ali raznovrstnost nepremičnin. V praksi namreč ni mogoče najti niti dveh popolnoma enakih zemljišč ali zgradb.

Ekonomske lastnosti

Redkost nepremičnin oziroma njihova nezadostna ponudba se pojavlja zaradi fiksne fizične ponudbe zemljišča. Z intenzivnejšo uporabo zemljišč in prostora je mogoče njihovo ponudbo povečati tako, da dejansko govorimo o relativni redkosti nepremičnin. Vrednost nepremičnin je predvsem odvisna od lokacije in namena uporabe. Dejavniki, ki vplivajo na izbiro lokacije posameznikov oziroma skupin, so osebne preference, izpostavljenost lege in dostopnost. Za nepremičnine je značilno medsebojno vplivanje uporab, izboljšav in vrednosti, za kar se uporablja skupni izraz soodvisnost nepremičnin. Med pomembne ekonomske lastnosti pa prištevamo še dolgo povračilno dobo nepremičninskih investicij.

Institucionalne lastnosti

Nepremičnine so pod močnim vplivom nepremičninskih zakonov in različnih regulacij, med katere spadajo lokalni in regionalni prostorski plani, nadzor parceliranja, nadzor najemnin in

drugo. Na vrsto, izgled in uporabo nepremičnin imajo pomemben vpliv lokalne in regionalne navade. Nepremičninska združenja in organizacije pa doprinesejo svoj vpliv na poslovanje z nepremičninami in na razvoj skupnosti.

3 LIZING

3.1 *Pojem in razvoj lizinga*

»Lizing v takšni ali drugačni obliki ima že dolgo tradicijo. Že Sumeri so več kot 2000 let pred našim štetjem uporabljali določeno obliko operativnega lizinga v izmenjavi poljedelskega orodja in drugih kmetijskih potrebščin. Pod Justijanom, v času rimskega imperija, se v 3. knjigi Institutes prvič pojavljajo podrobnejše pisne opredelitve lizinga, ki tudi že razumejo finančni in operativni lizing. Najem (charter oziroma lizing) ladij je bil uveljavljen v času Feničanov. V srednjeveški Evropi se zaradi togega zemljiškega prava in omejevanja dedovanja svobodne lastnine razvija lizing zemljišč in zgradb oziroma nepremičnin. Na takšnih izkušnjah je v 20. stoletju zasnovana tudi praksa lizinga v ZDA. V Veliki Britaniji se prvi primer t.i. »full pay-out lizing« železniških vagonov pojavi leta 1840. Prvo registrirano lizinško podjetje je bilo ustanovljeno 20. 3. 1855. Ukvarjalo se je z lizingom železniških vagonov premogov in družbam ter rudnikom zagotavljalo lizing za določen čas pet do osem let. V ZDA se ideja lizinga dokončno uveljavi proti koncu 19. stoletja – podjetje The Bell Telephone System je organizirano posojalo teleprinterske aparate različnim uporabnikom. Kasneje so prakso lizinga prevzela tudi druga, finančno močnejša in v svojih strokah vplivnejša podjetja. Lizing oziroma zlasti določene oblike neposrednega najema, včasih tudi skupaj z ustreznimi storitvami (servis, vzdrževanje, inštrukcije kadrov), so se razmahnile zlasti v prodaji naprav v mehanografsko obdelavo podatkov ter v proizvodnji strojev za usnjarsko industrijo. V začetku 20. stoletja se je razvijal zlasti lizing specializiranih vrst opreme, npr. strojev za izdelavo obutve ali pa zasebne telefonske opreme. Že v času druge svetovne vojne je lizing prerasel v široko razvejen način financiranja predvsem vladnih (državnih) nakupov industrijske opreme« (Gerbec in Košir, 1999, 15–16).

Po drugi svetovni vojni se je lizing najhitreje razvijal v ZDA. Prva sodobna lizinška družba United States Lizing Corporation je bila ustanovljena maja 1952 v Kaliforniji (ZDA).

Že v začetku petdesetih let je lizing postal raznovrstnejši, po oblikah in po udeležencih. Lizinške družbe so kupovale opremo po zahtevah končnih uporabnikov in jim jo dajale v lizing proti plačilu določene zakupnine/lizing obrokov, ki je bila sestavljena iz najmanj treh elementov, in sicer iz: odpisa oz. amortizacije opreme, obresti na uporabljena sredstva lizinške

družbe ter stroškov in dobička lizinške družbe. Zakupnina se je revalorizirala odvisno od gibanja cen, pogosto pa je bila v pogodbi predvidena tudi možnost nakupa opreme po preteku lizinškega obdobja.

V Evropi je bilo prvo lizinško podjetje osnovano že leta 1958 v Švici. Že pred tem so v Švici poznali posebne vrste najema pisarniških in gradbenih strojev, RTV aparatov, osebnih avtomobilov, strojev, računalnikov ipd.

Lizing se je uspešno razvijal tudi v takratnih socialističnih državah: v Sovjetski zvezi je delovalo posebno podjetje, ki se je ukvarjalo z lizingom domače industrije, v ČSSR, konec leta 1972, je na Madžarskem Madžarska banka za zunanjo trgovino organizirala veliko posvetovanje o lizingu, madžarska podjetja pa so takrat že aktivno uporabljala lizing v svojih poslovnih dejavnostih.

V osemdesetih letih v praksi lizinga prihaja do nadaljnjih pomembnejših sprememb. V devetdesetih letih prihajajo v ospredje mednarodni vidiki lizinga.

V Slovarju slovenskega knjižnega jezika najdemo dva termina: lizing in leasing kot zakup premičnine ali nepremičnine, ki lahko preide v last zakupnika po plačilu določene zakupnine.

V strokovni literaturi zasledimo različna pojmovanje in razlage lizinga. Za pogodbe o finančnem lizingu je po stališčih velike večine pravne teorije odločilna značilnost in pogoj, da takšna pogodba določa, da je lizingodajalec neomejeni pravni lastnik predmeta lizinga do konca njegove uporabe in vrnitve razen, če lizingojemalec izkoristi v naprej dogovorjeno pravico do njegovega odkupa. Pri zakupni pogodbi zakupnik nima pravice do odkupa predmeta zakupa, ponavadi pa tudi ne nosi tveganja uničenja ali poslabšanja stanja predmeta zakupa in tudi rizika uveljavljanja jamčevalnih in drugih zahtevkov do dobavitelja, ki jih pri pogodbi o finančnem lizingu lizingodajalec praviloma prenese (prevali) na lizingojemalca.

Pri prodaji na obroke postane kupec lastnik predmeta ob sami sklenitvi kupoprodajne pogodbe. Lastninska pravica lizingodajalca na predmetu lizinga je ena bistvenih razlikovalnih značilnosti med pogodbo o finančnem lizingu ter pogodbo o prodaji na obroke.

Zvezno finančno sodišče v Nemčiji je že leta 1970 sprejelo načelno pravno stališče, da ima tudi pri finančnem lizingu lastninsko pravico na predmetu lizinga v pravnem in ekonomskem smislu lizingodajalec, ne pa lizingojemalec (Gerbec in Košir, 1999, 153–154).

3.2 Vrste lizinga

Razvrstitve lizinga so na prvi pogled številne in neomejene ter obsegajo tako preproste oblike lizinških poslov kot zapletene načine financiranja v mednarodnem poslovanju. Posebnosti posameznih lizinških poslov so vezane na izvajalce in njihov geografski prostor, na razvrstitev uporabnikov, vrsto opreme, predmet lizinga ipd. (Gerbec in Košir, 1999).

Najobsežnejša razdelitev, ki jo zasledimo tudi pri ponudnikih lizing poslov in jih bomo obdelali v diplomski nalogi, je delitev na finančni in operativni lizing (storitveni, »full service«) (Gerbec in Košir, 1999, 153–154).

Lastnost	Finančni leasing	Poslovni leasing
Davčna obravnava	Kot promet blaga	Kot promet storitev
Primerljivost	Z dolgoročnim kreditiranjem	Z dolgoročnim najemom
Pravno lastništvo	Dajalec leasinga	Dajalec leasinga
Ekonomsko lastništvo	Jemalec leasinga	Dajalec leasinga
Davčno priznani stroški za jemalec leasinga	Amortizacija in obresti	Obrok leasinga
Glavna tveganja z nepremičnino	Jemalec leasinga	Dajalec leasinga
Doba leasinga	Poljubna	Krajša od 75% življenjske dobe objekta
Sedanja vrednost najmanjše vsote obrokov leasinga	Poljubna	Ne sme presegati 90% poštene vrednosti nepremičnine
Obračun DDV-ja	Enkratno ob prenosu na celotno vrednost objekta, vključno na obresti	Na obrok leasinga (na najemnino)
Nakup nepremičnine do konca leasinga	Po vnaprej poljubno dogovorjeni vrednosti	Po tržni vrednosti nepremičnine
Primerna oblika za ...	Jemalec leasinga, ki po poteku obdobja leasinga želijo postati lastniki nepremičnine	Jemalec leasinga, ki ne želijo posedovati nepremičnin in imeti s tem povezane stroške in skrbi

Tabela 1: Lastnosti Finančnega lizinga in poslovnega lizinga

Vir: <http://www.immorent.com/>, dne 21. 3. 2010

Kot je razvidno iz tabele, lizing delimo na:

operativni in finančni oziroma poslovni lizing. Sicer obstajajo različne delitve glede na predmet lizinga, vrsto opreme, trajanje in podobno. Mi se bomo osredotočili na finančni lizing, saj, kot sam naziv nakazuje, operativni oziroma poslovni lizing ni namenjen fizičnim osebam. Dotaknili se bomo še razmeroma nove oblike lizinga, tako imenovani povratni odkup »sale and lease back«, ki se pojavlja pri nepremičninah.

3.2.1 *Finančni lizing nepremičnin*

»Finančni lizing je vsak lizinški posel, pri katerem gre predvsem za financiranje uporabe predmeta pogodbe (opreme) za daljši del njegove življenjske dobe. Lizingojemalec ima pravico do uporabe te opreme, lizingodajalec pa do nje obdrži lastninsko pravico; razdelitev pravice uporabe in pravice lastništva zaradi financiranja je nujna značilnost finančnega lizinga.« (Gerbec in Košir, 1999, 35).

Finančni lizing oziroma finančni najem je po MEDNARODNEM RAČUNOVODSKEM STANDARDU v nadaljevanju (MRS) 17 najem, pri katerem se prenesejo vse pomembne oblike tveganja in koristi, povezane z lastništvom sredstva. Lastninska pravica lahko preide na drugo stran ali pa tudi ne (<http://www.racunovodja.com/clanki.asp?clanek=2661>, 22.5.2010).

Finančni lizing je najpogostejša oblika lizinga, primerna tako za fizične kakor pravne osebe. Jemalec lizinga se že ob sklepu pogodbe odloči, da želi na koncu odplačilne dobe z odkupom lastniške opcije postati pravni lastnik predmeta pogodbe (avtomobila, stanovanja, hiše, plovila itd.). Pravni lastnik predmeta pogodbe do poplačila vseh anuitet in odkupne opcije je lizingodajalec (<http://www.nlbleasing.si/nlb>, 23. 3. 2010).

3.2.2 *Operativni lizing*

Poslovni (operativni) lizing MRS definirajo kot najem, ki ni finančni najem (<http://www.racunovodja.com/clanki.asp?clanek=2661>, dne 22. 5. 2010).

Dajalec lizinga v svojih poslovnih knjigah izkazuje sredstvo, dano v lizing, kot svoje opredmeteno osnovno sredstvo, najemnino pa kot poslovni prihodek. Poslovni (operativni) lizing je primerljiv z dolgoročnim najemom in se davčno obravnava kot promet storitev.

Osnovne značilnosti operativnega lizinga so:

- ekonomsko lastništvo ima dajalec lizinga;
- pravno in zemljiškoknjižno lastništvo ima dajalec lizinga;
- upravičenost do investicijske olajšave ima dajalec lizinga;
- davčno priznan strošek, ki ga uveljavlja dajalec lizinga, je obrok lizinga;
- DDV se obračuna mesečno na obrok lizinga;
- glavna tveganja s predmetom lizinga nosi dajalec lizinga;
- jemalec lizinga lahko predmet lizinga kupi samo po tržni vrednosti predmeta lizinga.

3.2.3 *Prodaja in povratni lizing*

Lastniki nepremičnin se odločajo za izvedbo posla po načelu »sale and lease back« običajno iz naslednjih razlogov:

- zaradi potrebe po zagotovitvi tekočih likvidnostnih sredstev;
- zaradi zagotovitve lastnih sredstev za financiranje novih naložb;
- zaradi razbremenitev prezadolženosti zaradi kreditov, najetih pod slabšimi pogoji.

V praksi so znani zelo različni modeli izvedbe takšnih poslov, ki so prilagojeni predvsem potrebam in pričakovanjem dotedanjega lastnika nepremičnine – prihodnjega najemnika ali lizingojemalca. Kreditojemalec in kreditodajalec se dogovorita, da kreditodajalec odkupi od kreditojemalca nepremičnino in jo da nazaj v poslovni finančni najem ali dotedanjemu kreditojemalcu. Prodaja nepremičnine omogoča ne le poplačilo kredita, temveč kreditojemalec prejme presečni del kupnine kot gotovinski priliv, ki izboljša njegovo

likvidnost in mu zniža stroške. Na drugi strani pa mora seveda dotedanji – novi najemnik ali lizingojemalec plačevati obroke najemnine ali obroke lizinga, kar mu lahko poveča stroške, če je obrestna mera, uporabljena za izračun najemnine ali obrokov lizinga, višja od kreditnih obresti iz dotedanjega dodeljenega posojila (Gerbec in Košir, 1999, 309–310).

3.2.4 Pomen odkupne pravice in zemljiškoknjžnih vpisov

Po zakonu o zemljiški knjigi je zemljiška knjiga javna knjiga, namenjena vpisu in javni objavi podatkov o pravicah na nepremičninah in pravnih dejstvih v zvezi z nepremičninami.

Zakon o zemljiški knjigi (ZZK-1) v drugem odstavku 13. člena definira odkupno pravico kot tisto obligacijsko pravico, ki se lahko vpisuje v zemljiško knjigo.

Odkupna pravica je obligacijska pravica, na podlagi katere sme upravičenec stvar odkupiti od zavezanca. Po našem pravu (peti in šesti odstavek 38. člena SPZ) je lahko dogovorjena bodisi v povezavi s predhodno prodajo nepremičnine, lahko pa tudi povsem samostojno in neodvisno od predhodne prodaje. Upravičenec lahko na podlagi izgovorjene odkupne pravice izjavi, do želi stvar odkupiti. V posledici taktne upravičenčeve izjave mora zavezanec stvar oz. lastnino prenesti na upravičenca, le-ta pa mora zavezancu plačati v naprej dogovorjeno kupnino. Zavezanec je prav zaradi tega v izjemno neugodnem položaju, pa čeprav je lastnik stvari, saj mora nenehno računati s tem, da bo upravičenec odkupno pravico realiziral. To pomeni, da je zavezanec v primeru realizacije odkupne pravice zavezan opraviti prenos lastninske pravice na upravičenca (Vrenčur, 2005, 21–22).

Po SPZ se lahko lastnik s pravnim poslom zaveže, da bo drugi stranki pod dogovorjenimi pogoji na njeno zahtevo prodal določeno stvar (odkupna pravica). Odkupna pravica se ne more prenesti, lahko pa se časovno omeji. Odkupna pravica preneha s smrtjo oz. s prenehanjem druge pogodbene stranke. Proti tretjim osebam pa učinkuje, če je vpisana v zemljiško knjigo (Vrenčur, 2005, 21–22).

4 KREDIT

4.1 *Pojem in razvoj kredita*

Beseda kredit izvira iz latinskega glagola credere, kar pomeni verovati, zaupati. Creditum je to, kar je zaupano, dano na upanje. Dati kredit oz. kreditirati se torej pravi dati na upanje. Tisti, ki je dal kredit, se imenuje upnik (creditor), oni, ki je prejel kredit, to je, dobil kaj na kredit, je dolžnik (debtor); pravno razmerje, ki je med njima nastalo zaradi kreditiranja, je kreditno razmerje, ki se na kratko imenuje kredit. To razmerje je z upnikove strani terjatev (claim), z dolžnikove strani dolg (debet) (Ribnikar, 1994, 8).

Po nekaterih virih naj bi se pojavile določene oblike kredita že več kot dva tisoč let pred pojavom samega denarja. Dokumenti starih Sumercev izpričujejo, da so uporabljali kredit, ki je temeljil na kreditih v žitu po prostornini in na kreditih po teži, okrog 3000 let pred našim štetjem. Najstarejši zapisi o kreditih so izpred najmanj 3000 let v civilizacijah Babilona, Asirije in Egipta. V naravnem gospodarstvu je bil značilen naravni kredit, ki so ga dajali v naravnih dobrinah in so ga v teh tudi vračali.

V Evropi se je kredit pojavil v 12. stoletju. Najprej se je kredit pojavil v obliki trgovskega kredita. Za takratno obdobje so značilni velesejmi, na katerih je slonela evropska zgodovina, predvsem so bili značilni velesejmi za francosko pokrajino Champagne. Uporabljali so »Cambium Contract«. To so bile valutne pogodbe, s pomočjo katerih so se sredstva prenašala z enega na drugo mesto s časovnim zamikom nekaj dni ali tednov. Takšna oblika pogodb se pojmuje kot prvi materialni dokaz o začetku kreditiranja v Evropi. V 13. stoletju se pojavijo primeri kredita na področju Italije in Anglije, kjer se je kredit uporabljal za trgovanje z osnovnimi potrebščinami, kot so žita, vino, oblačila, volna in drugo. »Cambium Contract« je v 14. stoletju v obliki menjalne menice zamenjal enostavnejši način urejanja odnosov med upnikom in dolžnikom. Razvoj kreditov so v tem obdobju upočasnile različne oblike zlorab. Ponovni vzpon uporabe kreditov se začne v 18. in 19. stoletju, predvsem z razvojem podeželskih bank, katerih glavni namen je bil posojanje denarja industrialcem. Ponovni porast kreditiranja je v tem obdobju omogočil razvoj industrije v Angliji. Za razliko od navedenih trgovskih kreditov se potrošniški krediti v Evropi razvijajo precej pozno, šele v 19. stoletju. Vendar pa sta gospodarski razvoj in rast plačila pripeljala do čedalje večjega povpraševanja

po rasti potrošniških kreditov. Banke so na povečano povpraševanje reagirale z večjo dostopnostjo kreditov celotnemu prebivalstvu (Šabeder, 2004, 16; povz. Po Bass, 1995, 4–6).

4.2 Zakon o potrošniških kreditih

V Uradnem listu RS, št. 77/2004 z dne 16. 7. 2004, je objavljeno prečiščeno besedilo Zakona o potrošniških kreditih (ZPotK). Namen tega zakona je zaščita potrošnika oziroma kreditojemalca. Zakon zagotavlja ustrezno obveščenost potrošnika in določa pravice in obveznosti obeh pogodbenih strank tako, da je zagotovljena enakopravnost pogodbenih strank. Zakon ureja kreditne pogodbe, pri katerih kot jemalec kredita nastopa potrošnik. Bistvo ZPotK je, da mora kreditodajalec še pred sklenitvijo pogodbe seznanimi potrošnika z vsemi kreditnimi pogoji. Pogodba mora biti pisna, v njej pa morajo biti navedena vsa plačila, obresti in stroški, ki jih mora plačati potrošnik. Ravno tako mora vsak oglas ali ponudba za kredit, kjer je omenjena obrestna mera ali drugi podatki o stroških kredita, vsebovati efektivno obrestno mero. Zaščita potrošnikov pred zlorabami in oškodovanji je najbolj učinkovita takrat, ko so potrošniki dobro seznanjeni z zakonodajo.

ZPotK opredeljuje vsebino pogodbe, odstop od kreditne pogodbe, predčasno poplačilo kredita, odgovornost dajalca kredita za izpolnitev pogodbe o dobavi blaga in storitev, izračun obrestne mere, stroške kredita, posredovanje kredita in nadzor nad izvajanjem zakona.

4.2.1 Družinski kredit

Banke so se prilagodile razmeram na trgu in ponudile nov produkt, imenovan družinski kredit. To je stanovanjski kredit, ki ga pomagajo odplačevati tudi drugi, ožji družinski člani. Vsak družinski član najame svoj kredit za enako stanovanjsko enoto, medtem ko je strošek odobritve enkratno, ker se obračunava na seštevek kreditov (<http://www.skb.si/preb/stanovanjski-krediti.htm>, 23. 6. 2010)

Za osnovo, na podlagi katere se določi maksimalna možna obremenitev, se upoštevajo vsi družinski dohodki. Poleg dohodkov iz rednega dela oziroma pokojnin se upoštevajo tudi avtorski honorarji, najemnine, otroški dodatki, prihodki iz kmetijske dejavnosti in drugo.

Kredit odplačuje vsak član posebej, kot je dogovorjeno ob podpisu pogodbe. Tudi potrebne administracije je nekoliko manj, kot če bi najel vsak svoj kredit. Najdaljši rok vračila družinskega kredita je 20–30 let (odvisno od banke). Nekatere banke zahtevajo hipotekarno zavarovanje teh kreditov.

4.2.2 *Stanovanjski kredit*

Ponudba stanovanjskih kreditov je velika. Banke se sicer prilagajajo potrebam kupcev, vendar so po pojavu gospodarske krize poostrele pogoje zavarovanja. V največji meri so stanovanjski krediti zavarovani s hipoteko, na osnovi česar se je razvil tako imenovan hipotekarni kredit, ki ga bomo v nadaljevanju podrobneje predstavili. Krediti so lahko zavarovani tudi z drugimi oblikami zavarovanja, in sicer s poroki, pri zavarovalnici, z življenjskimi policami, z vrednostnimi papirji, v redkih primerih pa obstajajo še druge vrste zavarovanja.

Stanovanjski krediti so namenjeni za gradnjo ali nakup stanovanjske hiše, stanovanjskega ali počitniškega objekta, izplačilo dednih deležev in deležev po razdružilni pogodbi na stanovanjskem objektu, nakup garaže ali parkirnega prostora, nakup ali spremembo namembnosti in opremljenosti stavbnega zemljišča ter za plačilo lastne udeležbe pri pridobivanju stanovanjske pravice (Žrejal, 2005, 18; povz. po Furlandu, 2005, 22).

4.2.3 *Hipotekarni kredit*

Hipoteka pomeni z nepremičninami zavarovano terjatev in je ena izmed oblik zastavne pravice. Vrednost nepremičnine je relativno nespremenljiva v daljšem časovnem obdobju in tako omogoča kvalitetno zavarovanje dolgoročnih terjatev. Hipotekarni kredit tako sodi v kategorijo realnih kreditov, kar pomeni, da njegova višina ni odvisna toliko od kreditne sposobnosti kreditojemalca, ampak predvsem od vrednosti nepremičnine, ki se rabi za kritje kredita. Banka si pri tem kreditu pridobi zastavno pravico z vknjižbo v zemljiško knjigo. Pri pogodbi o hipotekarnem kreditu je pomembna višina kredita, ki se po navadi giblje od 50 do 75 odstotkov vrednosti zastavljene nepremičnine, rok vračila kredita je praviloma od 10 do 30 let. Pomembno je natančno določiti tudi način odplačila kredita.

Ločimo:

- kredite s fiksno hipoteko, kjer upnik zadrži pravico zastave do dokončnega odplačila dolga in
- kredite z amortizacijsko hipoteko, kjer se v skladu z odplačanim dolgom zmanjšuje pravica upnika do zastavljene nepremičnine.

Pri večini bank v Sloveniji je hipotekarni kredit vezan na porabo sredstev za nakup, urejanje, prenavljanje ali gradnjo nepremičnine. Ena izmed bank, ki tega pogoja ne zahteva, je Raiffeisen Krekova banka. Tako lahko s tovrstnim kreditom, najetim pri njih, kreditojemalec poplača tudi že obstoječe, denimo manj ugodne kredite pri katerikoli banki. Bankeodobrijo tovrstne kredite ne le svojim komitentom, temveč tudi tistim, ki pri njih nimajo odprtega računa. Imajo pa komitenti običajno določene ugodnosti. Kreditojemalci lahko izbirajo med kreditom v evrih ali deviznim kreditom v švicarskih frankih. Pogoji, ki jih navajajo banke za najem hipotekarnega kredita, so ustrezna kreditna sposobnost kreditojemalca, primerna oblika zavarovanja kredita (požarno zavarovanje nepremičnine), predložena potrebna osnovna in dodatna dokumentacija (potrdilo, da je kreditojemalec slovenski državljan s stalnim prebivališčem v Sloveniji, izpis iz zemljiške knjige). Vse banke se za vsakega najemnika hipotekarnega kredita trudijo najti primerno individualno finančno rešitev.

(<http://web.vecер.com/portali/vecер/v1/default.asp?kaj=3&id=7073005231040>, 21. 6. 2010)

Abanka pri določitvi kreditne sposobnosti upošteva več vrst prihodkov, in sicer plačo, avtorski honorar, najemnino,

Sparkasse kreditno sposobnost izračuna na osnovi dohodka celotnega gospodinjstva in pri tem upošteva tudi nadomestila za prevoz in prehrano.

Mesečna anuiteta pri Novi Kreditni banki Maribor lahko znaša od tretjine do največ treh petin osnove glede na višino rednih povprečnih mesečnih dohodkov, pri čemer je upoštevan zakonsko določen minimalni znesek osebnega dohodka.

Obrestne mere se razlikujejo glede na poslovno sodelovanje, dobo odplačevanja in glede na način zavarovanja kredita. Obrestne mere so spremenljive in jih banke obračunavajo na linearni način. Možni sta dve opciji: kredit, vezan na obrestno mero EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate) ter kredit, vezan na obrestno mero LIBOR CHF (London Interbank Offered Rate). EURIBOR je medbančna obrestna mera, po kateri si reprezentativne banke iz evroobmočja medsebojno posojajo evre za določen čas. LIBOR CHF pomeni podobno, le da o njem govorimo takrat, kadar si banke sposojajo švicarske franke. Poleg te obrestne mere banke zaračunajo še pribitek.

(<http://web.vecer.com/portali/vecer/v1/default.asp?kaj=3&id=7073005231040>, 21. 6. 2010)

4.2.4 *Potrebna dokumentacija pri hipotekarnem kreditu*

Za najem hipotekarnega kredita mora kreditojemalec zbrati in predložiti potrebno dokumentacijo, ki jo sestavljajo:

- osebni dokument kreditojemalca (osebna izkaznica, potni list);
- davčna številka;
- za zaposlene – s strani delodajalca potrjena Vloga za odobritev kredita in Upravno izplačilna prepoved;
- za upokojence – odrezka zadnjih dveh pokojnin;
- za nekomitente banke: potrdilo o prejemkih in odtegljajih zadnjih šestih mesecev;
- najnovejši zemljiškoknjižni izpis nepremičnine, ki se daje za zavarovanje;
- obrazec banke: Vloga za odobritev kredita na podlagi zastave nepremičnine (<http://www.nlb.si/obrazec-kred1-pdf>, 28. 6. 2010).

Banka najprej ugotavlja plačilno sposobnost posameznika. Nekatere banke pri ugotavljanju kreditne spodobnosti poleg osebnega dohodka upoštevajo tudi druge dohodke (npr. rente, avtorski honorar, najemnine, otroški dodatek). Pri stanovanjskih kreditih banke tudi postavljajo pogoj, da je kreditojemalec komitent banke, kar pomeni, da mora prejemati osebne dohodke na račun, odprt pri banki kreditodajalki. Za zavarovanje kredita s hipoteko je najprej

potrebno predložiti dokazilo o lastništvu v obliki zemljiškoknjižnega izpiska, ki običajno ne sme biti starejši od nekaj dni. V primerih, ko nepremičnina zemljiškoknjižno še ni urejena, jo je potrebno predhodno vpisati v zemljiško knjigo. Za tem se sklene pogodba o zavarovanju kredita v obliki notarskega zapisa. S to pogodbo se lastnik zastavljene nepremičnine strinja, da lahko banka v primeru neizpolnjevanja obveznosti nepremičnino proda na dražbi in se poplača iz dobljene kupnine. Sledi narok za sklenitev pogodbe o zavarovanju kredita, ki se opravi pri notarju potem, ko je z banko že podpisana kreditna pogodba.

Celoten postopek za stranko običajno opravi banka. Pravne službe bank posebej natančno preverijo dokumentacijo o zastavljeni nepremičnini, njeno zgodovino in ali je prosta bremen ter neoporečnost prodajne pogodbe s pravnega vidika. Takšno preverjanje je koristno za kreditojemalce, posebej za tiste, ki pogodbe sklepajo brez pravnih strokovnjakov kot tudi za banko, katere cilj je dobiti posojeni denar vrnjen. Tak postopek ni zastoj. Stroški odobritve kredita, zavarovanega s hipoteko, vključujejo poleg obresti še stroške odobritve kredita, stroške notarja in stroške vpisa v zemljiško knjigo, v določenih primerih pa tudi stroške cenitve nepremičnine.

4.2.5 *Hipotekarna kreditna pogodba*

ZPotK je določil sklepanje potrošniške hipotekarne kreditne pogodbe v obliki notarskega zapisa. Pri sklenitvi notarskega zapisa mora biti osebno navzoč lastnik nepremičnine, na kateri se ustanavlja hipoteka ali zemljiški dolg, če je lastnik nepremičnine fizična oseba, ki deluje izven svoje poklicne ali pridobitne dejavnosti.

Notar mora lastnika nepremičnine posebej podučiti o vseh pravnih posledicah kreditne pogodbe in njenega zavarovanja, še posebej o tem, kakšna je čista vrednost kredita, kakšna je efektivna obrestna mera in kakšne so pravne posledice neplačila. Lastnik mora na notarskem zapisu s podpisom potrditi, da ga je notar poučil o vseh pravnih posledicah.

4.2.6 *Prodaja na javni dražbi v primeru neplačila*

Na podlagi hipoteke ima upnik pravico zahtevati poplačilo svoje zapadle terjatve iz vrednosti zastavljene nepremičnine. Če torej dolžnik svoje terjatve ne poravnava, lahko upnik s hipotekarno tožbo od sodišča zahteva, da se nepremična proda na javni dražbi, sam se nato poplača iz kupnine. Osnova funkcija hipoteke je tako varstvo upnika. Če torej komitent preneha odplačevati kredit, ga banka najprej opomni in pozove k plačilu ter mu določi dodatni rok za plačilo. Navadno se banke skupaj s kreditojemalcem dogovorijo za rekonstrukcijo kredita in mesečne anuitete znižajo do te mere, da jih je kreditojemalec še zmožen plačevati. Možen pa bi bil tudi dogovor o moratoriju za odplačevanje kredita za določeno obdobje, predvsem v primerih, ko gre pri stranki za nezmožnost odplačevanja kredita zaradi izgube službe. Če tudi potem ni sposoben poravnati svojih obveznosti, banka odpove kreditno pogodbo in vloži zoper komitenta predlog za izvršbo na zastavljeno nepremičnino. Nepremičnina se proda v sodnem postopku na javni dražbi najboljšemu ponudniku. Iz kupnine se poplača neodplačani del kredita, če kaj ostane, pa dobi preostali denar dolžnik. Banka ne postane lastnik in ne odvzame nepremičnine, temveč le doseže prodajo nepremičnine preko sodišča in vse poplača iz dobljene kupnine. (<http://web.vecер.com/portali/vecер/v1/default.asp?kaj=3&id=7073005231040>, 21. 6. 2010)

5 PRIMERJALNI IZRAČUN MED FINANČNIM LIZINGOM IN FINANČNIM KREDITOM

Na slovenskem finančnem trgu se pojavlja vedno več ponudnikov tako finančnega lizinga kot finančnega kredita. Potrošniki moramo biti pri najemanju kreditov izredno previdni. Seznaniti se moramo z vsemi obveznostmi, ki izvirajo iz pogodbe, s pogoji odplačevanja ter s posledicami, ki nastopijo ob njihovem nespoštovanju.

5.1 Udeleženci pri finančnem lizingu

Pri finančnem lizingu imamo tri udeležence. To so:

lizingojemalec kot *uporabnik*, ki želi dolgoročno pridobiti lastništvo nad nepremičnino;

lizingodajalec kot *kupec*, ki financira nakup nepremičnine in ima pravno lastništvo nad predmetom lizinga do celotnega poplačila lizinga;

prodajalec kot *dobavitelj* nepremičnine, ki kupnino prejme od lizingodajalca.

5.2 Udeleženci pri finančnem kreditu

Pri finančnem kreditu imamo dva udeležence. To sta:

kreditojemalec kot *kupec*, ki želi pridobiti lastništvo nad nepremičnino;

kreditodajalec, ki financira nakup nepremičnine.

Prodajalec in kupec se srečata ločeno od banke in skleneta posel.

5.3 Stroški obdelave posla, stroški zavarovanja, stroški spremljanja posla

Odločili smo se za primerjalne izračune Ljubljanske banke in NLB Leasinga.

Pri kreditu imamo opravka še z interkalarnimi obrestmi. Plačilu interkalarnih obresti se posojilojemalci najpogosteje izognejo tako, da posojilo črpajo v enkratnem znesku, in sicer na zadnji delovni dan v mesecu, prva anuiteta pa zapade v plačilo v naslednjem mesecu. Sicer so interkalarne obresti obresti za čas porabe posojila. Banka jih obračuna ob koncu meseca in ob prenosu posojila v odplačevanje. Interkalarne obresti se obračunajo po enaki stopnji in metodologiji kot redne posojilne obresti. (<http://www.finance.si/174294/Dobro-je-vedeti-Interkalarne-obresti?sort=desc>, 23. 6. 2010)

Na informativnih izračunih stroški zavarovanja niso navedeni, vendar je potrebno tako v primeru hipotekarnega kredita, kakor pri lizingu nepremičnino zavarovati in zavarovalno polico vinkulirati na lizing hišo oz. banko. V tem primeru je strošek odvisen od posamezne zavarovalne hiše. V primeru, da nimamo hipotekarnega kredita, moramo imeti kvalitetne poroke ali moramo zastaviti lastno življenjsko polico oz. zavarovati kredit pri zavarovalnici. Na spletni strani NLB najdemo program za izračun stanovanjskega kredita. Na podlagi zneska kredita, mesečne obveznosti oz. dobe odplačevanja z upoštevanjem raznih parametrov, kot so: obrestna mera načina zavarovanja kredita in vprašanji, ali imamo odprt račun v NLB in ali se želimo življenjsko zavarovati, smo pridobili informativni izračun Stanovanjskega kredita NLB. S pomočjo tega programa smo ugotovili, da je maksimalni znesek kredita, ki ga je možno zavarovati pri zavarovalnici, 30.000,00 evrov. (<http://www.nlb.si/stanovanjski-kredit?doc=2280>, 22. 6. 2010)

5.4 Prednosti in slabosti finančnega lizinga in finančnega kredita

Prednosti finančnega lizinga za fizično osebo pri nakupu nepremičnine so:

- mesečni obroki so enaki ves čas pogodbenega razmerja, kar omogoča natančno načrtovanje finančnih obveznosti v prihodnosti;
- lizing je zelo prilagodljiva oblika financiranja, upoštevajo se vsi prilivi (osebni dohodek, avtorski honorarji, prihodki iz kmetijske dejavnosti ...);
- plačuje se po plačilnih nalogih in ne obremenjuje kreditno sposobnost lizingojemalca;
- postopek odobritve je hiter in enostaven;

- lizingojemalec mora v primerjavi s kreditom predložiti manj dokumentacije;
- strokovna pravna podpora in preverjanje poštene tržne vrednosti nepremičnine nudi dodatno varnost;
- transparentnost ponudbe, kar pomeni, da lizing poleg zgoraj omenjenih enkratnih stroškov nima tekočih stroškov vodenja.

Slabosti finančnega lizinga za fizično osebo pri nakupu nepremičnine so:

- je dražji od finančnega kredita;
- roki financiranja so krajši;
- pravni lastnik nepremičnine je lizing hiša, lizingojemalec ima omejitve glede na razpolaganje z nepremičnino vse do poplčila zadnjega obroka;
- čeprav je lizingojemalec samo ekonomski lastnik nepremičnine, mu to nalaga stroške vzdrževanja in davčne obveznosti;
- pri lizingu je potrebno zagotoviti lastna sredstva najmanj v višini 20–30 % (Reiffeisen leasing 20 %, Nkbn leasing 30 %, Hypo leasing 30 %).

Prednosti finančnega kredita za fizično osebo pri nakupu nepremičnine so:

- v primerjavi z lizingom je cenejši;
- doba odplačevanja je daljša;
- omejitev je postavljena samo z vidika kreditne sposobnosti kreditojemalca;
- pri finančnem kreditu ni potreben lasten plog.

Slabosti finančnega kredita za fizično osebo pri nakupu nepremičnine so:

- potrebno je zavarovanje (kvalitetni porok, zastava vrednostnih papirjev, zastava življenjske police oz. po dogovoru);

- omejitve s kreditno sposobnostjo;
- upošteva se samo osebni dohodek, ostali finančni prilivi se ne upoštevajo;
- razvidno je na plačilni listi;
- velik poudarek je na redni zaposlitvi.

5.4.1 *Izračun za finančni kredit*

Podatke za financiranje nakupa nepremičnine v vrednosti 100.000,00 evrov smo pridobili s pomočjo informativnih izračunov NLB (<http://www.nlb.si/stanovanjski-kredit?doc=2280>, 22. 6. 2010)

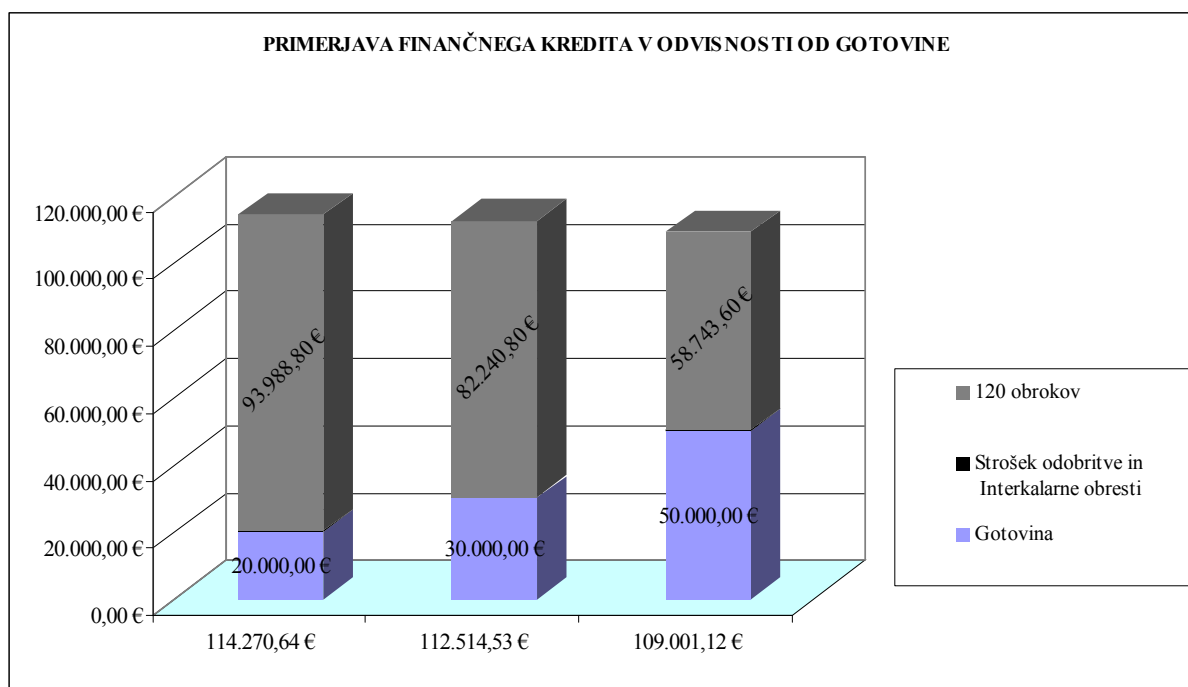
	Gotovina 20 %	Gotovina 30 %	Gotovina 50 %
Neto vrednost financiranja	80.000,00 €	70.000,00 €	50.000,00 €
Interkalane obresti	64,85 €	56,74 €	40,53 €
Strošek odobritve	216,99 €	216,99 €	216,99 €
Gotovina	20.000,00 €	30.000,00 €	50.000,00 €
Število obrokov + odkup	120	120	120
Začetna mesečna obveznost	783,24 €	685,34 €	489,53 €
EOM	3,4000 %	3,4100 %	8,3728 %
Skupna vrednost plačil	114.270,64 €	112.514,53 €	109.001,12 €

Tabela 2: Izračun finančnega kredita pri NLB

Vir: Lasten

Tabela 1 prikazuje financiranje s finančnim kreditom v vrednosti 80.000,00 evrov, 70.000,00 evrov in 50.000,00 evrov. Doba vračila finančnega kredita je vsakokrat 120 mesecev. Iz tabele je razvidno, da za 80.000,00 evrov najeti finančni kredit preplačamo za 14.270,64 evrov, 70.000,00 evrov za 12.514,53 evrov in 50.000,00 evrov za 9.001,12 evrov.

Ljubljanska banka za svoje komitente obračunava 175,26 evrov in za nekomitente 216,99 evrov, kar je prikazano tudi v tabeli.



Graf 1: Primerjava finančnega kredita v odvisnosti od gotovine

Vir: Lasten

Neto vrednost stanovanja, ki ga obravnavamo, znaša 100.000, EUR. Iz grafa (Graf 1) je možno razbrati, da bomo stanovanje pridobili najceneje, v kolikor imamo do 50 % lastnih sredstev. V primeru, da imamo lastna sredstva v višini 30 % (to je v našem primeru 30.000,00 evrov), bomo v primerjavi s financiranjem (50 % lastna sredstva in 50 % kredit) stanovanje preplačali za 3,22 %, kar naša 3.513,41 evrov. V primeru 20 % pa za 4.83 % oziroma za 5.269,52 evrov, v časovnem obdobju deset let.

5.4.2 *Izračun za finančni lizing*

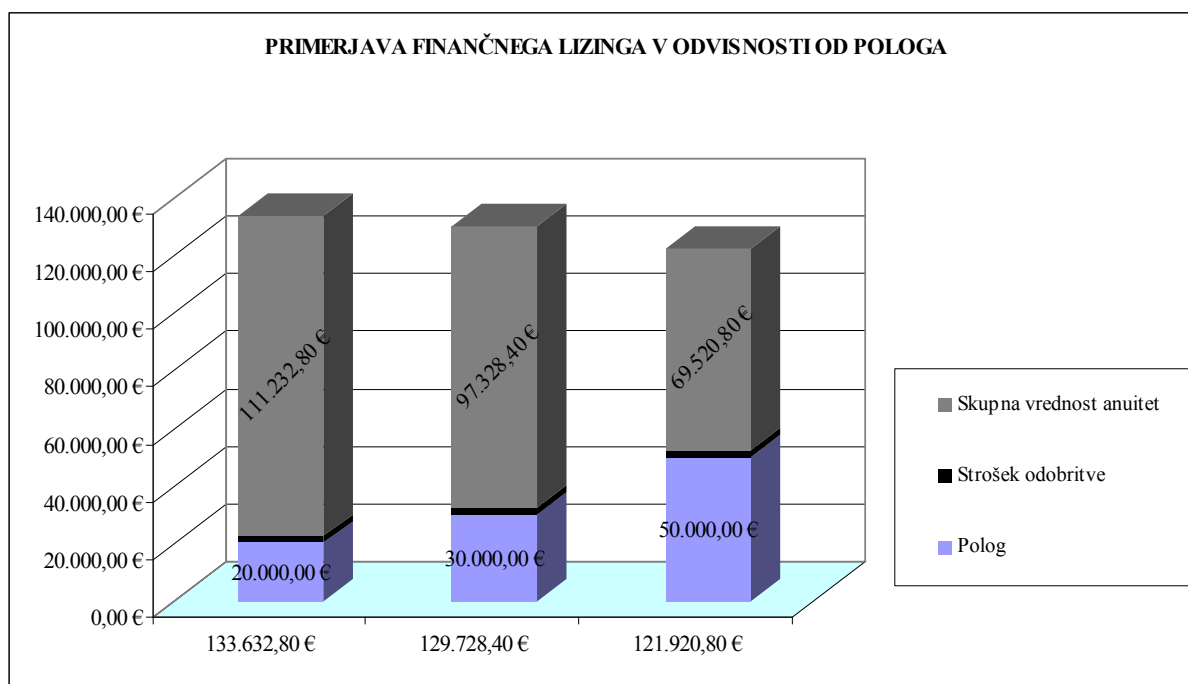
V tej podtočki obravnavamo izračun finančnega lizinga ob predpostavkah, da imamo za lastno udeležbo na voljo 20 %, 30 % oziroma 50 % lastnih sredstev (samoudeležba)

	Samoudeležba 20 %	Samoudeležba 30 %	Samoudeležba 50 %
Neto vrednost financiranja	100.000,00 €	100.000,00 €	100.000,00 €
Strošek zavarovanja	/	/	/
Strošek odobritve	2.400,00 €	2.400,00 €	2.400,00 €
Polog	20.000,00 €	30.000,00 €	50.000,00 €
Število obrokov + odkup	120	120	120
višina obroka mesečno	926,94 €	811,07 €	579,34 €
EOM	7,9121 %	8,0204 %	8,3728 %
Skupna vrednost plačil	133.632,80 €	129.728,40 €	121.920,80 €

Tabela 3: Izračun finančnega lizinga pri NLB Leasingu

Vir: Lasten

Pri financiranju z lizingom je polog obvezen. V našem primeru je minimalna samoudeležba 20 % (20.000,00 EUR), strošek odobritve je vsakokrat 2.400,00 evrov in doba odplačevanja 120 mesecev. Razkorak med posameznimi vrednostmi pologa je večji kakor pri finančnem kreditu. V kolikor kot referenčni podatek upoštevamo polog v višini 50 % (50.000,00 evrov) bomo pri 30 % samoudeležbi (30.000,00 evrov pologa) za 6,40 % (7.807,60 evrov) imeli višje stroške in pri 20 % samoudeležbi (20.000,00 evrov) kar za 9,61 % oz. (11.712 evrov).



Graf 2: Primerjava finančnega lizinga v odvisnosti od pologa

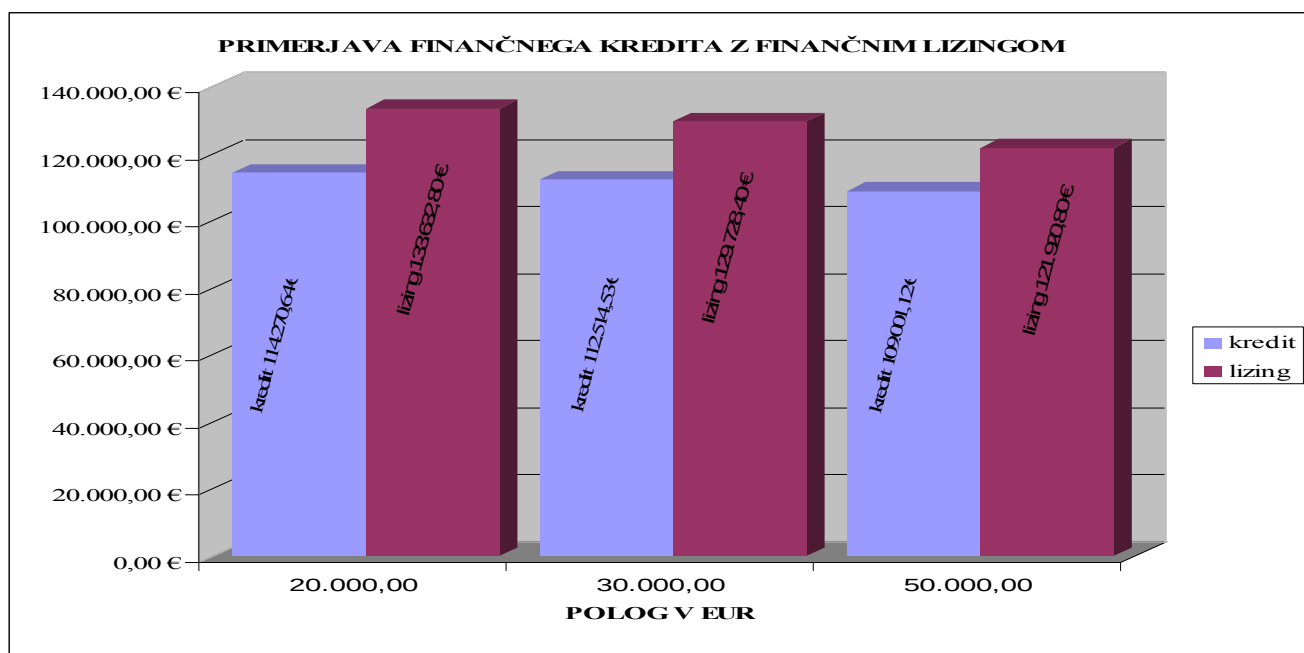
Vir: Lasten

V nadaljevanju primerjamo tabelarno in grafično finančni kredit in finančni lizing.

Polog v %	20 %		30 %		50 %	
	fin. kredit	fin. lizing	fin. kredit	fin. lizing	fin. kredit	fin. lizing
Gotovina / Polog	20.000,00 €	20.000,00 €	30.000,00 €	30.000,00 €	50.000,00 €	50.000,00 €
Strošek odobritve in Interkalarne obresti / Stroški odobritve	281,84 €	2.400,00 €	273,73 €	2.400,00 €	257,52 €	2.400,00 €
120 obrokov / anuitet	93.988,80 €	111.232,80 €	82.240,80 €	97.328,40 €	58.743,60 €	69.520,80 €
Skupaj Bruto fin. Kredit /fin. Lizing	114.270,64 €	133.632,80 €	112.514,53 €	129.728,40 €	109.001,12 €	121.920,80 €
Razlika v EUR	19.362,16 €		17.213,87 €		12.919,68 €	
Razlika v %	16,94 %		15,30 %		11,85 %	

Tabela 4: Primerjava finančnega kredita in finančnega lizinga

Vir: Lasten



Graf 3: Primerjava finančnega kredita in finančnega lizinga

Vir: Lasten

Tabela 3 in Graf 3 prikazujeta primerjavo finančnega kredita in finančnega lizinga pri nakupu stanovanja v vrednosti 100.000,00 evrov.

Iz podatkov razberemo, da se v primeru visokega deleža pologa razlika med finančnim kreditom in finančnim lizingom zmanjšuje. Pri 20.000,00 evrov samoudeležbe je razlika med njima 16,94 %, pri 30.000,00 evrov 15,30 % in pri financiranju do polovice oz. 50.000,00 evrov je razlika 11,85 % ali drugače, finančni lizing je od finančnega kredita dražji za 16,94 % v primeru samoudeležbe v višini 20.000 evrov; pri samoudeležbi v višini 30.000 evrov je dražji za 15,30 % in v primeru samoudeležbe v višini 50.000 evrov je dražji za 11,85 %.

Stroški odobritve NLB Leasinga znašajo 2.400,00 evrov . Stroški odobritve so fiksni in v naših izračunih niso odvisni od vrednosti najetega kredita oz. vrednosti financiranja.

Izraženo v odstotkih (in zneskovno) plača nekomitent banke za 24 % (41,73 evrov) lizingojemalec pa kar za 1.269 % (2.224,74 evrov) višji znesek odobritve kredita, nasproti komitentu banke.

6 SKLEP

Nakup nepremičnine je izredno težka odločitev, saj se nepremičnine zaradi dolge življenjske dobe in visoke vrednosti bistveno razlikujejo od ostalih predmetov financiranja. Z analizo smo prišli do rezultata, da je najugodnejši način financiranja nepremičnine finančni kredit. Ugotovili smo, da v najvišji meri na odločitev posameznika vpliva plačilna sposobnost in finančni prilivi posameznikov.

Naš cilj je bil ugotoviti, ali je financiranje nakupa nepremičnine cenejše s finančnim lizingom ali s finančnim kreditom in zakaj se potrošnik odloči za dražje financiranje.

Izhajamo iz predpostavke, da posameznik nima visokih rednih osebnih dohodkov, ima pa visoke izredne prihodke iz naslova avtorskih honorarjev, kmetijske dejavnosti oziroma, da ima visok osebni prihodek in nima redne zaposlitve, ker je vezan na projekte, ki so sezonske narave. Oseba s takimi referencami ne more pridobiti finančnega kredita, lahko pa pridobi finančni lizing. Lizing hiše so po naših ugotovitvah bolj dostopne in fleksibilne. Lizing hiše zahtevajo zavarovanje s pologom v obliki samoudeležbe in se na ta način, v kolikor lizingojemalec ne more odplačevati lizinga in pride do dražbe, uspešno zavarujejo, saj se uspejo v takih primerih v celoti poplačati.

Iz ugotovljenega lahko zaključimo, da je potrošnik primoran sprejeti finančni lizing, ki je dražja oblika financiranja, v kolikor ne želi, da se mesečna anuiteta prikazuje na njegovi plačilni listi ali nima stalne redne zaposlitve oziroma ima izredne prilive.

Potrebno je pretehtati prednosti in slabosti obeh oblik, želje in zmožnosti posameznika ter njegove preference. Le s takim pristopom je mogoče ugotoviti, kaj nekomu bolj ustreza in kaj je zanj primernejše.

7 UPORABLJENA LITERATURA IN VIRI

7.1 Seznam literature

1. Cirman. A., Čok. M., Lavrač. I., Zakrajšek. P.: *Poslovanje z nepremičninami, zapiski predavanj*, Ekonomska fakulteta, Ljubljana, 1999.
2. Džanić, E.: *Financiranje nepremičnine z lizingom v slovenskih podjetjih*, Magistersko delo, Ekonomska fakulteta, Ljubljana, 2006.
3. Gerbec, F. in Košir, B.: *Pogodbe o lizingu Vzorčne pogodbe in komentar*, Gospodarski vestnik, Ljubljana, 1999.
4. Premk, U.: *Nakup in prodaja nepremičnin*, Primath, Ljubljana, 2007.
5. Ribnikar, I.: *Od denarja do medvedjega trenda*, COPIS, Ljubljana, 1994.
6. Stvarnopravni zakonik, Uradni list RS, št. 87/2002.
7. Šabeder, A.: *Dolgoročni kredit*, Diplomsko delo, EPF, Maribor, 2004.
8. Vrenčur, R.: *Osnove zemljiškoknjižnega prava, interno gradivo*, CPU, GZS, 2005.
9. Žrejal, J.: *Primerjava financiranja stanovanjskih nepremičnin z leasingom in posojilom*, Diplomsko delo, Ekonomska fakulteta Ljubljana, 2005.

7.2 Seznam virov

1. Zakon o potrošniških kreditih Uradni list RS, št.: 77/2004.

7.3 Seznam internetnih virov

1. <http://web.vecер.com/portali/vecер/v1/default.asp?kaj=3&id=7073005231040>, dne 21. 6. 2010
2. <http://www.finance.si/174294/Dobro-je-vedeti-Interkalarne-obresti?sort=desc>, dne 23. 6. 2010
3. <http://www.immorent.com/>, dne 21. 3. 2010
4. <http://www.nlb.si/obrazec-kred1-pdf>, dne 28. 6. 2010
5. <http://www.nlb.si/stanovanjski-kredit?doc=2280>, dne 22. 6. 2010
6. <http://www.nlbleasing.si/nlb.asp?FolderId=253>, dne 23. 3. 2010
7. <http://www.racunovodja.com/clanki.asp?clanek=2661> <http://www.racunovodja.com/clanki.asp?clanek=2661>, dne 22. 5. 2010
8. <http://www.skb.si/preb/stanovanjski-krediti.htm>, dne 23. 6. 2010