

# Kreditna analiza

---

**Marković, Katarina**

**Undergraduate thesis / Završni rad**

**2018**

*Degree Grantor / Ustanova koja je dodijelila akademski / stručni stupanj:* **University of Pula / Sveučilište Jurja Dobrile u Puli**

*Permanent link / Trajna poveznica:* <https://um.nsk.hr/um:nbn:hr:137:309654>

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

*Download date / Datum preuzimanja:* **2024-08-05**



*Repository / Repozitorij:*

[Digital Repository Juraj Dobrila University of Pula](#)



Sveučilište Jurja Dobrile u Puli  
Fakultet ekonomije i turizma  
„Dr. Mijo Mirković“

**KATARINA MARKOVIĆ**

**KREDITNA ANALIZA**

Završni rad

Pula, 2018.

Sveučilište Jurja Dobrile u Puli  
Fakultet ekonomije i turizma  
„Dr. Mijo Mirković“

**KATARINA MARKOVIĆ**

**KREDITNA ANALIZA**

Završni rad

**JMBAG: 0303051187, redovna studentica**

**Studijski smjer: Financijski management**

**Predmet: Bankarski management**

**Znanstveno područje: Društvene znanosti**

**Znanstveno polje: Ekonomija**

**Znanstvena grana: Financije**

**Mentor: izv. prof. dr. sc. Manuel Benazić**

Pula, lipanj 2018.



### IZJAVA O AKADEMSKOJ ČESTITOSTI

Ja, dolje potpisana Katarina Marković, kandidat za prvostupnika ekonomije/poslovne ekonomije, smjera Financijski management, ovime izjavljujem da je ovaj Završni rad rezultat isključivo mogega vlastitog rada, da se temelji na mojim istraživanjima te da se oslanja na objavljenu literaturu kao što to pokazuju korištene bilješke i bibliografija. Izjavljujem da niti jedan dio Završnog rada nije napisan na nedozvoljen način, odnosno da je prepisan iz kojega necitiranog rada, te da ikoji dio rada krši bilo čija autorska prava. Izjavljujem, također, da nijedan dio rada nije iskorišten za koji drugi rad pri bilo kojoj drugoj visokoškolskoj, znanstvenoj ili radnoj ustanovi.

Student

Katarina Marković

U Puli, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ godine



## IZJAVA

### o korištenju autorskog djela

Ja, Katarina Marković dajem odobrenje Sveučilištu Jurja Dobrile u Puli, kao nositelju prava iskorištavanja, da moj završni rad pod nazivom „Kreditna analiza“ koristi na način da gore navedeno autorsko djelo, kao cjeloviti tekst trajno objavi u javnoj internetskoj bazi Sveučilišne knjižnice Sveučilišta Jurja Dobrile u Puli te kopira u javnu internetsku bazu završnih radova Nacionalne i sveučilišne knjižnice (stavljanje na raspolaganje javnosti), sve u skladu s Zakonom o autorskom pravu i drugim srodnim pravima i dobrom akademskom praksom, a radi promicanja otvorenoga, slobodnoga pristupa znanstvenim informacijama.

Za korištenje autorskog djela na gore navedeni način ne potražujem naknadu.

U Puli, \_\_\_\_\_ (datum)

Potpis

Katarina Marković

# SADRŽAJ

1. UVOD .....	1
2. POJAM I VRSTE KREDITA.....	2
2.1. Pojmovno određenje kredita .....	2
2.2. Podjela kredit.....	3
2.3. Značaj kredita u gospodarstvu .....	4
3. KREDITNI PROCES.....	5
3.1. Koraci u procesu kreditiranja .....	5
3.2. Dijelovi ugovora o kreditu .....	8
3.3. Poslovni razvoj i kreditna analiza .....	10
3.5. Nadziranje kreditnog portfelja.....	11
4. KREDITNA ANALIZA KREDITA POSLOVNIM SUBJEKATIMA .....	12
4.1. Primjer zahtjeva za poslovnim kreditom .....	13
4.2. Analiza financijskih izvještaja i pokazatelja poslovanja .....	14
4.3. Metoda 5C.....	15
4.4. Altmanov Z-scoring model.....	16
4.5. KMV kredit monitor model .....	17
5. KREDITNA ANALIZA POTROŠAČKIH I HIPOTEKARNIH KREDITA .....	19
5.1. Kreditna analiza potrošačkih kredita.....	19
5.1.1. Primjer zahtjeva za potrošačkim kreditom.....	20
5.1.2. Analiza zahtjeva za potrošačkim kreditom .....	21
5.1.3. Kreditno ocjenjivanje zahtjeva za potrošačkim kreditom (scoring metoda) .....	22
5.2. Kreditna analiza zahtjeva za hipotekarnim kreditom .....	23
5.2.1. Primjer zahtjeva za hipotekarnim kreditom .....	24
5.2.2. Analiza zahtjeva za hipotekarnim kreditom .....	25
5.2.3. Kreditno ocjenjivanje zahtjeva za hipotekarnim kreditom (scoring .....	27

6. ZAKLJUČAK.....	29
LITERATURA .....	30
POPIS TABLICA, GRAFIKONA I SLIKA.....	32
SAŽETAK .....	33
SUMMARY .....	34

## 1. UVOD

Glavna je funkcija banke odobravanje bankarskih zajmova, a kako bi se bankarski zajmovi odobrili, nužna je kreditna analiza. Njezin je cilj utvrđivanje kreditne sposobnosti osobe koja traži kredit te utvrđivanje kreditnog rizika. Iz toga možemo zaključiti da je kreditna analiza koju banka obavlja prije nego što odobri kredit zajmotražiocu kako bi utvrdila njegovu kreditnu sposobnost. Svrha je ovog rada objasniti kreditni proces te provesti analizu primjera zahtjeva za potrošački, hipotekarni i poslovni kredit.

Glavni je cilj rada prikazati i objasniti proces kreditne aktivnosti banke. Proces obuhvaća zaprimanje obrasca kreditnog zahtjeva, analizu svakog zahtjeva te procedure za njihovo odobravanje ili odbijanje. Suvremeno bankarstvo ima znatno složeniji kreditni proces nego u ranijim uvjetima koji će biti objašnjen u radu. Svaka banka provjerava kreditnu sposobnost, neovisno o kojoj se vrsti kredita radi. Svaki bankarski kredit nosi sa sobom određeni rizik. Kreditni rizik ili rizik znači da se plaćanje može odgoditi ili u konačnici uopće ne ostvariti što, s druge strane, stvara probleme u novčanim tokovima i utječe na likvidnost banke. Kako bi se smanjila vjerojatnost loših kredita, odnosno kako bi se izračunala vjerojatnost da će korisnik kasniti u otplati rata kredita, koristi se scoring metoda.

Rad se sastoji od šest poglavlja. U prvom će se poglavlju predstaviti njegova tema, kompozicija, ciljevi te znanstvene metode koje su korištene prilikom izrade rada. Drugo se poglavlje rada odnosi na pojmovno određivanje kredita te vrste kredita, a u trećem je poglavlju objašnjen kreditni proces. Kreditna je analiza kredita poslovnim subjektima obuhvaćena u četvrtom poglavlju u kojem se nalaze i Metoda 5C, Altmanov Z-scoring model te KMV kredit monitor model. U petom su poglavlju objašnjeni i navedeni primjeri zahtjeva za potrošački i hipotekarni kredit. Zadnje poglavlje sažeto obuhvaća zaključke koji čine rezultat napisanog rada.

Prilikom objašnjavanja i definiranja pojmova poput kredita, kreditne analize, kreditnog procesa i ostalih pojmova u radu, koristila se metoda analize. Također, korištena je i metoda klasifikacije kojom se opći pojmovi dijele na posebne, u okviru opsega pojma. Za potrebe su rada korištene još i metoda komparacije te metode deskripcije.



## 2. POJAM I VRSTE KREDITA

Ovaj se dio rada sastoji od pojmovnog određenja kredita te podjele kredita. Postoje razne podjele kredita, a i na razne se načine definiraju krediti. U daljnjem će tekstu biti objašnjeni neki od njih.

### 2.1. Pojmovno određenje kredita

Ključna je riječ kada su u pitanju krediti „vjerovati“. „Pravni odnos koji nastaje poradi kreditiranja između kreditora i dužnika je kreditni odnos i kao takav se u svakodnevnoj uporabi naziva kredit.“<sup>1</sup>

„Kredit je određeni novčani iznos koji se odobrava korisniku kredita na određeni rok i uz određenu cijenu. Pri razmatranju odluke o podizanju kredita važno je uzeti u obzir sve zahtjeve i troškove koji su povezani s odobravanjem kredita.“<sup>2</sup> Kreditni odnos je odnos između kreditora (obično banke) i dužnika u uvjetima kada kreditor želi svoja raspoloživa sredstva iskoristiti, a dužnik ima potrebu za sredstvima kako bi financirao određenu aktivnost. Uglavnom se za različite vrste kredita, pa i zbog različitih iznosa, traže dodatni instrumenti osiguranja zbog čega se uzimaju u obzir svi zahtjevi i troškovi koji su povezani s odobravanjem kredita prilikom razmatranja odluke o podizanju kredita. To mogu biti naknade za obradu zahtjeva, procjena pokretnina ili nekretnina koja se daje kao instrument osiguranja, police osiguranja, troškovi javnog bilježnika i drugo.<sup>3</sup> Prije zaduživanja, trebalo bi prikupiti i analizirati sve informacije koje su vezane uz određenu vrstu kredita te otići kod drugih institucija i vidjeti koja je ponuda najprihvatljivija.

Ljudi se već duže vrijeme koriste kreditima i zaduživanjem. Međutim, to nikada nije bilo zastupljeno u ovolikoj mjeri koliko je danas. Prije je bio takav životni standard da su teško i banke i ljudi pristajali na zaduživanje, a kada bi i došlo do toga, došlo bi do još većih procedura nego danas. Razne kreditne institucije pružaju mogućnost ugovaranja kredita, a neke od njih su banke, štedne banke i stambene štedionice.

---

<sup>1</sup> Lovre Božina, *Novac i bankarstvo*, Pula, Fakultet ekonomije i turizma, 2008., str. 199.

<sup>2</sup> Hrvatska narodna banka, *Kredit* <https://www.hnb.hr/-/kredit> (pristupljeno 07.07.2017.)

<sup>3</sup> loc. cit.

Banke u stečaju i banke u likvidaciji ne nalaze se u sektoru kreditnih institucija.<sup>4</sup> Kreditna unija također ima mogućnost ugovaranja kredita, ali uz uvjet da je osoba s kojom se ugovara kredit njezin član. Kako bi takve institucije imale mogućnost pružanja kredita moraju imati odobrenje za rad koje u Republici Hrvatskoj izdaje Hrvatska narodna banka. Postoje razne mogućnosti ugovaranja kredita. Ako kreditori nisu regulirani i nadzirani, a njihove su ponude uglavnom povoljnije od reguliranih institucija, ne bi trebalo ulaziti u kreditni odnos s tim kreditorima.<sup>5</sup>

## 2.2. Podjela kredit

Koriste se razni kriteriji po kojima se dijele krediti, a neki su od njih prikazani u Tablici 1.:

Tablica 1.: Podjela kredita

PREMA ROKU VRAĆANJA	PREMA NAMJENI	PREMA PREDMETU	PREMA SUBJEKTU KOJI ODOBRAVA KREDITE	PREMA SVRSI	PREMA DOMICILU DAVATELJA KREDITA	PREMA NAČINU OSIGURANJA
Kratkoročni	Investicijski	Neutralni	Komercijalni krediti	Proizvođački krediti	Tuzemni krediti	Otvoreni kredit
Dugoročni	Za obrtna sredstva	Novčani	Bankovni krediti	Potrošački krediti	Inozemni krediti	Pokriveni kredit

Izvor: izrada autora, temeljem knjige: Analiza i upravljanje bankovnim rizicima, Hennie van Greuning i Sonja Brajović Bratanović, MATE, 2006, Zagreb, str. 132.

**KRATKOROČNI KREDITI** - banka odobrava kratkoročne kredite iz mobiliziranih i kod nje koncentriranih depozita po viđenju, kratkoročnih kredita središnje banke i kratkoročnih kredita drugih banaka. Pri odobravanju se kratkoročnih kredita vrši ocjena kreditne sposobnosti i boniteta klijenta. Rok vraćanja za kratkoročne kredite je do jedne godine.<sup>6</sup>

<sup>4</sup> Hrvatska narodna banka, *Kreditne institucije* <https://www.hnb.hr/statistika/statisticki-podaci/kreditne-institucije> (pristupljeno 30.07.2017.)

<sup>5</sup> Hrvatska narodna banka, *Potrošački krediti* <https://www.hnb.hr/o-nama/zastita-potrosaca/krediti> (pristupljeno 20.08.2017.)

<sup>6</sup> H. van Greuning i S. Brajović Bratanović, op. cit., str. 133.

Vrste su kratkoročnih kredita: obični kratkoročni kredit, kontokorentni kredit, lombardni kredit, eskontni kredit, akceptni kredit, avalni kredit i rambursni kredit.<sup>7</sup>

DUGOROČNI KREDITI - rok je vraćanja preko jedne godine. Pri odobravanju dugoročnih kredita banka se odlučuje na zaračunavanje više kamatne stope te osiguravanje instrumenta osiguranja kreditnog plasmana - kolaterala.<sup>8</sup> Vrste su dugoročnih kredita: investicijski krediti, hipotekarni krediti, krediti za pokriće prodaje na kredit i izvođenje investicijskih radova, krediti za trajna obrtna sredstva i leasing.<sup>9</sup>

### **2.3. Značaj kredita u gospodarstvu**

U današnjem je gospodarstvu kredit jedan od zastupljenijih sredstava plaćanja i prometa te postaje osnovni izvor novca. Mobilizatorska uloga kredita ili cijelog kreditnog sustava omogućava da se sredstva prikupljena viškovima najefikasnije alociraju. Trenutno su u Hrvatskoj banke i građani puno oprezniji kada su u pitanju nova zaduživanja. Razlog je tome loša gospodarska situacija Hrvatske pod kojom podrazumijevamo velik broj nezaposlenih, rast troškova građana te primanja koja stagniraju.<sup>10</sup>

---

<sup>7</sup> loc. cit.

<sup>8</sup> loc. cit.

<sup>9</sup> loc. cit.

<sup>10</sup> Drezgić, S. Proceedings of Rijeka Faculty of Economics: *Journal of Economics and Business*, Vol.22 No.2 June 2005. [http://hrcak.srce.hr/index.php?show=clanak&id\\_clanak\\_jezik=10733](http://hrcak.srce.hr/index.php?show=clanak&id_clanak_jezik=10733) (pristupljeno 29.08.1017.)

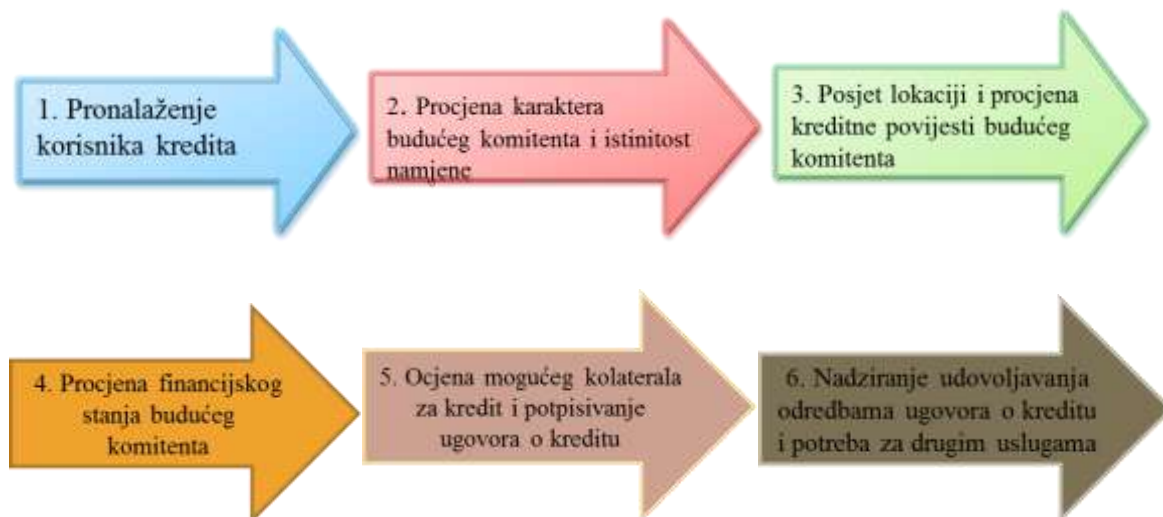
### 3. KREDITNI PROCES

Kreditni proces je proces koji započinje analiziranjem kreditne sposobnosti klijenta. Nakon njega se donosi odluka o odobravanju kredita, a zatim se prati otplata kredita i poduzimaju se potrebne mjere ako dođe do problema. Management i kreditni referent mogu procijeniti rizik na temelju kreditnog proces koji počiva na sustavu i kontroli svake banke.<sup>11</sup> Kod donošenja je kreditnih odluka bitno da banka procijeni stupanj kreditnog rizika.

#### 3.1. Koraci u procesu kreditiranja

U nastavku je prikazan Grafikon 1. kojim su objašnjeni koraci u procesu kreditiranja.

Grafikon 1.: Koraci u procesu kreditiranja



Izvor: Peter S. Rose i Silvia C. Hudgins, Upravljanje bankama i financijske usluge, Zagreb, MATE, 2010., str. 522.

Grafikonom 1. je prikazano šest koraka u procesu kreditiranja: 1) Pronalaženje korisnika kredita; 2) Procjena karaktera budućeg komitenta i istinitost namjene; 3) Posjet lokaciji i procjena kreditne povijesti budućeg komitenta; 4) Procjena

<sup>11</sup>[http://www.efos.unios.hr/kreditna-analiza/wp-content/uploads/sites/252/2013/04/4\\_rizici-u-bankama.doc.pdf](http://www.efos.unios.hr/kreditna-analiza/wp-content/uploads/sites/252/2013/04/4_rizici-u-bankama.doc.pdf) (pristupljeno 29.08.2017.)

financijskog stanja budućeg komitenta; 5) Ocjena mogućeg kolaterala za kredit i potpisivanje ugovora o kreditu i 6) Nadziranje udovoljavanja odredbama ugovora o kreditu i potrebe za drugim uslugama.

Ad 1) Ukoliko pojedinci žele kredit, utoliko se obraćaju izravno službeniku banke tražeći obrazac zahtjeva za kredit. Zahtjevi za poslovnim kreditima uglavnom su rezultati kontakata koje službenici koji rade na kreditima i predstavnici prodaje uspostavljaju prilikom nastupa na tržištu i otvaranja novih računa za poduzeća koja posluju na tržišnom području banaka.<sup>12</sup> Postoje situacije u kojima kreditni referenti u više navrata zovu poduzeće. Komitent daje priliku kreditnoj instituciji tako što pristaje na kredit, odnosno ispunjava zahtjev za kredit. Kada zaposlenici odjela za kredite odlaze na razgovor s budućim komitentom, ispunjavaju izvješća za kontakt s komitentom slična onom prikazanom na Slici 1. To se izvješće ažurira kako bi kreditni referent imao sve potrebne informacije o budućem komitentu i to prije nego što učine bilo kakav drugi osobni kontakt.<sup>13</sup>

Slika 1.: Primjer izvješća o kontaktu s komitentom

Ime komitenta: \_\_\_\_\_  
Adresa: \_\_\_\_\_ Telefon: ( ) \_\_\_\_\_  
Osoblje banke koje je posljednje kontaktiralo komitenta: \_\_\_\_\_  
Imena zaposlenika koji su prethodno kontaktirali s ovim komitentom: \_\_\_\_\_  
Koristi li ovaj komitent danas neke naše usluge? \_\_\_\_\_ Da \_\_\_\_\_ Ne  
Koje? \_\_\_\_\_  
Ako se radi o poduzeću, koje zaposlenike poduzeća smo kontaktirali? \_\_\_\_\_  
Ako se radi o pojedincu, koje je zanimanje komitenta? \_\_\_\_\_  
Približna godišnja prodaja \_\_\_\_\_ dolara. Broj zaposlenika: \_\_\_\_\_  
Tko danas pruža financijske usluge ovom poduzeću? \_\_\_\_\_  
Koje probleme komitent ima u sadašnjem odnosu s pružateljem financijskih usluga? \_\_\_\_\_  
Koje financijske usluge komitent danas koristi? (Molimo, označite)  
\_\_\_\_\_ kreditna linija \_\_\_\_\_ prijenos sredstava  
\_\_\_\_\_ terminski kredit \_\_\_\_\_ usluge upravljanja gotovinom  
\_\_\_\_\_ depoziti po viđenju \_\_\_\_\_ druge usluge  
Koje usluge komitent danas ne koristi, a mogle bi mu biti korisne? \_\_\_\_\_  
Opišite rezultate najnovijeg kontakta s ovim komitentom: \_\_\_\_\_  
Preporučeni koraci koje treba pripremiti za sljedeći poziv (npr. potrebne posebne informacije): \_\_\_\_\_

Izvor: Peter S. Rose i Silvia C. Hudgins, *Upravljanje bankama i financijske usluge*, Zagreb, MATE, 2010., str. 523.

<sup>12</sup>Peter S. Rose i Silvia C. Hudgins, *Upravljanje bankama i financijske usluge*, Zagreb, MATE, 2010., str. 522.

<sup>13</sup> loc. cit.

Ad 2) Nakon što komitent odluči zatražiti zajam, slijedi razgovor sa službenikom za kredite. Za vrijeme trajanja tog razgovora, službenik za kredite može ocijeniti karakter zajmotražitelja i istinitost namjene. Ukoliko tijekom razgovora kreditni referent primijeti da komitent nije dovoljno iskren, utoliko je nužno to zabilježiti kao faktor protiv odobravanja kredita.<sup>14</sup>

Ad 3) Službenik banke koji je zadužen za kredite često obavlja posjete lokaciji komitenta da bi izvršio procjenu lokacije i stanja nekretnine te da bi dobio pojašnjenja određenih pitanja, ako se podnosi zahtjev za hipotekarnim ili poslovnim kreditom.<sup>15</sup>

Ad 4) Ako je sve do ovog koraka bilo povoljno, komitent je dužan predati nekoliko ključnih dokumenata koji su potrebni kako bi kreditor mogao u potpunosti procijeniti kreditni zahtjev. Kada se prikupi sva potrebna dokumentacija, slijedi financijska analiza tražitelja kredita na temelju koje se vidi ima li komitent dovoljno novčanih tokova i imovine za otplatu kredita. Nakon toga, odjel za kreditnu analizu daje kratko izvješće i preporuku koji se šalju odboru za kredite na odobrenje. Kada su u pitanju veći krediti, može se održati usmena prezentacija preko koje se na temelju jakih i slabih točaka kreditnog zahtjeva donosi odluka.<sup>16</sup>

Ad 5) Kada dođe do toga da odbor za kredite odobri kreditni zahtjev, kreditni referent ili odbor za kredite obično provjeravaju nekretninu ili drugu imovinu koja će se dati kao kolateral kako bi kreditna institucija imala trenutačni pristup kolateralu ili kako bi stekla vlasništvo nad uključenom imovinom u slučaju neispunjavanja obaveza iz ugovora o kreditu.<sup>17</sup>

Ad 6) Novi je ugovor potrebno stalno nadzirati kako bismo bili sigurni da se kreditor drži uvjeta ugovora o kreditu te da se glavnica i kamate plaćaju kako je i obećano. Kada su u pitanju veći komercijalni krediti, kreditni referent češće posjećuje komitenta da bi vidio kako komitent posluje i treba li još neke usluge.<sup>18</sup>

---

<sup>14</sup> loc. cit.

<sup>15</sup> loc. cit.

<sup>16</sup> loc. cit.

<sup>17</sup> ibidem, str. 523

<sup>18</sup> loc. cit.

### 3.2. Dijelovi ugovora o kreditu

Nakon što kreditna institucija odobri kredit nekome od svojih komitenata, to odobravanje kredita zahtijeva pisani ugovor s nekoliko različitih dijelova.<sup>19</sup> Tipičan ugovor o kreditu sastoji se od: 1) Bilješke; 2) Ugovora o kreditnoj obvezi; 3) Kolateral; 4) Kreditnih ograničenja; 5) Jamstava zajmoprimca i 6) Slučajeva neplaćanja.

Ad 1) Potpisuje ju zajmoprimac. U njoj se nalazi iznos glavnice kredita, a navodi se i kamatna stopa koju je potrebno primijeniti na glavnicu te uvjet prema kojem se mora izvršiti otplata kredita.<sup>20</sup> Ona je prenosive instrumente. Bilješka koju je potpisao komitent dio je kreditne procedure kada se stvara novac. U situaciji kada kreditor ne uspijeva naplatiti svoja potraživanja, on podiže tužbu na temelju ove bilješke kako bi naplatio svoja sredstva.

Ad 2) Prate ga veći poslovni i hipotekarni krediti. U njima kreditor obećava dati kredit na raspolaganje zajmoprimcu tijekom određenog budućeg razdoblja do maksimalnog iznosa, u zamjenu za naknadu ugovorene obaveze.<sup>21</sup> Najčešće se koristi kod kratkoročnih poslovnih kreditnih linija.

Ad 3) Postoje osigurani i neosigurani krediti. Pod osiguranim kreditima podrazumijevamo zalog neke imovine zajmoprimca kao kolateral koji zajmoprimac može prodati ako ne postoji drugi način za vratiti kredit. Dok kod neosiguranih kredita nema založene imovine pa se oni uglavnom oslanjaju na ugled i procjenu prihodovne moći zajmoprimca, u ugovorima o osiguranim kreditima nalazi se odjeljak koji sadrži svu opisanu imovinu založenu kao kolateral, kao i opis kako i kada kreditna institucija ima pravo preuzeti vlasništvo kolateralom, kako bi se zaštitio zajmodavčev interes. Način na koji se koristi kolateral je sljedeći: ako pojedinac traži kredit za kupnju automobila, obično mora potpisati ugovor o hipoteci nad imovinom. To bi značilo da je zajmoprimčev automobil u vlasništvu zajmodavca sve dok zajmoprimac ne otplati kredit. Slična je situacija i u slučaju kupnje kuće ili stanova. Pri tome se potpisuje

---

<sup>19</sup> ibidem, str. 533.

<sup>20</sup> loc. cit.

<sup>21</sup> ibidem, str. 535.

ugovor o hipoteci nad stambenim objektom kojim se prenosi vlasništvo na zajmodavca.<sup>22</sup>

Ad 4) Postoje dvije vrste ograničavajuće klauzule, tj. ograničenja: afirmativne klauzule i negativne klauzule. „Afirmativne klauzule zahtijevaju od zajmoprimca da poduzme određene mjere, kao što su periodično podnošenje financijskih izvješća kreditnoj instituciji, održavanje pokriva osiguranja kredita i svakog založenog kolaterala te održavanje specificiranih razina likvidnosti i vlasničkog kapitala.“<sup>23</sup> Negativne klauzule postavljaju određene granice zajmoprimcu pri obavljanju određenih stvari, ako nije prethodno dobio odobrenje od zajmodavca. To se može odnositi na uzimanje novog duga, stjecanje dodatne dugoročne imovine, sudjelovanje u spajanjima i prodaju imovine ili plaćanje prekomjernih dividendi dioničarima. Korištenje klauzule se u zadnje vrijeme smanjuje.<sup>24</sup>

Ad 5) U većini ugovora o kreditu zajmoprimac daje jamstvo da su informacije koje se nalaze u ugovorima o kreditu istinite i točne. Od zajmoprimca se može zahtijevati da založi svoju osobnu imovinu poput kuće, automobila, zemljišta i ostale imovine za poslovni kredit ili za kredit koji supotpisuje treća osoba.<sup>25</sup> Također, u ugovoru o kreditu se mora nalaziti i ime osobe ili institucije odgovorne za kredit koja je dužna vršiti plaćanje, neovisno o tome je li kolateral objavljen ili ne.

Ad 6) Većina kredita sadrži odjeljak u kojemu se navodi popis slučajeva neplaćanja, određujući koje radnje ili izostanke radnji zajmodavca predstavljaju kršenje uvjeta ugovora o kreditu i koje je mjere kreditor ovlašten poduzeti da bi osigurao povrat svojih sredstava. U odjeljku sa slučajevima neplaćanja, možemo naći i tko je odgovoran za troškove naplate, sudske troškove i troškove odvjetnika koji mogu nastati iz sudskog spora u vezi s ugovorom o kreditu.<sup>26</sup>

---

<sup>22</sup> loc. cit.

<sup>23</sup> loc. cit.

<sup>24</sup> loc. cit.

<sup>25</sup> loc. cit.

<sup>26</sup> ibidem, str. 536.



### 3.3. Poslovni razvoj i kreditna analiza

Nakon što prime zahtjev za kredit, bankovni službenici vrše analizu svih informacija kojim raspolažu i donose odluku hoće li odobriti kredit ili ne. Pomoću kreditne analize utvrđuje se spremnost i sposobnost zajmotražitelja da vrati kredit. Da bi ona bila valjana, analitičar mora raspolagati kvalitetnim poslovnim izvještajima i informacijama.<sup>27</sup> „Kreditna analiza sastoji se od nekoliko faza: kompletiranja kreditnog dosjea, ocjene uprave, analize financijskog izvješća, predviđanja budućih novčanih tijekova i njihove dostatnosti za pokrivanje otplatnih rata, procjene kolaterala te konačne ocjene i preporuke u svezi kreditnog zahtjeva.“<sup>28</sup>

### 3.4. Kreditno izvršavanje i administriranje

Tko će donijeti odluku o odobrenju ili odbijanju zahtjeva za kredit ovisi o organizacijskoj strukturi banke. To može biti kreditni referent samostalno ili kreditni odbor. Kada su u pitanju kreditne odluke uprava banke ima konačnu riječ.<sup>29</sup> Ako kreditni zahtjev ima pozitivan ishod, priprema se ugovor o kreditu. Njime se određuje namjena kredita, njegov iznos, način korištenja, otplatni plan i drugi elementi bitni za kreditni posao. Pri izvršavanju kreditnanajveća pozornost se posvećuje kolateralu kao instrumentu osiguranja kredita.<sup>30</sup>

---

<sup>27</sup> Vinko Kandžija, Ivica Živko, *Poslovna politika banaka*, Sveučilište u Mostaru i Ekonomski fakultet Sveučilišta u Mostaru te Ekonomski fakultet Sveučilišta u Rijeci, Mostar – Rijeka, 2014., str. 276.

<sup>28</sup> loc. cit.

<sup>29</sup> ibidem., str. 277.

<sup>30</sup> loc. cit.

### 3.5. Nadziranje kreditnog portfelja

Cilj nadziranja kreditnog portfelja je smanjenje kreditnog rizika, rješavanje problematičnih kredita te likvidiranje založene imovine neurednog dužnika.<sup>31</sup> Nadziranje obilježja kredita je jedna od podfunkcija nadzora aktivnosti s problematičnim kreditima koji predstavljaju drugu podfunkciju kredita. Nadziranjem obilježja kredita ispituje se prihvatljivost trenutnog stanja dužnika i dokumentacija kako bi se otkrili problemi i predložile mjere za njihovo uklanjanje.<sup>32</sup> Problematični krediti bili bi oni krediti zajmotražitelja čije se financijsko stanje pogoršalo pa oni zahtijevaju posebnu pozornost. Nadziranjem kreditnog portfelja trebala bi se na vrijeme otkriti opasnost od nepokrivanja obaveza prema banci.

Uobičajena su tri stupnja:<sup>33</sup>

- 1) poremećaj likvidnosti;
- 2) ugrožena likvidnost;
- 3) prijeteci bankrot.

Ako imamo situaciju u kojoj rastu zalihe, dolazi do slabijih naplata potraživanja, odugovlači se s plaćanjima vjerovnicima i u pitanju je poremećaj likvidnosti. Ugrožena likvidnost predstavlja situaciju restrikcije troškova, otpuštanja zaposlenika, prodaje imovine koja nije u funkciji i pokušaja ishođenja kredita za premošćivanje nelikvidnosti od drugih poduzeća uz spremnost plaćanja neprimjereno niskih troškova. Ako dođe do toga da klijent ne podmiruje svoje obaveze kredita prema dobavljačima, zaposlenima prodaje imovinu čak i ispod vrijednosti te pokušava naći partnera za spajanje ili kupnju cijelog vlasništva.<sup>34</sup>

---

<sup>31</sup> Peter S. Rose i Sylvia C. Hudgins, op. cit., str. 523.

<sup>32</sup> Vinko Kandžija i Igor Živko, op. cit., str. 277.

<sup>33</sup> Drago Jakovčević, *Upravljanje kreditnim rizikom u suvremenom bankarstvu*, TEB – Poslovno savjetovanje, 2000. str. 146.

<sup>34</sup> loc. cit.

#### 4. KREDITNA ANALIZA KREDITA POSLOVNIM SUBJEKATIMA

Banke, financijska poduzeća i konkurentni zajmodavci poduzećima odobravaju razne komercijalne kredite. Najčešći su poslovni krediti kratkoročni poslovni krediti i dugoročni poslovni krediti.

Pod kratkoročnim poslovnim kreditima podrazumijevamo samolikvidirajući kredit za zalihe, termenske kredite za kupnju opreme, kredit za obrtna sredstva, kredit za privremeno financiranje gradnje, kredit za financiranje trgovca vrijednosnicama, financiranje maloprodaje i opreme, kredite temeljene na imovini (financiranje potraživanja, faktoringa i financiranje zaliha) te sindicirane kredite.<sup>35</sup>

Dugoročni poslovni krediti su terminski krediti za kupnju opreme, prijevoznih sredstava i građevine, financiranje revolving kreditom, krediti za projekt i krediti za pomoć pri preuzimanju drugih poduzeća.<sup>36</sup>

---

<sup>35</sup> Peter S. Rose i Sylvia C. Hudgins, op. cit., str. 549.

<sup>36</sup> loc. cit.

#### 4.1. Primjer zahtjeva za poslovnim kreditom

U nastavku će biti prikazan primjer zahtjeva za poslovnim kreditom.

Slika 2: Primjer zahtjeva za poslovnim kreditom



KREDITNI ZAHTEJV (Poduzetničko bankarstvo)			
<b>I. Opći podaci o podnosiocu zahtjeva</b>			
Naziv poslovnog subjekta:	Nautika d.o.o		
Adresa sjedišta:	Dubrovnik		
OIB:	51387086899		
<b>II. Kontakt informacije</b>			
	Ime i prezime	Broj telefona / GSM	
Kontakt osoba u poslovnom subjektu:	Mario Raič	020311975	
Kontakt osoba u računovodstvu:	Delibor Silović		
e-mail adresa:		http:\	
<b>III. Informacije o traženom plasmanu</b>			
	Traženi iznos (u valuti)	Rok vraćanja (mjeseci/godine)	Namjena
Kratkoročni kredit	50000kn	12mjeseci	Samoliquidirajući kredit za zalihe
Dugoročni kredit			
Dopušteno prekoračenje po transakcijskom računu			
<hr/>			
Mjesto i datum:	Dubrovnik, 14.07.2017		
M.P.			
<hr/> <small>Podpis (osobe ovlaštene za zastupanje)</small>			

Izvor: Zagrebačka banka, <https://www.zaba.hr/home/mali-poduzetnici/potrosacki-kredit#pan4> (pristupljeno 20.08.2017.)

Zahtjevi su dostupni u banci te na mrežnim stranicama banke. Elektronički obrazac ugovora ispunjava se tako da se miš pozicionira u polje koje želimo, a zatim slijedi upisivanje podataka koji se traže. Na primjeru zahtjeva za poslovnim kreditom koji je prikazan Slikom 2. možemo vidjeti da se traže opći podaci o podnosiocu zahtjeva (naziv poslovnog subjekta, adresa sjedišta, oib, kontakt informacije (kontakt osoba u poslovnom subjektu, kontakt osoba u računovodstvu, elektronička adresa) te informacije o traženom plasmanu. I elektronički i tiskani oblik obrasca ugovora je

pravovaljan, ali ako se odlučimo za elektronički oblik, ne smijemo zaboraviti tiskati ga u tri primjerka i potpisati svaki primjerak.<sup>37</sup>

#### **4.2. Analiza financijskih izvještaja i pokazatelja poslovanja**

U cjelovitoj se analizi nastoje obuhvatiti svi relevantni podaci i informacije, bilo da se radi o vrijednosnim (novčanim) ili količinskim (naturalnim) podacima ili informacijama. „Temeljni instrumenti i postupci koji se koriste u analizi financijskih izvještaja su komparativni financijski izvještaji, strukturni financijski izvještaji i analiza pomoću pokazatelja.“<sup>38</sup> Analiza financijskih izvještaja pomaže u procesu odlučivanja. Pri provođenju analize financijskih izvještaja ključnu ulogu imaju financijski pokazatelji.

„Financijski pokazatelji su:

- 1) Pokazatelji likvidnosti (liquidity ratios) – mjere sposobnosti poduzeća da podmiri svoje kratkoročne obveze;
- 2) Pokazatelji zaduženosti (leverage ratios) – mjere koliko se poduzeće financira iz tuđih izvora sredstava;
- 3) Pokazatelji aktivnosti (activity ratios) – mjere kako efikasno poduzeće upotrebljava svoje resurse;
- 4) Pokazatelji ekonomičnosti – mjere odnos prihoda i rashoda, tj. pokazuju koliko se prihoda ostvari po jedinici rashoda;
- 5) Pokazatelji profitabilnosti (profitability ratios) – mjere povrat uloženog kapitala, što se ponekad smatra najvišom upravljačkom djelotvornošću;
- 6) Pokazatelji investiranja (investment ratios) – mjere uspješnost ulaganja u obične dionice“.<sup>39</sup>

---

<sup>37</sup>Zagrebačka banka, *Potrošački kredit* <https://www.zaba.hr/home/mali-poduzetnici/potrosacki-kredit#pan2> (pristupljeno 30.08.2017)

<sup>38</sup>Žager, K. et al., *Analiza financijskih izvještaja*, Zagreb, Masmedia, 2008., str. 241.

<sup>39</sup>Ibidem., str. 243

### 4.3. Metoda 5C

Ključni je cilj metode 5C procijeniti kreditni rizik. Ukoliko se ne procijeni kreditni rizik, utoliko banka može biti na gubitku zbog nepodmirivanja obaveza prema banci. Ključno pitanje koje se mora riješiti je: može li komitent ispunjavati kreditne obveze, tj. otplatiti kredit po dospijeću. „Ovo obično uključuje detaljnu studiju kritičnih aspekata zahtjeva za kredit – karakter (engl. Character), sposobnost (engl. Capacity), gotovina (engl. Cash), kolateral (engl. Colateral) i uvjete (engl. Conditions).“ Na tih pet nabrojanih C-ova, neki dodaju i šesti C – kontrolu (engl. Control).<sup>40</sup> Nužno je da svi C-ovi krediti budu zadovoljavajući da bi kredit bio dobar sa stajališta zajmodavca. Prva se tri faktora smatraju najhitnijima, dok druga dva faktora samo upotpunjuju i proširuju analizu ekonomskog ambijenta zajmotražioca te ukazuju na mogućnost osiguranja danog kredita. U nastavku slijedi objašnjenje 5 C-ova.

1) Karakter (character) pokazuje spremnost, kao i želju, da se dug otplati na vrijeme zajedno s kamatama. To se smatra početnim uvjetom da bi poduzeće ili pojedinac mogao dobiti kredit.<sup>41</sup>

2) Sposobnost (capacity) znači procjenu sposobnosti poduzeća ili pojedinca da iz tekućeg dohotka izvrši vraćanje bankarskih kredita zajedno s kamatama.<sup>42</sup>

3) Gotovina (cash) - komitenti koji posuđuju novac imaju tri izvora prihoda: novčane tokove generirane iz prodaje ili dohotka, prodaju ili likvidaciju imovine te sredstva prikupljena izdavanjem dužničkih ili vrijednosnih papira vlasničkog kapitala. Ipak, postojeći bankarski propisi najčešće odobravaju kredite na temelju novčanog toka.<sup>43</sup>

4) Kolateral (collateral) ili zaloga predstavlja realno pokriće koje može biti uvjet za odobravanje kredita banke. Ako se zajmotražitelj nađe u problemima i ako mu se smanje prihodi, odnosno novčani tokovi, kreditor bi trebao nadoknaditi svoja potraživanja putem kolaterala.<sup>44</sup>

---

<sup>40</sup> Anthony Saunders i Marcia M. Cornett, *Financijska tržišta i institucije*, Zagreb, MASMEDIA, 2006., str. 524.

<sup>41</sup> loc. cit.

<sup>42</sup> loc. cit.

<sup>43</sup> loc. cit.

<sup>44</sup> loc. cit.

5) Uvjeti (conditions) označavaju makroekonomske ili sektorske prilike koje utječu na sposobnost otplate bankarskih zajmova u rokovima zajedno s kamatom.<sup>45</sup>

#### 4.4. Altmanov Z-scoring model

Model je Z-scoringa za analizu proizvodnih tvrtki kojim se javno trguje u SAD-u razvio E.I. Altman.<sup>46</sup> To je model za predviđanje financijskog neuspjeha. Rezultat ovog modela je scor te on predstavlja mjeru koja najbolje diskriminira između uspješnih poduzeća i onih koji imaju financijskih poteškoća.<sup>47</sup> Očekivanja su takva da bi neuspješna poduzeća trebala imati drugačije kretanje financijskih omjera nego što to imaju financijski zdrava poduzeća. Kod Altmanovog je modela ključna granična vrijednost na temelju koje financijska institucija donosi odluku. Zahtjevi za kredit se prihvaćaju ako je Z-scor poduzeća iznad definiranog Z-scora i obrnuto.<sup>48</sup>

Istraživanje koje je proveo Altman napravljeno je na uzorku od 33 neuspješna i 33 uspješna poduzeća. „Kao rezultat dobiveni su slijedeći financijski omjeri:

- 1) obrtni kapital/ukupna imovina (X1);
- 2)zadržana zarada/ukupna imovina (X2);
- 3)dobit/ukupna imovina (X3);
- 4)tržišna vrijednost vlastitog kapitala /knjigovodstvena vrijednost pasive (X4);
- 5)prodaja/ukupna imovina (X5)“.<sup>49</sup>

„Oblik Altmanovog modela kreditnog bodovanja:

$$Z = 0,012X1 + 0,014 X2 + 0,033 X3 + 0,006 X4 + 0,999 X5^{50}$$

„Donja granična vrijednost iznosi 1,81, što znači da će poduzeća čiji je Z-skor ispod te granice bankrotirati, dok je gornja granična vrijednost 2,99 iznad koje poduzeća neće bankrotirati. Za skorove između 1,81 i 2,99 su pronađene greške u originalnom

---

<sup>45</sup> loc. cit.

<sup>46</sup> ibidem, str. 562.

<sup>47</sup> Alphascore, *Altmanov z-score* <http://alphascore.hr/istrazivanje-i-razvoj/rnd/rjecnik-pojmova/55-rjecnik-pojmova/117-altmanov-z-score.html> ( pristupljeno 10.07.2017)

<sup>48</sup> Anthony Saunders i Marcia M. Cornett, op. cit., str. 562.

<sup>49</sup> loc. cit.

<sup>50</sup>

uzorku. Preciznost modela 1 godinu prije bankrota iznosi 95%, a dvije godine prije bankrota 82%.<sup>51</sup>

Primjer 1.:

Pretpostavimo da financijski omjer potencijalne tvrtke posuđivača ima sljedeće vrijednosti<sup>52</sup>:

$$X1=0,2 \quad X2=0 \quad X3=-0,2 \quad X4=0,1 \quad X5=2,0$$

Omjer  $X2$  je nula, a  $X3$  je negativan. To znači da je tvrtka u zadnje vrijeme imala negativne zarade ili gubitke. Isto tako,  $X4$  pokazuje da je posuđivač visokozadužen. Međutim, omjer radnog kapitala ( $X1$ ) i omjer prodaje/aktive ( $X5$ ) pokazuje da je tvrtka prilično likvidna i održava prodajni volumen.  $Z$  bodovi predstavljaju cjelokupne bodove ili indikator kreditnog rizika posuđivača s obzirom na to da kombinira i određuje težinu tih pet činitelja prema njihovoj prošloj važnosti u objašnjavanju (diskriminiranju između) neplaćanja i plaćanja posuđivača.

$$Z = 1,2 (0,2) + 1,4 (0) + 3,3 (-0,20) + 0,6 (0,10) + 1,0 (2,0)$$

$$Z = 0,24 + 0 - 0,66 + 0,06 + 2,0$$

$$Z = 1,64$$

Financijska institucija prema prethodno određenim uvjetima ne bi trebala odobriti kredit ovom kandidatu sve dok ne poboljša zaradu.

#### 4.5. KMV kredit monitor model

KMV model, koji se naziva još i Portfolio Manager<sup>TM</sup> model, predstavlja kvantitativni model mjerenja kreditnog rizika.<sup>53</sup> Model je uvela istoimena korporacija koja se specijalizirala za analizu kreditnog rizika. Temelji se na matematičkoj teoriji vrednovanja s ciljem utvrđivanja rizika aktive, odnosno distribuciji njezine vrijednosti u odnosu na njezine tekuće financijske obaveze. Ima na raspolaganju ogromnu bazu podataka koja joj daje mogućnost davanja ocjene vjerojatnosti neizvršavanja plaćanja i distribuciju gubitaka. Primjenom se KMV modela determinira očekivana

---

<sup>51</sup> ibidem., str. 564.

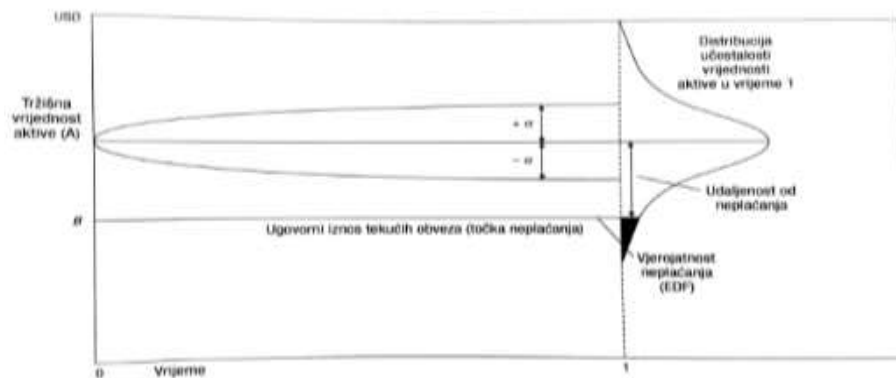
<sup>52</sup> ibidem., str. 563.

<sup>53</sup> Anthony Saunders i Marcia M. Cornett, op. cit., str. 563.



frekvencija neizvršavanja obaveza određenog poduzeća (expected default frequency –EDF), odnosno procjenjuje se vjerojatnost smanjenja vrijednosti aktive i samim time nemogućnost podmirivanja obaveza jedne godine.<sup>54</sup> Bodovi dobiveni na osnovi KMV modela daju rejting svakom poduzeću u rasponu od 0% do 20%. U nastavku je prikazan grafikon očekivane učestalosti neplaćanja pomoću KMV modela.

Grafikon 2.: Očekivana učestalost neplaćanja pomoću KMV modela



Izvor: A. Saunders i M. Millom Corennett, *Financijska tržišta i institucije*, Zagreb, MASMEDIA, 2006., str. 565.

Preko Grafikona 2. možemo vidjeti da „izračunata očekivana učestalost plaćanja (EDF) održava mogućnost da će tržišna vrijednost aktive tvrtke (A) pasti ispod obećanih otplata zaduženih obaveza u jednoj godini.“<sup>55</sup> Ako se to dogodi, tvrtka se može smatrati ekonomski nesolventnom.

<sup>54</sup> loc. cit.

<sup>55</sup> ibidem, str. 564.

## 5. KREDITNA ANALIZA POTROŠAČKIH I HIPOTEKARNIH KREDITA

Među najpopularnijim su financijskim uslugama upravo potrošački i hipotekarni krediti. „Ovi oblici kredita pomažu banci u diverzificiranju svoje potrošačke baze dovodeći depozite kućanstva i izvore prihoda koji nadopunjavaju i ublažavaju rizik njihovih poslovnih kredita i depozita.“<sup>56</sup> Međutim, potrošačko i hipotekarno kreditiranje donosi i određeni stupanj rizika sa sobom. Oni obično imaju veće početne kamatne stope nego što ih ima većina ostalih oblika bankovnog posuđivanja, unatoč tome što i njihova bruto dobit ima tendenciju biti znatno viša, čineći hipotekarne kredite veći broj godina najprofitabilnijim kreditnim računima koje banka može držati.<sup>57</sup> „Hipotekarni krediti su krediti pojedincima ili poslovnim subjektima radi kupnje kuće, zemljišta, ili neke druge nekretnine.“<sup>58</sup> Imaju dospijeće od 15 do 30 godina. Korisnike hipotekarnih kredita sve više privlači hipotekarni kredit na 15 godina zbog mogućnosti uštede pri plaćanju ukupnih kamata. Osnovna je karakteristika takvih kredita odobravanje na temelju zaloga nekretnine zajmotražitelja. Visina se kredita kreće u vrijednosti od oko 50% do 70% zaloga vrijednosti hipoteke. Kredit se može otplaćivati jednokratno po dospijeću, što se odnosi na fiksnu hipoteku, ili prema amortizacijskom planu.<sup>59</sup>

### 5.1. Kreditna analiza potrošačkih kredita

Danas je potrošačko zaduživanje zapravo ključna sila na financijskom tržištu što je znatno utjecalo na to da zajmodavci počnu odobravati te kredite. Cijena se potrošačkih kredita uglavnom određuje iznad troška njihovog financiranja, ali se ni njihove ugovorene kamatne stope često ne mijenjaju s tržišnim uvjetima što nije slučaj s kamatnim stopama na većini poslovnih kredita.<sup>60</sup> Kamatne su stope potrošačkih kredita izrazito visoke zbog tog što su potrošački krediti među najskupljim i najrizičnijim. Oni su osjetljivi i na cikluse, što bi značilo da u razdoblju ekonomske ekspanzije rastu zbog optimizma potrošača.<sup>61</sup>

---

<sup>56</sup> Petar S. Rose, *Menadžment komercijalnih banaka*, Zagreb, MATE, 2003., .str. 625.

<sup>57</sup> loc. cit.

<sup>58</sup> Anthony Saunders i Marcia M. Cornett, op. cit., str. 187.

<sup>59</sup> Vinko Kandžija i Igor Živko, op. cit., str. 134.

<sup>60</sup> Peter S. Rose i Sylvia C. Hudgins, op. cit., str. 593.

<sup>61</sup> loc. cit.

Najčešća namjena potrošačkih kredita je kupnja robe široke potrošnje, a to mogu biti tekstil, bijela tehnika, namještaj, trajna potrošna dobra ili automobil. Pozajmljivanja kućanstava jednim dijelom zanemaruju kamatne stope, odnosno više su brinu o veličini mjesečnih plaćanja koja su ugovorena nego zbog kamatne stope. Više pozajmljuju pojedinci koji imaju veći dohodak, kao i ona kućanstva u kojima je član koji donosi dohodak onaj koji ima više godina formalnog obrazovanja. Također, on ima mogućnost pozajmljivati više u odnosu na svoju razinu dohotka.<sup>62</sup> Iz navedenog možemo zaključiti da razina obrazovanja i razina dohotka imaju utjecaj na potrošačevo korištenje kredita.

### 5.1.1. Primjer zahtjeva za potrošačkim kreditom

U nastavku će biti prikazan primjer zahtjeva za potrošačkim kreditom splitske banke.

Slika 3: Primjer zahtjeva za potrošačkim kreditom

#### ZAHTJEV ZA KREDIT

Iznos kredita (u valuti)	5000 kn
Rok otplate (god.)	3
Namjena kredita	Zdravstvene usluge

OSNOVNI PODACI O PODNOSITELJU ZAHTJEVA	
Ime i prezime (ime oca)	Ivan Horvat (Marko)
Adresa stanovanja	Zagreb, Donja ulica bb
Kontakt adresa (alternativna adresa)	Kneza Trpimira 12, 34340 Kuljevo
JMBG	1284769375
Telefon (privatni)	098 196 1886
Poslodavac	Fritz
Broj tekućeg računa, otvoren kod Banke	HR 238665406889372328
Datum	11.08.2017.
Ponudeni instrumenti osiguranja	Suglasnost o zapljeni plaće

Ovim izjavljujem pod materijalnom i kaznenom odgovornošću da su gore navedeni podaci istiniti, te ih kao takve vlastoručno potpisujem. Suglasan sam da se moji osobni podaci (što uključuje i JMBG) sukladno odredbama Zakona o zaštiti osobnih podataka (dalje: Zakon) mogu prikupljati samo u svrhu realizacije kredita, da se mogu dalje obrađivati samo u tu svrhu, (čl. 6. Zakona) i da se mogu čuvati za čitavo razdoblje trajanja kreditnog odnosa (čl. 12. Zakona), odnosno i dulje ako je to posebnim zakonom propisano. Također sam suglasan da se svi moji podaci prikupljeni i poznati Banci u okviru ovog pravnog posla (osobni podaci, nancijski položaj i sl.), mogu koristiti kod Splitske banke te prenositi i razmjenjivati u bankovno uobičajenom obliku - i to: bankama, članicama Grupe banaka kojoj pripada i Splitska banka, zajedničkim ustanovama banaka, trećim osobama s kojima banka ima ugovorenu poslovnu suradnju i pretpostavljenim udruženjima za zaštitu vjerovnika (kao npr. HROK) te u slučaju potrebe Hrvatskoj narodnoj banci ili nadležnom sudu na njegov pisani zahtjev ili drugim nadležnim tijelima koja su takve podatke sukladno posebnom zakonu ovlaštena zatražiti.

\_\_\_\_\_  
Potpis

<sup>62</sup> ibidem, str. 594.

Izvor: Splitska banka

<https://www.splitskabanka.hr/Portals/8/PDF/Dokumenti/Zahtjev%20za%20kredit%20f.pdf?ver=2017-05-30-102116-960> (pristupljeno 30.08.2017.)

Kredit mogu dobiti svi oni koji imaju otvoren tekući račun i redovna mjesečna primanja. Jedan od uvjeta je taj da poslovanje po računu bude uredno barem tri mjeseca prije traženja kredita i da su ispunjene ostale kreditne obveze. Temeljem Primjera 3. možemo zaključiti da Splitska banka zahtijeva da zajmotražitelji navedu u zahtjevu iznos kredita, rok otplate, namjenu kredita te osnovne podatke o podnositelju zahtjeva. Iznos kredita može biti od 1.000,00 kn do 30.000,00 kn, a maksimalan je rok otplate dvije godine s fiksnom kamatnom stopom od 8,79%.

### **5.1.2. Analiza zahtjeva za potrošačkim kreditom**

Analiza zahtjeva za potrošačkim kreditom sadrži: 1) Karakter i namjenu; 2) Razine dohotka; 3) Salda depozita; 4) Stabilnost zaposlenja i stanovanja; 5) Stvaranje piramide duga; 6) Kako se kvalificira za potrošački kredit i 7) Izazov potrošačkog kreditiranja.

Ad 1) Ključni su čimbenici pri analiziranju svakog zahtjeva za potrošački kredit. Razina dohotka zajmoprimca, vrijedna imovina te osjećaj moralne odgovornosti moraju biti dovoljni kako bi uvjerali kreditora u to da komitent može otplaćivati kredit.<sup>63</sup> Kreditni uredi imaju dosjee o većini pojedinaca koji su pozajmljivali novac te u njima vide njihovu evidenciju otplate i kreditni rejting. Kreditori potrošača skoro uvijek provjeravaju s jednim ili više nacionalnih ili regionalnih kreditnih ureda komitentovu kreditnu povijest. Danas kreditni referenti znaju jako malo o karakternim osobinama svojih komitenata, a sakupljanje informacija i vrednovanje kredita sve više postaju poslovi računalnih programa. Ako o zajmoprimcu koji traži kredit ne postoji kreditna evidencija ili ima slab učinak plaćanja kredita, može se tražiti supotpisnik (sudužnik) da bi podržao otplatu.<sup>64</sup> Ako dođe do toga da zajmoprimac ne podmiruje svoje obaveze, sudužnik je dužan to napraviti za njega.

---

<sup>63</sup> loc. cit.

<sup>64</sup> loc. cit.

Ad 2) Važna je i veličina i stabilnost dohotka. Zajmodavci preferiraju da komitent preda izvješće o neto plaći. U slučaju velikih kredita, može se s komitentovim poslodavcem provjeriti točnost informacija koje je komitent pružio.<sup>65</sup>

Ad 3) „Neizravna mjera veličine dohotka i stabilnosti je dnevno prosječno stanje depozita koje održava komitent, a koje kreditni referent može provjeriti s uključenom depozitnom institucijom.“<sup>66</sup>

Ad 4) Kreditori razmatraju trajanje zaposlenja i vrijeme trajanja stanovanja. Veliki krediti se vjerojatno neće odobriti nekome tko je tek zaposlen, odnosno nekome tko je na svom sadašnjem poslu tek nekoliko tjedana ili mjeseci. Čimbenik se trajanja stanovanja očituje u tome da osoba koja već duže vrijeme stanuje na jednoj adresi ima i stabilniju osobnu situaciju.<sup>67</sup>

Ad 5) Situacija u kojoj komitent uzima kredit od jedne institucije kako bi platio drugoj, naziva se piramida duga. Takav način nije prihvatljiv.<sup>68</sup>

Ad 6) Veća je mogućnost da se kredit odobri onima koji posjeduju kuću, stan ili vlasništvo nad bilo kakvom nekretninom kao što su zemljišta i zgrade. Čak i ako se ta imovina ne prihvati kao kolateral, ona ipak ukazuje na stabilnost.<sup>69</sup> Bitno je da zajmoprimac odgovori istinito na sva pitanja kreditnog referenta.

Ad 7) Sama analiza potrošačkih kredita nije jednostavna. Poduzeća se jednostavnije mogu prilagoditi lošem zdravlju, ozljedi ili financijskim problemima nego što bi to mogli učiniti pojedinci. Kod potrošačkih kredita imamo puno veći postotak neispunjavanja obaveza nego što je to kod mnogih vrsta poslovnih kredita. Potrošački krediti su vrlo često malih denominacija i osigurani su utrživim kolateralom pa im to pomaže da gubitke drže niskima.<sup>70</sup>

### **5.1.3. Kreditno ocjenjivanje zahtjeva za potrošačkim kreditom (scoring metoda)**

Najčešće se koristi kreditna analiza za analizu kreditnih zahtjeva zajmoprimaca. Prednost sustava kreditnog ocjenjivanja leži u sposobnosti brzog baratanja velikim brojem kreditnih zahtjeva uz minimalan rad. Komitenti mogu telefonskim putem ili

---

<sup>65</sup> ibidem, str. 595.

<sup>66</sup> loc. cit.

<sup>67</sup> loc. cit.

<sup>68</sup> loc. cit.

<sup>69</sup> loc. cit.

<sup>70</sup> loc. cit.

putem interneta predati kreditni zahtjev te kreditor može u kratkom vremenu nazvati kreditni ured komitenta i donijeti brzu odluku o komitentovom zahtjevu.<sup>71</sup> „Sustav kreditnog ocjenjivanja uobičajeno se temelji na diskriminativnim modelima ili povezanim tehnikama, kao što su logit ili probit analiza ili neutralne mreže, kod kojih se koristi nekoliko varijabli zajedno kako bi se uspostavila numerička ocjena za svakog tražitelja kredita.“<sup>72</sup> Komitentu će se kredit odobriti ako njegova ocjena ne prelazi kritičnu razinu i ako ne postoje neke druge štetne informacije. Ukoliko ocjena prelazi kritičnu razinu zahtjev za kredit, utoliko će se on i odbiti. Pri vrednovanju kredita u obzir dolaze rejtinzi kreditnog ureda, vlasništvo nad kućom ili stanom, dohodak, broj i vrsta depozitnih računa u vlasništvu te zanimanje.<sup>73</sup>

## 5.2. Kreditna analiza zahtjeva za hipotekarnim kreditom

„Hipotekarni kredit dugoročni je kredit koji banka odobrava fizičkim osobama, a poseban je po tome što se kao instrument osiguranja koristi hipotekom na nepokretnu imovinu.“<sup>74</sup> Oni su jedinstveni instrument tržišta kapitala zbog toga što se karakteristike svakog hipotekarnog kredita mogu razlikovati, ovisno o financijskoj instituciji koja ga drži.<sup>75</sup> Odobravaju se za četiri osnovne kategorije: stambene, za višeobiteljsko stanovanje, komercijalne i seoska gospodarstva. Krediti za nekretnine su posebno područje koje se znatno razlikuje od ostalih vrsta bankovnih kredita. Primjerice, hipotekarni krediti su veći od ostalih kredita, uglavnom su namijenjeni za jednoobiteljske stanove i najdužeg su dospeljeća (od 15 do 25 ili 30 godina). Iako je kod ostalih vrsta kredita prihod zajmoprimca najvažniji segment odobravanja kredita, kod hipotekarnih kredita to nije slučaj. Stanje i vrijednost nekretnine gotovo su jednako važni kao i prihod zajmoprimca. Nakon što financijska institucija primi zahtjev za hipotekarnim kreditom, mora odrediti je li kandidat zadovoljio uvjete za dobivanje kredita.<sup>76</sup>

---

<sup>71</sup> ibidem, str. 596.

<sup>72</sup> loc. cit.

<sup>73</sup> loc. cit.

<sup>74</sup> Zagrebačka banka, *Hipotekarni kredit* <http://www.zaba.hr/home/hipotekarni-kredit> (pristupljeno 30.08.2017.)

<sup>75</sup> Anthony Saunders i Marcia M. Cornett, op. cit., str. 188.

<sup>76</sup> loc. cit.

## 5.2.1. Primjer zahtjeva za hipotekarnim kreditom

U nastavku će Slikom 4. biti prikazan primjer zahtjeva za hipotekarnim kreditom zagrebačke banke.

Slika 4: Primjer zahtjeva za hipotekarnim kreditom

### Zahtjev za hipotekarni kredit

Podnositelj Zahtjeva  Tražitelj kredita  
 Sudožnik  
 Jamac

Ime: Marko	Prezime: Marković
OIB: 8 7 5 8 2 7 8 2 0 u 9	MBG: 8 7 2 2 3 8 6 6 4 3 4 3
Vrsta kredita: hipotekarni	Kamatna stopa: 7,57%
Iznos kredita u originalnoj valuti: 70 000	Valuta: EURO
Rok otplate kredita (u mjesecima): 180	Naknada za troškove obrade kredita (u%): 0.5
<b>FINANCIJSKE INFORMACIJE - PRIHODI (u kn) - vrste prihoda koje ostvaruje podnositelj Zahtjeva</b> Prosječni mjesečni prihod u posljednja 3 mjeseca prije tekućeg mjeseca	
Od nesamostalnog rada: 40 000	Od samostalnog rada:
<b>Prifiti/prihod</b>	
Od financijske imovine - dužnički vrijednosni papiri:	Od financijske imovine - vlasnički vrijednosni papiri:
Od vlasništva nekretnina:	Od ostale imovine:
<b>Zaduženja (u kn) - u drugim bankama</b>	
Mjesečne obveze kao dužnik:	Mjesečne obveze kao sudožnik:
Mjesečne obveze kao jamac:	Ostale obveze:

**Izjava**  
Izjavljujem pod materijalnom i iskrenom odgovornošću da su svi podaci navedeni u ovom Zahtjevu tačni i istiniti i obvezujem se da ću, ako dođe do promjena vezanih za ovdje izjavljene podatke, o tome osobno izvijestiti Zagrebačku banku. Ukoliko sam Zahtjev predao drugoj pravnoj osobi s kojom Zagrebačka banka ima poslovnu suradnju, suglasan sam da ta pravna osoba kojoj sam uručio ovaj Zahtjev može razmjenjivati sa Zagrebačkom bankom podatke iz ovog Zahtjeva u svrhu odobrenja kredita. Potpisom ovog Zahtjeva potvrđujem da sam upoznat/a s Općim uvjetima poslovanja Zagrebačke banke d.d. i s posebnim općim uvjetima poslovanja koji se primjenjuju na poslovnu uslugu koju potpisom ovog Zahtjeva želim ugovoriti sa Zagrebačkom bankom d.d. te pristajem na njihovu primjenu, sa svim izmjenama i dopunama koje budu donesene za vrijeme trajanja ugovornog odnosa koji će se zasnovati na temelju ovog Zahtjeva. Potpisom ovog Zahtjeva dajem svoju suglasnost Zagrebačkoj banci d.d. da moje osobne podatke raspru u ovom Zahtjevu kao i u svim druge potrebe i meni za kome Zagrebačka banka d.d. raspru u ne finansijskih i bankovnih ili finansijskih svrha da a koji podaci su Zakonom zaštićeni kao poslovni i tajni, može koristiti u svojim poslovnim evidencijama, obrađivati ih i omogućiti njihovo korištenje i obradu pravnim osobama Grupe Zagrebačke banke d.d. i grupe banaka kojoj pripada Zagrebačka banka d.d., pravnim osobama u kojima Zagrebačka banka d.d. vlasnički sudjeluje u skladu s propisima koji uređuju bankarsko poslovanje te udruženu kreditnih institucija koje organizira razmjenu informacija o dospjelim dugovima za potrebe zaštite kreditnog rizika. Zagrebačka banka d.d. je dužna s navedenim podacima postupati u skladu sa svojim zakonskim obavezom čuvanja tajnosti podataka za koju je temelj u poslovanju s klijentima, osiguravajući povjerljivost postupanje s tim podacima i punu zaštitu bankovne tajne na strani svih osoba kojima će u skladu s ovim suglasnošću biti omogućen pristup zaštićenim podacima, kao i njihovo korištenje isključivo u zakone svrhe i ni na koji način koji bi se mogao smatrati suprotnim interesima ugovornih strana. Potpisom ovog Zahtjeva dajem svoju suglasnost da se moji osobni podaci mogu unesti u dokumentaciju koje nastaje radi realizacije prava i obveza iz ovog Zahtjeva, radi moje redovite identifikacije i zaštite mogih privatnih imovinskih interesa u poslovanju sa Zagrebačkom bankom d.d. Potpis Zahtjeva ima značaj suglasnosti u skladu s Članom 157. Zakona o kreditnim institucijama.

Datum popunjavanja Zahtjeva: 13.07.2017      Potpis podnositelja Zahtjeva:

**Popunjavo Banka**  
Operativni broj poslovanja:      Broj radnika/prodavača:      U      dana  
(potpis odgovorne osobe u Banci)

Dobro došli  
**Zagrebačka banka**

Izvor: Zagrebačka banka [file:///C:/Users/user/Downloads/zahtjev-za-hipotekarni-kredit1%20\(4\).pdf](file:///C:/Users/user/Downloads/zahtjev-za-hipotekarni-kredit1%20(4).pdf) (pristupljeno 30.08.2017.)

Hipotekarni krediti se nude ako je potreban veći iznos kredita, za bilo koju namjenu i na duži rok otplate (do 20 godina) uz uvjet posjedovanja kvalitetne nekretnine pogodne za zasnivanje zaloge. Uvjet je da korisnik kredita bude fizička osoba koja udovoljava uvjetima kreditne sposobnosti banke. Iznos kredita na rok otplate od 3 do 20 godina može biti između 5.000,00 € i 500.000,00 €. Kamatna stopa je 7,02%, ona je godišnja i promjenjiva, a naknada joj je 1% od iznosa kredita. Kao što vidimo na Slici 4., u zahtjevu je potrebno navesti ime i prezime, OIB, MBG, vrstu kredita, kamatnu stopu, iznos kredita, rok otplate, naknadu za troškove obrade kredita, prosječni mjesečni prihod u posljednja tri mjeseca prije tekućeg mjeseca, profit te zaduženja.

### **5.2.2. Analiza zahtjeva za hipotekarnim kreditom**

Financijska institucija donosi odluku o prihvaćanju ili odbijanju molbe za hipotekarni kredit na temelju proučavanja spremnosti i sposobnosti zajmotražitelja za pravodobnu isplatu kamata i glavnice te vrijednosti zaloge zajmotražitelja.<sup>77</sup> Pomoću kvantitativnih i kvalitativnih modela se utvrđuje sposobnost i spremnost zajmotražitelja na podmirivanje dugova. Kako bi se procijenio karakter zajmotražitelja, potrebno je prikupiti informacije o stabilnosti stanovanja, zanimanju, obiteljskom statusu, prethodnoj štednoj povijesti i kreditnoj povijesti. U obzir je potrebno uzeti i mjesečne izdatke kandidata. Na temelju tih informacija kreditni referent može utvrditi sposobnost zajmotražitelja za otplatu kredita, odnosno može utvrditi ima li on dovoljno prihoda za promatrani kredit. „Mjesečne financijske obveze koje se odnose na kredit za automobile, osobni kredit i kredit na kreditne kartice moraju se potvrditi te konstruirati zajmotražiteljeva osobna bilanca i izvještaj o prihodu.“<sup>78</sup>

Kada je u pitanju određivanje sposobnosti klijenta za podmirivanje duga za hipotekarni kredit, postoje dvije stope koje su korisne u toj situaciji: GDS omjer (bruto otplata kredita) i TDS omjer (ukupna otplata kredita).<sup>79</sup>

---

<sup>77</sup> ibidem, str. 550.

<sup>78</sup> loc. cit.

<sup>79</sup> loc. cit.



U nastavku ću navesti formule za izračun GDS-a i TDS-a te primjer klijenta koji je podnio molbu kod financijske institucije s pragom GDS-a od 25% i pragom TDS-a od 40%.

$$GDS = \frac{\text{godišnja otplata hipotekarnog kredita} + \text{porez na vlasništvo}}{\text{godišnji bruto prihod}} \quad (8)$$

$$TDS = \frac{\text{godišnje ukupne otplate duga}}{\text{godišnji bruto prihod}} \quad (9)$$

Prema pravilu, omjeri GDS-a i TDS-a moraju biti niži od prihvatljivog praga, a on uglavnom iznosi oko 25-30% za GDS i 35-40% za TDS omjere.<sup>80</sup>

Primjer 2. Razmotrimo klijenta koji je podnio molbu kod financijske institucije s pragom GDS-a od 25% i pragom TDS-a od 40%.

Klijent	Bruto godišnji prihod	Mjesečna isplata hipotekarnog kredita	Godišnji porez na prihod	Ostala mjesečna davanja za otplatu duga
Marko Marković	360.000kn	3.000kn	9.000kn	1.200kn

Klijent	GDS	TDS
Marko Marković	$\frac{30000(12) + 9000}{360000} = 12,50\%$	$\frac{3000(12) + 9000 + 1200(12)}{360000} = 16,50\%$

Izvor: Saunders A. i M. M. Cornett, Financijska tržišta i institucije, Zagreb, MASMEDIA 2006., str. 550.

Klijent Marko Marković zadovoljava GDS i TDS pragove financijske institucije.

<sup>80</sup> loc. cit.

### 5.2.3. Kreditno ocjenjivanje zahtjeva za hipotekarnim kreditom (scoring metoda)

„Kreditni scoring je proces kojim se određuje koliko je vjerojatno da klijent kasni u otplatama rata kredita.“<sup>81</sup> U Hrvatskoj postoje pravila i procedure ocjenjivanja kreditne sposobnosti klijenata, ali konačna odluka o odobravanju, odnosno odbijanju kreditnog zahtjeva, usmjerena je na subjektivnu ocjenu kreditnih referenata, odnosno kreditnih odbora svake banke.<sup>82</sup> Scoring modeli pomažu pri donošenju boljih poslovnih odluka i upravljanju kreditnim rizicima te na taj način korisnici scoringa povećavaju svoj profit. „Kreditni scoring se upotrebljava za: 1) nove kupce; 2) donošenje odluke o odobravanju kredita; 3) određivanje kreditnog limita; 4) određivanje kamatne stope; 5) predviđanje kamatnog ponašanja i 6) poduzimanje aktivnosti za minimiziranje gubitaka.“<sup>83</sup>

U nastavku će biti prikazana tablica varijabli koje su korištene za analiziranje kašnjenja u otplati hipotekarnih kredita za kuću.

Tablica 2.: Varijable korištene za analiziranje kašnjenja u otplati hipotekarnog kredita

Veličina kredita
Iznos još neplaćene razlike
Iznos neplaćene razlike koja je trebala biti plaćena
Ukupni dug (suma prethodne dvije varijable)
Vrijednost garancije odnosno hipoteke
Pokriva li vrijednost garancije barem 100% ukupnog duga
Pokriva li vrijednost garancije barem 200% ukupnog duga
Pripada li kredit u posebnu kategoriju s nižim kamatama zbog lošijeg ekonomskog statusa domaćinstva
Radi li se o regularnom kreditu (bez ikakvih popusta)
Je li je kredit namjenjen za kupovinu već postojeće kuće
Je li je kredit namjenjen za izgradnju nove kuće
Je li je kredit namjenjen za adaptaciju kuće
Je li je kredit namjenjen za kupovinu ili konstrukciju kuće
10 varijabli sadrži informacije o kreditnoj povijesti u razdoblju od 10 mjeseci (1 označava da rata nije plaćena za taj period, a 0 da jest). Na temelju toga se kreira matrica koja sadrži 0 i 1 za prvih 10 mjeseci svakog računa
Kreditna povijest i vjerojatnost plaćanja izražena u $P_{ij}$ koje se definira kao vjerojatnost da će se stanje računa u danom periodu promijeniti iz stanja $i$ u stanje $j$ :
$P_{ij} = P(\text{stanje } i = j \mid \text{stanje } i, t = i)$
Varijable Index se kreira na slijedeći način:
$Index = \frac{\sum_{n=1}^{10} P_n^i}{10}$ gdje $P_n^i$ zauzima vrijednost $P_n^{i+1}$ ako je račun u stanju $i$ u mjesecu $k$ .

<sup>81</sup> Bohaček, Z., Šarlija, N. & Benšić, M., *UPOTREBA KREDIT SKORING MODELA ZA OCJENJIVANJE KREDITNE SPOSOBNOSTI MALIH PODUZETNIKA*, Economic Review, Vol.54 No.7-8 August 2003. Dostupno na: <http://hrcak.srce.hr/25481?lang=en> (pristupljeno 31.07.1017.)

<sup>82</sup> loc. cit.

<sup>83</sup> Alphascore, *Kreditni scoring* <http://alphascore.hr/istrazivanje-i-razvoj/rnd/kreditni-scoring.html> (pristupljeno 11.08.2017.)

Izvor:[https://www.mathos.unios.hr/upravljanjekr/materijali/Kredit%20scoring%20modeli%20za%20stanovnistvo%20\(tekst\).pdf](https://www.mathos.unios.hr/upravljanjekr/materijali/Kredit%20scoring%20modeli%20za%20stanovnistvo%20(tekst).pdf) (pristupljeno 31.08.2017.)

Kao što možemo vidjeti u tablici, da bi izračunali kreditni scor moramo odgovoriti na niz pitanja uz koje dolazi određeni broj bodova za svaki odgovor. Model zahtijeva samo one informacije koje su bitne za buduća ponašanja pri otplati kredita. Na temelju zbrojenih bodova kreditori dobiju kreditni scor koji daje odgovor na pitanje koliko je vjerojatno da će dužnik vraćati kredit kako je dogovoreno, uz uvjet da ne kasni.<sup>84</sup> „Dužnici čiji je izračunati scor veći od granične vrijednosti, smatraju se dobrima i njima financijska institucija odobrava kredit, a onima čiji je scor ispod definirane granične vrijednosti financijska institucija ne odobrava kredit.“<sup>85</sup>

---

<sup>84</sup> Šarlija, *Upravljanje kreditnim rizicima*, 2008. [https://www.mathos.unios.hr/upravljanjekr/materijali/Upotreba%20i%20primjena%20scoring%20modela%20\(tekst\).pdf](https://www.mathos.unios.hr/upravljanjekr/materijali/Upotreba%20i%20primjena%20scoring%20modela%20(tekst).pdf) (pristupljeno 31.08.2017.)

<sup>85</sup> loc. cit.

## 6. ZAKLJUČAK

Kredit je osnovni bankarski proizvod koji se javlja u nekoliko oblika. Samo kreditiranje je kompleksno i zahtjevno. Razlikuju se u strukturi i karakteristikama, ovisno o tome kome su namijenjeni. Zbog svoje pristupačnosti, sve većeg standarda i sve većih potreba za luksuznim stvarima, a sa sve manje postojećeg i gotovog novca, ljudi se moraju snalaziti na najbolje moguće načine. Jedan je od tih načina svakako i uzimanje kredita. Kredit pruža mogućnost korisnicima kojima nedostaju novčana sredstva da ih pribave i da pomoću tih sredstava realiziraju svoje projekte. Jedan od nedostataka kredita su prvenstveno kamate, ali i često visoke naknade. Pravilno shvaćanje kreditne analize i tehnologije kreditiranja može pomoći izbjegavanju neugodnih situacija. Potrebno je shvatiti i prihvatiti načela koja su donesena individualno unutar svake banke. Kreditori moraju procijeniti kreditnu sposobnost zajmoprimatelja. Pogrešna procjena kreditne sposobnosti zajmotražitelja ima za posljedicu gubitke koji mogu izazvati velike probleme u funkcioniranju banaka. Kreditori moraju biti oprezni da ne bi odobrili kredite zajmotražiteljima koji neće moći podmirivati svoje obveze, ali i da ne bi propustili priliku odobriti kredit dobrom klijentu. Stoga je procjeni kreditne sposobnosti zajmotražitelja potrebno posvetiti veliku pozornost. Kao podrška donositeljima odluka iz te domene, razvijeni su i koriste se brojni modeli kreditnog scoringa. S jedne strane, potrošački krediti predstavljaju važnu nadopunu uslugama poslovnih kredita, osiguravajući financijskim poduzećima bolju i diversificiranu bazu potrošača te pomažući u smanjenju izloženosti zajmodavca utjecaju poslovnih ciklusa u kojima se prihodi povećavaju i smanjuju. S druge strane, krediti za nekretnine osiguravaju financijske resurse za podršku izgradnje kuća, stanova, poslovnih zgrada i drugih oblika imovine. Kreditiranje za nekretnine najviše ovisi o procjenama vrijednosti i izgledima za kolateral korišten za kredit.

## LITERATURA

### I. Knjige:

- 1) Božina L., *Novac i bankarstvo*, Pula, Fakultet ekonomije i turizma, 2008.
- 2) Jakočević D., *Upravljanje kreditnim rizikom u suvremenom bankarstvu*, TEB–Poslovno savjetovanje, 2000.
- 3) Kandžija V. i I. Živko, *Poslovna politika banaka*, Sveučilište u Mostaru i Ekonomski fakultet Sveučilišta u Mostaru te Ekonomski fakultet Sveučilišta u Rijeci, Mostar – Rijeka, 2014.
- 4) Rose P. S. i S. C. Hudgins, *Upravljanje bankama i financijske usluge*, Zagreb, MATE, 2010.
- 5) Rose P. S., *Menadžment komercijalnih banaka*, Zagreb, MATE, 2003.
- 6) Saunders A. i M. M. Cornett, *Financijska tržišta i institucije*, Zagreb, MASMEDIA, 2006.
- 7) Van Greuning H. i S. B. Bratanović, *Analiza i upravljanje bankovnim rizicima*, Zagreb, MATE, 2006.
- 8) Žager, K. et al., *Analiza financijskih izvještaja*, Zagreb, Masmedia, 2008.

### II. Internetske stranice:

- 1) Anonymous (n.d.), Ocjena boniteta i kreditne sposobnosti klijenata banke, Ekonomski fakultet, Sveučilište u Rijeci, URL: <https://www.efri.uniri.hr/>
- 2) Alphascore, *Kreditni scoring*, URL: <http://alphascore.hr/istrazivanje-i-razvoj/rnd/kreditni-scoring.html>
- 2) Alphascore, *Altmanov Z-score*, URL: <http://alphascore.hr/istrazivanje-i-razvoj/rnd/rjecnik-pojmova/55-rjecnik-pojmova/117-altmanov-z-score.html>
- 3) Hrvatska narodna banka, URL: <https://www.hnb.hr/o-nama/zastita-potrosaca/kreditni>

- 4) Hrvatska narodna banka, URL: <https://www.hnb.hr/-/kredit>
- 4) Hrvatska narodna banka, URL: <https://www.hnb.hr/statistika/statisticki-podaci/kreditne-institucije>
- 4) KMV model, URL: [https://www.math.ust.hk/~maykwok/Web\\_ppt/KMV/KMV.pdf](https://www.math.ust.hk/~maykwok/Web_ppt/KMV/KMV.pdf)
- 5) Splitska banka, URL: <https://www.splitskabanka.hr/>
- 6) Zagrebačka banka, URL: <https://www.zaba.hr/home/mali-poduzetnici/potrosacki-kredit>
- 7) Zagrebačka banka, URL: <https://www.zaba.hr/home/mali-poduzetnici/kredit-za-poslovno-financiranje>
- 8) Zagrebačka banka, URL: <https://www.zaba.hr/home/hipotekarni-kredit#pan4>
- 9) Zagrebačka banka, URL: <https://www.zaba.hr/home/mali-poduzetnici/potrosacki-kredit#pan2>

### III. ČLANCI

- 1) Bohaček, Z., Šarlija, N. & Benšić, M., *UPOTREBA KREDIT SKORING MODELA ZA OCJENJIVANJE KREDITNE SPOSOBNOSTI MALIH PODUZETNIKA*, Economic Review, Vol.54 No.7-8 August 2003.
- 2) Drezgić, S., Proceedings of Rijeka Faculty of Economics: *Journal of Economics and Business*, Vol.22 No.2 June 2005.

## POPIS TABLICA, GRAFIKONA I SLIKA

### I. TABLICE

Tablica 1.: Podjela kredita .....	3
Tablica 2.: Varijable korištene za analiziranje kašnjenja u otplati hipotekarnog kredita .....	27

### II. GRAFIKONI

Grafikon 1: Koraci u procesu kreditiranja.....	5
Grafikon 2.: Očekivana učestalost neplaćanja pomoću KMV modela.....	18

### III. SLIKE

Slika 1.: Primjer izvješća o kontaktu s komitentom .....	6
Slika 2: Primjer zahtjeva za poslovnim kreditom.....	13
Slika 3: Primjer zahtjeva za potrošačkim kreditom .....	20
Slika 4: Primjer zahtjeva za hipotekarnim kreditom .....	24

## SAŽETAK

### KREDITNA ANALIZA

Kreditna se analiza odnosi, ne samo na ocjenu globalne kreditne sposobnosti kupaca, nego i na utvrđivanje maksimalnog iznosa kredita koji neki kupac može podnijeti. Banke prije odobravanja kredita rade kreditnu analizu, odnosno izračunavaju kreditnu sposobnost dužnika. U ovom se radu obrađuje pojam i vrste kredita te značaj kredita u gospodarstvu. Kredit je određeni novčani iznos koji se odobrava korisniku kredita na određeni rok i uz određenu cijenu. Potom, objašnjen je kreditni proces i navode se koraci koji su ključni u procesu kreditiranja, kao i dijelovi ugovora o kreditu. Kroz rad obrađuju se konkretni primjeri zahtjeva za poslovni, potrošački i hipotekarni kredit. Kako bi se utvrdila vjerojatnost toga da dužnici neće kasniti u otplati kredita, odnosno kako bi se razlučili dobri od loših dužnika, koristi se scoring metoda. Na kraju rada donosi se zaključak da je cijeli postupak kreditiranja zapravo kompleksan i zahtjevan, unatoč tome što su krediti danas dostupni gotovo svima.

Ključne riječi: *kreditna analiza, kredit, poslovni kredit, hipotekarni kredit, potrošački kredit, kreditni scoring*



## **SUMMARY**

### **CREDIT ANALYSIS**

Credit analysis refers not only to an assessment of a client's overall credit capability, but also to a process of determining the maximum credit amount a buyer can bear. Before approving credit, banks make a credit analysis i.e. a calculation of the credit capability of the debtor. This paper explains the notion and types of credit as well as the significance of credit in the economy. Credit is a particular amount of money that is approved to the credit user for a particular amount of time and at a particular price. Also, the crediting process is explained and the key steps in the process of crediting are listed, as well as the parts of the credit agreement. Throughout, the paper covers concrete examples of requests for commercial, consumer and mortgage credits. To determine the probability that the debtor will not be late with paying back of the loan, i.e. to discern the good from the bad, a scoring method will be used. At the end of the paper it is concluded, that although credit today is available to almost everybody, the entire process of crediting is in fact complex and demanding.

*Key words: credit analysis, credit, commercial credit, mortgage credit, consumer credit, credit scoring*