

**HIFE**

Hrvatski institut za financijsku edukaciju

# Instrumenti osiguranja kredita

## Najčešći instrumenti osiguranja koji se ugovaraju u poslovima kreditiranja fizičkih osoba su:

- **isprava o zapljeni računa po pristanku dužnika** – ovim instrumentom osiguranja daje se suglasnost za zapljenu primanja u slučaju nepodmirenja obveza po kreditu
- **mjenica** – ovim instrumentom se osigurava naplata s računa sudionika u kreditu, stoga svi financijski sudionici (korisnik, jamac, sudužnik) potpisuju mjenicu
- **zadužnica** - isprava kojom korisnik kredita daje kreditnoj instituciji pravo da se naplati po svim dospjelim obvezama nastalim s osnove odobrenog kredita
- **solidarni jamac** – solidarno s korisnikom kredita odgovara za preuzete obveze po kreditu
- **zalog na nekretninama** – najčešće se uzima kao instrument osiguranja kod stambenih i hipotekarnih kredita.

Osim zasnivanja založnog prava na nekretnini postoji i mogućnost uzimanja fiducijarnog prava koje podrazumijeva da kreditna institucija na sebe prenosi pravo vlasništva na nekretnini koja je instrument osiguranja i to do konačne otplate kredita. Dakle **osnovna razlika između zaloga na nekretnini i fiducije je u činjenici što se kod fiducije kreditna institucija upisuje kao vlasnik, a kod zaloga samo upisuje svoj zalog na nekretnini** koji je vidljiv na zemljišnoknjižnom ulošku u dijelu „Teretovnica“.

Ovisno o vrsti proizvoda i kombinaciji ostalih instrumenata osiguranja traži se određeni omjer pokrivenosti kredita s vrijednosti nekretnine. Procjenu nekretnine radi za to ovlašteni procjenitelj.

**Primjer! Kada se u općim uvjetima određenog kreditnog proizvoda navodi da je potreban omjer iznosa kredita i nekretnine npr. 1:1,30 to znači da procijenjena vrijednost nekretnine mora biti minimalno 30% veća od iznosa kredita (npr. za kredit od EUR 100.000, procijenjena vrijednost nekretnine treba iznositi minimalno EUR 130.000).**

S obzirom na određene minimalne regulatome kriterije prihvatljivosti nekretnina kao instrumenta osiguranja, korisno je prije zaključenja kupoprodajnog ugovora čija se cijena planira platiti iz kredita te ukoliko se nekretnina koja se kupuje ujedno daje pod zalog, prethodno provjeriti s kreditnom institucijom da li je takva nekretnina prihvatljiva za zasnivanje založnog prava/kreditiranje. Najčešće se traži zasnivanje založnog prava prvog prvenstvenog reda, tj. da ne postoje na nekretnini prethodno upisani tereti drugih osoba ili aktivne plombe.

Još jedan od zahtjeva može biti i **osiguranje nekretnine od požara i drugih osnovnih opasnosti** - takva policia se vinkulira u korist kreditne institucije do konačne otplate kredita.

Može se desiti da nakon provedene ovrhe na založnoj nekretnini i prodaje iste kreditna institucija ne uspije namiriti cjelokupan iznos dugovanja zbog niže kupoprodajne cijene, ali to ne znači da se time korisnik kredita oslobađa preostalog iznosa duga, osim ukoliko iz valjano argumentiranih razloga kreditna institucija donese poslovnu odluku o otpisu preostalog duga.

- **zalog na depozitu** – postoje krediti koji se odobravaju uz 100% zalog na depozitu, ali i u manjem postotku, što ovisi o vrsti kredita. Njihova ročnost u pravilu mora biti usklađena s ročnosta kredita i mogu poslužiti za potpuno podmirenje obveza po kreditu za koji su založeni.
- **zalog na pokretninama** – najčešće je ova vrsta zaloga vezana uz specifičnu namjenu proizvoda, npr. vozila se uzimaju pod zalog kod kredita za kupnju vozila, isto je i sa npr. plovilima
- **zalog na udjelima u fondovima** – fizička osoba koja ima udjele u fondovima za određene vrste proizvoda može ponuditi taj instrument osiguranja pod zalog. Ovisno o profilu rizičnosti određenog

fonda kreditna institucija odlukom o proizvodu jasno definira zalog nad udjelima u kojim fondovima smatra prihvatljivima i pod kojim uvjetima

- **police osiguranja** – svaki potrošač ima pravo izbora osiguravajućeg društva:
- **policia osiguranja života** najčešće služi za osiguranje osobe u slučaju smrtnog slučaja ili u slučaju doživljenja. U slučaju nastanka prvog slučaja isplaćuje se naknada, odnosno u slučaju doživljenja sredstva koja su akumulirana do krajnjeg roka važenja police. Kada policia osiguranja života služi kao instrument osiguranja ista se vinkulira u korist kreditne institucije koja se u slučaju neplaćanja obveza po kreditu može naplatiti iz police.
- **policia osiguranja od nesretnog slučaja**, slično kao i policia života, je policia koja se vinkulira u korist kreditne institucije, a koju korisnik kredita ugovara kako bi se osigurao od nesretnog slučaja
- postoje još i **druge vrste policia osiguranja**, ali vezano za kreditno poslovanje izdvajamo još policu osiguranja od nesposobnosti vraćanja kredita (npr. otkaz ugovora o radu, bolovanja, iznenadna smrt...). Uvjete za svaku pojedinu policu propisuje osiguravajuća kuća stoga je uvijek važno dobro pročitati sve uvjete i postupak naplate u slučaju nastanka osiguranog događaja. Posebno je važno biti upoznat s koracima i rokovima koji vrijede u postupku naplate. Police osiguranja u slučaju otkaza ugovora o radu ili dužeg bolovanja najčešće pokrivaju rate kredita koje dospijevaju u vrijeme osiguranog događaja, dok u slučaju smrti policia pokriva nedospjeli iznos glavnice kredita.
- **Ostali instrumenti osiguranja:** ostali instrumenti mogu biti bankovne garancije kojima neka banka garantira za obveze po kreditu, korporativna jamstva kojima pravna osoba garantira za preuzete obveze po kreditu i dr.

Instrumenti osiguranja koje kreditna institucija primi od klijenta pohranjuje i čuva do konačne otplate kredita, a može ih aktivirati ukoliko korisnik kredita bude neuredan u otplati kredita i to redosljedom koji kreditna institucija odluči. Nakon otplate kredita i podmirenja svih dugovanja po kreditu, instrumenti osiguranja vraćaju se korisniku kredita.

## Procjena vrijednosti nekretnine

Vrijednost nekretnine koja se daje kreditnoj instituciji pod zalog kao instrument osiguranja, utvrđuje se procjenom vrijednosti nekretnine. Procjenu vrši ovlašteni procjenitelj. Kreditne institucije najčešće traže da procjena ne bude starija od 12 mjeseci, stoga ukoliko želite realizirati kredit uz zalog na nekretnini za koju već imate procjenu gotovu provjerite s kreditnom institucijom da li je ista i dalje prihvatljiva, ili je potrebna revizija iste/izrada nove procjene.

## Provjera zemljišnoknjižnog stanja nekretnine

Radi vlastite sigurnosti, prije kupnje nekretnine važno je provjeriti stanje nekretnine koju kupujete u zemljišnim knjigama. Ukoliko niste sami u mogućnosti napraviti tu provjeru možete zatražiti pomoć stručne osobe.

S obzirom da se radi o dugoročnoj investiciji čija je vrijednost značajna, jako je važno da se uvjerite kako nema upisanih zabilježbi koje bi mogle značajno povećati rizik vaše investicije i/ili umanjiti njezinu tržišnu vrijednost.

U zemljišnim knjigama moguća je provjera upisanih stvarnih prava na nekretnini i njihov prvenstveni red. Zemljišne knjige vode sudovi i one su javne knjige. S obzirom da se zemljišne knjige temelje na podacima iz katastra, ova dva tijela međusobno razmjenjuju sve relevantne informacije vezane za katastarske čestice.

Važno je za istaknuti da se redosljed upisa stvarnih prava u zemljišne

knjige određuje prema vremenu podnošenja prijedloga nadležnom sudu te da se primjenjuje načelo povjerenja u zemljišne knjige.

## U zemljišnim knjigama se mogu pojaviti tri osnovne vrste upisa, a to su:

- **Predbilježba** – aktivna je do trenutka ispunjenja određenih uvjeta. Ako se ti uvjeti ispune, onda predbilježba postaje uknjižba, a ukoliko se ne ispune ista se briše, npr. predbilježba novog vlasnika nekretnine nakon plaćanja ugovorenog dijela kupoprodajne cijene nekretnine. Nakon isplate pune kupoprodajne cijene mogu se steći uvjeti za provedbu uknjižbe vlasništva temeljem predbilježbe.
- **Uknjižba** – bez naknadnog opravdanja, uknjižbom se stječu/ograničavaju/prenose/ukidaju određena prava, npr. provedba promjene vlasnika nekretnine u zemljišnim knjigama temeljem kupoprodajnog ugovora
- **Zabilježba** – najčešće se u zabilježbama pojavljuju određena ograničenja vezana za raspolaganje nekretninom na koju se odnose, npr. pokretanja stečajnog postupka, upisano skrbništvo, spor u tijeku, zabrana otuđenja/terećenja nekretnine... Postoji mogućnost za provjeru stanja nekretnine u zemljišnim knjigama putem Interneta, međutim sugerira se ipak odlazak na općinski sud i uvid u zemljišne knjige.

## Od čega se sastoji izvadak iz zemljišne knjige - zemljišnoknjižni uložak?

## Zemljišnoknjižni uložak sastoji se iz tri dijela:

- **A Popisni list**
- **B Vlasnički list**
- **C Teretni list**

Izvadak sadrži naziv općinskog suda, katastarske općine, broj zemljišnoknjižnog uložka/poduloška.

Popisni list (A) sadrži upis svih čestica i svih zemljišnoknjižnih tijela na jednoj katastarskoj čestici. Skreće se pažnja da može biti navedena i zabilježba koja se odnosi na tu nekretninu. Npr. može biti navedeno: „Objekt nema uporabnu dozvolu“, ili „Objekt nema građevinsku dozvolu“... U slučaju da se pojave ovakve zabilježbe dobro je provjeriti da li možda objekt ima te dozvole ali nisu evidentirane u zemljišnim knjigama te prije kupnje nekretnine preporuka je tražiti sređivanje stanja u zemljišnim knjigama. Rizik bilo kakvih zabilježbi treba procijeniti da li je prihvatljiv i da li se treba regulirati prije kupnje nekretnine.

Vlasnički list (B) sadrži podatke o vlasnicima nekretnina koje su navedene u Popisnom listu (A) s podacima o istima i udjelom u vlasništvu. Npr. može pisati udio 1/1 što znači da je osoba navedena u vlasničkom listu jedini vlasnik nekretnine.

Teretni list (C) sadrži podatke o upisanim teretima s tzv. „Z“ brojevima, tj. brojevima i datumima upisanih zabilježbi tereta.

Tereti mogu biti raznih vrsta, od upisa založnog prava kreditne institucije, prava služnosti, otkupa, zabrane terećenja nekretnine... U svakom slučaju sve upisane terete važno je prethodno provjeriti, razumjeti rizik koji sa sobom nose i donijeti odluku da li tražiti njihovo brisanje prije kupnje nekretnine ili prihvatiti rizik koji nose.



## Posjedovni list i izvadak iz katastra

**Posjedovni list** i izvadak iz katastra mogu se izvaditi u nadležnom katastru. Postoji mogućnost provjere podataka i putem Interneta.

**Posjedovnim listom** identificira se posjednik nekretnine i kojih katastarskih čestica posjednik. Posjednik bi trebao biti ujedno i vlasnik čestica koji je kao takav evidentiran i u zemljišnim knjigama, iako u praksi to nije uvijek tako i postoje neusklađenosti koje je preporuka uskladiti.

U kopiji **katastarskog plana** vidi se prostorna dispozicija katastarskih čestica/objekata koji su na njima izgrađeni.

## Što trebam znati?

INSTRUMENTI OSIGURANJA	ŠTO TREBAM ZNATI?
 Da li me kreditna institucija treba obavijestiti o vrsti instrumenata osiguranja koje prihvaća i na koji način?	<ul style="list-style-type: none"><li>• U sklopu općih uvjeta, kreditna institucija je dužna dati informacije o vrsti instrumenata osiguranja te informaciju o tome prihvaćaju li se instrumenti osiguranja koji se nalaze u drugoj državi članici ili trećoj zemlji</li><li>• U ugovoru o kreditu bitno obilježje je vrijednost instrumenta</li></ul>
 Što se događa s depozitom danim kao instrument osiguranja u slučaju konverzije tog kredita?	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ako je kao instrument osiguranja za stambeni potrošački kredit u stranoj valuti dan depozit u toj valuti, pri konverziji tog kredita vrši se i konverzija tog depozita u istu alternativnu valutu u koju se konvertira ugovor o stambenom potrošačkom kreditu</li><li>• Konverzija se obavlja primjenom srednjeg tečaja Hrvatske narodne banke koji je važio na dan podnošenja zahtjeva za konverziju, osim ako nije drugačije ugovoreno.</li></ul> <p>Za valute koje nisu iskazane na tečajnoj listi Hrvatske narodne banke, konverzija se provodi tako da kreditna institucija najprije preračuna tu valutu u eure ili američke dolare koristeći se srednjim tečajem referentnog tržišta te je zatim preračuna u kune prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke.</p>

### RIZICI I KAKO IH UBLAŽITI!

- ✓ *Kod ugovaranja kredita morate biti svjesni da instrumenti osiguranja koje dajete kreditnoj instituciji mogu biti aktivirani kroz mjere naplate ukoliko neuredno podmirujete obveze. Urednost u podmirivanju obveza čuva vašu imovinu i osigurava financijsku stabilnost.*