



UNIVERZITET SINGIDUNUM
DEPARTMAN ZA POSTDIPLOMSKE – MASTER STUDIJE
STUDIJSKI PROGRAM: POSLOVNA EKONOMIJA

M A S T E R R A D

Bankarski plasmani sa primerom stambenih kredita Raiffeisen Banke

Mentor :
Prof. dr Slobodan Barać

Studentkinja :
Bojana Rakić

br. indeksa 400197/2010



Beograd, 2011.

SADRŽAJ

UVODNA RAZMATRANJA	6
Premet istraživanja	9
Značaj i aktuelnosti istraživanja	9
Ciljevi istraživanja	9
Hipotetički okvir istraživanja	10
Metode istraživanja	11
Struktura rada	11
I DEO BANKARSTVO I POSLOVNE BANKE	12
1.1 Nauka o bankarstvu i definisanje banke	14
1.2 Poslovi banke	16
1.3 Razlike između tradicionalne i savremene banke	16
1.4 Banka kao korporacija i upravljačka struktura banke	17
II DEO BANKARSKI KREDITNI POSAO I VRSTE KREDITA	18
2.1 Pojam kredita	18
2.2 Značaj odobravanja kredita za potrošače	20
2.3 Bankarski kredit kao oblik plasmana	21
2.4 Funkcije kredita	22
2.5 Klasifikacija kredita	23
2.6 Krediti za obrtnu potrebu	24
2.6.1 Kredit za proizvodnju	24
2.6.2 Kredit za zalihe	24
2.6.3 Kredit za robni promet	24
2.7 Krediti za investicione potrebe	25
2.8 Ostale vrste kredita	25

III DEO POSTUPAK KREDITIRANJA	27
3.1 Uslovi odobravanja kredita	27
3.2 Kreditna sposobnost	28
3.3 Postupak kreditiranja	30
3.3.1 Podnošenje zahteva za kredit	31
3.3.2 Razmatranje i obrada kreditnog zahteva	33
3.3.3 Rešenje po kreditnom zahtevu i izveštaj tražiocu kredita	35
3.3.4 Zaključivanje ugovora o kreditu	35
3.3.5 Korišćenje i vraćanje kredita	36
IV DEO STRUKTUIRANJE KREDITA	38
4.1 Ročnost kredita	38
4.2 Kamata	39
4.3 Kolateral	40
4.4 Zaštitne klauzule	41
4.5 Kreditni rizik i kreditna analiza	42
4.6 Kreditni rejting zajmoprimca	45
4.7 Monitoring kredita	48
4.8 Oblici obezbeđenja plasmana sredstava	49
V DEO ORGANIZACIJA KREDITNIH POSLOVA I KAMATA	51
5.1 Organizacija kreditnih poslova u bankama	51
5.2 Razlike u kreditiranju privrede i kreditiranju stanovništva	52
5.3 Pojam, poreklo i opravdanost kamate	53
5.4 Faktori i vrste kamatne stope	55
5.5 Funkcije kamate i uticaj na privrednu aktivnost	56
5.6 Politika kamatne stope	58

VI DEO ANALIZA BANKARSKOG SEKTORA SRBIJE	60
6.1 Opšti podaci o privredi Srbije	60
6.1.1 Bruto društveni proizvod	61
6.1.2 Ukupna i bazna inflacija	61
6.1.3 Zarade	62
6.1.4 Struktura radne snage	63
6.2 Bankarski sektor Srbije	64
6.2.1 Odabrani parametri bankarskog sektora Srbije	64
6.2.2 Struktura ukupne aktive bankarskog sektora Srbije	67
6.2.3 Deset najvećih banaka u Srbiji.....	67
6.2.4 Kreditna aktivnost	69
6.2.5 Zainteresovanost građana za kredite	72
6.2.6 Profitabilnost bankarskog sektora- nivo i trend	73
VII DEO POTROŠAČKI I STAMBENI KREDITI	75
7.1 Pojam potrošačkih kredita	75
7.2 Uslovi za odobravanje potrošačkih kredita	75
7.3 Dokumentacija koja se koristi prilikom odobravanja potrošačkih kredita	76
7.4 Pojam stambenih kredita	77
7.5 Dokumentacija i sredstva obezbeđenja prilikom odobravanja stambenih kredita	78
VIII DEO STAMBENI KREDITI RAIFFEISEN BANKE A.D. BEOGRAD	79
8.1 Istorijat Raiffeisen banke	79
8.2 RZB i austrijska Raiffeisen bankarska grupacija	83
8.3 Rezultati poslovanja Raiffeisen banke u prvom kvartalu 2011.godine	83
8.4 Stambeni krediti koji se nalaze u ponudi Raiffeisen banke	84
8.4.1 Stambeni krediti osigurani kod Nacionalne Korporacije	85

8.4.2 Krediti za kupovinu stambenih objekata, montažnih kuća i vikend kuća	87
8.4.3 Stambeni krediti za refinansiranje stambenih kredita u drugim bankama osiguran kod Nacionalne Korporacije	89
8.4.4 Krediti za adaptaciju i rekonstrukciju stambenih objekata	91
8.4.5 Krediti za ličnu izgradnju stambenog prostora	93
ZAKLJUČNA RAZMATRANJA	96
LITERATURA	100

UVODNA RAZMATRANJA

Pojmovno „bankarstvo“ u svojoj osnovi obuhvata izučavanje bankarskog sistema i bankarske prakse kao i izučavanje opštih pitanja kreditnog sistema i kreditne prakse. Bankarstvo je pod uticajem snažnih strukturnih promena koje su zahvatile ekonomske i finansijske tokove, ušlo u fazu brzih i dubokih promena. Banke i drugi finansijski posrednici kao i investitori teže da reorganizuju svoju strategiju i ponude što širu lepezu finansijskih instrumenata koji treba da odgovore potrebama klijenata a da se pri tome izbegnu rizici.

Banka je finansijska institucija koja prima potražne depozite i odobrava komercijalne zajmove.¹ Banka podrazumeva novčano preduzeće i kreditnu ustanovu čija delatnost obuhvata depozitni posao, uzimanje i davanje kredita, posredovanje u oblasti kredita i obavljanje drugih novčanih poslova za račun svojih klijenata.

Kredit se razvio iz ugovora o zajmu, kada su ljudske zajednice dostigle takav nivo razvoja gde su u proizvodnji dobara pojedini članovi proizvodili više nego što im je bilo potrebno za sopstvenu potrošnju, te su stvoreni uslovi za prvobitnu akumulaciju dobara radi robne razmene (trampe), a zatim davanja zajma. Zajam je karakterističan za naturalnu privredu i fazu proste razmene dobara.

Kredit je nastao kasnije od zajma, upravo onda kada trampa više nije mogla da prati razvijenu društvenu podelu rada. Naročito je pojava novca, kao univerzalnog sredstva razmene, omogućila pojavu zajma.²

Kredit (kao monetarna institucija) je dobrovoljno i sporazumno ustupanje kupovne snage jednog lica (poverioca, kreditora) drugom licu (dužniku, debitoru) uz stimulatívno nastajanje obaveze ovog poslednjeg da u nekom budućem roku vrati isti iznos kupovne snage. Iz ovog sledi: 1. da je zajam samo jedan od oblika kredita; 2. da plaćanje unapred nije, a odlaganje plaćanja (npr. kupoprodaja) ugovora o delu ili činjenju usluga, jeste kredit; 3. samovoljno odlaganje plaćanja nije kredit; 4. kamata nije bitan element kredita, mada se često, bilo u ugovoru ili po zakonu plaća; 5. kupovna snaga koja se ustupa ne mora da je prethodno postojala, već može da se odobravanjem kredita, stvara.³

Kredit ima značenje utvrđeno u Zakonu o obligacionim odnosima kojim se utvrđuje (u članu 1065.) da se ugovorom o kreditu banka obavezuje da korisniku kredita stavi na raspolaganje određeni iznos novčanih sredstava na određeno ili neodređeno vreme, za neku namenu ili bez

¹ Jović, Z., Menadžment finansijskih institucija, Univerzitet Singidunum, Beograd 2008., str. 93

² Rothbard, N.M., „The Mystery of Banking“, Richardson & Snayden, 1983., str. 75-76

³ „Ekonomska enciklopedija“, Savremena administracija, Beograd, 1984. II tom, str. 1026

određene namene, a korisnik se obavezuje da banci plaća ugovorenu kamatu i dobijeni iznos novca vrati u vreme i na način kako je utvrđeno ugovorom.⁴

Bitna karakteristika kreditnog posla je povratnost, što znači da postoji obaveza dužnika da plasirana sredstva vrati, uvećana za ugovorenu kamatu. Polazeći od toga da su banke pre svega profitne organizacije, one teže da osiguraju povraćaj kredita, kreditnih troškova i kamata. Zbog toga, prilikom procesa odobravanja kredita, banke od svojih klijenata zahtevaju odgovarajuće kolaterale.

Da bi se našli adekvatni odgovori na izazove sa kojima se svet suočio na početku 21.veka , vezani za aktuelnu globalnu ekonomsku krizu, potrebno je razumeti suštinu i osnovne uzroke koji su do toga doveli kako bi se mogle preduzeti mere za njihovo eliminisanje.

Svetska ekonomska istorija od početka XX veka se suočavala sa velikim brojem kriza, manjih ili većih dimenzija. Poslednja je kriza započeta krajem 2007. godine na teritoriji SAD. Zašto je kriza uopšte nastala? Brojne poslovne banke u SAD , kako bi ostvarile što više profita, svoja sredstva su usmeravale u subprimarne hipotekarne i hipotekarne kredite. Povoljni krediti koje su banke izdavale svojim klijentima dovele su do velike tražnje za nekretninama što je vršilo pritisak na rast cena nekretnina.⁵ Takođe, na cene nekretnina veliki uticaj su imale niske kamatne stope. U periodu najvećeg rasta cena nekretnina, odobren je veliki broj subprimernih kredita. Radi ostvarenja zarada, banke su redukovale premije na rizik za tu vrstu pozajmica, što je dovelo do ekspanzije tržišta drugorazrednih hipotekarnih kredita. Banke su subprimarne kredite sekjuritizovale tj. pretvarale u hartije od vrednosti sa pokrićem u hipotekarnim kreditima i dalje ih preprodavale investitorima. Sve to je posledica nedovoljne regulisanosti finansijskog tržišta SAD.

Obim poslovanja finansijskim derivatima u 2002.godini iznosio je 106 hiljada milijardi USD, da bi tokom 2008.godine dostigao iznos od 531 hiljadu milijardi USD.⁶ Tržište drugorazrednih hipotekarnih kredita je osetilo potrese sredinom 2007.godine kad su investitori uvideli da poseduju rizičnije hartije nego što su mislili, što je samim tim prouzrokovalo masovnu prodaju tih hartija od vrednosti. Otplaćivanje drugorazrednih hipotekarnih kredita je bilo uredno sve dok kamatne stope nisu počele da rastu a cene nekretnina da opadaju. Komercijalne i investicione banke su zabeležile velike gubitke.

Početkom 2008.godine kriza se sa hipotekarnog tržišta prenela na tržište akcija i obveznica. Mnoge banke su bile u stečaju. Najveće američko osiguravajuće društvo American International Group (AIG) je spašeno od bankrotstva otkupom duga od strane FED-a. FED(Federal Reserve

⁴ Zakon o bankama, Službeni glasnik Republike Srbije, br. 107/ 05, od 2.12.2005.god.

⁵ Stakić , B., " Svetska finansijska kriza " Univerzitet Singidunum, Beograd 2009., str.113

⁶ Filipović, S., " Srpska privreda na udaru globalne ekonomske krize " Kopaonik biznis forum 2009., Savez ekonomista Srbije i UKDS, Beograd.

System) je pomogao bankarskom sektoru u vidu pozajmica koje su bile davane kreditno-depozitnim institucijama. U toku 2010.godine kriza finansijskog sektora SAD-a polako počinje da jenjava.

Što se tiče zemalja Evropske Unije, finansijska kriza se prvo prelila na zemlje koje imaju sličan problem hipotekarnog kreditiranja, kao što je Velika Britanija, da bi potom preplavila svetske berze i dovela do pada vrednosti hartija od vrednosti.⁷ Došlo je do brzog povlačenja depozita i rasta kamatnih stopa.

Na finansijskom tržištu SAD učestvuju kompanije, banke i fondovi i iz drugih država i velikih finansijskih centara kao što je Evropska Unija. Inostrani investitori su kao i američki svoja slobodna finansijska sredstva plasirali u dužničke hartije od vrednosti visokih rejtinga kao što su hipotekarne hartije od vrednosti na tržište SAD.⁸ Isto tako su sredstva plasirali u akcije velikih fondova i investicionih banaka. Investitori su, nakon pada vrednosti hipotekarnih HOV, srazmerno svojim finansijskim udelima beležili gubitke i propast.

Prva na udaru krize, bila su tržišta Evrope i Azije, zbog učešća njihovih investitora na tržištu novca i kapitala SAD. Redom su bankrotirale nemačke, francuske, italijanske, britanske i banke drugih zemalja Evrope.⁹ Kriza se, međutim, nije zadržala na teritoriji Evropske Unije, već posredstvom ulaganja zemalja Evropske Unije u zemlje koje to nisu, proširila se i na zemlje kao što su: Slovačka, Češka, Republika Hrvatska, Bugarska, u čijoj je vlasničkoj strukturi banaka najveće učešće inostranog kapitala.¹⁰ Za razliku od SAD, kriza u Evropi je i dalje prisutna, i ima veće posledice. Primer je Grčka koja je u maju 2010.godine proglasila bankrot. Takođe, velike probleme ima i Portugal, Španija i druge zemlje.

Na svetsku finansijsku krizu nije ostao imun ni bankarski sektor Srbije. Naime, glavni pokazatelj da je kriza uzela maha, jeste rast kamatnih stopa banaka. Kako se kriza produbljivala i slobodnog kapitala bilo sve manje, uzimanje novih kredita i refinansiranje postojećih obaveza prema bankama je postalo znatno skuplje.¹¹

Indirektni uticaj preliivanja svetske ekonomske krize na Srbiju u toku 2009.godine je rezultirao padom BDP- bruto društvenog proizvoda od 30 %. Osnovni faktor smanjenja obima BDP je bio pad agregatne tražnje(domaće i inostrane). Takođe, pad ekonomske aktivnosti Srbije se mogao primetiti i padom subvencionisanih kredita privredi(indukovani državni paketi pomoći).

⁷ Filipović, S., " Srpska privreda na udaru globalne ekonomske krize " Kopaonik biznis forum 2009., Savez ekonomista Srbije i UKDS, Beograd.

⁸ Golubović, N., " Globalna finansijska kriza : teorijske i ekonomsko političke implikacije, Ekonomski anali, Beograd, 2008., str. 309-321.

⁹ Bošnjak, M., " Makroekonomska politika u uslovima globalne finansijske krize " Ekonomski anali, Beograd 2008., str. 293-307.

¹⁰ Stakić, B., " Svetska finansijska kriza", Univerzitet Singidunum, Beograd 2009., str.128.

¹¹ Stakić, B., " Svetska finansijska kriza", Univerzitet Singidunum, Beograd 2009., str.128.

Promene kursa dinara se u jako kratkom roku odražavaju na visoko indeksirani kreditni portfelj banaka, i izlažu korisnike nepovoljnim situacijama tj. riziku.

Uprkos svemu gore navedenom, kredit kao sredstvo finansiranja i dalje ima veliki udeo u svetskoj ekonomiji.

Osnov našeg istraživanja su stambeni krediti koji predstavljaju posebnu kategoriju dugoročnih namenskih kredita. Ovi krediti se odobravaju za kupovinu kuće ili stana, izgradnju, rekonstrukciju, adaptaciju i dogradnju stambenog prostora. Fokus našeg istraživanja je stavljen na primeru Raiffeisen banke, gde su objašnjene vrste stambenih kredita koje ona nudi.

Takođe, u našem istraživanju smo se bavili analizom bankarskog sektora na području Republike Srbije. U svakom poglavlju se pojašnjava zašto je dotično poglavlje važno u bankarskom poslovanju, koje su prednosti i oblici angažovanja preduzeća na tom području.

Predmet istraživanja

Predmet istraživanja su kreditni plasmani “ *Raiffeisen banke a.d.*” sa posebnim osvrtom na stambene kredite koji se nalaze u širokoj lepezi ponuda bankarskih proizvoda koje ova banka ima. U teoretskom delu rada objašnjeni su osnovni pojmovi, termini, definicije vezane za bankarski kredit kao postupak kreditiranja. U praktičnom delu rada dati su konkretni primeri bankarskih kredita navedene banke. U širem smislu, predmet istraživanja je stanje bankarskog sektora Srbije i aktivnosti koje banke obavljaju u ubrzavajućim razvojnim tendencijama domaćeg tržišta.

Značaj i aktuelnosti istraživanja

Značaj istraživanja je naučna analiza uspešnosti poslovne banke u periodu nestabilnosti finansijskog sistema sa fokusom na plasirana sredstva. Aktuelnost se ogleda u tome što se želi izaći u susret potrebama svih subjekata iz oblasti finansija za sagledavanje aktivnosti i rezultata u oblasti plasmana banke, kao i tržišnog položaja.

Ciljevi istraživanja

Naučni cilj je naučna deskripcija i analiza procesa pružanja kreditnih usluga banke, poštujući zakon i standarde bankarskog poslovanja kao i mere Narodne banke Srbije. Takođe, ovaj rad ima za cilj da pokaže važnost kredita, ali i njihovu ulogu u sadašnjem i budućem bankarskom poslovanju, istovremeno prikazujući bitnost svih faza postupka kreditiranja.

Društveni cilj jeste korišćenje istraživačkog rada radi zadovoljavanja praktičnih potreba kao pozitivan primer poslovanja i pružanja bankarskih usluga. Pored toga i predstavljanje rezultata istraživanja koji treba da: pruže odgovore na pitanja kako i na koji način poslovati, da usmere

pažnju privrednih subjekata na lakši i brži način dolaska do zajma, da utiču na promenu negativnog stava koji veliki broj građana ima prema savremenom načinu korišćenja kredita.

Hipotetički okvir istraživanja

U skladu sa predmetom i ciljem istraživanja, a na osnovu teoretskih i istraživačkih podataka, postavili smo sledeće hipoteze :

- Osnovna hipoteza našeg istraživanja je : Raiffeisen banka, je jedan od lidera u bankarskom sektoru zemlje koja ima široku paletu svojih bankarskih proizvoda sa kreditom u svojoj ponudi koji pokrivaju zahteve klijenata.

Našu generalnu hipotetičku tvrdnju operacionalizujemo preko sledećih posebnih hipoteza :

- ✓ Regulisanjem ponude i tražnje na tržištu, kredit učestvuje u stvaranju ravnoteže robno-novčanih odnosa.
- ✓ Kod utvrđivanja novčane tražnje, odnosno potrebe za dodatnim novcem u vidu kredita, putem osavremenjavanja i usavršavanja bankarskog poslovanja, klijent na brži i jednostavniji način može doći do neophodne količine novca,
- ✓ Uloga potrošačkih kredita u savremenom bankarstvu je od neminovnog značaja, iz razloga što oni indirektno utiču na povećanje proizvodnje i upotrebljavaju se za povećanje potrošačke moći dužnika.

Pojedinačne hipoteze istraživanja su :

- Likvidnost ove banke je na visokom nivou, što uz jaku kapitalnu bazu banke, daje dodatnu sigurnost i banci i njenim klijentima za nesmetan rad u periodu krize.
- ✓ Ukupna kreditna aktivnost bankarskog sektora na kraju drugog tromesečja 2011. godine veća je za 1, 9 % u odnosu na prethodnu godinu.
- ✓ Raiffeisen banku, kao jednog od lidera u bankarskom sektoru zemlje, karakteriše kvalitetan kreditni portfolio, visok nivo likvidnosti i jaka kapitalna baza.

Metode istraživanja

Obrada teme master rada i realizacija postavljenih ciljeva zahteva kompleksno istraživanje i odgovarajuću metodologiju, a sve u cilju da se zadovolje osnovni metodološki zahtevi : opštost, pouzdanost, objektivnost i sistematičnost. Istraživana su naučno- teorijska saznanja, relevantna literatura i savremena poslovna praksa korišćenjem osnovnih analitičkih i sintetičkih metoda : dedukcije, analize, sinteze, generalizacije, analize sadržaja, konkretizacije. Takođe su primenjivane opšte naučne metode: hipotetičko- deduktivna, statistička i komparativna metoda.

U radu preovlađuje *deduktivni metod*, odnosno posredni oblik zaključivanja od opšteg ka posebnom, što je uočljivo iz samog sadržaja rada, gde se polazi od pojma i vrste kredita, preko postupka kreditiranja, kamate i stuktuiranja kredita da bi se na kraju dali primeri kredita koji se nalaze u ponudi konkretne banke,

Samim tim što se pošlo od samog predmeta istraživanja, pa do njegove konkretizacije na primerima, pored dedukcije u radu su najviše korišćene *analiza*- kao postupak kojim se ulazi u samu srž problema na način da se pojave i procesi raščlane na njihove sastavne delove ; i *generalizacija*- metodski postupak uopštavanja(odnosno putem nje se na osnovu posmatranja ograničenog broja članova određene klase, dolazi do neke uopštene tvrdnje ili zaključka koji važe za sve pripadnike te klase) .

U radu su ispitivane veze i odnosi između sastavnih delova, pa je u radu zastupljena i metoda upoređivanja, s ciljem komparativne analize i formiranja sopstvenih stavova i zaključaka.

Struktura rada

Polazeći od postavljenih hipoteza i ciljeva istraživanja proistekla je i odgovarajuća struktura rada:

U prvom delu našeg rada bavili smo se naukom o bankarstvu i poslovnim bankama. Naime, date su definicije poslovne banke, zatim smo se bavili osnovnim bankarskim poslovima. U nastavku naveli smo razlike koje postoje između tradicionalne i savremene banke. Na kraju ovog dela naučnog rada analizirali smo banku kao korporaciju i njenu upravljačku strukturu.

Drugi deo našeg istraživačkog rada odnosi se na kreditni posao banke i vste kredita. Dakle, bavili smo se u početku pojmom samog kredita, da bi izlaganje porširili tako što smo naveli značaj odobravanja kredita za potrošače. U nastavku, analizirali smo bankarski kredit kao oblik plasmana i funkcije kredita. U ovom delu rada, poseban akcenat je stavljen na vste kredita koje postoje. Detaljno je analizirana klasifikacija kredita po raznim kriterijumima.

U trećem delu, fokus je stavljen na sam postupak kreditiranja. Ovaj deo rada je posebno značajan, te smo tu detaljno obradili svaku fazu procesa kreditiranja, počev od uslova odobravanja kredita i kreditne sposobnosti, da bi se zatim fokusirali na svaku pojedinačnu fazu postupka kreditiranja (podnošenje zahteva za kredit, razmatranje i obrada kreditnog zahteva,

rešenje po kreditnom zahetevu i izveštaj tražiocu kredita, zaključivanje ugovora o kreditu, korišćenje i vraćanje kredita).

Četvrti deo našeg rada odnosi se na struktuiranje kredita. Ovaj deo rada je raznovrstan i obiman, Analizirali smo ročnost kredita, kamatu, kolateral, zaštitne klauzule. Zatim, osvrnuli smo se na kreditni rizik i kreditnu analizu. Takođe, bavili smo se i monitoringom kredita, kao i sredstvima obezbeđenja kredita koji su od neminovnog značaja.

U petom delu, fokus je bio na organizaciji kreditnih poslova u bankama i značaju kamate. Organizacija kreditnih poslova je od velikog značaja za uspešno poslovanje svake banke. Navedene su brojne razlike koje postoje između kreditiranja privrede i kreditiranja stanovništva. U nastavku, objašnjen je pojam kamate, zatim vrste i funkcije kamatne stope, kao i politika kamatne stope .

U šestom delu rada, bavili smo se analizom bankarskog sektora Srbije. Ovaj deo je jako važan, te smo pokušali da što bliže približimo sliku trenutnog privrednog stanja Srbije. To smo učinili kroz prikaz podataka o bruto društvenom proizvodu, zaradama, strukturi radne snage itd. Zatim, objašnjena je struktura bankarskog sektora naše zemlje. Akcenat u ovom delu rada je stavljen na kreditnu aktivnost Srbije i profitabilnost našeg bankarskog sektora.

Sedmi deo rada odnosi se na potrošačke i stambene kredite. Ovaj deo je od presudnog značaja za dalji tok našeg istraživanja, te smo tu pažnju posvetili definisanju potrošačkih kredita ali i uslovima koji su potrebni za odobravanje istih. Takođe, podjednako smo se posvetili analizi stambenih kredita, sredstvima za njihovo obezbeđivanje, kao i samom značaju ovih kredita.

Osmi deo predstavlja srž našeg istraživanja i odnosi se na stambene kredite Raiffeisen banke. U početku ovog dela rada, bavili smo se istorijatom navedene banke, da bi se potom posvetili analizi stambenih kredita koji se nalaze u njenoj ponudi. Detaljno smo objasnili svaku vrstu stambenih kredita kao i uslove za njihovo odobravanje.

U *zaključku* smo naveli koliko je kredit značajan izvor finansiranja. Zatim, objasnili smo koliko je bitno da banka na pravi način obavlja kreditni posao, kako bi zadžala poverenje građana. Naveli smo i to koliko je trag ekonomska kriza ostavila na našu celokupnu privredu, kao i to da su efekti svetske ekonomske krize nepovoljno uticali na poslovanje banaka, prouzrokujući velike gubitke i otpuštanja radnika.

U poslednjem aspektu rada, dat je *spisak radova* autora čija je literatura korišćena u našem istraživanju.

I BANKARSTVO I POSLOVNE BANKE

1.1 Nauka o bankarstvu i definisanje banke

Cilj bankarstva kao naučne discipline je da se naučnim metodama opiše, objasni i prouči funkcija banaka, kako unutrašnjih problema banke, tako i opšta ekonomska dejstva koja potiču iz njenog funkcionisanja.¹²

Bankarstvo se bavi :¹³

1. Funkcijom, ulogom i organizacijom banaka u bankarskom i kreditnom sistemu
2. Bankarskim poslovima, kao što su depozitni, kreditni i ostali poslovi, kao i načelima bankarskog poslovanja,
3. Monetarnom, deviznom i kamatnom politikom koje opredeljujuće utiču na poslovanje banke,
4. Opštim privrednim i monetarno- finansijskim delovanjem banaka i drugih finansijskih institucija.

U drugoj polovini XIX veka došlo je do razvoja bankarstva kao naučne discipline. Sa jačanjem državne intervencije tokom 1930-ih godina došlo je i do preokreta. Tako da se u današnje vreme banke posmatraju kao novčana preduzeća i sa stanovišta njihovog uticaja na privredne, finansijske i monetarne tokove.

Bankarski sistem se može posmatrati sa mikroekonomskog aspekta istraživanja, odnosno internih pitanja funkcionisanja banaka, ali i sa makroekonomskog aspekta koji podrazumeva funkcionisanje bankarskog sistema kao celine. Bankarstvo takođe uključuje proučavanje bankarskog sistema i bankarske prakse i proučavanje kreditnog sistema i prakse.

U ovom delu našeg rada bavimo se istraživanjem banke kao savremene korporativne finansijske institucije, njene uloge u savremenim uslovima privređivanja i poslovima koje ona obavlja.

Banka je profitna organizacija tj. novčano preduzeće i kreditna ustanova koja se bavi depozitnim poslom, uzimanjem i davanjem i posredovanjem u novčanim poslovima. Banke su najznačajnije kreditne finansijske institucije. U savremenim privredama postoje dvostepeni bankarski sistemi. Prvi nivo čini centralna banka koja predstavlja stožer bankarskog sistema, ona je pre svega monetarna institucija koja ima zadatak da privredu (makrosistem) obezbedi optimalnom količinom novca. Drugi nivo čine poslovne banke koje su depozitno-kreditne institucije čiji je

¹² Hadžić, M., "Bankarstvo", Univerzitet Singidunum, Fakultet za finansijski menadžment i osiguranje, Beograd 2007., str. 5

¹³ Hadžić, M., "Bankarstvo", Univerzitet Singidunum, Fakultet za finansijski menadžment i osiguranje, Beograd 2007., str. 5

osnovni zadatak prikupljanje slobodnih novčanih sredstava (depozita) od nebankarskih transaktora i da ih plasiraju nebankarskim transaktorima, najčešće u obliku kredita

Prema *Zakonu o bankama*, **b a n k a** je akcionarsko društvo sa sedištem u Republici Srbiji, koje ima dozvolu za rad Narodne banke Srbije i obavlja depozitne i kreditne poslove, a može obavljati i druge poslove u skladu sa zakonom.¹⁴ Naime, **b a n k e** su finansijske institucije koje su sposobne da uzimaju i kreiraju kredit i koje su pretežno usmerene na posredovanje u oblasti kredita.¹⁵

1.2 Poslovi banke

Prema Zakonu o bankama (čl.4) banka može da obavlja sledeće poslove:¹⁶

- ☐ depozitne poslove (primanje i polaganje depozita)
- ☐ kreditne poslove (davanje i uzimanje kredita)
- ☐ devizne, devizno-valutne i menjačke poslove platnog prometa
- ☐ izdavanje platnih kartica
- ☐ poslove sa hartijama od vrednosti (izdavanje hartija od vrednosti, poslovi kastodi banke i sl)
- ☐ brokersko dilerske poslove
- ☐ izdavanje garancija, avala i drugih oblika jemstva (garancijski posao)
- ☐ kupovinu, prodaju i naplatu potraživanja (faktoring i forfeiting i sl.)
- ☐ poslove zastupanja u osiguranju
- ☐ poslove za koje je ovlašćena zakonom
- ☐ druge poslove čija je priroda srodna ili povezana sa tačkama ovog stava a u skladu sa osnivačkim aktom i statutom banke.

Osnovni bankarski poslovi su:¹⁷

1. Prikupljanje depozita i pribavljanje sredstava
2. Kreiranje novca i odobravanje kredita
3. Obavljanje platnog prometa- u zemlji i sa inostranstvom.

¹⁴ www.nbs.co.yu. Član 2., *Zakon o bankama* ("Službeni glasnik RS" br. 107/2005)

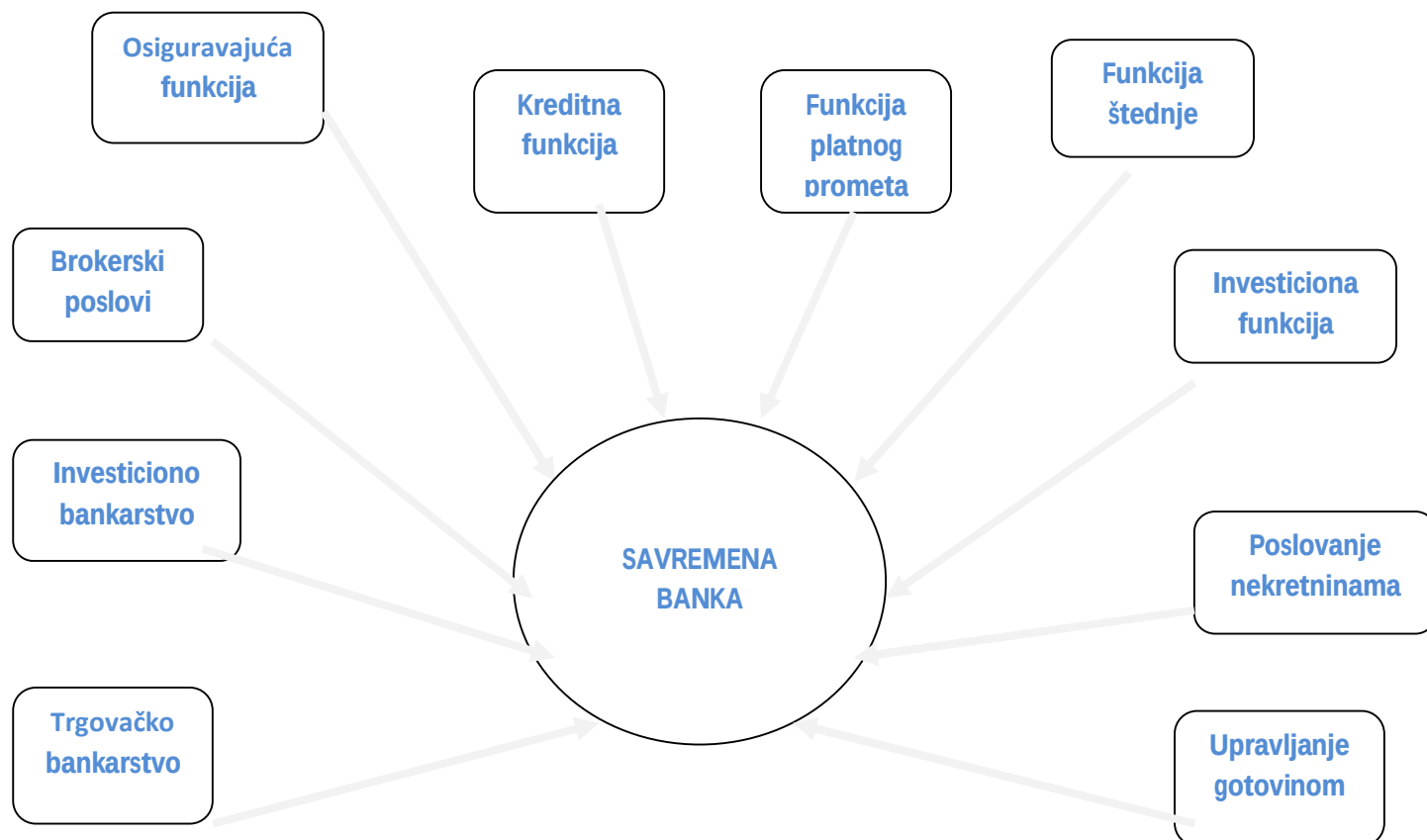
¹⁵ Vučković, M., "Bankarstvo - organizacija i poslovanje banaka", Naučna knjiga, Beograd, 1967., str. 11

¹⁶ www.nbs.co.yu. Član 4, *Zakon o bankama*, "Službeni glasnik RS", br. 107/20057 Ibidem, član 5

¹⁷ Hadžić, M., "Bankarstvo", Univerzitet Singidunum, Fakultet za finansijski menadžment i osiguranje, Beograd 2007., str. 7

Međutim, savremena banka je znatno povećala paletu proizvoda i usluga koje pruža u cilju osiguranja profitabilnog poslovanja. Na taj način, savremena banka teži da izađe u susret svojim klijentima i objedini najrazličitije finansijske usluge, kao i da parira sve većoj konkurenciji.

Slika br.1 : Usluge koje pruža savremena banka



¹⁸ Rose P., Hudgins. S. C.-" Bankarski menadžment i finansijske usluge", Data status, Beograd, 2005, str. 12

1.3 Razlike između tradicionalne i savremene banke

Kako bi mogli da definišemo savremeni pristup u bankarstvu i savremenu banku, neophodno je da napravimo komparaciju tradicionalnog i savremenog bankarstva.

Naime, **tradicionalno bankarstvo** je karakteristično za period od prve polovine XIX veka do druge polovine XX veka, a danas je prisutno u zemljama u razvoju i zemljama u tranziciji. Prema tradicionalnom bankarstvu, poslovne banke se pojavljuju kao investicione, depozitne, hipotekrane i univerzalne banke. **Karakteristike tradicionalne banke** se svode na davanje primata formi u odnosu na sadržaj i to :¹⁹ Banka je osnovni nosilac bankarskih usluga koje u prvom redu uključuju prikupljanje slobodnih sredstava i na toj osnovi odobravanja kredita; Banka je neosetljiva na konkurenciju zbog neravnoteže ponude i tražnje za kreditima, koja ide uvek u korist tražnje; Banka se bavi posredovanjem bez mnogo osvrtnja na osnovne potrebe klijenata; Kao tržišno privilegovana institucija koja razvoj planira i realizuje na stihijan i proizvoljan način; Ponuda i tražnja palete proizvoda i usluga koju banka nudi je siromašna; Banka umesto naglasaka na kvalitet i profesionalnost naglasak stavlja na propaganda i zaslepljivanje klijenata; Naglasak u razvoju je na broju organizacionih delova.

S druge strane, **savremeni pristup u bankarstvu** bi se mogao definisati na sledeći način :²⁰ Visina dobiti ili gubitka isključivo zavisi od kvaliteta i kvantiteta usluga, dobrog ili lošeg upravljanja i rukovođenja; Banka je orijentisana na prihodovanje po osnovu kamate, provizije, interesa, rente, dividende, eskonta, lombarda, rendite, emisijonog, berzanskog kursa; Sadašnji vlasnici banke su od primarnog značaja u odnosu na osnivanje banke, jer ona pripada njima; Osnovna delatnost je kreacija, emisija i plasman bankarskih proizvoda; Plasman proizvoda i usluga se ne ostvaruje pojedinačno, već pružanjem paketa usluga; Problemi koji se mogu pojaviti lokalizuju se u samoj banci i ne šire se na ostale učesnike na finansijskom tržištu; Banka raspolaže savremenom, elektronskom opremom, znanjem i operativnim sistemom sa ljudima obučanim da njime rukuju; Savremena banka počiva na principu podele ovlašćenja, tj. na decentralizaciji odlučivanja od neposrednih izvršilaca, s jedne strane i centralizaciji informacija i strategije u rukama menadžmenta, s druge strane; Klijent u savremenoj banci ima svog ličnog bankara, a njime se ne bave pojedina odeljenja. Dakle, reč je o univerzalno obučenom bankarskom službeniku.

Dalje, u svom izlaganju, autor Hadžić, navodi da su karakteristike savremene banke sledeće : savremeni menadžment; profesionalni bankarski kadar; savremena organizacija, tehnologija i kontrola procesa kreacije, emisije i plasmana bankarskih proizvoda ; marketinčki način plasmana proizvoda ; tržišno i institucionalno restrukturiranje bilansa stanja i bilansa uspeha.

¹⁹ Hadžić, M., Bankarstvo, Univerzitet Singidunum, Fakultet za finansijski menadžment i osiguranje, Beograd 2007., str. 59

²⁰ Hadžić, M., Bankarstvo, Univerzitet Singidunum, Fakultet za finansijski menadžment i osiguranje, Beograd 2007., str. 60

1.4 Banka kao korporacija i upravljačka struktura banke

Model savremene banke pre svega je orijentisan ka : klijentima banke, minimiziranju kreditnog rizika, efikasnoj podeli posla, likvidnosti I efikasnoj kontroli poslovanja itd. U prethodnom izlaganju, predstavili smo jednu definiciju banke.

Međutim, u savremenim uslovima privređivanja, ***banka se slobodno može posmatrati kao korporacija.***

Korporacija je društvo kapitala, koje do sredstava za osnivanje i poslovanje dolazi izdavanjem deonica.

Novčani iznos potreban za osnivanje i rad korporacije zove se osnovna glavnica, koja se deli na određeni broj deonica. Deonice se nalaze u rukama deoničara, odnosno vlasnika korporacije. Uglavnom se korporacije osnivaju kao deonička društva. Korporacije imaju složenu organizacijsku strukturu, s većim brojem preduzeća (kćeri) u svom sastavu. Korporacije mogu imati na stotine pa i više lokalnih kompanija, širom sveta.

Najvažniji organi upravljanja korporacijom su skupština i upravni odbor, dok korporacijom rukovode predsedavajući upravnog odbora i predsednik kompanije.

U korporacijama se sve više razvija unutarne preduzetništvo (intrapreduzetništvo) –to je proces formiranja malih, relativno autonomnih preduzeća, odnosno jedinica u okviru korporacije kojima se dodeljuju potrebna sredstva, ljudi i organizacijska samostalnost . Međutim, korporacije ima i svoje nedostatke, koje se odnose na konflikt koji postoji između onih koji snose rizik (dioničara) i onih koji tim rizikom upravljaju (menadžera).

Prema savremenom modelu banaka, **upravljačka struktura banke** se sastoji iz tri upravljačka tela : 1. **Skupština akcionara banke**- se sastoji iz akcionara banke sa pravom upravljanja. Akcionari stiču pravo glasa neposredno ili preko svojih predstavnika, 2. **Upravni odbor banke** – njega čine najmanje pet članova, a jedna trećina članova mora biti nezavisna od banke. Skupština bira predsednika i članove ovog odbora., 3. **Izvršni odbor banke**- njega čine najmanje dva člana, dok predsednika i članove ovog odbora bira upravni odbor banke..

Tržišni uslovi u razvijenim zemljama primoravaju bankarski sektor da zbog jake konkurencije, globalizacije, tehnološkog napretka i stalnog rasta troškova poslovanja, uvede inovacije u svom poslovanju.

II BANKARSKI KREDITNI POSAO I VRSTE KREDITA

2.1 Pojam kredita

Kredit je jedan od najbitnijih faktora finansijskog opstajanja jedne zajednice, bilo da je ona porodica, firma ili država. Njegov pozitivan, pa i negativan uticaj može promeniti u velikoj meri ekonomsko stanje tih zajednica. Krediti prožimaju materijalnu oblast društvenog života i bili su sastavni deo u svim periodima razvoja društva. Zbog toga su se mnogi eminentni stručnjaci bavili ekonomskom teorijom kredita, pa tako V. Bjelica, nadovezivajući se na teoriju M. Vučkovića da se *kredit definiše kao privremeno ustupanje određene kupovne moći kako bi se korisnika kredita pojavio na tržištu sa pozajmljenim sredstvima i da se njime raspoláže izvesno vreme, smatra da je kupovna moć manifestacija ekonomske snage i da se iz toga zaključuje da je kredit privremena usluga koju poverilac čini dužniku tako što mu ustupa na raspolaganje određenu sumu novca uz stimulatívno nastajanje obaveze dužnika da u nekom budućem periodu vrati bar isti iznos kupovne snage.*²¹ Jedina razlika što se danas teško može naći kredit čiji iznos na kraju otplate bude isti kao na datumu realizacije.

S druge strane M. Matejić i M. Jovanović su u svojoj zajedničkoj knjizi napravili jedno malo drugačije značenje kredita, ali sa istom suštinom. Oni su se vodili poreklu izraza kredit, što na latinskom znači verovati, pa tako po njima *kredit označava verovanje u sposobnost dužnika da vrati poveriocu na njegov zahtev ili u ugovorenom roku pozajmljeni novac, kao i da predstavlja predujmljenje nekog dobra ili kapitala čije su pretpostavke: platežna sposobnost dužnika, volja da plati i mogućnost da vrati pozajmljeni novac, kao i samo prenošenje kapitala u svoju dužinu.*²²

Kao što se iz spomenutih teorija može zaključiti da postoje mnoge definicije vezane za pojam kredita, ali uglavnom je njihova suština ista. Tako se može reći da je kredit vid pozajmljivanja novca u kome je dužnik obavezan da u određenom roku vrati iznos koji je određen po uslovima koje je postavio poverioc pre davanja kredita. Taj kapital koji se stekne prilikom podizanja kredita može biti iskorišćen namenski za kupovinu automobila, stanova, nameštaja, obezbeđivanje adekvatne opreme za firme, ulaganje u investicije, razvitak neke privredne grane itd., u zavisnosti od korisnika i vrste kredita.

Nosioci najvećeg broja kreditnih proizvoda su **poslovne banke**. Poslovne banke predstavljaju *specijalizovane institucije čija je osnovna funkcija da snadbevaju reprodukciju potrebnom*

²¹ Jovanić, T., Potrošački kredit, Beograd 2004., Udruženje banaka Srbije, str.14, preuzeto iz M. Vučković „Bankarstvo“, Beograd 1958, str 38 i V. Bjelica „Bankarstvo, teorija i praksa“, Štamparija Budućnost, Novi Sad 2001, str 227

²² Jovanić, T., Potrošački kredit, Beograd 2004., Udruženje banaka Srbije str.14, preuzeto iz M.Matejić, M. Jovanović „Banke i krediti“. Beograd 1977, str .103

*količinom novca i kredita.*²³ Pod terminom „poslovna banka“ se smatra banka u opštem smislu, iako se u nekoj podeli banaka po funkcionalnosti može naći vrsta banke pod tim terminom. *Kreiranje novca i odobravanje kredita je jedan od grupa značajnih bankarskih poslova sa aspekta novčanog uticaja na reprodukciju kojima se daje mogućnost bankama da umnožavaju svoj kreditni volumen metodama kreditno-monetarne multiplikacije novca i kredita. Svrha prikupljanja sredstava i njihove kreditno-monetarne multiplikacije zasnovana je na potrebi korisnika da ta sredstva mogu koristiti za određene namene.*²⁴

Najznajčajniji elementi kredita su **iznos**, **rok otplate** i **kamata**. Svi ovi elementi su uzajamno povezani, tako se primera radi može reći, ukoliko je vremenski period duži, da je iznos takvih kredita veći, a kamata manja u odnosu na kredite sa kraćim vremenskim periodom. Upravo zbog tih razlika krediti se po roku otplate dele na kratkoročne, srednjoročne i dugoročne.

Kamata predstavlja cenu za upotrebu zajmovog kapitala i ona se određuje kao procenat od pozajmljenog kapitala obračunat na period od godinu dana. Banka prilikom odobravanja kredita obračunava aktivnu kamatnu stopu, koja mora biti veća od pasivne kamatne stope kako bi banka poslovala pozitivno. Inače, pasivna kamatna stopa se odnosi na izvore sredstava banaka, odnosno na depozite građana. *Kamata koju korisnik plaća kao cenu kredita tj. kao naknadu za korišćenje tuđih finansijskih sredstava predstavljena je nominalnom kamatnom stopom. Nominalna kamatna stopa se sastoji od dveju komponenata:*²⁵

- *realne kamatne stope- predstavlja stvarnu cenu kredita na period od godinu dana*
- *stope inflacije – stopa kretanja cena na malo, odnosno troškova života u periodu od godinu dana*

Kredit je dužničko- poverilački posao u kome banka kao poverilac stavlja na raspolaganje određenu količinu finansijskih sredstava klijentu- ddužniku- u formi koja, pored ostalog, uključuje definisanje kao najvažnijih uslova: kamate, načina otplate, vremena otplate, garancija i sl. Bitna karakteristika kreditnog posla je povratnost, što znači da postoji obaveza dužnika da plasirana sredstva vrati, uvećana za ugovorenu kamatu.²⁶

²³ Ivaniš, M., Jeremić, Lj., "Osnovi finansija", Beograd 2005., Univerzitet Singidunum, str. 165

²⁴ Ivaniš, M., Jeremić, Lj., "Osnovi finansija", Beograd 2005., Univerzitet Singidunum, str. 168

²⁵ Hadžić, M., "Bankarstvo", 3. dopunsko izdanje, Beograd 2009., Univerzitet Singidunum, str. 287

²⁶ Hadžić, M., "Bankarstvo", Univerzitet Singidunum, Fakultet za finansijski menadžment i osiguranje, Beograd 2007., str. 252

2.2 Značaj odobravanja kredita za potrošače

Kredit koji se danas odobravaju potrošačima se razlikuju po svojim pojavnim oblicima, nameni, načinima i rokovima otplate, obezbeđenju i drugim karakteristikama, ali im je *zajednički ekonomski ratio – finansiranje lične potrošnje tj. zadovoljenje ličnih potreba potrošača bez potrebe da se prethodno akumuliraju finansijska sredstva.*²⁷

Sredstva koja potrošači dobijaju kreditima su alternativni način finansiranja lične potrošnje. To znači da su potrošači u prilici da uživaju u koristima koje bi mogao da pribavi samo štednjom budućih prihoda. Kredit omogućuje građanima da se na tržištu pojavljuju kao potrošači i kada nemaju dovoljno finansijskih sredstava, pa na taj način stimulišu ličnu potrošnju. Na to se nadovezuje povećanje proizvodnje potrošačkih dobara, pa se može zaključiti da se takvim putem doprinosi ekonomskom prosperitetu države i rastu životnog standarda.

Da bi jednom fizičkom licu bio odobren kredit od strane banke, ono mora da ispuni niz opštih i posebnih uslova i to u pravilu sve zahtevane uslove. Najvažniji od opštih uslova je kreditna sposobnost klijenta, koja pokazuje njegovu sposobnost da uspešno obavi posao za koji je tražio kredit i da uz to vrši povraćaj saglasno uslovima korišćenja. Posebni uslovi se odnose na: namenu upotrebe sredstava, sopstveno učešće korisnika kredita, polaganje depozita, instrumente obezbeđenja, vraćanje kredita itd.

Postupak kreditiranja uključuje sve pravne i ekonomske radnje koje vrše tražilac kredita i sama banka da bi se kredit odobrio, realizovao i vratio. Trajanje postupka zavisi od namene kredita i njegove ročnosti, pa stoga najdužu najsloženiju proceduru odobravanja podrazumevaju dugoročni krediti, poput stambenih. Kreditiranje se sastoji iz nekoliko faza:

- podnošenje zahteva za kredit
- obrada i razmatranje zahteva za kredit
- rešenje banke o zahtevu za kredit
- zaključivanje kreditnog ugovora
- korišćenje kredita
- vraćanje kredita
- monitoring kredita

²⁷ Jovanić, T., "Petrošački kredit", Beograd 2004., Udruženje banaka Srbije, str.8

2.3 Bankarski kredit kao oblik plasmana

Bankarski kredit aktivno deluje na proces proizvodnje i raspodele, tako što sredstva pozajmljena u vidu kredita omogućavaju privrednom subjektu da ubrza i proširi proces proizvodnje i vremenski skрати proizvodni ciklus.²⁸ Ubrzanjem proizvodnog ciklusa dolazi do povećanja dobiti preduzeća koja omogućava da se kredit iz nove akumulacije vrati o roku. U današnjim uslovima, privredna preduzeća se suočavaju sa problemom koji podrazumeva da potrebe za finansijskim sredstvima prelaze obim novostvorene akumulacije.

Ovakava kretanja imaju značajan uticaj na finansijsku tražnju. Jedan deo finansijske tražnje se podmiruje odnosom koji postoji između imaoaca tražnje i preduzeća koje se bavi emisijom hartija od vrednosti. Ali, najveći deo finansijske tražnje podmiruje se preko poslovnih banaka koje plasiraju bankarske kredite. Bankarski kredit kao oblik plasmana je jako značajan u periodu obezbeđivanja sredstava sve dok ne dođe do realizacije proizvodnje. Kao primer za ovakav vid obezbeđivanja sredstava se može navesti privredno preduzeće čija je proizvodnja ili prodaja sezonskog karaktera.

Ponekad na tržištu dolazi do zastoja u prodaji određenih vrsta proizvoda jer je npr. tržište prezasićeno o datom trenutku, ili nije sezona prodaje tog proizvoda i slično, što za posledicu ima velike zalihe gotovih proizvoda, smanjenje ili obustava sledećeg ciklusa proizvodnje itd. Za otklanjanje i smanjenje ovakvih poremećaja, koriste se bankarski krediti kao oblici plasmana, i koju i ovom slučaju imaju funkciju regulatora ponude i tražnje na tržištu.

Čak i onda kada nemaju dovoljno sopstvenih sredstava, kupci se na tržištu pojavljuju u ulozi potrošača upravo zahvaljujući bankarskom kreditu. Ukoliko je kupac robe korisnik bankarskog kredita, tada kredit utiče na smanjenje nivoa zaliha što olakšava položaj proizvođača kod koga su te zalihe nagomilane.²⁹ Kao primer za ovo se navode potrošački krediti uz pomoć kojih građani podmiruju svoje potrebe i ubrzavaju promet robe, što je dobar način za podsticanje proizvođača na novu proizvodnju.

²⁸ Vunjak, N., "Finansijski menadžment", Ekonomski fakultet, Beograd, 1999., str. 64

²⁹ Vunjak, N., "Finansijski menadžment", Ekonomski fakultet, Beograd, 1999., str. 65

2.4 Funkcije kredita

U privrednom životu i finansijskoj praksi mogu se nabrojati sledeće najznačajnije funkcije kredita:³⁰

- *Mobilizatorska funkcija kredita*- osnovna funkcija kredita jeste mobilizacija svih novčanih sredstava koja se u društvu i privredi privremeno nalaze van proizvodne i prometne funkcije, kako bi se najefikasnije alocirala na korisnike.
- *Kontinuitet reprodukcije uz kreditnu podršku*- omogućuje likvidnost i kontinuitet proizvodnje(prosta reprodukcija), doprinosi ubrzanju i povećanju reprodukcije(proširena reprodukcija) i regulisanju ponude i tražnje na tržištu(ravnoteža robnonovčanih odnosa).
- *Kredit obezbeđuje likvidnost i stabilnost privređivanja*. Ovo posebno dolazi do izražaja u obezbeđivanju sredstava u periodu dok se proizvodnja ne realizuje, posebno u organizacijama sa sezonskim karakterom proizvodnje i prodaje.
- *Kredit deluje i kao regulator ponude i tražnje na tržištu*- on omogućuje da se kupci na tržištu pojavljuju kao potrošači i onda kada nemaju dovoljno sopstvenih sredstava. Time se doprinosi stabilizaciji cena i smanjenju nivoa zaliha, čime se ubrzava proces reprodukcije.
- *Uticaj kredita na međunarodnu ekonomsku razmenu*- izvozni kredit je postao sredstvo konkurentske borbe, posebno u osvajanju novih tržišta, za šta je potrebna kreditna podrška plasmanu robe.
- *Kredit kao mobilizator razvoja privredno nedovoljno razvijenih područja*- ima poseban značaj u međunarodnim privrednim odnosima za razvoj privredno nedovoljno razvijenih zemalja, jer se pomoću njega lakše može prebroditi nedostatak sopstvene akumulacije i ubrzati razvoj.
- *Kontrolna funkcija kredita u privredi*- važan oblik ove funkcije zasniva se na obavezi dužnika da uzeti kredit mora otplatiti banci u utvrđenom roku

³⁰ Đukić, Đ., Bjelica, V. , Ristić, Ž. , " Bankarstvo", Ekonomski fakultet, Beograd 2003. , str. 129, 130

2.5 Klasifikacija kredita

U savremenim uslovima privređivanja, došlo je do velike ekspanzije bankarskih kredita i kredit je postao jedan od ključnih i vodećih bankarskih poslova.

Kredit se u privrednom životu zemlje može razvrstati prema nizu *kriterijuma*:³¹

Prema obliku u kojem se daje, kredit se može podeliti na: *naturalni*, *robnonovčani* i *novčani* kredit..

Prema upotrebi, tj. prema nameni za šta se koriste sredstva, krediti mogu biti *potrošački* i *proizvođački*.

S obzirom na rok odobravanja i naplate, krediti mogu biti : *kratkoročni*- traju od jednog dana do dve godine-, *srednjoročni*- dospevaju u roku od dve do deset godina- i *dugoročni*- rok dospeća prelazi deset godina.

Sa gledišta poverioca tj. subjekta koji daje kredit, krediti se mogu razvrstati na: *privatne*, *zadružne*, *bankarske*, *javne domaće*, *inostrane*, itd.

Sa gledišta dužnika tj. korisnika kredita, razlikuju se : *zemljoradnički*, *zanatski*, *trgovački*, *otkupni*, *industrijski*, *komunalni*, *državni* krediti i dr.

Prema obezbeđenju kredita postoje: *lični* (personalni) i *pokriveni* (realni) krediti. *Lični ili personalni krediti* su oni koji se daju jednom licu ili preduzeću bez specijalnog pokrića. Nazivaju se još i *blanko-* krediti, a u trgovini *otvoreni* krediti. Tipičan lični kredit je *menični* kredit. *Pokriveni ili realni kredit* je onaj koji kao pokriće uzima u zalogu realne vrednosti iz kojih se poverilac može naplatiti ako dužnik ne ispuni svoje obaveze. U realne kredite spadaju: *hipotekarni*, *založni*, *garantni* kredit i dr.

S obzirom na uslove otplate, krediti se dela na : *cele* (kredit se vraća u roku u celom iznosu), *obročene* (kredit se likvidira u ugovornim otplatnim sumama) i *amortizacione kredite* (otplaćuju se polugodišnje ili godišnje, u jednakim anuitetima u kojima opada ukamaćenje a raste otplata, i to prema utvrđenom planu za unapred ugovoreni rok korišćenja i otplate kredita) .

U odnosu na plaćanje kamate, krediti se mogu podeliti na: *kamatne* i *beskamatne*.

S obzirom na oblik u kome su dati, krediti se dela na: *eskontne* (menične), *lombardne* (založne), *hipotekarne*, *kredite po tekućem računu*, *isplatne* i *garantne*.

Za statističke svrhe je važna podela na *odobrene* i *iskorišćene* kredite, *planirane* i *neplanirane* kredite.

³¹ Đukić, Đ., Bjelica, V. , Ristić, Ž. , "Bankarstvo", Ekonomski fakultet, Beograd 2003. , str. 141

2.6 Krediti za obrtne potrebe

Obrtna sredstva preduzeća su ona koja menjaju oblik, da bi se menjajući ga, ponovo vratila u prvobitan novčani oblik. U obrtna sredstva se svrstavaju: gotov novac, sirovine i materijal, proizvodnja u toku, zalihe gotove robe, potraživanja od kupaca itd.

Kreditni za trajna obrtna sredstva pripadaju grupi dugoročnih investicionih kredita. Trajna ili stalna obrtna sredstva u jednom preduzeću predstavljaju onaj deo obrtnih sredstava koji je trajno vezan za proizvodnju i promet koji nije podložan sezonskim promenama.³² Sredstva prikupljena iz ovih kredita koriste se za obezbeđivanje materijala za reprodukciju, nedovršenu proizvodnju, poluproizvode i gotove proizvode, i njima se obezbeđuju novčana sredstva namenjena pribavljanju tih stvari i deo potraživanja iz osnovnog redovnog poslovanja.

Prema namenama za koje se iskazuju, odobravaju se: krediti za proizvodnju, krediti za zalihe i krediti za robni promet.

2.6.1 Krediti za proizvodnju

Kreditni za proizvodnju se odobravaju prvenstveno:³³

- za proizvodnju proizvoda
- za nabavku sirovina i reproduccionog materijala
- za kreditiranje zaliha gotove robe i potraživanja

2.6.2 Krediti za zalihe

Ovi kreditni se najčešće odobravaju u periodima kada postoji neusklađenost između proizvodnje i prodaje ili usled nemanja trajnih obrtnih sredstava. Kreditni za zalihe se dele na kredite za sezonske i za vanredne zalihe. Sredstva kredita za zalihe obično se koriste:

- za zalihe pripremljene za izvoz, i to na osnovu dokumentacije kojom se dokazuje da je izvoz ugovoren,
- za zalihe osnovnih prehrambenih proizvoda
- za zalihe materijala za reprodukciju, gotovih proizvoda i trgovačke robe; kreditni se odobravaju za prevazilaženje sezonskih neusklađenosti između proizvodnje i prometa.

2.6.3 Krediti za robni promet

Kreditni za robni promet predstavljaju one kredite koji se koriste za pospešivanje prometa, kupovine i prodaje robe, zatim u sopstvenim prodavnicama, spoljnotrgovinskom prometu, u maloprodaji, veleprodaji.

Kreditni za robni promet snabdevaju prometne kanale potrebnim novčanim sredstvima, kako bi se promet robe normalno odvijao i time obezbeđivali uslovi za održavanje kontinuiteta proizvodnje. U okviru ovih kredita mogu se razlikovati kreditni za kupovinu i kreditni za prodaju robe.³⁴

³² Đukić, Đ., Bjelica, V., Ristić, Ž., "Bankarstvo", Ekonomski fakultet, Beograd 2003., str. 145

³³ Đukić, Đ., Bjelica, V., Ristić, Ž., "Bankarstvo", Ekonomski fakultet, Beograd 2003., str. 146

³⁴ Đukić, Đ., Bjelica, V., Ristić, Ž., "Bankarstvo", Ekonomski fakultet, Beograd 2003., str. 147

2.7 Krediti za investicione potrebe

Investicioni krediti banaka, koji se odobravaju iz podbilansa dugoročnih sredstava, namenjeni su za finansiranje trajnih ulaganja u poslovanje preduzeća i svrha tih ulaganja može biti tehničko tehnološko unapređenje materijalne osnove rada (ulaganja u građevinsku infrastrukturu, opremu i znanje), ili obezbeđenje trajnih obrtnih sredstava koja su neophodna za redovno poslovanje.³⁵

2.8 Ostale vrste kredita

Osim navedenih kredita postoje i vrste kredita koji se odobravaju uz prethodno realno obezbeđenje: eskontni, hipotekarni, lombardni, rambursni, krediti po tekućem računu, krediti po osnovu datog akcepta, avala, garancija. Posebnu vrstu kredita predstavljaju krediti za finansiranje izvoznih poslova.

Eskontni kredit - odobrava se na osnovu meničnog jemstva, tako da je eskontni kredit u suštini menični kredit. Banka koja raspolaže slobodnim sredstvima kupuje, odnosno otkupljuje menicu od imaooca pre njenog roka dospeća. Pri tom banka umanjuje meničnu sumu za iznos eskonta (kamate) i proviziju banke, računajući od dana otkupa do roka dospeća HoV. Sklonost banaka da angažuju sredstva za ove namene zavisi ne samo od raspoloživosti sredstava banke, već i od eskontne politike kao dela monetarno-kreditne politike centralne banke. Naime, centralna banka vrši odobravanje kredita poslovnim bankama reeskontom eskontnih plasmana na osnovu portfelja HoV poslovnih banaka. Pri tom, centralna banka vrši određena uslovljavanja pri reeskontovanju HoV, ali takođe treba imati u vidu da je oslonac u ovoj vrsti plasmana ipak na poslovnoj banci i njenim raspoloživim sredstvima, **Hipotekarni kredit** - predstavlja oblik dugoročnog kredita koji se odobrava korisniku na osnovu zaloge nepokretne imovine dužnika (nekretnine, kuće, zemljišta), kao i pokretnih stvari veće vrednosti. Pravo banke na određenu nepokretnost koja je stavljena u hipoteku se upisuje u zemljišne ili hipotekarne knjige. Stavljanjem hipoteke banka ne stiče vlasništvo nad nekretninom, već samo pravo da se može naplatiti u slučaju neizvršavanja obaveze dužnika, ali ni dužnik ne može imovinu otuđiti bez saglasnosti banke. Da bi se osigurala mogućnost naplate punog iznosa potraživanja, hipotekarni kredit se odobrava u visini 60-70% od vrednosti založene imovine (u praksi je to najčešće 50%), **Lombardni kredit** - je kratkoročni vid kreditiranja, pri čemu zalogu za kredit predstavljaju pokretne stvari, veće vrijednosti, kao stokovi robe, HoV i dragocenosti. Krediti se odobravaju na osnovu procene vrednosti pokretne stvari, a vrednost odobrenog kredita je u pravilu 60-70% procenjene vrednosti. Ukoliko se obaveze dužnika ne izvršavaju na vreme, banci je omogućeno da putem javne prodaje naplati potraživanje, u ovaj oblik kredita moguće je uključiti centralnu banku na osnovu relombardnih kredita koje ona odobrava. **Rambursni kredit** - je specifičan kredit koji se javlja u spoljnotrgovinskom poslu, odnosno razmeni roba i usluga. On nastaje kada konfirmirajuća banka (obično prvoklasna banka) isplaćuje robna dokumenta i zadržava ih u

³⁵ Đukić, Đ., Bjelica, V., Ristić, Ž., "Bankarstvo", Ekonomski fakultet, Beograd 2003., str. 147

svojini sve dok ih korespodentska banka od nje ne otkupi, odnosno rambursira³⁶. **Kredit po tekućem računu** - za razliku od žiro računa, koji može biti samo aktivan račun, tekući račun može biti i pasivan, odnosno negativan, naravno ukoliko je banka saglasna da vlasnik tekućeg računa skine sa računa više sredstava nego što se na njemu nalazilo. Pri tom banka procenjuje stabilnost izvora priliva vlasnika računa i najčešće ograničava sumu i vremensko trajanje negativnog stanja računa, ali je za samog vlasnika korisno, jer povećava njegovu platežnu sposobnu tražnju,

Kredit po osnovu akcepta, avala i garancije banke - odobrava se na osnovu raznih oblika jemstava koje je banka dala korisniku kao garant. U slučaju neizvršavanja obaveza od strane dužnika, banka kao garant, izmiruje obaveze po osnovu jemstva, uz istovremeno odobravanje kredita korisniku za čiji je račun izvršila plaćanje. **Kreditiranje izvoznih poslova** - predstavlja posebnu grupu kreditnih poslova sa namenom kreditiranja poslova vezanih za plasman roba i usluga u inostranstvo. Ovi krediti predstavljaju samo deo sistema stimulisanja izvoznih poslova pored raznovrsnih institucija radnji i instrumenata. Ova vrsta kredita, s obzirom na element inostranosti plaćanja, ima monetarne implikacije sa stanovišta emisije funkcije centralne banke. Obično država u cilju stimulisanja izvoza obezbeđuje raznovrsnu podršku u obliku direktnog odobravanja subvencija iz budžeta, davanje državnih garancija za izvozne kredite, državne kredite za stimulisanje izvoza i premije za izvoz.

Pri odobravanju kredita i pružanju bankarskih usluga banka u analizi ocenjuje pre svega:

- **Bonitet i kreditnu sposobnost tražioca kredita,**
- **Obim kapitala tražioca kredita,**
- **Stepen zaduženosti tražioca kredita,**
- **Mogućnosti izmirenja obaveza prema banci,**
- **Doprinos tražioca potencijalu banke,**
- **Mogućnost sigurnog obezbeđenja kredita i**
- **Dosadašnju saradnju klijenta i banke.“³⁷**

Kao instrument obezbeđenja, banka koristi: Nalog za prenos - **akceptni nalog, Menicu** - sopstvenu, trasiranu, sa akceptom i avalom, **Garanciju** - jemstvo druge banke ili drugog pravnog lica, **Zaloga na pokretnosti i robu, Zaloga u HoV, Hipoteku, Ustupanje i zalaganje potraživanja i prava, Polisu osiguranja** - vinkulirana na banku i druge vrste obezbeđenja koje garantuju uredno izvršavanje obaveze - blokiranje dinarskog štednog uloga, depozita, deviznog računa ili deviznog štednog uloga.

³⁶ „Rambursirati“ ima francusko, odnosno englesko značenje „naplatiti“. Akceptom prvoklasne banke se stimuliše spoljna trgovina

³⁷ Barać,S., Hadžić,M., Stakić, B., Ivaniš,M.,”Organizacija bankarstva”, Univerzitet Singidunum, Fakultet za finansijski menadžment i osiguranje, Beograd, 2005, str. 243.

III POSTUPAK KREDITIRANJA

3.1 Uslovi odobravanja kredita

U savremenim privrednim uslovima, kredit je postao visokostandardizovani bankarski posao i stoga je proces odobravanja kredita jako odgovoran posao banke, koji podrazumeva detaljnu analizu investicionih projekata od strane stručnih kadrova.

Proces odobravanja kredita privrednim subjektima od strane poslovnih banaka podrazumeva poštovanje bankarskih uzansi, bankarskih načela, bonitet komitenata i njihove poslovne interese.³⁸

Dakle, prvenstveno je neophodno utvrditi da li preduzeće ispunjava osnovne generalne uslove koji su usvojeni kreditnom politikom banke. Uslovi za odobravanje kredita privrednim subjektima dele na opšte i posebne.

Opšti uslovi odobravanja kredita su oni uslovi koji su bliže određeni zakonom, propisima, aktima poslovne politike određene banke. Ovi uslovi važe za sve vrste kredita i za sve korisnike kredita. Opšti uslovi odobravanja kredita zahtevaju da poslovna banka utvrdi da li je tražilac kredita pravno sposoban da zaključi ugovor o kreditu sa bankom. **Pravna sposobnost** se utvrđuje uvidom u dokumentaciju o upisu u postojeći registar, kao i utvrđivanjem da li su potpisnici zahteva ovlašćena lica tražioca kredita.³⁹

Za razliku od opštih, **posebni uslovi odobravanja kredita** imaju selektivni karakter i predviđeni su za pojedine vrste, tj. pojedine namene kredita. Posebni uslovi podrazumevaju: namenu upotrebe kredita, sopstveno učešće korisnika kredita, polaganje depozita, instrumente obezbeđenja vraćanja kredita i dr.

Da bi se privrednom subjektu mogao odobriti kredit, neophodno je da ispunjava sledeće *uslove*:⁴⁰

1. da je kreditno sposoban
2. da namenski troši odobreni kredit
3. da ispunjava i posebne uslove za pojedine vrste kredita.

³⁸ Vunjak, N., "Finansijski menadžment", Ekonomski fakultet, Beograd, 1999., str. 121

³⁹ Đukić, Đ., Bjelica, V., Ristić, Ž., "Bankarstvo", Ekonomski fakultet, Beograd 2003., str. 131

⁴⁰ Vunjak, N., "Finansijski menadžment", Ekonomski fakultet, Beograd, 1999., str. 121

3.2 Kreditna sposobnost

Ispitivanje kreditne sposobnosti preduzeća tražioca kredita je još jedan značajan zadatak banaka u okviru procesa odobravanja kredita. Neadekvatno opravdane odluke o odobrenju kredita mogu imati negativne posledice koje utiču na smanjenje kreditnog potencijala banke, njenu likvidnost i ugled, u slučaju kada tražilac kredita nije u mogućnosti da kredit vrati o roku. Kreditna sposobnost tražioca kredita je njegova sposobnost da uspešno obavi posao za koji traži kredit, i da taj kredit vrati u roku, pri tom poštujući sve uslove korišćenja kredita.

Kreditna sposobnost dužnika podrazumeva mogućnost uzimanja, korišćenja i vraćanja kredita poslovnoj banci pod određenim uslovima kreditiranja.⁴¹

Strana i domaća literatura izdvajaju pristup u analizi kreditne sposobnosti preduzeća poznatiji pod nazivom “**5 CS of credit**”, koji ističe pet dominantnih faktora u prosledu analize:⁴²

1. “**Character**” - karakteristike tražioca kredita,
2. “**Capacity**” - veličina njegovog kapaciteta ili sposobnost plaćanja,
3. “**Capital**” - veličina njegovog kapitala ili bogatstvo dužnika,
4. “**Collateral**” - uslovi obezbeđenja kredita,
5. “**Conditions**” – uslovi njegovog poslovanja.

Kreditno sposobnim privrednim subjektom smatra se pravno i fizičko lice koje ispunjava sledeće uslove:⁴³

- Ostvaruje pozitivan finansijski rezultat,
- Nema nepokriven gubitak po završenom računu iz prethodne godine,
- Ima mogućnost da vrati kredit o roku,
- Ima uredno finansijsko poslovanje,
- Ima ažurno knjigovodstveno stanje,
- Svoju imovinu i obaveze iskazuje po stvarnoj vrednosti u skladu sa važećim propisima,
- Racionalno koristi raspoloživa sredstva i postiže zadovoljavajući koeficijent obrta,
- Namenski koristi ranije odobremne kredite,
- Uredno izmiruje obaveze prema banci, državnoj zajednici i poslovnim partnerima,
- Da se u poslovanju pridržava svih propisa o materijalno- finansijskom poslovanju,
- Da nema nekontrolisanog preliivanja obrtnih sredstava u osnovna,
- Uredno naplaćuje svoja potraživanja,
- Ima stručno osposobljene kadrove za uspešno obavljanje poslova i dr.

⁴¹ Đukić, Đ., Bjelica, V., Ristić, Ž., “Bankarstvo”, Ekonomski fakultet, Beograd 2003., str. 132

⁴² Ibidem, str. 132

⁴³ Ibidem

U oceni kreditne sposobnosti korisnika kredita, potrebno je izvršiti realnu ocenu i analizu strukture finansijskog rezultata preko analize ukupnih prihoda i ukupnih troškova preduzeća. Finansijski rezultat podrazumeva višak prihoda nad rashodima preduzeća i pokazatelj je uspešnosti poslovanja preduzeća o određenom vremenskom roku.

Kreditno sposobno preduzeće je ono koje iskaže negativan finansijski rezultat i pokrije ga na propisan način i obrnuto. Problem koji se pojavljuje kod kreditno nesposobnih preduzeća ne može odobriti novi, niti produžiti ranije odobreni kredit, sve dok ne regulišu pokriće iskazanog gubitka. Banka neće tretirati kao kreditno nesposobno ono preduzeće koje iskaže gubitak u toku poslovne godine. Uslov da bi poslovna banka imala takav pozitivan tretman prema dotičnom preduzeću jeste, očevidno da je nastali gubitak privremenog karaktera, nastao usled sezonskih oscilacija i da će biti nadoknađen do kraja poslovne godine.⁴⁴ Koliko će preduzeće biti u stanju da vrati kredit o roku, prevashodno zavisi od njegove raspoloživosti obrtnim sredstvima. Poželjno je da likvidna obrtna sredstva mogu da se brzo pretvore u novac, preko realizacije.

Za preduzeće se kaže da ima uredno finansijsko poslovanje ako uredno izmiruje dospele obaveze (prema banci, društvenoj zajednici, dobavljačima), uredno naplaćuje svoja potraživanja (o roku dospeća) i raspolaže društvenim sredstvima sa pažnjom "dobrog privrednika".⁴⁵

Poslovna banka ne može zaključiti ugovor o kratkoročnom kreditu sa preduzećem koje ima dospela nenaplaćena potraživanja, te ako je od dana dospelosti tih potraživanja proteklo više od 60 dana a da preduzeće nije preduzelo potrebne mere za njihovu naplatu.⁴⁶ Isto važi i kada iznos potraživanja prelazi 20 % od ukupnog iznosa dospelih potraživanja preduzeća.

Preduzeće je dužno imati ažurno i uredno knjigovodstvo, a da se pri tom pridržava propisa o knjigovodstvenoj evidenciji. To je bitan uslov da bi se preduzeće moglo smatrati kreditno sposobnim, u suprotnom se neće tako smatrati ako nema ažurno knjigovodstvo, ako neredovno podnosi banci mesečno knjigovodstveno stanje, periodični obračun i završni račun. Jako bitan zadatak preduzeća predstavlja da preduzeće svoju imovinu i obaveze evidentira po stvarnoj vrednosti, a da vrednost sirovina, poluproizvodnje, nedovršene proizvodnje i gotovih proizvoda utvrdi na osnovu odgovarajućih propisa, ali i da vrši redovan otpis nenaplativih potraživanja.

Svako preduzeće je dužno da svoja osnovna, obrtna i sredstva rezervi koristi shodno njihovoj nameni. Zakonski je dozvoljeno da se sredstva prenose iz određenog fona u druge fondove, ali ne i da dođe do preliivanja obrtnih u osnovna sredstva i obratno.

Kreditna sposobnost nekog klijenta banke ima dva aspekta : formalni i materijalni.⁴⁷ **Formalni** aspekt polazi od toga da li je komitent pravno sposoban da može da zaključi ugovor i preuzme obaveze koje su njime predviđene. **Materijalni** aspekt kreditne sposobnosti polazi od toga da li

⁴⁴ Vunjak, N., "Finansijski menadžment", Ekonomski fakultet, Beograd, 1999., str. 122

⁴⁵ Ibidem

⁴⁶ Ibidem

⁴⁷ Đukić, Đ., Bjelica, V., Ristić, Ž., "Bankarstvo", Ekonomski fakultet, Beograd 2003., str. 134

komitent pruža dovoljno garancija da će u određenom roku ispuniti svoje obaveze po kreditnim poslovima.

Odobrovanje pojedinih vrsta kredita, sa posebnim namenama, uslovljeno je ne samo sa pozitivnim zakonskim propisima već i sa posebnim uslovima definisanim od strane banke i ti se uslovi odnose na : 1. namenu upotrebe sredstava, 2. sopstveno učešće korisnika kredita, 3. polaganje depozita, 4. instrumente obezbeđenja vraćanja kredita i sl.⁴⁸ Sve dok se ne ispune navedeni uslovi, banka ne može odobriti kredit dotičnom preduzeću.

3.3 Postupak kreditiranja

Postupak kreditiranja podrazumeva sve pravne i ekonomske radnje koje vrše tražilac kredita i sama banka da bi se kredit odobrio, stavio u funkciju i vratio.⁴⁹ Nekada se koristila institucija konkursa prilikom odobravanja kredita, ali u sadašnjim uslovima privređivanja koristi se praksa neposredne pogodbe između preduzeća tražioca kredita i njegove poslovne banke. Postupak kreditiranja je visokostandardizovan. Postupak odobravanja kredita zavisi od :⁵⁰

1. izvora sredstava
2. vrste kredita
3. namene kredita
4. ročnosti kredita
5. obima kredita
6. korisnika kredita

U slučaju složenijeg postupka odobravanja kredita, kredit se odobrava u više faza (tranše). Svaki **postupak odobravanja kredita ima sledeće faze:**⁵¹

1. podnošenje zahteva za kredit,
2. razmatranje i obrada kreditnog zahteva,
3. rešenje po kreditnom zahtevu i izveštaj tražiocu kredita,
4. zaključivanje ugovora o kreditu i njegovi sastavni elementi,
5. korišćenje i vraćanje kredita.

⁴⁸ Vunjak, N., "Finansijski menadžment", Ekonomski fakultet, Beograd, 1999., str. 122

⁴⁹ Hadžić, M., "Bankarstvo", Univerzitet Singidunum, Fakultet za finansijski menadžment i osiguranje, Beograd 2007., str. 262

⁵⁰ Vunjak, N., "Finansijski menadžment", Ekonomski fakultet, Beograd, 1999., str. 123

⁵¹ Vunjak, N., "Finansijski menadžment", Ekonomski fakultet, Beograd, 1999., str. 123

3.3.1 Podnošenje zahteva za kredit

Da bi se odobrio kredit, prvi uslov koji trebe biti ispunjen je podnošenje zahteva za kredit poslovnoj banci od strane tražioca kredita. **Zahtev za kredit treba da sadrži sledeće elemente:**

⁵²

- svrhu (namenu) kredita,
- visinu (iznos) kredita,
- uslove korišćenja kredita (dinamiku korišćenja, otplatu, rok vraćanja, iznos sopstvenog udela, visinu kamatne stope i sl.),
- instrumente obezbeđenja za vraćanje kredita.

Tražilac kredita, pored ovih elementa, treba banci da obrazloži potrebu za kreditom i preda odgovarajuću dokumentaciju. Banka samo u izuzetnim slučajevima može da odstuo od obrazloženja i dokumentacije za traženje kredita. Svi potrebni elementi moraju se jasno i konkretno odrediti od strane banke. Svi podaci dati poslovnoj banci uz zahtev za kredit čine poslovnu tajnu, koja se mora ispoštovati. Iz tog razloga, kreditni referenti ne smeju davati informacije o elementima zahteva drugim licima, tj. privrednim subjektima.

Obrazloženje kreditnog zahteva za cilj ima da opravda namenu i potrebu preduzeća za kreditom. Na taj način, banka dobija informacije o materijalnim i finansijskim efektima koji će se ostvariti u preduzeću odobravanjem kredita. Kompletно obrazloženje zahteva odgovarajuću dokumentaciju. Kada tražioc kredita treba da dobije kredit u izuzetno kratkom roku, on je dužan da objasni uticaj blagovremenog dobijanja kreditnih sredstava na izvršenje nameravanog posla.

Ako se traži veći iznos sredstava, u obrazloženju je neophodno dokumentovati podatke za više godina iz prethodnog perioda poslovanja tražioca kredita. Ti podaci se odnose na: ⁵³

1. obim proizvodnje,
2. realizaciju,
3. položaj na tržištu,
4. finansijsku situaciju,
5. zastoje u proizvodnji,
6. obim samofinansiranja,
7. finansijski rezultat, i sl.

U obrazloženju kreditnog zahteva potrebno je istaći stanje obrtnih sredstava, njihove izvore, potrebu za dodatnim izvorima finansiranja itd. Obrazloženje kreditnog zahteva nije potrebno

⁵² Đukić, Đ., Bjelica, V. , Ristić, Ž. , " Bankarstvo" Ekonomski fakultet, Beograd 2003. , str. 135

⁵³ Vunjak, N., "Finansijski menadžment", Ekonomski fakultet, Beograd, 1999., str. 124

banci samo u slučajevima kada se preduzeće često obraća banci sa zahtevom za kredit. Tako poslovna banka već raspolaže potrebnim podacima i obrazloženjima o poslovanju tražioca kredita. Dalji rad na kreditnom zahtevu preuzima analitička služba preduzeća, kod koje se nalazi kompletiran zahtev za kredit.

Dokumentacija koja se podnosi uz kreditni zahtev se definiše prema vrsti poslovnog odnosa koji postoji između tražioca kredita i poslovne banke. Dakle, *dokumentacija se definiše zavisno od : vrste kredita, obima kredita, namene kredita, ročnosti kredita itd.*

Ako je reč o investicionom kreditu, uz zahtev je neophodno priložiti kompletan investicioni ili skraćeni investicioni program, tj. planove, skice, crteže, predračune, primere itd. Ako je reč o kreditu za obrtna sredstva, bitno je napraviti razliku da li se radi o trajnim ili privremenim obrtnim sredstvima. Kada se traži kredit za trajna obrtna sredstva, potrebna je znatno složenija dokumentacija. Kada se radi o kreditu za privremena obrtna sredstva, najčešće se uz zahtev ne podnosi dokumentacija.

Svaka poslovna banka ima zadatak da odredi neophodnu dokumentaciju koja ide uz zahtev za kredit, nevezano o kojoj vrsti kredita je reč. Najčešće se pojavljuje sledeća **dokumentacija** : ⁵⁴

1. odluka organa upravljanja preduzeća da se isto može zadužiti kod poslovne banke u određenom iznosu i uz ponuđene uslove,
2. plan razvoja preduzeća tražioca kredita,
3. plan proizvodnje preduzeća tražioca kredita,
4. ostvarena proizvodnja preduzeća tražioca kredita, kvartalno, po asortimanu i vrednosno,
5. ostvarena realizacija preduzeća tražioca kredita, struktura troškova, prodajne cene,
6. mesečno bruto knjigovodstveno stanje preduzeća tražioca kredita,
7. periodični obračun preduzeća tražioca kredita,
8. kretanje zaliha sirovina, materijala, nedovršene proizvodnje i gotovih proizvoda (utošak, koeficijent obrta, dani vezivanja, prosečno stanje zaliha),
9. završni račun za prošlu poslovnu godinu preduzeća tražioca kredita,
10. stanje obrtnih sredstava i njihovih izvora preduzeća tražioca kredita,
11. stanje zaduženosti (ukupne obaveze) preduzeća tražioca kredita,
12. pregled potraživanja od kupaca po ročnosti (15, 30, 45, 60, 90 i preko 90 dana),
13. pregled stanja i kretanja fondova (trajnog kapitala),
14. plan potrebnih obrtnih sredstava za proces redovnog poslovanja,
15. bilans uspeha (strukturu prihoda, strukturu troškova, finansijski rezultat, gubitak, raspodela dobiti, dividenda i sl.).

⁵⁴ Vunjak, N., "Finansijski menadžment", Ekonomski fakultet, Beograd, 1999., str. 124

3.3.2 Razmatranje i obrada kreditnog zahteva

Sledeći postupak u tehnologiji kreditiranja je razmatranje i obrada kreditnog zahteva koji se obavlja u poslovnoj banci. Ovaj bankarski posao se obavlja u posebnoj službi za kreditiranje i njega obavljaju posebno obučena stručna lica koji se zovu *kreditni referenti*. Ponekad pored referenata, ovaj posao obavljaju i posebne stručne komisije, kada se radi o kreditima visokog iznosa ili o investicionim kreditima. Stručna komisija se sastoji iz stručnih lica iz oblasti bankarstva i stručnih lica iz drugih privrednih grana, elektroinženjera, agroinženjera i sl.

Zadatak stručne službe se pored podnetog zahteva i dokumentacije, sastoji i u oceni kreditne sposobnosti tražioca kredita. Ona ima pravo da traži dodatna obrazloženja od tražioca kredita i da ima redovan uvid u njegove poslovne knjige i ostalu dokumentaciju.

Pri razmatranju i obradi kreditnog zahteva **kreditni referenti analiziraju** preduzeće tražioca kredita sa formalno- pravne i materijalno- finansijske strane.⁵⁵ Sa formalno- pravne strane se utvrđuje da li se podneti zahtev za kredit može prihvatiti i preuzeti u obradu, a sa materijalno- finansijske strane utvrđuje se realna opravdanost kreditnog zahteva.

Prilikom vršenja razmatranja i obade kreditnog zahteva, kreditni referenti su dužni da proveru i utvrde kreditnu sposobnost preduzeće tražioca kredita.

U ovom procesu ocenjivanja kreditne sposobnosti preduzeća, kreditni referenti svoj fokus stavljaju na stanje finansijskog rezultata tog preduzeća. *Dokument na osnovu kog se može lako utvrditi kreditna sposobnost tražioca kredita i njegov finansijski rezultat predstavlja bilans uspeha.* Takođe, zadatak referenta je i da utvrdi namenu upotrebe sopstvenih i sredstava dobijenik u formi kredita od strane preduzeća tražioca kredita. Ako preduzeće tražioc kredita nije namenski koristio ranije dobijena kreditna sredstva, dolazi se do zaključka da to preduzeće ne poštuje unapred ugovorene obaveze i da je prisutna finansijska nedisciplina.

Pod *nenamenskom uporebom kreditnih sredstava* podrazumeva se :⁵⁶

1. upotreba kreditnih sredstava u druge namene, od namene za koje su ista odobrena,
2. prelivanje kratkoročnih kreditnih sredstava u dugoročna kreditna sredstva (investicije),
3. deponovanje u poslovnoj banci većeg iznosa sredstava u odnosu na iznos slobodnih sredstava koja se mogu upotrebiti u dotične svrhe,
4. ako je iznos uložених sredstava u osnovna sredstva veći od dozvoljenog iznosa po odgovarajućim propisima,
5. smanjenje propisane proporcije sopstvenih izvora i kreditnih izvora za trajna obrtna sredstva u prosečno korišćenim obrtnim sredstvima.

⁵⁵ Vunjak, N., " Finansijski menadžment", Ekonomski fakultet, Beograd, 1999., str. 125

⁵⁶ Vunjak, N., " Finansijski menadžment", Ekonomski fakultet, Beograd, 1999., str. 126

Da bi kreditni referenti mogli da izvedu zaključak o kreditnoj sposobnosti preduzeća tražioca kredita, oni moraju utvrditi stanje njegovih ukupnih obrtnih sredstava, izvora obrtnih sredstava i njihovog angažovanja u funkcionalna i nefunkcionalna sredstva. Kod analize knjigovodstvenog stanja, kreditni referenti imaju zadatak da naprave pregled potraživanja od kupaca, sa aspekta rokova i dospelosti izmirenja obaveza. Ako tražioc kredita ima prodaju robe i sa dužim rokovima, to ne znači da on nije kreditno sposoban, već to može da znači da on proizvodi robu slabijeg kvaliteta ili sa nekim nedostacima. Kada potraživanja nisu naplaćena u roku od 60 dana, ona se u preseku bilansa uspeha moraju upisati u grupu obrtnih sredstava koja su van funkcije.

Kada kreditni referenti zavše sa analizu kreditnog zahteva, oni prelaze na izradu referata. **Referat** sadrži činjenice, okolnosti i bitne elemente o preduzeću tražiocu kredita. Referat predstavlja važan element u donošenju zaključka da li da se određeni kreditni zahtev prihvati ili odbije.

Svaki kreditni referat treba da sadrži sledeće elemente :⁵⁷

1. podatke o nazivu, sedištu i vrsti delatnosti preduzeća tražioca kredita,
2. iznos ukupnih sredstava sa kojima tražioc kredita raspolaže,
3. strukturu raspoloživih sredstava tražioca kredita (sopstvena, tuđa, obrtna, osnovna sredstva i sl.),
4. kreditnu sposobnost preduzeća tražioca kredita (aktiva, pasiva, prihodi, rashodi, dobit, fondovi, zarade i sl.),
5. visinu anuiteta po zajmovima,
6. stepen izvršenja obaveza prema poslovnoj banci,
7. iznos datih garancija,
8. iznos traženog kredita,
9. namena traženog kredita- predračuni i kalkulacije,
10. dinamika korišćenja kredita,
11. projekcija očekivanih efekata od uložених sredstava- kvantitativno i vrednosno,
12. tržište inputa i autputa u zemlji i inostranstvu.

Svaki kreditni referat ima zaključak putem koga se odlučuje da li se kreditni zahtev prihvata ili odbija. Zaključak kreditnog referata treba da sadrži :⁵⁸

- iznos kredita,
- rok otplate kredita,
- kamatnu stopu- redovnu, povlašćenu,
- period korišćenja kredita,
- način korišćenja kredita- u celini, u tranšama,
- početak otplate kredita i sl.

⁵⁷ Vunjak, N., "Finansijski menadžment", Ekonomski fakultet, Beograd, 1999., str. 127

⁵⁸ Vunjak, N., "Finansijski menadžment", Ekonomski fakultet, Beograd, 1999., str. 127

Ako se odobreni kredit može reeskontovati kod Centralne banke, to zahteva da bude navedeno u kreditnom referatu. Ako se kredit odobrava preko institucije konkursa, bitno je pri izradi referata, da tražioc kredita ispunjava sve uslove konkursa i da se analizom njegove kreditne sposobnosti izvrši njegovo rangiranje. Na osnovu izvršene analize i izrade referata, proizilazipredlog odluke koju treba da donese nadležni organ banke i koji može biti pozitivan ili negativan. Organi banke uglavnom prihvataju predlog stručne službe.

3.3.3 Rešenje po kreditnom zahtevu i izveštaj tražiocu kredita

Kreditni odbor poslovne banke, na osnovu zaključka iz kreditnog referata, donosi rešenje koje prosleđuje tražiocu kredita. Kredini odbor, predlog zaključka iz kreditnog referata, može da : usvoji, odbaci ili preinači (sa dodatnim uslovima).

Kada Kreditni odbor poslovne banke donese pozitivno rešenje o kreditnom zahtevu, onda se pristupa zaključivanju kreditnog ugovora između poslovne banke i preduzeća tražioca kredita. Uslove pod kojima se odobrava kredit potrebno je navesti i u rešenju i u ugovoru o kreditu. Ako je odluka o podnetom zahtevu negativna, o tome se podnosilac zahteva pismeno obaveštava uz odgovarajuće obrazloženje.

Radi što bržeg obezbeđenja kreditnih sredstava, tražioc kredita se mora što ekspeditivnije obavestiti o sadržini rešenja po kreditnom zahtevu.⁵⁹ Najčešće se primenjuje sledeća praksa, a to je da se tražilac kredita telefonskim putem ili putem telefaksa, informiše o odluci Kreditnog odbora po podnetom kreditnom zahtevu.

3.3.4 Zaključivanje ugovora o kreditu

Pod ugovorom o kreditu podrazumeva se dvostrana izjava volje kreditora i kreditiranog i mora se sastaviti u pismenoj formi. Ugovor o kreditu sadrži sve posebne uslove pod kojima se odobrava kredit. Pored toga, **ugovor o kreditu** treba da sadrži :⁶⁰

1. naziv davaoca i primaoca kredita,
2. iznos odobrenog kredita,
3. namenu kredita,
4. vremenski rok korišćenja kredita,
5. vremenski rok vraćanja kredita,
6. vremenski rok u kome se može otkazati ugovor o kreditu,
7. kamatnu stopu,

⁵⁹ Vunjak, N., "Finansijski menadžment", Ekonomski fakultet, Beograd, 1999., str. 128

⁶⁰ Vunjak, N., "Finansijski menadžment", Ekonomski fakultet, Beograd, 1999., str. 128

8. kaznenu stopu,
9. instrumente obezbeđenja,
10. vremenski rok podnošenja naknadne dokumentacije,
11. osiguranje vrednosti obrtnih i osnovnih sredstava,
12. plaćanje poreza na promet,
13. namensku kontrolu upotrebe kredita,
14. ugovorene kazne i naknade štete,
15. zabrana korisniku da dalje odobrava kredit trećem licu,
16. obezbeđenje deviznih sredstava,
17. izdavanje depozita,
18. nadležnost u slušaju spora,
19. datum i mesto zaključenja ugovora,
20. potpisi ugovornih strana.

Svaka od navedenih klauzula mora se precizno definisati u ugovoru o kreditu. Klauzule su vid zaštite i jednom i drugom partneru u slučaju neispunjenja ugovorom predviđenih obaveza. Kaka poslovna banka i korisnik kredita potpišu ugovor, od tog momenta on postaje punovažan. Ugovor mogu potpisati samo ovlašćena lica, čiji su potpisi registrovani kod nadležnih sudova. Ugovor o kreditu pored potpisa sadrži i pelat poslovne banke i preduzeća korisnika kredita.

Ugovor o kreditu se sastavlja u dva primerka- po jedan primerak za svaku ugovornu stranu-, a u izuzetnim slučajevima, on se sastavlja u više primeraka. U ugovoru se ne navode sve prethodno navedene klauzule, već samo određene i konkretne klauzule, radi boljeg razumevanja sadržine ugovora.

3.3.5 Korišćenje i vraćanje kredita

Po potpisivanju ugovora o kreditu, poslovna banka stvara uslove da pusti odobreni kredit u tečaj.⁶¹ Kada to učini, poslovna banka obaveštava o tome preduzeće korisnika kredita, na osnovu čega preduzeće može naložiti svojoj poslovnoj banci da plati neke obaveze za njegov račun, a na teret sredstava iz odobrenog kredita.⁶² Nakon potpisivanja ugovora o kreditu, nastupa **faza korišćenja kredita**. Dužnik je u obavezi da ispuni svoje obaveze po kreditu u skladu sa rokom dospeća.

Poslovna banka koja je odobrila kredit, u svom knjigovodstvu vodi poseban kreditni račun, na kom se vrši evidencija i obračun iznosa kredita koji su pušteni u promet i zznosi primljenih otplata po odobrenim kreditima.

⁶¹ Đukić, Đ., Bjelica, V., Ristić, Ž., "Bankarstvo", Ekonomski fakultet, Beograd 2003., str. 140

⁶² Đukić, Đ., Bjelica, V., Ristić, Ž., "Bankarstvo", Ekonomski fakultet, Beograd 2003., str. 140

Korisnik kredita mora voditi računa o utvrđenim rokovima otplate iskorišćenog kredita. To se izvodi tako što korisnik kredita blagovremeno izdaje naloge poslovnoj banci, službi za platni promet da određene iznose novca odobri poslovnoj banci- kreditoru na ime odgovarajućih otplata kredita.

U nekim specifičnim slučajevima, odobreni kredit se ne stavlja na raspolaganje preko žiro računa poslovnoj banci, nego se upotrebljava za izmirenje ranije odobrenog i iskorišćenog kredita. Kada dođe do ovakvih slučajeva, u poslovnoj banci se vrši transformacija jednog u drugi oblik kredita, kao što je npr. pretvaranje kredita za pripremu robe za izvoz u izvozni kredit. Da bi se transformacija kredita obavila, poslovna banka i preduzeće korisnik kredita se moraju uspešno dogovoriti. Njihov zajednički dogovor je moguće realizovati, ukoliko je predmet kreditiranja ista roba ili isti posao.⁶³

⁶³ Vunjak, N., "Finansijski menadžment", Ekonomski fakultet, Beograd, 1999., str. 130

IV STRUKTUIRANJE KREDITA

Strukturiranje kredita podrazumeva sporazumno uvrđivanje uslova pod kojima će se zaključiti kreditni ugovor između banku u ulozi kreditora i preduzeća ili građanina u ulozi dužnika. Elementi strukturiranja kredita su pre svega ročnost kredita, visina kamatne stope, pokriće, zaštitne klauzule itd.

4.1 Ročnost kredita

Postoji generalna šema kredita na bazi ročnosti:⁶⁴

- Kratkoročni krediti - do jedne godine
- Srednjoročni krediti - obično od pet do sedam godina
- Dugoročni krediti - obično preko deset godina.

Kratkoročni krediti se koriste za finansiranje tekućih potreba u obrtnim sredstvima. Dugoročni krediti se koriste za finansiranje fiksnih aktiva ili trajnog obrtnog kapitala. Srednjoročni krediti vezuju se za finansijsko tržište i mogućnost da se dugoročno finansiranje može obaviti i putem srednjoročnih kredita kod banaka, uz uslov da se promene oblici finansiranja ili da se ono obavlja preko vrednosnih papira. Ročnost kredita bi trebalo da se poklapa sa protekom vremena u kom se kredit koristi. Kod jednogodišnjih kratkoročnih kredita predviđa se rok vraćanja kredita od devedeset dana, što je dovoljan period u kom se može završiti obrt zaliha i preduzeće je sposobno da isplati kredit. Kod dugoročnih kredita, rokovi vraćanja kredita moraju biti u skladu sa formiranjem dohotka na nivou preduzeća i koji predstavlja osnovu za vraćanje kredita zajedno sa kamatom. Vraćanje kredita zajedno sa kamatom se vrši na različite načine kod kratkoročnih i dugoročnih kredita. Kod kratkoročnih kredita pravilo je da se sredstva vrate zajedno sa odgovarajućom kamatom. Kod dugoročnih kredita je drugačije jer se vraćanje sredstava banci vrši u ratama prema anuitetnom planu uz odgovarajuće kamate. Pri tome je iznos anuiteta (periodična otplata kredita zajedno sa kamatom) jednaka u svakom sukcesivnom periodu.⁶⁵ To znači da je u početku učešće kamata u anuitetu veće a kasnije ono opada. Situacija je obrnuta kod visine otplate u sukcesivnim anuitetima. Preduzeća i domaćinstva otplaćuju anuitete iz svojih formiranih dohodaka.

Otplate anuiteta su određene kreditnim ugovorom i mogu biti na mesečnom, kvartalnom, polugodišnjem ili godišnjem nivou. Ako kredit ima duži rok dospeća, on involvira veći kreditni rizik, jer se bazični faktori kreditne sposobnosti mogu više promeniti nego u kraćem roku. Zato kredit sa dužim rokom ima veću kamatnu stopu, koja u stvari predstavlja premiju za povećani kreditni rizik.

⁶⁴ Ćirović, M., "Bankarski menadžment", Ekonomski institut, Beograd 1995. , str.134

⁶⁵ Ćirović, M., "Bankarski menadžment", Ekonomski institut, Beograd 1995. , str. 135

4.2 Kamata

Na finansijskom tržištu dolazi do formiranja kamatnih stopa koje banke primenjuju na kredite. **Kamata** predstavlja cenu za upotrebu zajmovnog kapitala .

Pasivna kamatna stopa je ona koju banke plaćaju na prikupljena sredstva, a na strani datih kredita banke naplaćuju *aktivnu kamatnu stopu*. Polazeći od činjenice da su banke profitne organizacije, mora postojati razlika između aktivnih i pasivnih kamatnih stopa, kako bi banka mogla da ostvari prihod. Ta razlika se zove *kamatna margina* i nju prisvaja banka kao finansijski posrednik.

Nominalna kamatna stopa je ona koja je predviđena kreditnim ugovorom i koju korisnik plaća kao naknadu za korišćenje finansijskih sredstava. Nominalna kamatna stopa sadrži dve osnovne komponente :⁶⁶

1. realnu kamatnu stopu i

2. stopu inflacije.

- *Realna kamatna stopa*- predstavlja stvarnu cenu kredita na period od godinu dana i
- *Stopa inflacije*- stopa kretanja cena na malo, odnosno troškova života u periodu od godinu dana.

Visina kamatne stope prilikom odobravanja kredita se određuje shodno visini kreditnog rizika. Banka za svoje stalne klijente odobrava primarnu kamatnu stopu, a ona uključuje cenu izvora sredstava banke, troškove aministriranja kredita, ukalkulisanu stopu profita banke. Za ostalu klijentelu, banka zaračunava ukalkulisani rizik nevraćanja kredita.

Postoje takođe i fiksna i varijabilna kamatna stopa. Fiksna kamatna stopa se koristi kod odobravanja kratkoročnih kredita, dok se fleksibilne- varijabilne kamatne stope primenjuju kod dugoročnih kredita.

Kao osnovna cena bankarskog kredita se uvrđuje referentna kamatna stopa. Dakle, to je bazična kamatna stopa kao generalna cena finansijskih resursa banke. Najpoznatija takva stopa je LIBOR (London Interbank Offered Rate)., koja se najviše koristi kao cena sredstava za banke u zemljama koje imaju otvorena finansijska tržišta.⁶⁷ Takođe, koriste se i druge bazične odnosno referentne kamatne stope kao što su: visina kamatne stope na državne blagajničke zapise ili visina kamtne stope na međubankarskom tržištu primarnog novca.

⁶⁶ Ćirović., M., "Bankarski menadžment", Ekonomski institut, Beograd 1995. , str. 136

⁶⁷ Ćirović., M., "Bankarski menadžment", Ekonomski institut, Beograd 1995. , str. 138

4.3 Kolateral

Banka koristi dva pristupa u pogledu realnog pokrića u vezi odobrenog zajma. Prvi pristup podrazumeva da banka traži odgovarajuće pokriće za odobren zajam i u slučaju da dužnik ne bude u mogućnosti da vrati zajam o roku, banka ima pravo da naplati pokriće prodajom aktive koja služi kao pokriće. Drugi pristup podrazumeva da banka ne traži nikakvo realno pokriće za odobrene zajmove jer je otplata zajma zasnovana na prihvaćenoj projekciji novčanih tokova. U tom smislu može se praviti razlika između kompanija koje zajmove dobijaju na osnovu realnog pokrića(asset- companies) i kompanija koje ne moraju da pruže realno pokriće za dobijanje zajmova(cash-flow-companies).⁶⁸

Kolateralno obezbeđenje (collateral security) : u širem smislu obuhvata sve vrste obezbeđenja (osim ličnog obezbeđenja, kao što je npr. garancija) koje banka uzima prilikom odobravanja kredita korisniku, a koje u slučaju neizvršenja obaveza po osnovu kredita, omogućavaju banci pravo da naplati svoja potraživanja.

Preciznije, **kolateralno obezbeđenje** znači neposredno osiguranje koje izdaje treće lice, odnosno lice koje nije korisnik kredita i koje nudi određene pravne prednosti banci u slučaju neizvršenja obaveze.⁶⁹

Velike kompanije sa najvišim kreditnim rejtingom dobijaju nepokrivene bankarske zajmove, a male kompanije moraju imati realno pokriće za zajmove. Dugoročni zajmovi obično sadrže realno pokriće zbog većeg rizika u odnosu na kratkoročne zajmove. Zajmovi za nekretnine kao oblik realnog pokrića koriste hipoteke. Potrošački krediti odobreni za kupovinu automobila ili skupljih potrošnih dobara isto sadrže neki oblik realnog pokrića.

Kada građani dobijaju zajam od banaka, njima kao sredstva pokrića služe utrživi vrednosni papiri, raspoloživa sredstva polise životnog osiguranja, štedni depoziti, stanovi, automobili i slično. Kada kompanije dobijaju zajam, njima kao sredstva realnog pokrića služe oprema, zalihe, potraživanja od kupaca, potvrde javnih skladišta za lagerovanu robu, komercijalne nekretnine i slično.

Kada se zajam odobri uz realno pokriće onda se kreditni rizik banke svodi na minimum. Ipak, ne sme se zanemariti opasnost koja može da usledi zbog toga što banka ako ima neko obezbeđenje u vidu realnog pokrića, može da relativizira analitičke kriterijume kod odobravanja kredita.

Sa aspekta banke, najbitnije je da se u procesu trajanja kredita, generiše novčani tok neophodan za servisiranje duga.

Ako kod kreditiranja banka koristi kolateral, ona treba da vodi isto toliko računa o primeni adekvatnih metoda kreditne analize kao i kod nepokrivenih zajmova.⁷⁰

⁶⁸ Ćirović., M., "Bankarski menadžment", Ekonomski institut, Beograd 1995. , str.139

⁶⁹ Pirs, V.D., „ Makmilanov rečnik : Moderna ekonomija “, Dereta, Beograd, 2005., str. 197- 198.

4.4 Zaštitne klauzule

Prilikom zaključivanja kreditnog ugovora, mogu se utvrditi određene zaštitne klauzule (covenants) koje predstavljaju određeno obezbeđenje za kreditorsku banku. U novije vreme zabeležen je pojačan značaj ovih klauzula, čak su dobile primat u odnosu na ugovorene kolaterale u kreditnim aranžmanima. Uloga klauzula je da utiču na poslovnu politiku i ponašanje preduzeća dužnika i sve to u cilju minimiziranja kreditnog rizika.

Među najviše korišćenim zaštitnim klauzulama su sledeće:⁷¹

- Preduzeće se obavezuje da će u periodu trajanja bankarskog kredita davati banci određeni set periodičnih finansijskih izveštaja,
- Preduzeće se obavezuje da će za vreme korišćenja kredita držati sopstveni obrtni kapital iznad određenog minimalnog nivoa,
- Preduzeće ne sme da vrši veće bilansne promene ili vlasničke transformacije bez odobrenja banke,
- Preduzeće ne sme da ulazi u nova kreditna zaduženja odnosno da povećava u značajnijem iznosu fiksne aktive bez odobrenja banke,
- Preduzeće ne sme da kupuje vrednosne papire(sem državnih papira) da ne bi ulazilo u spekulativne transakcije koje bi mogle da znače povećanje kreditnog rizika,
- Preduzeće ne može da kupuje afilijacije(nove pogone) ili da ulazi u fuzije sa drugim preduzećima bez odobrenja kreditorske banke,
- Ukoliko preduzeće probije vrednosti određenih indikatora na osnovu kojih je izvršena kreditna analiza(u pogledu profitabilnosti, obrta sredstava, structure kapitala i likvidnosti) mogu se primeniti ograničenja u pogledu isplate dividendi akcionarima, plata i bonusa menadžerima firme i sl.

⁷⁰ Ćirović., M., "Bankarski menadžment", Ekonomski institut, Beograd 1995. str. 140

⁷¹ Ćirović., M., "Bankarski menadžment", Ekonomski institut, Beograd 1995. , str.141

4.5 Kreditni rizik i kreditna analiza

Kreditni rizik predstavlja verovatnoću da kredit neće biti vraćen o roku dospeća zajedno sa propadajućim kamatama. Kreditni rizik pokazuje trajnu ili trenutnu nelikvidnost dužnika i njegovu nesposobnost da u dogovorenom roku ispuni obavezu.⁷² Ukoliko deo kredita ne bude vraćen banci, to za nju predstavlja gubitak koji se apsorbuje putem izdvojenih rezervi za pokrivanje gubitaka ili na teret kapitala banke.⁷³

Kreditni rizik je bitan, iz razloga što kreditni posao predstavlja aktivan bankarski posao. U zemljama sa razvijenim finansijskim tržištem, postoji lakši način da poslovna banka sazna da klijent zapada u zonu povećanog kreditnog rizika., što istovremeno znači rast mogućnosti da banka ne može da naplati celokupno ili deo potraživanja po osnovu odobrenog kredita. Na to može ukazati nekoliko pokazatelja kao što su :⁷⁴

- pad cena akcija klijenata,
- povećanje kamatnih stopa za pozajmice pod kojima je klijent spreman da se zaduži,
- smanjenje njegovog kreditnog rejtinga koju sprovode tzv. rejting agencije.

Jedna od mera za smanjenje kreditnog rizika banke u odnosu na sve klijente ili nekog određenog klijenta je **striktno sprovođenje procedure** odobravanja kredita u svim fazama. **Sa šireg aspekta**, smanjenje (monitoring) kreditnog rizika se može izvršiti na neki od sledećih načina :

- selekcijom u proceduri odobravanja kredita,
- primenom limita zaduživanja- utvrđivanje maksimalnog iznosa ukupnog broja odobrenih kredita jednom klijentu polazeći od kreditne sposobnosti istog,
- diversifikacijom kreditnih plasmana- odobravanjem kredita većem broju manjih klijenata,
- kredit treba obezbediti kvalitetnim sredstvima obezbeđenja.

Kreditni rizik se može svesti na razumnu meru, ali ne može se sasvim eliminisati. To je zato što je prisutna nedostupnost informacija kada će zajmotražilac dospeti u teškoće otplate kredita- u vezi sa naplatom potraživanja samo se u kreditnom ugovoru može tačno utvrditi koji je deo kredita u pitanju kada se dođe u situaciju da se neki njegov deo ne može naplatiti- , ali i zbog otežanog kvantifikovanja kreditnog rizika.

Glavna funkcija banke se sastoji u odobravanju bankarskih kredita, tj. zajmova pa je sa tog aspekta jako važna uloga kreditne analize.

Polaznu osnovu u **kreditnoj analizi** čine **pet faktora kreditnog rizika** (tzv. pravilo 5 C) :⁷⁵

⁷² Vunjak, N., " Finansijski menadžment", Ekonomski fakultet, Beograd, 1999., str. 134

⁷³ Ćirović, M., "Bankarski menadžment", Ekonomski institut, Beograd 1995. , str.107

⁷⁴ Hadžić, M., "Bankarstvo", Univerzitet Singidunum, Fakultet za finansijski menadžment i osiguranje, Beograd 2007., str. 372

⁷⁵ Ćirović, M., "Bankarski menadžment", Ekonomski institut, Beograd 1995, str.128

1. Karakter (character)- pokazuje spremnost kao i želju da se dug otplati na vreme zajedno sa kamatama. Smatra se da je to početni uslov da bi preduzeće ili pojedinac mogli da dobiju kredit.
2. Kapacitet zaduženja (capacity to borrow)- znači procenu sposobnosti preduzeća ili domaćinstva da iz tekućeg dohotka može da izvrši vraćanje bankarskih kredita zajedno sa kamatama. Ta sposobnost vezana je za generiranje dohotka u periodu u kome treba da se kredit otplati.
3. Kapital (capital)- pokazuje neto imovinu dužnika. Visina neto imovine inducira ranije finansijsko ponašanje kreditnog dužnika. Pored toga visina neto imovine, tj. kapitala, predstavlja rezervu solventnosti, pa stoga utiče i na visinu kredita koji dobija preduzeće ili domaćinstvo.
4. Zaloga (collateral)- predstavlja realno pokriće koje može da bude uslov za dobijanje kredita kod banke. Zaloga može da bude u vidu vrednosnih papira, zaliha, potraživanja od kupaca kao i fiksne aktive.
5. Ekonomske prilike (conditions)- označava makroekonomske ili sektorske prilike koje utiču na sposobnost otplate bankarskih zajmova o rokovima zajedno sa kamatom.

Analizom ovih faktora trebalo bi da se dođe do odgovora na sledeća pitanja :

- Koliko je preduzeće spremno da svoje obaveze izmiri na vreme,
- Kolika su njegova likvidna potraživanja i zalihe,
- Koliku profitnu stopu dužnik može da ostvari u odnosu na obim prodaje,
- Koliko je dovoljan obim realizacije- prodaje dužnika, u smislu da može da pokrije njegovo osnovni i obrtni kapital,
- Koliki je najniži nivo smanjenja profitne stope a da se pri tom ne ugrozi sposobnost dužnika da izmiri svoje obaveze,
- Koliko procenata će se smanjiti vrednost aktive dužnika u situaciji kad je on u likvidaciji (bankrotstvu),
- Koliko je finansijsko stanje dužnika i da li je ono stabilno ili nestabilno.

Cilj kreditne analize je utvrđivanje kreditne sposobnosti tražioca kredita i procena kreditnog rizika. **Kreditnom analizom banka procenjuje realnost finansijskih potreba preduzeća.** Predstavnici preduzeća i banka vrše proveru projekcije finansijskih potreba kompanije za koju je vezan kreditni zahtev. Ova faza kreditne analize je jako bitna i potrebno je da se realistično proceni da li je kreditni zahtev dovoljan da pokrije procenjene finansijske potrebe preduzeća.

Ukoliko bi se finansijske potrebe preduzeća procenile na suviše niskom nivou, to bi gušilo razvoj preduzeća i depresiralo profitni potencijal, dok bi preterano visoka procena finansijskih potreba preduzeća dovodila do korišćenja preterano velikih zajmova sa rezultirajućim pritiskom previsokih iznosa kamata.⁷⁶

⁷⁶ Ćirović., M., " Bankarski menadžment", Ekonomski institut, Beograd 1995. , str.129

Za procenu finansijskih potreba preduzeća služe projekcije izvora i upotrebe sredstava kao i bilans novčanih tokova. U slučaju dugoročnih kredita, u obzir se moraju uzeti i bilans stanja i bilans uspeha. Bilans izvora i upotrebe sredstavapolaznu tačku ima u projekcijama visine prodaje iz prethodnog perioda, a zatim se projektuje u period koji je pokriven kreditom, korišćenjem metoda statističke ekstrapolacije. Nakon toga, projektovana visina prodaje se primenjuje na odgovarajuće pozicije u bilansu stanja, npr. zalihe i sl. da bi se dobila projektovana bilansna struktura preduzeća. Izvori sredstava se sastoje u smanjenju aktive i porastu obaveza, za razliku od upotrebe sredstava koje se sastoje u porastu aktive i smanjenju obaveza. Zadržani profit predstavlja posebnu komponentu u izvorima finansiranja. Razlika između izvora i upotrebe sredstava je iznos spoljnih sredstava, neophodnih za finansiranje poslovanja kompanije.

Postoje dva tipa kreditne analize : **analiza finansijskih tokova** i **indikatorska analiza**. Kod prvog tipa polazna osnova je sagledavanje finansijskih tokova određene kompanije u prethodnim periodima. Međutim kod dugoročnog finansiranja, bitno je sagledati buduće finansijske tokove i nakon toga banka može videti da će na osnovu novih investicija i povećanih prodaja imati dovoljno dodatnog dohotka neophodnog za normalno servisiranje kredita. Drugi tip se bazira na izučavanju finansijskih indikatora, koji podrazumevaju relativne odnose koji treba unapred da sagledaju stepen izvesnosti da će kompanija moći da vrati sredstva dobijena na kredit., npr. indikatori likvidnosti, zaduženosti i dr.

4.6 Kreditni rejting zajmoprimca

Većina kreditora za razmatranje zahteva za odobravanje kredita koristi *sistem kriterijuma sa zbirom poena* (*credit scoring system*). Takođe, brojne osiguravajuće kompanije koriste kriterijum sa zbirom poena da bi procenile nove vlasnike polisa i rizike potencijalnih klijenata.

Prednost sistema kriterijuma sa zbirom poena je u tome što se brzo može obraditi veliki broj kreditnih zahteva uz minimalni rad, čime se smanjuju operativni troškovi i ovi sistemi mogu biti adekvatna zamena za odlučivanje u slučaju kad se radi o neiskusnim službenicima za odobravanje kredita. Klijentima odgovara povoljnost i brzina kojom se njihovi kreditni zahtevi obrađuju putem ovog sistema.

Nefleksibilni sistem procene kreditne sposobnosti mogu biti velika opasnost za program potrošačkih kredita institucijama koje ih odobravaju. U svakom slučaju, menadžmentska struktura u bankama koristi razne strategije u cilju zaštite od kreditnog rizika.⁷⁷

Banke vrše selekciju kreditnih zahteva, u smislu minimalnog kreditnog rizika, kroz *interne rejting sisteme* kojima se utvrđuje kreditna sposobnost zajmotražioca. Takođe, banke primenjuju zaštitne klauzule kojima sprečavaju takvo poslovno ponašanje dužnika u toku trajanja kreditnog odnosa, koje bi pogoršalo njihovu kreditni sposobnost. Smanjenje rizika se vrši uzimanjem odgovarajućih kolaterala ili dobijanjem garancija.

Banke primenjuju *sistem limita* (maksimalni iznos kredita koji se može odobriti određenom dužniku ili zemlji ili grani privrede u odnosu na kapital banke) i vrše diversifikaciju svoje kreditne aktive, čime smanjuju rizik kreditnog portfolia.

Tabela br.1 : Glavni faktori modela kriterijuma sa zbirom poena i vrednosti poena

Faktori za određivanje kreditne sposobnosti	Vrednost poena
1. Profesija klijenata ili oblast poslovanja	
Stručno ili poslovno izvršno lice	100
Kvalifikovani radnik	80
Službenik	70
Student	50

⁷⁷ Ćirović, M., "Bankarstvo", Bridge Company, Beograd, 2001., str. 334

Nekavalifikovani radnik	40
Službenik sa skraćenim radnim vremenom	20
2. Stambeni status	
Posедује kuću	60
Rentira kuću ili stan	40
Živi sa prijateljem ili rođakom	20
3. Kreditni rejting	
Odličan	100
Prosečan	50
Nema podataka	20
Siromašan	0
4. Vreme provedeno na sadašnjem poslu	
Posle jedne godine	20
Godinu dana i manje	10
5. Telefon u kući ili stanu	
Da	20
Ne	0
6. Broj izdržavanih lica koje je prijavio klijent	
Nema	30
Jedno	30
Dva	40
Tri	40

Više od troje	20
7. Depozitni računi	
Tekući i štedni računi	40
Samo štedni računi	30
Samo tekući računi	20
Nema	0

Tabela br.2 : Prikaz zbira poena za odobravanje iznosa kredita

Vrednost ili zbir poena	Odluka o kreditu
280 poena ili manje	Odbiti zahtev
290-300 poena odobriti	Odobriti kredit do 1.000 USD
310-330 poena odobriti	Odobriti kredit do 2.000 USD
340-360 poena odobriti	Odobriti kredit do 3.000 USD
370-380 poena odobriti	Odobriti kredit do 4.000 USD
390-400 poena odobriti	Odobriti kredit do 6.000 USD
410-430 poena odobriti	Odobriti kredit do 10.000 USD

⁷⁸

⁷⁸ Rose P., S., Hudgins S.C.- " Bankarski menadžment i finansijske usluge ", Data Status, Novi Sad, 2005., str. 615-616.

4.7 Monitoring kredita

Jako važan zadatak banke, nakon momenta odobravanja kredita, sastoji se u vršenju monitoring-praćenja kredita koji su u operativnoj funkciji. **Cilj** monitoringa je da se sagleda kvalitet celokupnog zajmovnog portfolija i da se prate performance svakog pojedinačnog zajma.

Preko monitoringa zajmova (loan review), banka je u stanju da realno proceni kolike rezerve treba da formira u cilju pokrivanja gubitaka po jednom delu zajmova.⁷⁹ Ponekad čak i najsigurnije banke imaju izvesne gubitke po zajmovima, ali je važno da oni budu u granicama tolerancije.

Ukoliko banka ne naplati kredit odnosno kamatu u roku od 90 dana po dospeću, dolazi se do pojave tzv. problemskih zajmova koje treba otpisati. Otpis zajmova (charge- offs)- ne mora da znači totalni gubitak sredstava za banku, zato što postoji izvesna mogućnost da se i otpisani zajmovi naknadno naplate.

Monitoring zajmova (loan review)- predstavlja vrstu interne revizije zajmovnog portfolija u okviru same banke. Njegov cilj se sastoji u tome da se što brže otkriju problemski zajmovi i da se informiše menadžment banke o kvalitetu zajmovnog portfolija- u celini i po kreditnim jedinicama. Problemski zajmovi moraju odmah da uđu u proceduru ponovnog proračuna solventnosti preduzeća dužnika, i moraju se preduzeti korektivne akcije.

Klasifikacija problemskih zajmova je sledeća :⁸⁰

- substandardni zajmovi
- sumnjivi zajmovi
- zajmovi sa gubitkom.

Substandardni zajmovi pokazuju lošije performanse od predviđenih. Sumnjivi zajmovi sadrže povećan rizik da neće biti naplaćeni. Zajmovi sa gubitkom su zajmovi koji su otpisani jer je prošao rok od 90 dana od dospelosti. Otpis zajmova vrši se iz rezervi za otpis zajmova koje banka unapred formira. U razvijenim zemljama, stopa rezervi inosi 1 % od neto stanja zajmova.

Banka, nakon što utvrdi problemske zajmove, vrši izbor između sanacije ili likvidacije preduzeća. U principu banka radije pristupa sanaciji dužničkog preduzeća, ali ukoliko proceni da se putem sanacionih postupaka ne može ponovo dobiti dovoljno zdravo preduzeće koje je u stanju da servisira svoje dugove, dolazi u obzir jedino likvidacija.⁸¹

Ako preduzeće dužnik ne želi da vratu dug, u obzir dolazi jedino likvidacija. Ali, ako se zaključi da ono ipak želi da vrati dug i da postoje uslovi da se taj kredit vrati nakon izvesnog vremena,

⁷⁹ Ćirović., M., "Bankarski menadžment", Ekonomski institut, Beograd 1995. , str.130

⁸⁰ Ćirović., M., "Bankarski menadžment", Ekonomski institut, Beograd 1995. , str.130

⁸¹ Ćirović., M., "Bankarski menadžment", Ekonomski institut, Beograd 1995. , str.131

dolazi se razrade sanacionog programa. Uticajem makroekonomskih faktora i neadekvatne poslovne politike, može doći do stvaranja problemskih zajmova. Takođe, isti mogu nastati usled oskudice obrtnog kapitala ili pada tržišne cene proizvoda koje preduzeće proizvodi i prodaje na tržištu.

4.8 Oblici obezbeđenja plasmana sredstava

Plasman bankarskih sredstava podrazumeva i obezbeđenje kredita od strane poslovne banke, naročito kada komitenti nisu u mogućnosti da vrate plasirana sredstva odnosno kredit o roku. Banka koristi sledeće **oblike obezbeđenja plasmana sredstava** :⁸²

1. garancija (jemstvo),
2. ustupanje i zalaganje potraživanja,
3. zalogu na pokretnosti i robu,
4. zalogu u hartijama od vrednosti,
5. prenos u fiducijarnu svojinu,
6. hipoteku.

Garancija- jemstvo- se koristi kao ugovorno obezbeđenje i najviše se primenjuje prilikom odobravanja manjih iznosa kratkoročnih kredita. Ugovorom o jemstvu se neko lice, jemac, obavezuje poveriocu nekog trećeg lica- glavnog dužnika da će ako glavni dužnik ne izvrši svoju obavezu, on istu preuzeti na sebe. Jemstvo može biti supsidijarno i solidarno. *Supsidijarno* jemstvo- poverilac treba naplatu da pokuša da realizuje od glavnog dužnika, i ako ne uspe u tome da naplatu realizuje od supsidijarnog jemca na osnovu obaveze po osnovu jemstva. *Solidarno* jemstvo- poverilac se ne mora prvo obratiti glavnom dužniku za naplatu potraživanja, već to može u celini naplatiti od jemca ili od glavnog dužnika.

Ustupanje i zalaganje potraživanja- koristi se kao mogućnost obezbeđenja banke od rizičnog plasmana u uslovima privredne krize. Preduzeća uglavnom primenjuju ovaj tip garancije kada su im potrebni bankarski krediti, a bankam ne mogu ponuditi ništa drugo u zalogu. Ustupanje i zalaganje potraživanja se vrši na taj način što zalagodavac zalogoprimcu predaje ispravu o založnom potraživanju. Ako se založnim potraživanjem stvara mogućnost naplate kamate (po tom potraživanju od kupca zalagodavca) onda zalogoprimac (poslovna banka) je u obavezi da iste naplati i na taj način izmiri deo svojih potraživanja prema zalagodavcu. S druge strane, ako založno potraživanje dospe na naplatu, tada je zalogoprimac- poslovna banka, dužan da isto naplati odnosno da iz toga naplati svoje potraživanje i da razliku naplaćenog potraživanja vrati zalagodavcu. Međutim, ustupanje i zalaganje potraživanja ne predstavlja u pravom smislu reči

⁸² Vunjak, N., "Finansijski menadžment", Ekonomski fakultet, Beograd, 1999., str. 70

obezbeđenje, jer u nekim slučajevima prenosivost ovih prava nije moguća. U praksi ovo pravo se najviše koristi kod rudariko- geoloških istraživanja, eksploatacije mineralnih voda, šuma, prava na licence itd.

Zaloga na pokretnost i robu- banke ne prihvataju kao zalogu robu u rinfuznom stanju i pokvarljivu robu jer banke- zalogoprimeci uglavnom ne raspolažu sa smeštajnim prostorom i uređajima za čuvanje i skladištenje robe. Zato banke kao zalogu prihvataju sledeće hartije od vrednosti koje daju pravo raspolaganja nad robom : konosman- pomorska teretnica, tovarni list, sladišnica- ugovor između skladištara i ostavioca robe.

Prenos u fiducijarnu svojinu- koristi se kada preduzeće pri dobijanju kredita zalaže neko osnovno sredstvo (opremu, alat, mašine) i ugovorom ga prenosi na poslovnu banku, a s druge strane banka drugim ugovorom to isto sredstvo daje na upotrebu i to za celo vreme trajanja vraćanja duga. Banka prema preduzeću u odnosu na založeno osnovno sredstvo, stiče pravo fiducijarne svojine, dok preduzeće i dalje zadržava pravo korišćenja osnovnog sredstva ali ga ne sme otuđiti sve dok ne vrati kredit banci. Kada dužnik vrati kredit banci, prestaje i ugovor o fiduciranoj svojini, a vlasnik osnovnog sredstva ponovo ima pravo da potpuno raspolaže sa datim sredstvom.

Hipoteka- je založno pravo na nekretnine i daje se pri obezbeđenju naplate kredita. Potpisivanjem ugovora između davaoca i primaoca kredita obezbeđuje se hipoteka kao zaloga. Davanje hipoteke od dužnika se vrši upisivanjem prava zaloge na nekretnine u zemljišne knjige, tj. U tapije ako ne postoje zemljišne knjige. Hipoteku karakteriše to što se pre odobravanja kredita vrši procena nekretnine, a kredit se odobrava u iznosu od 30-50 % od vrednosti nekretnine.

Za vlasnika nekretnina hipoteka predstavlja pogodnost, jer on može da koristi nekretninu celo vreme dok uredno vraća kredit. Za poverioca, tj., davaoca kredita, hipoteka predstavlja jedan od najsigurnijih oblika obezbeđenja duga, jer se ista mogu prodati u svakom momentu. Poverilac ima pravo da se naplati iz prodajne cene nekretnine pre svih drugih poverilaca koji su se posle njega uknjižili u zemljišne knjige i tako stekli pravo zaloge.⁸³

Sa šireg aspekta poslovanja banke, plasmani sredstava obuhvataju pored kreditnog odnosa i davanja garancija, i poslove avaliranja. Pod **avalom** se podrazumeva garancija za plaćanje meničnog duga. Postoji pun, blanko i delimičan aval. Kod punog avala navodi se lice za koje se aval daje i stavlja se potpis avaliste. Kod blanko avala samo se stavlja potpis avaliste. Karakteristika delimičnog avala je u tome što avalista (poslovna banka) garantuje samo za jedan deo meničnog duga. Aval se smatra neprihvatljivim onda kada se uz aval stavi i određeni uslov. Aval kao garanciju najčešće daju poznate poslovne banke.

⁸³ Vunjak, N., "Finansijski menadžment", Ekonomski fakultet, Beograd, 1999., str. 71

V ORGANIZACIJA KREDITNIH POSLOVA I KAMATA

5.1 Organizovanje kreditnih poslova u bankama

Poslovi kreditnih i drugih plasmana u pravilu su organizovani u Sektoru banke za poslove sa privredom (corporate banking), odnosno Sektoru za poslovanje sa stanovništvom (retail banking), ali ne retko poslovne banke imaju **poseban sektor ili odeljenje specijalizovano za poslove plasmana**.⁸⁴

Organizovanje posebnog odeljenja plasmana je uslovljeno složenom tehnologijom odobravanja plasmana i kasnijeg povraćaja otplate, što je vezano i za posebna znanja zaposlenih u ovom odeljenju.

Banka odobrava sve vrste kredita i izdaje garancije i druge oblike jemstava pravnim licima u zemlji i inostranstvu koji ispunjavaju uslove kreditne sposobnosti. Tom prilikom, banka treba da vodi računa o disperziji rizika na veći broj manjih kreditnih linija i drugih plasmana, većem broju klijenata, da ne bi dospevanjem u probleme pojedinih velikih dužnika i sama ušla u probleme likvidnosti i solventnosti.

Banka treba da poštuje **osnovne kriterijume za plasiranje sredstava** a to su : uspešnost poslovanja i kreditna sposobnost zajmotražioca, stepen rizika, ekonomska opravdanost plasmana, kao i učešće zajmotražioca u izvorima sredstava banke.

Banka, u uslovima nerealno niskih aktivnih kamatnih stopa, može odobravati kredite ali uz obezbeđenje očuvanja realne vrednosti kredita u periodu korišćenja i vraćanja, kroz revalorizaciju putem : stope rasta cena na malo, deviznog kursa i na druge načine. Banka može obračunavati revalorizaciju i na zatečeno stanje kredita u korišćenju i otplati.

Svi krediti, garancije i drugi oblici jemstava odobravaju se u skladu sa sledećom dokumentacijom- pravilima banke :⁸⁵

1. Pravilima o odobravanju kredita, garancija i drugih oblika jemstava u zemlji i inostranstvu,
2. Odlukom o kamatnim stopama,
3. Odlukom o tarifi naknada,
4. Uputstvom o oceni boniteta, utvrđivanju kreditne sposobnosti klijenata banke i
5. Postupku odobravanja kredita, otvaranju akreditiva, izdavanju garancija i drugih oblika jemstva pravnim licima i građanima.

⁸⁴ Hadžić, M., "Bankarstvo", Fakultet za finansijski menadžment i osiguranje, Beograd, 2008., str. 267

⁸⁵ Hadžić, M., "Bankarstvo", Fakultet za finansijski menadžment i osiguranje, Beograd, 2008., str. 268

Kreditni menadžment- Dinamični kreditni menadžment uz tehničku ekspertizu u svakoj operativnoj fazi kredita, zahteva sposobnosti da se :

1. Analiziraju, planiraju i razvijaju ciljevi, programi i politike ;
2. Izgradi organizacija ;
3. Delegiraju odgovornosti, uz vođenje računa o rezultatima;
4. Prati i procenjuje da li su operacije u skladu sa ciljevima, standardima i praksom, i po potrebi , preduzimaju korektivne akcije ;
5. Inspiriše poverenje , motiviše timski rad i održava rast. ⁸⁶

5.2 Razlike u kreditiranju privrede i kreditiranju stanovništva

Razlika između kreditiranja privrede (preduzeća, kompanije i drugi privredni subjekti) i kreditiranja stanovništva (fizička lica, domaćinstva) ogleda se prema oblicima kredita koji se odobravaju i prema procesu samog kreditiranja.

Banke akcenat uglavnom stavljaju na odobravanje kredita preduzećima (pravnim licima) u vidu kratkoročnih kredita za obrtna sredstva, ili kao kreditne linije određenih kreditnih limita, dugoročne investicione kredite za finansiranje kupovine osnovnih sredstava i izgradnju objekata.

Takođe, banke su razvile i posebne programe kredita za mala i srednja preduzeća i preduzetnike, poput kredita za otpočinjanje sopstvenog biznisa ili kredita za proširenje poslovanja.

Što se tiče stanovništva, banke uglavnom odobravaju kratkoročne kredite po tekućem računu(overdraft), fotovinske kredite bez namene, kredite po osnovu kreditnih kartica i potrošačke kredite za kupovinu automobila, bele tehnike, nameštaja, kao i srednjoročne kredite za proširenje i adaptaciju stambenih objekata. Od dugoročnih kredita, najviše se odobravaju krediti za izgradnju stanova i hipotekarni krediti.

Rokovi za odobravanje kredita privredi su duži nego kod stanovništva, dok su kamatne stope niže uglavnom. Isto tako, kod odobravanja kredita preduzećima, najvažnija je ocena kreditnog rizika, tj. analiza finansijskog stanja preduzeća zajmotražioca, što se vrši preko kreditne analize, zasnovane na racio analizi indikatora likvidnosti, zaduženosti, efikasnosti i profitabilnosti preduzeća. Pored toga, banka traži o odgovarajuće instrumente obezbeđenja- kolaterale.

Kod odobravanja kredita fizičkom licu, bitno je utvrđivanje njegovog kreditnog boniteta (visina i stalnost mesečnih primanja zajmotražioca , obezbeđenje kredita).

⁸⁶ Irwin, R., " Credit Management Handbook " , Homewood, Illinois, 1958. , str. 34

5.3 Pojam, poreklo i opravdanost kamate

U monetranj teoriji pojam kamate predstavlja jedno od najsloženijih pitanja, iz razloga što karakter društveno- ekonomskog sistema u kojima se odvija privredna aktivnost ima značajan uticaj na funkcije i oblik u kom se ispoljava kamata.

Kamata i njene funkcije su različite u pojedinim društveno- ekonomskim sistemima. U periodu robovlasništva, dominirao je zelenaški kapital, dok u dobu kapitalizma novac dobija svojstvo kapitala.

Zajam predstavlja jednu od najstarijih transakcija, a samim tim i kamata koja je vezana za zajam. U rodovskom društvu razlikovale su se dve vrste zajma- kamatni i beskamatni. Beskamatni zajam karakterisala je solidarnost, koja je posotjala u okviru iste rodovske zajednice. Zajam sa kamatom je posledica loših poljoprivrednih godina, nemaštine, i gladi iz toga proizašle, a uglavnom je primenjivan prema drugim plemenskim zajednicama.⁸⁷

Antikamatni stav je preovlađivao u društvima sa pretežno naturalnom privredom. U starom i srednjem veku odnos prema poljoprivrednoj proizvodnji je bio pozitivan, ali prema novčanim transakcijama je bio negativan. Na primer, u antičkoj Grčkoj, Platon je priznavao postojanje kamate. Aristotel je smatrao da je novac neplodonosan i da mu postojanje kamate daje ta svojstva, i zadržao je pri tom protivkamatni stav. Srednjevekovni mislioc, Toma Akvinski, nije opravdavao postojanje kamate. Uprkos raznim pokušajima ukidanja kamate i brojnim problemima s tim u vezi, kamata je ipak opstala kao cena zajma i u tim vremenima.

Tek u kasnom srednjem veku prevaziđen je antikamatonosni stav, jer se kamata počela razmatrati više sa ekonomskog, a manje sa moralnog i etičkog stanovišta. **Kamata stiće legitimna prava tek sa nastankom kapitalističkih društveno- ekonomskih odnosa i postaje preokupacijom privrednika i ekonomista.**⁸⁸

Realni i finansijski kapital su povezani. Ako ne bi postojale prepreke za slobodno seljenje novčanog kapitala i ako ne bi postojale različite vrste rizika, prihodi od realnog i finansijskog kapitala bi morali biti jednaki. Međutim, u realnom životu ove pretpostavke nisu ispunjene, stoga postoji razlika u oplodnji kapitala. Priliko svake upotrebe kapitala se mora voditi računa o oportunitetnom trošku. Pošto je tržište zajmovnog kapitala dobro razvijeno i relativno stabilno i dostupno velikom broju nebankarskih subjekata to kamatna stopa igra ulogu oportunitetnih troškova kapitala.⁸⁹

⁸⁷ Hadžić, M., "Bankarstvo", Fakultet za finansijski menadžment i osiguranje, Beograd, 2008., str. 269

⁸⁸ Hadžić, M., "Bankarstvo", Fakultet za finansijski menadžment i osiguranje, Beograd, 2008., str. 269

⁸⁹ Hadžić, M., "Bankarstvo", Fakultet za finansijski menadžment i osiguranje, Beograd, 2008., str. 269

Kamata predstavlja cenu za upotrebu zajmovnog kapitala i ona se određuje kao procenat od pozajmljenog kapitala obračunat na period od godinu dana.⁹⁰ Zajmodavac je na strani ponude, dok se na strani tražnje nalazi zajmoprimac.

Pasivna kamatna stopa je ona koju banke plaćaju na prikupljena sredstva, a na strani datih kredita banke naplaćuju *aktivnu kamatnu stopu*. Polazeći od činjenice da su banke profitne organizacije, mora postojati razlika između aktivnih i pasivnih kamatnih stopa, kako bi banka mogla da ostvari prihod. Ta razlika se zove *kamatna margina* i nju prisvaja banka kao finansijski posrednik.

Nominalna kamatna stopa je ona koja je predviđena kreditnim ugovorom i koju korisnik plaća kao naknadu za korišćenje finansijskih sredstava. Nominalna kamatna stopa se sastoji od dveju komponenata:⁹¹

- *Realne kamatne stope*- predstavlja stvarnu cenu kredita na period od godinu dana i
- *Stope inflacije*- stopa kretanja cena na malo, odnosno troškova života u periodu od godinu dana.

Visina kamatne stope prilikom odobravanja kredita se određuje shodno visini kreditnog rizika. Banka za svoje stalne klijente odobrava primarnu kamatnu stopu, a ona uključuje cenu izvora sredstava banke, troškove administriranja kredita, ukalkulisanu stopu profita banke. Za ostalu klijentelu, banka zaračunava ukalkulisani rizik nevraćanja kredita.

Postoje takođe i fiksna i varijabilna kamatna stopa. Fiksna kamatna stopa se koristi kod odobravanja kratkoročnih kredita u uslovima stabilnosti finansijskih tokova na tržištu. S druge strane, varijabilna kamatna stopa se koristi kod kredita sa dužim rokovima vraćanja i u uslovima neizvesnosti u pogledu stabilnosti finansijskih tokova na tržištu. Kao osnovna cena bankarskog kredita se uvrđuje referentna kamatna stopa. Za ovu stopu se može uzeti kamatna stopa na blagajničke zapise države, kamatna stopa na međubankarskom tržištu ili cena na Londonskom tržištu kapitala LIBOR(London Interbank Offer Rate), kao i cena na evropskom tržištu kapitala EURIBOR.⁹²

⁹⁰ Hadžić, M., "Bankarstvo", Fakultet za finansijski menadžment i osiguranje, Beograd 2007., str. 269

⁹¹ Hadžić, M., "Bankarstvo", Fakultet za finansijski menadžment i osiguranje, Beograd, 2008., str. 270

⁹² Hadžić, M., "Bankarstvo", Fakultet za finansijski menadžment i osiguranje, Beograd, 2008., str. 271

5.4 Faktori i vrste kamatnih stopa

Najvažniji faktori koji opredeljuju kamatnu stopu su .⁹³

- Visina profitne stope- kamatna stopa može se kretati samo u okviru profitne stope,
- Ponuda, odnosno tražnja zajmovnog kapitala- kao i na svaku drugu cenu na kamatu opredeljujuće deluju ponuda i tražnja zajmovnog kapitala,
- Rizik kapitala- rizik nevraćanja i neurednog vraćanja mora se ukalkulisati i izraziti kao deo kamatne stope,
- Troškovi zajmodavca kod angažovanja kredita- troškovi pasivnih kamatnih stopa, kao i administrativni troškovi,
- Ekonomska politika i uže monetarna i fiskalna politika- centralna banka utiče politikom eskontne stope na sve kamatne stope u privredi.

Pored tržišnih faktora, na visinu kamatne stope utiču netržišni faktori: uticaj države i zakonska regulativa.

Možemo navesti i faktore koji su specifični za tražnju za zajmovnim kapitalom. S tim u vezi, na strani tražnje to su : ulaganje i očekivani profit- odnos sopstvenog i pozajmljenog kapitala ; dok na strani ponude to su : stepen rizika; rok na koji se daju sredstva; ukupna ponuda kapitala itd.

Kamatna stopa ne predstavlja jedinstvenu kategoriju, već ona podrazumeva sistem kamatnih stopa. Finansijski sistem svake zemlje odlikuje se postojanjem različitih vrsta kamatnih stopa. Tako da postoje :

- Kamatne stope u pogledu prirode kamate- aktivne i pasivne kamatne stope,
- Kratkoročne i dugoročne kamatne stope,
- Kamate prema vrstama poslova- krediti poslovnih banaka, krediti centralne banke, međunarodni krediti,
- Realne i nominalne kamatne stope.

⁹³ Hadžić, M., "Bankarstvo", Fakultet za finansijski menadžment i osiguranje, Beograd 2007., str. 272

5.5 Funkcije kamate i uticaj na privrednu aktivnost

Kamata ima brojne funkcije u savremenoj privredi. To su:⁹⁴

- Faktor formiranja štednje- regulator odnosa štednje i potrošnje svih sektora u privredi,
- Faktor racionalne upotrebe sredstava,
- Faktor uspešnog funkcionisanja finansijskog tržišta,
- Faktor efikasne alokacije sredstava stanovništva, javnog sektora, banaka, preduzeća i inostranstva,
- Faktor monetarno- kreditne regulacije i efikasne monetarne politike,
- Faktor funkcionisanja bankarskog sistema,
- Faktor formiranja troškova poslovanja i raspodele dohotka,
- Faktor međunarodnog kretanja kapitala,
- Faktor zaštite realne vrednosti kapitala.

Međutim, najznačajnije funkcije kamatne stope su sledeće:

1. Mobilizatorska funkcija,
2. Distributivna funkcija,
3. Alokativna funkcija i
4. Uticaj na racionalnost i efikasnost ulaganja.

Polazeći od toga da je neophodno da se reprodukcija u svakoj privredi ostvaruje na proširenom osnovu, neophodno je da postoji obilnost akumulacije i da se vrši mobilizacija svih slobodnih novčanih sredstava u pravcu njihovog racionalnog korišćenja. U procesi akumulacije nema spornih problema, ali u praktičnoj alokaciji i distribuciji prikupljenih sredstava na korisnike javlja se niz problema i ograničenja.

Na makroekonomskom nivou, visina kamatne stope stvara ekonomsku prinudu koja tera korisnike da što racionalnije upotrebljavaju ta sredstva, ako bi se cena upotrebe mogla nadoknaditi na pravi način. Na mikroekonomskom nivou, svako preduzeće mora kalkulisati sa postojećom kamatnom stopom kako bi moglo racionalno da koristi sopstvene izvore finansiranja.

Dejstvo kamatne stope se ispoljava na više polja i to:

- Dejstvo kamatne stope se ispoljava pri uticaju na proizvodnju- direktno i indirektno. Direktni uticaj kamatne stope na proizvodnju se ostvaruje kao faktor troškovnog opterećenja kompanija i drugih privrednih subjekata, tj. Utiče na njihovu likvidnu poziciju. Na kratak rok, niske kamatne stope imaju pozitivan efekat na proizvodnju zbog smanjenih troškova, dok na dugi rok imaju negativan uticaj jer dovode do pogrešnih

⁹⁴ Hadžić, M., "Bankarstvo", Fakultet za finansijski menadžment i osiguranje, Beograd 2007., str. 272

odluka o investiranju. S druge strane, visoke realno pozitivne kamaten stope na kratak rok su destimulativne, dok na dugi rok pozitivno deluju na proizvodnju, jer dovode do najefikasnije upotrebe sredstava. Uticaj kamatne stope na proizvodnju je posredan preko regulisanja količine novca u opticaju i izdašnosti kredita u privredi.

- Dejstvo kamatne stope na akumulaciju- ona utiče na sklonost štednji i mobilizaciju štednje, zatim na alokaciju tako prikupljenih sredstava... Uticaj visoke kamatne stope na privredne subjekte se ispoljava preko težnje većeg izdavanja za akumulaciju i povećanja sopstvenog na račun pozajmljenog kapitala. Niske kamatne stope teže manjem izdavanju za akumulaciju kod privrednih subjekata i veće sklonosti ka pozajmljivanju od drugih privrednih subjekata i banaka.
- Dejstvo kamatne stope na investicije- mnogostruk: kamatne stope utiču na akumulaciju, njenu raspoloživost i samim tim i na investiranje. One utiču na investicionu tražnju i vrednovanje investicionog projekta. Niske kamatne stope utiču na povećanje investicione tražnje, dok u uslovima visokih kamatnih stopa dolazi do usporavanja investicija zbog smanjenja investicione tražnje. Kada su kamatne stope visoke, to se odražava na vrednovanje investicionih projekata.
- Kamatna stopa deluje i na ukupne prihode privrednih subjekata, kao i na njihov profit- kad su kamatne stope niže to će se odraziti na povećan prihod, ako se radi o pozajmljenim sredstvima koja se moraju vraćati i obrnuto. Manje kamatne stope su pogodnije za ostvarivanje većih profita.
- Uticaj kamatne stope na cene i inflaciju- izdvajaju se dva koncepta: monetaristički koncept podrazumeva visoku korelaciju između kretanja cena i tržišnih kamatnih stopa. Dakle, visok rast količine novca u opticaju izaziva rast cena, dok rast cena izaziva rast kamatnih stopa. Kejnzijanski koncept podrazumeva dominantan uticaj dohotka i obima rashoda na cene. Kada postoje uslovi pune zaposlenosti, povećanje sklonosti štednji i rast nominalnih dohodaka vodi rastu cena. Dakle, kamatne stope su determinisane stopom rasta cena i uslovima visoke inflacije, pa je normalno očekivati i visoke kamatne stope, uz adekvatno povratno dejstvo na opšti rast cena.

5.6 Politika kamatne stope

Kod tržišta bankarskih kredita kredit kao roba koju pruža banka se sučeljava sa obećanjem zajmoprimca da će kredit vratiti uvećan za troškove kreditiranja.⁹⁵ Radi se o racionisanju kredita zbog moralnog hazarda i negativne selekcije koja se vrši tokom procesa odobravanja kredita. To znači da ako bismo pretpostavili sličnost između tržišta roba i usluga bankarskih kredita, onda bi se kamatna stopa kao cena kredita, trebala formirati na nivou koji izjednačava ponudu i tražnju kredita. Kod tržišta kredita, međutim, prisutna je pojava viška tražnje naspram ponude. Iz tog razloga, jedan broj zajmotražilaca ostaje bez zadovoljenja svog zahteva za kredit.

Kamatna stopa je jedan od parametara zastupljenih u kreditnom ugovoru. Ugovor o kreditu, između ostalih, ima i sledeće karakteristike,: očekivana otplata kredita treba da se povećava sa povećanjem kamatne stope, povećanjem neizvesnosti očekivani iznos otpalte kredita trebalo bi da se smanjuje. Banke preferiraju sigurnije projekte i više kamatne stope, dok korisnici kredita preferiraju niže kamatne stope i nesigurnije projekte, koji donose veći profit, ali istovremeno pružaju manju sigurnost realizacije.

Moralni hazard predstavlja nepoželjne aktivnosti sa stanovišta banke kao davaoca kredita, a koje preduzima korisnik kredita, jer te aktivnosti smanjuju verovatnoću povraćaja kredita.⁹⁶ Zato banke vode politiku racionalisanja kredita i vrše selekciju korisnika prema stepenu rizičnosti da će kredit biti vraćen.

Banke, pored kamatne stope, mogu koristiti i druge činioce kojima mogu smanjiti moralni hazard od nevraćanja kredita : banka može zapretiti korisniku kredita da će obustaviti kreditni aranžman. Ovim putem, podstiče se korisnik kredita da preduzme sve aktivnosti sa ciljem smanjenja verovatnoće nevraćanja kredita.

Prilikom određivanja kamatne stope, banka teži time da se očekivani prinos maksimizira. Dakle, kako ne bi rizikovala da dođe do nevraćanja kredita, banka ne bi smela da pribegava ni većoj ni manjoj kamatnoj stopi. Na optimalnu kamatnu stopu utiču dva faktora: efekat negativne selekcije- mogućnost da banka izvrši pogrešnu procenu rizičnosti plasmana i da na taj način odbije klijenta; efekat negativnog podsticaja- promena kompozicije korisnika kredita pri porastu tražene kamatne stope, u smislu da sigurni potencijalni korisnici kredita odustaju od kreditnih pozajmica i okreću se drugim izvorima finansiranja. Uglavnom, solidni korisnici kredita su osetljivi na promene kamatnih stopa, dok s druge strane veoma rizični korisnici kredita prihvaćaju i povećanu kamatnu stopu.

Klasifikaciju potencijalnih korisnika kredita, banke vrše prema **stepenu rizičnosti** projekta. To znači da će banke potencijalnim korisnicima koji imaju potencijalni veći rizik, banke obračunati i višu kamatnu stopu. Korisnicima kod kojih je najniži rizik od mogućnosti da ne vrate kredit,

⁹⁵ Hadžić, M., "Bankarstvo", Fakultet za finansijski menadžment i osiguranje, Beograd, 2008., str. 275

⁹⁶ Hadžić, M., "Bankarstvo", Fakultet za finansijski menadžment i osiguranje, Beograd, 2008., str. 276

zaračunava se *prima rate*- kamatna stopa , koja je minimalna za prvoklasne korisnike. Iznad nje se zaračunava premija rizika koja raste paralelno sa rizikom koji korisnik ima.

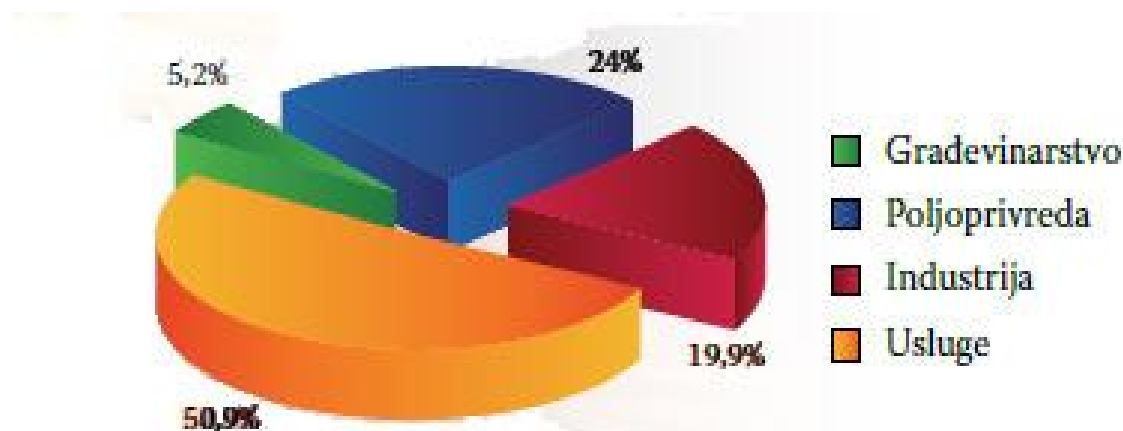
Porast konkurencije na globalnom finansijskom tržištu, uticao je na to da banke ne mogu da utiču na formiranje cene kredita odnosno kamatnih stopa, već ih prihvataju kao date. U najrazvijenijim zemljama, zastupljeno je uvođenje fluktuirajućih *prima rate* kamatnih stopa. U SAD, ova kamatna stopa zavisi od kretanja kamatnih stopa na komercijalne zapise i depozitne certifikate. Vodeće svetske banke su vremenom prešle na upotrebu LIBOR-a (London Intern Banking Rate), koja služi kao bazična kamatna stopa kod utvrđivanja cena kredita. Do ove kamatne stope se dolazi tako što se na LIBOR kao osnovi zaračunavaju tj. dodaju rizična premija za neizvršenje otplate zajma i profitna stopa. Kod dugoročnih kredita, na ove činioce se doda još i rizična premija za dugi rok.

VI ANALIZA BANKARSKOG SEKTORA SRBIJE

U ovom delu našeg istraživanja bavimo se privredom u Srbiji, ali i bankarskim sektorom naše zemlje. Kako bi se bolje razumela ova materija, korišćeni su brojni podaci, koji su preuzeti sa odgovarajućih sajtova.

6.1 Opšti podaci o privredi u Srbiji

Stanje u privredi Srbije se može oceniti iz prikazanog grafikona, gde se nalaze procenti učešća osnovnih privrednih grana u celokupnoj privredi. Dakle, možemo zaključiti da u našoj privredi najviše zastupljene i razvijene usluge.



Izvor: Republički zavod za statistiku, Anketa o radnoj snazi, oktobar 2009. godine

97

Grafikon br. 1> Privreda u Srbiji

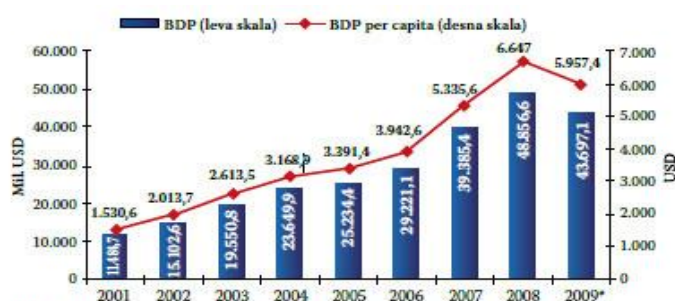
6.1.1 Bruto društveni proizvod

- BDP je u periodu 2001-2009. rastao po prosečnoj godišnjoj stopi od 4,8%, uprkos tome što je u 2009. po prvi put u ovom veku, usled delovanja negativnih efekata globalne krize, bio zabeležen umeren pad od 3%.
- Glavni generatori rasta bile su uslužne delatnosti: trgovina, saobraćaj, skladištenje i veze, usluge finansijskog posredovanja, PTT usluge i telekomunikacije. Pored navedenih, poljoprivreda i prerađivačka industrija, u određenoj meri, doprinele su privrednom rastu

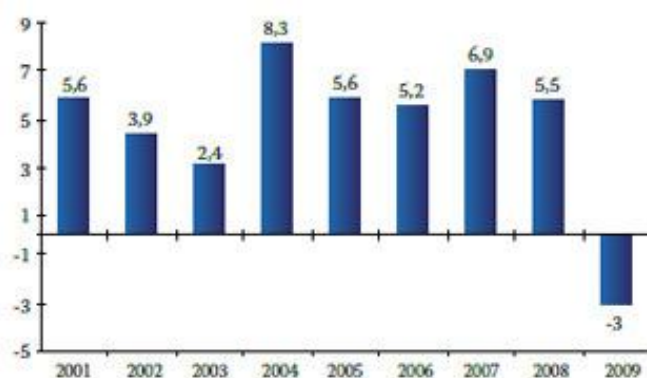
⁹⁷ <http://www.pks.rs/PrivredaSrbiji/tabid/1788/language/sr-Latn-CS/Default.aspx>

- Rast privredne aktivnosti doprineo je poboljšanju životnog standarda stanovništva, budući da je BDP po stanovniku u 2009. veći gotovo 4 puta u odnosu na 2001. godinu.

⁹⁸ Ukupan BDP (u milionima USD) i BDP po stanovniku Realne godišnje stope promena BDP u periodu 2001-2009.(prikaz u USD) 2001-2009. godine u procentima)



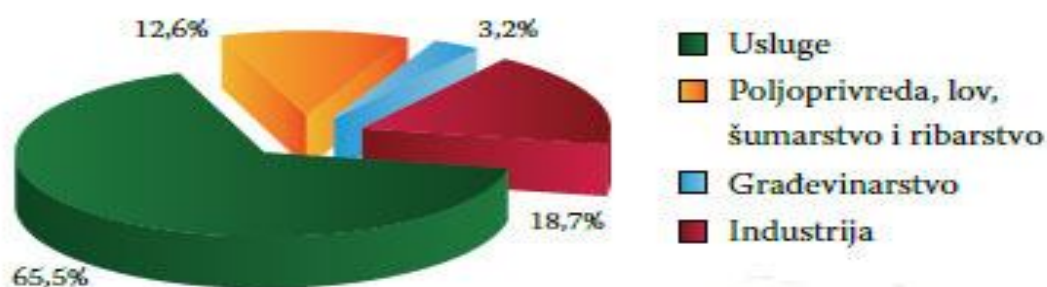
* Procena
Izvor: Republički zavod za statistiku



Izvor: Republički zavod za statistiku

Grafikon br. 2: Prikaz BDP i realne godišnje stope promena BDP u period 2001-2009.

Struktura bruto dodate vrednosti u 2009. godini



Izvor: Republički zavod za statistiku, Statistika nacionalnih računa

99

Grafikon br. 3: Struktura bruto dodate vrednosti u 2009.godini

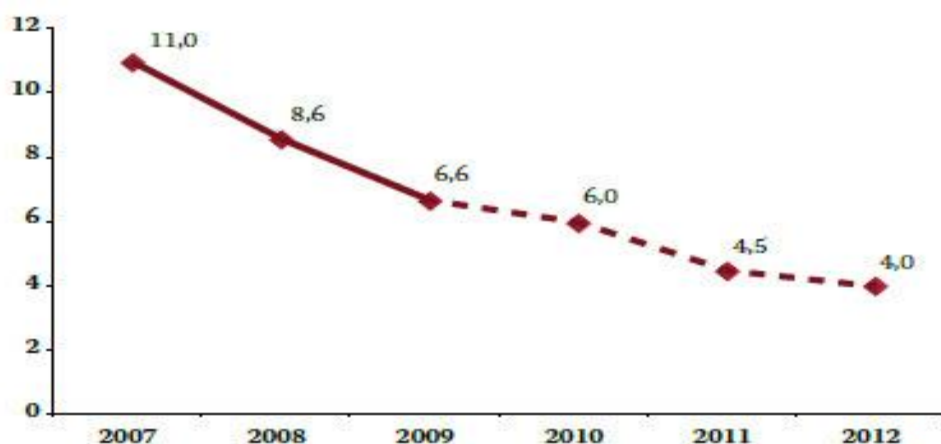
6.1.2 Ukupna i bazna inflacija

^{98 98} <http://www.pks.rs/PrivredauSrbiji/tabid/1788/language/sr-Latn-CS/Default.aspx>

^{99 99} <http://www.pks.rs/PrivredauSrbiji/tabid/1788/language/sr-Latn-CS/Default.aspx>

- Osnov ekonomskih reformi u toku dosadašnjeg perioda tranzicije čini stabilizaciona politika, fokusirana na smanjenje inflacije
- U 2009. godini rast potrošačkih cena (CPI) iznosio je 6,6%, s tendencijom pada u narednim godinama. Ciljana stopa inflacije je 6%+/-2 p.p. u 2010, 4,5%+/-1,5 p.p. u 2011, a 4%+/-1,5 p.p. u 2012. godini

Inflacija merena indeksom potrošačkih cena u periodu 2007-2009. i centralne vrednosti ciljane inflacije za period 2010-2012.¹⁰⁰



Izvor: Narodna banka Srbije

Grafikon br.4 : Inflacija merena indeksom potrošačkih cena

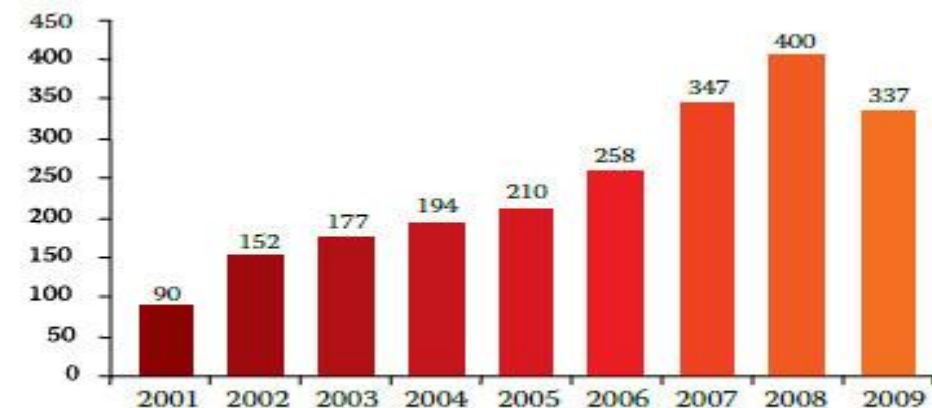
6.1.3 Zarade

- Prosečna godišnja stopa rasta neto zarada izraženih u evrima u periodu 2001-2009. iznosila je oko 19%
- Ostvaren je skok realnih neto zarada sa oko 90 evra u 2001. godini, na oko 337 evra u 2009. godini, odnosno približno 3,7 puta

Grafikon br. 5: Prosečna neto zarada u Srbiji po godinama (izraženo u EUR)¹⁰¹

¹⁰⁰ ¹⁰⁰ <http://www.pks.rs/PrivredauSrbiji/tabid/1788/language/sr-Latn-CS/Default.aspx>

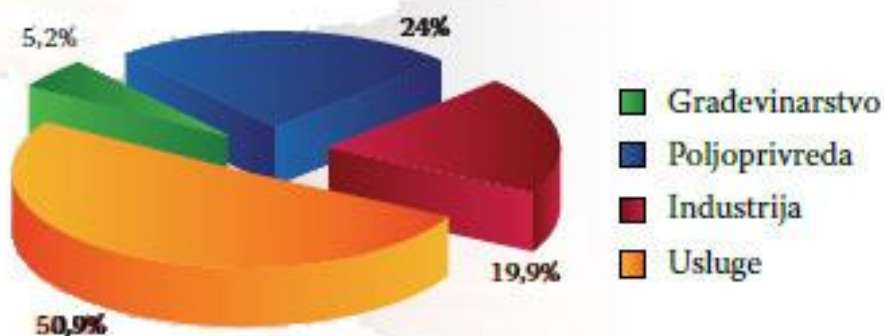
¹⁰¹ ¹⁰¹ <http://www.pks.rs/PrivredauSrbiji/tabid/1788/language/sr-Latn-CS/Default.aspx>



Izvor: Obračun na osnovu podataka Republičkog zavoda za statistiku

6.1.4 Struktura radne snage

- sa visokom stručnom spremom 20,1%
- sa srednjom stručnom spremom 55,4%
- sa niskom stručnom spremom i bez škole 24,4%



Izvor: Republički zavod za statistiku, Anketa o radnoj snazi, oktobar 2009. godine

102

Grafikon br.6 : Prikaz strukture radne snage u Srbiji

¹⁰² <http://www.pks.rs/PrivredauSrbiji/tabid/1788/language/sr-Latn-CS/Default.aspx>

6.2 Bankarski sektor Srbije

Naša zemlja ima dobro razvijen bankarski sektor, što je potvrđeno dodatno podacima koji smo preuzeli sa sajta Privredne komore Srbije.

Bankarski sektor u Srbiji čine Narodna banka Srbije i poslovne banke. Poslovanje banaka uređeno je Zakonom o bankama (" Službeni glasnik RS", br.107/2005).¹⁰³

6.2.1 Odabrani parametri bankarskog sektora Srbije :

Prema podacima iz Narodne banke Srbije, u bankarskom sektoru Srbije na kraju drugog tromesečja 2011. godine, ukupno posluje 33 banke. Od ukupnog broja banaka :

- 21 banka je u većinskom vlasništvu stranih akcionara,
- 12 banaka je u većinskom vlasništvu domaćih lica- 8 banaka u većinskom vlasništvu države i 4 banke su u vlasništvu privatnih lica.

Ukupna neto aktiva bankarskog sektora (stanje na dan 30. 06. 2011. godine) iznosi 2.476 mlrd RSD.

Ukupan kapital bankarskog sektora iznosi 520 mlrd RSD.

Dobitak bankarskog sektora, pre oporezivanja, iznosi 17, 8 mlrd RSD.

Domaće banke u vlasništvu države i privatnih lica na kraju juna ove godine učestvuju sa 24 % u dobitku sektora, 27 % u ukupnoj aktivni, kao i 29 % u ukupnom kapitalu i broju zaposlenih.¹⁰⁴

Po učešću u ukupnoj aktivni sektora, najznačajnije banke su iz Italije i Austrije sa po 21 % i 18 % ukupnog učešća, zatim Grčka sa 16 %, Francuska sa 9 % i sve ostale zemlje sa ukupno 9 % učešća.

Strane banke su iz bankarskih grupacija iz 11 država.

Ukupan broj zaposlenih u bankarskom sektoru Srbije (stanje na dan 30.06.2011.) iznosi 29.925.

¹⁰³ <http://www.pks.rs/PrivredaSrbiji/Bankarstvoosiguranje/Bankarstvo/tabid/1912/language/sr-Latn-CS/Default.aspx>

¹⁰⁴ NBS- Izveštaj za II tromesečje 2011. godine

U poređenju sa prethodnim tromesečjem, ukupno je 16 banaka smanjilo broj zaposlenih za 175 lica, dok je 16 banaka povećalo broj zaposlenih na 201. Samo kod jedne banke nije došlo ni do kakvih promena u broju zaposlenih.

Ukupan broj organizacionih delova banaka iznosi 2.417, što znači da je u odnosu na prethodnu godinu, organizaciona mreža bankarskog sektora uvećana za 10 poslovnih jedinica, filijala, ekspozitura i šaltera.

Tabela br.3 : Lista banaka koje posluju u našoj zemlji ¹⁰⁵

R. br.	Poslovno ime banke	Ukupna bilansna aktiva (u 000 dinara)
1	Agroindustrijska komercijalna banka AIK banka a.d. Niš	142,475,662
2	Alpha Bank Srbija a.d. Beograd	98,820,094
3	Banca Intesa a.d. Beograd	343,377,741
4	Banka Poštanska štedionica a.d. Beograd	33,463,544
5	Crédit Agricole banka Srbija a.d. Novi Sad	46,920,224
6	Credy banka a.d. Kragujevac	11,041,464
7	Čačanska banka a.d. Čačak	27,663,968
8	Dunav banka a.d. Zvečan	3,192,542
9	Erste Bank a.d. Novi Sad	62,621,321
10	Eurobank EFG a.d. Beograd	153,543,539
11	Findomestic banka a.d. Beograd	18,070,347
12	Hypo Alpe-Adria-Bank a.d. Beograd	132,992,022
13	JUBMES banka a.d. Beograd	9,072,246

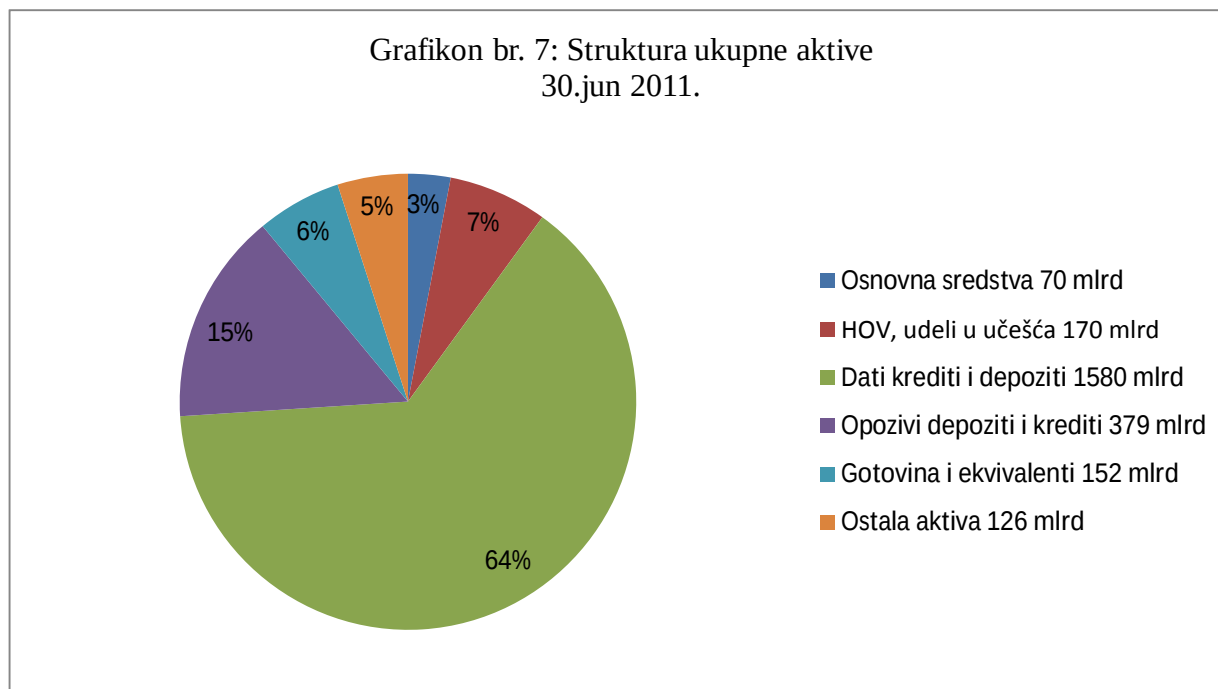
¹⁰⁵ http://www.nbs.rs/internet/cirilica/50/50_5.html

BANKARSKI PLASMANI SA PRIMEROM STAMBENIH KREDITA RAIFFEISEN BANKE

14	<u>Jugobanka Jugbanka a.d. Kosovska Mitrovica</u>	8,449,603
15	<u>KBC banka a.d. Beograd</u>	29,300,111
16	<u>Komercijalna banka a.d. Beograd</u>	254,550,736
17	<u>Marfin Bank a.d. Beograd</u>	26,196,691
18	<u>Moskovska banka a.d. Beograd</u>	3,063,919
19	<u>NLB banka a.d. Beograd</u>	46,629,274
20	<u>Opportunity banka a.d. Novi Sad</u>	5,233,567
21	<u>OTP banka Srbija a.d. Novi Sad</u>	39,234,744
22	<u>Piraeus Bank a.d. Beograd</u>	52,744,300
23	<u>Poljoprivredna banka Agrobanka a.d. Beograd</u>	76,687,748
24	<u>Privredna banka Beograd a.d. Beograd</u>	31,362,404
25	<u>ProCredit Bank a.d. Beograd</u>	63,534,859
26	<u>Raiffeisen banka a.d. Beograd</u>	171,214,637
27	<u>Razvojna banka Vojvodine a.d. Novi Sad</u>	37,769,282
28	<u>Société Générale banka Srbija a.d. Beograd</u>	147,631,990
29	<u>Srpska banka a.d. Beograd</u>	15,287,462
30	<u>Unicredit Bank Srbija a.d. Beograd</u>	166,001,516
31	<u>Univerzal banka a.d. Beograd</u>	34,495,015
32	<u>Vojvodanska banka a.d. Novi Sad</u>	88,894,743
33	<u>Volksbank a.d. Beograd</u>	71,314,972
UKUPNO:		2,452,852,287

6.2.2 Struktura ukupne aktive bankarskog sektora Srbije

U drugom tromesečju ove godine, došlo je do nekih izmena u pogledu pojedinih kategorija aktive i to : ¹⁰⁶



6.2.3 Deset najvećih banaka u Srbiji

U bankarskom sistemu Srbije, najveća banka je Intesa banka. Na drugom mestu se nalazi Komercijalna banka.

Raiffeisen banka, sa **ukupnom aktivom od 169 mlrd RSD** i učešćem od **6,8 % u ukupnoj aktivni** bankarskog sektora, nalazi se na **zavidnom trećem mestu**.

¹⁰⁶ NBS- Izveštaj za II tromesečje 2011. godine

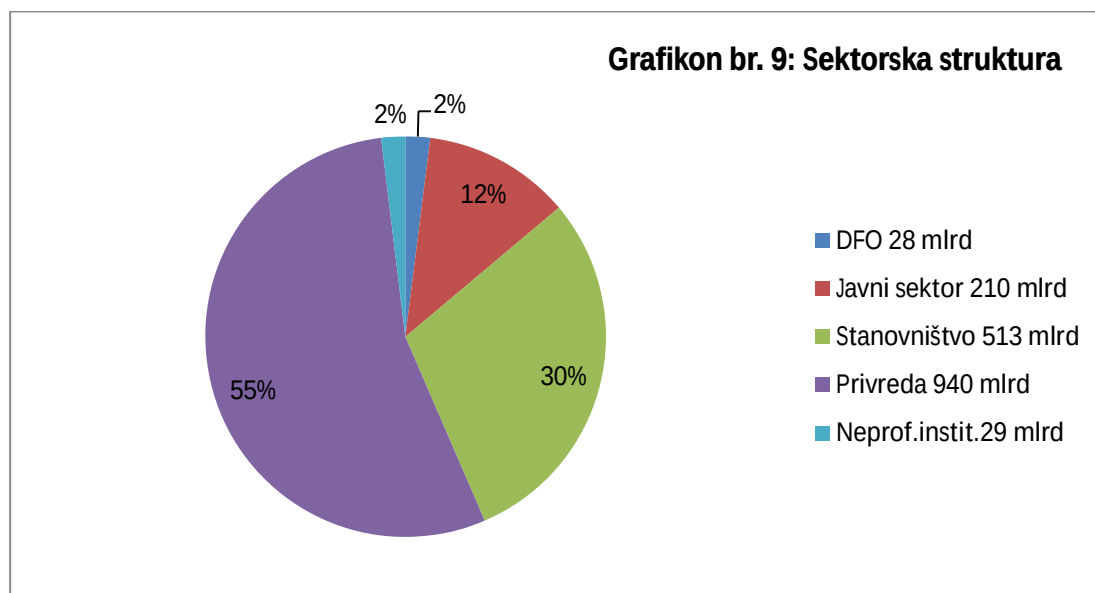
Tabela br. 4 : Deset najvećih banaka prema kriterijumu ukupne aktive ¹⁰⁷

	mlrd RSD	30.06.2011.	Rang	31.03.2011.	%	Rang	mlrd RSD	31.12.2010.	Rang
		%		mlrd RSD				%	
Banka Intesa	357	14,4	1	343	14,0	1	359	14,2	1
Komercijalna banka	257	10,4	2	255	10,4	2	256	10,1	2
Raiffeisen banka	169	6,8	3	171	7,0	3	179	7,1	3
Unicredit Bank	166	6,7	4	166	6,8	4	167	6,6	4
Eurobank EFG	164	6,6	5	154	6,3	5	181	7,1	5
SocieteGen.Banka	153	6,2	6	148	6,0	6	136	5,4	6
Aik banka Niš	139	5,6	7	142	5,8	7	142	5,6	7
Hypo Alpe-Adria-bank	138	5,6	8	133	5,4	8	145	5,7	8
Alpha bank	94	3,8	9	99	4,0	9	98	3,9	9
Vojvodanska banka	89	3,6	10	89	3,6	10	92	3,6	10

¹⁰⁷ NBS- Izveštaj za II tromesečje 2011. godine

6.2.4 Kreditna aktivnost

Ukupna kreditna aktivnost bankarskog sektora na kraju drugog tromesečja 2011. godine iznosi 1.721 mlrd RSD, što je za 33 mlrd RSD veća u donosu na prethodnu godinu, tj za 1, 9 % veća.



Ukupno povećanje od 33 mlrd RSD je raspoređeno po kategorijama kreditne aktivnosti na sledeći način : ¹⁰⁸

- Privreda	+ 3 mlrd	+ 0,3 %
- Stanovništvo	+ 18 mlrd	+ 3,7 %
- Javni sektor	- 3 mlrd	- 1,3 %
- Druge finansijske organizacije	+ 4 mlrd	+ 14,3 %
- Nprofitne institucije	+ 11 mlrd	+ 60,5 %

Plasmani privredi u iznosu od 940 mlrd RSD imaju učešće od 55 % u ukupnim plasmanima i beleže rast od 0, 3 % u odnosu na prethodno tromesečje.

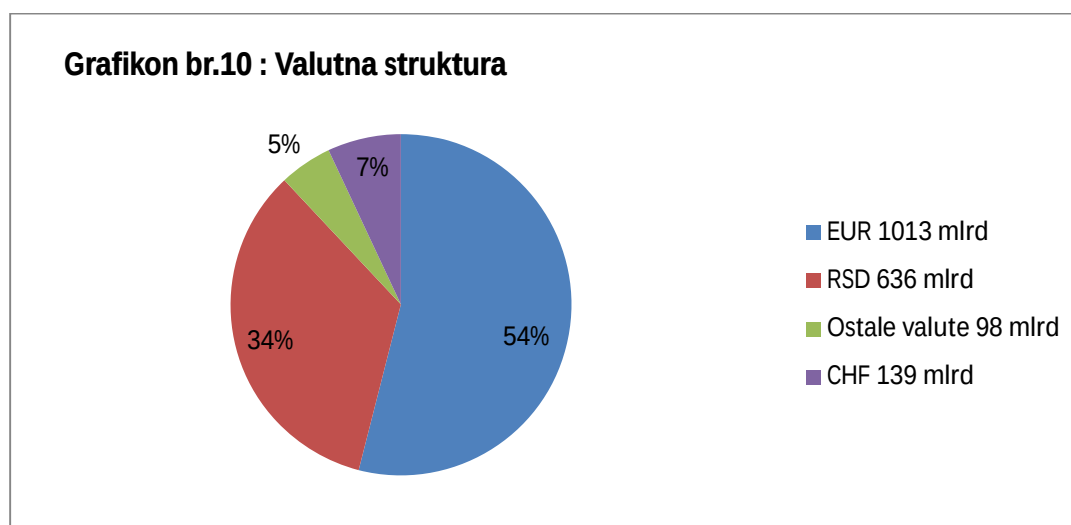
Plasmani stanovništvu u iznosu od 513 mlrd RSD imaju učešće od 30 % u ukupnim plasmanima, i povećanje od 3, 7 % u odnosu na prethodno tromesečje.

¹⁰⁸ NBS- Izveštaj za II tromesečje 2011. godine

Plasmani javnom sektoru u iznosu od 210 mlrd RSD imaju učešće od 12 % u ukupnim plasmanima, i smanjenje za 1,3 % u odnosu na prethodno tromesečje.

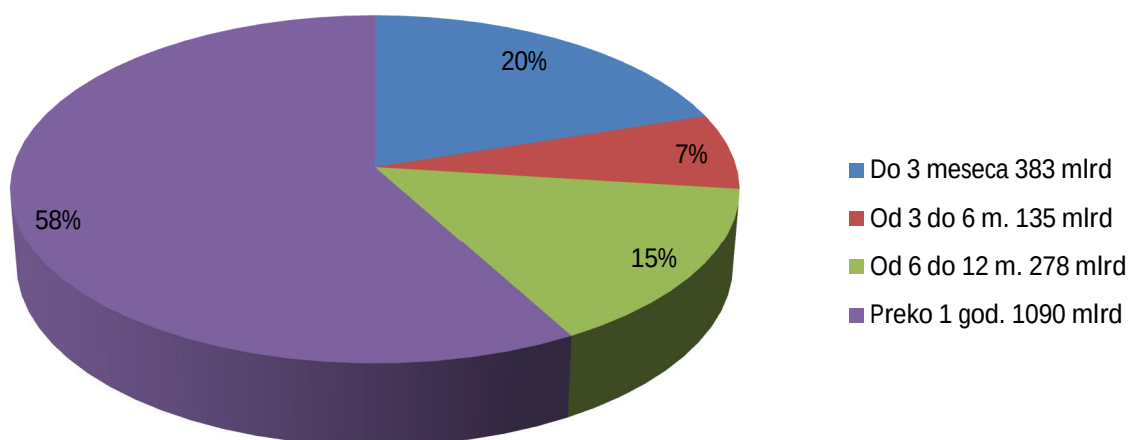
Plasmani finansijskim organizacijama u iznosu od 28 mlrd RSD imaju učešće od 1,7 % u ukupnim plasmanima, i povećanje od 3,6% u odnosu na prethodno tromesečje.

Plasmani neprofitnim institucijama u iznosu od 29 mlrd RSD imaju učešće od 1,7% u ukupnim plasmanima, i povećanje od 61 % u odnosu na prethodno tromesečje.



Valutna struktura plasmana, posmatrano u odnosu na ukupnu bruto kreditnu aktivnost, je sledeća: 34 % kredita plasirano u dinarima, a 66 % u stranoj devizi : od toga dominira evro sa 81 % učešća u ukupnim deviznim plasmanima, zatim ide švajcarski franak sa 11 % i ostale valute sa 8 %.

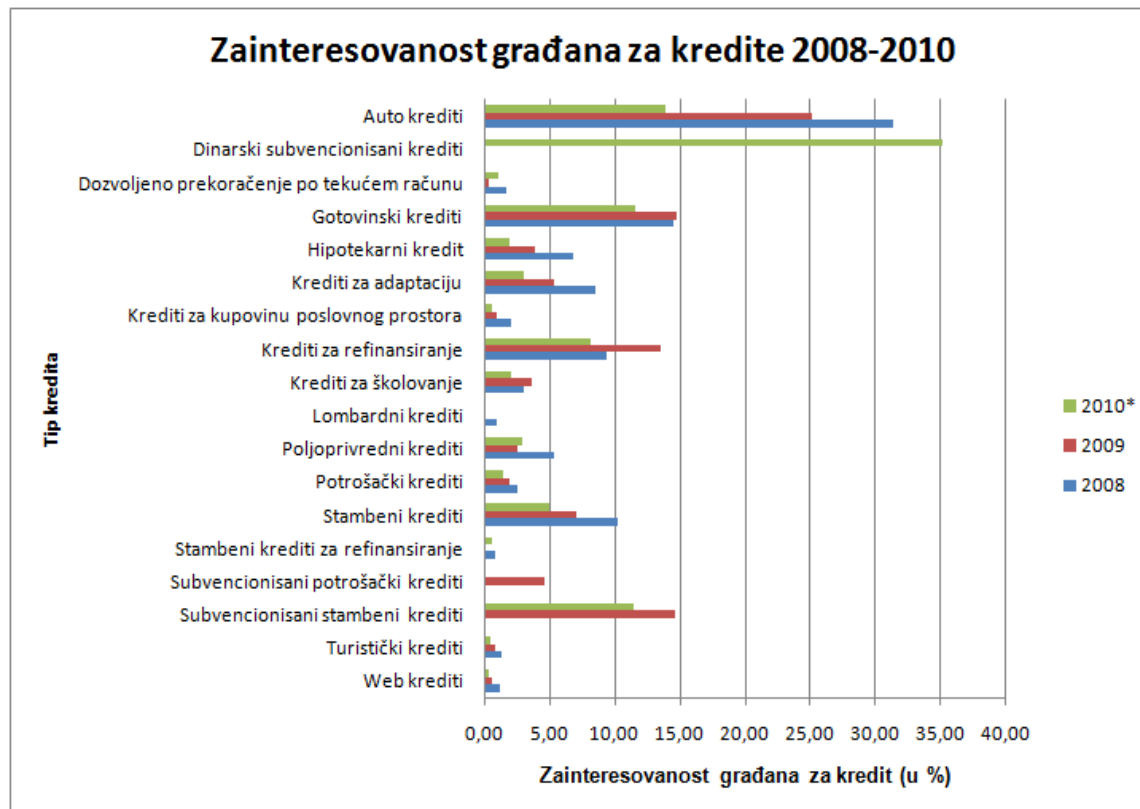
Grafikon br. 11 : Ročna struktura



Što se tiče ročne strukture, posmatrano u odnosu na ukupnu bruto kreditnu aktivnost, nisu zabeležene značajnije promene u odnosu na prethodno tromesečje. Dominiraju sredstva plasirana na period preko godinu dana.

6.2.5 Zainteresovanost građana za kredite

Grafikon br.12 : Prikaz zaineresovanosti građana Srbije za kredite

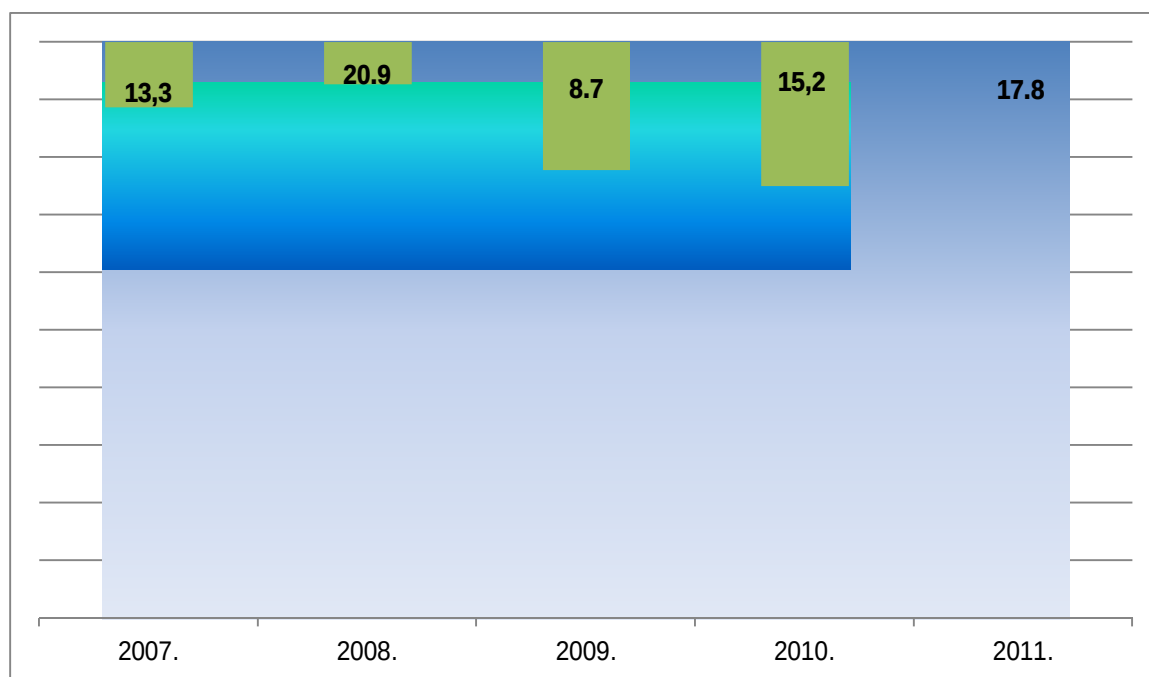


Stambeni krediti, od 2008. godine do danas spadaju u red najatraktivnijih kredita.¹⁰⁹ Oko 10 odsto građana je bilo zainteresovano za uzimanje ovih kredita 2008. godine, sledeće godine je interesovanje opalo na oko sedam procenata, dok je u prvom polugodištu ove godine trend pada nastavljen i interesovanje je na nivou od pet odsto. Trend pada interesovanja za klasične stambene kredite je prouzrokovao povećanjem interesovanja za subvencionisane stambene kredite čije je odobravanje počelo u poslednjem kvartalu 2009. godine, a nastavilo se i početkom 2010. godine. Građani su se u velikoj meri okrenuli povoljnijim subvencionisanim kreditima, te su se za klasične bankarske stambene kredite najčešće odlučivali građani sa primanjima većim od 120.000 dinara.

¹⁰⁹ <http://www.krediti.rs/clanci/u-srbiji-najtrazeniji-auto-i-kes-kredit/121/>¹⁰⁹

6.2.6 Profitabilnost bankarskog sektora- nivo i trend

Prema podacima iz izveštaja Narodne banke Srbije, ukupan dobitak pre oporezivanja bankarskog sektora Srbije za prvih šest meseci 2011. godine iznosi 17,8 mlrd RSD , što je za 17 % više u odnosu na prethodnu godinu.



U poređenju sa prethodnim tromesečjem, broj banaka koji je poslovaio s gubitkom smanjen je za jedan, i iznosi 9. Ukupan iznos gubitka za pomenuti period iznosi 4, 4 mlrd RSD.

Prvih pet banaka, prema kriterijumu visine ostvarenog dobitka pre oporezivanja (u mlrd RSD) su :

- | | |
|----------------------------|-----|
| 1. BANKA INTESA | 5,2 |
| 2. UNICREDIT BANK | 3,1 |
| 3. RAIFFEISEN BANKA | 2,6 |
| 4. KOMERCIJALNA BANKA | 2,0 |
| 5. EUROBANK EFG | 1,5 |

Prvih pet banaka, prema visini ostvarenog gubitka (u mlrd RSD) su :

- | | |
|----------------------|-----|
| 1. OTP BANKA SRBIJA | 1,1 |
| 2. ALPHA BANK | 1,0 |
| 3. VOJVODANSKA BANKA | 0,8 |
| 4. MARFIN BANK | 0,4 |
| 5. FINDOMESTIC BANKA | 0,4 |

VII POTROŠAČKI I STAMBENI KREDITI

7.1 Pojam potrošačkih kredita

Potrošački krediti se odobravaju uglavnom na osnovu formiranih štednih uloga kod banaka. Eminentni autori Ž.Ristić i S.Komazec su u svojoj zajedničkoj knjizi naveli da pod potrošačkim kreditima podrazumevaju one kredite koji se daju građanima radi podsticanja potrošnje i regulisanja zaliha određenih vrsta proizvoda.

Po svom karakteru ovo su krediti koji spadaju u finalnu potrošnju i ne mogu se odobravati iz depozita po viđenju, isključivo na bazi investicionih sredstava (štednje) kod banaka. Ovde spadaju sledeća sredstva: slobodni i oročeni štedni ulozi, sredstva fondova banaka, oročeni depoziti i sredstva prikupljena izdavanjem obveznica.

Potrošački kredit indirektno utiče na povećanje proizvodnje i on se upotrebljava za povećanje potrošačke moći dužnika.¹¹⁰ Potrošački krediti omogućavaju formiranje potrošnje, bez obzira na formiranu ličnu štednju građana, a to opet omogućava formiranja određenog nivoa potrošnje - bez obzira na raspoloživi dohodak.

Banke stanovništvu odobravaju potrošačke kredite u cilju kupovine trajnih potrošnih dobara (automobila , nameštaja, opreme za domaćinstva itd.)¹¹¹

7.2 Uslovi za odobravanje potrošačkih kredita

Prema N. Vunjaku, svaki kredit da bi mogao biti odobren neophodno je da ispunjava opšte i posebne uslove. Opšti uslovi odobravanja kredita su oni uslovi koji su bliže određeni zakonom, propisima, aktima poslovne politike određene banke. Za razliku od opštih, posebni uslovi **odobravanja kredita** imaju selektivni karakter i predviđeni su za pojedine vrste, tj. pojedine namene kredita. Posebni uslovi podrazumevaju: namenu upotrebe kredita, sopstveno učešće korisnika kredita, polaganje depozita, instrumente obezbeđenja vraćanja kredita i dr. Iz toga oni bitni jer utiču na povećanje životnog standarda stanovništva (njihove potrošnje) i na proizvodnju i prodaju robe.

¹¹⁰ Đukić, Đ., Bjelica, V., Ristić, Ž., "Bankarstvo", Ekonomski fakultet, Beograd 2003., str. 141

¹¹¹ Lukuć, R. " Bankarsko računovodstvo ", 10 izdanje, Ekonomski fakultet, Beograd, 2009., str. 205

Uslovi za odobravanje potrošačkih kredita su sledeći :¹¹²

1. Automobil iz programa	“ZASTAVA “
2. Cena- maloprodajna cena	din 368.000
3. Učešće	20 %
4. Kamata na kredit na godišnjem nivou	9 %
5. Maksimalni rok otplate kredita je	36 meseci
6. Provizija banke	1 %
7. Osiguranje kredita	X
8. Obavezno kasko osiguranje vozila od otplate kredita X	
9. Porez na promet plaća korisnik kredita	20 %

Politika potrošačkih kredita se deli na : restriktivnu i liberalnu. Restriktivna politika potrošačkih kredita je kad je veće gotovinsko učešće, veća kamatna stopa i kraći rok otplate. Liberalna politika je kada je manje gotovinsko učešće, manja kamatna stopa i duži rok otplate.

Kao instrument politike potrošačkih kredita služi stopa apsorpcije kredita- deo plate koji se koristi za izračunavanje visine kredita. Ova stopa uglavnom iznosi 25 %, mada može biti niža u slučaju vođenja restriktivne politike, ili pak viša kod liberalne politike potrošačkih kredita.

Potrošački krediti odobravaju se za kupovinu trajnih potrošnih dobara , a rok dospeća iznosi od jedne do četiri godine. Njihovo otplaćivanje se vrši u jednakim mesečnim ratama. Merilo kreditne sposobnosti korisnika potrošačkih kredita je visina njegovih mesečnih primanja.

Banke, da bi minimizirale eventualni kreditni rizik (neotplaćivanje potrošačkog kredita zajedno sa pripadajućom kamatom o roku dospeća), prilikom odobravanja ovih kredita traže i obezbeđenje jemstva od jednog do tri kreditno sposobna garanta odnosno žiranta.

U novije vreme, potrošački krediti se praktikuju u vidu prodaje robe na kreditne kartice i to sa odloženim plaćanjem do jednog meseca ili više.

7. 3 Dokumentacija koja se koristi prilikom odobravanje potrošačkih kredita

Prilikom odobravanja bilo koje vrste kredita, neophodan kriterijum koji mora da se ispuni je postojanje odgovarajuće dokumentacije.

Potrebna dokumenata za odobravanje potrošačkih kredita su sledeća : ¹¹³

1. Zahtev za kredit overen u firmi zajmotražioca
2. Tri finansijski sposobna žiranta sa overom u firmi

¹¹² Barać, S., Stakić, B., Ivaniš, M., "Praktikum za bankarstvo i finansije", Fakultet za finansijski menadžment i osiguranje, Beograd 2003., str. 469

¹¹³ Barać, S., Stakić, B., Ivaniš, M., "Praktikum za bankarstvo i finansije", Fakultet za finansijski menadžment i osiguranje, Beograd 2003., str. 469

3. Menica- propisno potpisana od zajmotražioca i žiranata
4. Kreditna sposobnost tražioca kredita i žiranata :
 - cena vozila do 310.000 dinara zarada preko 18.000 dinara
 - cena vozila 310.000 do 615.000 dinara preko 22.000 dinara
 - cena vozila 615.000 do 921.000 dinara zarada preko 27.000 dinara
 - cena vozila 921.000 do 1,500.000 zarada preko 33.000 dinara
5. Profaktura proizvođača- prodavca automobila
6. Fotokopija lične karte
7. Fotokopija vozačke dozvole ili pasoša
8. Fotokopija poslednjeg plaćenog telefonskog računa

Takođe, minimalni uslovi koji moraju biti ispunjeni su sledeći : ¹¹⁴

1. Minimalni radni staž – pet godina,
2. Minimalno dvanaest meseci na trenutnom poslu,
3. Prijava na adresi stanovanja minimum jedna godina,
4. Obavezan fiksni telefon na adresi stanovanja,
5. Podnosilac zahteva i žiranti ne mogu biti iz iste firme, niti bračni drugovi.

7.4 Pojam stambenih kredita

Fokus našeg istraživanja su zapravo stambeni krediti, koji su analizirani na primeru Raiffeisen banke.

Posebnu kategoriju dugoročnih namenskih kredita čine **stambeni krediti**. Ovi krediti se odobravaju za kupovinu kuće ili stana, izgradnju, rekonstrukciju, adaptaciju i dogradnju stambenog prostora. Ova vrsta kredita može biti sa učešćem (5%, 10%, 20% itd.), osigurani kod NKOSK (Nacionalne korporacije za osiguranje stambenih kredita), uz subvenciju države, za rezidente i nerezidente, odobreni za uknjižene i neuknjižene nepokretnosti i slično. ¹¹⁵

Rešavanje stambenih problema spada u zadovoljavanje primarnih čovekovih potreba, odnosno potreba njegovog domaćinstva. Stambeni ili hipotekarni krediti mogu biti:

- krediti za kupovinu gotovih stanova i kuća,
- krediti za kupovinu stanova i kuća u izgradnji,
- krediti za adaptaciju i preuređenje stanova i kuća,
- krediti za kupovinu placeva i njihovo komunalno uređenje, i
- druge vrste stambenih kredita.

¹¹⁴ Barać, S., Stakić, B., Ivaniš, M., "Praktikum za bankarstvo i finansije", Fakultet za finansijski menadžment i osiguranje, Beograd 2003., str. 469

¹¹⁵ www.nbs.rs/export/internet/latinica/63/prospekti/500_stambeni_krediti.pdf

7.5 Dokumentacija i sredstva obezbeđenja prilikom odobravanja stambenih kredita

Šta je sve potrebno od dokumentacije priložiti za odobrenje kredita? ¹¹⁶

- Zahtev za kredit (obrazac banke)
- Potvrdu o zaposlenju i visini primanja (obrazac banke)
- Fotokopiju lične karte
- Predugovor o kupovini nepokretnosti overen kod nadležnog suda
- Procenu vrednosti nepokretnosti na kojoj se konstituiše hipoteka
- Dokumentaciju za obezbeđenje kredita hipotekom
- Izjavu o administrativnoj zabrani

Dokumentaciju koja je potrebna uz zahtev za kredit razlikuje se od banke do banke, jer svaka banka određuje koja je dokumentacija potrebna za koju vrstu kredita.

Sredstva obezbeđenja kredita određuje banka. Kao obezbeđenje kredita klijent banke će možda morati da priloži potpisanu menicu od strane klijenta i/ili žiranta, takođe kreditno sposobnog i hipoteku prvog reda na nekretnine u korist banke. Klijent pod hipoteku može da stavi nekretninu koju kupuje ili neku drugu nekretninu koja je u njegovom vlasništvu ili nekretninu nekog drugog lica, uz saglasnost vlasnika nekretnine.

Ako se u period otplaćivanja kredita, prestane sa uplatama, banka može da proda nekretninu na koju glasi hipoteka kako bi naplatila dug koji klijent ima prema njoj.

Kreditna sposobnost stambenih kredita- Kreditna sposobnost podrazumeva sposobnost dužnika da vrati zajam i to uvećan za odgovarajući iznos kamate u roku dospeća. Mesečni anuitet za otplatu stambenih kredita ne bi smeo da pređe 50 % ukupnih neto prihoda dužnika. ¹¹⁷ Stambeni krediti na našem tržištu su indeksirani stranom valutom, pa stoga mesečne prihodi bi trebalo opteretiti što je manje moguće, kako bi dužnik u slučaju eventualnog nepovoljnog kretanja kursa tih valuta mogao bez teškoća da otplati veću dinarsku protivvrednost anuiteta. Svaka banka procenjuje kreditnu sposobnost svojih klijenata na osnovu izveštaja Kreditnog biroa o kreditnoj zaduženosti i urednosti u izmirivanju obaveza, kao i na osnovu drugih dokumenata.

¹¹⁶ Isto

¹¹⁷ www.tvojnovac.nbs.rs/export/edukacija/cirilica/proizvodi/stambeni_kredit.html

VIII STAMBENI KREDITI RAIFFEISEN BANKE A.D. BEOGRAD

8.1 Istorijat Raiffeisen banke

Raiffeisen Bank International AG (RBI) jedna je od najvažnijih institucija koja nudi usluge privrednog i investicionog bankarstva u Austriji i vodeća univerzalna banka u srednjoj i istočnoj Evropi.¹¹⁸

Raiffeisen banku, kao jednog od lidera u bankarskom sektoru zemlje, karakteriše kvalitetan kreditni portfolio, visok nivo likvidnosti i jaka kapitalna baza.

Raiffeisen banka a.d. je deo Raiffeisen Bank International AG (RBI), koja predstavlja vodeću univerzalnu banku u regionu srednje i istočne Evrope i koja se svrstava u red vodećih banaka u oblasti privrednog i investicionog bankarstva u Austriji.

Nastala je spajanjem izdvojenih poslovnih grana kompanija Raiffeisen Zentralbank Österreich AG (RZB) sa Raiffeisen International Bank-Holding AG. Transakcija spajanja je pravno završena u oktobru 2010. godine. RBI je u potpunosti konsolidovan ogranak RZB-a, koji u vlasništvu drži 78,5% običnih deonica banke. Ostatak deonica je u slobodnoj prodaji, a deonice su listirane na Bečkoj berzi.

RBI nudi usluge privrednog i investicionog bankarstva austrijskim i međunarodnim kompanijama, razgranatu mrežu banaka i lizing društava u srednjoj i istočnoj Evropi, kako za klijente iz privrede, tako i za fizička lica, kao i usluge privrednog i investicionog bankarstva u Aziji i u glavnim svetskim finansijskim centrima.

Većinski vlasnik banaka u mreži je RBI, sa udelom od 100%, ili približno 100% u većini slučajeva. Grupacija Raiffeisen Bank International u svom sastavu takođe uključuje i brojna društva za finansijski lizing (uključujući društvo u Kazahstanu i u Moldaviji), kao i mnoga druga društva za pružanje finansijskih usluga.

U zapadnoj Evropi i SAD, RBI posluje preko filijale u Londonu, te predstavništava u Briselu, Frankfurtu, Madridu, Milanu, Parizu, Stokholmu i Njujorku. Spektar prisustva RBI zaokružuju finansijska kompanija u Njujorku, kao i subsidijarna banka na Malti. Na području Azije, drugom geografskom središtu poslovanja grupacije, RBI ima filijale u Pekingu, Hsiamenu i Singapuru, kao i predstavništva u Ho Ši, Min Sitiju, Hong Kongu, Mumbaiju i Seulu. Ovakvo snažno međunarodno prisustvo jasno potvrđuje strategiju grupacije u pogledu novih tržišta.

¹¹⁸ <http://www.raiffeisenbank.rs/code/navigate.aspx?Id=54>

Pored bankarskog poslovanja, RBI u regionu srednje i istočne Evrope ima i nekoliko specijalizovanih kompanija, koje između ostalog nude rešenja iz oblasti spajanja i akvizicija, ulaganja u kapital i izgradnje nekretnina, kao i upravljanja projektima i upravljanja fondovima. Ovu banku karakteriše kvalitetan kreditni portfolio, visok nivo likvidnosti i jaka kapitalna baza.

Organizacionu strukturu Raiffeisen banke a.d. Beograd čini 8 regionalnih centara, koji su rasprostranjeni kroz region Beograda, Kragujevca, Čačka, Niša, Novog Sada, Šapca i Subotice; 76 ekspozitura i 2 šaltera. Ova banka ima ukupno 1891 zaposlenih lica. Ukupna bilansna aktiva banke iznosi 171,214,637 hiljada dinara.

Prema podacima iz **tromesečnog nerevidiranog finansijskog izveštaja za I kvartal 2011.godine**, odnosno iz bilansa stanja na dan 31.03.2011. možemo videti da je ukupni kapital u tekućoj godini iznosio 51,424,408 hiljada dinara, u odnosu na 2010. godinu kada je on iznosio 50,031,473 hiljade dinara. Ako posmatramo bilans uspeha na dana 31.03.2011. uočićemo da je banka u 2011.godini ostvarila dobitak u iznosu od 1,397,964 hiljade dinara (u prethodnoj godini on je bio 2,790,036 hiljade din.).

8.2 RZB i austrijska Raiffeisen bankarska grupacija

RBI je deo RZB sa sedištem u Beču. Osnovana 1927. godine, RZB predstavlja holding koji upravlja celokupnom RZB grupacijom, kao i centralnu instituciju austrijske Raiffeisen bankarske grupacije (RBG), najveće bankarske grupacije u Austriji.

RBG učestvuje sa približno jednom četvrtinom u ukupnom bankarskom poslovanju u Austriji, te raspolaže najvećom bankarskom mrežom u zemlji koju čini preko 527 nezavisnih banaka i 1.684 ekspozitura (na kraju 2010). Na kraju 2010. godine ukupna konsolidovana bilansna suma RBG iznosila je 255 milijardi evra. RBG je organizovana na tri nivoa: Raiffeisen banke na lokalnom nivou, Regionalne Raiffeisen banke na nivou pokrajina i RZB kao centralna institucija.

Raiffeisen banke su privatne kreditne zadruge, koje funkcionišu kao banke sa opštim uslugama za fizička lica. Raiffeisen banke svake pokrajine su vlasnici pripadajućih Regionalnih Raiffeisen banaka, koje u potpunosti imaju u svom vlasništvu oko 88% običnih deonica RZB-a. Ideja kooperative, na kojoj se zasniva organizacija Raiffeisen grupe, zasnovana je i odražava načela i rad nemačkog društvenog reformatora Fridriha Vilhelma Rajfajzena (Friedrich Wilhelm Raiffeisen, 1818-1888).

Tabela br. 5: Bilans stanja Raiffeisen banka A.D. Beograd na dan 30.06.2011.

BANKARSKI PLASMANI SA PRIMEROM STAMBENIH KREDITA RAIFFEISEN BANKE

Raiffeisen banka A.D. Beograd				
<u>BILANS STANJA</u>				
<u>30.06.2011.</u>				
				<u>u 000</u> <u>dinara</u>
Red.br.	POZICIJA	Bruto	Ispravka	Neto
1	2	3	4	5
A	A K T I V A (Zbir pozicija od A.I. do A.XIII.)	180.026.43 1	- 11.007.640	169.018.79 1
A I.	GOTOVINA I GOTOVINSKI EKVIVALENTI	11.672.242	-709	11.671.533
A II.	OPOZIVI DEPOZITI I KREDITI	29.980.785	0	29.980.785
A III.	POTRAŽIVANJA PO OSNOVU KAMATA, NAKNADA, PRODAJE, PROMENE FER VREDNOSTI DERIVATA I DRUGA POTRAŽIVANJA	992.623	-36.414	956.209
A IV.	DATI KREDITI I DEPOZITI	96.448.598	-6.126.522	90.322.076
A.V.	HARTIJE OD VREDNOSTI (BEZ SOPSTVENIH AKCIJA)	25.673.811	-64.621	25.609.190
A.VI.	UDELI (UČEŠĆA)	607.582	-107.698	499.884
A.VII.	OSTALI PLASMANI	4.788.492	-205.130	4.583.362
A.VIII.	NEMATERIJALNA ULAGANJA	1.858.750	-1.124.932	733.818
A.IX.	OSNOVNA SREDSTVA I INVESTICIONE NEKRETNINE	6.337.141	-3.331.277	3.005.864
A.X.	STALNA SREDSTVA NAMENJENA PRODAJI I SREDSTVA POSLOVANJA KOJE SE OBUSTAVLJA	0	0	0
A.XI.	ODLOŽENA PORESKA SREDSTVA	87.261	0	87.261
A.XII.	OSTALA SREDSTVA	1.579.146	-10.337	1.568.809

BANKARSKI PLASMANI SA PRIMEROM STAMBENIH KREDITA RAIFFEISEN BANKE

A.XIII.	GUBITAK IZNAD IZNOSA KAPITALA	0	0	0
P.	P A S I V A	169.018.79 1	0	169.018.79 1
PO.	O B A V E Z E (Zbir od PO.I. do PO.XI.)	116.354.84 1	0	116.354.84 1
PO. I.	TRANSAKCIONI DEPOZITI	35.084.010	0	35.084.010
PO. II.	OSTALI DEPOZITI	55.980.122	0	55.980.122
PO III.	PRIMLJENI KREDITI	14.789.422	0	14.789.422
PO. IV.	OBAVEZE PO OSNOVU HARTIJA OD VREDNOSTI	0	0	0
PO.V.	OBAVEZE PO OSNOVU KAMATA, NAKNADA I PROMENE VREDNOSTI DERIVATA	423.265	0	423.265
P.VI.	REZERVISANJA	2.828.444	0	2.828.444
P.VII.	OBAVEZE ZA POREZE	9.448	0	9.448
PO.VIII .	OBAVEZE IZ DOBITKA	0	0	0
PO.IX.	OBAVEZE PO OSNOVU SREDSTAVA NAMENJENIH PRODAJI I SREDSTAVA POSLOVANJA KOJE SE OBUSTAVLJA	0	0	0
PO.X.	ODLOŽENE PORESKE OBAVEZE	0	0	0
PO.XI.	OSTALE OBAVEZE	7.240.130	0	7.240.130
PK.	K A P I T A L	52.663.950	0	52.663.950
P.XII.1	AKCIJSKI I OSTALI KAPITAL	27.466.158	0	27.466.158
P.XII.2	REZERVE IZ DOBITI	22.431.785	0	22.431.785
P.XII.3	REVALORIZACIONE REZERVE	143.430	0	143.430
P.XII.4	NEREALIZOVANI GUBICI PO OSNOVU HARTIJA OD VREDNOSTI RASPOLOŽIVIH ZA PRODAJU	0	0	0

P.XII.5	AKUMULIRANA DOBIT / GUBITAK	2.622.577	0	2.622.577
V.P.	VANBILANSNE POZICIJE	0	0	0
V.P.A.	VANBILANSNA AKTIVA	554.968.29 6	0	554.968.29 6
V.P.P.	VANBILANSNA PASIVA	554.968.29 6	0	554.968.29 6

119

8.3 Poslovanje Raiffeisen banke u prvom kvartalu 2011. godine

U nastavku našeg istraživanja, bavili smo se rezultatima poslovanja banka, te smo podatke delom preuzeli sa zvaničnog sajta ove banke a delom smo dobili informacije od rukovodećih organa banke. Prema podacima iz konsolidovanog izveštaja za prvu polovinu ove 2011. godine, rezultati poslovanja banke su sledeći :

- konsolidovani profit Raiffeisen Bank International je porastao skoro za trećinu, na 615 miliona evra- Raiffeisen Bank International AG (RBI) zabeležila je konsolidovani profit (nakon oporezivanja i manjinskih udela) od 615 miliona evra za prvih šest meseci 2011. godine, što je više za 30,3% u odnosu na prethodnu godinu (1. polovina 2010: 472 miliona evra).
- Profit pre oporezivanja porastao za 51,6% na 879 miliona evra (u 1. polovini 2010.godine iznosio 579 miliona evra).
- Stopa nenaplativih kredita poboljšana za 0,5% procentna poena prema kraju 2010. godine na 8,5%
- Stopa povraćaja uloženog kapitala pre oporezivanja porasla za 4,9 procentnih poena godina-na-godinu na 17,1%- značajan rast profita pre oporezivanja uticao je na rast cifara stope povraćaja uloženog kapitala,
- Profit nakon oporezivanja iznosio je 677 miliona evra, što je više 31,4%, u odnosu na prethodnu godinu. (u 1. polovini 2010.godine iznosio 516 miliona evra). Zarade po deonici uvećane su za 38,4%. (sa 1,91 evro u prvoj polovini 2010. godine na 2,65 evra).
- Uprkos stabilnom neto prihodu od kamata, jakom neto prihodu od trgovanja i blagom plusu neto prihoda od provizija, operativni rezultat opao je u prvoj polovini 2011. godine za 2% ili za 28 miliona evra na 1.233 miliona evra. Razlozi ovog opadanja su rast opštih administrativnih troškova u iznosu od 6% .

¹¹⁹ http://www.nbs.rs/internet/cirilica/50/50_5.html

-Opšti administrativni troškovi uvećani su za 6% ili 89 miliona evra u poređenju sa prvom polovinom 2010. godine na 1,514 miliona evra. Kao rezultat, stopa troškova i prihoda porasla je za 2.1 procentnih poena na 55,1%.

-Troškovi zaposlenih, koji su bili najveća stavka u opštim administrativnim troškovima, 50%, porasli su za 8% ili 57 miliona evra na uporedni period prethodne godine.

-Prosečan broj zaposlenih bio je 59.980, uvećanje za 1.003 osoba, u poređenju sa prvom polovinom 2010. godine.

-Ukupna aktiva raste za 5%- Od 30. juna 2011, ukupna aktiva u RBI iznosila je 137,6 milijardi evra, što je za 5% ili 6,4 milijardi evra više u odnosu na rezultate iz prethodne godine. Na strani sredstava, uvećanje je prouzrokovano rastom kredita bankama i klijentima. Sa strane dugovanja, uvećanje je rezultat depozita banaka i klijenata.

-Konsolidovani profit u drugom kvartalu više nego dupliran u odnosu na isti period prošle godine- U drugom kvartalu 2011. godine RBI je zabeležio neto profit od kamata u iznosu od 700 miliona evra nakon manjinskih odbitaka, što predstavlja povećanje od 9,5% u poređenju sa istim kvartalom prošle godine (2. kvartal 2010: 639 miliona evra) i 3,6 procenta u odnosu na prethodni kvartal (1. kvartal 2011: 676 miliona evra).¹²⁰

8.4 Stambeni krediti koji se nalaze u ponudi Raiffeisen banke

Donošenje odluke o kupovini stambenog prostora predstavlja jedan od najznačajnijih koraka u životu svakog od nas. Raiffeisen banka može pomoći klijentima u ovom važnom procesu, stručnim savetima i konsultacijama.

Ova banka nudi i jedinstvenu uslugu preliminarog odobrenja zahteva za kredit. U veoma kratkom roku, samo 48 sati od obraćanja banci, potencijalni klijenti mogu saznati svoju maksimalnu kreditnu sposobnost i osnovne parametre kredita koji bi im bio odobren. Potvrda koju dobiju od banke o preliminarom odobrenju kredita pružiće im značajnu sigurnost pre nego što pristupe traženju odgovarajuće nekretnine i zaključenju kupoprodaje.

Raiffeisen banka u svojoj ponudi stambenih kredita ima:¹²¹

- Stambeni krediti osigurani kod Nacionalne Korporacije

¹²⁰ <http://www.raiffeisenbank.rs/code/navigate.aspx?Id=43&newsId=303&gen=0&offset=0>

¹²¹ <http://www.raiffeisenbank.rs/code/navigate.aspx?Id=527>

- Kredit za kupovinu stambenih objekata, montažnih kuća i vikend kuća (koji nisu osigurani kod Nacionalne Korporacije)
- Stambeni kredit za refinansiranje stambenih kredita u drugim bankama osiguran kod Nacionalne Korporacije
- Kredit za adaptaciju i rekonstrukciju stambenih objekata
- Kredit za ličnu izgradnju stambenih objekata

8.4.1 Stambeni krediti osigurani kod Nacionalne Korporacije

- Tabela br. 6: Model kredita - na bazi min 10% učešća

Iznos kredita	10.000 - 200.000 EUR
Rok otplate	od 72 do 360 meseci
Kamatna stopa	od 6M EURIBOR + 4,50% godišnja, promenljiva**
Provizija za obradu zahteva	0,5%-1,5%
Godišnja provizija za administriranje kredita	0,1% p.a
Provizija za osiguranje stambenog kredita kod NKOSK	1,5% ili 3,5%*
Fiksna provizija za obradu zahteva kod NKOSK	30 EUR

EKS: od 6,82%, obračun za maj 2011.

Prilikom obračuna EKS uzeta je vrednost šestomesečnog EURIBOR na dan 11.05.2011. koji iznosi 1,705%

*U slučaju da Korisnik kredita nema životno osiguranje, provizija za osiguranje kredita se uvećava za 0,25 %. Ukoliko je predmet hipoteke tzv. "objekat u izgradnji", provizija za osiguranje kredita se uvećava za 0,50%. Ako je predmet hipoteke tzv. "objekat legalizovan po osnovu Zakona o planiranju i izgradnji", provizija za osiguranje kredita se uvećava za 0,15%.

**Ukoliko Korisnik kredita nema životno osiguranje kamatna stopa se uvećava za 0,25%.

Napomena: Banka klijentu pruža mogućnost da se provizija za obradu kreditnog zahteva, kao i provizija za osiguranje stambenog kredita osiguranog kod Nacionalne korporacije finansiraju iz sredstava odobrenog kredita.

Tabela br. 7: Primer kredita sa rokom otplate 360 meseci sa varijabilnom godišnjom kamatnom stopom 6M EURIBOR+4,50% (na dan 11.05.2011.)¹²²

Iznos	20.000	40.000	60.000	80.000	150.000	200.000
Mesečna rata	122,62	183,94	367,87	490,49	919,68	1.226,24

- Obezbeđenje :

Založno pravo - hipoteka I reda u skladu sa Zakonom o hipoteci na nekretnini koja se kupuje ili drugoj odgovarajućoj nekretnini

- Osiguranje građevinske vrednosti nekretnine na kojoj se konstituiše hipoteka, od osnovnih rizika i dopunskog rizika izliva vode, sa vinkulacijom polise u korist Banke
- Blanko sopstvena menica sa klauzulom "bez protesta" potpisana od strane korisnika kredita (sadužnika)
- Polisa životnog osiguranja Korskika kredita na iznos odobrenog kredita, sa vinkulacijom u korist Banke (opciono obezbeđenje). Raiffeisen banka u saradnji sa UNIQA životnim osiguranjem a.d.o izdaje polise osiguranja nepokretnosti i životnog osiguranja.

Minimalni uslovi za dobijanje kredita:

- Otvoren tekući račun kod Raiffeisen banke AD Beograd na koji je uplaćena minimum jedna mesečna zarada.
- Minimalna mesečna neto zarada 18.000 RSD
- 6 meseci na trenutnom radnom mestu
- Minimum 20 godina u trenutku odobrenja i 70 godina starosti u momentu otplate poslednje rate kredita
- Obavezan kućni telefon ili postpaid mobilni telefon - priložiti kopiju poslednjeg računa postpaid mobilnog telefona, koji je vezan za adresu iz lične karte, adresu stanovanja ili kontakt adresu podnosioca/sadužnika/žiranta
- Obavezan telefon na radnom mestu

¹²² <http://www.raiffeisenbank.rs/code/navigate.aspx?Id=528>

Potrebna dokumentacija:

- Popunjen i overen zahtev za kredit
- Fotokopija lične karte podnosioca
- Fotokopija lične karte prodavca
- Predugovor o kupoprodaju nekretnine (ne mora biti overen)
- Dokaz o vlasništvu nad hipotekom: Izvod iz zemljišnih knjiga/katasrta/tapija uz potvrdu iz intabulacionog protokola/zapisnik o izlaganju odnosno list nepokretnosti u fazi izlaganja sa napomenom da **tereta nema** (za nekretninu koja se stavlja pod hipoteku)
- Procena sudskog veštaka za oblast gradjevinarstvo
- Rešenje veštaka o upisu u registar sudskih veštaka
- Fotokopija lične karte založnog dužnika i njegovog bračnog druga
- Pravosnažna gradjevinska dozvola i prijava početka radova (u koliko se kupuje stan u izgradnji)
- Imovinsko pravni sled ukoliko se kupuje neuknjižen stan

8.4.2 Krediti za kupovinu stambenih objekata, montažnih kuća i vikend kuća (koji nisu osigurani kod Nacionalne Korporacije)

- Tabela br. 8: Model kredita - na bazi min 20% učešća

Iznos kredita	10.000 - 200.000 EUR
Rok otplate	od 72 do 360 meseci
Kamatna stopa	od 6M EURIBOR + 7,70% godišnja, promenljiva
Provizija za obradu zahteva	2,75%
Godišnja provizija za administriranje kredita	0,1% p.a

EKS: od 10,27%, obračun za maj 2011.

Prilikom obračuna EKS uzeta je vrednost šestomesečnog EURIBOR na dan 11.05.2011. koji iznosi 1,705%.

Banka klijentu pruža mogućnost da se provizija za obradu kreditnog zahteva finansira iz sredstava odobrenog kredita.

Obezbeđenje:

- Založno pravo - hipoteka I reda u skladu sa Zakonom o hipoteci na nekretnini koja se kupuje ili drugoj odgovarajućoj nekretnini. Ukoliko se iz kredita kupuje montažna kuća, neophodna je hipoteka na drugoj odgovarajućoj nekretnini.
- Blanko sopstvena menica sa klauzulom "bez protesta" potpisana od strane korisnika kredita (sadužnika)
- Osiguranje građevinske vrednosti nekretnine na kojoj se konstituiše hipoteka, od osnovnih rizika i dopunskog rizika izliva vode, sa vinkulacijom polise u korist Banke
ili
- Založno pravo - hipoteka I reda u skladu sa Zakonom o hipoteci na nekretnini (vikend kući) koja se kupuje
- Založno pravo - hipoteka I reda u skladu sa Zakonom o hipoteci na nekretnini koja je prihvatljiva za Banku i čija je procenjena vrednost najmanje jednaka iznosu kredita
- Blanko sopstvena menica sa klauzulom "bez protesta" potpisana od strane Korisnika kredita (sadužnika)
- Osiguranje građevinske vrednosti nekretnina na kojima se konstituiše hipoteka, od osnovnih rizika i dopunskog rizika izliva vode, sa vinkulacijom polise u korist Banke

Minimalni uslovi za dobijanje kredita:

- Otvoren tekući račun kod Raiffeisen banke AD Beograd na koji je uplaćena minimum jedna mesečna zarada.
- Minimalna mesečna neto zarada 18.000 RSD
- 6 meseci na trenutnom radnom mestu
- Minimum 23 god. u trenutku odobrenja i 65 godina starosti u momentu otplate poslednje rate kredita
- Obavezan kućni telefon ili postpaid mobilni telefon - priložiti kopiju poslednjeg računa postpaid mobilnog telefona, koji je vezan za adresu iz lične karte, adresu stanovanja ili kontakt adresu podnosioca/sadužnika/žiranta
- Obavezan telefon na radnom mestu

Potrebna dokumentacija:

- Popunjen i overen zahtev za kredit
- Fotokopija lične karte podnosioca
- Fotokopija lične karte prodavca
- Predugovor o kupoprodaju nekretnine (ne mora biti overen)
- Dokaz o vlasništvu nad hipotekom: Izvod iz zemljišnih knjiga/katasrta/tapija uz potvrdu iz intabulacionog protokola/zapisnik o izlaganju odnosno list nepokretnosti u fazi izlaganja sa napomenom da **tereta nema** (za nekretninu koja se stavlja pod hipoteku)
- Procena sudskog veštaka za oblast građevinarstvo
- Rešenje veštaka o upisu u registar sudskih veštaka
- Fotokopija lične karte založnog dužnika i njegovog bračnog druga
- Pravosnažna građevinska dozvola i prijava početka radova (u koliko se kupuje stan u izgradnji)

- Imovinsko pravni sled ukoliko se kupuje neuknjižen stan

8.4.3 Stambeni kredit za refinansiranje stambenih kredita u drugim bankama osiguran kod NK

Klijent može da refinansira samo kredit koji je u korišćenju duže od 6 meseci, računajući od dana puštanja sredstava po kreditu.

Tabela br. 9: Primer stambenih kredita za refinansiranje stambenih kredita u drugim bankama osiguran kod NK

Učešće	Min. 10% kupoprodajne cene (uvažava se učešće u drugoj banci ili otplaćeni deo duga)
Iznos kredita	Od EUR 10.000 do 200.000
Rok otplate	Od 72 do 360 meseci
Kamatna stopa	od 6M EURIBOR + 4,50% godišnja, promenljiva**
Provizija za obradu zahteva	0,5%-1,50%
Godišnja provizija za administriranje kredita	0,1% p.a
Provizija za osiguranje stambenog kredita kod NKOSK	1,5%-3,5%*
Fiksna provizija za obradu zahteva kod NKOSK:	30 EUR

EKS: od 6,67%, obračun za maj 2011.

Prilikom obračuna EKS uzeta je vrednost šestomesečnog EURIBOR na dan 11.05.2011.godine koji iznosi 1,705%.

*U slučaju da Korisnik kredita nema životno osiguranje, provizija za osiguranje kredita se uvećava za 0,25 %.Ukoliko je predmet hipoteke tzv.“objekat u izgradnji“, provizija za osiguranje

kredita se uvećava za 0,50%. Ako je predmet hipoteke tzv. "objekat legalizovan po osnovu Zakona o planiranju i izgradnji", provizija za osiguranje kredita se uvećava za 0,15%.

******Ukoliko Korisnik kredita nema životno osiguranje kamatna stopa se uvećava za 0,25%.

Napomena: Banka klijentu pruža mogućnost da se provizija za obradu kreditnog zahteva, kao i provizija za osiguranje stambenog kredita osiguranog kod Nacionalne korporacije finansiraju iz sredstava odobrenog kredita.

Obezbeđenje:

- Hipoteka I reda - Izvršna vansudska hipoteka na osnovu izvršne založne izjave na nepokretnosti prihvatljivoj za Banku ili
Hipoteka II reda - Izvršna vansudska hipoteka na osnovu izvršne založne izjave na nekretnini koja je predmet hipoteke I reda u korist Banke čiji kredit je predmet refinansiranja
- Osiguranje nekretnine na građevinsku vrednost od osnovnih i dopunskog rizika izliva vode iz instalacije, sa vinkulacijom polise u korist Raiffeisen banke.
- Polisa životnog osiguranja Korisnika kredita na iznos odobrenog kredita, sa vinkulacijom u korist Banke (opciono obezbeđenje). Raiffeisen banka u saradnji sa UNIQA životnim osiguranjem a.d.o izdaje polise osiguranja nepokretnosti i životnog osiguranja.
- Blanko sopstvena menica sa klauzulom "bez protesta" potpisana od strane Korisnika kredita (sadužnika)

Minimalni uslovi za dobijanje kredita:

- Otvoren tekući račun kod Raiffeisen banke AD Beograd na koji je uplaćena minimum jedna mesečna zarada.
- Minimalna mesečna neto zarada 18.000 RSD
- 6 meseci na trenutnom radnom mestu
- Minimum 20 godina u trenutku odobrenja i 70 godina starosti u momentu otplate poslednje rate kredita
- Obavezan kućni telefon ili postpaid mobilni telefon - priložiti kopiju poslednjeg računa postpaid mobilnog telefona, koji je vezan za adresu iz lične karte, adresu stanovanja ili kontakt adresu podnosioca/sadužnika/žiranta
- Obavezan telefon na radnom mestu
- Žirant može biti bračni drug korisnika kredita.

Kreditna sposobnost:

- Mesečni anuitet ne sme da bude veći od 50% ukupnih neto prihoda umanjениh za iznos mesečnih obaveza po osnovu:
 - kredita
 - lizinga

- jemstva
- kreditnih kartica
- U ukupne mesečne obaveze uzima se:
 - ceo iznos mesečnih anuiteta po kreditima
 - ceo iznos mesečnih anuiteta po osnovu lizing ugovora
 - polovina mesečnih obaveza po osnovu datih, a urednih jemstava
 - određeni procenat odobrenog limita po kreditnim karticama
- U kreditnu sposobnost podnosioca zahteva za kredit moguće je uključiti još jedno kreditno sposobno lice, sa svojim redovnim mesečnim neto primanjima, u svojstvu sadužnika (sadužnik mora da ispunjava iste uslove kao i podnosilac kredita)
- Nezavisno od modela kredita, žirantu mesečna primanja mogu biti opterećena do 50%

Potrebna dokumentacija

- Popunjen i overen zahtev za kredit
- Fotokopija lične karte podnosioca
- Fotokopija lične karte prodavca
- Fotokopija overenog ugovor o kupoprodaji na osnovu kog je odobren kredit u banci kod koje se kredit refinansira
- Fotokopija ugovora o kreditu sa bankom čiji kredit je predmet refinansiranja
- Potvrda o ostatku duga po kreditu
- Procena sudskog veštaka za oblast gradjevinarstvo ne starija od 12 mes.
- Rešenje veštaka o upisu u registar sudskih veštaka
- Dokaz o vlasništvu nad hipotekom: Izvod iz zemljišnih knjiga/katasrta/tapija uz potvrdu iz intabulacionog protokola/zapisnik o izlaganju odnosno list nepokretnosti u fazi izlaganja sa napomenom da **tereta nema** (za nekretninu koja se stavlja pod hipoteku)

8.4.4 Kredit za adaptaciju i rekonstrukciju stambenih objekata

Raiffeisen banka odobrava kredite za adaptaciju i rekonstrukciju stambenih objekata osiguranih kod Nacionalne korporacije u iznosu od **5.000** do **100.000 EUR** u dinarskoj protivvrednosti sa rokom otplate do 180 meseci.

Pre podnošenja zahteva za kredit potrebno je otvoriti račun u Raiffeisen banci, na koji je uplaćena minimum jedna cela mesečna neto zarada. Kao način otplate koristi se trajni nalog.

Tabela br. 10 : Kredit na bazi min 10% učešća

Iznos kredita	od 5.000 EUR do 100.000 EUR
Rok otplate kredita	od 72 do 180 meseci

Kamatna stopa	od 6M EURIBOR + 5,15% godišnja, promenljiva **
Provizija za obradu zahteva	od 0,5% do 1,5%
Godišnja provizija za administriranje kredita	0,1% p.a.
Provizija za osiguranje kredita	od 1,5% do 3,5% *
Fiksna provizija za obradu zahteva kod Nacionalne korporacije	30 EUR (u dinarskoj protivvrednosti)

EKS: od 7,78%, obračun za maj 2011.

Prilikom obračuna EKS uzeta je vrednost šestomesečnog EURIBOR na dan 11.05.2011.godine koji iznosi 1,705%.

*U slučaju da Korisnik kredita nema životno osiguranje, provizija za osiguranje kredita se uvećava za 0,25 %.Ukoliko je predmet hipoteke tzv.“objekat u izgradnji“, provizija za osiguranje kredita se uvećava za 0,50%. Ako je predmet hipoteke tzv.“objekat legalizovan po osnovu Zakona o planiranju i izgradnji“, provizija za osiguranje kredita se uvećava za 0,15%.

**Ukoliko Korisnik kredita nema životno osiguranje kamatna stopa se uvećava za 0,25%.

Napomena:Banka klijentu pruža mogućnost da se provizija za obradu kreditnog zahteva, kao i provizija za osiguranje stambenog kredita osiguranog kod Nacionalne korporacije finansiraju iz sredstava odobrenog kredita.

Tabela br. 11 : Primer kredita sa rokom otplate 180 meseci sa varijabilnom godišnjom kamatnom stopom 6M EURIBOR+5,15% (na dan 11.05.2011.)

Iznos	5.000	15.000	30.000	50.000	75.000	100.000
Mesečna rata	44,55	133,65	267,31	445,51	668,26	891,02

Obezbeđenje kredita

Kao instrument obezbeđanja kredita koristi se:

- Zložno pravo - hipoteka I reda u skladu sa Zakonom o hipoteci na nekretnini koja je predmet adaptacije i/ili rekonstrukcije ili drugoj odgovarajućoj nekretnini
ili

Založno pravo - hipoteka II reda na drugoj odgovarajućoj nekretnini, a prema uslovima koje je odredila Nacionalna korporacija za osiguranje stambenih kredita

- Blanko sopstvena menica sa klauzulom "bez protesta" potpisana od strane Korisnika kredita (sadužnika)
- Osiguranje građevinske vrednosti nekretnine na kojoj se konstituiše hipoteka, od osnovnih rizika i dopunskog rizika izliva vode, sa vinkulacijom polise u korist Banke
- Polisa životnog osiguranja Korisnika kredita na iznos odobrenog kredita, sa vinkulacijom u korist Banke (opciono obezbeđenje). Raiffeisen banka u saradnji sa UNIQA životnim osiguranjem a.d.o izdaje polise osiguranja nepokretnosti i životnog osiguranja.

Minimalni uslovi za odobravanje kredita

Minimalni uslovi koje podnosilac zahteva za kredit mora da ispuni:

1. Minimalna mesečna neto zarada 18.000 RSD
2. Minimum 6 meseci na trenutnom radnom mestu
3. Podnosilac ne sme biti mlađi od 20 godine u trenutku podnošenja zahteva za kredit, niti stariji od 70 godina u trenutku otplate poslednje rate kredita
4. Obavezan kućni telefon ili postpaid mobilni telefon i obavezan telefon na radnom mestu

8.4.5 Kredit za ličnu izgradnju stambenog prostora

Raiffeisen banka odobrava kredite za ličnu izgradnju stambenih objekata osiguranih kod Nacionalne korporacije u iznosu od **10.000 do 100.000 EUR** u dinarskoj protivvrednosti sa rokom otplate do 360 meseci.

Pre podnošenja zahteva za kredit potrebno je otvoriti račun u Raiffeisen banci, na koji treba da bude uplaćena minimum jedna cela mesečna neto zarada. Kao način otplate koristi se trajni nalog.

Tabela br. 12 : Kredit na bazi min 10% učešća

Iznos kredita	od 10.000 EUR do 100.000 EUR
Rok otplate kredita	od 72 do 360 meseci
Kamatna stopa	od 6M EURIBOR + 4,60% godišnja, promenljiva**
Provizija za obradu zahteva	od 0,5% do 1,5%

Godišnja provizija za administriranje kredita	0,1% p.a.
Provizija za osiguranje kredita	od 1,5% do 3,5% *
Fiksna provizija za obradu zahteva kod Nacionalne korporacije	30 EUR (u dinarskoj protivvrednosti)

EKS: od 6,92%, obračun za maj 2011.

Prilikom obračuna EKS uzeta je vrednost šestomesečnog EURIBOR na dan 11.05.2011.godine koji iznosi 1,705%.

*U slučaju da Korisnik kredita nema životno osiguranje, provizija za osiguranje kredita se uvećava za 0,25 %.Ukoliko je predmet hipoteke tzv.“objekat u izgradnji“, provizija za osiguranje kredita se uvećava za 0,50%. Ako je predmet hipoteke tzv.“objekat legalizovan po osnovu Zakona o planiranju i izgradnji“, provizija za osiguranje kredita se uvećava za 0,15%.

**Ukoliko Korisnik kredita nema životno osiguranje kamatna stopa se uvećava za 0,25%.

Napomena:Banka klijentu pruža mogućnost da se provizija za obradu kreditnog zahteva, kao i provizija za osiguranje stambenog kredita osiguranog kod Nacionalne korporacije finansiraju iz sredstava odobrenog kredita.

Tabela br.13 : Primer kredita sa rokom otplate 72 meseca indeksiran u EUR

Iznos	10.000	25.000	50.000	100.000
Mesečna rata	167,17	417,93	835,86	1671,72

Tabela br. 13: Primer kredita sa rokom otplate 360 meseci indeksiran u EUR

Iznos	10.000	25.000	50.000	100.000
Mesečna rata	61,93	154,82	309,65	619,30

Obezbeđenje kredita

Kao instrument obezbeđanja kredita koristi se:

- Založno pravo - hipoteka I reda u skladu sa Zakonom o hipoteci na drugoj odgovarajućoj nekretnini čiji je vlasnik nosilac kredita/sadužnik
ili
Založno pravo - hipoteka I reda na drugoj odgovarajućoj nekretnini čiji vlasnik nije nosilac kredita/sadužnik i Založno pravo - hipoteka I reda na zemljištu (ukoliko je u privatnoj svojini) na kom će stambeni objekat biti izgrađen
- Blanko sopstvena menica sa klauzulom "bez protesta" potpisana od strane Korisnika kredita (sadužnika)
- Osiguranje građevinske vrednosti nekretnine na kojoj se konstituiše hipoteka, od osnovnih rizika i dopunskog rizika izliva vode, sa vinkulacijom polise u korist Banke
- Polisa životnog osiguranja Korisnika kredita na iznos odobrenog kredita, sa vinkulacijom u korist Banke (opciono obezbeđenje). Raiffeisen banka u saradnji sa UNIQA životnim osiguranjem a.d.o izdaje polise osiguranja nepokretnosti i životnog osiguranja.

Minimalni uslovi za odobravanje kredita

Minimalni uslovi koje podnosilac zahteva za kredit mora da ispuni:

1. Minimalna mesečna neto zarada 18.000 RSD
2. Minimum 6 meseci na trenutnom radnom mestu
3. Podnosilac ne sme biti mlađi od 20 godine u trenutku podnošenja zahteva za kredit, niti stariji od 70 godina u trenutku otplate poslednje rate kredita
4. Obavezan kućni telefon ili postpaid mobilni telefon i obavezan telefon na radnom mestu

ZAKLJUČNA RAZMATRANJA

Kao što je već pomenuto predmet istraživanja su kreditni plasmani “ *Raiffeisen banke a.d.*” sa posebnim osvrtom na stambene kredite koji su u njenoj ponudi. U radu se čini pokušaj da se označe one tačke gde dolazi do najvećeg približavanja mišljenja o predmetu koji se razmatra. U ovome se sastoje očekivani rezultat i doprinos ovog rada.

Kredit u savremenim uslovima predstavlja jedan od najznačajnijih izvora finansiranja jer se putem njega zadovoljavaju najšire potrebe privrede i stanovništva. Kredit omogućava subjektima koji imaju višak finansijskih sredstava da ih uposle na najracionalniji način, ostvarujući tom prilikom i određeni profit. Istovremeno, kredit omogućava subjektima kojima nedostaju novčana sredstva, da ih pribave, i da putem tih sredstava realizuju svoje projekte.

U skladu sa tim, može se zaključiti da kredit mobiliše i koncentriše slobodna novčana sredstva omogućavajući i na taj način finansiranje procesa reprodukcije, čime se obezbeđuje likvidnost i održava kontinuitet privredjivanja, utoliko pre što se danas proizvodnja ne može finansirati isključivo iz sopstvenih izvora.

Posle gotovo decenijske izolacije i ekonomske blokade od strane razvijenih tržišnih zemalja, posle gotovo šezdesetogodišnje dominantne vladavine ekonomski nelogičnog oblika svojine – društvene svojine, krediti su potrebni našim privrednim subjektima.

Vraćanje poverenja građana u banke jedan je od ključnih zadataka države u periodu tranzicije naše privrede i društva. Ovo treba da bude ubedljivo najjači i najkvalitetniji izvor finansiranja naše posrnule privrede koji će omogućiti pokretanje proizvodnje, povećanje zaposlenosti, veću uposlenost kapaciteta i tekuću likvidnost.

Ako se ima u vidu da naša preduzeća uglavnom raspolažu sa kapacitetima kao što su: oronule fabričke hale, zastarela tehnologija, višak zaposlenih, blokiran žiro-račun, velika potraživanja, ali još veće obaveze (u pojedinim slučajevima čak i tri puta veća od ukupnog kapitala) kako prema dobavljačima, tako i prema državi ovaj izvor finansiranja dobija na značaju pošto naša preduzeća gotovo da i nemaju sopstvenih izvora za finansiranje reprodukcije, a sa druge strane na priliv stranih direktnih investicija ćemo verovatno još pričekati u prvom redu zbog dosta nestabilne političke situacije kako u zemlji tako i u okruženju. Kreditna i kamatna politika treba da obezbede sigurnost, likvidnost i profitabilnost banaka, a preko mera monetarno-kreditne politike i cele države.

Na osnovu teoretskih i istraživačkih podataka u radu, može se zaključiti da je kreditni posao je svakako jedan od najznačajnijih poslova banke i stoga banka mora strogo da vodi računa o tome da se taj posao obavi na što kvalitetniji način, kako bi obe strane, i banka i korisnici kredita, bili zadovoljni i kako bi bili u stanju da izvuku odgovarajuću korist iz tog posla. Veliku ulogu u kreditnom poslu ima poverenje i zato banka mora da se trudi da zadobije poverenje korisnika i da ga naravno održi. Sam postupak kreditiranja predstavlja jako iscrpan i zahtevan posao, koji mora

da se obavi tačno, ažurno od strane poslovne banke. Greške nisu dozvoljene ni u jednoj fazi postupka kreditiranja.

Prilikom uzimanja stambenog kredita potrebno je obratiti pažnju na uslove uzimanja, i posebno na uslove otplate kredita, jer će ti uslovi važiti sledećih 20 ili 30 godina koliko traje otplata kredita. Iz tog razloga je bolje detaljnije proučiti uslove stambenog kredita, i potrošiti malo više vremena na odluku o uzimanju ovih kredita, nego desetinama godina plaćati danak nestrpljivosti.

Takođe, dobro je znati da u bankama ne postoje potpuno standardizovani ugovori koji se ne mogu menjati, već klijenti mogu zahtevati promene u određenim delovima ugovora, a ukoliko banka nije spremna na dogovor ne moraju potpisati ugovor o podizanju kredita sa tom bankom.

U skladu sa dosadašnjim izlaganjem, može se reći da su osnovna i posebne hipoteze dokazane. Osnovna hipoteza koja glasi : “ Raiffeisen banka, je jedan od lidera u bankarskom sektoru zemlje koja ima široku paletu svojih bankarskih proizvoda sa kreditom u svojoj ponudi koji pokrivaju zahteve klijenata “, je potvrđena. Naime, kreditna aktivnost ove banke posmatrana kroz vremenski period gde su ostvareni pozitivni rezultati i rast kreditnog portfolia gde su joj klijenti ukazali poverenje uzimajući kredite i tim postupcima su kao najtačniji pokazatelj tržišta potvrdili osnovnu hipotezu da su zahtevi klijenata zadovoljeni.

Posebna hipoteza koja glasi : “Regulisanjem ponude i tražnje na tržištu, kredit učestvuje u stvaranju ravnoteže robno-novčanih odnosa “ je potvrđena jer kredit, sa makroaspekta, omogućava harmoniju između proizvodnje, raspodele i potrošnje. On ubrzava proces društvene reprodukcije. Bez postojanja kreditnog sistema stvarni obim društvene reprodukcije bio bi znatno manji u odnosu na potencijalno mogući, na bazi raspoloživih ljudskih i materijalnih kapaciteta.

Takođe, pojedinačne hipoteze su potvrđene(iz našeg istraživanja, gledajući bilanse stanja i uspeha ove banke i iz izveštaja analize celokupnog bankarskog sistema Srbije) jer ova banka i dalje ima jako dobro mesto na tržištu, i bez obzira na jaku konkurenciju i postojeću finansijsku krizu, i dalje beleži pozitivne rezultate poslovanja, ima zavidan kreditni portfolio, uvažava poverenje velikog broja klijenata, zatim raspolaže efikasnim kadrom, rasprostranjena je na više lokacija kako u našoj zemlji tako i na teritorijama drugih država. Kreditna aktivnost bankarskog sektora Srbije je povećana za 1, 9% u odnosu na prošlu godinu, što je potvrđeno podacima iz izveštaja Narodne banke Srbije.

Trend pada interesovanja za klasične stambene kredite je prouzrokovao povećanjem interesovanja za subvencionisane stambene kredite čije je odobravanje počelo u poslednjem kvartalu 2009. godine, a nastavilo se i početkom 2010. godine. Građani su se u velikoj meri okrenuli povoljnijim subvencionisanim kreditima, te su se za klasične bankarske stambene kredite najčešće odlučivali građani sa primanjima većim od 120.000 dinara.

U savremenim uslovima poslovanja, kada su makroekonomske promene nagle, Raiffeisen banka je ostvarila realan rast kreditnih plasmana i očuvala svoju poziciju na tržištu. Time je ona dokazala da je pouzdan oslonac svojim klijentima, zaposlenima i lokalnoj zajednici. Ova tvrdnja posebno dobija na značaju iz razloga što je još aktuelna ekonomska kriza.

Konsolidovani profit Raiffeisen Bank International je porastao skoro za trećinu, na 615 miliona evra- Raiffeisen Bank International AG (RBI) zabeležila je konsolidovani profit (nakon oporezivanja i manjinskih udela) od 615 miliona evra za prvih šest meseci 2011. godine, što je više za 30,3% u odnosu na prethodnu godinu (1. polovina 2010: 472 miliona evra).

Sveobuhvatna analiza i prikaz bankarskog poslovanja konkretno na polju kredita i kreditiranja zahtevaju punu posvećenost pri samom poslovanju, ali i pri analiziranju, što ovom radu daje konkretnu, jedinstvenu i aktuelnu primenu.

Današnja ekonomska kriza je verovatno najveća koju je svet video. Činjenica je da su pojavom svetske ekonomske krize, banke i druge finansijske institucije pretrpele značajne gubitke u poslovanju. Svetska ekonomska kriza prvo je pogodila bankarski sistem najjačih ekonomija zapadnih zemalja (SAD, Nemačka), da bi najviše urušila čitav ekonomski sistem Grčke. Zahvaljujući pomoći zemalja Evropske unije, pre svega Nemačke, ova zemlja lagano izlazi iz ekonomske recesije. Takođe, vlade SAD i Nemačke su uspešno, preko svojih centralnih banaka, emisijom novih kredita izvršile sanaciju hipotekarnih institucija, koje sada pozitivno posluju. Ekonomska kriza je loše uticala kako na razvijene zemlje, tako i na zemlje u tranziciji, u koje spada i naša država. Međutim, ekonomska kriza koja je zahvatila skoro čitav svet polako se smiruje u zemljama gde je prvo nastala, dok još traje u državama gde je počela kasnije.

Uprkos svemu gore navedenom, krediti i dalje imaju primat u svetskoj ekonomiji.

Prema podacima iz Narodne banke Srbije, u bankarskom sektoru Srbije na kraju drugog tromesečja 2011. godine, ukupno posluje 33 banke. Od ukupnog broja banaka :- 21 banka je u većinskom vlasništvu stranih akcionara, - 12 banaka je u većinskom vlasništvu domaćih lica- 8 banaka u većinskom vlasništvu države i 4 banke su u vlasništvu privatnih lica.

Ukupna neto aktiva bankarskog sektora (stanje na dan 30. 06. 2011. godine) iznosi 2.476 mlrd RSD. Ukupan kapital bankarskog sektora iznosi 520 mlrd RSD. Dobitak bankarskog sektora, pre oporezivanja, iznosi 17, 8 mlrd RSD.

Ukupna kreditna aktivnost bankarskog sektora na kraju drugog tromesečja 2011. godine iznosi 1.721 mlrd RSD, što je za 33 mlrd RSD veća u donosu na prethodnu godinu, tj za 1, 9 % veća. Valutna struktura plasmana, posmatrano u odnosu na ukupnu bruto kreditnu aktivnost, je sledeća: 34 % kredita plasirano u dinarima, a 66 % u stranoj devizi : od toga dominira evro sa 81 % učešća u ukupnim deviznim plasmanima, zatim ide švajcarski franak sa 11 % i ostale valute sa 8 %.

Strategijski potezi Banke od njenog osnivanja do tekućeg poslovanja, pokazali su se kao uspešni na bankarskom tržištu Srbije. Sa svojom matičnom grupacijom Raiffeisen Bank International AG, Banka je prešla put ka uspehu sa svojim stratezijskim potezima koji su je doveli do sadašnje tržišne pozicije. Raiffeisen banka, **sa ukupnom aktivom od 169 mlrd RSD** i učešćem od **6,8 % u ukupnoj aktivu** bankarskog sektora Srbije , nalazi se na zavidnom **trećem mestu**.

Na osnovu naših istraživanja, zaključili smo da je Banka zahvaljujući fokusu na zadovoljenje potreba klijenata, zadovoljavajućoj ponudi bankarskih proizvoda, visokom kvalitetu usluga i težnji ka inovacijama, uspela da zadži zavidne pozicije na domaćem tržištu. Ponuda kreditnih usluga Banke je prilagođena zahtevima klijenata, ostalim korisnicima i aktuelnim tržišnim uslovima u Srbiji.

Zaključak koji se nameće jeste da se bankarstvo razvija jednim brzim i dinamičnim tempom, i paralelno sa tim banke teže da isprate sve potrebe i zahteve svojih klijenata, da prate njihov ritam i sve brži način života.

LITERATURA

1. Bošnjak, M., " Makroekonomska politika u uslovima globalne finansijske krize " Ekonomski anali, Beograd 2008.
2. Barać, S., Hadžić, M., Stakić, B., Ivaniš, M., " Organizacija bankarstva " Univerzitet Singidunum, Fakultet za finansijski menadžment i osiguranje, Beograd 2005.
3. Barać, S., Stakić, B., Ivanić, M., " Praktikum za bankarstvo i finansije " Univerzitet Singidunum, Fakultet za finansijski menadžment i osiguranje, Beograd 2003.
4. Ćirović, M., " Bankarstvo " Bridgde Company, Beograd 2001.
5. Ćirović, M., " Bankarski menadžment" Ekonomski institut, Beograd 2005.
6. Đukić. Đ., Bjelica, V., Ristić, Ž., " Bankarstvo " Ekonomski fakultet, Beograd 2003
7. " Ekonomska enciklopedija", Savremena administracija, Beograd 1984.
8. Filipović, S., " Srpska privreda na udaru globalne ekonomske krize " Kopaonik biznis forum 2009., Savez ekonomista Srbije i UKDS, Beograd.
9. Golubović, N., " Globalna finansijska kriza : teorijske i ekonomsko političke implikacije " Ekonomski anali, Beograd 2008.
10. Hadžić, M., " Bankarstvo " Univerzitet Singidunum, Fakultet za finansijski menadžment i osiguranje, Beograd 2007.
11. Ivaniš, M., Jeremić, Lj., " Osnovi finansija " Univerzitet Singidunum, Beograd 2005.
12. Irwin, R., " Credit Management Handbook " , Homewood, Illinois, 1958.
13. Jović, Z., " Menadžment finansijskih institucija " Univerzitet Singidunum, Beograd 2008.
14. Jovanović, T., " Potrošački kredit", Udruženje banaka Srbije, Beograd 2004.
15. Lukić, R., " Bankarsko računovodstvo " 10.izdanje, Ekonomski fakultet, Beograd 2009.
16. Pirs, V.D., " Makmilanov rečnik: Moderna ekonomija " , Dereta, Beograd 2005.
17. Rothbard, N., M., " The Mystery of Banking " , Richardson & Snayden, 1983.
18. Rose, P., Hudgins.S.C., " Bankarski menadžment i finansijske usluge " Data Status, Beograd 2005.
19. Stakić, B., " Svetska finansijska kriza" Univerzitet Singidunum, Beograd 2009.
20. Vučković , M., " Bankarstvo- organizacija i poslovanje banaka " , Naučna knjiga, Beograd 1967.
21. Vunjak, N., " Finansijski menadžment" Ekonomski fakultet, Beograd 1999.

Ostali izvori literature:

1. www.pks.rs/PrivredauSrbiji/tabid/7188/language/sr_latn_cs/default.aspx
2. www.pks.rs/PrivredauSrbiji/Bankarstvoiosiguranje/Bankarstvo/tabid/1912/language/sr_latn_cs/default.aspx
3. www.nbs.rs/internet/cirilica/50/50_2.html
4. www.krediti.rs/clanci/u-srbiji-najtraeniji-auto-i-keš-krediti/121/
5. www.nbs.rs/export/internet/latinica/63/prospekti/500_stambeni_krediti.pdf
6. www.tvojnovac.nbs.rs/export/cirilica/proizvodi/stambeni_krediti.html
7. www.raiffeisenbank.rs/code/navigate.aspx?id=54
8. www.nbs.rs/export/internet/latinica/63/prospekti/500_stambeni_krediti.pdf
9. www.tvojnovac.nbs.rs/export/edukacija/cirilica/proizvodi/stambeni-krediti.html
10. www.nbs.co.yuČlan2,Zakon o bankama (“ Službeni glasnikRS”br.107/2005)
11. www.nbs.co.yuČlan2,Zakon o bankama (“ Službeni glasnikRS”br.107/2005/ Ibidem,član 5)
12. Zakon o bankama, Službeni glasnik Republike Srbije, br. 107/05, od 2.12.2005.