

# USTREZNO ZAŠČITITE SVOJ NEPREMIČNINSKI KREDIT

MAC. KARMEN DARVAŠ ŠEČA, FINANČNA HIŠA D.O.O.  
FOTO: BICSTOCK

Nakup stanovanja ali hiše je ena največjih finančnih odločitev in obremenitev v življenju. Primorani smo najeti visoke stanovanjske kredite na dolgo časovno obdobje. Nekateri se zadolžijo do svojega petdesetega leta starosti. Gre za enega najpomembnejših finančnih načrtov v osebnih financah. V načrtu moramo predvideti tudi tri morebitne rizike, ki se lahko pri odplačevanju kredita pripetijo vsakemu kreditojemalcu: smrt, obolelost ali invalidnost.

**O**B NAJETJU kredita je treba pošteno razmisliti, kako bomo zmogli odplačevati nepremičninski kredit v primeru delovne nezmožnosti, saj nam bo banka unovčila hipoteko na nepremičnini in lahko ostanemo brez doma.

Ali ste vedeli, da dediči ne dobijo le pravice na stvarih ali premoženjskih pravicah, ampak odgovarjajo tudi za zapustnikove dolgove? Skladno s 142. členom zakona o dedovanju je dedič odgovoren za zapustnikove dolgove do višine vrednosti podedovanega premoženja. To pomeni, da bodo naši dediči podedovali tudi naše neodplačane kredite. Pogledali smo, kako se lahko temu izognemo in dediče razbremenimo. Ob tem pa ne pozabimo,

da so dediči lahko tudi naši mladoletni ali še nepreskrbljeni otroci.

Ena izmed možnosti, da ne prevzamemo naših dolgov, je, da se odpovejo dedičini. Kar pa se v resnici le malokdaj pripeti, ker bi to pomenilo, da se odrečejo tudi družinski hiši, stanovanju, vikendu, avtomobilu itd.

Po drugi strani ne zamenjajmo običajnega zavarovanja kredita pri banki. Z običajnim zavarovanjem kredita pri banki še nismo obvarovali dedičev pred poplačilom neporavnanih obveznosti do banke. Običajno zavarovanje kredita pomeni le, da se banka zavaruje pred morebitnimi neplačili. Zavarovalnica pa bo vložila regresni

zahtevek do kreditojemalca. Obstaja tudi možnost dodatnega zavarovanja, s katerim si lahko zagotovimo začasno kritje v primeru izgube zaposlitve. Hipoteka na nepremičnino ni jamstvo za družino, ampak je zavarovanje za banko.

Če želimo zaščititi svoje dediče, je pravilna rešitev hipotekarno, rizično zavarovanje oziroma zavarovanje za primer smrti v višini dolga. Rizična življenjska zavarovanja so namenjena zaščiti družinskih in drugih nam najbližjih članov, ki bi bili v primeru smrti zavarovane osebe, v času trajanja zavarovanja, obremenjeni s pokritjem raznih finančnih obveznosti. Med najpogostejše finančne obveznosti spadajo prav naši

Zavarovalnica:	Mesečna premija v EUR	Celotno plačilo premije:
Triglav	5,54	997,2
Wiener Städtische	5,61	1.009,8
Adriatic Slovenica (AS)	5,71	1.033,2
Prva osebna zavarovalnica	6,52	1.173,6
ERGO	6,54	1.177,2

Lastni izračuni po kalkulatorju zavarovalnic.

najeti še neizplačani krediti. Če potrebujemo visoka kritja, so primernejša in marsikomu lažje dostopna rizična življenjska zavarovanja, saj so letne premije razmeroma nizke v primerjavi s klasičnim življenjskim zavarovanjem z doživetjem.

#### PRIMERI IZ PRAKSE

Partnerja brez otrok najameta stanovanjsko posojilo v višini 70.000 EUR na obdobje 15 let. Mesečna anuiteta znaša okrog 450 EUR. Mesečni obrok si delita, saj sta oba zaposlena, vsak prispeva svoj delež v višini 225 EUR mesečno. Eden izmed partnerjev umre peto leto od najetja posojila. Po petih letih sta še vedno banki dolžna ca 68.000 EUR, saj v prvih letih večji del anuitete odpade na odplačilo obresti in ne glavnice.

Kaj se zgodi? Preživeli partner bo moral odplačati preostanek kredita, torej mu ostane, da svojo mesečno plačo obremeni dodatno za 225 EUR, če bo le finančno zmožil odplačevati celoten skupen dolg, prevzeti vse mesečne stroške, ki sta si jih prej delila, ter seveda vzdrževati nepremičnino. Če se kreditojemalci zavedajo, da se

lahko življenjski standard zelo spremenijo po smrti enega izmed partnerjev, je nujno, da hipotekarni kredit zavarujemo z riziko življenjskim zavarovanjem. Z riziko zavarovanjem v primeru smrti zavarovalnica odplača celoten dolg banki. Banka izpiše hipoteko iz nepremičnine. Preživeli partner se razbremeni za mesečno odplačevanje posojila.

#### KOLIKO VAS STANE ZAVAROVANJE ZA POKRITJE NEPREMIČNINSKEGA KREDITA V PRIMERU SMRTI KREDITOJEMALCA

Poglejmo primer za trideset let starega kreditojemalca, ki je vzel kredit za obdobje 15 let v višini 70.000 EUR. Kreditojemalca je ves čas zavarovan za 70.000 EUR.

**OPOZORILO KREDITOJEMALCEM** Banke pri najemu kredita vse pogosteje ponujajo tudi sklenitev življenjskega zavarovanja. Zavarovanje življenjskega kreditojemalca se največkrat sklepa v kombinaciji s stanovanjskim kreditom. Sklenitev tega zavarovanja je smiselno, ampak pred odločitvijo primerjajte konkurenčne ponudbe, saj so



razlike med pogoji življenjskih zavarovanj in višinami premij kar velike. Zavarovanje pri nobeni banki ni pogoj za odobritev kredita. Zavarovanja tudi ne sklepajte samo zaradi popusta pri obrestni meri, saj boste za zavarovalno premijo plačali več, kot boste prihranili pri obrestih. Medsebojno primerjajte kredite med bankami na tak način, da primerjate efektivno obrestno mero (EOM), kjer so zajeti vsi stroški kredita, razen strošek zavarovanja za smrt. Premijo življenjskega zavarovanja zato nujno prištejte k anuiteti, saj bo za vas predstavljala tudi neke vrste strošek oz. plačilno obveznost in boste le na tak način dobili objektivno primerjavo, ali se vam res splača skleniti zavarovanje zgolj zaradi ponujene nižje obrestne mere. Običajno se izkaže, da kredit ni nič ugodnejši.

Banke najpogosteje sodelujejo le z določeno zavarovalnico in omogočajo sklenitev zavarovanja le pri svojem pogodbenem zavarovalnem partnerju. Življenjskega zavarovanja za smrt ne zamenjajte z zavarovanjem kredita pri zavarovalnici. To zavarovanje varuje samo banko, saj se bo njena terjatev v primeru vaše plačilne nesposobnosti prenesla na zavarovalnico. Zavarovalnica pa vložila regresni zahtevek do vas. Veliko bank vam bo poleg zavarovanja kreditojemalca ponujalo še druga naložbena in nezgodna zavarovanja. Kljub obljubljenim ugodnostim pa se najprej prepričajte, če takšno zavarovanje sploh želite, kaj krije in če ga ni morda ugodneje skleniti drugje. ■

**FINANČNA HIŠA®**

Stil. Eleganca. Brezčasnost.  
Tudi pri posredovanju z nepremičninami.

nepremicnine@financnahisa.si  
041 399 444