

Opće informacije o stambenom kreditu u Programu društveno poticane stanogradnje (POS Program)

Informacije o kreditnoj instituciji	
Naziv kreditne institucije	Zagrebačka banka d.d.
Adresa	Trg bana Josipa Jelačića 10, Zagreb
Broj telefona	01 3773 333
Elektronička adresa	zaba@unicreditgroup.zaba.hr
Internetska adresa	www.zaba.hr
Glavne značajke proizvoda	
Korisnik kredita	Fizička osoba (postojeći i novi klijent), rezident, koja udovoljava uvjetima kreditne sposobnosti Banke (moguće sudužništvo) i uvjetima propisanim Programom poticane stanogradnje (POS Program).
Namjena kredita	Program A • kupnja stambene nekretnine od APN-a koji u Programu sudjeluje kao investitor i prodavatelj nekretnine • kupnja nekretnine u najmu (otkup stana) Program B • izgradnja, dogradnja, dovršenje i rekonstrukcija obiteljskih kuća Program C • kupnja materijala i opreme za izgradnju stambenog objekta
Valuta kredita	Kredit se odobrava u EUR
Iznos kredita	do 250.000 EUR
Rok otplate	• od 3 do 20 godina u Programu A • od 3 do 10 godina za kredite do 15.000 EUR u Programu B i C
Kamatna stopa	Kamatna stopa 3,49% fiksna, godišnja Efektivna kamatna stopa (EKS)
	Efektivna kamatna stopa (EKS) izračunata je za kredit u iznosu od 50.000 EUR, na 20 godina uz navedenu kamatnu stopu. U izračun EKS-a uključeni su troškovi police osiguranja od osnovnih opasnosti za nekretninu (za stan veličine 60 m ² za iznose iznad 15.000 EUR) i police osiguranja korisnika kredita od posljedice nesretnog slučaja. Visina EKS-a može biti različita od navedene ovisno o datumu iskorištenja kredita. U izračunu je prikazana visina EKS pod pretpostavkom da je kredit iskorišten u cijelosti s prvim u mjesecu.
Način obračuna kamate	Kamata se obračunava primjenom dekurzivne metode i proporcionalnog kamatnjaka.

Instrumenti osiguranja	Za kredite iznad 15.000 EUR, obvezno je zasnivanje založnog prava na nekretnini. Iznos kredita uz vinkulaciju police osiguranja od osnovnih opasnosti za nekretninu: Program A: od 9.000 EUR do 70% kupoprodajne cijene iz Predugovora/Ugovora o kupoprodaji, maksimalno 250.000 EUR Programu B: od 9.000 EUR do 70% ukupnog iznosa potrebnog za gradnju/dogradnju/dovršenje/rekonstrukciju, maksimalno 145.000 EUR Program C: od 9.000 EUR do 65.000 EUR, odnosno do 25% etalonske cijene građenja pomnožene s neto korisnom površinom nekretnine U Programu A: bez procjene vrijednosti nekretnine koja se kupuje i daje u zalog (priznaje se kupoprodajna cijena iz Predugovora/Ugovora o kupoprodaji), a nakon izgradnje obavezna je dostava procjene vrijednosti nekretnine što je regulirano Ugovorom o kreditu. Za izgrađene i etažirane nekretnine (kod otkupa stanova u najmu) obavezna je procjena vrijednosti nekretnine, trošak procjene plaća Banka. U Programu B i C: kod kredita za izgradnju, dogradnju, dovršenje, rekonstrukciju prihvatljive su isključivo procjene ZANE d.o.o. čiji trošak snosi Banka. Korisnik kredita je obavezan osigurati procjenu vrijednosti nekretnine ovlaštenog procjenitelja koja za njega predstavlja dodatni trošak u slučajevima zamjenske nekretnine u Programu B i C.
Instrumenti osiguranja	Zadužnica i Izjava o zapljeni po pristanku dužnika obvezne su za sve sudionike u kreditnom odnosu. Polica osiguranja od nesretnog slučaja obvezna je za korisnika kredita. Dodatne usluge, poput police osiguranja, koje korisnik kredita ugovara kao uvjet za odobravanje stambenog kredita, ugovaraju se s pružateljem usluge koji nije Banka. Banka ne prihvaća instrumente osiguranja koji se nalaze u drugoj državi članici Europske unije ili trećoj zemlji.
Isplata kredita	U Programu A, za namjenu kupnje cjelokupni iznos kredita isplaćuje se na račun prodavatelja (APN). U Programu B i C, cjelokupni iznos kredita isplaćuje se na poseban račun APN-a otvorenog u Banci s kojeg se sredstva isplaćuju izvršiteljima radova i usluga te isporučiteljima materijala.
Način otplate kredita	Otplata kredita u mjesečnim anuitetima. Banka nudi mogućnost odgode otplate kredita (moratorij) i do 18 mjeseci bez naplate kamate (u razdoblju prve ugovorene odgode otplate zbog rođenja djeteta). Dospijeće anuiteta/rate je 1. dan u mjesecu. Korisnik kredita može odabrati datum plaćanja u razdoblju od 1. do 15. u mjesecu.
Naknada za obradu kreditnog zahtjeva	Bez naknade.
Prijevremena otplata kredita	Korisnik kredita ima pravo u svakom trenutku prijevremeno ispuniti, djelomično ili u cijelosti, svoje obveze iz ugovora o kreditu. U tom slučaju korisnik kredita ima pravo na smanjenje ukupnih troškova kredita, a smanjenje se sastoji od kamata i drugih troškova (npr. premije osiguranja otplate kredita) koji se odnose na preostalo trajanje ugovora o kreditu Naknada za prijevremenu otplatu kredita se ne naplaćuje.
Zatezna kamata	Zatezna kamatna stopa je godišnja, promjenjiva sukladno čl. 29. st. 2. Zakona o obveznim odnosima, te je trenutno jednaka kamatnoj stopi koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja koje je obavila prije prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta, uvećanoj za 3 postotnih poena.
Ostale naknade koje proizlaze iz Ugovora o kreditu	Naplaćuju se sukladno Odluci o tarifi naknada za usluge Zagrebačke banke d.d.

Dodatni troškovi	Ugovor o kreditu ovjerava se/potvrđuje kod javnog bilježnika. Korisnik kredita snosi troškove javnog bilježnika sukladno javnobilježničkoj tarifi te trošak ovjere i/ili solemnizacije (potvrde) Ugovora o kreditu i solemnizacije Izjave o zapljeni po pristanku dužnika i zadužnice kao i troškove procjene vrijednosti nekretnine, police osiguranja od osnovnih opasnosti za nekretninu i police osiguranja korisnika kredita od nesretnog slučaja.	
Pravo na odustajanje od Ugovora o kreditu	Korisnik kredita ima pravo na odustajanje od kredita unutar razdoblja od 14 dana od dana sklapanja Ugovora, bez navođenja razloga. Obavijest o odustanku od kredita korisnik kredita je dužan dostaviti Banci osobno, u pisanom obliku, ili putem javnobilježnički ovjerene obavijesti dostavljene Banci poštom ili na nekom drugom trajnom mediju koji je dostupan Banci. U slučaju odustanka od kredita, korisnik kredita je dužan u roku od 30 dana nakon što je Banci poslao obavijest o odustanku platiti ukupan iznos kredita i redovnu kamatu iz Ugovora od dana isplate kredita korisniku kredita do dana plaćanja, ukoliko je iznos kredita isplaćen.	
Postupak odobravanja kredita	Banka ne pruža savjetodavne usluge u smislu članka 22. Zakona o stambenom potrošačkom kreditiranju. Banka će pristupiti postupku odobravanja kredita po uvidu u relevantne informacije te dostavi od strane korisnika kredita svih informacija potrebnih za procjenu kreditne sposobnosti. Tijek postupka odobravanja kredita: 1. Banka informira korisnika kredita o uvjetima stambenih kredita i potrebnim instrumentima osiguranja kredita, te o dokumentaciji potrebnoj za realizaciju kredita (u svrhu dokazivanja namjene kredita te procjene kreditne sposobnosti). 2. Korisnik kredita dostavlja svu potrebnu dokumentaciju. 3. Ako su ispunjeni uvjeti za odobrenje, Banka će korisniku kredita odobriti kredit, o tome ga informirati te mu uručiti Obrazac o informacijama i prijedlog ugovora o kreditu. 4. Uz navedeno, korisniku kredita se uručuje dokumentacija radi ugovaranja kredita i instrumenata osiguranja. Banka ostavlja korisniku kredita 15 dana za usporedbu ponuda i donošenje informirane odluke. 5. Ako nisu ispunjeni uvjeti potrebni za odobrenje kredita, zahtjev se odbija te Banka korisnika kredita informira o razlozima odbijanja. 6. Ako nakon razmatranja ponude i dostavljene dokumentacije, korisnik kredita vrati u Banku potpisanu ugovornu dokumentaciju u predviđenoj javnobilježničkoj formi te nakon što su pribavljeni svi instrumenti osiguranja povrata kredita, Banka isplaćuje kredit na način definiran ugovorom o kreditu.	
Rizik promjene kamatne stope	Reprezentativni primjer uz fiksnu kamatnu stopu tijekom cijelog roka otplate kredita	
	*za stan veličine 60m2	
	Valuta	EUR
	Iznos kredita	50.000
	Ukupni rok otplate / broj mjesečnih obroka	20 godina / 240
	Kamatna stopa	3,49%
	Efektivna kamatna stopa (EKS)	3,85%
	Mjesečni anuitet	289,73
	Kamata tijekom razdoblja otplate	19.678,12
	Premija osiguranja nekretnine od požara tijekom otplate kredita	960,00
	Premija osiguranja korisnika kredita od nezgode tijekom otplate kredita	800,00
	Ukupni iznos otplate (glavnica, kamata, dodatni troškovi)	71.438,12
Rizik promjene kamatne stope	Kamatna stopa je fiksna u cijelom razdoblju otplate kredita te za korisnika kredita nema rizika promjene kamatne stope jer je ona valjana u istom iznosu za cijelo vrijeme otplate kredita.	

Moguće posljedice neispunjavanja ugovornih obveza	Posljedica izostalih/zakašnjelih uplata može biti prisilna prodaja založene nekretnine i nemogućnost daljnjeg dobivanja kredita. U slučaju izostalih/zakašnjelih uplata obračunava se zatezna kamata u visini zakonske zatezne kamatne stope. U slučaju neispunjavanja obveze plaćanja korisnik kredita se obavještava pozivom na plaćanje i obaviješću čiji se trošak ne naplaćuje. U slučaju otkaza kredita i/ili aktiviranja instrumenata osiguranja i/ili pokretanja postupka prisilne naplate, ovisno o vrsti postupka naplate koji se pokreće u svrhu namirenja dospjele nepodmirene tražbine, korisnik kredita može snositi troškove javnog bilježnika (po osnovi nagrade za rad i naknade troškova u obavljanju službenih radnji iz djelokruga javnog bilježnika prilikom provedbe ovrhe na imovini ovršenika, u skladu s javnobilježničkom tarifom te posebnim pravilnicima kojima se utvrđuje visina nagrade i naknade troškova javnog bilježnika), predujmova i sudskih pristojbi tijekom vođenja sudskih postupaka (u skladu sa Zakonom o sudskim pristojbama i u visini utvrđenoj tarifom sudskih pristojbi), naknade Financijske agencije za provođenje ovrhe na novčanim sredstvima, odvjetničke troškove te eventualne ostale troškove nastale u postupku naplate.
Predviđeni redoslijed aktiviranja instrumenata osiguranja	Banka će nakon poslanih poziva na plaćanje pokrenuti mjere prisilne naplate i aktiviranje ugovorenih instrumenata osiguranja. Redoslijed naplate ugovorenih instrumenata osiguranja: 1. prijeboj sredstava (s računa korisnika kredita, potom od sudužnika te jamca) 2. Izjava o zapljeni po pristanku dužnika (izdana od korisnika kredita, potom od sudužnika te jamca) 3. zadužnica (izdana od korisnika kredita, potom od sudužnika te jamca) 4. podmirenje tražbine iz ugovorenog instrumenta osiguranja 5. pokretanje ovršnog postupka na cjelokupnoj imovini korisnika kredita, sudužnika i jamaca (pokretnine i nekretnine).
Dostupnost dodatnih informacija	
	U slučaju dodatnih upita informacije su dostupne: • u poslovnicama Zagrebačke banke d.d., na www.zaba.hr i putem telefona 01 3773 333.
Financijska edukacija potrošača	
	Potrošačima u Republici Hrvatskoj dostupna su savjetovališta za zaštitu potrošača. Popis savjetovališta nalazi se na web stranici Ministarstva gospodarstva, poduzetništva i obrta http://mingo.hr/. Adresa Ministarstva gospodarstva, poduzetništva i obrta: Ulica grada Vukovara 78, 10 000 Zagreb, telefon 01/6106 111.
Način podnošenja prigovora	
	Osobno u najbližoj poslovnici, poštom na adresu: Zagrebačka banka d.d., Kontakt centar, Samoborska 145, 10090 Zagreb, e-mailom: zaba@unicreditgroup.zaba.hr ili na www.zaba.hr. Banka će u skladu s valjanim propisima izdati Potvrdu o primitku prigovora i očitovati se u roku od 15 (petnaest) dana od dana zaprimanja prigovora, osim u slučaju da je zakonskim propisom povezanim s prigovorima za pojedinu uslugu propisan drugačiji rok.
Tijelo mjerodavno za nadzor kreditne institucije	
Naziv tijela	Hrvatska narodna banka
Adresa	www.hnb.hr
Fizička adresa	Trg hrvatskih velikana 2, Zagreb