

Opće informacije o APN subvencioniranom stambenom kreditu (kreditiranje u skladu sa Zakonom o subvencioniranju stambenih kredita)

Informacije o kreditnoj instituciji																		
Naziv kreditne institucije	Zagrebačka banka d.d.																	
Adresa	Trg bana Josipa Jelačića 10, Zagreb																	
Broj telefona	0800 0024																	
Elektronička adresa	zaba@unicreditgroup.zaba.hr																	
Internetska adresa	www.zaba.hr																	
Glavne značajke proizvoda																		
Korisnik kredita	Fizička osoba (postojeći i novi klijent), rezident, kupac nekretnine prema Zakonu o subvencioniranju stambenih kredita koji ispunjava kriterije Banke po pitanju kreditne sposobnosti (moguće sudužništvo). U trenutku podnošenja Zahtjeva za subvencioniranje kredita korisnik ne smije imati navršenih 45 godina.																	
Namjena kredita	Kupnja stana ili kuće, izgradnja, dogradnja, dovršenje i rekonstrukcija kuće čija cijena s PDV-om po m2 neto korisne površine stana/kuće nije veća od 1.500 EUR, odnosno do najvećeg ukupnog iznosa cijene stana ili kuće od 100.000 EUR.																	
Valuta kredita	Kredit se odobrava u EUR.																	
Iznos kredita	Do EUR 100.000 uz subvenciju države. Iznad EUR 100.000 (razlika iznad 100.000 EUR do visine kupoprodajne cijene/troškova izgradnje) bez subvencije države, po istim uvjetima kao za subvencionirane kredite, maksimalno do EUR 450.000.																	
Rok otplate	Minimalno 15 godina, maksimalno 30 godina.																	
Kamatna stopa	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Vrsta kamatne stope</th> <th>Kamatna stopa</th> <th>Rok otplate</th> <th>Broj mjesečnih obroka</th> <th>EKS¹</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Fiksna</td> <td>3,19%</td> <td>15 godina</td> <td>180</td> <td>3,33%</td> </tr> <tr> <td>Kombinirana: fiksna prvih 15 godina</td> <td>3,19%</td> <td rowspan="2">30 godina</td> <td rowspan="2">360</td> <td rowspan="2">3,32%</td> </tr> <tr> <td>promjenjiva 15 godina</td> <td>3,19% (6M EURIBOR za EUR + 0,88 p.p.)</td> </tr> </tbody> </table>	Vrsta kamatne stope	Kamatna stopa	Rok otplate	Broj mjesečnih obroka	EKS ¹	Fiksna	3,19%	15 godina	180	3,33%	Kombinirana: fiksna prvih 15 godina	3,19%	30 godina	360	3,32%	promjenjiva 15 godina	3,19% (6M EURIBOR za EUR + 0,88 p.p.)
Vrsta kamatne stope	Kamatna stopa	Rok otplate	Broj mjesečnih obroka	EKS ¹														
Fiksna	3,19%	15 godina	180	3,33%														
Kombinirana: fiksna prvih 15 godina	3,19%	30 godina	360	3,32%														
promjenjiva 15 godina	3,19% (6M EURIBOR za EUR + 0,88 p.p.)																	

	<p>¹Efektivna kamatna stopa (EKS) izračunana je za kredit u iznosu od 70.000 EUR i uz otplatu u anuitetima. U izračun EKS-a uključen je trošak premije za policu osiguranja od osnovnih opasnosti (požar i sl.) za nekretninu, stan od 60m² u većim gradovima Hrvatske uz popust od 30% na policu Allianz Zagreb d.d. Interkalarna kamata se ne naplaćuje. Kod kredita kod kojih je moguća isplata kredita djelomično ili u cijelosti na tekući račun Korisnika kredita (izgradnja, dogradnja, dovršenje ili rekonstrukcija) u izračun EKS-a¹ uključen je i trošak vođenja tekućeg računa (1,6 EUR jednokratno).</p>
	<p>²Kod kredita kod kojih je moguća isplata kredita djelomično ili u cijelosti na račun Korisnika kredita (izgradnja, un.uređenje, dogradnja, dovršenje ili rekonstrukcija) u izračun EKS-a² uključen je i trošak vođenja tekućeg računa.</p> <p>Banka ne prihvaća instrumente osiguranja koji se nalaze u drugoj državi članici Europske unije ili trećoj zemlji, odnosno putem kojih se tražbina ne može naplatiti u Republici Hrvatskoj.</p> <p>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.</p> <p>Redovito usklađenje varijabilnog dijela kamatne stope s promjenom referentne stope (6M EURIBOR) provodi se šestomjesečno, 1.1. i 1.7. svake godine.</p> <p>Stopa šestomjesečnog EURIBOR-a na dan 20. svibnja koja će se primjenjivati s danom redovitog usklađivanja 1. srpnja bit će ona stopa koja je kao takva objavljena dva radna dana prije 20. svibnja (prema kalendaru radnih dana koji vrijedi za valutu EUR). 6M EURIBOR koji će se primjenjivati s danom redovitog usklađivanja 1. srpnja bit će onaj 6M EURIBOR koji je objavljen u drugom tromjesečju iste godine.</p> <p>Valjani 6M EURIBOR možete pronaći na www.global-rates.com, www.euribor-rates.eu</p>
Referentna stopa 6M EURIBOR	<p>EURIBOR (engl. Euro Interbank Offered Rate) jest referentna kamatna stopa za EUR koja predstavlja prosječnu međubankovnu ponudbenu kamatnu stopu koja se obračunava na međusobne kredite banaka koje posluju u europodručju. Informacijski sustav Thomson Reuters dnevno računa vrijednosti šestomjesečnog EURIBOR-a na temelju podataka o trošku neosiguranog zaduženja koje su (uključene) banke spremne platiti za EUR na rok od šest mjeseci.</p> <p>EURIBOR je javno dostupan na informacijskim sustavima Thomson Reuters i Bloomberg te na internetskoj stranici www.global-rates.com.</p>
Način obračuna kamate	<p>Kamata se obračunava primjenom dekurzivne metode i proporcionalnog kamatnjaka.</p>
Instrumenti osiguranja	<p>Obvezno je zasnivanje založnog prava na nekretnini koja je predmet financiranja. Iznos kredita može biti do 100% procijenjene vrijednosti nekretnine koja se daje u zalog uz vinkulaciju police osiguranja od osnovnih opasnosti za nekretninu.</p> <p>Korisnik kredita je obvezan osigurati procjenu vrijednosti nekretnine ovlaštenog procjenitelja koja za njega predstavlja dodatni trošak. U slučaju da procjenu izrađuje ZANE d.o.o. ona je bez troška za klijenta.</p> <p>Kod kredita za izgradnju, dogradnju, dovršenje ili rekonstrukciju prihvatljive su isključivo procjene ZANE d.o.o. čiji trošak snosi Banka.</p> <p>Ako vrijednost nekretnine nije dostatna, mogu se odabrati i drugi instrumenti osiguranja prihvatljivi Banci kao što su depozit ili polica životnog osiguranja s otkupnom vrijednošću. Zadužnica i Izjava o zapljeni po pristanku dužnika obvezne su za sve sudionike u kreditnom odnosu. Polica osiguranja od nesretnog slučaja nije obvezna za korisnika kredita.</p> <p>Dodatne usluge, poput police osiguranja, koje korisnik kredita ugovara kao uvjet za odobravanje stambenog kredita, ugovaraju se s pružateljem usluge koji nije Banka.</p> <p>Banka ne prihvaća instrumente osiguranja koji se nalaze u drugoj državi članici Europske unije ili trećoj zemlji.</p>

Isplata kredita	Za namjenu kupnje cjelokupni iznos kredita isplaćuje se na račun prodavatelja.
Isplata kredita	Za namjenu izgradnje, rekonstrukcije, dovršenja, poboljšanja energetske učinkovitosti i unutarnjeg uređenja: - do 15.000 EUR uz ovlaštenu troškovnik: 100% gotovinska isplata na račun korisnika kredita - do 15.000 EUR uz osobni troškovnik: isplata cjelokupnog iznosa kredita na temelju pravdajuće dokumentacije tj računa dobavljača/izvođača radova - od 15.001 EUR do 40.000 EUR uz ovlaštenu troškovnik: do max 15.000 EUR gotovinska isplata na račun Korisnika kredita, ostatak na temelju pravdajuće dokumentacije na račun dobavljača/izvođača radova - od 40.001 EUR uz ovlaštenu troškovnik: do 50% gotovinska isplata na račun korisnika kredita, 50% na temelju pravdajuće dokumentacije tj računa dobavljača/izvođača radova.
Način otplate kredita	Mogućnost otplate kredita u mjesečnim anuitetima ili ratama. Kod otplate u ratama ukupno se plati manji iznos kamate tijekom razdoblja otplate kredita nego kod otplate u anuitetima. U razdoblju subvencije mjesečnog obroka, država putem Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama (APN), umjesto korisnika kredita otplaćuje određeni dio anuiteta u %-tku, koji ovisi o indeksu razvijenosti grada/općine u kojoj se nalazi nekretnina. 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 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. koja je tijekom otplate kredita promjenjiva prema odredbama Metodologije promjene naknada u kreditnom i depozitnom poslovanju s fizičkim osobama.
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 te trošak vođenja tekućeg računa u EUR kod kredita kod kojih je moguća isplata kredita djelomično ili u cijelosti na tekući račun u EUR Korisnika kredita (izgradnja, un.uređenje, dogradnja, dovršenje ili rekonstrukcija).
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	<p>Banka ne pruža savjetodavne usluge u smislu članka 22. Zakona o stambenom potrošačkom kreditiranju.</p> <p>Banka će pristupiti postupku odobravanja kredita po uvidu u relevantne informacije te dostavi od strane korisnika kredita svih informacija potrebnih za procjenu kreditne sposobnosti.</p> <p>Tijek postupka odobravanja kredita:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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.
------------------------------	--

Reprezentativni primjeri	Fiksna kamatna stopa	Kombinacija fiksne+promj. kamatne stope
Iznos kredita	70.000	70.000
1. otplatno razdoblje uz fiksnu kamatnu stopu	15 godina	15 godina
2. otplatno razdoblje uz promjenjivu kamatnu stopu	-	15 godina
Ukupni rok otplate / broj mjesečnih obroka	15 godina / 180	30 godina / 360
Kamatna stopa u 1. razdoblju otplate	3,19%	3,19%
Kamatna stopa u 2. razdoblju otplate	-	3,19%
Mjesečni anuitet u 1. razdoblju otplate*	489,84	258,39
Mjesečni anuitet u 2. razdoblju otplate	-	258,39
Efektivna kamatna stopa (EKS)	3,33%	2,12%
Efektivna kamatna stopa (EKS) ¹	3,33%	2,12%
Kamata tijekom razdoblja otplate	18.168,75	23.017,29
Dodatni troškovi		
Premija osiguranja nekretnine od požara (godišnje 33,60 EUR**)	504,00	1.008,00
Ukupni iznos otplate (glavnica, kamata, premija osiguranja)	88.672,75	94.313,59
Ukupni iznos otplate (glavnica, kamata, premije osiguranja, trošak vođenja tekućeg računa)	81.673,66	94.315,19

*Navedeni iznosi mjesečnih obroka umanjuju se za subvenciju države u razdoblju od minimalno 5 godina (30% do 51% mjesečnog obroka ovisno o skupini u kojoj se nalazi grad ili općina prema indeksu razvijenosti).

**Premija se odnosi na policu osiguranja od osnovnih opasnosti (požar i sl) za stan od 60m² u većim gradovima Hrvatske te uz popust od 30% kod osiguravajućeg društva Allianz Zagreb d.d.

¹Kod kredita kod kojih je moguća isplata kredita djelomično ili u cijelosti na tekući račun Korisnika kredita (izgradnja, dogradnja, dovršenje ili rekonstrukcija) u izračun EKS-a¹ uključen je i trošak vođenja tekućeg računa (1,6 EUR jednokratno).

Rizik promjene kamatne stope	Korisnik kredita odlučuje hoće li odabrati fiksnu ili promjenjivu kamatnu stopu. Ako odabere fiksnu, nema rizika promjene kamatne stope, jer je ona valjana u istom iznosu za cijelo vrijeme otplate kredita. Ako odabere promjenjivu kamatnu stopu, postoji rizik od njezine promjene sukladno promjeni visine referentne kamatne stope uz koju je vezana. Promjenjive kamatne stope koje Zagrebačka banka d.d. ima u ponudi vezane su uz referentnu kamatnu stopu šestomjesečni EURIBOR. U određenom razdoblju šestomjesečni EURIBOR može se promijeniti naviše ili naniže te se sukladno pojedinačnom ugovoru o kreditu mijenja kamatna stopa. Ugovaranjem promjenjive kamatne stope i prihvaćanjem Općih uvjeta promjene kamatnih stopa Zagrebačke banke d.d. u kreditnom poslovanju s domaćim i stranim fizičkim osobama korisnik kredita prihvaća rizik promjene promjenjive kamatne stope zbog promjene visine referentne kamatne stope tijekom trajanja ugovornog odnosa.
Moguće posljedice neispunjavanja ugovornih obveza	Posljedica izostalih/zakašnjelih uplata može biti prisilna prodaja založene nekretnine i nemogućnost daljnjeg dobivanja kreditu. 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).
Opći uvjeti poslovanja	
	Na ugovorni odnos primjenjuju se Opći uvjeti poslovanja Zagrebačke banke d.d. i Opći uvjeti promjene kamatnih stopa Zagrebačke banke d.d. u kreditnom poslovanju s domaćim i stranim fizičkim osobama.
Dostupnost dodatnih informacija	
	U slučaju dodatnih upita informacije su dostupne: • u poslovnicama Zagrebačke banke d.d., na www.zaba.hr i putem besplatnog telefona 0800 00 24.
Financijska edukacija potrošača	
	Potrošačima u Republici Hrvatskoj dostupna su savjetovišta za zaštitu potrošača. Popis savjetovišta 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	

	<p>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.</p> <p>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.</p>
Tijelo mjerodavno za nadzor kreditne institucije	
Naziv tijela	Hrvatska narodna banka
Adresa	www.hnb.hr
Fizička adresa	Trg hrvatskih velikana 2, Zagreb