

OPĆE INFORMACIJE O STAMBENOM KREDITU PO MODELU STANOGRADNJE

1. Informacije o kreditnoj instituciji				
Naziv kreditne institucije	Privredna banka Zagreb d.d.			
Adresa	Radnička cesta 50, Zagreb			
Broj telefona	01 636 0000			
Elektronička adresa Broj telefaksa	pbz@pbz.hr 01 636 0063			
Internetska stranica	www.pbz.hr			
2. Tijelo nadležno za nadzor kreditne institucije				
Naziv tijela	Hrvatska narodna banka			
Adresa	Trg hrvatskih velikana 3, Zagreb			
Internetska stranica	www.hnb.hr			
3. Opis glavnih značajki proizvoda				
Vrsta kredita	Stambeni potrošački kredit po modelu stanogradnje.			
Valuta	Kredit se može odobriti u EUR.			
Korisnici kredita	Fizičke osobe – potrošači (rezidenti*) koje ispunjavaju uvjete kreditiranja Banke, te koji uz zahtjev za kredit prilože dokumentaciju koja je potrebna za procjenu kreditne sposobnosti, dokazivanje namjene kredita kao i eventualnu drugu dokumentaciju za realizaciju kredita. *Sukladno Zakonu o deviznom poslovanju rezidentima se smatraju fizičke osobe s prebivalištem u Republici Hrvatskoj ili fizičke osobe koje u Republici Hrvatskoj borave na osnovi važeće dozvole boravka u trajanju najmanje 183 dana, osim diplomatskih i konzularnih predstavnika stranih zemalja te članova njihovih obitelji.			
Namjena kredita	Kredit se odobravaju za kupnju stambenih nekretnina u fazi izgradnje i već izgrađenih nekretnina od građevinskih poduzetnika s kojima Banka ima poslovnu suradnju. Banka može započeti s odobravanjem Energo stambenih kredita ukoliko je Banci dostavljen energetski certifikat za izgrađenu zgradu, odnosno energetska iskaznica s izjavom ovlaštenog projektanta, za zgrade u izgradnji, da ispunjava uvjete za energetski razred A, A+ ili B.			
Iznos kredita	od 20.000 - 350.000 EUR Iznos kredita ovisi o ukupnoj izloženosti prema banci kao i o vrijednosti kreditirane nekretnine.			
Rok otplate	od 60 do 360 mjeseci Kod kredita s kombinacijom fiksne i promjenjive kamatne stope minimalni rok otplate kredita je 61 ili 181 mjeseca ovisno o ročnosti fiksne kamatne stope.			
Kamatna stopa	STANDARDNI STAMBENI KREDITI			
	FIKSNA KAMATNA STOPA ZA CIJELO RAZDOBLJE OTPLATE			
	Visina kamatne stope i EKS	od 5 do 15 godina	3,78% (EKS 4,17%) ¹	
	FIKSNA KAMATNA STOPA NA 5 ILI 15 GODINA I NAKON TOGA PROMJENJIVA KAMATNA STOPA ZA PREOSTALO RAZDOBLJE OTPLATE			
	Visina kamatne stope i EKS	FIKSNA KAMATNA STOPA		PROMJENJIVA KAMATNA STOPA
		5 godina	od 3,08% do 3,38% godišnje, fiksno	od 3,38% do 3,48% godišnje, promjenjivo (EKS od 3,59% do 3,79%) ²
		15 godina	3,78% godišnje, fiksno	od 3,38% do 3,48% godišnje, promjenjivo (EKS 4,14%) ²
	ENERGO STAMBENI KREDITI			
	FIKSNA KAMATNA STOPA ZA CIJELO RAZDOBLJE OTPLATE			
	Visina kamatne stope i EKS	od 5 do 15 godina	3,58% godišnje, fiksno (EKS 3,92%) ¹	
	FIKSNA KAMATNA STOPA NA 5 ILI 15 GODINA I NAKON TOGA PROMJENJIVA KAMATNA STOPA ZA PREOSTALO RAZDOBLJE OTPLATE			
	Visina kamatne stope i EKS	FIKSNA KAMATNA STOPA		PROMJENJIVA KAMATNA STOPA
		5 godina	od 2,88% do 3,18% godišnje, fiksno	od 3,18% do 3,28% godišnje, promjenjivo (EKS od 3,35% do 3,55%) ²
		15 godina	3,58% godišnje, fiksno	od 3,18% do 3,28% godišnje, promjenjivo (EKS 3,90%) ²
	ODABIR VRSTE KAMATNE STOPE OVISI ISKLJUČIVO O IZBORU KLIJENTA.			
KLIJENT, KORISNIK KREDITA MOŽE ODABRATI ŽELI LI UGOVORITI FIKSNU KAMATNU STOPU ZA CIJELO OTPLATNO RAZDOBLJE ILI KOMBINACIJU FIKSNE KAMATNE STOPE NA 5 ILI 15 GODINA I PROMJENJIVE KAMATNE STOPE ZA PREOSTALO RAZDOBLJE.				
Korisnici kredita mogu se odlučiti na realizaciju kredita uz kombinaciju fiksne kamatne stope u razdoblju od isključivo 60 ili 180 mjeseci i promjenjive kamatne stope u preostalom razdoblju otplate, pri čemu se primjenjuju prethodno navedene visine fiksnih i promjenjivih kamatnih stopa				

	Visina kamatne stope ovisi o kreditnom riziku klijenta. Za kredite kod kombinacije fiksne i promjenjive kamatne stope fiksna kamatna stopa dodatno ovisi i o visini iznosa kredita u odnosu na procijenjenu vrijednost nekretnine. Promjenjiva kamatna stopa definira se kao zbroj fiksnog i promjenjivog dijela. Promjenjivi dio kamatne stope čini parametar promjenjivosti 6M EURIBOR. Prikazana promjenjiva kamatna stopa sastoji se zbroja fiksnog dijela kamatne stope i 6M EURIBOR-a, važećeg na 30.11.2022. (utvrđen dva radna dana ranije i koji iznosi 2,436%). Prikazana promjenjiva kamatna stopa vrijedi do 30.6.2023. Točan izračun EKS klijent će dobiti u obrascu prethodnih informacija, koji će mu se uručiti prije potpisivanja ugovora. ¹EKS je izračunat na iznos kredita 70.000,00 EUR i rok otplate 15 godina, premije police osiguranja imovine, te premije police osiguranja od nezgode i uz trošak procjene nekretnine prema iznosima navedenim u reprezentativnom primjeru. U izračun EKS uključena je interkalarna kamata za mjesec dana. ²EKS je izračunat na iznos kredita 70.000,00 EUR i rok otplate 20 godina, premije police osiguranja imovine te premije police osiguranja od nezgode i uz trošak procjene nekretnine prema iznosima navedenim u reprezentativnom primjeru. U izračun EKS uključena je interkalarna kamata za mjesec dana.
Metoda obračuna kamatne stope	Dekurzivno proporcionalna metoda obračuna
Instrumenti osiguranja	Obvezni instrumenti osiguranja Izjava o zapljeni po pristanku dužnika i Zadužnica, izdana od svih sudionika u kreditu (korisnik kredita, solidarni dužnik ili solidarni jamac) i potvrđena (solemnizirana) kod javnog bilježnika Ostali instrumenti osiguranja • založno pravo na nekretnini prihvatljivoj za Banku i • polica osiguranja imovine od osnovnih opasnosti za nekretninu danu u залог i polica osiguranja od nezgode korisnika kredita za pokrće 100% iznosa kredita i/ili polica osiguranja života (postojeća) koja ima pokriveno osiguranje nezgode u visini 100% iznosa kredita ili CPI* ili polica životnog osiguranja korisnika kredita otkupne vrijednosti u visini 2,5% ili 5% od iznosa kredita ili jamac. Ukoliko korisnik kredita ima bračnog druga, isti obavezno mora biti sudionik u kreditu, neovisno o tome da li bračni drug ostvaruje redovna primanja ili ne. Banka ne prihvaća instrumente osiguranja koji se nalaze ili su izdani izvan Republike Hrvatske. <i>*Credit protect insurance (Polica životnog osiguranja korisnika stambenog potrošačkog kredita).</i>
Procjena vrijednosti nekretnine	Obvezna: • prije zahtijevanja kredita u slučaju zasnivanja založnog prava na nekretnini, za već izgrađene nekretnine ili za zamjenske založne nekretnine • po etažiranju za nekretnine u izgradnji, kod kojih se založno pravo zasniva na posebnom dijelu nekretnine nakon etažiranja. Procjena vrijednosti nekretnine provodi se u skladu s propisima kojima se uređuje procjena nekretnina. Troškove procjene nekretnine snosi korisnik kredita. Posebna pogodnost za Korisnike standardnih stambenih kredita do 45 godina starosti – bez troška procjene nekretnine. Posebna pogodnost za Energo kredite do 30.6.2023. godine – bez troška procjene nekretnine. U slučaju ugovaranja trajnog naloga naknada je sukladno Tarifi Banke.
Način korištenja kredita	Kredit se koristi bezgotovinskim plaćanjem na poslovni račun građevinskog poduzetnika za isplatu dijela ili ukupne kupoprodajne cijene kreditirane nekretnine. Kredit se isplaćuje nakon ovjere/solemnizacije ugovora o kreditu, nakon što su uručeni svi instrumenti osiguranja vraćanja kredita, te dostavljena dokumentacija za korištenje kredita.
Dodatne usluge	Korisnik kredita dužan je ugovoriti policu osiguranja imovine za cijelo vrijeme trajanja zalog, odnosno za vrijeme postojanja tražbine po kreditu ukoliko se kredit osigurava zasnivanjem založnog prava na već izgrađenoj kreditiranoj nekretnini ili na zamjenskoj nekretnini. Za nekretnine u izgradnji, kod kojih se založno pravo zasniva na posebnom dijelu nekretnine nakon etažiranja, Korisnik kredita dužan je po etažiranju nekretnine dostaviti Banci policu osiguranja imovine. Ostale police osiguranja koje su navedene pod točkom <i>Instrumenti osiguranja</i> ugovaraju se ovisno o modelu kredita (sa ili bez hipoteke) te korisnik kredita ima mogućnost izbora između ponuđenih polica osiguranja. Banka prihvaća policu osiguranja koja ispunjava propisane uvjete izdanu od osiguravajućih društava odobrenih od HANFA-e i navedenih u nastavku: ADRIATIC OSIGURANJE d.d., AGRAM LIFE osiguranje d.d., Allianz Hrvatska d.d., CROATIA osiguranje d.d., EUROHERC osiguranje d.d., GENERALI OSIGURANJE d.d., GRAWE Hrvatska d.d., Groupama osiguranje d.d., HOK - OSIGURANJE d.d., Hrvatsko kreditno osiguranje d.d., MERKUR OSIGURANJE d.d., TRIGLAV OSIGURANJE d.d., UNIQA osiguranje d.d., Wiener osiguranje Vienna Insurance Group d.d., Wüstenrot životno osiguranje d.d. Ako Korisnik kredita ugovara policu osiguranja putem Banke kao distributera u osiguranju, Banka će Korisniku kredita prije ugovaranja police napraviti informativni izračun troškova premije osiguranja, kao i uručiti svu drugu predugovornu dokumentaciju u skladu s propisima o osiguranju radi donošenja odluke o prihvaćanju uvjeta osiguranja.
Otplata kredita	Kredit je moguće otplaćivati u jednakim mjesečnim anuitetima ili mjesečnim ratama.



4. Troškovi kredita	
Naknada za obradu kreditnog zahtjeva	Bez naknade.
Naknada za prijevremenu otplatu kredita	Bez naknade za prijevremenu djelomičnu ili otplatu kredita u cijelosti.
Ostali troškovi	Troškovi javnog bilježnika (ovjera ugovora o kreditu, dodatka ugovoru o kreditu, solemnizacija Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama i pravu na neposrednu ovrhu, Izjave o zapljeni po pristanku dužnika i Zadužnice, ovjera brisovnih očitovanja i ostale kreditne dokumentacije za koju je zakonom propisana ovjera potpisa). Posebna pogodnost za Korisnike standardnih stambenih kredita do 45 godina starosti – bez troška procjene nekretnine. Posebna pogodnost za Energo kredite do 30.6.2023. godine – bez troška procjene nekretnine i 50% troškova javnog bilježnika umjesto Korisnika kredita snosi Banka.* Provedba upisa/brisanja založnog prava u korist Banke na založenoj nekretnini. *Nakon što Korisnik kredita predoči Banci račun o plaćenim javnobilježničkim troškovima Banka vrši povrat iznosa koji odgovara iznosu od 50% plaćenih troškova.
5. Rizici	
Rizik promjene kamatne stope	Kod ugovora o kreditu sa promjenjivom kamatnom stopom prisutan je rizik promjenjivosti uslijed promjene parametra promjenjivosti koji ne ovisi o Banci niti Banka na njega može utjecati. Parametar promjenjivosti koji Banka primjenjuje (prati u kontekstu donošenja odluke o korekciji kamatne stope) je šestomjesečni EURIBOR (6M EURIBOR). Klijent ugovaranjem promjenjive kamatne stope prihvaća i rizik promjene promjenjive kamatne stope uslijed promjene 6M EURIBOR-a tijekom trajanja ugovornog odnosa. EURIBOR je referentna kamatna stopa za EUR i čini kamatnu stopu po kojoj banke u Europskoj uniji i Europskoj slobodnoj trgovinskoj zoni mogu pribaviti novčana sredstva na neosiguranom međubankovnom tržištu. 6M EURIBOR važeći za određeni dan, utvrđen je i objavljen dva radna dana ranije (prema kalendaru radnih dana koji vrijedi za EUR valutu) te je javno dostupan na https://www.emmi-benchmarks.eu/euribor-org/about-euribor.html. Informacije o visini i promjenama/kretanju EURIBOR-a u tijeku baznog razdoblja, kao i u sljedećim referentnim razdobljima javno su dostupne Korisniku kredita na internet stranici iz prethodnog stavka te www.pbz.hr, te je Korisnik kredita suglasan da ga Banka može periodično obavještavati o izmijenjenom otplatnom planu i o promjenama kamatne stope. Kod kredita koji se ugovaraju s kombinacijom fiksne i promjenjive kamatne stope Banka utvrđuje visinu promjenjive kamatne stope važeću na dan sklapanja ugovora o kreditu uz primjenu 6M EURIBOR-a važećeg na dan 30.11. prethodne godine za kredite ugovorene u razdoblju od 1.1. do 30.6. tekuće godine odnosno na dan 30.5. za kredite ugovorene u razdoblju od 1.7. do 31.12. s time da će se kod isteka razdoblja fiksne kamatne stope utvrditi nova visina promjenjive kamatne stope. Ovisno o kretanju 6M EURIBOR-a, tijekom otplate kredite visina promjenjive kamatne stope utvrđuje se prema visini 6M EURIBOR-a važećeg na dan 30.06. odnosno 31.12., a koji je utvrđen i objavljen dva radna dana ranije. Referentno razdoblje primjene promjenjive kamatne stope predstavlja šestomjesečno razdoblje u kojem se primjenjuje utvrđena promjenjiva kamatna stopa. U referentnom razdoblju koje traje počevši od 01.08. prethodne godine do 31.1. naredne godine primjenjuje se kamatna stopa utvrđena prema 6M EURIBOR-u koji je važeći na dan 30.06. i koji je utvrđen i objavljen dva radna dana ranije. U referentnom razdoblju koje traje počevši od 01.02. do 31.7. primjenjuje se kamatna stopa utvrđena prema 6M EURIBOR-u koji je važeći na dan 31.12. prethodne godine i koji je utvrđen i objavljen dva radna dana ranije. U određenom razdoblju 6M EURIBOR može se promijeniti na više ili na niže te se sukladno pojedinačnom ugovoru o kreditu mijenja kamatna stopa. Kod isteka razdoblja fiksne kamatne utvrđuje se visina promjenjive kamatne stope prema visini zadnjeg važećeg 6M EURIBOR-a koji je vrijedio prije isteka razdoblja fiksne kamatne stope. Tako utvrđena kamatna stopa primjenjuje se u baznom razdoblju koje traje od prvog dana nakon isteka razdoblja fiksne kamatne stope pa do zadnjeg dana šestomjesečnog referentnog razdoblja, a u kojemu je izvršeno prvo utvrđivanje kamatne stope nakon isteka razdoblja fiksne kamatne stope. Npr. ako razdoblje fiksne kamatne stope ističe 30.04. visina promjenjive kamatne stope koja će se primjenjivati nakon isteka razdoblja fiksne kamate utvrđuje se prema visini 6M EURIBOR-a važećeg na dan 31.12. Tako utvrđena visina promjenjive kamatne stope počinje se primjenjivati od 1.5. i ista se primjenjuje do 31.7. O promjenama kamatne stope Banka obavještava korisnika kredita na ugovoreni način u skladu sa zakonskim propisima. U slučaju da nije dostupna kotacija 6M EURIBOR-a koji se treba primijeniti kao parametar promjenjivosti kamatne stope u određenom referentnom razdoblju i/ili 6M EURIBOR kao referentna stopa na međubankarskom tržištu prestane postojati, Banka će koristiti kamatnu stopu (uključivo bilo koji spread ili prilagodbu) koja sukladno mjerodavnim propisima može biti formalno predložena od regulatora, odnosno nadležnog tijela utvrđenog Zakonom o Provedbi Uredbe (EU) 2016/1011 o indeksima koji se upotrebljavaju kao referentne vrijednosti, odnosno općenito prihvaćene tržišne prakse ili prijedloga financijske industrije o čemu će PBZ pravodobno obavijestiti klijenta.
Rizik gubitka posla ili dijela prihoda	Osim rizika povezanog s promjenom kamatne stope, postoji i rizik vezano za otplatu kredita uslijed mogućeg gubitka prihoda ili dijela prihoda (gubitak zaposlenja, smanjenja osobnog dohotka i sl.)



Posljedice neispunjavanja ugovornih obveza	U slučaju da Klijent ne ispunjava preuzete ugovorne obveze, bilo zbog gubitka prihoda ili nekog drugog razloga, Banka prije otkazivanja ugovora poduzima mjere naplate dospjelih neplaćenih tražbina što uključuje, ali se ne ograničava na slanje obavijesti i opomena, aktiviranje ugovorenih instrumenata osiguranja (zadužnica, isprava o zapljeni primanja, mjenice i dr.), što u konačnici može rezultirati pokretanjem ovršnog/javnobilježničkog postupka te prodajom založene nekretnine i dr. Za izostale odnosno zakašnjele uplate Banka će obračunavati i naplaćivati zakonsku zateznu kamatu, koja je promjenjiva u skladu s propisima koja na dan izrade ovih Općih informacija iznosi 5,50%. Stopa zateznih kamata se određuje za svako polugodište, uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja koje je obavila prije prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta, za tri postotna poena. Hrvatska narodna banka objavljuje u Narodnim novinama kamatnu stopu Europske središnje banke koja je na snazi 1. siječnja i 1. srpnja. U slučaju otkaza ugovora o kreditu i/ili pokretanja postupka prisilne naplate za korisnika kredita može nastati i stvarni trošak koji može biti: trošak pokretanja i vođenja postupka prisilne naplate kod javnog bilježnika, sudova ili Financijske agencije (odvjetnički i javnobilježnički troškovi nastali u ovršnom i/ili parničnom postupku, predujmovi, uključivo nagrade i naknade obračunate sukladno pripadajućim tarifama, sudske pristojbe), trošak dostave pravomoćnih rješenja o ovrši i drugih osnova za plaćanje Financijskoj agenciji, trošak pristojbi u svrhu provjere statusa osiguranika pri HZMO-u i drugim registrima, trošak provjere prebivališta kao i trošak provjere imovine kod sudova, pravnih osoba i drugih nadležnih tijela sukladno odredbama iz Ovršnog zakona koji vode odgovarajuće upisnike ili registre, kao i drugi troškovi nastali tijekom naplate tražbina a čija vrsta i visina je određena propisom ovisno o vrsti postupka, odnosno odgovarajućom sudskom odlukom, eventualni parnički troškovi. Napomena: Ugovaranjem CPI-a moguće je ublažiti rizik vezan na otplatu kredita uslijed privremene nesposobnosti za rad (bolovanja) te prestanka radnog odnosa (otkaza).
Rizici povezani uz status neispunjenja obveza Korisnika kredita i s njim povezanih osoba (Utjecaj neispunjenja ili neurednog ispunjenja financijskih obveza Korisnika kredita i s njim povezanih osoba (npr. solidarni dužnik, Korisnik kao vlasnik obrta) u Banci i članicama Grupe PBZ na mogućnost korištenja financijskih usluga Banke i članica Grupe PBZ	Ako Korisnik kredita kasni u ispunjenju svojih financijskih obveza više od 90 dana uzastopno u Banci i/ili članicama PBZ Grupe (primjerice kašnjenje u otplati kredita, kašnjenje u otplati obveza po karticama Banke i/ili društva PBZ Card d.o.o. i dr.) može steći status neispunjenja obveza. Osim u slučaju iz prethodnog stavka Korisnik kredita <u>može steći status neispunjenja obveza</u> i: - ako je solidarni dužnik po nekom drugom kreditu po kojemu korisnik tog kredita kasni u ispunjenju svojih financijskih obveza u Banci i/ili u članicama PBZ Grupe, a kao korisnik kredita uredno podmiruje sve svoje financijske obveze u Banci i/ili članicama PBZ Grupe. - ako je Korisnik kredita vlasnik obrta koji kasni u ispunjenju svojih financijskih obveza po bilo kojoj usluzi ili proizvodu u Banci i/ili članicama PBZ Grupe. Ako Korisnik kredita stekne status neispunjenja obveza u tom slučaju biti će mu ograničena mogućnost korištenja ili će mu biti u potpunosti onemogućeno korištenje pojedinih financijskih usluga u Banci i/ili članicama PBZ Grupe u određenom vremenskom razdoblju (npr. ograničenje potrošnje po kreditnoj kartici (revolving/charge) ili blokada kreditne kartice, ograničeno korištenje obročne otplate karticom na prodajnim mjestima, smanjenje ili ukidanje odobrenog iznosa prekoračenja te nemogućnost odobrenja kredita). Solidarni dužnik po kreditu po kojem je korisnik tog kredita stekao status neispunjenje obveza može doći u status neispunjenje obveza iako je uredan u ispunjenju svojih financijskih obveza u Banci i/ili članicama PBZ Grupe. U tom slučaju i Solidarnom dužniku će zbog kašnjenja Korisnika kredita i s njim povezanih osoba (obrt) biti ograničena mogućnost ili će mu biti u potpunosti onemogućeno korištenje pojedinih financijskih usluga u Banci i/ili PBZ Grupi u određenom vremenskom razdoblju. Status neispunjenja obveza Solidarni dužnik može steći i ako je Korisnik kredita i obrt u vlasništvu Korisnika kredita uredan u ispunjenju svih svojih financijskih obveza u Banci i/ili u članicama PBZ Grupe ako Solidarni dužnik kasni u ispunjenju svojih financijskih obveza više od 90 dana uzastopno u Banci i/ili članicama PBZ Grupe. Detaljnije pojašnjenje dostupno je u Informaciji klijentima (potrošačima) o kriterijima urednosti u ispunjenje financijskih obveza u Banci i članicama PBZ Grupe koje se nalazi objavljeno na internetskim stranicama Banke www.pbz.hr (usklađenje financijskih obveza).
6. Dodatne informacije	
Postupak odobravanja stambenog potrošačkog kredita	Podnošenje zahtjeva za kredit: Zahtjev za kredit klijent podnosi u poslovnici Banke. Uz zahtjev za kredit klijent prilaže i traženu dokumentaciju koja je potrebna za procjenu kreditne sposobnosti i dokazivanje namjene kredita. Za već izgrađene nekretnine ili kredite sa zalogom na zamjenskoj nekretnini potrebno je priložiti i procjenu vrijednosti nekretnine koja se daje u zalog, a koja nije starija od 12 mjeseci. Procjenu nekretnine klijent može dogovoriti i u Banci u kojem slučaju procjenu obavljaju PBZ Card d.o.o. sukladno cjeniku koji se nalazi na njihovim web stranicama. Za nekretnine u izgradnji, kod kojih se založno pravo zasniva na posebnom dijelu nekretnine nakon etažiranja, procjenu nekretnine vršit će PBZ Card d.o.o. odmah nakon etažiranja, a troškove procjene snosi klijent. Korisnik kredita može angažirati i drugog ovlaštenog procjenitelja radi procjene nekretnine. Obrada kreditnog zahtjeva: Nakon prikupljene dokumentacije Banka pristupa obradi kreditnog zahtjeva. Tijekom obrade zahtjeva Banka može upotrijebiti podatke o klijentu s kojima sama raspolaže i podatke koje je dao klijent. Ukoliko Banka ne može obaviti procjenu kreditne sposobnosti ili utvrditi prihvatljivost instrumenata osiguranja temeljem dostavljene dokumentacije, može zatražiti od klijenta dodatnu dokumentaciju. Ukoliko klijent ne želi pružiti informacije ili dokumentaciju potrebnu za procjenu i odobrenje kredita Banka će odbiti zahtjev za sklapanje ugovora o kreditu. Nakon obrade kreditnog zahtjeva Banka donosi odluku o odobrenju ili neodobrenju kredita. Ukoliko Banka donese negativnu odluku u najkraćem roku obavještava klijenta o negativnoj odluci. Izrada ugovorne dokumentacije: Nakon odobrenja kredita Banka o tome obavještava klijenta te priprema ugovoru dokumentaciju (ugovor o kreditu, izjava o zapljeni po pristanku dužnika, zadužnica i dr.). Ukoliko su

	dogovoreni dodatni instrumenti osiguranja (npr. police i sl.), isti se prikupljaju prije izrade ugovorne dokumentacije. Zaključivanje ugovora o kreditu: Ugovor o kreditu se ovjerava/solemnizira kod javnog bilježnika zajedno sa zadužnicom i suglasnost o zapljeni primanja uz nazočnost založnog dužnika (ovisno o modelu kredita), te eventualnih sudužnika i jamaca. Zasnivanje založnog prava na nekretnini - Prijedlog za uknjižbu založnog prava u korist Banke, zajedno s primjerkom solemniziranog ugovora o kreditu u skladu s propisima koji uređuju zemljišne knjige dostavlja se nadležnom općinskom sudu, zemljišno-knjižnom odjelu radi uknjižbe založnog prava; po uknjižbi založnog prava, a prije isplate kredita potrebno je dostaviti Banci izvadak iz zemljišnih knjiga sa upisanim zalogom u korist Banke te Rješenje kojim se dozvoljava upis zaloga u korist Banke. Ukoliko se radi o kupnji nekretnine u izgradnji, s naknadnim zasnivanjem založnog prava založno pravo na nekretnini koja je predmet kupnje i kreditiranja provodi se nakon etažiranja – nakon provedenog etažiranja i upisa nekretnine u zemljišne knjige korisnik kredita zajedno s građevinskim poduzetnikom (koji je založni dužnik) sklapa s Bankom Sporazum o osiguranju zasnivanjem založnog prava u obliku solemnizirane privatne ovršne isprave te eventualno Dodatak ugovoru o kreditu ukoliko je došlo do promjene opisa ili površine nekretnine. Po uknjižbi založnog prava, potrebno je dostaviti Banci izvadak iz zemljišnih knjiga sa upisanim zalogom u korist Banke te Rješenje kojim se dozvoljava upis zaloga u korist Banke. Korištenje kredita: Nakon što klijent dostavi ovjerene/solemnizirane primjerke ugovora o kreditu, te dostavi sve instrumente osiguranja kredita Banka na temelju dokumentacije za korištenje kredita izrađuje nalog za korištenje kredita koji klijent potpisuje te se pristupa isplati kredita. Klijent može ugovoriti s Bankom trajni nalog ili nalog za plaćanje kojim klijent ovlašćuje Banku da mjesečne obroke po kreditu naplaćuje s njegovih transakcijskih računa u Banci.
Savjetodavne usluge	Banka ne pruža savjetodavne usluge iz članka 22. Zakona o stambenom potrošačkom kreditiranju.
Zaštita potrošača	Klijent može zatražiti besplatni savjet u Savjetovalištim za zaštitu potrošača u Republici Hrvatskoj. Popis Savjetovališta je dostupan je na internet stranicama Ministarstva gospodarstva, poduzetništva i obrta RH.
7. Prava ugovornih strana prije i/ili nakon sklapanja ugovora o kreditu	
Korisnik kredita	PRAVO NA ODUSTANAK: Korisnik kredita ima pravo u roku od 14 dana odustati od ugovora o kreditu bez navođenja razloga. Prilikom odustanka Korisnik kredita je dužan u cilju valjanosti odustanka, a prije isteka roka od 14 dana obavijestiti o tome Banku. Korisnik kredita je dužan obavijest dostaviti Banci pisanim putem ili na nekom drugom trajnom mediju koji je dostupan Banci odnosno platiti Banci glavnice i kamatu na glavnice od dana povlačenja novca na osnovi ugovora o kreditu do datuma otplate glavnice bez odgode i ne kasnije od 30 dana nakon što je Banci poslao obavijest o odustanku. Ako je Korisnik kredita uz ugovor o kreditu ugovorio i neku dodatnu uslugu (npr. polica osiguranja i dr.), Korisnik kredita ima pravo u roku od 14 dana od dana dostave obavijesti iz prethodnog stavka, odustati i od ugovora o dodatnim uslugama, o čemu je Korisnik kredita dužan obavijestiti pružatelja dodatne usluge u pisanom obliku.
Banka	Banka zadržava pravo odbiti kreditni zahtjev Klijenta ako u trenutku podnošenja zahtjeva ili do trenutka sklapanja ugovora o kreditu ocijeni da ne želi zaključiti ugovor o kreditu, o čemu će ga bez odgađanja obavijestiti pisanim putem. Osim u slučaju iz prethodnog stavka, Banka zadržava pravo odbiti zahtjev za kredit, odnosno sklopiti ugovor o kreditu i ako Klijent uskrati dati podatke koji su potrebni za izvršenje ugovora i za aktivnosti prije sklapanja ugovora i/ili odbije dati podatke koji su potrebni za ispunjenje pravnih obveza Banke kao voditelja obrade ili izvršavanja službenih ovlasti Banke kao voditelja obrade upravljanja i procjene kreditnim i drugim rizicima, kao i u drugim slučajevima iz članka 7. Općih uvjeta poslovanja Privredne banke Zagreb d.d., Zagreb u kreditnom poslovanju s fizičkim osobama. Za vrijeme trajanja ugovora o stambenom potrošačkom kreditu, Banka ima pravo na kontrolu namjenskog korištenja sredstava isplaćenih stambenim potrošačkim kreditom.
8. Prijevremena otplata	
Korisnik kredita ima pravo u cijelosti ili djelomično otplatiti kredit, sukladno odredbama Zakona o stambenom potrošačkom kreditiranju, ali je dužan unaprijed podnijeti pisani zahtjev Banci. Banka će nakon zaprimanja zahtjeva, Korisniku kredita dostaviti informacije potrebne za razmatranje mogućnosti prijevremene otplate. Ako je kao instrument osiguranja po kreditu koji se prijevremeno otplaćuje ugovorena polica osiguranja (npr. CPI i dr.), korisnik kredita ima pravo na povrat neiskorištenog dijela premije osiguranja od osiguratelja na način i prema uvjetima iz ugovora o osiguranju koji mu se, zajedno s drugim predugovornim informacijama, uručuju prije sklapanja ugovora o osiguranju i prije sklapanja ugovora o kreditu. Zahtjev za povrat neiskorištenog dijela premije osiguranja, bez obzira je li polica osiguranja obavezan instrument osiguranja ili je Korisnik kredita dodatno ugovorio policu osiguranja korisnika kredita (CPI), Korisnik kredita podnosi osiguratelju. Moguće je ugovoriti automatsku djelomičnu otplatu kredita (skraćeno roka otplate i isti anuitet ili isti rok otplate i manji anuitet). Visina uplate ne može biti manja od ukupnog iznosa vrijednosti 3 anuiteta/rate ni veća od iznosa 20% nedospjele glavnice utvrđene na 31.12. prethodne godine.	
9. Opći uvjeti poslovanja	
Opći uvjeti poslovanja u kreditnom poslovanju s fizičkim osobama uključujući i Opće uvjeti poslovanja Privredne banke Zagreb d.d., Zagreb s fizičkim osobama, koji su u trenutku realizacije kredita na snazi podložni su promjenama te se tako promijenjeni Opći uvjeti odgovarajuće primjenjuju na kredit u otplati.	
10. Način iznošenja prigovora	
Ako Korisnik kredita smatra da se Banka ne pridržava uvjeta iz ugovora o stambenom potrošačkom kreditu, pripadajućih općih uvjeta, odredbi zakona kojim se uređuje zaštita potrošača može podnijeti pisani prigovor osobno u svim poslovnica (ispostavama) Banke, putem pošte na adresu: Privredna banka Zagreb d.d., Praćenje zadovoljstva klijenata i upravljanje prigovorima, Radnička cesta 44, HR-10000 Zagreb ili na adresu bilo koje poslovnice (ispostave) Banke ili slanjem e-maila na adresu pbz365@pbz.hr Banka će korisniku kredita izdati Potvrdu o zaprimljenom prigovoru i u zakonskom roku odgovoriti na prigovor.	

11. Rješavanje sporova i način pristupa izvansudskom ili alternativnom rješavanju potrošačkih sporova

Ako je Korisnik kredita nezadovoljan odgovorom ili rješenjem Banke na njegov uloženi prigovor, može o tome obavijestiti Hrvatsku narodnu banku. U svim sporovima koji nastanu u vezi primjenom odredba ugovora o stambenom kreditu ili mjerodavnih propisa Korisnik kredita može podnijeti prijedlog za mirenje Sudu časti pri Hrvatskoj gospodarskoj komori ili bilo kojem centru za mirenje u Republici Hrvatskoj odnosno pokrenuti postupak alternativnog rješavanja domaćih i prekograničnih potrošačkih sporova u skladu sa zakonom kojim se uređuje alternativno rješavanje potrošačkih sporova pri nadležnom tijelu za alternativno rješavanje potrošačkih sporova - Centar za mirenje pri Hrvatskoj gospodarskoj komori, Rooseveltov trg 2, Zagreb, e-mail: mirenje@hgk.hr, mrežna adresa: <http://www.hgk.hr/centar-za-mirenje/o-centru-za-mirenje>.

Za sve sporove koji bi proizašli iz Ugovora o kreditu biti će mjerodavno hrvatsko pravo, te je u tom slučaju nadležan sud prema sjedištu Banke. Ugovor o kreditu se sklapa na hrvatskom jeziku.

12. Kontakt

- besplatni info telefon:	0800 365 365
- e-mail:	pbz365@pbz.hr
- internet stranica Banke:	www.pbz.hr
- poslovnice Banke	

Datum dokumenta:

1. travnja 2023.

REPREZENTATIVNI PRIMJERI UKUPNIH TROŠKOVA
STAMBENI KREDITI PO MODELU STANOGRADNJE

	FIKSNA KAMATNA STOPA ZA CIJELO RAZDOBLJE OTPLATE		FIKSNA KAMATNA STOPA NA RAZDOBLJE OD 5 ILI 15 GODINA I PROMJENJIVA ZA PREOSTALO RAZDOBLJE OTPLATE (Parametar promjenjivosti: 6M EURIBOR)			
	Standardni	Energo	Standardni	Energo	Standardni	Energo
Traženi iznos kredita	70.000,00 EUR					
Rok otplate	15 godina		5 godina fiksna kamatna stopa + 15 godina promjenjiva kamatna stopa		15 godina fiksna kamatna stopa + 5 godina promjenjiva kamatna stopa	
Naknadu za obradu kreditnog zahtjeva	bez naknade					
Fiksna kamatna stopa	3,78%	3,58%	3,08%	2,88%	3,78%	3,58%
Promjenjiva kamatna stopa ¹	-	-	3,38%	3,18%	3,38%	3,18%
Efektivna kamatna stopa ²	4,17%	3,92%	3,59%	3,35%	4,14%	3,90%
Ukupan iznos kamate za razdoblje otplate	22.038,01 EUR	20.779,98 EUR	25.502,81 EUR	23.792,48 EUR	29.843,42 EUR	28.093,15 EUR
Mjesečni anuitet uz primjenu fiksne kamatne stope	510,10 EUR	503,17 EUR	391,03 EUR	384,03 EUR	416,12 EUR	408,86 EUR
Mjesečni anuitet uz primjenu promjenjive kamatne stope	-	-	399,23 EUR	392,13 EUR	412,02 EUR	404,82 EUR
Ukupan iznos za otplatu ³	93.843,69 EUR	92.369,98 EUR	97.838,49 EUR	95.912,48 EUR	102.179,10 EUR	100.213,15 EUR

¹Promjenjiva kamatna stopa definira se kao zbroj fiksnog dijela i 6M EURIBOR-a.

²EKS je izračunat na navedeni iznos kredita uz navedeni rok otplate, godišnju premiju za policu osiguranja imovine u iznosu od 38,00 EUR te godišnju premiju za policu osiguranja od nezgode u iznosu od 68,00 EUR te trošak procjene nekretnine u iznosu od 215,68 EUR za standardne kredite. U izračun EKS uključena je interkalarna kamata za mjesec dana.

³Ukupan iznos za otplatu uključuje iznos glavnice kredita te kamate obračunate do dospeljeća uvećane za iznos interkalarnе kamate za razdoblje od mjesec dana, a koju bi korisnik kredita plaćao do konačne otplate kredita, uz pretpostavku da je do kraja otplate kredita važeća navedena promjenjiva kamatna stopa, godišnju premiju za policu osiguranja imovine u iznosu od 38,00 EUR te godišnju premiju za policu osiguranja od nezgode u iznosu od 68,00 EUR te trošak procjene nekretnine u iznosu od 215,68 EUR za standardne kredite.

1. travnja 2023.