

OPĆE INFORMACIJE O STAMBENOM KREDITU SUKLADNO ZAKONU O DRUŠTVENO POTICANOJ STANOGRADNJI U SURADNJI S AGENCIJOM ZA PRAVNI PROMET I POSREDOVANJE NEKRETNINAMA (APN)

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	pbz@pbz.hr			
Broj telefaksa	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 sukladno zakonu o društveno poticanoj stanogradnji u suradnji s APN-om.			
Valuta	Kredit se odobrava EUR.			
Korisnici kredita	Fizičke osobe – potrošači (rezidenti*) koje ispunjavaju uvjete kreditiranja Banke. *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	MODEL A	MODEL B		
	Kredit se odobravaju za kupnju stanova, garaža, garažno-parkirališnih mjesta od APN-a u visini do 70% kupoprodajne cijene nekretnine.	Kredit se odobravaju za izgradnju, nadogradnju, dogradnju ili rekonstrukciju obiteljskih kuća visini do 65% od ukupnog iznosa kredita Banke i APN-a.		
	MODEL C	MODEL D		
	Kredit se odobravaju za kupnju materijala za izgradnju stambenog prostora fizičkih osoba u visini do 55% ukupnog kredita Banke i pravne osobe.	Kredit se odobravaju za plaćanje vlastitog učešća za kupnju stanova, garaža i garažno parkiranih mjesta od APN-a u visini do 15% kupoprodajne cijene, prema Predugovoru o kupoprodaji.		
Iznos kredita	Za sve namjene (A,B,C) izuzev za plaćanje vlastitog učešća (D)	od 20.000 do 250.000 EUR		
	Plaćanje vlastitog učešća (D)	do 15% kupoprodajne cijene		
	Odobreni iznos ovisi o ukupnoj izloženosti prema banci dok kod kredita koji se osiguravaju zalogom na nekretnini iznos kredita dodatno ovisi i o visini vrijednosti nekretnine.			
Rok otplate	Kredit za modele A, B i C	od 60 do 240 mjeseci		
	Kredit za plaćanje vlastitog učešća - model D	od 60 do 84 mjeseca		
	Nije moguće ugovaranje počeka.			
Kamatna stopa	KAMATNE STOPE ZA STANDARDNE STAMBENE KREDITE UZ HIPOTEKU (Modeli A, B i C)			
	FIKSNA KAMATNA STOPA ZA CIJELO RAZDOBLJE OTPLATE			
	Visina kamatne stope i EKS	od 5 do 15 godina	3,68% godišnje, fiksno (EKS 4,07%) 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 2,98% do 3,28% godišnje, fiksno	od 3,28% do 3,38% godišnje, promjenjivo (EKS od 3,49% do 3,68%) ²
		15 godina	3,68% godišnje, fiksno	od 3,28% do 3,38% godišnje, promjenjivo (EKS 4,04%) ²
	KAMATNE STOPE ZA STANDARDNE STAMBENE KREDITE BEZ HIPOTEKE (Model D)			
	FIKSNA KAMATNA STOPA ZA CIJELO RAZDOBLJE OTPLATE			
	Visina kamatne stope i EKS	od 5 do 7 godina	Od 3,28% do 3,38% godišnje, fiksno (EKS od 3,33% do 3,43%) ³	
	KAMATNE STOPE ZA ENERGO STAMBENE KREDITE UZ HIPOTEKU (Modeli A, B i C)			
	FIKSNA KAMATNA STOPA ZA CIJELO RAZDOBLJE OTPLATE			
	Visina kamatne stope i EKS	od 5 do 15 godina	3,48% godišnje, fiksno (EKS 3,82%) 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 2,78% do 3,08% godišnje, fiksno	od 3,08% do 3,18% godišnje, promjenjivo (EKS od 3,25% do 3,45%) ²
15 godina		3,48% godišnje, fiksno	od 3,08% do 3,18% godišnje, promjenjivo (EKS 3,80%) ²	



	KAMATNE STOPE ZA ENERGO STAMBENE KREDITE BEZ HIPOTEKE (Model D)		
	FIKSNA KAMATNA STOPA ZA CIJELO RAZDOBLJE OTPLATE		
	Visina kamatne stope i EKS	od 5 do 7 godina	Od 3,08% do 3,18% godišnje, fiksno (EKS od 3,12% do 3,23%) ³
	ODABIR VRSTE KAMATNE STOPE OVISI ISKLJUČIVO O IZBORU KLIJENTA. KLIJENT 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. Fiksna kamatna stopa dodatno ovisi i o visini iznosa kredita u odnosu na vrijednost nekretnine (izuzev za kredite po modelu D). 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, premiju police osiguranja imovine te premiju 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, premiju police osiguranja imovine te premiju 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. ³EKS je izračunat na iznos kredita 10.000,00 EUR i rok otplate 7 godina. 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 Ukoliko korisnik kredita ima bračnog druga, isti obvezno mora biti sudionik u kreditu neovisno o tome da li bračni drug ostvaruje redovna primanja ili ne. Ostali instrumenti - MODEL A <u>Neetažirani stanovci:</u> - mjenice i mjenične izjave, - zasnivanje založnog prava na zemljištu na kojem se gradi, a nakon izgradnje na kreditiranoj nekretnini - polica osiguranja od osnovnih opasnosti (odmah po etažiranju) <u>Etažirani stanovci</u> - založno pravo na kreditiranoj nekretnini - polica osiguranja imovine od osnovnih opasnosti za nekretninu danu u zalog i - polica osiguranja od nezgode korisnika kredita za pokrivanje 100% iznosa kredita i/ili polica osiguranja života (postojeća) koja ima pokriveno osiguranje nezgode u visini 100% iznosa kredita ili polica životnog osiguranja korisnika kredita otkupne vrijednosti u visini 2,5% ili 5% od iznosa kredita ili jamac. Dodatni instrumenti - MODEL B i C - zasnivanje založnog prava na građevinskom zemljištu ili na zamjenskoj nekretnini prihvatljivoj za Banku i - polica osiguranja imovine od osnovnih opasnosti za nekretninu danu u zalog i - polica osiguranja od nezgode korisnika kredita za pokrivanje 100% iznosa kredita i/ili polica osiguranja života (postojeća) koja ima pokriveno osiguranje nezgode u visini 100% iznosa kredita ili polica životnog osiguranja korisnika kredita otkupne vrijednosti u visini 2,5% ili 5% od iznosa kredita ili jamac. Dodatni instrumenti - MODEL D - jedan kreditno sposoban jamac* - mjenice i mjenične izjave *Ukoliko je solidarni dužnik samostalno kreditno sposoban, jamac nije potreban.		
	Procjena vrijednosti nekretnine Obvezna: prije zahtijevanja kredita u slučaju zasnivanja založnog prava na nekretnini, za već izgrađene nekretnine odnosno 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 (po etažiranju). 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.		



Način korištenja kredita	MODEL A i D: Kredit se koristi bezgotovinski na račun APN-a u Banci, na osnovi Predugovora o kupoprodaji.	MODEL B i C: Ukoliko je založno pravo zasnovano na kreditiranoj nekretnini kredit se koristi bezgotovinski, na račun APN-a u Banci; Ukoliko je založno pravo zasnovano na zamjenskoj nekretnini kredit se koristi bezgotovinski na račun izvođača radova sukladno predračunu/računu, s time da se do 70% kredita može koristiti gotovinski na račun Korisnika kredita otvoren u Banci.
	Kredit se isplaćuje nakon ovjere/solemnizacije ugovora o kreditu, nakon što su uručeni svi instrumenti osiguranja vraćanja kredita, te dostavljena dokumentacija za korištenje kredita ovisno o namjeni 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 nekretnini. 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.	
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/solemnizacija ugovora o kreditu, dodataka ugovoru o kreditu, solemnizacija Izjave o zapljeni po pristanku dužnika i Zadužnice, ovjera brisovnih očitovanja i ostale kreditne dokumentacije za koju je zakonom propisana ovjera potpisa). Za izgrađene nekretnine - trošak procjene nekretnine. Provedba upisa/brisanja založnog prava u korist Banke na založenoj nekretnini i ishođenje izvataka iz zemljišne knjige. 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.* U slučaju ugovaranja trajnog naloga naknada je sukladno Tarifi Banke. *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 uzu 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 ovrsi 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.
Rizici povezani uz status neispunjenja obveza Korisnika kredita i s njim povezanih osoba <i>(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</i>	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 Predugovor o kupoprodaji (Program A i D) / Odobrenje na iznos kredita (Program B i C) te kalkulaciju iznosa kredita APN-a i Banke (dobivene od strane APN-a) te traženu dokumentaciju koja je potrebna za procjenu kreditne sposobnosti i dokazivanje namjene kredita. Za kredite sa zalogom na 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. 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 ugovornu dokumentaciju (ugovor o kreditu, suglasnost o zapljeni primanja, zadužnica i dr.). Ukoliko su dogovoreni dodatni instrumenti osiguranja (npr. police i sl.), isti se prikupljaju prije izrade ugovorne dokumentacije. Kod Programa A, B i C Banka dostavlja primjerke ugovora o kreditu na paraf u APN, te po parafu poziva klijenta na solemnizaciju ugovora. Kod Programa D klijenta se odmah upućuje na ovjeru potpisa na ugovoru o kreditu kod javnog bilježnika. 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 (ako je riječ o etažiranoj nekretnini), te eventualnih sudužnika i jamaca. Zasnivanje založnog prava na nekretnini (ukoliko se radi o kreditu uz zasnivanje založnog prava): 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 zalogu 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 od dana sklapanja ugovora 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 (slovima: četrnaest) 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 iz prethodnog stavka, 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 obvezan instrument osiguranja ili je Korisnik kredita dodatno ugovorio policu osiguranja korisnika kredita (CPI), Korisnik kredita podnosi osiguratelju

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 izvanjudskom 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	3,68%	3,48%	2,98%	2,78%	3,68%	3,48%
Promjenjiva kamatna stopa ¹	-	-	3,28%	3,08%	3,28%	3,08%
Efektivna kamatna stopa ²	4,07%	3,82%	3,49%	3,25%	4,04%	3,80%
Ukupan iznos kamate za razdoblje otplate	21.407,68 EUR	20.154,53 EUR	24.645,52 EUR	22.944,20 EUR	28.965,99 EUR	27.225,04 EUR
Mjesečni anuitet uz primjenu fiksne kamatne stope	506,63 EUR	499,73 EUR	387,52 EUR	380,55 EUR	412,48 EUR	405,25 EUR
Mjesečni anuitet uz primjenu promjenjive kamatne stope	-	-	395,67 EUR	388,61 EUR	408,42 EUR	401,28 EUR
Ukupan iznos za otplatu ³	93.213,36 EUR	91.744,53 EUR	96.981,20 EUR	95.064,20 EUR	101.301,67 EUR	99.345,04 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 i godišnju premiju za policu osiguranja imovine u iznosu od 38,00 EUR, 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 dospijeća uvećane za iznos interkalarne 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 i godišnju premiju za policu osiguranja imovine u iznosu od 38,00 EUR, 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.

KREDITI BEZ ZALOGA NA STAMBENOJ NEKRETNINI (MODEL D)

	FIKSNA KAMATNA STOPA ZA CIJELO RAZDOBLJE OTPLATE (7 godina)	
	Standardni	Energo
Valuta kredita	EUR	
Traženi iznos kredita	10.000,00	
Rok otplate	7 godina	
Naknadu za obradu kreditnog zahtjeva		
Fiksna kamatna stopa	3,28%	3,08%
Efektivna kamatna stopa ¹	3,33%	3,12%
Ukupan iznos kamate za razdoblje otplate	1.232,81	1.155,19
Mjesečni anuitet	133,40	132,49
Ukupan iznos za otplatu ²	11.232,81	11.155,19

¹EKS je izračunat na navedeni iznos kredita uz navedeni rok otplate. U izračun EKS uključena je interkalarna kamata za mjesec dana.

²Ukupan iznos za otplatu uključuje iznos glavnice kredita te kamate obračunate do dospijeća uvećane za iznos interkalarne kamate za razdoblje od mjesec dana, a koju bi korisnik kredita plaćao do konačne otplate kredita.

1. travnja 2023.