

Opće informacije o stambenom kreditu za izgradnju obiteljske kuće uz buduću vrijednost

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).															
Namjena kredita	Izgradnja (izgradnja stambene nekretnine, dogradnja, dovršenje i rekonstrukcija stambenih objekata) uz buduću vrijednost nekretnine															
Valuta kredita	Kredit se odobrava u EUR.															
Iznos kredita	od 2.500 do 450.000 EUR Temeljem pravdajuće dokumentacije iznos kredita može se povećati do 5% od iznosa kredita, maksimalno 7.000 EUR u svrhu povrata troškova za realizaciju kredita.															
Rok otplate	Stambeni krediti s fiksnom kamatnom stopom (model A): 5 do 30 godina.															
Kamatna stopa	<p>Kamatna stopa iznosi 5,19% te na ugovorenu kamatu klijent dobiva 1 p.p. bonusa koji stupa na snagu odmah ugovaranjem kredita te kamatna stopa iznosi 4,19%. kamatna stopa se povećava za 1,00 p.p. po isteku 24 mjeseca od stavljanja kredita u otplatu ako klijent ne pribavi pravomoćnu uporabnu dozvolu, ako se kuća ne upiše u Zemljišne knjige i Katastar bez negativne zabilježbe te ako klijent ne pribavi policu osiguranja nekretnine od požara i osnovnih opasnosti vinkuliranu u korist Banke i Energetski certifikat ili zamjensku nekretninu što će biti regulirano ugovorom o kreditu.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="5">Model A – fiksna, godišnja kamatna stopa</th> </tr> <tr> <th></th> <th>Kamatna stopa</th> <th>Rok otplate</th> <th>Efektivna kamatna stopa (EKS)¹</th> <th>Efektivna kamatna stopa (EKS)²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Izgradnja</td> <td>4,19%</td> <td>5-30 godina</td> <td>4,75%</td> <td>4,75%</td> </tr> </tbody> </table>	Model A – fiksna, godišnja kamatna stopa						Kamatna stopa	Rok otplate	Efektivna kamatna stopa (EKS) ¹	Efektivna kamatna stopa (EKS) ²	Izgradnja	4,19%	5-30 godina	4,75%	4,75%
Model A – fiksna, godišnja kamatna stopa																
	Kamatna stopa	Rok otplate	Efektivna kamatna stopa (EKS) ¹	Efektivna kamatna stopa (EKS) ²												
Izgradnja	4,19%	5-30 godina	4,75%	4,75%												
	<p>¹Efektivna kamatna stopa (EKS) izračunata je za kredit u iznosu od 70.000 EUR na rok otplate od 20 godina uz navedene fiksne kamatne stope za Model A. U izračun EKS-a¹ uključeni su troškovi police osiguranja korisnika kredita od posljedice nesretnog slučaja, police osiguranja od osnovnih opasnosti za nekretninu za kuću veličine do 100 m² za iznose iznad 40.000 EUR te završne procjene vrijednosti nekretnine.</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. 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. 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>															
Način obračuna kamate	Kamata se obračunava primjenom dekurzivne metode i proporcionalnog kamatnjaka.															

Instrumenti osiguranja	<p>Za kredite iznad 40.000 EUR obvezno je zasnivanje založnog prava na nekretnini. Iznos kredita u pravilu može biti do 90% procijenjene vrijednosti koja se daje u zalog uz vinkulaciju police osiguranja od osnovnih opasnosti za nekretninu.</p> <p>Kod kredita za izgradnju, dogradnju, dovršenje, rekonstrukciju ili adaptaciju inicijalnu procjenu buduće vrijednosti nekretnine te nadzor namjenskog korištenja sredstava kredita Banka radi za svoje potrebe te se prihvaća procjena isključivo od procjenitelja ZANE. Trošak inicijalne procjene i nadzora namjenskog korištenja sredstava kredita snosi Banka. Trošak završne procjene vrijednosti nekretnine snosi klijent te se prihvaćaju procjene svih ovlaštenih procjenitelja koje zadovoljavaju uvjete Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.</p>
Instrumenti osiguranja	<p>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.</p> <p>Dodatne usluge, poput polica 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.</p>
Isplata kredita	<p>Kredit se isplaćuje u dvije faze. Prva faza slijedi nakon ispunjenja svih uvjeta predviđenih ugovorom o kreditu te se kredit isplaćuje do iznosa potrebno za dovođenje nekretnine u fazu 'niski Roh Bau', sukladno inicijalnoj procjeni provedenoj od procjenitelja ZANE d.o.o. Nakon što su utrošena sredstva nužna za dovođenje nekretnine u fazu 'niski Roh Bau' ZANE provodi nadzor namjenskog utroška sredstava kredita.</p> <p>Preostali iznos odobrenog kredita pušta se nakon izvršene kontrole usklađenosti tijekom gradnje s utrošenim sredstvima što potvrđuje ZANE izlaskom na nadzor. U obje faze kredit se može puštati jednokratno ili u tranšama; na način da se minimalno 70% isplaćuje na temelju pravdajuće dokumentacije na račun dobavljača/izvođača radova, a do 30% gotovinska isplata na račun Korisnika kredita.</p>
Način otplate kredita	<p>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.</p> <p>Banka Vam nudi mogućnost odgode otplate kredita i do 18 mjeseci bez naplate kamate (u razdoblju prve ugovorene odgode otplate zbog rođenja djeteta).</p> <p>Korisnik kredita može odabrati datum dospijeca anuiteta/rate u razdoblju od 1. do 28. u mjesecu.</p>
Naknada za obradu kreditnog zahtjeva	Bez naknade.
Prijevremena otplata kredita	<p>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</p> <p>Naknada za prijevremenu otplatu kredita se ne naplaćuje.</p>
Zatezna kamata	<p>Zatezna kamatna stopa je godišnja, promjenjiva sukladno čl. 29. st. 2. Zakona o obveznim odnosima, te se određuje za svako polugodište uvećanjem referentne stope za tri postotna poena, pri čemu se za prvo polugodište primjenjuje referentna stopa na snazi na dan 1. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa na snazi na dan 1. srpnja te godine. Referentna stopa je kamatna stopa koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja ili granična kamatna stopa proizašla iz natječajnih postupaka za varijabilnu stopu za posljednje glavne operacije refinanciranja Europske središnje banke, a Hrvatska narodna banka je ovu referentnu stopu dužna objaviti u „Narodnim novinama“.</p>
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 troškove police osiguranja od osnovnih opasnosti za nekretninu, 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) i trošak završne procjene vrijednosti nekretnine.																												
Pravo na odustajanje od Ugovora o kreditu	<p>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.</p> <p>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.</p>																												
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 primjer	<table border="1" data-bbox="461 1449 1329 1935"> <thead> <tr> <th colspan="2">Model A - fiksna kamatna stopa, u eurima</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Iznos kredita</td> <td>70.000</td> </tr> <tr> <td>Rok otplate / broj mjesečnih anuiteta</td> <td>20 godina / 240 mjesečnih anuiteta</td> </tr> <tr> <td>Kamatna stopa</td> <td>4,19%</td> </tr> <tr> <td>Efektivna kamatna stopa (EKS)¹</td> <td>4,75%</td> </tr> <tr> <td>Efektivna kamatna stopa (EKS)²</td> <td>4,75%</td> </tr> <tr> <td>Mjesečni anuitet</td> <td>431,24</td> </tr> <tr> <td>Kamata tijekom razdoblja otplate</td> <td>33.737,15</td> </tr> <tr> <td>Dodatni troškovi (osiguranje otplate kredita)</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>Premija osiguranja korisnika kredita od nezgode</td> <td>1.120,00</td> </tr> <tr> <td>Premija osiguranja nekretnine od požara tijekom otplate kredita</td> <td>2.400,00</td> </tr> <tr> <td>Trošak završne procjene vrijednosti nekretnine</td> <td>281,25</td> </tr> <tr> <td>Ukupni iznos otplate (glavnica, kamata, premije osiguranja, procjena)</td> <td>107.538,40</td> </tr> <tr> <td>Ukupni iznos otplate (glavnica, kamata, premije osiguranja, procjena, trošak vođenja tekućeg računa)</td> <td>107.540,00</td> </tr> </tbody> </table>	Model A - fiksna kamatna stopa, u eurima		Iznos kredita	70.000	Rok otplate / broj mjesečnih anuiteta	20 godina / 240 mjesečnih anuiteta	Kamatna stopa	4,19%	Efektivna kamatna stopa (EKS) ¹	4,75%	Efektivna kamatna stopa (EKS) ²	4,75%	Mjesečni anuitet	431,24	Kamata tijekom razdoblja otplate	33.737,15	Dodatni troškovi (osiguranje otplate kredita)	0,00	Premija osiguranja korisnika kredita od nezgode	1.120,00	Premija osiguranja nekretnine od požara tijekom otplate kredita	2.400,00	Trošak završne procjene vrijednosti nekretnine	281,25	Ukupni iznos otplate (glavnica, kamata, premije osiguranja, procjena)	107.538,40	Ukupni iznos otplate (glavnica, kamata, premije osiguranja, procjena, trošak vođenja tekućeg računa)	107.540,00
Model A - fiksna kamatna stopa, u eurima																													
Iznos kredita	70.000																												
Rok otplate / broj mjesečnih anuiteta	20 godina / 240 mjesečnih anuiteta																												
Kamatna stopa	4,19%																												
Efektivna kamatna stopa (EKS) ¹	4,75%																												
Efektivna kamatna stopa (EKS) ²	4,75%																												
Mjesečni anuitet	431,24																												
Kamata tijekom razdoblja otplate	33.737,15																												
Dodatni troškovi (osiguranje otplate kredita)	0,00																												
Premija osiguranja korisnika kredita od nezgode	1.120,00																												
Premija osiguranja nekretnine od požara tijekom otplate kredita	2.400,00																												
Trošak završne procjene vrijednosti nekretnine	281,25																												
Ukupni iznos otplate (glavnica, kamata, premije osiguranja, procjena)	107.538,40																												
Ukupni iznos otplate (glavnica, kamata, premije osiguranja, procjena, trošak vođenja tekućeg računa)	107.540,00																												
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	<p>Posljedica izostalih/zakašnjelih uplata može biti prisilna prodaja založene nekretnine i nemogućnost daljnjeg dobivanja kredita.</p> <p>U slučaju izostalih/zakašnjelih uplata obračunava se zatezna kamata u visini zakonske zatezne kamatne stope.</p> <p>U slučaju neispunjavanja obveze plaćanja korisnik kredita se obavještava pozivom na plaćanje i obaviješću čiji se trošak ne naplaćuje.</p> <p>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.</p>
Predviđeni redoslijed aktiviranja instrumenata osiguranja	<p>Banka će nakon poslanih poziva na plaćanje pokrenuti mjere prisilne naplate i aktiviranje ugovorenih instrumenata osiguranja. Redoslijed naplate ugovorenih instrumenata osiguranja:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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	
	<p>U slučaju dodatnih upita informacije su dostupne:</p> <ul style="list-style-type: none"> • u poslovnicama Zagrebačke banke d.d., na www.zaba.hr i putem telefona 01 3773 333.
Financijska edukacija potrošača	
	<p>Potrošačima u Republici Hrvatskoj dostupna su savjetovaništa za zaštitu potrošača. Popis savjetovaništa 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.</p>
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