

Opće informacije o subvencioniranom stambenom kreditu u suradnji s Osječko baranjskom županijom

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, kupac nekretnine prema Pravilniku o kriterijima i postupku za subvencioniranje kamata na stambene kredite u projektu "Stambeni krediti u funkciji poticanja gospodarstva" kojeg je dana 26.3.2019. donio Župan Osječko baranjske županije, uključujući i sve izmjene i dopune navedenog Pravilnika, koji ispunjava kriterije Banke po pitanju kreditne sposobnosti (moguće sudužništvo). U trenutku dospijeca zadnjeg anuiteta/rate Korisnik kredita/Sudužnik/Jamac ne smije biti stariji od 67 godina (nije uključena 67 godina).			
Namjena kredita	Kupnja stana ili kuće procijenjene vrijednosti do 66.500,00 EUR ukoliko u kućanstvu žive dva člana, odnosno 135.000,00 EUR ukoliko u kućanstvu živi više od dva člana, a u slučaju kada u kućanstvu živi osoba s utvrđenim invaliditetom 80% i više za kupnju stana ili kuće procijenjene vrijednosti do 150.000,00 EUR.			
Valuta kredita	Kredit se odobrava u EUR.			
Iznos kredita	Do 66.500,00 EUR uz subvenciju Osječko baranjske županije. Iznad 66.500,00 EUR (razlika iznad 66.500,00 EUR do visine kupoprodajne cijene) bez subvencije, po istim uvjetima kao za subvencionirane kredite. Maksimalni iznos kredita koji uključuje iznos subvencioniranog i ne subvencioniranog kredita je 135.000 EUR ako u kućanstvu živi više od 2 člana odnosno 150.000 EUR ako u kućanstvu živi osoba s utvrđenim invaliditetom 80% i više.			
Rok otplate	Minimalno 15 godina, maksimalno 30 godina.			
Kamatna stopa	Model A – fiksna, godišnja kamatna stopa			
	Kamatna stopa	Rok otplate	Efektivna kamatna stopa (EKS) ¹	Efektivna kamatna stopa (EKS) ²
	3,49%	15-30 godina	4,32%	4,32%
	<p>Tijekom prvih 10 g. otplate kredita OBŽ umjesto korisnika kredita otplaćuje 1 postotni poen kamatne stope kredita, a ukoliko je u subvencioniranje uključena i jedinica lokalne samouprave s dodatnim 1 postotnim poenom kamatne stope onda OBŽ umjesto korisnika kredita otplaćuje ukupno 2 postotna poena kamatne stope kredita.</p> <p>Kamatna stopa (EKS) izračunata je za kredit u iznosu od 70.000 EUR na 20 godina uz fiksnu kamatnu stopu. U izračun EKS-a¹ uključeni su troškovi police osiguranja korisnika kredita od posljedice nesretnog slučaja te procjene vrijednosti nekretnine i police osiguranja od osnovnih opasnosti za nekretninu za stan veličine 50 m² za iznose iznad 40.000 EUR.</p> <p>¹Efektivna kamatna stopa (EKS) izračunata je za kredit u iznosu od 70.000 EUR na 20 godina uz fiksnu kamatnu stopu. U izračun EKS-a¹ uključeni su troškovi police osiguranja korisnika kredita od posljedice nesretnog slučaja i police osiguranja od osnovnih opasnosti za nekretninu za stan veličine 50 m² za iznose iznad 40.000 EUR.</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>
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 85% procijenjene vrijednosti, a ovisno o statusu klijenta i procjeni kreditnog rizika iznimno i do 100% procijenjene vrijednosti nekretnine koja se daje u zalog uz vinkulaciju police osiguranja od osnovnih opasnosti za nekretninu. Korisnik kredita je obvezan osigurati procjenu vrijednosti nekretnine ovlaštenog procjenitelja koja za njega predstavlja dodatni trošak.</p> <p>U slučaju da procjenu izrađuje ZANE d.o.o. ona je bez troška za klijenta.</p> <p>Kod kredita za izgradnju, dogradnju, dovršenje, rekonstrukciju ili adaptaciju prihvatljive su isključivo procjene ZANE d.o.o. čiji trošak snosi Banka.</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	Za namjenu kupnje cjelokupni iznos kredita isplaćuje se na račun prodavatelja.
Način otplate kredita	<p>Otplata kredita u mjesečnim anuitetima.</p> <p>U razdoblju subvencije OBŽ umjesto korisnika kredita otplaćuje 1 postotni poen kamatne stope kredita, a ukoliko je u subvencioniranje uključena i jedinica lokalne samouprave s dodatnim 1 postotnim poenom kamatne stope onda Osječko baranjska županija umjesto korisnika kredita otplaćuje ukupno 2 postotna poena kamatne stope kredita.</p> <p>Dospijeće anuiteta je 1. dan u mjesecu.</p> <p>Korisnik kredita može odabrati datum plaćanja u razdoblju od 1. do 15. 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 i troškove procjene vrijednosti nekretnine (u slučaju da procjenu izrađuje ZANE d.o.o. troška za klijenta nema), 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 za slučaj povrata kapare iz kredita.
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 su ispunjeni uvjeti za odobrenje, Banka će korisniku kredita odobriti kredit. 8. Banka šalje dokumentaciju za subvencioniranje kredita u OBŽ. 9. Ako OBŽ odobri Zahtjev za subvencioniranje te 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.

	Model A - fiksna kamatna stopa, u eurima
	Iznos kredita 70.000
	Rok otplate / broj mjesečnih obroka 20 godina / 240 mjeseci
	Kamatna stopa 3,49%
	Efektivna kamatna stopa (EKS) ¹ 3,81%
	Efektivna kamatna stopa (EKS) ² 3,81%
	Mjesečni anuitet 405,62
Reprezentativni primjer	Kamata tijekom razdoblja otplate 27.549,67
	Premija osiguranja korisnika kredita od nezgode 1.120,00
	Premija osiguranja nekretnine od požara tijekom otplate kredita 960,00
	Trošak procjene vrijednosti nekretnine 0,00
	Ukupni iznos otplate (glavnica, kamata, premije osiguranja, procjena) 99.629,67
	Ukupni iznos otplate (glavnica, kamata, premije osiguranja, procjena, trošak vođenja tekućeg računa) 99.631,27
Rizik promjene kamatne stope	Kamatna stopa je fiksna u cijelom razdoblju otplate kredita te za korisnika kredita nema rizika promjene kamatne stope, jer je ona valjana u istom iznosu za cijelo vrijeme otplate kredita.
Moguće posljedice neispunjavanja ugovornih obveza	Posljedica izostalih/zakašnjelih uplata može biti prisilna prodaja založene nekretnine i nemogućnost daljnjeg dobivanja 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 redosljed aktiviranja instrumenata osiguranja	Banka će nakon poslanih poziva na plaćanje pokrenuti mjere prisilne naplate i aktiviranje ugovorenih instrumenata osiguranja. Redosljed naplate ugovorenih instrumenata osiguranja: 1. prijebaj sredstava (s računa korisnika kredita, potom od sudužnika te jamca) 2. Izjava o zapljeni po pristanku dužnika (izdana od korisnika kredita, potom od sudužnika te jamca) 3. zadužnica (izdana od korisnika kredita, potom od sudužnika te jamca) 4. podmirenje tražbine iz ugovorenog instrumenta osiguranja 5. pokretanje ovršnog postupka na cjelokupnoj imovini korisnika kredita, sudužnika i jamaca (pokretnine i nekretnine).
Dostupnost dodatnih informacija	
	U slučaju dodatnih upita informacije su dostupne: • u poslovnicama Zagrebačke banke d.d., na www.zaba.hr i putem telefona 01 3773 333.
Financijska edukacija potrošača	
	Potrošačima u Republici Hrvatskoj dostupna su 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