

Opće informacije o stambenom kreditu za projekte u izgradnji s odgođenom isplatom kredita

Informacije o kreditnoj instituciji		
Naziv kreditne institucije	Zagrebačka banka d.d.	
Adresa	Trg bana Josipa Jelačića 10, Zagreb	
Broj telefona	0800 0024	
Elektronička adresa	zaba@unicreditgroup.zaba.hr	
Internetska adresa	www.zaba.hr	
Glavne značajke proizvoda		
Korisnik kredita	Fizička osoba (postojeći i novi klijent), rezident, koja udovoljava uvjetima kreditne sposobnosti Banke (moguće sudužništvo).	
Namjena kredita	Namjena je kupnja stambene nekretnine u izgradnji: - stan za stanovanje ili odmor - garaža ili parkirališno mjesto koje klijent kupuje ili zalaže zajedno sa stanom	
Valuta kredita	Kredit se odobrava u EUR.	
Iznos kredita	Od 2.500 do 450.000 EUR	
Rok otplate	od 5 do 30 godina	
Kamatna stopa	Kombinacija fiksne i promjenjive kamatne stope, godišnje	
	Fiksna kamatna stopa:	3,19% prvih 5 godina, nakon toga:
	Promjenjiva kamatna stopa:	(6M EURIBOR + 0,54) 2,85%, EKS ¹ 3,50%, EKS ² 3,50%
	<p>Efektivna kamatna stopa (EKS) izračunata je za kredit u iznosu od 70.000 EUR, na 20 godina uz navedene kamatne stope.</p> <p>U izračun EKS-a¹ uključeni su troškovi police osiguranja od osnovnih opasnosti za nekretninu te police osiguranja korisnika kredita od posljedice nesretnog slučaja. U izračun EKS-a² uključeni su troškovi police osiguranja od osnovnih opasnosti za nekretninu te police osiguranja korisnika kredita od posljedice nesretnog slučaja, te trošak vođenja tekućeg računa kod kredita kod kojih je moguća isplata kredita djelomično na tekući račun Korisnika kredita.</p> <p>Visina EKS-a može biti različita od navedene ovisno o datumu iskorištenja kredita. U izračunu je prikazana visina EKS pod pretpostavkom da je kredit iskorišten u cijelosti s prvim u mjesecu.</p> <p>Redovito usklađenje varijabilnog dijela kamatne stope s promjenom referentne stope (6M EURIBOR) provodi se šestomjesečno, 1.1. i 1.7. svake godine.</p> <p>Stopa šestomjesečnog EURIBOR-a na dan 20. svibnja koja će se primjenjivati s danom redovitog usklađivanja 1. srpnja bit će ona stopa koja je kao takva objavljena dva radna dana prije 20. svibnja (prema kalendaru radnih dana koji vrijedi za valutu EUR). 6M EURIBOR koji će se primjenjivati s danom redovitog usklađivanja 1. srpnja bit će onaj 6M EURIBOR koji je objavljen u drugom tromjesečju iste godine.</p> <p>Valjani 6M EURIBOR možete pronaći na www.global-rates.com, www.euribor-rates.eu.</p>	

Referentna stopa 6M EURIBOR	<p>EURIBOR (engl. Euro Interbank Offered Rate) jest referentna kamatna stopa za EUR koja predstavlja prosječnu međubankovnu ponudbenu kamatnu stopu koja se obračunava na međusobne kredite banaka koje posluju u europodručju. Informacijski sustav Thomson Reuters dnevno računa vrijednosti šestomjesečnog EURIBOR-a na temelju podataka o trošku neosiguranog zaduženja koje su (uključene) banke spremne platiti za EUR na rok od šest mjeseci.</p> <p>EURIBOR je javno dostupan na informacijskim sustavima Thomson Reuters i Bloomberg te na internetskoj stranici www.global-rates.com.</p>
Način obračuna kamate	Kamata se obračunava primjenom dekurzivne metode i proporcionalnog kamatnjaka.
Instrumenti osiguranja	<p>Obvezno je zasnivanje založnog prava na nekretnini. Iznos kredita u pravilu može biti do 85% procijenjene vrijednosti nekretnine, 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.</p> <p>Trošak procjene vrijednosti nekretnine snosi Banka (za procjene kod ZANE-a), za zahtjeve zaprimljene do 31.12.2022.</p> <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. 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>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>Dospijeće anuiteta/rate 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	Zatezna kamatna stopa je godišnja, promjenjiva sukladno čl. 29. st. 2. Zakona o obveznim odnosima, te je trenutno jednaka kamatnoj stopi koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja koje je obavila prije prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta, uvećanoj za 3 postotnih poena.
Ostale naknade koje proizlaze iz Ugovora o kreditu	Naplaćuju se sukladno Odluci o tarifi naknada za usluge Zagrebačke banke d.d. koja je tijekom otplate kredita promjenjiva prema odredbama Metodologije promjene naknada u kreditnom i depozitnom poslovanju s fizičkim osobama.
Dodatni troškovi	Ugovor o kreditu i dodatak ugovoru o kreditu ovjeravaju se/potvrđuju kod javnog bilježnika. Korisnik kredita snosi troškove javnog bilježnika sukladno javnobilježničkoj tarifi te trošak ovjere i/ili solemnizacije (potvrde) Ugovora o kreditu, dodatka Ugovora o kreditu i solemnizacije Izjave o zapljeni po pristanku dužnika i zadužnice, 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 na tekući račun u EUR Korisnika kredita.

<p>Pravo na odustajanje od Ugovora o kreditu</p>	<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>
<p>Postupak odobravanja kredita</p>	<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. Korisnik kredita sklapa predugovor o kupoprodaji stana kojim je regulirana isplata nakon završetka izgradnje. 2. 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). 3. Korisnik kredita dostavlja svu potrebnu dokumentaciju. 4. 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 koji sadrži uvjete koji moraju biti ispunjeni prije isplate (rok korištenja kredita do maksimalno 18 mjeseci). 5. 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. 6. Ako nisu ispunjeni uvjeti potrebni za odobrenje kredita, zahtjev se odbija te Banka korisnika kredita informira o razlozima odbijanja. 7. Ako nakon razmatranja ponude i dostavljene dokumentacije, korisnik kredita vrati u Banku potpisanu ugovornu dokumentaciju u predviđenoj javnobilježničkoj formi, kredit ostaje u fazi korištenja do završetka nekretnine i ispunjenja svih uvjeta iz ugovora o stambenom kreditu. Nakon što su pribavljeni svi instrumenti osiguranja povrata kredita, zaključuje se dodatak ugovoru o kreditu, te Banka isplaćuje kredit na način definiran ugovorom o stambenom kreditu.

	<p>Reprezentativni primjer za stan veličine 50m²</p> <p>Uz kombinaciju fiksne i promjenjive kamatne stope</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Valuta</th> <th>EUR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Iznos kredita</td> <td>70.000</td> </tr> <tr> <td>1. otplatno razdoblje uz fiksnu kamatnu stopu</td> <td>5 godina</td> </tr> <tr> <td>2. otplatno razdoblje uz promjenjivu kamatnu stopu</td> <td>15 godina</td> </tr> <tr> <td>Ukupni rok otplate / broj mjesečnih obroka</td> <td>20 godina / 240</td> </tr> <tr> <td>Kamatna stopa u 1. razdoblju otplate</td> <td>3,19%</td> </tr> <tr> <td>Kamatna stopa u 2. razdoblju otplate</td> <td>(6M EURIBOR + 0,54 p.p.) 2,85%</td> </tr> <tr> <td>Efektivna kamatna stopa (EKS)¹</td> <td>3,50%</td> </tr> <tr> <td>Efektivna kamatna stopa (EKS)²</td> <td>3,50%</td> </tr> <tr> <td>Mjesečni anuitet u 1. razdoblju otplate</td> <td>394,92</td> </tr> <tr> <td>Mjesečni anuitet u 2. razdoblju otplate</td> <td>385,68</td> </tr> <tr> <td>Kamata tijekom razdoblja otplate</td> <td>23.301,17</td> </tr> <tr> <td>Premija osiguranja nekretnine od požara tijekom otplate kredita</td> <td>960,00</td> </tr> <tr> <td>Premija osiguranja korisnika kredita od nezgode tijekom otplate kredita</td> <td>1.120,00</td> </tr> <tr> <td>Ukupni iznos otplate (glavnica, kamata, premije osiguranja)</td> <td>95.381,17</td> </tr> <tr> <td>Ukupni iznos otplate (glavnica, kamata, premije osiguranja, trošak vođenja tekućeg računa)</td> <td>95.382,77</td> </tr> </tbody> </table>	Valuta	EUR	Iznos kredita	70.000	1. otplatno razdoblje uz fiksnu kamatnu stopu	5 godina	2. otplatno razdoblje uz promjenjivu kamatnu stopu	15 godina	Ukupni rok otplate / broj mjesečnih obroka	20 godina / 240	Kamatna stopa u 1. razdoblju otplate	3,19%	Kamatna stopa u 2. razdoblju otplate	(6M EURIBOR + 0,54 p.p.) 2,85%	Efektivna kamatna stopa (EKS) ¹	3,50%	Efektivna kamatna stopa (EKS) ²	3,50%	Mjesečni anuitet u 1. razdoblju otplate	394,92	Mjesečni anuitet u 2. razdoblju otplate	385,68	Kamata tijekom razdoblja otplate	23.301,17	Premija osiguranja nekretnine od požara tijekom otplate kredita	960,00	Premija osiguranja korisnika kredita od nezgode tijekom otplate kredita	1.120,00	Ukupni iznos otplate (glavnica, kamata, premije osiguranja)	95.381,17	Ukupni iznos otplate (glavnica, kamata, premije osiguranja, trošak vođenja tekućeg računa)	95.382,77
Valuta	EUR																																
Iznos kredita	70.000																																
1. otplatno razdoblje uz fiksnu kamatnu stopu	5 godina																																
2. otplatno razdoblje uz promjenjivu kamatnu stopu	15 godina																																
Ukupni rok otplate / broj mjesečnih obroka	20 godina / 240																																
Kamatna stopa u 1. razdoblju otplate	3,19%																																
Kamatna stopa u 2. razdoblju otplate	(6M EURIBOR + 0,54 p.p.) 2,85%																																
Efektivna kamatna stopa (EKS) ¹	3,50%																																
Efektivna kamatna stopa (EKS) ²	3,50%																																
Mjesečni anuitet u 1. razdoblju otplate	394,92																																
Mjesečni anuitet u 2. razdoblju otplate	385,68																																
Kamata tijekom razdoblja otplate	23.301,17																																
Premija osiguranja nekretnine od požara tijekom otplate kredita	960,00																																
Premija osiguranja korisnika kredita od nezgode tijekom otplate kredita	1.120,00																																
Ukupni iznos otplate (glavnica, kamata, premije osiguranja)	95.381,17																																
Ukupni iznos otplate (glavnica, kamata, premije osiguranja, trošak vođenja tekućeg računa)	95.382,77																																
Rizik promjene kamatne stope	<p>Korisnik kredita odlučuje hoće li odabrati fiksnu ili promjenjivu kamatnu stopu. Ako odabere fiksnu, nema rizika promjene kamatne stope, jer je ona valjana u istom iznosu za cijelo vrijeme otplate kredita. Ako odabere promjenjivu kamatnu stopu, postoji rizik od njezine promjene sukladno promjeni visine referentne kamatne stope uz koju je vezana. Promjenjive kamatne stope koje Zagrebačka banka d.d. ima u ponudi vezane su uz referentnu kamatnu stopu šestomjesečni EURIBOR. U određenom razdoblju šestomjesečni EURIBOR može se promijeniti naviše ili naniže te se sukladno pojedinačnom ugovoru o kreditu mijenja kamatna stopa. Ugovaranjem promjenjive kamatne stope i prihvaćanjem Općih uvjeta promjene kamatnih stopa Zagrebačke banke d.d. u kreditnom poslovanju s domaćim i stranim fizičkim osobama korisnik kredita prihvaća rizik promjene promjenjive kamatne stope zbog promjene visine referentne kamatne stope tijekom trajanja ugovornog odnosa.</p>																																
Moguće posljedice neispunjavanja ugovornih obveza	<p>Posljedica izostalih/zakašnjelih uplata može biti prisilna prodaja založene nekretnine i nemogućnost daljnjeg dobivanja kreditu.</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).
Opći uvjeti poslovanja	
	Na ugovorni odnos primjenjuju se Opći uvjeti poslovanja Zagrebačke banke d.d. i Opći uvjeti promjene kamatnih stopa Zagrebačke banke d.d. u kreditnom poslovanju s domaćim i stranim fizičkim osobama.
Dostupnost dodatnih informacija	
	<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 besplatnog telefona 0800 00 24.
Financijska edukacija potrošača	
	Potrošačima u Republici Hrvatskoj dostupna su savjetovišta za zaštitu potrošača. Popis savjetovišta nalazi se na web stranici Ministarstva gospodarstva, poduzetništva i obrta http://mingo.hr/ . Adresa Ministarstva gospodarstva, poduzetništva i obrta: Ulica grada Vukovara 78, 10 000 Zagreb, telefon 01/6106 111.
Način podnošenja prigovora	
	<p>Osobno u najbližoj poslovnici, poštom na adresu: Zagrebačka banka d.d., Kontakt centar, Samoborska 145, 10090 Zagreb, e-mailom: zaba@unicreditgroup.zaba.hr ili na www.zaba.hr.</p> <p>Banka će u skladu s valjanim propisima izdati Potvrdu o primitku prigovora i očitovati se u roku od 15 (petnaest) dana od dana zaprimanja prigovora, osim u slučaju da je zakonskim propisom povezanim s prigovorima za pojedinu uslugu propisan drugačiji rok.</p>
Tijelo mjerodavno za nadzor kreditne institucije	
Naziv tijela	Hrvatska narodna banka
Adresa	www.hnb.hr
Fizička adresa	Trg hrvatskih velikana 2, Zagreb