

Opće informacije o hipotekarnom kreditu

| Informacije o kreditnoj instituciji | |
|-------------------------------------|---|
| Naziv kreditne institucije | Zagrebačka banka d.d. |
| Adresa | Trg bana Josipa Jelačića 10, Zagreb |
| Broj telefona, telefaksa | 0800 0024, telefaks: 01/3789 764 |
| 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). U trenutku dospijeća zadnjeg anuiteta korisnik kredita (sudužnik, jamac) ne smije biti stariji od 65 godina (nije uključena 65 godina). |
| Valuta kredita | Kredit se odobrava u HRK. |
| Iznos kredita | od 180.000 do 1.100.000 HRK |
| Rok otplate | od 5 do 20 godina |
| Kamatna stopa | Kamatna stopa je promjenjiva, godišnja i sastoji se od varijabilnog i fiksnog dijela: |
| | Varijabilni dio: 6M NRS1 za HRK (do 30.06.2021. iznosi 0,17%) |
| | Fiksni dio: 4,39% |
| | Kamatna stopa: 4,56% (EKS ¹ 4,94%) |
| | ¹ Efektivna kamatna stopa (EKS) izračunana je za kredit u iznosu od 700.000 HRK na 15 godina uz navedenu kamatnu stopu. U izračun EKS-a uključeni su troškovi procjene vrijednosti nekretnine, police osiguranja od osnovnih opasnosti za nekretninu, police osiguranja korisnika kredita od posljedice nesretnog slučaja i naknade za vođenje tekućeg računa. 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. Redovito usklađenje varijabilnog dijela kamatne stope s promjenom Nacionalne referentne stope (NRS) provodi se šestomjesečno, 1.1. i 1.7. svake godine. Pri tome se primjenjuje Nacionalna referentna stopa koja je posljednja objavljena od strane Hrvatske udruge banaka. Valjani 6M NRS1 za EUR i HRK možete pronaći na www.hub.hr . |
| Nacionalna referentna stopa (NRS1) | Nacionalne referentne stope su stope prosječnog troška financiranja bankarskog sektora u Republici Hrvatskoj i utvrđuju se tromjesečno. Predstavljaju javno objavljene prosječne troškove financiranja hrvatskoga bankarskog sektora u pojedinoj valuti, koji se objavljuju kao nacionalne referentne stope („NRS“). Nacionalna referentna stopa NRS1 za pojedinu valutu izračunava se na temelju javno dostupnih podataka o troškovima financiranja iz sredstava prikupljenih depozita fizičkih osoba. Daljnji podaci o obuhvatu podataka koji se uključuju u izračun dostupni su na internetskoj stranici HNB-a (www.hnb.hr / "Pokazatelji poslovanja kreditnih institucija"). Nacionalne referentne stope izračunava i javno objavljuje Hrvatska udruga banaka na temelju javno objavljenih podataka Hrvatske narodne banke. Nacionalne referentne stope i metodologija izračuna i objave objavljuju se na internetskoj stranici HUB-a (www.hub.hr/NRS). |

| | |
|---|--|
| <p>Prestanak postojanja ugovorenog varijabilnog dijela promjenjive kamatne stope (NRS1)</p> | <p>U slučaju prestanka postojanja ugovorenog varijabilnog dijela promjenjive kamatne stope (dalje u tekstu: NRS1) nadalje će se ponajprije primjenjivati onaj parametar koji će po mjerodavnim javno dostupnim pravilima, neovisnima o volji ugovornih strana, od strane tijela, odnosno osobe koja je parametar određivala, biti određen kao zamjena za NRS1.</p> <p>Za slučaj da prestankom postojanja NRS1 on ne bude na navedeni način zamjenjiv drugim parametrom, nadalje će se primjenjivati drugi parametar koji se može primjenjivati u skladu s Općim uvjetima promjene kamatnih stopa Zagrebačke banke d.d. u kreditnom poslovanju s domaćim i stranim fizičkim osobama), a koji je primjenjiv s obzirom na ugovorenu valutu kreditne obveze. Zamjena parametra provest će se u najkraćem razumnom roku nakon prestanka postojanja NRS1.</p> <p>U svakom slučaju zamjene ugovorenog parametra drugim, kamatna stopa koja će biti zatečena kao postojeća u trenutku prestanka NRS1 ne može biti izmijenjena zbog samog prestanka postojanja NRS1, nego će se zamjenom parametra zadržati tada zatečena kamatna stopa, tako da će se u mjeri u kojoj novi parametar u vrijeme zamjene parametara bude visinom različit od NRS1 (viši ili niži), iznimno za takav slučaj odgovarajuće korigirati fiksni dio kamatne stope.</p> |
| <p>Način obračuna kamate</p> | <p>Kamata se obračunava primjenom dekurzivne metode i proporcionalnog kamatnjaka.</p> |
| <p>Instrumenti osiguranja</p> | <p>Zalog na nekretnini u omjeru minimalno 1:1,5 uz vinkulaciju police osiguranja od osnovnih opasnosti za nekretninu.</p> <p>Korisnik kredita je obavezan osigurati procjenu vrijednosti nekretnine ovlaštenog procjenitelja koja za njega predstavlja dodatni trošak.</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 hipotekarnog 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> |
| <p>Isplata kredita</p> | <p>Nakon sklapanja Ugovora o kreditu i dostave potrebne dokumentacije propisane od strane Banke kredit se isplaćuje na račun korisnika kredita sukladno uvjetima iz Ugovora o kreditu.</p> |
| <p>Korištenje kredita</p> | <p>Nenamjenski</p> |
| <p>Način otplate kredita</p> | <p>Mogućnost otplate kredita u mjesečnim anuitetima. Dospijeće anuiteta je 1. dan u mjesecu. Korisnik kredita može odabrati datum plaćanja u razdoblju od 1. do 15. u mjesecu. Ako je izvršena uplata nedostatna za podmirenje dospjelog duga, njome se prvo podmiruju troškovi, kamata pa potom glavnica.</p> |
| <p>Naknada za obradu kreditnog zahtjeva</p> | <p>Bez naknade.</p> |
| <p>Prijevremena otplata kredita</p> | <p>Korisnik kredita ima pravo na prijevremenu otplatu kredita u bilo kojem trenutku u cijelosti ili djelomično. Naknada se ne naplaćuje.</p> |
| <p>Zatezna kamata</p> | <p>U visini zakonske zatezne kamate, trenutčno 5,75% godišnje. Promjena ovisi o promjeni propisa koji reguliraju visinu zakonske zatezne kamate.</p> |
| <p>Ostale naknade koje proizlaze iz Ugovora o kreditu</p> | <p>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.</p> |
| <p>Dodatni troškovi</p> | <p>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, police osiguranja od osnovnih opasnosti za nekretninu i police osiguranja korisnika kredita od nesretnog slučaja.</p> |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|---------------|-------------|-------------------------------------|-----------------|---------------|-------|-------------------------|-------|------------------|----------|----------------------------------|------------|------------------|--|--|----------|---|--------|---|--------|-------------------------------|-------|---|------------|--|
| Pravo na odustanak 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 kredita i potrebnim instrumentima osiguranja kredita, te o dokumentaciji potrebnoj za realizaciju kredita. 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 za stan veličine 60 m ² | <table border="1"> <tr> <td>Iznos kredita</td> <td>700.000 HRK</td> </tr> <tr> <td>Rok otplate / broj mjesečnih obroka</td> <td>15 godina / 180</td> </tr> <tr> <td>Kamatna stopa</td> <td>4,56%</td> </tr> <tr> <td>Efektivna kamatna stopa</td> <td>4,94%</td> </tr> <tr> <td>Mjesečni anuitet</td> <td>5.376,45</td> </tr> <tr> <td>Kamata tijekom razdoblja otplate</td> <td>270.419,16</td> </tr> <tr> <td>Dodatni troškovi</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Trošak procjene vrijednosti nekretnine</td> <td>1.250,00</td> </tr> <tr> <td>Premija osiguranja nekretnine od požara</td> <td>300,00</td> </tr> <tr> <td>Premija osiguranja korisnika kredita od nezgode</td> <td>560,00</td> </tr> <tr> <td>Trošak vođenja tekućeg računa</td> <td>12,00</td> </tr> <tr> <td>Ukupni iznos otplate (glavnica, kamata, dodatni troškovi)</td> <td>984.581,16</td> </tr> </table> | Iznos kredita | 700.000 HRK | Rok otplate / broj mjesečnih obroka | 15 godina / 180 | Kamatna stopa | 4,56% | Efektivna kamatna stopa | 4,94% | Mjesečni anuitet | 5.376,45 | Kamata tijekom razdoblja otplate | 270.419,16 | Dodatni troškovi | | Trošak procjene vrijednosti nekretnine | 1.250,00 | Premija osiguranja nekretnine od požara | 300,00 | Premija osiguranja korisnika kredita od nezgode | 560,00 | Trošak vođenja tekućeg računa | 12,00 | Ukupni iznos otplate (glavnica, kamata, dodatni troškovi) | 984.581,16 | |
| Iznos kredita | 700.000 HRK | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Rok otplate / broj mjesečnih obroka | 15 godina / 180 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Kamatna stopa | 4,56% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Efektivna kamatna stopa | 4,94% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Mjesečni anuitet | 5.376,45 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Kamata tijekom razdoblja otplate | 270.419,16 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Dodatni troškovi | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Trošak procjene vrijednosti nekretnine | 1.250,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Premija osiguranja nekretnine od požara | 300,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Premija osiguranja korisnika kredita od nezgode | 560,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Trošak vođenja tekućeg računa | 12,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ukupni iznos otplate (glavnica, kamata, dodatni troškovi) | 984.581,16 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Rizik promjene tečaja valute | Rizik promjene tečaja ne postoji jer se kredit odobrava u kunama | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Rizik promjene kamatne stope | <p>Kod promjenjive kamatne stope, 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 NRS. U određenom razdoblju šestomjesečni NRS 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 kredita.</p> <p>U slučaju izostalih/zakašnjelih uplata obračunava se zatezna kamata u visini zakonski 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> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | |
|---|---|
| Moguće posljedice neispunjavanja ugovornih obveza | 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 redoslijed aktiviranja instrumenata osiguranja | Banka će nakon poslanih poziva na plaćanje pokrenuti mjere prisilne naplate i aktiviranje ugovorenih instrumenata osiguranja. Redoslijed 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 odabranog instrumenta osiguranja 5. pokretanje ovršnog postupka na cjelokupnoj imovini korisnika kredita, sudužnika i jamaca (pokretnine i nekretnine). |
| Pravo na besplatan primjerak nacрта ugovora o kreditu | Korisnik kredita, na vlastiti zahtjev, ima pravo na besplatan primjerak nacрта Ugovora o kreditu. |
| Kreditna sposobnost | Banka će pristupiti postupku odobravanja kredita po uvidu u relevantne informacije te dostavi od strane korisnika kredita svih informacija potrebnih za procjenu kreditne sposobnosti. |
| Razdoblje do kada vrijede ove informacije | Ove Opće informacije važeće su od 1. siječnja 2020. i vrijede sve do donošenja odluke o ukidanju ove usluge ili izmjene uvjeta pod kojima se ona pruža odnosno izmjene zakonskih propisa. |
| 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 | |
| | U slučaju dodatnih upita informacije su dostupne: • 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 savjetovališta za zaštitu potrošača. Popis savjetovališta 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 | |
| | Osobno u najbližoj poslovnici, poštom na adresu: Zagrebačka banka d.d., Kontakt centar, Samoborska 145, 10090 Zagreb, telefaksom: 01/6325 024, e-mailom: zaba@unicreditgroup.zaba.hr ili na www.zaba.hr . 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. |
| Tijelo mjerodavno za nadzor kreditne institucije | |
| Naziv tijela | Hrvatska narodna banka |
| Adresa | www.hnb.hr |
| Fizička adresa | Trg hrvatskih velikana 2, Zagreb |