Zagrebačka banka
UniCredit Group

03.01.2022.
F02

Opće informacije o stambenom kreditu u eurima

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).
Namjena kredita	• kupnja stambene nekretnine • izgradnja stambene nekretnine • dogradnja, dovršenje i rekonstrukcija stambenih objekata • unutarnje uređenje/adaptacija stambenih objekata • refinanciranje stambenih kredita
Valuta kredita	Kredit se odobrava uz valutnu klauzulu u EUR.
Iznos kredita	od 2.500 do 450.000 EUR
Rok otplate	Stambeni krediti do 40.000 EUR: do 10 godina (rok otplate ovisi o poslovnom odnosu klijenta i procijeni njegova kreditnog rizika) Stambeni krediti s fiksnom kamatnom stopom (model A): 5 do 15 godina. Stambeni krediti s promjenjivom kamatnom stopom (model B): od 3 godine do 30 godina. Stambeni krediti s kombinacijom fiksne i promjenjive kamatne stope (model C): Prvih 5 godina fiksna, do 25 godina promjenjiva (ukupno do 30 godina)

Kamatna stopa

Model A – **fiksna**, godišnja kamatna stopa

	Kamatna stopa	Rok otplate	Efektivna kamatna stopa (EKS)[1]	Efektivna kamatna stopa (EKS)[3]
Uz zalog na nekretnini	3,30%	5-15 godina	3,53%	3,53%
Bez zaloga na nekretnini	3,30%	5-10 godina	4,13%	4,13%

Model B – **promjenjiva**, godišnja kamatna stopa, sastoji se od varijabilnog i fiksnog dijela:

Varijabilni dio:	6M NRS1 za EUR (do 30.06.2022. iznosi 0,09%)
Fiksni dio:	2,87%
Kamatna stopa:	2,96% (EKS[1] 3,32%, EKS[3] 3,32%)

Model C - **kombinacija fiksne i promjenjive kamatne stope**

Fiksna kamatna stopa	Razdoblje fiksnosti	Promjenjiva kamatna stopa	Razdoblje promjenjivosti	EKS	EKS
2,89%	Prvih 5 godina	2,79% (6M NRS1 za EUR + 2,70 p.p.)	do 25 godina	3,22%[1]	3,22%[3]
2,49%	Prvih 5 godina	2,39% (6M NRS1 za EUR + 2,30 p.p.)	do 25 godina	3,41%[2]	3,41%[3]

	[1]Efektivna kamatna stopa (EKS) izračunata je za kredit u iznosu od 15.000 EUR na rok otplate od 5 godina te u iznosu od 20.000 EUR na rok otplate od 10 godina uz navedene fiksne kamatne stope za Model A, te iznos kredita od 70.000 EUR na 20 godina uz promjenjivu kamatnu stopu za Model B te uz kombinaciju fiksne i promjenjive kamatne stope za Model C. U izračun EKS-a[1] 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 15.000 EUR.
	Kod kredita uz obvezno osiguranje otplate kredita, u izračun EKS-a[2] uključeni su troškovi police osiguranja od osnovnih opasnosti i osiguranja otplate kredita.Kod kredita kod kojih je moguća isplata kredita djelomično ili u cijelosti na tekući račun Korisnika kredita (izgradnja, un.uređenje, dogradnja, dovršenje ili rekonstrukcija) u izračun EKS-a[3] uključen je i trošak vođenja 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 u cijelosti s prvim u mjesecu. 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 narodne banke. Valjani 6M NRS1 za EUR i HRK možete pronaći na www.hnb.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 narodna banka. Nacionalne referentne stope i metodologija izračuna i objave objavljuju se na internetskoj stranici HNB-a (www.hnb.hr/NRS).
Prestanak postojanja ugovorenog varijabilnog dijela promjenjive kamatne stope (NRS1)	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. 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. 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.
Način obračuna kamate	Kamata se obračunava primjenom dekurzivne metode i proporcionalnog kamatnjaka.

Instrumenti osiguranja	Za kredite iznad 40.000 EUR obvezno je zasnivanje založnog prava na nekretnini. Iznos kredita može biti do 80% 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. Ako se kredit ugovara uz osiguranje otplate kredita, tada trošak procjene vrijednosti nekretnine snosi Banka (za procjene kod Zane-a). Iznos kredita se može uvećati za trošak premije osiguranja otplate kredita, uz primjenu iste kamatne stope. Kod kredita za izgradnju, dogradnju, dovršenje, rekonstrukciju ili adaptaciju prihvatljive su isključivo procjene ZANE d.o.o. čiji trošak snosi Banka.
Instrumenti osiguranja	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.
Isplata kredita	Za namjenu kupnje cjelokupni iznos kredita isplaćuje se na kunski račun prodavatelja, u kunskoj protuvrijednosti obračunatoj po srednjem tečaju HNB za EUR valjanom na dan isplate.
Isplata kredita	Za namjenu izgradnje, rekonstrukcije, dovršenja, poboljšanja energetske učinkovitosti i unutarnjeg uređenja: - do 15.000 EUR uz ovlašteni troškovnik: 100% gotovinska isplata na račun korisnika kredita - do 15.000 EUR uz osobni troškovnik: isplata cjelokupnog iznosa kredita na temelju pravdajuće dokumentacije tj računa dobavljača/izvođača radova - od 15.001 EUR do 40.000 EUR uz ovlašteni troškovnik: do max 15.000 EUR gotovinska isplata na račun Korisnika kredita, ostatak na temelju pravdajuće dokumentacije na račun dobavljača/izvođača radova. - od 40.001 EUR uz ovlašteni troškovnik: do 50% gotovinska isplata na račun korisnika kredita, 50% na temelju pravdajuće dokumentacije tj računa dobavljača/izvođača radova.
Način otplate kredita	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. Banka Vam nudi mogućnost odgode otplate kredita i do 18 mjeseci bez naplate kamate (u razdoblju prve ugovorene odgode otplate zbog rođenja djeteta). Dospijeće anuiteta/rate je 1. dan u mjesecu. Korisnik kredita može odabrati datum plaćanja u razdoblju od 1. do 15. u mjesecu. Anuiteti/rate plaćaju se u kunskoj protuvrijednosti EUR obračunatoj po srednjem tečaju valjanom na dan plaćanja. Promjene tečaja mogu utjecati na ukupan iznos koji se plaća.
Naknada za obradu kreditnog zahtjeva	Bez naknade.
Prijevremena otplata kredita	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 (npr. premije osiguranja otplate kredita) koji se odnose na preostalo trajanje ugovora o kreditu Naknada za prijevremenu otplatu kredita se ne naplaćuje.
Zatezna kamata	U visini zakonske zatezne kamate, trenutačno 5,49% godišnje. Promjena ovisi o promjeni propisa koji reguliraju visinu zakonske zatezne kamate.
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 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 te trošak vođenja tekućeg računa kod kredita kod kojih je moguća isplata kredita djelomično ili u cijelosti na tekući račun Korisnika kredita (izgradnja, un.uređenje, dogradnja, dovršenje ili rekonstrukcija).
Pravo na odustajanje od Ugovora o kreditu	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. 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.
Postupak odobravanja kredita	Banka ne pruža savjetodavne usluge u smislu članka 22. Zakona o stambenom potrošačkom kreditiranju. Banka će pristupiti postupku odobravanja kredita po uvidu u relevantne informacije te dostavi od strane korisnika kredita svih informacija potrebnih za procjenu kreditne sposobnosti. Tijek postupka odobravanja kredita: 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.
Postupak odobravanja kredita	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.

Raprezentativni primjeri

Model A - **fiksna kamatna stopa**, u eurima

Iznos kredita	Rok otplate / broj mjesečnih obroka	Kamatna stopa	Efektivna kamatna stopa (EKS)[1]	Efektivna kamatna stopa (EKS)[3]	Mjesečni anuitet	Kamata tijekom razdoblja otplate	Premija osiguranja korisnika kredita od nezgode	Premija osiguranja nekretnine od požara tijekom otplate kredita	Trošak procjene vrijednosti nekretnine	Ukupni iznos otplate (glavnica, kamata, premije osiguranja, procjena)	Ukupni iznos otplate (glavnica, kamata, premije osiguranja, procjena, trošak vođenja tekućeg računa)
15.000	5 godina / 60	3,30%	3,53%	3,53%	271,54	1.333,31	60,00	0,00	0,00	16.393,31	16.394,91
20.000	10 godina / 120	3,30%	4,13%	4,13%	195,91	3.563,22	120,00	480,00	166,67	24.329,89	24.331,49

	Model B - **promjenjiva kamatna stopa**, u eurima	
	Iznos kredita	70.000
	Rok otplate / broj mjesečnih obroka	20 godina / 240
	Kamatna stopa	2,96%
	Efektivna kamatna stopa (EKS)[1]	3,29%
	Efektivna kamatna stopa (EKS)[3]	3,29%
	Mjesečni anuitet	386,83
	Kamata tijekom razdoblja otplate	23.007,94
	Trošak procjene vrijednosti nekretnine	166,67
	Premija osiguranja nekretnine od požara tijekom otplate kredita	967,60
	Premija osiguranja korisnika kredita od nezgode tijekom otplate kredita	1.120,00
	Ukupni iznos otplate (glavnica, kamata, premije osiguranja, procjena)	95.262,21
	Ukupni iznos otplate (glavnica, kamata, premije osiguranja, procjena, trošak vođenja tekućeg računa)	95.263,81

	Model C - **kombinacija fiksne i promjenjive kamatne stope**, u eurima		
	Iznos kredita	70.000	
	1. otplatno razdoblje uz fiksnu kamatnu stopu	5 godina	5 godina
	2. otplatno razdoblje uz promjenjivu kamatnu stopu	15 godina	15 godina
	Ukupni rok otplate / broj mjesečnih obroka	20 godina / 240	
	Kamatna stopa u 1. razdoblju otplate	2,89%	2,49%
	Kamatna stopa u 2. razdoblju otplate	2,79%	2,39%
	Mjesečni anuitet u 1. razdoblju otplate	384,39	370,60
	Mjesečni anuitet u 2. razdoblju otplate	381,70	367,99
	Efektivna kamatna stopa (EKS)	3,22%[1]	3,41%[2]
	Efektivna kamatna stopa (EKS)[3]	3,22%	3,41%
	Kamata tijekom razdoblja otplate	21.935,61	18.616,30
	Dodatni troškovi (osiguranje otplate kredita)	0,00	6.225,60
	Trošak procjene vrijednosti nekretnine	167,78	0,00
	Premija osiguranja nekretnine od požara tijekom otplate kredita	974,00	974,00
	Premija osiguranja korisnika kredita od nezgode tijekom otplate kredita	1.120,00	0,00
	Ukupni iznos otplate (glavnica, kamata, premije osiguranja, procjena)	94.197,39	95.815,90
	Ukupni iznos otplate (glavnica, kamata, premije osiguranja, procjena, trošak vođenja tekućeg računa)	94.198,99	95.817,50
Rizik promjene tečaja valute	Na ugovoreni odnos primjenjuje se srednji tečaj Hrvatske narodne banke vezano uz obveze i on je obvezan za obje ugovorne strane. Budući da tečaj nije fiksni, razumno je očekivati da će tijekom duljeg razdoblja trajanja ugovornog odnosa tečaj koji je vrijedio na dan ugovaranja varirati naviše i naniže. Stoga su obje ugovorne strane jednako izložene valutnom riziku.		

Rizik promjene kamatne stope	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 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.
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 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. 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	
	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