

## Uvjeti za stambene kredite u EUR za kupnju nekretnine i refinanciranja obveza po stambenim kreditima u drugim bankama

Akcija do 31. 12. 2019.: Bez troška procjene vrijednosti nekretnine

### VRSTA KREDITA

Dugoročan stambeni kredit s valutnom klauzulom u EUR, za klijente Agram banke d.d.

### NAMJENA KREDITA

Kupnja stana ili kuće čija građevinska (bruto) površina nije veća od 400 m<sup>2</sup> te refinanciranje obveza po stambenim kreditima u drugim bankama.

### DODATNA POGODNOST

Moguće je do 15% kredita koristiti nenamjenski, raspoloživo u gotovini za opremanje doma.

### IZNOS KREDITA I ROK OTPLATE:

Iznos kredita u EUR	Rok otplate
10.000 – 300.000	do 30 godina

*Kredit se otplaćuje u jednakim mjesečnim anuitetima u kunskoj protuvrijednosti na dan plaćanja. Iznos kredita vezan je za procijenjenu vrijednost nekretnine koja se kupuje, na način da omjer visine odobrenog kredita i procijenjene vrijednosti iznosi najmanje 1:1. Banka upisuje založno pravo na nekretnini koja se kupuje ili nekoj drugoj nekretnini dovoljne procijenjene vrijednosti ako nekretnina koja se kupuje nije pogodna za upis založnog prava. Banka može tražiti dodatnu nekretninu, na teret koje će se zasnivati založno pravo. Iznos kredita može se povećati za iznos premija po policama osiguranja.*

### VALUTNA KLAUZULA

Kredit se vezuje na valutnu klauzulu i usklađuje s promjenom srednjeg tečaja HNB-a. Vrijednost kredita s valutnom klauzulom u EUR bi se mogla promijeniti uslijed promjene tečaja HNB-a.

### ROK I NAČIN KORIŠTENJA KREDITA

Do 90 dana od dana zaključenja Ugovora, jednokratno, a po nalogu Korisnika kredita, ako su ispunjeni svi uvjeti iz Ugovora o kreditu i provedeni svi instrumenti urednog vraćanja kredita uz prijenos sredstava kredita, umanjenog za naknadu, police osiguranja i interkalarnu kamatu, ako se iste isplaćuju iz kredita, na račun prodavatelja, sukladno ugovoru o kupoprodaji nekretnine, ovjerenom od strane javnog bilježnika ili na kreditnu partiju u banci kod refinanciranja kredita.

### ROK I NAČIN OTPLATE KREDITA

Rok otplate kredita je do 30 godina. Kredit se otplaćuje u jednakim mjesečnim anuitetima, računajući od dana prijenosa kredita u otplatu, s tim da prvi anuitet dospijeva na naplatu istekom mjesec dana od dana prijenosa kredita u otplatu. Kredit se prenosi u otplatu prvog dana idućeg

mjeseca u odnosu na dan korištenja kredita. Mjesečni anuitet je izražen u EUR, s tim da je obveza Korisnika kredita da ga podmiruje u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju iz tečajne liste HNB-a važećem na dan plaćanja.

### UVJETI ZA ODOBRENJE KREDITA:

- Ugovor o radu na neodređeno radno vrijeme
- Kreditna sposobnost:
  - Ako je plaća tražitelja kredita manja od plaće 6.237,00 HRK, zbroj svih mjesečnih obveza tražitelja kredita, uključujući i anuitet kredita koji se odobrava, može biti manji ili jednak razlici plaće tražitelja kredita i 2/3 prosječne neto plaće u RH, što iznosi 4.158,00 HRK, uz uvjet da je tri četvrtine plaće tražitelja kredita veće od dvije trećine prosječne neto plaće u Republici Hrvatskoj. U suprotnome, zbroj svih mjesečnih obveza tražitelja kredita, uključujući i anuitet kredita koji se odobrava, može biti manji ili jednak jednoj četvrtini plaće tražitelja kredita (ako je tri četvrtine plaće tražitelja kredita manje ili jednako dvije trećine prosječne neto plaće Republike Hrvatske)
  - Ako je plaća tražitelja kredita jednaka ili veća od 6.237,00 HRK, zbroj svih obveza tražitelja kredita, uključujući i anuitet kredita koji se odobrava, može biti manji ili jednak razlici njegove plaće i dvije trećine prosječne neto plaće u Republici Hrvatskoj
  - Ako tražitelj kredita nije kreditno sposoban, može ponuditi kreditno sposobne sudužnike, s tim da zbroj njihovih plaća mora biti u iznosu dostatnom za mjesečni anuitet po kreditu

### KAMATNE STOPE I NAKNADA ZA OBRADU I VOĐENJE KREDITA

#### KLIJENT

Redovna kamatna stopa	Do 5 godina 3,59% godišnje, nepromjenjiva	Nakon 5 godina 3,59% godišnje, promjenjiva	EKS od 3,67%
	Do 7 godina 3,79% godišnje, nepromjenjiva	Nakon 7 godina 3,79% godišnje, promjenjiva*	EKS od 3,88%
	Do 10 godina 3,99% godišnje, nepromjenjiva	Nakon 10 godina 3,99% godišnje, promjenjiva*	EKS od 4,08%
Naknada	Bez naknade za obradu i vođenje kredita Bez naknade za prijevremenu otplatu kredita		

*\*EKS je izračunat za iznos od 100.000,00 EUR i rok otplate od 30 godina. U izračun EKS-a nije uključena premija po policama osiguranja života, nezgode i imovine. \*\*Stopa redovne kamate sastoji se od promjenjivog i fiksnog dijela kamatne stope. Promjenjivi dio kamatne stope je jednak 12-mjesečnom NRS-u (Nacionalna referentna stopa, podatak dostupan na [www.hub.hr](http://www.hub.hr)) za EUR za fizičke i pravne osobe. Fiksni dio kamatne stope jednak je razlici oglašene stope redovne kamate te važećeg NRS-a na dan zaključenja ugovora o kreditu i neće*

se mijenjati do kraja otplate kredita. Visinu promjenjive kamatne stope Banka će mijenjati dva puta godišnje i to 1. siječnja i 1. srpnja. Prilikom promjene kamatnih stopa s 1. siječnja, koristit će se NRS objavljen u studenom prethodne godine, a prilikom promjene s 1. srpnja, koristit će se NRS objavljen u svibnju tekuće godine. Utjecaj na promjenu visine promjenjive kamatne stope ima isključivo promjena promjenjivog dijela kamatne stope, tako će se u svakom referentnom razdoblju, promjenjiva kamatna stopa mijenjati na više ili na niže i to u punom iznosu promjene vrijednosti promjenjivog dijela kamatne stope, a do zakonom dopuštene maksimalne visine ugovorene kamatne stope. Stopa interkalarnih kamata je jednaka visini stope redovne kamate. Interkalarna kamata se obračunava od dana korištenja kredita do prijenosa kredita u otplatu, na iskorišteni dio kredita, a naplaćuje se jednokratno prilikom prijenosa kredita u otplatu. Stopa zatezne kamate je jednaka visini stope zakonske zatezne kamate te je promjenjiva sukladno izmjeni zakonskih odredbi. Zateznu kamatu Banka obračunava i naplaćuje na dospjela potraživanja po kreditu, (osim na dospjelu neplaćenu kamatu), koja Korisnik kredita u roku ne podmiri, računajući od dana dospijanja, pa sve do podmirenja.

## KORISNIK KREDITA

Korisnik kredita može biti fizička osoba, državljanin Republike Hrvatske, s prebivalištem u Republici Hrvatskoj, ne starija od 70 godina u trenutku redovnog dospijanja posljednje rate kredita, zaposlena na neodređeno radno vrijeme ili umirovljenik.

## OBVEZNI SUDUŽNIK

Obvezni sudužnik je bračni drug tražitelja kredita. Ako je tražitelj kredita u trenutku podnošenja zahtjeva za kredit kreditno sposoban, kreditna sposobnost njegovog bračnog druga kao sudužnika se ne utvrđuje.

## OBVEZAN STATUS KLIJENTA

Status klijenta imaju osobe koje u Banci imaju otvoren tekući račun preko kojega su primili najmanje jedno mjesečno primanje. Osobe koje u Banci nemaju otvoren tekući račun preko kojega su primile najmanje jedno mjesečno primanje, mogu ostvariti status klijenta naknadno, u roku od 60 dana od dana zaključenja Ugovora o kreditu. Ako Korisnik kredita u roku od 60 dana od dana zaključenja Ugovora o kreditu, na tekući račun u Banci ne primi redovno mjesečno primanje, kreditna partija će biti terećena za jednokratnu naknadu u visini 0,5% od odobrenog iznosa kredita. Korisnik kredita se obvezuje za čitavo razdoblje otplate zadržati status klijenta. U slučaju nepridržavanja ove obveze, Banka ima pravo teretiti Korisnika kredita za jednokratnu naknadu u visini 0,5% odobrenog iznosa kredita.

## ZALOŽNO PRAVO (HIPOTEKA)

Za stambeni kredit, instrument osiguranja je zasnivanje založnog prava za korist Banke, na teret nekretnine koja se kreditom financira. Ako procijenjena vrijednost nekretnine nije dovoljna za traženi iznos kredita, Banka može tražiti dodatnu nekretninu na teret koje će zasnovati založno pravo. Minimalna procijenjena vrijednost nekretnine mora biti u visini odobrenog kredita. Uknjižbu založnog prava je potrebno provesti prije isplate kredita.

## INSTRUMENTI OSIGURANJA:

- Izjava o zapljeni po pristanku dužnika Korisnika kredita/Sudužnika, potvrđena kod javnog bilježnika
- Zadužnica Korisnika kredita/Sudužnika, potvrđena kod javnog bilježnika
- Po jedna bjanko mjenica Korisnika kredita/Sudužnika, uz potpisano mjenično očitovanje
- Založno pravo na nekretnini koja se kupuje ili neka druga nekretnina. Nekretnina koja je predmetom zaloga, mora biti osigurana od rizika požara i drugih uobičajenih rizika za cijelo vrijeme trajanja kredita, a polica osiguranja vinkulirana u korist Banke
- Polica osiguranja života:
  - Klasična polica životnog osiguranja s osiguranom svotom za slučaj smrti u visini od 20% od odobrenog iznosa kredita, te polica osiguranja od posljedica nesretnog slučaja s osiguranom svotom za slučaj smrti uslijed nezgode u visini od 50% od odobrenog iznosa kredita te osiguranom svotom za slučaj 100% trajnog invaliditeta u visini odobrenog kredita, za cijelo razdoblje otplate kredita. Police osiguranja moraju biti vinkulirane u korist Banke ili
  - Riziko polica osiguranja života s osiguranom svotom u visini od 50% odobrenog iznosa kredita, vinkulirana u korist Banke

## POTREBNA DOKUMENTACIJA:

- Zahtjev za kredit tražitelja kredita/sudužnika
- Potvrda poslodavca za tražitelja kredita/sudužnika (osim za umirovljenike i pomorce)
- Preslika službene isprave sa slikom za sve sudionike u kreditu (osobna iskaznica, putovnica)
- ZK izvadak za nekretninu (ne stariji od 8 dana)
- Izjava o kreditnim zaduženjima
- Izvadak iz poslovnih knjiga po transakcijskom računu u posljednjih 6 mjeseci
- Kupoprodajni ugovor s prodavateljem, ovjeren od strane javnog bilježnika
- Pismo namjere Banke (ako se refinanciraju obveze po stambenim kreditima druge banke)
- Energetski certifikat (ako se radi o dijelu stambene zgrade ili poslovnog prostora ukupne neto površine > 50 m<sup>2</sup>)

## TRAŽITELJ KREDITA/SUDUŽNIK DOSTAVLJA BANCIMA AKO JE:

### Zaposlen u dioničkom društvu, državnoj tvrtki, društvu s ograničenom odgovornošću i u obrtu:

- IP obrazac, ovjeren potpisom poslodavca, za tekuću i prethodnu godinu ili elektronsku potvrdu Regosa o uplaćenim doprinosima za tekuću i prethodnu godinu
- 3 posljednje platne liste, ovjerene potpisom poslodavca, koje prethode danu podnošenja zahtjeva za kredit

### Umirovljenik:

- Potvrda Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje o visini mirovinskih primanja

### Vlasnik obrta:

- Presliku rješenja o obrtu, izdanog od strane nadležnog županijskog ureda, i presliku obrtnice
- Presliku rješenja Porezne uprave o visini obveze poreza na dohodak za protekle dvije godine. Ako isto za prethodnu godinu nije izdano, prijavu poreza na dohodak

s potvrdom Porezne uprave o zaprimanju navedene prijave

- Pregled dugotrajne imovine, pregled obveza i potraživanja na dan podnošenja zahtjeva
- BON 2 glavnog računa, ne stariji od 3 dana u trenutku podnošenja zahtjeva za kredit
- Elektronsku potvrdu Regosa o uplaćenim doprinosima

#### Osoba koja ostvaruje dohodak od samostalne djelatnosti:

- Potvrdu banke o priljevu na žiro račun u posljednjih 6 mjeseci
- Rješenje o visini poreza za prethodnu godinu

#### Pomorac na domaćem ili stranom brodu:

(samo pomorci koji imaju primanja u Agram banci d.d.)

- Matrikulu (knjižicu pomorca) i/ili ugovor o radu (izvornik na uvid)
- Platne liste za posljednju godinu

Ostalu dokumentaciju na zahtjev Banke.

#### PODNOŠENJE ZAHTJEVA ZA KREDIT

Na obrascu Zahtjeva za kredit tražitelj kredita iskazuje svoju potrebu za kreditom, navodeći tražene podatke. Zahtjev i potrebna dokumentacija se dostavljaju u najbližu poslovnicu Agram banke d.d.

#### OSTALO

- Otplata kredita obavlja se putem zapljene plaće, temeljem Izjave o zapljeni po pristanku dužnika i uplatama Korisnika kredita
- Ostale odredbe bit će regulirane Ugovorom o stambenom kreditu s valutnom klauzulom
- Bez naknade za prijevremenu otplatu kredita
- Troškove procjene nekretnine za kredite odobrene do 31. 12. 2019. snosi Banka

#### PRIMJER KALKULACIJE KREDITA

##### KLIJENT

Iznos kredita u EUR	100.000,00
Kamatna stopa	3,59%
Efektivna kamatna stopa*	3,67%
Rok otplate u mjesecima	360
Broj anuiteta	360
Iznos anuiteta u EUR	454,08
Zbrojeni iznos glavnice, kamata i troškova po kreditu u EUR	164.170,41

\*U izračun EKS-a nisu uključeni troškovi premije po policama osiguranja i javnobilježnički troškovi, a uključeni su troškovi mjesečne naknade za vođenje tekućeg računa u iznosu od 8,50 HRK.

#### POSTUPAK ODOBRAVANJA STAMBENOG POTROŠAČKOG KREDITA

##### 1. Podnošenje zahtjeva za kredit i kreditne dokumentacije

Klijent se putem web stranica Banke ili kontaktom u poslovnica Banke informira o uvjetima za odobrenje stambenog potrošačkog kredita i potrebnoj dokumentaciji. Podnosi u Banku popunjeni Zahtjev za kredit i dokumentaciju za utvrđivanje kreditne sposobnosti te dokazivanje namjene kredita.

##### 2. Obrada kreditnog zahtjeva i odobravanje kredita

Temeljem dostavljene dokumentacije od strane klijenta, stručne službe u Banci rade obradu kreditnog zahtjeva i prikupljene dokumentacije. Izračunavaju kreditnu sposobnost klijenta i drugih sudionika u kreditu ako ih ima. Budući da se kao instrument osiguranja koristi založno pravo, potrebno je pribaviti elaborat procjene nekretnine. Nakon ispunjenih uvjeta za odobrenje i donešene pozitivne Odluke, Banka obavještava klijenta o istom te dogovara datum ugovaranja. Ako Banka donese negativnu Odluku, o razlozima odbijanja obavještava klijenta.

##### 3. Izrada ugovorne dokumentacije i instrumenti osiguranja

Nakon odobrenja, Banka pristupa izradi Ugovora o kreditu i priprema instrumente osiguranja. Potrebno je ugovoriti police osiguranja i vinkulirati ih u korist Banke.

##### 4. Zaključivanje ugovora o kreditu

Na dogovoreni dan klijent i ostali sudionici u kreditu u Banci će preuzeti potpisani Ugovor o kreditu i instrumente osiguranja (Izjava o zapljeni po pristanku dužnika Korisnika kredita/Sudužnika, Zadužnica Korisnika kredita/Sudužnika) koje će potom potpisati i potvrditi/solemnizirati kod javnog bilježnika.

##### 5. Zasnivanje založnog prava na nekretnini - hipoteke

Solemnizirani ugovor o kreditu i prijedlog za uknjižbu založnog prava u korist Banke klijent dostavlja nadležnom općinskom sudu u zemljišnoknjižni odjel, radi uknjižbe založnog prava na nekretnini. Prije isplate kredita, potrebno je dostaviti Banci Rješenje suda kojim se dopušta upis založnog prava u korist Banke.

##### 6. Isplata kredita

Po dostavi dokumentacije, pribavljanju instrumenata osiguranja, te provjere jesu li ispunjeni svi ostali uvjeti za isplatu kredita, Banka će isplatiti kredit na način definiran ugovorom o kreditu.

##### Financijska edukacija potrošača

Sukladno odredbama Zakona o stambenom potrošačkom kreditiranju, Banka ne pruža savjetodavne usluge. Potrošačima su dostupna savjetodavna zaštitna potrošača, čiji popis se nalazi na službenim web stranicama Ministarstva gospodarstva, poduzetništva i obrta [www.mingo.hr](http://www.mingo.hr).

**PODRUŽNICA ZAGREB**

Zagreb, Ulica grada Vukovara 74, tel.: 01 61 67 401  
Zagreb, Marijana Čavića 1, tel.: 01 23 82 602  
Zagreb, Koledinečka 1, tel.: 01 55 99 901  
Velika Gorica, Slavka Kolara 17A, tel.: 01 622 42 00  
Jastrebarsko, Šetalište braće Kazić 2, tel.: 01 627 17 81  
Karlovac, Prilaz Večeslava Holjevca 2A, tel.: 047 600 271  
Kutina, Školska 11, tel.: 044 492 252  
Sisak, Franje Lovrića 17A, tel.: 044 492 641  
Zaprešić, Mihovila Krušlina 14, tel.: 01 555 68 18  
Varaždin, Zagrebačka 63, tel.: 042 410 027

**PODRUŽNICA SPLIT**

Split, Varaždinska 54, tel.: 021 495 190  
Split, Matice hrvatske 1, tel.: 021 495 703  
Split, Domovinskog rata 60, tel.: 021 382 397  
Makarska, Obala kralja Tomislava 15A, tel.: 021 420 121  
Sinj, Splitska 1, tel.: 021 495 466

**PODRUŽNICA RIJEKA**

Rijeka, Riva 8, tel.: 051 494 844  
Poreč, Aldo Negri 3, tel.: 052 433 488

**PODRUŽNICA OSIJEK**

Osijek, Vukovarska cesta 31, tel.: 031 638 251  
Osijek, Hrvatske republike 12, tel.: 031 496 400  
Vinkovci, Ulica bana Jelačića 3, tel.: 032 493 826  
Slavonski Brod, Petra Svačića 1A, tel.: 035 492 661

**PODRUŽNICA ZADAR**

Zadar, Obala kneza Branimira 5, tel.: 023 494 303

**PODRUŽNICA DUBROVNIK**

Dubrovnik, Dr. Ante Starčevića 20, tel.: 020 492 020  
Opuzen, Tisno b.b., tel.: 020 492 090