

Uvjeti stambenih kredita za kupnju nekretnine i refinanciranja obveza po stambenim kreditima u drugim bankama

Bez troška procjene vrijednosti nekretnine do 30.06. 2023.

VRSTA KREDITA

Dugoročan stambeni kredit za klijente Banke.

NAMJENA KREDITA

- Kupnja stambenog prostora – stan/kuća za stanovanje i/ili odmor
- Kupnja građevinskog zemljišta, garažnog ili parkirnog mjesta
- refinanciranje obveza po stambenim kreditima

DODATNA POGODNOST

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

IZNOS KREDITA I ROK OTPLATE

Iznos kredita	Rok otplate
10.000 – 500.000 EUR	do 30 godina

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.

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, umanjeno za naknadu, police osiguranja i interkalarnu kamatu ako se iste isplaćuju iz kredita;

- na račun Prodavatelja, sukladno Ugovoru o kupoprodaji nekretnine, ovjerenim od strane javnog bilježnika, ostalo na kunski račun otvoren u Banci ili
- na račun banke Vjerovnika, sukladno Pismu namjere/Izvatku iz poslovnih knjiga, ostalo na kunski račun otvoren u Banci

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.

KREDITNA SPOSOBNOST:

Sukladno važećoj Odluci o načinu izračuna kreditne sposobnosti fizičkih osoba.

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, NAKNADE I DODATNI TROŠKOVI KLIJENT

EUR	od 2,99% do 3,19% godišnje, 3 godine nepromjenjiva; nakon 3 godine 3,79% godišnje, promjenjiva** (3M EURIBOR +1,99 p.p.)	*EKS od 3,95%
Naknade	Bez naknade za obradu i vođenje kredita Bez naknade za prijevremenu otplatu kredita	
Dodatni troškovi	Troškovi polica osiguranja Javnobilježničke ovjere i potvrde Mjesečna naknada za vođenja tekućeg računa Zemljišnoknjižne naknade i sl.	

*EKS je izračunat za iznos od 100.000,00 EUR i rok otplate od 30 godina. **Stopa redovne kamate sastoji se od promjenjivog i fiksnog dijela kamatne stope.

**Promjenjivi dio kamatne stope je jednak tromjesečnom EURIBOR-u (3M EURIBOR). Informacijski sustav Thomson Reuters dnevno računa vrijednosti tromjesečnog EURIBOR-a na temelju podataka o trošku neosiguranog zaduženja koje su (uključene) banke spremne platiti za EUR na rok od 3 mjeseca. EURIBOR je javno dostupan na informacijskim sustavima Thomson Reuters i Bloomberg te na internetskim stranicama www.global-rates.com i www.euribor-rates.eu. Pri ugovaranju promjenjive stope redovne kamate po kreditima fizičkih osoba, ta stopa jednaka je zbroju ugovorenog parametra i fiksne marže koja se neće 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 1. siječnja koristit će se 3M EURIBOR objavljen dva radna dana prije 20. studenog prethodne godine (prema kalendaru radnih dana koji vrijedi za valutu EUR), a prilikom promjene 01. srpnja koristit će se 3M EURIBOR objavljen dva radna dana prije 20. svibnja u tekućoj godini (prema kalendaru radnih dana koji vrijedi za valutu EUR). 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. Više informacija možete pronaći u dokumentu Informacije o načinu promjene kamatnih stopa na kredite i depozite fizičkih osoba ugovorene uz promjenjivu kamatnu stopu, koji je dostupan na www.agrambanka.hr. Točan iznos EKS klijent će dobiti u obrascu prethodnih informacija koji

će mu se uručiti prije zaključivanja Ugovora. Stopa interkalarne kamate je jednaka visini stope redovne kamate. 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 dospjeća, 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 dospjeća posljednje rate kredita, zaposlena na neodređeno radno vrijeme ili umirovljenik.

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 biti će terećena za jednokratnu naknadu u visini 0,5% 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.

Vlasnici obrta koji sebi ne isplaćuju plaću, status klijenta mogu ostvariti na način da u banci otvori poslovni račun obrta prije korištenja 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
- Zaduznica Korisnika kredita/Sudužnika, potvrđena kod javnog bilježnika
- 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 policu osiguranja vinkulirana u korist Banke
- Polica osiguranja života:
 - Klasična policu životnog osiguranja s osiguranom svotom za slučaj smrti u visini od 20% od odobrenog iznosa kredita, za cijelo razdoblje otplate kredita. Police osiguranja moraju biti vinkulirane u korist Banke ili
 - Riziko policu 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)
- Kupoprodajni ugovor s prodavateljem, ovjeren od strane javnog bilježnika
- Izvadak iz prostorno-planske dokumentacije u kojemu je vidljiva namjena zemljišta i/ili građevinska dozvola ako je namjena kupnja građevinskog zemljišta
- 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 m²)

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:

- Za klijente Banke: Obavijest o mirovinskim i invalidskim primanjima, za ostale klijente: 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.

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

DODATNE USLUGE KOJE JE KORISNIK DUŽAN UGOVORITI

- Tekući račun kod ostvarivanja statusa klijenta
- Police osiguranja navedene u dijelu Instrumenti osiguranja

REPREZENTATIVNI PRIMJER KREDITA

Iznos kredita	100.000,00
Kamatna stopa	3,79%
Efektivna kamatna stopa*	3,95%
Rok otplate u mjesecima	360
Broj anuiteta	360
Iznos anuiteta	465,39
Zbrojeni iznos glavnice, kamata i troškova po kreditu	169.825,91

*U izračun EKS-a uključeni su troškovi mjesečne naknade za vođenje tekućeg računa u iznosu od 1,39 EUR, trošak godišnje premije police osiguranja imovine u iznosu 49,12 EUR, i interkalarna kamata obračunata za mjesec dana u iznosu od 311,51 EUR.

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.

U primjeni od 1. 1. 2023. godine

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 savjetovališta za zaštitu potrošača, čiji popis se nalazi na službenim web stranicama Ministarstva gospodarstva, poduzetništva i obrta 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 Većeslava 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
Makarska, Obala kralja Tomislava 15A, tel.: 021 420 121
Sinj, Trg Franje Tuđmana 5, 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