

OPĆE INFORMACIJE

STAMBENI KREDIT U KUNAMA

1. Podaci o kreditnoj instituciji	
Naziv kreditne institucije	Karlovačka banka d.d. (u nastavku teksta: Banka)
Adresa	I.G. Kovačića 1, 47000 Karlovac
Broj telefona	047 417 500; 417 300
	Odjel podrške korisnicima 0800 417 336
Broj telefaksa	047 614 206
Internetska stranica	www.kaba.hr
Elektronička adresa	info@kaba.hr
2. Tijelo nadležno za nadzor kreditne institucije	
Naziv tijela	Hrvatska narodna banka
Adresa	Trg hrvatskih velikana 3, 10000 Zagreb
Internetska stranica	www.hnb.hr
3. Opis glavnih značajki proizvoda	
Vrsta kredita	Stambeni kredit u kunama
Ukupan iznos kredita, uključujući valutu u kojoj je nominirana glavnica te vrsta tečaja po kojoj se obavlja isplata i naplata kredita ¹	Ukupan iznos kredita: 15.000 HRK – 1.500.000 HRK za kupnju, izgradnju i ostale namjene 15.000 HRK – 750.000 HRK za adaptaciju Isplata kredita: HRK Naplata kredita: HRK
Namjena kredita	Kredit se odobravaju za kupnju nekretnine (kuće, stana, apartmana, kuće za odmor), za kupnju nekretnine s adaptacijom, kupnju i komunalno uređenje zemljišta s namjenom stambene izgradnje, za izgradnju, dogradnju i dovršenje nekretnine, adaptaciju nekretnine, za otplatu ranije realiziranih stambenih kredita te financiranje kapare.
Korisnici kredita	Fizičke osobe, državljani Republike Hrvatske sa stalnim prebivalištem u Republici Hrvatskoj (rezidenti), s visinom redovitih mjesečnih primanja u minimalnom iznosu od 2.200,00 HRK i kreditnom sposobnosti.
	Klijenti i nekljenti Banke Pod klijentima Banke podrazumijevaju se Korisnici koji svoja redovna mjesečna primanja primaju na račun otvoren u Banci.
Trajanje ugovora	36 -360 mjesečnih anuiteta za sve namjene osim financiranje kapare (36-60 mjesečnih anuiteta)
Način otplate kredita (anuiteti ili rate)	Kredit se otplaćuje u anuitetima i ne postoji mogućnost izbora.
Kamatna stopa	Fiksna za rok otplate do 120 mjeseci 3,90% Fiksna za rok otplate 121-180 mjeseci 4,00% Promjenjiva za rok otplate do 360 mjeseci 3,80% (promjenjivi dio (6M NRS3) ² 0,41% + fiksni dio 3,39%) Fiksna kamatna stopa nepromjenjiva je za cijeli rok otplate kredita. Promjenjiva kamatna stopa definira se kao zbroj fiksnog i promjenjivog dijela i promjenjiva je tijekom cijelog roka otplate kredita. Odluka o kamatnim stopama je dostupna u poslovnoj mreži i na internetskoj stranici Banke.
Parametri o čijem kretanju ovisi promjena redovne kamatne stope	Za vrijeme ugovorenog razdoblja otplate kredita Banka ima pravo povećati odnosno obvezu smanjiti visinu promjenjivog dijela kamatne stope utvrđene Ugovorom o kreditu, ovisno o kretanju parametara koji određuju smjer i visinu korekcije, na način i u rokovima koji su navedeni u slijedećim stavcima.

¹ Gornja granica ili ukupan iznos stavljen na raspolaganje prema Ugovoru o kreditu

² 6M NRS3 važeći na dan 28.11.2018. godine iznosi za HRK 0,41%

OPĆE INFORMACIJE

	<p>Usklađivanje visine promjenjivog dijela kamatne stope vrši se na temelju kretanja Nacionalne referentne stope prosječnog troška financiranja bankarskog sektora (NRS)³ koju izračunava i na svojim internet stranicama objavljuje Hrvatska udruga banaka (HUB) na temelju podataka HNB-a. Kao referentnu stopu Banka koristi šestomjesečni NRS za sve glavne izvore sredstava fizičkih i pravnih osoba (6M NRS 3) i to posebno za kune, EUR, CHF i USD.</p> <p>Usklađivanje visine promjenjivog dijela kamatne stope Banka provodi šestomjesečno i to tako da novi uvjeti važe od 1. veljače, odnosno 1. kolovoza svake godine. U izračun promjene s 01. veljače uzima se vrijednost 6M NRS 3 za treće tromjesečje prethodne godine, a u izračun promjene s 01. kolovoza uzima se vrijednost 6M NRS 3 za prvo tromjesečje tekuće godine.</p> <p>Visina kamatne stope usklađuje se na način da se ugovorenom dijelu fiksne kamatne stope doda važeći 6M NRS 3. Tako izračunata kamatna stopa ne mijenja se sljedećih 6 mjeseci.</p>		
Način obračuna kamate	Kamata se obračunava primjenom konformnog kamatnjaka i ne postoji mogućnost izbora.		
Način otplate kredita (anuiteti ili rate)	<p>Kredit se otplaćuje u anuitetima i ne postoji mogućnost izbora.</p> <p>Kredit se otplaćuje u jednakim mjesečnim anuitetima u kunama, do 10. u mjesecu, obustavom u dijelu redovnih mjesečnih primanja ili trajnim nalogom prema planu otplate kredita. Prijenos kredita u otplatu je prvog dana u mjesecu nakon isteka mjeseca u kojem je kredit iskorišten. Prvi anuitet dospijeva na naplatu zadnjeg dana u mjesecu u kojem je kredit stavljen u otplatu.</p>		
Uvjeti kojima je uređeno povlačenje iznosa kredita (tranše) ⁴	<p>Temeljem potpisanog/solemniziranog Ugovora o kreditu i provedenih instrumenata osiguranja isplata sredstava se vrši u roku 90 dana, na osnovu isplatne dokumentacije, isplatom na račun prodavatelja i/ili na račun dobavljača a ostatak na račun Korisnika kredita.</p> <p>Interkalarna kamata naplaćuju se jednokratno prilikom korištenja kredita ustezanjem od isplaćenog iznosa kredita</p>		
Traženi instrumenti osiguranja ⁵	Kupnja, izgradnja i ostale namjene		
	15.000 – 115.000 HRK	115.001 – 225.000 HRK	225.001 – 1.500.000 HRK
	Bjanko mjenica Izjava o zapljeni po pristanku dužnika Zadužnica	Bjanko mjenica Izjava o zapljeni po pristanku dužnika Zadužnica jamac ili polica životnog osiguranja ugovorene svote 10% od iznosa kredita ili oročeni depozit u iznosu 10% od iznosa kredita	Bjanko mjenica Izjava o zapljeni po pristanku dužnika Zadužnica Zalog nekretnine: 1. Omjer 1:1,10 i polica osiguranja od požara 2. Omjer 1:1,05 i polica osiguranja od požara i jamac ili polica životnog osiguranja ugovorene svote 5% od iznosa kredita ili oročeni depozit u iznosu 5% od iznosa kredita 3. Omjer 1:1,00 i polica osiguranja od požara i jamac ili polica životnog osiguranja ugovorene

³ NRS – Nacionalna referentna stopa koja predstavlja prosječan trošak izvora sredstava hrvatskog bankovnog sektora koju objavljuje Hrvatska udruga banaka na web stranici www.hub.hr/NRS

⁴ Kako i kada će Vam se isplatiti novac

⁵ Opis instrumenata osiguranja koji se od Vas traže za sklapanje Ugovora o kreditu

OPĆE INFORMACIJE

			svote 10% od iznosa kredita ili oročeni depozit u iznosu 10% od iznosa kredita
Adaptacija			
15.000 – 115.000 HRK	115.001 – 225.000 HRK	225.001 – 750.000 HRK	
Bjanko mjenica Izjava o zapljeni po pristanku dužnika Zadužnica	Bjanko mjenica Izjava o zapljeni po pristanku dužnika Zadužnica jamac ili polica životnog osiguranja ugovorene svote 10% od iznosa kredita ili oročeni depozit u iznosu 10% od iznosa kredita	Bjanko mjenica Izjava o zapljeni po pristanku dužnika Zadužnica Zalog nekretnine: 1. Omjer 1:1,30 i polica osiguranja od požara 2. Omjer 1:1,20 i polica osiguranja od požara i jamac ili polica životnog osiguranja ugovorene svote 10% od iznosa kredita ili oročeni depozit u iznosu 10% od iznosa kredita	
Financiranje kapare			
15.000 – 115.000 HRK	115.001 – 150.000 HRK		
Bjanko mjenica Izjava o zapljeni po pristanku dužnika Zadužnica	Bjanko mjenica Izjava o zapljeni po pristanku dužnika Zadužnica jamac ili polica životnog osiguranja ugovorene svote 10% od iznosa kredita ili oročeni depozit u iznosu 10% od iznosa kredita		
Banka prihvaća kao instrument osiguranja nekretnine koje se nalaze u Republici Hrvatskoj.			
Za iznose kredita od 20.000,00 kn i više Banka će od svih sudionika zatražiti davanje Izjave o suglasnosti za provedbu ovrhe ne jedinoj nekretnini za stanovanje, a za Ugovore o kreditu koji se solemniziraju takva izjava bit će sadržana u Ugovoru o kreditu bez obzira na iznos kredita.			
Efektivna kamatna stopa (EKS) ⁶	Pri ugovaranju kredita korisniku kredita će biti uručena otplatna tablica s vidljivo izraženom efektivnom kamatnom stopom sukladno propisima Hrvatske narodne banke. U izračun EKS-a uključuje se: glavnica, rok otplate, redovna kamata, interkalarna kamata, naknade, a troškovi poreza, premije osiguranja, trošak otvaranja i vođenja pojedinog računa, naknade platnog prometa, trošak procjene vrijednosti nekretnine i sl., uključuju se u izračun EKS-a ako su isti neophodni za odobravanje, ugovaranje i realizaciju kredita.		
4. Troškovi kredita			
Naknada za obradu kredita	Bez naknade za obradu kreditnog zahtjeva.		
Procjena vrijednosti nekretnine	Procjena vrijednosti nekretnine na kojoj se zasniva založno pravo je obvezna. Trošak procjene vrijednosti nekretnine plaća Banka. Vrijednost nekretnine utvrđuje se		

⁶ Ovo je ukupni trošak kredita izražen kao godišnji postotak ukupnog iznosa kredita koji Vam pomaže u usporedbi različitih ponuda

OPĆE INFORMACIJE

	<p>procjenom od strane ovlaštenih procjenitelja. Izradu procjene vrijednosti nekretnine naručuje korisnik kredita.</p>
<p>Dodatne usluge - troškovi osiguranja</p>	<p>Polica osiguranja imovine – kod kredita koji se osigurava zasnivanjem založnog prava na nekretnini, korisnik kredita dužan je osigurati založenu nekretninu od požara i drugih opasnosti i policu osiguranja imovine vinkulirati u korist Banke. Trošak police plaća korisnik kredita.</p> <p>Korisnik kredita obavezan je policu osiguranja imovine obnavljati tijekom cijelog ugovornog razdoblja otplate kredita i plaćati premiju. Obnovljenu policu vinkuliranu u korist Banke ili potvrdu o uplaćenju premiji (u slučaju višegodišnje police osiguranja) potrebno je dostaviti Banci.</p> <p>Polica životnog osiguranja – instrument osiguranja po kreditu može biti policu životnog osiguranja.</p> <p>Banka pruža mogućnost ugovaranja police osiguranja imovine i police životnog osiguranja kod osiguravatelja s kojima ima sklopljenu poslovnu suradnju. Korisnik kredita ima pravo odabira osiguravatelja po vlastitom izboru.</p>
<p>Naknada za prijevremenu otplatu kredita</p>	<p>Bez naknade za prijevremenu otplatu kredita.</p>
<p>Ostali troškovi</p>	<p>Troškovi solemnizacije Ugovora o kreditu, solemnizacije Izjave o zapljeni po pristanku dužnika te solemnizacije Zaduznice za svakog sudionika u kreditu. Trošak uknjižbe založnog prava, trošak izdavanja ZK izvotka</p>
<p>Troškovi u slučaju izostalih/zakašnjelih uplata⁷</p>	<p>Za izostale/zakašnjele uplate Banka obračunava zakonsku zateznu kamatu koja trenutno iznosi 6,54% godišnje, promjenjivu sukladno zakonskim propisima.</p> <p>Stopa zatezne kamate određuje se, sukladno Zakonu o obveznim odnosima, za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu (u nastavku teksta: Prosječna kamatna stopa) za 3 postotna poena.</p> <p>Hrvatska narodna banka utvrđuje i svakog 1. siječnja i 1. srpnja objavljuje Prosječnu kamatnu stopu u „Narodnim novinama“.</p> <p>U slučaju porasta Prosječne kamatne stope raste i stopa zatezne kamate, odnosno u slučaju smanjenja Prosječne kamatne stope smanjuje se i stopa zatezne kamate.</p>
<h3>5. Rizici</h3>	
<p>Rizici povezani s promjenom tečaja, promjenom kamatne stope i posljedicama gubitka prihoda potrošača na otplatu kredita</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Rizik povezan s promjenom tečaja Kod kredita u kunama rizik promjene tečaja ne postoji. 2. Rizik povezan s promjenom kamatnih stopa. Zbog uvećanja promjenjivog dijela kamatne stope dolazi do povećanja anuiteta i ukupnog iznosa za plaćanje Fiksni dio kamatne stope nepromjenjiv je tijekom cijelog roka otplate kredita. 3. Rizik povezan s posljedicama gubitka prihoda potrošača Usljed gubitka prihoda potrošač nije u mogućnosti uredno ispunjavati obveze, tj. redovito otplaćivati kredit, a posljedice toga su da se na dospjele obveze obračunava zatezna kamata, da se pokreće postupak naplate od korisnika kredita, jamaca i solidarnih dužnika, a ukoliko se niti na taj način ne uspije osigurati redovitost naplate, ugovor o kreditu se otkazuje, tražbina postaje u cijelosti dospjela te se pokreće postupak naplate pred nadležnim tijelima, s time da se naplata može provesti na cjelokupnoj imovini korisnika kredita, jamaca i solidarnih dužnika.
<h3>6. Ostale važne pravne značajke</h3>	
<p>Pravo na odustanak od Ugovora o kreditu⁸</p>	<p>Korisnik ima pravo u roku od 14 dana od dana sklapanja Ugovora o kreditu odustati od ugovora bez navođenja razloga.</p> <p>O odustanku od Ugovora o kreditu Korisnik je dužan obavijestiti Banku u pisanom obliku. Ako odustane od ugovora, Korisnik je dužan platiti Banci glavnice i ugovorene kamate na</p>

⁷ Posljedice izostalih/zakašnjelih uplata za vas mogu biti prisilna prodaja i nemogućnost daljnjeg dobivanja kredita

⁸ Imate pravo odustati od Ugovora o kreditu u roku od 14 dana

OPĆE INFORMACIJE

	glavnicu od dana povlačenja novca do dana otplate glavnice, bez odgode, a najkasnije u roku od 30 dana od dana kada je Banci poslao obavijest o odustanku. Kamata se obračunava na temelju ugovorene kamatne stope.
Pravo na prijevremenu otplatu kredita ⁹	Korisnik kredita ima pravo u svakom trenutku izvršiti prijevremenu djelomičnu ili konačnu otplatu kredita, bez naplate naknade. Korisnik kredita za prijevremenu otplatu kredita podnosi pismeni zahtjev.
Pravo na besplatan primjerak nacрта Ugovora o kreditu ¹⁰	Banka će na zahtjev klijenta uručiti besplatan primjerak nacрта Ugovora o kreditu nakon što kredit bude odobren, a prije sklapanja Ugovora o kreditu.
Posljedice neizvršenja obveza iz ugovora, raskida odnosno otkaza ugovora o kreditu te redoslijed aktiviranja instrumenata osiguranja	Prije pokretanja ovršnog postupka Banka poduzima razumne i opravdane mjere radi postizanja dogovora u vezi s naplatom dospjelih neplaćenih tražbina. Za slučaj neizvršenja obveza iz ugovora Banka će uputiti opomene svim sudionicima u kreditu, otkazati/raskinuti ugovor te aktivirati ugovorene instrumente osiguranja: Izjavu o zapljeni po pristanku dužnika – korisnika kredita / jamaca / solidarnih dužnika Zadužnicu Mjenicu Depozit oročen u svrhu osiguranja naplate kredita Police osiguranja Založene nekretnine Založene pokretnine i pokrenuti postupak prisilne naplate putem suda i/ili javnog bilježnika. Banka zadržava pravo da izabere redoslijed aktiviranja instrumenata osiguranja ovisno o vlastitoj procjeni.
Popis svih članaka Općih uvjeta poslovanja koji su relevantni za konkretan kredit	Opći uvjeti poslovanja s građanima: točke 1.-4., 8., 9., 12. i 14.-18. Opći uvjeti za stambeno potrošačko kreditiranje.
Izmjene i dopune općih uvjeta	Izmjene i dopune Općih uvjeta poslovanja objavljuju na isti način kao i Opći uvjeti. Smatra se da je Korisnik suglasan s izmjenama i dopunama Općih uvjeta, ako do datuma početka njihove primjene ne otkáže Ugovor. Banka će Korisniku putem internetske stranice www.kaba.hr i u poslovnoj mreži učiniti dostupnim prijedlog izmjena i dopuna Općih uvjeta petnaest (15) dana prije početka primjene.
Dostupnost Općih uvjeta	Opći uvjeti dostupni su Korisniku u poslovnoj mreži Banke i na internetskoj stranici www.kaba.hr .
Razdoblje tijekom kojeg Banku obvezuju informacije dane u razdoblju prije sklapanja Ugovora o kreditu	Razdoblje će biti navedeno u Informaciji prije sklapanja Ugovora o kreditu.
Način podnošenja prigovora	Prigovori/pritužbe mogu se podnijeti Banci sukladno Informaciji o načinu podnošenja pritužbe/prigovora koja je javno objavljena u poslovnicama i na web stranicama Banke www.kaba.hr odnosno pisanim putem na jedan od sljedećih načina: <ul style="list-style-type: none"> • osobnom predajom u poslovnoj mreži, unutarnjoj reviziji ili drugoj organizacijskoj jedinici Banke koja će pisano potvrditi primitak • elektroničkim putem na adresu reklamacije@kaba.hr za fizičke osobe • putem telefaksa : +385 (0)47 417 351 • poštom na adresu: Karlovačka banka d.d., Odjel podrške korisnicima, V. Mačeka 8, 47000 Karlovac
Rješavanje sporova	U svim sporovima između korisnika i Banke koji mogu nastati u poslovanju može se podnijeti prijedlog za izvansudsko rješavanje spora pisanim putem Centru za mirenje Hrvatske gospodarske komore, Rooseveltov trg 2, 10 000 Zagreb ili online putem linka na mrežnu stranicu Centra https://www.hgk.hr/centar-za-mirenje/o-centru-za-mirenje . Nagodba sklopljena u tom postupku mirenja ima svojstvo ovršne isprave. U slučaju da se rješavanje spora povjeri sudu, ugovara se nadležnost stvarno nadležnog suda u Karlovcu uz primjenu prava Republike Hrvatske.

⁹ Imate pravo na prijevremenu otplatu kredita u bilo kojem trenutku djelomično ili u cijelosti

¹⁰ Imate pravo, na zahtjev, besplatno dobiti primjerak nacрта Ugovora o kreditu. Ovo se ne primjenjuje ako Banka tijekom obrade nije voljna nastaviti sa sklapanjem Ugovora o kreditu s Vama.

OPĆE INFORMACIJE

Reprezentativni primjer:

Iznos kredita:	300.000,00 HRK	300.000,00 HRK	300.000,00 HRK
Kamatna stopa:	3,80% promjenjiva	3,90% fiksna	4,00% fiksna
Rok otplate kredita:	240 mjesečnih anuiteta	120 mjesečnih anuiteta	180 mjesečnih anuiteta
Troškovi i naknade:			
<i>trošak procjene nekretnine (jednokratno) *</i>	bez troška	bez troška	bez troška
<i>trošak osiguranja imovine (250,00 HRK godišnje) **</i>	5.250,00 HRK	2.750,00 HRK	4.000,00 HRK
<i>naknada za obradu kredita</i>	bez naknade	bez naknade	bez naknade
<i>trošak platnog prometa (jednokratno) ***</i>	100,00 HRK	100,00 HRK	100,00 HRK
Kamata u otplati:	126.355,15 HRK	61.635,22 HRK	97.522,73 HRK
Interkalarna kamata uz pretpostavku: kredit iskorišten prvi dan u mjesecu	968,22 HRK	993,70 HRK	1.019,18 HRK
Mjesečni anuitet:	1.776,49 HRK	3.013,63 HRK	2.208,46 HRK
EKS:	3,95 %	4,08 %	4,16 %
Ukupan iznos koji plaća potrošač:	432.673,37 HRK	365.478,92 HRK	402.641,91 HRK

- * Navedeni iznos troškova ne predstavlja stvarni iznos troška procjene nekretnine, već se koristi kao pretpostavljeni iznos izračunat na temelju uzorka
- ** Navedeni iznos troškova ne predstavlja stvarni iznos troška osiguranja imovine, već se koristi kao pretpostavljeni iznos izračunat na temelju uzorka
- *** Navedeni trošak predstavlja maksimalnu naknadu po jednom platnom nalogu, sukladno Odluci o naknadama