

OPĆE INFORMACIJE

SUBVENCIONIRANI STAMBENI KREDITI 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
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	Subvencionirani 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: 112.000 HRK – 1.500.000 HRK Iznos kredita nije moguće uvećati za dodatne troškove (depozit, trošak javnog bilježnika, poreza i dr.) Isplata kredita: HRK Naplata kredita: HRK
Subvencija	- Do iznosa kredita 100.000,00 EUR odnosno u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB-a - Do iznosa cijene nekretnine 1.500,00 EUR po m² s uključenim PDV-om - Određeni postotak mjesečnog anuiteta prvih pet godina otplate kredita. Period subvencije produžuje se za: - dvije godine u slučaju da podnositelj zahtjeva ili član njegova kućanstva ima status invalida s utvrđenim invaliditetom 50% i više ili to postane u periodu prvih pet godina, - dvije godine za svako živorođeno ili posvojeno dijete u periodu od prvih pet godina - jednu godinu po svakom djetetu koje nije starije od 18 godina, a koje je podnositelj zahtjeva ili član njegovog kućanstva imao u trenutku zaključenja ugovora o subvencioniranom stambenom kreditu
Iznos subvencije	Visina iznosa subvencije određuje se prema indeksu razvijenosti grada ili općine u kojoj se nekretnina nalazi i iznosi od 30% - 51% mjesečnog anuiteta.
Namjena kredita	Krediti se odobravaju za kupnju nekretnine (kuće, stana) i izgradnju kuće
Korisnici kredita	- Fizičke osobe, državljani Republike Hrvatske sa stalnim prebivalištem u Republici Hrvatskoj (rezidenti) i ne starije od 45 godina na dan podnošenja kreditnog zahtjeva - Koji nemaju u vlasništvu stan ili kuću koji su u takvom stanju uporabljivosti da postoje osnovni higijensko tehnički uvjeti za život, odnosno koji u vlasništvu imaju samo jedan stan ili kuću odnosno koji u vlasništvu imaju jednu nekretninu koji su u takvom stanju uporabljivosti da postoje osnovni higijensko-tehnički uvjeti za život, ali je prodaju radi kupnje veće nekretnine - Isto se odnosi i na njihovog bračnog, izvanbračnog i neformalnog partnera s visinom redovitih mjesečnih primanja u minimalnom iznosu od 2.200,00 HRK i kreditnom sposobnosti. - korisnik kredita, sudužnici i jamci na dan isteka roka otplate kredita ne smiju biti stariji od navršene 67. godine života.

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

OPĆE INFORMACIJE

	Klijenti i neklijenti Banke Pod klijentima Banke podrazumijevaju se Korisnici koji svoja redovna mjesečna primanja primaju na račun otvoren u Banci.
Trajanje ugovora	180-360 mjesečnih anuiteta
Kamatna stopa / Efektivna kamatna stopa, godišnja	Nominalna kamatna stopa: fiksna prvih 5 godina otplate kredita, nakon toga promjenjiva. Promjenjiva kamatna stopa definira se kao zbroj fiksnog i promjenjivog dijela. Nominalna kamatna stopa utvrđivat će se za svaki kreditni proizvod zasebno obzirom da visina efektivne kamatne stope ovisi o troškovima koji ulaze u izračun iste, a koji u svom iznosu mogu varirati (npr. premija osiguranja nekretnine). Efektivna kamatna stopa : 2,50 % fiksna prvih 5 godina otplate kredita, nakon toga promjenjiva Efektivna kamatna stopa u prvih pet godina otplate kredita ne može biti viša od 2,50%, odnosno po proteku prvih pet godina otplate kredita, a u daljnje dvije godine može biti uvećana najviše za 10% od efektivne kamatne stope određene za prve četiri godine otplate. Period subvencije može biti i duži od 5 godina ukoliko klijent ispunjava neki od prethodno navedenih uvjeta. Ukoliko se steknu uvjeti za produženje razdoblja subvencioniranja, efektivna kamatna stopa ostaje fiksna u gore navedenom iznosu za razdoblje produžetka subvencioniranja.
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: Usklađivanje visine promjenjivog dijela kamatne stope vrši se na temelju kretanja Nacionalne referentne stope prosječnog troška financiranja hrvatskog bankovnog sektora (NRS)² koju izračunava i na svojim internet stranicama objavljuje Hrvatska narodna banaka (HNB). 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. 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. 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.
Prestanak postojanja referentnog ugovorenog promjenjivog dijela promjenjive kamatne stope	U slučaju bitnih promjena ili prestanka postojanja referentnog ugovorenog promjenjivog dijela promjenjive kamatne stope (6M NRS 3) nadalje će se primjenjivati onaj parametar koji će po mjerodavnim javno dostupnim pravilima, neovisnima o volji ugovornih strana, od strane tijela, odnosno osobe koja je parametar određivala (administrator) , biti određen kao zamjena za 6M NRS3. Za slučaj da prestankom postojanja 6M NRS3 on ne bude na navedeni način zamjenjiv drugim parametrom, nadalje će se primjenjivati drugi parametar koji je primjenjiv s obzirom na ugovorenu valutu kreditne obveze. Zamjena parametra provest će se u najkraćem razumnom roku nakon prestanka postojanja 6M NRS3. U svakom slučaju zamjene ugovorenog parametra drugim, kamatna stopa koja će biti zatečena kao postojeća u trenutku prestanka 6M NRS3 ne može biti izmijenjena zbog samog prestanka postojanja 6M NRS3, 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 6M NRS3 (viši ili niži), iznimno za takav slučaj odgovarajuće korigirati fiksni dio kamatne stope.

² NRS – Nacionalna referentna stopa koja predstavlja prosječan trošak izvora sredstava hrvatskog bankovnog sektora koju objavljuje Hrvatska narodna banaka na web stranici www.hnb.hr

OPĆE INFORMACIJE

Način obračuna kamate	Kamata se obračunava primjenom konformnog kamatnjaka i ne postoji mogućnost izbora.
Način otplate kredita (anuiteti ili rate)	Kredit se otplaćuje u anuitetima 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.
Uvjeti kojima je uređeno povlačenje iznosa kredita (tranše) ³	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. Interkalarna kamata naplaćuju se jednokratno prilikom korištenja kredita. Korisnik kredita u obvezi je podmiriti interkalarnu kamatu iz vlastitih sredstava.
Traženi instrumenti osiguranja ⁴	Bjanko mjenica Izjava o zapljeni po pristanku dužnika Zadužnica zalog nekretnine*: 1.omjer iznosa kredita i procijenjene vrijednosti nekretnine 1:1,00 2. omjer iznosa kredita i procijenjene vrijednosti nekretnine 1:0,95 i jamac ili depozit u iznosu od 5% od iznosa kredita 3. omjer iznosa kredita i procijenjene vrijednosti nekretnine 1:0,90 i jamac ili depozit u iznosu od 10% od iznosa kredita Obvezno je ugovaranje police osiguranja od požara, a po potrebi i osiguranje od ostalih vrsta rizika (potres, poplava i sl.) Banka prihvata kao instrument osiguranja nekretnine koje se nalaze u Republici Hrvatskoj. Banka će od svih sudionika zatražiti davanje Izjave o suglasnosti za provedbu ovrhe ne jedinoj nekretnini za stanovanje
Efektivna kamatna stopa (EKS) ⁵	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 i premija osiguranja imovine, dok se ostali troškovi kao trošak otvaranja i vođenja pojedinog računa, naknade platnog prometa, trošak procjene vrijednosti nekretnine i sl., ne naplaćuju od Korisnika kredita te se stoga ne uključuju u izračun EKS-a.
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 procjenom od strane ovlaštenih procjenitelja. Izradu procjene vrijednosti nekretnine naručuje korisnik kredita.

³ Kako i kada će Vam se isplatiti novac

⁴ Opis instrumenata osiguranja koji se od Vas traže za sklapanje Ugovora o kreditu

⁵ Ovo je ukupni trošak kredita izražen kao godišnji postotak ukupnog iznosa kredita koji Vam pomaže u usporedbi različitih ponuda

OPĆE INFORMACIJE

Ostale naknade	Bez naknade za upis hipoteke. Bez troška procjene nekretnine. Bez naknade za platni promet.
Dodatne usluge - troškovi osiguranja	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. 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. Banka pruža mogućnost ugovaranja police osiguranja imovine kod Osiguravatelja s kojima ima sklopljenu poslovnu suradnju. Korisnik kredita ima pravo odabira Osiguravatelja po vlastitom izboru.
Naknada za prijevremenu otplatu kredita	Bez naknade za prijevremenu otplatu kredita.
Ostali troškovi	Troškovi solemnizacije Ugovora o kreditu, solemnizacije Izjave o zapljeni po pristanku dužnika te solemnizacije Zadužnice za svakog sudionika u kreditu. Trošak uknjižbe založnog prava, trošak izdavanja ZK izvotka
Troškovi u slučaju izostalih/zakašnjelih uplata ⁶	Za izostale/zakašnjele uplate Banka obračunava zakonsku zateznu kamatu koja trenutno iznosi 5,75% godišnje, promjenjivu sukladno zakonskim propisima. 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. Hrvatska narodna banka utvrđuje i svakog 1. siječnja i 1. srpnja objavljuje Prosječnu kamatnu stopu u „Narodnim novinama“. U slučaju porasta Prosječne kamatne stope raste i stopa zatezne kamate, odnosno u slučaju smanjenja Prosječne kamatne stope smanjuje se i stopa zatezne kamate.
5. Rizici	
Rizici povezani s promjenom tečaja, promjenom kamatne stope i posljedicama gubitka prihoda potrošača na otplatu kredita	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 Uslijed gubitka prihoda potrošač nije u mogućnosti uredno ispunjavati obveze, tj. redovito otplaćivati kredit, a posljedice toga su da se na dospelje 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.
6. Ostale važne pravne značajke	
Pravo na odustanak od Ugovora o kreditu ⁷	Korisnik ima pravo u roku od 14 dana od dana sklapanja Ugovora o kreditu odustati od ugovora bez navođenja razloga. 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 glavnice od dana povlačenja novca do dana otplate glavnice, bez odgode, a najkasnije u

⁶ Posljedice izostalih/zakašnjelih uplata za vas mogu biti prisilna prodaja i nemogućnost daljnjeg dobivanja kredita

⁷ Imate pravo odustati od Ugovora o kreditu u roku od 14 dana

OPĆE INFORMACIJE

	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 ⁸	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 ⁹	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 redosljed 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 redosljed 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: sve točke
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 se mogu podnijeti Banci sukladno Informaciji o načinu podnošenja prigovora koja je javno objavljena u poslovnica i na web stranicama Banke www.kaba.hr odnosno pisanim putem na jedan od sljedećih načina: - 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

⁸ Imate pravo na prijevremenu otplatu kredita u bilo kojem trenutku djelomično ili u cijelosti

⁹ 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

	rješavanje spora povjeri sudu, ugovara se nadležnost stvarno nadležnog suda u Karlovcu uz primjenu prava Republike Hrvatske.
--	--

Reprezentativni primjer:

Iznos subvencije:	51,00% anuiteta
Ukupan iznos glavnice (kredita):	750.000,00 HRK
Ukupan iznos glavnice koji plaća potrošač:	703.246,80 HRK
Kamatna stopa*:	
Fiksna prvih 60 mjeseci	2,35%
Promjenjiva do kraja otplate kredita	2,49%
Rok otplate kredita:	360 mjesečnih anuiteta
Troškovi i naknade:	
<i>trošak procjene nekretnine (jednokratno)</i>	bez troška
<i>trošak osiguranja imovine (250,00 HRK godišnje)**</i>	7.750,00 HRK
<i>naknada za obradu kredita</i>	bez naknade
<i>trošak platnog prometa (jednokratno)</i>	bez troška
Kamata u otplati:	307.392,67 HRK
Kamata u otplati koju plaća potrošač:	289.570,03 HRK
Interkalarna kamata uz pretpostavku: kredit iskorišten prvi dan u mjesecu	1.352,05 HRK
Ukupan mjesečni anuitet:	2.895,64 HRK
Iznos subvencije anuiteta u prvih pet godina otplate kredita:**	1.476,78 HRK
Iznos anuiteta kojeg plaća Korisnik u prvih pet godina otplate kredita	1.418,86 HRK
EKS:	2,50 %
Ukupan iznos koji plaća potrošač:	976.535,87 HRK

* Navedena nominalna kamatna stopa izračunata je uz pretpostavljeni trošak osiguranja imovine od 250,00 HRK godišnje.

** Navedeni iznos troškova ne predstavlja stvarni iznos troška osiguranja imovine , već se koristi kao pretpostavljeni iznos izračunat na temelju uzorka