

## OPĆI UVJETI ZA STAMBENO POTROŠAČKO KREDITIRANJE

### 1. OPĆE ODREDBE

Opći uvjeti za stambeno potrošačko kreditiranje (u nastavku teksta: Opći uvjeti) Karlovačke banke d.d. Karlovac (u nastavku teksta: Banka) primjenjuju se na prava i obveze ugovorno zasnovane između Banke i građana (u nastavku teksta: Korisnik) koji koriste bankovne usluge u dijelu kreditnog poslovanja s građanima na koje se primjenjuje Zakon o stambenom potrošačkom kreditiranju.

Opći uvjeti primjenjuju se zajedno s Općim uvjetima poslovanja s građanima i pojedinačno sklopljenim ugovorima između Banke i Korisnika, zajedno s drugim pripadajućim Općim uvjetima, Odlukom o kamatnim stopama, Odlukom o naknadama za obavljanje bankarskih usluga te ostalim aktima Banke.

U slučaju međusobnog neslaganja obvezujuće su najprije ugovorne obveze, zatim Opći uvjeti i na kraju akti Banke. U dijelu koji nije uređen Općim uvjetima i aktima Banke primjenjuju se pozitivni zakonski i podzakonski propisi.

Opći uvjeti izrađuju se na hrvatskom jeziku na kojem će se odvijati i komunikacija s Korisnikom za vrijeme trajanja ugovornog odnosa.

Izrađeni su u pisanom obliku i dostupni Korisnicima u poslovnoj mreži, na internet stranicama Banke [www.kaba.hr](http://www.kaba.hr) ili putem drugih distribucijskih kanala.

Podaci o Korisniku i drugim sudionicima u kreditnom poslu kao i njihovim računima poslovna su tajna Banke i mogu se priopćavati trećima samo u slučajevima propisanim zakonom ili uz prethodnu izričitu pisanu suglasnost Korisnika i ostalih sudionika u kreditnom poslu.

Sve osobe koje povremeno ili trajno obavljaju poslove u Banci obvezne su čuvati bankovnu tajnu.

Obrada osobnih podataka sudionika u kreditnom poslu obavlja se u skladu s važećim propisima o zaštiti osobnih podataka i „POLITIKOM BANKE O ZAŠTITI OSOBNIH PODATAKA“ (u nastavku teksta: POLITIKA). Informacije o pravima i obvezama Banke i sudionika u kreditnom poslu, koje se odnose na prikupljanje i obradu osobnih podataka sudionika u kreditnom poslu te svrhe i pravne osnove obrade tih podataka, kao i informacije o posljedicama uskrate davanja osobnih podataka, nalaze se u dokumentu „INFORMACIJA O POSTUPANJU KARLOVAČKE BANKE d.d. S OSOBNIM PODACIMA“ (u nastavku teksta: INFORMACIJA). POLITIKA i INFORMACIJA dostupne su svim korisnicima u poslovnoj mreži i na internetskim stranicama Banke [www.kaba.hr](http://www.kaba.hr) te putem drugih distribucijskih kanala.

Odredbe o zaštiti osobnih podataka odnose se i primjenjuju i na Korisnika te na sve druge fizičke osobe čije podatke Banka prikuplja i obrađuje vezano uz sklapanje ili izvršenje Okvirnog ugovora.

Banka prikuplja i obrađuje osobne podatke Korisnika i ostalih sudionika u kreditnom poslu u svrhe s kojima su isti upoznati, a radi provedbe poslovnog odnosa i zakonskih propisa, uključivo i propisa kojima se uređuje sprječavanje pranja novca i financiranja terorizma kao i u svrhu izvršavanja drugih ugovornih i zakonskih obveza Banke kao kreditne institucije.

Korisnik je dužan obavijestiti Banku o svakoj promjeni adrese svih sudionika u kreditnom poslu te snosi svu štetu koja bi mogla nastati zbog nepridržavanja takve obveze.

## OPĆI UVJETI ZA STAMBENO POTROŠAČKO KREDITIRANJE

Banka će u ispunjenju svojih obveza postupati s povećanom pažnjom rukovodeći se načelima povjerenja, sigurnosti ulaganja i obostrane koristi.

### 2. IZMJENE I DOPUNE OPĆIH UVJETA

Izmjene i dopune Općih uvjeta izrađuju se i objavljuju na isti način kao i Opći uvjeti. Izmijenjeni Opći uvjeti objavit će se u poslovnoj mreži i na internet stranicama Banke [www.kaba.hr](http://www.kaba.hr) 15 dana prije početka njihove primjene.

### 3. ZNAČENJE POJMOVA

Pojmovi koji se koriste u ovim Općim uvjetima imaju slijedeće značenje:

**Banka** – Karlovačka banka d.d. sa sjedištem u Ivana Gorana Kovačića 1, 47000 Karlovac, Republika Hrvatska, registrirana pri Trgovačkom sudu u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu, MBS: 20000334, OIB: 08106331075, broj računa: 2400008-101111116, IBAN: HR52 2400 0081 0111 11116, SWIFT oznaka (BIC): KALCHR2X, info web: [www.kaba.hr](http://www.kaba.hr), e-mail adresa: [info@kaba.hr](mailto:info@kaba.hr)  
Banka je navedena na popisu banaka objavljenom na internet stranicama Hrvatske narodne banke koja je ujedno i nadzorno tijelo za provođenje nadzora za pružanje platnih usluga  
Popis podružnica i poslovnica Banke nalazi se na Internet stranici Banke [www.kaba.hr](http://www.kaba.hr)

**Opći uvjeti** – Opći uvjeti za stambeno potrošačko kreditiranje

**Potrošač** – fizička osoba koja u transakcijama obuhvaćenim ugovorima o kreditu i općim uvjetima poslovanja djeluje izvan područja poslovne djelatnosti ili slobodnog zanimanja

**Korisnik** – fizička osoba koja zatraži kredit u Banci i zaključi s Bankom Ugovor o kreditu

**Solidarni dužnik** – svaki dužnik solidarne obveze koji odgovara Banci za cijeli dug iz Ugovora o kreditu, a čija se primanja uzimaju u obzir kod izračunavanja kreditne sposobnosti Korisnika

**Jamac platac** – treća osoba koja ugovorno odgovara za obveze solidarno s Korisnikom i Solidarnim dužnikom

**Procjena kreditne sposobnosti** – procjena vjerojatnosti ispunjavanja obveze Korisnika iz ugovora o stambenom potrošačkom kreditu

**Kreditni posao** – pravni posao kojim se Banka obvezuje staviti na raspolaganje Korisniku ugovorno određen iznos novčanih sredstava na određeno vrijeme, za određenu namjenu ili bez nje, a Korisnik se obvezuje plaćati ugovorene kamate i naknade te iskorišteni iznos novca vratiti Banci u rokovima i na način kako je ugovoreno

**Ugovor o stambenom potrošačkom kreditu** – ugovor kojim se reguliraju prava i obveze između Banke i Korisnika u odnosu na konkretni kreditni posao i zaključuje se na određeni rok, a koji ispunjava neki od sljedećih uvjeta:

- osiguran je založnim pravom ili fiducijarnim prijenosom prava vlasništva na stambenoj nekretnini ili

## OPĆI UVJETI ZA STAMBENO POTROŠAČKO KREDITIRANJE

- namjena istog je stjecanje ili zadržavanje prava vlasništva potrošača na stambenoj nekretnini ili
  - namjena istog je adaptacija stambene nekretnine
- (u nastavku teksta: Ugovor o kreditu)

### **Stambena nekretnina je:**

- a) obiteljska kuća ili stan namijenjen stanovanju, te kuća ili stan za odmor
- b) garaža ili parkirališno mjesto koje potrošač kupuje ili zalaže zajedno sa stambenom nekretninom navedenom pod a)
- c) građevinsko zemljište namijenjeno gradnji stambene nekretnine navedene pod a)

**Ukupni iznos kredita** – gornja granica ili ukupan iznos koji Banka stavlja na raspolaganje Korisniku prema Ugovoru o kreditu

**Ukupni troškovi kredita** – ukupni troškovi koje Korisnik plaća po Ugovoru, a uključuju kamate, naknade, poreze i druge troškove, osim troškova javnog bilježnika

**Ukupan iznos koji plaća Korisnik** – zbroj ukupnog iznosa kredita i ukupnih troškova po kreditu

**Efektivna kamatna stopa** – iskazuje ukupne troškove kredita, iskazana je na godišnjem nivou i određena metodologijom Hrvatske narodne banke (u nastavku teksta: EKS)

**Kamatna stopa** – kamatna stopa izražena kao fiksni ili promjenljivi postotak na godišnjem nivou na iznos odobrenog kredita, a određena Odlukom o kamatnim stopama

**Otplatni plan** – prikaz otplate kredita, kamate i ostalih troškova kroz otplatni period

**Ugovoreni način dostave** – način dostave obavijesti, izvadaka po svim računima, izvadaka otvorenih stavaka i svih drugih obavijesti po kreditima i svim ostalim vrstama proizvoda i usluga koje klijent koristi u Banci, a koje je Banka dužna klijentu dostavljati temeljem zakonskih odredbi, odredbi podzakonskih akata, internih akata Banke, odredbi okvirnih ugovora, općih uvjeta i pojedinačnih ugovora zaključenih s klijentom, a koji je klijent odabrao pri ispunjavanju obrasca Matičnih podataka

**Europski standardizirani informativni obrazac** (u nastavku teksta: ESIS obrazac) – personalizirane informacije u obliku informativnog obrasca koje Banka stavlja na raspolaganje tražitelju kredita s ciljem usporedbe Ugovora o stambenom potrošačkom kreditu koji su dostupni na tržištu, procjenu njihovih učinaka i donošenje informirane odluke o tome hoće li sklopiti ugovor o kreditu, a sve sukladno Odluci o sadržaju i obliku u kojem se potrošaču daju informacije prije ugovaranja pojedine bankovne usluge

**Odluka o kamatnim stopama** – akt Banke kojim su propisane važeće kamatne stope

**Odluka o naknadama za obavljanje bankarskih usluga** – akt Banke kojim su propisane naknade Banke za obavljanje bankarskih usluga (u nastavku teksta: Odluka o naknadama)

**Savjetodavna usluga** - usluga davanja osobnih preporuka potrošaču vezanih uz jednu ili više aktivnosti koje se odnose na ugovor o stambenom potrošačkom kreditu i čini uslugu odvojenu od usluge odobravanja stambenog potrošačkog kredita

## OPĆI UVJETI ZA STAMBENO POTROŠAČKO KREDITIRANJE

**Izjava o suglasnosti za provedbu ovrhe na jedinoj nekretnini za stanovanje** – izjava kojom Korisnik kredita, Solidarni dužnik, Jamac platac, temeljem odredbe članak 75. st. 5. Ovršnog zakona, daje suglasnost da se radi naplate tražbine Banke može provesti ovrha na jedinoj nekretnini u kojoj stanuje, a koja se smatra nužnom za zadovoljenje njegovih osnovnih životnih potreba kao i osnovnih životnih potreba osoba koje je po zakonu dužan uzdržavati.

**Pravo na odustanak od ugovora** - pravo potrošača da, bez vjerovnikova utjecaja na njega, u dodatnom razdoblju nakon sklapanja Ugovora o kreditu razmisli o pravima, obvezama i svim posljedicama koje proizlaze iz tog ugovora i odluči želi li ostati pri tom sklopljenom ugovoru

**Kreditni registar** - baza podataka koja se koristi za procjenu kreditne sposobnosti potrošača uključujući pravne osobe i udruge koje su, između ostalog, osnovane radi pružanja podataka potrebnih za procjenu kreditne sposobnosti potrošača

### 4. OPSEG OPĆIH UVJETA

Ovim Općim uvjetima uređuje se: način informiranja potrošača, zaprimanje kreditnih zahtjeva i procjena kreditne sposobnosti, odobravanje kredita, ugovaranje i pravo na odustanak, korištenje i otplata kredita, instrumenti osiguranja, pravo na konverziju, obračun kamata i naknada te primjena tečajeva, namjensko korištenje kredita, izvješćivanje, otkaz Ugovora o kreditu, prigovori i pritužbe, izvansudsko rješavanje sporova, sudska nadležnost i mjerodavno pravo te primjena Općih uvjeta.

### 5. INFORMIRANJE POTROŠAČA

Informacije o postupku odobravanja stambenog potrošačkog kredita dostupne su potrošačima na hrvatskom jeziku na vidljivom mjestu u poslovnoj mreži Banke i na internet stranicama Banke [www.kaba.hr](http://www.kaba.hr).

Opće informacije o ugovoru o stambenom potrošačkom kreditu, uvjetima i potrebnoj dokumentaciji za odobravanje pojedinih kreditnih proizvoda, dostupne su potrošačima na papiru u poslovnoj mreži Banke te u elektroničkom obliku na internet stranicama Banke [www.kaba.hr](http://www.kaba.hr).

Temeljem općih informacija tražitelju kredita izrađuje se informativni izračun za kreditni proizvod koji je prilagođen njegovim potrebama i financijskom položaju.

Banka će Korisniku prije sklapanja ugovora o stambenom potrošačkom kreditu staviti na raspolaganje personalizirane informacije (ESIS obrazac) koje su mu potrebne za usporedbu ugovora o stambenom potrošačkom kreditu koji su dostupni na tržištu, procjenu njihovih učinaka i donošenje informirane odluke o tome hoće li sklopiti ugovor o stambenom potrošačkom kreditu:

- bez neopravdanog odgađanja, nakon što je potrošač dao potrebne informacije o svojim potrebama, financijskom stanju i preferencijama
- pravodobno, prije nego što se potrošač obveže ugovorom o stambenom potrošačkom kreditu.

Informacije iz prethodnog stavka Banke daje i drugim sudionicima kreditnog odnosa, pri čemu ih upoznaje s pravnom prirodom sudužništva/jamstva te ih upozorava na pravo Banke da poduzme naplatu svojih potraživanja od solidarnih dužnika i jamaca.

## OPĆI UVJETI ZA STAMBENO POTROŠAČKO KREDITIRANJE

Banka ne pruža savjetodavne usluge. Za savjet ili pomoć Potrošaču su dostupna savjetovišta za potrošače. Popis savjetovišta dostupan je na web stranici Ministarstva gospodarstva, poduzetništva i obrta <http://potrosac.mingo.hr/hr/potrosac/>

### 6. ZAHTJEV ZA KREDIT

Banka odobrava kredite potrošačima, državljanima Republike Hrvatske sa stalnim prebivalištem u Republici Hrvatskoj, sukladno zakonskim odredbama, svojoj poslovnoj politici i internim aktima Banke.

Da bi ostvario pravo na kredit, tražitelj treba prikupiti propisanu dokumentaciju po obliku i sadržaju sukladno internim aktima Banke. Banka ima isključivo pravo procjene valjanosti dostavljene dokumentacije i traženja dodatne ukoliko se za to pokaže potreba. Dokumentacija koju je tražitelj kredita dostavio Banci ulazi u sadržaj kreditnog spisa.

Zahtjev za kredit tražitelj može predati u bilo kojoj organizacijskoj jedinici Banke, u pisanom obliku.

Svaki uredno dostavljen zahtjev Banka će razmotriti i izvijestiti tražitelja o svojoj odluci. U postupku obrade kreditnog zahtjeva Banka provjerava bonitet i kreditnu sposobnost tražitelja i ostalih sudionika u kreditnom poslu i to na način propisan internim aktima Banke i pozitivnim propisima Republike Hrvatske.

#### 6.1. Procjena kreditne sposobnosti

Prije odobravanja stambenog potrošačkoga kredita, kao i kod svakoga značajnog naknadnog povećanja iznosa stambenog potrošačkoga kredita, Banka će procijeniti kreditnu sposobnost Korisnika.

Banka procjenjuje kreditnu sposobnost Korisnika uzimajući u obzir vlastite kriterije koje je propisala internim aktom, kao i zahtjeve iz propisa Hrvatske narodne banke kojima je definirano utvrđivanje kreditne sposobnosti dužnika.

Ukoliko je u kreditni odnos uključen jamac platac ili solidarni dužnik Banka će, također, procijeniti njihovu kreditnu sposobnost uzimajući u obzir vlastite kriterije koje je propisala internim aktom, kao i zahtjeve iz propisa Hrvatske narodne banke kojima je definirano utvrđivanje kreditne sposobnosti.

Banka provodi procjenu kreditne sposobnosti na temelju informacija o prihodima i rashodima Korisnika te drugih financijskih i ekonomskih okolnosti koje su nužne, dovoljne i proporcionalne.

Pri procjeni kreditne sposobnosti Korisnika Banka će uzeti u obzir njegove postojeće obveze i druge izgledne troškove.

Prije sklapanja ugovora o stambenom potrošačkom kreditu Banka će svim sudionicima u kreditnom odnosu jasno i izravno pružiti informaciju o dokumentaciji koju je potrebno dostaviti Banci te rok za dostavu iste. Radi procjene kreditne sposobnosti Korisnika/jamca platca/solidarnog dužnika Banka može tražiti pojašnjenje informacija iz dokumentacije koju je primila.

## OPĆI UVJETI ZA STAMBENO POTROŠAČKO KREDITIRANJE

Banka će najkasnije pri zaprimanju zahtjeva za odobrenje stambenog potrošačkog kredita upozoriti Korisnika da neće odobriti stambeni potrošački kredit ako ne može obaviti procjenu kreditne sposobnosti zato što Korisnik ne želi pružiti informacije ili dokumentaciju potrebnu za procjenu njegove kreditne sposobnosti.

Banka će kreditnu sposobnost Korisnika pratiti kontinuirano tijekom cijelog trajanja ugovornog odnosa te ima pravo od Korisnika tražiti dodatne informacije i dokumentaciju ako je utvrdila pogoršanje kreditne sposobnosti Korisnika.

Prikupljanje i korištenje osobnih podataka u postupku procjene kreditne sposobnosti Korisnika ne smatra se postupanjem koje je protivno propisima kojim se uređuje zaštita osobnih podataka.

### 7. ODOBRAVANJE KREDITA

Banka, nakon obrade kreditnog zahtjeva, donosi odluku o odobravanju ili odbijanju traženog kredita.

Kriterije na temelju kojih se donosi odluka, Banka propisuje internim aktima, a naročito:

- uvjete i način odobravanja, korištenja i otplate pojedinih vrsta kreditnih proizvoda
- najveću moguću izloženost tražitelja kredita i s njime povezanih osoba koje predstavljaju jedan rizik za Banku
- kreditnu sposobnost svih sudionika u kreditu
- instrumente osiguranja kredita (kvalitetu, vrijednost, utrživost i raspoloživost instrumenata).

Na zahtjev tražitelja ili ostalih sudionika u kreditnom poslu, Banka će, bez naknade, dati primjerak nacrtu ugovora o kreditu.

Ako je zahtjev za sklapanje ugovora o kreditu odbijen, Banka će pisanim putem bez odgode obavijestiti potrošača o odbijanju te u tom slučaju nije dužna osigurati nacrt ugovora o kreditu. Ako se odluka o odbijanju temelji na rezultatima uvida u kreditni registar, Banka će bez odgađanja i bez naknade obavijestiti potrošača o tome da se odluka o odbijanju temelji na podacima iz kreditnog registra, o rezultatima uvida te o pojedinostima kreditnog registra iz kojeg je pribavila podatke.

### 8. UGOVARANJE I PRAVO NA ODUSTANAK OD UGOVORA

Na temelju donesene Odluke o odobrenju kredita, Banka i tražitelj kredita zaključuju Ugovor o kreditu kojim su regulirani uvjeti korištenja i otplate kredita te prava i obveze sudionika u kreditnom poslu.

Potpisom Ugovora o kreditu Korisnik i ostali sudionici u kreditnom poslu potvrđuju da su prethodno upoznati s Općim uvjetima, Odlukom o kamatnim stopama i Odlukom o naknadama te se s istima u potpunosti slažu i prihvaćaju ih.

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 roku od 30 dana od

## OPĆI UVJETI ZA STAMBENO POTROŠAČKO KREDITIRANJE

dana kada je Banci poslao obavijest o odustanku. Kamata se obračunava na temelju ugovorene kamatne stope.

U slučaju odustanka od ugovora Banka nema pravo na drugu naknadu od Korisnika, osim naknade za jednokratne pristojbe koje Banka plaća javnom upravnom tijelu, ako takve pristojbe postoje.

### 9. KORIŠTENJE KREDITA

Kredit se koristi nakon potpisanog i/ili ovjerenog Ugovora o kreditu i konstituiranja ugovorenih instrumenata osiguranja.

Plasman kredita vrši se sukladno namjenskoj dokumentaciji na račun dobavljača, na račun prodavatelja ili na račun Korisnika u Banci.

Na dan plasmana kredita Banka uručuje Korisniku Otplatni plan u pisanom obliku koji sadrži podatke o visini kredita, broju i visini anuiteta, roku otplate kredita, visini ukupne kamate uključivo nominalnu i efektivnu kamatnu stopu, metodi obračuna kamate i ukupnim troškovima kredita.

Rok korištenja kredita Banka ugovara s Korisnikom i isti ne može biti duži od devedeset (90) dana, osim ukoliko je Banka po posebnoj odluci Korisniku odobrila duži rok korištenja kredita.

### 10. INSTRUMENTI OSIGURANJA

Ovisno o vrsti i iznosu kredita, Korisnik je dužan dostaviti Banci instrumente osiguranja povrata kredita definirane internim aktom, ovisno o pojedinoj vrsti kredita.

Prihvatljivim instrumentima osiguranja smatraju se:

- jamac
- novčani depozit
- mjenica
- izjava o zapljeni po pristanku dužnika
- zadužnica
- založno pravo/prijenos prava vlasništva na nekretninama, pokretninama i pravima
- police osiguranja
- vrijednosni papiri
- garancije
- drugi za Banku prihvatljivi instrumenti.

Banka može zatražiti i dodatne instrumente osiguranja prema vlastitoj procjeni.

Banka zadržava pravo tražiti dodatne instrumente osiguranja ukoliko za vrijeme trajanja otplate kredita dođe do smanjenja vrijednosti pojedinog instrumenta, što je Korisnik, na zahtjev Banke, dužan učiniti.

Ako je Banka kao instrument osiguranja ugovorila namjenski oročeni depozit, isti se oročava na rok jednak roku otplate kredita uvećano za jedan mjesec. Na oročena sredstva Banka obračunava kamatu sukladno Odluci o kamatnim stopama, osim ukoliko izrijekom nije ugovoreno drugačije. U slučaju neurednosti u otplati kredita, otkaza Ugovora o kreditu ili prijevremene otplate kredita, Banka može razročiti depozit te iz sredstava razročenog depozita naplatiti svoje tražbine. Po isteku

## OPĆI UVJETI ZA STAMBENO POTROŠAČKO KREDITIRANJE

roka oročenja, razročena sredstva prenose se na a vista račun vlasnika u Banci, pod uvjetom da su tražbine po kreditu za čije su osiguranje sredstva bila oročena, u cijelosti plaćene.

U slučaju neuredne otplate, Banka može upotrijebiti bilo koji ugovoreni instrument osiguranja bez najave ili privole Korisnika i/ili ostalih sudionika u kreditnom poslu i to redosljedom za koji se u konkretnom predmetu ocijeni da je za Banku najučinkovitiji i to u pravilu aktiviranjem izjave o suglasnosti korisnika kredita/solidarnih dužnika/jamaca i aktiviranjem zadužnice, odnosno mjenice, naplatom iz sredstava namjenski oročenog depozita, naplatom iz police osiguranja, naplatom iz pokretne i nepokretne imovine te prava koja služe za osiguranje tražbine Banke, uključujući i postupke prisilne naplate putem suda, javnih bilježnika i drugih nadležnih tijela.

Kada je to propisano općim aktima Banke, Banka će zatražiti od Korisnika kredita, Solidarnog dužnika i Jamca Platca davanje Izjave o suglasnosti za provedbu ovrhe na jedinoj nekretnini za stanovanje.

### 11. KAMATNE STOPE, NAKNADE I TEČAJEVI

Banka određuje visinu kamatnih stopa, naknada i tečajeva u razdoblju trajanja kreditnog odnosa i to na način određen zakonom, aktima Banke i Općim uvjetima.

#### 11.1. Kamatne stope

Metoda obračuna, visina, rokovi i način naplate kamate regulirani su Odlukom o kamatnim stopama. Kamatne stope iskazane su u pisanom obliku i dostupne Korisnicima u poslovnoj mreži Banke, na internet stranicama [www.kaba.hr](http://www.kaba.hr) kao i putem drugim distribucijskih kanala Banke.

Izmjenu kamatnih stopa Banka će učiniti dostupnom Korisnicima najmanje petnaest (15) dana prije dana primjene i to u poslovnoj mreži, na internet stranicama [www.kaba.hr](http://www.kaba.hr) i putem ostalih distribucijskih kanala Banke.

##### 11.1.1. Redovna kamata

Kamatna stopa na kredite ugovara se kao godišnja nominalna stopa, a može biti promjenjiva ili fiksna, što je regulirano Ugovorom o kreditu.

Obračun kamate, ovisno o vrsti kredita, vrši se dekurzivno, primjenom proporcionalne ili konformne metode, u valuti u kojoj je ugovoren kredit. Naplata kamate ugovara se na mjesečnoj razini.

Ukoliko je ugovorom o kreditu ugovorena promjenjiva kamatna stopa, Banka ima pravo povećati, odnosno obvezu smanjiti visinu kamatne stope, ovisno o kretanju parametara koji određuju smjer i visinu korekcije. Pritom Banka ima obvezu objave promjene sukladno Zakonu.

Promjenjiva kamatna stopa sastoji se od fiksnog i promjenjivog dijela. Fiksni dio je nepromjenjiv u čitavom vremenu trajanja ugovornog odnosa, a njegova visina je izražena u postotnim poenima na godišnjoj razini.

## OPĆI UVJETI ZA STAMBENO POTROŠAČKO KREDITIRANJE

### ***11.1.1.1. Promjenjiva kamatna stopa koja se primjenjuje na Ugovore o kreditu sklopljene do 31.12.2022. godine***

Kod Ugovora o kreditu koji su sklopljeni do 31.12.2022. godine uz primjenu promjenjive kamatne stope kod kojih se kao promjenjivi parametar koristi Nacionalna referentna stopa prosječnog troška bankarskog sektora (NRS) i to šestomjesečni NRS 3 (6M NRS 3) za sve glavne izvore sredstava fizičkih i pravnih osoba i to posebno za kune, EUR i USD Banka će i nadalje kao promjenjivi parametar koristiti Nacionalnu referentnu stopu za valutu euro i to šestomjesečni NRS 3 (6M NRS 3) koju objavljuje Hrvatska narodna banka.

Usklađivanje visine 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 euro za treće tromjesečje prethodne godine, a u izračun promjene s 01. kolovoza uzima se vrijednost 6M NRS 3 za euro za prvo tromjesečje tekuće godine. Nova visina promjenjive kamatne stope izračunava se tako da se na fiksni dio doda važeći 6M NRS 3 za euro. Tako izračunata kamatna stopa ne mijenja se slijedećih 6 mjeseci.

U slučaju promjene kamatne stope Banka će, 15 dana prije nego što se promijenjene kamatne stope počnu primjenjivati, Korisniku kredita, dostaviti na ugovoreni način, pisanu obavijest iz koje će biti vidljiv način, razlog i visina porasta kamatne stope i izmijenjeni Otplatni plan s novim iznosom anuiteta. Ukoliko je Korisnik ugovorio način dostave preuzimanjem u poslovnoj mreži, obavijest o promjeni kamatne stope i novi otplatni plan dostavit će mu se poštom na dostavnu adresu. Nakon što Banka po toj osnovi izvrši promjenu visine kamatne stope, Korisnik će imati pravo na prijevremeni povrat kredita, bez obveze plaćanja bilo kakve naknade za raniji povrat i to u roku od tri (3) mjeseca od primitka takve obavijesti.

### ***11.1.1.2. Promjenjiva kamatna stopa koja se primjenjuje na Ugovore o kreditu sklopljene od 01.01.2023. godine.***

Za Ugovore o kreditu koji će se sklapati nakon 01.01.2023. godine uz promjenjivu kamatnu stopu, u nacionalnoj valuti EUR, Banka će kao promjenjivi referentni parametar koristiti šestomjesečni EURIBOR.

EURIBOR predstavlja kamatnu stopu na EURO međubankarskom tržištu za depozite u EUR objavljenu na službenoj stranici "EURIBOR" Reuters Monitor Money Service svaki radni dan oko 11 sati po srednje europskom vremenu za rokove 1 tjedan, te 1, 3, 6 i 12 mjeseci koji duljinom odgovaraju kamatnom razdoblju. Kretanje EURIBOR-a javno je dostupno na Internet stranici [www.euribor.com](http://www.euribor.com)

Usklađivanje visine 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 šestomjesečnog EURIBORA na dan 01. siječnja, a u izračun promjene s 01. kolovoza uzima se vrijednost šestomjesečnog EURIBORA na dan 01. srpnja tekuće godine. Nova visina promjenjive kamatne stope izračunava se tako da se na fiksni dio doda važeći šestomjesečni EURIBOR za valutu EUR. Tako izračunata kamatna stopa ne mijenja se slijedećih 6 mjeseci.

U slučaju promjene kamatne stope Banka će, 15 dana prije nego što se promijenjene kamatne stope počnu primjenjivati, Korisniku kredita, dostaviti na ugovoreni način, pisanu obavijest iz koje će biti vidljiv način, razlog i visina porasta kamatne stope i izmijenjeni Otplatni plan s novim iznosom anuiteta. Ukoliko je Korisnik ugovorio način dostave preuzimanjem u poslovnoj mreži, obavijest o promjeni kamatne stope i novi otplatni plan dostavit će mu se poštom na dostavnu

## OPĆI UVJETI ZA STAMBENO POTROŠAČKO KREDITIRANJE

adresu. Nakon što Banka po toj osnovi izvrši promjenu visine kamatne stope, Korisnik će imati pravo na prijevremeni povrat kredita, bez obveze plaćanja bilo kakve naknade za raniji povrat i to u roku od tri (3) mjeseca od primitka takve obavijesti.

Banka vodi evidenciju o promjeni NRS-a za sve glavne izvore sredstava fizičkih i pravnih osoba (6M NRS 3) kao i evidenciju o promjeni EURIBORA. Evidencija je dostupna potrošačima na Internet stranicama Banke [www.kaba.hr](http://www.kaba.hr).

### 11.1.2. Interkalarna kamata

Za vrijeme korištenja, u razdoblju do prijenosa kredita u otplatu, Banka obračunava i naplaćuje interkalarnu kamatu u visini redovne kamatne stope na način određen Odlukom o kamatnim stopama.

### 11.1.3. Zatezna kamata

Na dospjele, a nepodmirene obveze po kreditu, Banka će za razdoblje kašnjenja obračunavati i naplaćivati zateznu kamatu koja je promjenjiva u skladu sa zakonskim propisima.

### 11.1.4. Efektivna kamatna stopa

Sukladno metodologiji Hrvatske narodne banke, Banka izračunava i iskazuje efektivnu kamatnu stopu koja odražava ukupan trošak kredita koji plaća Korisnik.

Efektivna kamatna stopa se iskazuje u pisanom obliku i uručuje Korisniku kod izrade ESIS obrasca, Ugovora o kreditu te u Otplatnom planu.

Tražitelj kredita može se upoznati s primjerima izračuna efektivne kamatne stope po kreditnim proizvodima u općim informacijama koje su dostupne u poslovnoj mreži, na internet stranici [www.kaba.hr](http://www.kaba.hr) i putem distribucijskih kanala Banke.

## 11.2. Naknade i troškovi

Banka obračunava i naplaćuje naknade u kreditnom poslovanju u skladu s Odlukom o naknadama koja je u pisanom obliku dostupna korisnicima kredita u poslovnoj mreži, na internet stranicama [www.kaba.hr](http://www.kaba.hr) i putem drugih distribucijskih kanala Banke.

Visina naknade i uvjeti za njihovu primjenu promjenjivi su u skladu s navedenom Odlukom o naknadama.

U slučaju kašnjenja s plaćanjem obveza odnosno u slučaju otkaza kredita Banka će Korisnika kredita teretiti za dodatne troškove i izdatke koji nastanu zbog nepodmirenja obveza u ugovorenim rokovima - troškovi aktiviranja instrumenata osiguranja, troškovi pokretanja i vođenja ovršnog postupka (sudske pristojbe, troškovi javnog bilježnika i slično).

Izmjenu Odluke o naknadama Banka će učiniti dostupnom Korisnicima najmanje petnaest (15) dana prije dana primjene i to u poslovnoj mreži, na internet stranici [www.kaba.hr](http://www.kaba.hr) i putem ostalih distribucijskih kanala.

## OPĆI UVJETI ZA STAMBENO POTROŠAČKO KREDITIRANJE

### 11.3. Tečajevi

Banka odobrava i isplaćuje kredite u eurima.

### 12. KONTROLA NAMJENSKOG KORIŠTENJA KREDITA

Banka ima pravo kontrolirati namjensko korištenje kredita. Ukoliko se kontrolom utvrdi kršenje preuzetih obveza po Ugovoru o kreditu, Banka može otkazati Ugovor o kreditu te učiniti kredit trenutno dospjelim.

### 13. OTPLATA KREDITA

Kredit se prenosi u otplatu prvog dana u mjesecu nakon mjeseca u kojem je iskorišten. Korisnik kredita otplaćuje kredit sukladno Otplatnom planu.

Kredit se otplaćuje redovnom otplatom uz mogućnost djelomične ili konačne prijevremene otplate kredita.

Po konačnoj otplati kredita Banka će Korisniku i sudionicima u kreditnom poslu dostaviti neiskorištene instrumente osiguranja, osim kada je kredit ugovoren uz zalog nekretnina, pokretnina ili depozita, u kojem slučaju Korisnik kredita treba doći u Banku po dokumentaciju kojom će izvršiti brisanje tereta, odnosno fiducijarnog vlasništva ili preugovaranje depozita. Konačnom otplatom kredita smatra se da je nastupio prestanak Ugovora o kreditu.

#### 13.1. Redovna otplata kredita

Redovna otplata kredita vrši se u eurima.

#### 13.2. Prijevremena otplata kredita

Korisnik ima pravo u svakom trenutku prijevremeno ispuniti, djelomično ili u cijelosti, svoje obveze iz ugovora o stambenom potrošačkom kreditu. U tom slučaju Korisnik ima pravo na smanjenje ukupnih troškova kredita što uključuje smanjenje kamata i drugih troškova koji se odnose na preostalo trajanje ugovora o stambenom potrošačkom kreditu.

Banka Korisniku neće naplatiti naknadu za prijevremeno, djelomično ili u cijelosti, ispunjenje svoje obveze iz Ugovora o kreditu.

Banka će Korisniku nakon primitka pisanog zahtjeva za prijevremenu otplatu bez odgode dostaviti na papiru informacije potrebne za razmatranje mogućnosti prijevremene otplate.

### 14. IZVJEŠĆIVANJE

Banka se obvezuje pisanim putem, na ugovoreni način, bez naknade, a najmanje jednom godišnje, izvijestiti Korisnika, solidarne dužnike i/ili jamce o stanju kredita na zadnji dan kalendarske godine u skladu s Ugovorom i zakonskim propisima.

Banka će na zahtjev Korisnika, bez naknade, i u svakom trenutku tijekom cjelokupnog trajanja Ugovora o kreditu, staviti Korisniku na raspolaganje izvještaj u obliku otplatnog plana koji

## OPĆI UVJETI ZA STAMBENO POTROŠAČKO KREDITIRANJE

uključuje i izračun efektivne kamatne stope na dan izrade otplatnog plana, informaciju o ukupno plaćenju glavnici, kamatama i troškovima, specifikaciju uplata i pregled promjena kamatnih stopa po kreditu.

Pisana komunikacija s Korisnikom i sudionicima u kreditnom poslu obavlja se na posljednji ugovoreni način dostave.

### 15. OPOMENE I OTKAZ UGOVORA

Banka će u odnosu na Korisnika kredita koji ima poteškoće u plaćanju obveza iz Ugovora o kreditu, prije sklapanja ugovora o kupoprodaji neprihodonosnog kredita, pokretanja ovršnog postupka ili aktiviranja instrumenta osiguranja otplate kredita:

- poduzeti razumne i opravdane mjere radi postizanja dogovora u vezi s naplatom obveza iz Ugovora o kreditu,
- pisanim putem informirati Korisnika kredita o radnjama koje namjerava poduzeti te ponuditi Korisniku kredita jednu ili više mjera za olakšavanje otplate kredita.

Kod kašnjenja u otplati kredita Banka će Korisniku i svim sudionicima u kreditnom poslu uputiti opomenu o dugovanju te u istoj Korisniku ponuditi mjere za olakšanje otplate kredita. Banka će, ujedno, putem opomene upozoriti Korisnika i ostale sudionike o uvjetima kada Banka može otkazati Ugovor o kreditu.

Banka će poslati Opomenu svim sudionicima u kreditu ukoliko je dospjelo dugovanje po kreditu veće od 15,00 EUR, a dani kašnjenja veći od 30 dana.

Banka će poslati Opomenu na adresu sudionika u kreditu koja je navedena u Ugovoru o kreditu, odnosno na zadnju adresu koja je dana Banci od strane klijenta.

Mjere za olakšavanje otplate kredita po osnovi stambenog potrošačkog kreditiranja mogu uključivati:

- produljenje roka otplate kredita
- odgodu plaćanja cijelog ili dijela anuiteta za određeno razdoblje
- promjenu kamatne stope
- promjenu tipa kredita

Ukoliko Banka ne uspije uspostaviti kontakt s Korisnikom s ciljem ugovaranja mjera za olakšanje otplate kredita, smatra se da nije pristao na ugovaranje mjera za olakšanje otplate kredita.

Ukoliko Korisnik ne podmiri dospjelo dugovanje ili ne pristane ugovoriti neku od mjera za olakšanje otplate Banka će pokrenuti postupak prisilne naplate, odnosno aktivirati instrumente osiguranja.

U slučaju neuredne otplate kredita, a prije pokretanja postupka prisilne naplate, Banka može, bez prethodne suglasnosti Korisnika/Sudužnika/Jamca naplatiti svoje dospjele obveze zajedno s troškovima sa svih njihovih računa u Banci.

U slučaju daljnjeg nepridržavanja odredaba Ugovora o kreditu, Banka će otkazati Ugovor, učiniti tražbinu dospjelom i poduzeti raspoložive mjere prisilne naplate.

Banka može otkazati ugovor o kreditu pisanim putem uz ugovoren otkazni rok, ako je isti naveden.

## OPĆI UVJETI ZA STAMBENO POTROŠAČKO KREDITIRANJE

Korisnik može otkazati ugovor o kreditu pisanim putem, uz ugovoreni otkazni rok, uz obvezu prethodnog podmirenja svih obveza po ugovoru o kreditu.

Otkazni rok ne može biti duži od trideset (30) dana. U slučaju otkaza, ukupna tražbina Banke dospijeva na naplatu istekom otkaznog roka.

Banka može otkazati Ugovor i bez otkaznog roka i učiniti tražbinu u cijelosti dospjelom, bez obzira na urednost u naplati, ukoliko nakon sklapanja Ugovora utvrdi i dokaže da je Korisnik kredita u postupku procjene kreditne sposobnosti namjerno uskratio ili krivotvorio informacije i dokumentaciju temeljem kojih se utvrđuje kredita sposobnost Korisnika kredita.

Banka može otkazati Ugovor i bez otkaznog roka u slučajevima kada iz držanja Korisnika proizlazi da on svoju obvezu neće ispuniti niti u naknadnom roku.

Banka će u slučaj otkaza Ugovora o kreditu svim sudionicima u kreditnom poslu uputiti pisanu obavijest da je zbog povrede ugovornih obveza od strane Korisnika kredita Ugovor o kreditu otkazan i kredit dospio. Banka će u istoj obavijesti dostaviti specifikaciju ukupnog dospjelog potraživanja sa strukturom dugovanja (glavnica, kamata, naknade i drugi troškovi) kao i s informacijom o osnovanosti pojedinačnih stavki za koje se traži naplata, uz naznaku koje su stavke podložne uvećanju i po kojoj pripadajućoj kamatnoj stopi.

Smatrat će se da je dostava uredno izvršena s danom predaje preporučene pisane pošiljke na poštu, neovisno o činjenici je li ista i uručena Korisniku kredita.

Korisnik je u obvezi podmiriti i sve ostale troškove koji proizlaze zbog neurednog plaćanja odnosno aktiviranja instrumenata osiguranja, otkaza Ugovora i/ili pokretanja te vođenja postupka prisilne naplate bilo na računima i imovini Korisnika kredita bilo na računima i imovini ostalih sudionika u kreditu kao što su trošak ishođenja klauzule pravomoćnosti i ovršnosti, trošak izdavanja naknadnih otpravaka i prijepisa Ugovora o kreditu/rješenja o ovrsi, trošak pokretanja i vođenja postupka prisilne naplate kod javnog bilježnika, sudova ili Financijske agencije (odvjetnički i javnobilježnički troškovi nastali u ovršnom i/ili parničnom postupku, predujmovi, uključivo nagrade i naknade obračunate sukladno pripadajućim tarifama, sudske pristojbe), trošak dostave pravomoćnih rješenja o ovrsi i drugih osnova za plaćanje Financijskoj agenciji, kao i trošak aktiviranja drugih instrumenata osiguranja, javnobilježnički trošak protesta mjenice, trošak pristojbi u svrhu provjere statusa osiguranika pri HZMO-u i drugim registrima, trošak provjere prebivališta kao i trošak provjere imovine kod sudova, poslovnih subjekata i drugih nadležnih tijela iz Ovršnog zakona koji vode odgovarajuće upisnike ili registre, kao i druge troškove nastale tijekom naplate tražbina, a čija vrsta i visina su određeni propisom ovisno o vrsti postupka, odnosno odgovarajućom sudskom odlukom.

Ako prema procjeni Banke postoji sumnja na prijevaru ili bilo kakvu zlouporabu ili ako Banka utvrdi ili posumnja na mogućnost kršenja odredbi propisa o sprječavanju pranja novca i/ili financiranja terorizma, međunarodnim mjerama ograničavanja i/ili drugih prisilnih propisa, odnosno ako Klijent na zahtjev Banke ne dostavi tražene podatke i dokumentaciju potrebnu za nastavak i praćenje zasnovanoga ugovornog odnosa u skladu s odredbama navedenih propisa o sprječavanju pranja novca i financiranja terorizma, međunarodnim mjerama ograničavanja i/ili drugih prisilnih propisa, Banka je ovlaštena bez navođenja posebnog obrazloženja poduzeti sve potrebne radnje kako bi prestao poslovni odnos s Klijentom, ako to smatra nužnim.

Banka je ovlaštena zatražiti od Klijenta bilo kakvo pojašnjenje ili informaciju ili dokumentaciju koju može, prema svojoj procjeni, smatrati potrebnom da bi se otklonila navedena sumnja.

## OPĆI UVJETI ZA STAMBENO POTROŠAČKO KREDITIRANJE

### 16. PRIGOVORI I PRITUŽBE

Zbog kršenja bilo kakvih zakonskih i/ili ugovornih odredaba koje se odnose na obvezu informiranja ili na prava i obveze u vezi kreditnog poslovanja Korisnik može uputiti Banci prigovor/pritužbu u pisanom obliku sukladno **Informaciji o načinu podnošenja pritužbe/prigovora** koja je javno objavljena u poslovnoj mreži i na web stranici Banke [www.kaba.hr](http://www.kaba.hr).

Banka će Korisniku dostaviti odgovor u roku od petnaest (15) radnih dana od dana zaprimanja prigovora/pritužbe.

Banka će podnositelju odgovoriti u roku od sedam (7) radnih dana od dana zaprimanja ako se radi o pritužbi/prigovoru koji se odnose na pružanje platnih usluga sukladno Zakonu o platnom prometu.

U slučaju opravdanosti prigovora/pritužbe koja je regulirana Zakonom o platnom prometu, Banka će u roku od sedam (7) dana od dana zaprimanja iste postupiti na jedan od načina:

- uredno izvršiti platnu transakciju ili
- izvršiti povrat iznosa pogrešno provedene transakcije i svih obračunatih kamata i naknada

U slučaju da podnositelj prigovora/pritužbe nije zadovoljan odgovorom odnosno rješenjem Banke o istome može pisanim putem obavijestiti Hrvatsku narodnu banku ili podnijeti prijedlog za mirenje **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>

### 17. DOSTUPNOST OPĆIH UVJETA I ODLUKA O KAMATNIM STOPAMA I NAKNADAMA

Opći uvjeti kao i Odluke o kamatnim stopama i naknadama Banke dostupni su Korisniku u poslovnoj mreži i na internetskim stranicama [www.kaba.hr](http://www.kaba.hr) te će Banka, na zahtjev Korisnika, učiniti dostupnim presliku istih (na snazi i prethodno važećih) i to u roku od petnaest (15) dana od upućenog zahtjeva, bez naknade.

### 18. IZVANSUDSKO RJEŠAVANJE SPORA, SUDSKA NADLEŽNOST I MJERODAVNO PRAVO

U svim sporovima između Banke i Korisnika koji nastanu u kreditnom poslovanju može se staviti prijedlog za izvansudsko rješavanje spora **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 postupku mirenja ima svojstvo ovršne isprave.

## OPĆI UVJETI ZA STAMBENO POTROŠAČKO KREDITIRANJE

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

### 19. ZAVRŠNE ODREDBE

Banka ima pravo na izmjenu i dopunu ovih općih uvjeta poslovanja ovisno o nastanku objektivnih okolnosti, kao što su izmjena propisa, organizacijski i tehnički razlozi, uvođenje novih proizvoda i usluga i/ili funkcionalnosti, izmjena/revizija postojećih proizvoda, usluga i funkcionalnosti Banke, pojednostavljenje i poboljšanje poslovnih funkcija i procesa.

O promjenama ovih Općih uvjeta te dostupnosti istih Banka obavještava Korisnika u poslovnoj mreži Banke i putem internetske stranice [www.kaba.hr](http://www.kaba.hr) petnaest (15) dana prije početka primjene istih.

Opći uvjeti stupaju na snagu danom donošenja, a primjenjuju se od 01.08.2023. godine.

Danom početka primjene ovih Općih uvjeta prestaju važiti Opći uvjeti za stambeno potrošačko kreditiranje OU/2023/28/2 od 13.07.2023.g.

**Karlovac, 12.07.2024. g.**

**Predsjednica Uprave**

**Željka Surač**