PRIVREDNA BANKA ZAGREB
Intesa Sanpaolo Group

OPĆE INFORMACIJE O STAMBENOM POTROŠAČKOM KREDITU ZA IZGRADNJU STAMBENE NEKRETNINE NA TEMELJU BUDUĆE PROCIJENJENE VRIJEDNOSTI

1. Informacije o kreditnoj instituciji	
Naziv kreditne institucije **Djelatnost**	Privredna banka Zagreb d.d. Pružanje bankovnih i financijskih usluga u skladu sa Zakonom o kreditnim institucijama
Naziv kreditne institucije	Privredna banka Zagreb d.d.
Adresa **Broj telefona** **Elektronička adresa** **Broj telefaksa** **Internetska stranica** **MBS, sudski registar** **Odobrenje za rad**	Radnička cesta 50, Zagreb 01 636 0000 pbz@pbz.hr 01 636 0063 www.pbz.hr Banka je upisana u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem upisa: 080002817 Banka posluje temeljem odobrenja za rad izdanog od strane Hrvatske narodne banke.
2. Tijelo nadležno za nadzor kreditne institucije	
Naziv tijela	Hrvatska narodna banka
Adresa **Internetska stranica**	Trg hrvatskih velikana 3, Zagreb www.hnb.hr
3. Opis glavnih značajki proizvoda	
Vrsta kredita	Stambeni potrošački kredit.
Valuta	Kredit se odobrava u EUR.
Korisnici kredita	Fizičke osobe – potrošači (rezidenti*) koji ispunjavaju uvjete kreditiranja Banke i koji uz zahtjev za kredit prilože dokumentaciju koja je potrebna za procjenu kreditne sposobnosti, dokazivanje namjene kredita kao i eventualnu drugu dokumentaciju za realizaciju kredita, a koji na dan dospijeća kredita neće biti stariji od 75 godina. **Sukladno Zakonu o deviznom poslovanju rezidentima se smatraju fizičke osobe s prebivalištem u Republici Hrvatskoj ili fizičke osobe koje u Republici Hrvatskoj borave na osnovi važeće dozvole boravka u trajanju najmanje godinu dana ili dulje, osim diplomatskih i konzularnih predstavnika stranih zemalja te članova njihovih obitelji.*
Namjena kredita	Krediti se odobravaju za izgradnju stambene nekretnine na temelju buduće procijenjene vrijednosti nekretnine (uvjetna tržišna vrijednosti) koja se gradi. Buduću vrijednosti nekretnine određuju procijenjena vrijednosti zemljišta na kojem se gradi i koje se daje u zalog izrađenoj od strane ovlaštenog procjenitelja i troškovi gradnje iz Troškovnika radova izrađenom od osobe/a ovlaštene/ih za projektiranje, nadzor i građenje.
Iznos kredita	20.000 - 250.000 EUR Odobreni iznos kredita ovisi i o ukupnoj izloženosti prema Banci kao i o budućoj vrijednosti nekretnine koja se gradi, a može biti do 80% iznosa buduće vrijednosti nekretnine ili do 80% vrijednosti iskazanih troškova gradnje u Troškovniku.
Rok otplate	od 5 do 30 godina Moguće ugovaranje počeka otplate kredita u razdoblju do 12 mjeseci izuzev kod kredita s otplatom u dva otplatna razdoblja. U slučaju ugovaranja „preskoka" (počeka otplate) mjesečnog anuiteta/rate kredit se može ugovoriti na maksimalni rok otplate umanjen za 12 mjeseci.
	KAMATNE STOPE ZA STANDADNE STAMBENE KREDITE
	FIKSNA KAMATNA STOPA ZA CIJELO RAZDOBLJE OTPLATE (Do 30 godina)
Visina kamatne stope i EKS	**3,38%** (EKS 3,65%)[1] **do 3,48%** (EKS 3,76%)[2] godišnje, fiksno
	KAMATNE STOPE ZA ENERGO STAMBENE KREDITE
	FIKSNA KAMATNA STOPA ZA CIJELO RAZDOBLJE OTPLATE (Do 30 godina)
Visina kamatne stope i EKS	**3,18%** (EKS 3,41%)[3] **do 3,28%** (EKS 3,52%)[4] godišnje, fiksno

<table>
<tr><td rowspan="4">Kamatna stopa</td><td colspan="2">KAMATNE STOPE ZA STAMBENE KREDITE UZ ZALOG NA NEKRETNINI UZ POLICU ŽIVOTNOG OSIGURANJA KORISNIKA STAMBENOG POTROŠAČKOG KREDITA (CPI)</td></tr>
<tr><td colspan="2">FIKSNA KAMATNA STOPA ZA CIJELO RAZDOBLJE OTPLATE (Do 30 godina)</td></tr>
<tr><td>Visina kamatne stope i EKS</td><td>Od 3,08% (EKS 3,91%)[5] do 3,28% (EKS 4,11%)[6] godišnje, fiksno</td></tr>
<tr><td colspan="2">Visina kamatne stope ovisi o kreditnom riziku klijenta.
Energo krediti odobravaju se za izgradnju nekretnine višeg energetskog razreda A, A+ ili B

Ako se kredit odobrava na temelju posebnog Ugovora o poslovnoj suradnji koji je Banka sklopila s poslodavcem korisnika kredita ili s drugim neprofitnim udruženjem građana (sindikati, udruge, komore i sl.) čiji član ili zaposlenik je korisnik kredita visina kamatne stope utvrđuje se u skladu s tim Ugovorom i Ponudom koja je sastavni dio tog Ugovora.

[1]EKS je izračunat na iznos kredita 100.000,00 EUR i rok otplate 20 godina, navedenu fiksnu kamatnu stopu u visini 3,38%, uz godišnju premiju police osiguranja imovine u iznosu od 80,00 EUR i uz trošak procjene nekretnine nakon izgradnje objekta sa do dvije stambene etaže u iznosu od 675,00 EUR. U izračun EKS je uključen iznos interkalarne* kamate za mjesec dana.
[2]EKS je izračunat na iznos kredita 100.000,00 EUR i rok otplate 20 godina, navedenu fiksnu kamatnu stopu u visini 3,58%, uz godišnju premiju police osiguranja imovine u iznosu od 80,00 EUR i uz trošak procjene nekretnine nakon izgradnje objekta sa do dvije stambene etaže u iznosu od 675,00 EUR. U izračun EKS je uključen iznos interkalarne* kamate za mjesec dana.
[3]EKS je izračunat na iznos kredita 100.000,00 EUR i rok otplate 20 godina, navedenu fiksnu kamatnu stopu u visini 3,18%, uz godišnju premiju police osiguranja imovine u iznosu od 80,00 EUR i uz trošak procjene nekretnine nakon izgradnje objekta sa do dvije stambene etaže u iznosu od 375,00 EUR. Trošak procjene građevinskog zemljišta prije odobrenja kredita u razdoblju do 31.12.2026. snosi Banka te stoga isti nije uključen u izračun EKS-a. EKS izračunat temeljem pretpostavki iz prethodnog odlomka i uz trošak procjene građevinskog zemljišta prije odobrenja kredita u iznosu od 300,00 EUR iznosi 3,45%. U izračun EKS je uključen iznos interkalarne* kamate za mjesec dana.
[4]EKS je izračunat na iznos kredita 100.000,00 EUR i rok otplate 20 godina, navedenu fiksnu kamatnu stopu u visini 3,38%, uz godišnju premiju police osiguranja imovine u iznosu od 80,00 EUR i uz trošak procjene nekretnine nakon izgradnje objekta sa do dvije stambene etaže u iznosu od 375,00 EUR. Trošak procjene građevinskog zemljišta prije odobrenja kredita u razdoblju do 31.12.2026. snosi Banka te stoga isti nije uključen u izračun EKS-a. EKS izračunat temeljem pretpostavki iz prethodnog odlomka i uz trošak procjene građevinskog zemljišta prije odobrenja kredita u iznosu od 300,00 EUR iznosi 3,65%. U izračun EKS je uključen iznos interkalarne* kamate za mjesec dana.
[5]EKS je izračunat na iznos kredita 100.000,00 EUR i rok otplate 20 godina, navedenu fiksnu kamatnu stopu u visini 3,08%, uz godišnju premiju police osiguranja imovine u iznosu od 80,00 EUR te uz mjesečnu premiju za policu životnog osiguranja korisnika stambenog potrošačkog kredita (CPI) u iznosu od 28,00 EUR i uz trošak procjene nekretnine nakon izgradnje objekta sa do dvije stambene etaže u iznosu od 675,00 EUR.
U izračun EKS je uključen iznos interkalarne* kamate za mjesec dana.
[6]EKS je izračunat na iznos kredita 100.000,00 EUR i rok otplate 20 godina, navedenu fiksnu kamatnu stopu u visini 3,28%, uz godišnju premiju police osiguranja imovine u iznosu od 80,00 EUR te uz mjesečnu premiju za policu životnog osiguranja korisnika stambenog potrošačkog kredita (CPI) u iznosu od 28,00 EUR i uz trošak procjene nakon izgradnje objekta sa do dvije stambene etaže u iznosu od 675,00 EUR.
U izračun EKS je uključen iznos interkalarne* kamate za mjesec dana.

Točan izračun EKS klijent će dobiti u Europskom standardiziranom informativnom obrascu (ESIS) koji će mu se uručiti kao dio predugovorne dokumentacije.
*Interkalarna kamata jednaka je redovnoj kamatnoj stopi, obračunava se u razdoblju od dana iskorištenja kredita do prijenosa kredita u otplatu/poček otplate.</td></tr>
<tr><td>Metoda obračuna kamatne stope</td><td colspan="2">Dekurzivno proporcionalna metoda obračuna</td></tr>
<tr><td>Instrumenti osiguranja</td><td colspan="2">A) Instrumenti osiguranja za standardne i Energo stambene kredite:
– Izjava o zapljeni po pristanku dužnika izdana od svih sudionika u kreditu (korisnik kredita, solidarni dužnik) potvrđena (solemnizirana) kod javnog bilježnika,</td></tr>
</table>

	– Zadužnica izdana od svih sudionika u kreditu (korisnik kredita, solidarni dužnik) i potvrđena (solemnizirana) kod javnog bilježnika, – Založno pravo na zemljištu na kojem se gradi kreditirana nekretnina i – Polica osiguranja imovine od osnovnih opasnosti za nekretninu danu u zalog (polica se ugovora nakon izgradnje kreditirane nekretnine). **A) Instrumenti osiguranja za stambene kredite uz Polica životnog osiguranja korisnika stambenog potrošačkog kredita (CPI):** – Izjava o zapljeni po pristanku dužnika izdana od svih sudionika u kreditu (korisnik kredita, solidarni dužnik) potvrđena (solemnizirana) kod javnog bilježnika, – Zadužnica izdana od svih sudionika u kreditu (korisnik kredita, solidarni dužnik) i potvrđena (solemnizirana) kod javnog bilježnika, – Založno pravo na zemljištu na kojem se gradi kreditirana nekretnina, – Polica osiguranja imovine od osnovnih opasnosti za nekretninu danu u zalog (polica se ugovora nakon izgradnje kreditirane nekretnine) i – Polica životnog osiguranja korisnika stambenog potrošačkog kredita CPI)*. Banka ne prihvaća instrumente osiguranja koji se nalaze ili su izdani izvan Republike Hrvatske. **Ugovaranjem police životnog osiguranja korisnika stambenog potrošačkog kredita (CPI) moguće je ublažiti rizik vezan na otplatu kredita uslijed privremene nesposobnosti za rad (bolovanja) te prestanka radnog odnosa (otkaza).*
Procjena vrijednosti nekretnine	Procjena vrijednosti nekretnine provodi se u skladu s propisima kojima se uređuje procjena nekretnina. Procjena vrijednosti založne nekretnine - zemljišta na kojem se gradi provodi se prije odobrenja kredita i sklapanja ugovora o kreditu. Tijekom trajanja ugovora o kreditu, odnosno prije isplate druge i treće tranše vrši se procjena izgrađenog stanja nekretnine kao i utvrđivanje usklađenosti izgrađenog/zatečenog stanja s projektnom dokumentacijom za kreditiranu nekretninu. Završna procjena nekretnine provodi se nakon izgradnje nekretnine i upisa nekretnine u zemljišne knjige kod nadležnog suda. • **Posebna pogodnost do 31.12.2026. godine: bez troška procjene* građevinskog zemljišta prije odobrenja Energo kredita.** • Procjenu buduće vrijednosti nekretnine (uvjetna tržišna vrijednosti) kao i izgrađenog stanja nekretnine i usklađenosti zatečenog stanja s projektnom dokumentacijom prije isplate druge i treće tranše, umjesto Korisnika kredita, snosit će Banka. • troškove procjene nakon izgradnje objekata i upisa istoga u zemljišne knjige snosi korisnik kredita Procjenu izgrađenog stanja nekretnine o trošku Banke kao i usklađenosti izgrađenog/zatečenog stanja s projektnom dokumentacijom obavlja PBZ Card d.o.o. po nalogu Banke. **Odnosi se isključivo na ugovorene i isplaćene kredite sukladno uvjetima iz ovih Općih informacija.*
Način korištenja kredita	Kredit se isplaćuje u **tri tranše** nakon ispunjenja svih uvjeta predviđenih ugovorom o kredit pri čemu se svaka tranša može koristiti bezgotovinski i/ili gotovinski s time da maksimalni iznos gotovinske isplate na račun korisnika kredita ne može bit veći od 30% od iznosa pojedine tranše. Prilikom isplate svake tranše utvrđuje se iznos za isplatu na način da: • se u **prvoj tranši** isplaćuje iznos do 40% odobrenog iznosa kredita ili iznos do 80% iznosa procijenjene vrijednosti zemljišta na kojem se gradi kreditirana nekretnina, a ovisno o tome koji iznos je manji. • u **drugoj tranši** isplaćuje iznos do 30% odobrenog iznosa kredita ili iznos do 80% iznosa procijenjene vrijednosti zemljišta i procijenjenoj vrijednosti dijela izgrađene nekretnine, umanjeno za isplaćenu prvu tranšu, ovisno o tome koji iznos je manji. • u **trećoj tranši** isplaćuje se iznos do 30% odobrenog iznosa kredita ili iznos do 80% iznosa procijenjene vrijednosti zemljišta i procijenjene vrijednosti dijela izgrađene nekretnine, umanjeno za isplaćenu prvu i drugu tranšu, ovisno o tome koji iznos je manji. Kod isplate svake tranše uvijek se isplaćuje manji iznos od iznosa tranši utvrđenih na način naveden u prethodnom odlomku. Kredit je moguće koristiti u razdoblju od 18 mjeseci.

	Banka zadržava pravo kontroliranja namjenskog korištenja kredita te je korisnik kredita obvezan omogućiti Banci i ovlaštenom procjenitelju kojeg Banka o svom trošku angažira nesmetani pristup nekretnini za cijelo vrijeme izgradnje nekretnine.
Dodatne usluge	Korisnik kredita dužan je nakon izgradnje stambene nekretnine i upisa iste u Zemljišne knjige ugovoriti policu osiguranja imovine za cijelo vrijeme trajanja zaloga, odnosno za vrijeme postojanja tražbine po kreditu. Banka prihvaća policu osiguranja koja ispunjava propisane uvjete izdanu od osiguravajućih društava odobrenih od HANFA-e i navedenih u nastavku: ADRIATIC OSIGURANJE d.d., AGRAM LIFE osiguranje d.d., Allianz Hrvatska d.d., CROATIA osiguranje d.d., EUROHERC osiguranje d.d., GENERALI OSIGURANJE d.d., GRAWE Hrvatska d.d., Groupama osiguranje d.d., HOK - OSIGURANJE d.d., Hrvatsko kreditno osiguranje d.d., MERKUR OSIGURANJE d.d., TRIGLAV OSIGURANJE d.d., UNIQA osiguranje d.d., Wiener osiguranje Vienna Insurance Group d.d. Ako Korisnik kredita ugovara policu osiguranja putem Banke kao distributera u osiguranju, Banka će Korisniku kredita prije ugovaranja police napraviti informativni izračun troškova premije osiguranja, kao i uručiti svu drugu predugovornu dokumentaciju u skladu s propisima o osiguranju radi donošenja odluke o prihvaćanju uvjeta osiguranja.
Otplata kredita	Nakon isplate svih tranši kredita ili po isteku roka korištenja kredita iz ugovora o kreditu ili po izjavi korisnika kredita da odustaje od daljnjeg korištenja kredita, iskorišteni iznos kredita se prenosi u otplatu. **Ako u slučaju iz prethodnog odlomka odobreni iznos kredita iz ugovora o kreditu ne bude iskorišten u cijelosti, u otplatu se prenosi iskorišteni iznos kredita i isti predstavlja stvarno zaduženje korisnika kredita.** Kredit je moguće otplaćivati u jednakim mjesečnim anuitetima ili mjesečnim ratama ili u anuitetima/ratama s otplatom u dva otplatna razdoblja. Otplatu kredita u anuitetima/ratama u dva otplatna razdoblja može ugovoriti Korisnik kredita ako mu zadnji anuitet/rata po ugovoru o kreditu dospijeva nakon 65. godine starosti ili nakon njegovog odlaska u mirovinu, a koji u trenutku realizacije kredita ostvaruje primanja iz radnog odnosa. U tom slučaju prvo otplatno razdoblje traje od dana prijenosa kredita u otplatu do dana kada Korisnik kredita napuni 65 godina starosti ili od dana njegovog umirovljenja, a drugo otplatno razdoblje traje, ovisno o datumu dospijeća mjesečnog anuiteta/rate, od mjeseca koji slijedi iza mjeseca u kojem Korisnik kredita napuni 65 godina starosti ili ode u mirovinu pa do kraja otplate kredita. Korisnik kredita s otplatom u jednakim mjesečnim anuitetima ili mjesečnim ratama može, ovisno o svom izboru, tijekom realizacije kredita ugovoriti dodatnu funkcionalnost u otplati kredita -„preskok" (poček otplate) jednog mjesečnog anuiteta/rate. Korisnik kredita koji prilikom sklapanja ugovora s Bankom ugovori mogućnost „preskoka" anuiteta/rate može tijekom trajanja otplate kredita, ali ne prije isteka prvih 6 mjeseci otplate kredita, jednom godišnje podnijeti Banci pisani zahtjev za poček otplate jednog mjesečnog anuiteta/rate. Korisnik kredita ostvaruje pravo na „preskok" anuiteta/rate ukoliko u trenutku podnošenja zahtjeva za „preskok" rate/anuiteta zadovoljava određene uvjete: ukoliko uredno posluje u Banci i/ili članici Grupe PBZ, ukoliko tijekom otplate kredita ne dođe do pogoršanja financijsko-ekonomskog položaja Korisnika kredita (primjerice smanjenje primanja/prihoda, zaduženost, blokada računa i sl.), ukoliko ima prihvatljiv interni kreditni rejting i dr. „Preskok" (poček otplate) jednog mjesečnog anuiteta/rate može se aktivirati najviše 12 puta tijekom otplate kredita s time da između pojedinih „preskoka" mora proći minimalno 12 mjeseci. Za vrijeme trajanja svakog „preskoka" otplate anuiteta/rate na iznos nedospjele preostale glavnice kredita Banka obračunava kamatu u visini redovne kamatne stope na kredit. Kamata se obračunava mjesečno, dekurzivnom proporcionalnom metodom, ne pripisuje se preostaloj glavnici kredita, nego je sadržana u anuitetima/ratama koji slijede nakon „preskoka" otplate anuiteta/rate i dospijeva na naplatu zajedno s njima. Ugovoreni rok otplate kredita produžava se za rok „preskočenih" anuiteta/rata s time da ukupni rok otplate kredita ne može biti duži od maksimalnog roka otplate sukladno ovim Općim informacijama. Razdoblje produženja roka otplate zbog korištenja „preskoka" rate/anuiteta nije obuhvaćeno policom životnog osiguranja korisnika stambenog potrošačkog kredita (CPI).
4. Troškovi kredita	
Troškovi kredita	Troškovi javnog bilježnika (ovjera/solemnizacija ugovora o kreditu, dodataka ugovoru o kreditu, solemnizacija Izjave o zapljeni po pristanku dužnika i Zadužnice, ovjera brisovnih

	očitovanja i ostale kreditne dokumentacije za koju je zakonom propisana ovjera potpisa, trošak procjene zemljišta na kojem se gradi kao i trošak procjene nekretnine nakon izgradnje i upisa iste u zemljišne knjige i trošak upisa/brisanja založnog prava u korist Banke i ishođenje izvatka iz zemljišne knjige), trošak police osiguranja imovine. U slučaju ugovaranja trajnog naloga u svrhu plaćanja obveza po kreditu Klijent plaća naknade sukladno Naknadama Banke za usluge u poslovanju s domaćim i stranim fizičkim osobama - građanima (Tarifa Banke). **Posebna pogodnost do 31.12.2026. godine: bez troška procjene* građevinskog zemljišta prije odobrenja Energo kredita.** **Odnosi se isključivo na ugovorene i isplaćene kredite sukladno uvjetima iz ovih Općih informacija.*
5. Rizici	
Rizik gubitka posla ili dijela prihoda	Postoji rizik vezano za otplatu kredita uslijed mogućeg gubitka prihoda ili dijela prihoda (gubitak zaposlenja, smanjenja osobnog dohotka i sl.)
Posljedice neispunjavanja ugovornih obveza	U slučaju da Klijent ne ispunjava preuzete ugovorne obveze, bilo zbog gubitka prihoda ili nekog drugog razloga, Banka će kontaktirati Klijenta i pokušati s Klijentom dogovoriti daljnje korake radi daljnje naplate kredita, te mu prije pokretanja ovršnog postupka ili prije aktiviranja ugovorenih instrumenta osiguranja otplate kredita ili prije sklapanja ugovora o kupoprodaji neprihodonosnog potrošačkog kredita, ponuditi jednu ili više mjera olakšavanja otplate. Banka će u slučaju neplaćanja obveza po kreditu obavijestiti i ostale sudionike u kreditu (solidarnog dužnika, založnog dužnika, solidarnog jamca), a u skladu s propisima koji uređuju potrošačko kreditiranje. Za izostale odnosno zakašnjele uplate Banka će obračunavati i naplaćivati zakonsku zateznu kamatu, koja je promjenjiva u skladu s propisima. Stopa zateznih kamata se određuje za svako polugodište, uvećanjem referentne stope za tri postotna poena, pri čemu se za prvo polugodište primjenjuje referentna stopa koja je na snazi na dan 1. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi na dan 1. srpnja te godine. Referentna stopa je kamatna stopa koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja ili granična kamatna stopa proizašla iz natječajnih postupaka za varijabilnu stopu za posljednje glavne operacije refinanciranja Europske središnje banke. Hrvatska narodna banka objavljuje u Narodnim novinama referentnu stopu Europske središnje banke koja je na snazi 1. siječnja i 1. srpnja. U slučaju otkaza ugovora o kreditu i/ili pokretanja postupka prisilne naplate za korisnika kredita može nastati i stvarni trošak koji može biti: 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, trošak pristojbi u svrhu provjere statusa osiguranika pri HZMO-u i drugim registrima, trošak provjere prebivališta kao i trošak provjere imovine kod sudova, pravnih osoba i drugih nadležnih tijela sukladno odredbama iz Ovršnog zakona koji vode odgovarajuće upisnike ili registre, kao i drugi troškovi nastali tijekom naplate tražbina a čija vrsta i visina je određena propisom ovisno o vrsti postupka, odnosno odgovarajućom sudskom odlukom, eventualni parnički troškovi.
Rizici povezani uz status neispunjenja obveza Korisnika kredita i s njim povezanih osoba *(Utjecaj neispunjenja ili neurednog ispunjenja financijskih obveza Korisnika kredita i s njim*	Ako Korisnik kredita kasni u ispunjenju svojih financijskih obveza više od 90 dana uzastopno u Banci i/ili članicama PBZ Grupe (primjerice kašnjenje u otplati kredita, kašnjenje u otplati obveza po karticama Banke i/ili društva PBZ Card d.o.o. i dr.) može steći status neispunjenja obveza. Osim u slučaju iz prethodnog stavka Korisnik kredita može steći status neispunjenja obveza i: - ako je solidarni dužnik po nekom drugom kreditu po kojemu korisnik tog kredita kasni u ispunjenju svojih financijskih obveza u Banci i/ili u članicama PBZ Grupe, a kao korisnik kredita uredno podmiruje sve svoje financijske obveze u Banci i/ili članicama PBZ Grupe. - ako je Korisnik kredita vlasnik obrta koji kasni u ispunjenju svojih financijskih obveza po bilo kojoj usluzi ili proizvodu u Banci i/ili članicama PBZ Grupe. Ako Korisnik kredita stekne status neispunjenja obveza u tom slučaju biti će mu ograničena mogućnost korištenja ili će mu biti u potpunosti onemogućeno korištenje pojedinih financijskih usluga u Banci i/ili članicama PBZ Grupe u određenom vremenskom razdoblju (npr. ograničenje potrošnje po kreditnoj kartici (revolving/charge) ili blokada kreditne kartice, ograničeno

povezanih osoba (npr. solidarni dužnik, Korisnik kao vlasnik obrta) u Banci i članicama Grupe PBZ na mogućnost korištenja financijskih usluga Banke i članica Grupe PBZ	korištenje obročne otplate karticom, smanjenje ili ukidanje odobrenog iznosa dopuštenog prekoračenja te nemogućnost odobrenja kredita). Solidarni dužnik po kreditu po kojem je korisnik tog kredita stekao status neispunjenje obveza može doći u status neispunjenje obveza iako je uredan u ispunjenju svojih financijskih obveza u Banci i ili članicama PBZ Grupe. U tom slučaju i Solidarnom dužniku će zbog kašnjenja Korisnika kredita i s njim povezanih osoba (obrt) biti ograničena mogućnost ili će mu biti u potpunosti onemogućeno korištenje pojedinih financijskih usluga u Banci i/ili PBZ Grupi u određenom vremenskom razdoblju. Status neispunjenja obveza Solidarni dužnik može steći i ako je Korisnik kredita i obrt u vlasništvu Korisnika kredita uredan u ispunjenju svih svojih financijskih obveza u Banci i/ili u članicama PBZ Grupe ako Solidarni dužnik kasni u ispunjenju svojih financijskih obveza više od 90 dana uzastopno u Banci i/ili članicama PBZ Grupe Detaljnije pojašnjenje dostupno je u Informaciji klijentima (potrošačima) o kriterijima urednosti u ispunjenje financijskih obveza u Banci i članicama PBZ Grupe koje se nalazi objavljeno na internetskim stranicama Banke www.pbz.hr (usklađenje financijskih obveza)
6. Dodatne informacije	
Postupak odobravanja stambenog potrošačkog kredita	**Podnošenje zahtjeva za kredit:** Zahtjev za kredit klijent podnosi u poslovnici Banke. Uz zahtjev za kredit klijent prilaže i traženu dokumentaciju koja je potrebna za procjenu kreditne sposobnosti i dokazivanje namjene kredita. Potrebno je priložiti i procjenu vrijednosti zemljišta na kojem se gradi i koje se daje u zalog, kao i procjenu buduće vrijednosti kreditirane nekretnine. **Obrada kreditnog zahtjeva:** Nakon prikupljene dokumentacije Banka pristupa obradi kreditnog zahtjeva. Tijekom obrade zahtjeva Banka može upotrijebiti podatke o klijentu s kojima sama raspolaže i podatke koje je dao klijent. Ukoliko Banka ne može obaviti procjenu kreditne sposobnosti ili utvrditi prihvatljivost instrumenata osiguranja temeljem dostavljene dokumentacije, može zatražiti od klijenta dodatnu dokumentaciju. Ukoliko klijent ne želi pružiti informacije ili dokumentaciju potrebnu za procjenu i odobrenje kredita, Banka će odbiti zahtjev za sklapanje ugovora o kreditu. Nakon obrade kreditnog zahtjeva Banka donosi odluku o odobrenju kredita ili o odbijanju zahtjeva za kredit. Banka će obavijestiti klijenta o odbijanju zahtjeva. Ako se odluka o odbijanju temelji na rezultatima uvida u kreditni registar, Banka će obavijestiti klijenta 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. **Izrada ugovorna dokumentacije:** Nakon odobrenja kredita Banka o tome obavještava klijenta te priprema ugovornu dokumentaciju (ugovor o kreditu, izjava o zapljeni po pristanku dužnika, zadužnica i dr.). **Zaključivanje ugovora o kreditu:** Ugovor o kreditu se solemnizira kod javnog bilježnika zajedno sa zadužnicom i izjavom o zapljeni po pristanku dužnika uz nazočnost korisnika kredita, založnog dužnika, te eventualnih sudužnika i jamaca. **Zasnivanje založnog prava na nekretnini**: Prijedlog za uknjižbu založnog prava u korist Banke, zajedno s primjerkom solemniziranog ugovora o kreditu u skladu s propisima koji uređuju zemljišne knjige podnosi se nadležnom općinskom sudu, zemljišno-knjižnom odjelu putem javnog bilježnika elektroničkim putem, radi uknjižbe založnog prava**;** po uknjižbi založnog prava, a prije isplate kredita potrebno je dostaviti Banci izvadak iz zemljišnih knjiga s upisanim zalogom u korist Banke te Rješenje kojim se dozvoljava upis zaloga u korist Banke. **Korištenje kredita:** Nakon što klijent dostavi solemnizirane primjerke ugovora o kreditu, te dostavi sve instrumente osiguranja kredita, , Banka na temelju dokumentacije za korištenje kredita izrađuje nalog za korištenje kredita koji klijent potpisuje prije isplate svake tranše, s tim da korisnik kredita prije isplate druge i treće tranše treba dostaviti i dokumentaciju o vrijednosti izgrađenog stanja kreditirane nekretnine. Klijent može ugovoriti s Bankom trajni nalog ili nalog za plaćanje kojim klijent ovlašćuje Banku da mjesečne obroke po kreditu naplaćuje s njegovih transakcijskih računa u Banci.
Savjetodavne usluge	Banka ne pruža savjetodavne usluge iz članka 22. Zakona o stambenom potrošačkom kreditiranju.
Zaštita potrošača	Klijent može zatražiti besplatni savjet u savjetovalištima za zaštitu potrošača u Republici Hrvatskoj. Više informacija na internetskoj stranici Ministarstva gospodarstva, Središnji portal za potrošače, e-mail: prava.potrosaca@mingo.hr

7. Prava ugovornih strana prije i/ili nakon sklapanja ugovora o kreditu	
Korisnik kredita	PRAVO NA ODUSTANAK: Korisnik kredita ima pravo u roku od 14 dana od dana sklapanja ugovora odustati od ugovora o kreditu bez navođenja razloga. Prilikom odustanka Korisnik kredita je dužan u cilju valjanosti odustanka, a prije isteka roka od 14 dana obavijestiti o tome Banku. Korisnik kredita je dužan obavijest dostaviti Banci pisanim putem ili na nekom drugom trajnom mediju koji je dostupan Banci odnosno platiti Banci glavnicu i kamatu na glavnicu od dana povlačenja novca na osnovi ugovora o kreditu do datuma otplate glavnice bez odgode i ne kasnije od 30 dana nakon što je Banci poslao obavijest o odustanku. Korisnik kredita ima pravo u roku od 14 (slovima: četrnaest) dana od dana dostave obavijesti iz prethodnog stavka, odustati i od ugovora o dodatnim uslugama (polica osiguranja imovine), o čemu je Korisnik kredita dužan obavijestiti pružatelja dodatne usluge u pisanom obliku.
Banka	Banka zadržava pravo odbiti kreditni zahtjev Klijenta ako u trenutku podnošenja zahtjeva ili do trenutka sklapanja ugovora o kreditu ocijeni da ne želi zaključiti ugovor o kreditu. Osim u slučaju iz prethodnog stavka, Banka zadržava pravo odbiti zahtjev za kredit, odnosno sklopiti ugovor o kreditu i ako Klijent uskrati dati podatke koji su potrebni za izvršenje ugovora i za aktivnosti prije sklapanja ugovora i/ili odbije dati podatke koji su potrebni za ispunjenje pravnih obveza Banke kao voditelja obrade ili izvršavanja službenih ovlasti Banke kao voditelja obrade upravljanja i procjene kreditnim i drugim rizicima, kao i u drugim slučajevima iz članka 7. Općih uvjeta poslovanja Privredne banke Zagreb d.d., Zagreb u kreditnom poslovanju s fizičkim osobama. Za vrijeme trajanja ugovora o stambenom potrošačkom kreditu, Banka ima pravo na kontrolu namjenskog korištenja sredstava isplaćenih stambenim potrošačkim kreditom.

8. Prijevremena otplata

Korisnik kredita ima pravo u cijelosti ili djelomično otplatiti kredit, sukladno odredbama Zakona o stambenom potrošačkom kreditiranju, ali je dužan unaprijed podnijeti pisani zahtjev Banci. Banka će nakon zaprimanja zahtjeva, Korisniku kredita dostaviti informacije potrebne za razmatranje mogućnosti prijevremene otplate.
Ako je Korisnik kredita, uz kredit koji se prijevremeno otplaćuje, dodatno po svom izboru ugovorio policu osiguranja (npr. CPI (Polica životnog osiguranja Korisnika stambenog potrošačkog kredita) i dr.), korisnik kredita ima pravo na povrat neiskorištenog dijela premije osiguranja od osiguratelja na način i prema uvjetima iz ugovora o osiguranju koji je sklopio s osiguratelјem. Zahtjev za povrat neiskorištenog dijela premije osiguranja Korisnik kredita podnosi osiguratelju.
Moguće je ugovoriti automatsku djelomičnu otplatu kredita (skraćenje roka otplate i isti anuitet ili isti rok otplate i manji anuitet). Visina uplate ne može biti manja od ukupnog iznosa vrijednosti 3 anuiteta/rate ni veća od iznosa 20% nedospjele glavnice utvrđene na 31.12. prethodne godine.

9. Opći uvjeti poslovanja

Opći uvjeti poslovanja Privredne banke Zagreb d.d., Zagreb u kreditnom poslovanju s fizičkim osobama izuzev članaka 18., 26. do 33. i 37. i članci 1., 2., 3., 18., 24. i 25. Općih uvjeta poslovanja Privredne banke Zagreb d.d., Zagreb s fizičkim osobama, koji su u trenutku realizacije kredita na snazi podložni su promjenama te se tako promijenjeni Opći uvjeti *odgovarajuće* primjenjuju na kredit u otplati.

10. Način iznošenja prigovora

Ako Korisnik kredita smatra da se Banka ne pridržava uvjeta iz ugovora o stambenom potrošačkom kreditu, pripadajućih općih uvjeta, odredbi zakona kojim se uređuje zaštita potrošača može podnijeti pisani prigovor osobno u svim poslovnicama (ispostavama) Banke, putem pošte na adresu: Privredna banka Zagreb d.d., Praćenje zadovoljstva klijenata i upravljanje prigovorima, Radnička cesta 44, HR-10000 Zagreb ili slanjem e-maila na adresu pbz365@pbz.hr
Banka će korisniku kredita izdati Potvrdu o zaprimljenom prigovoru i u zakonskom roku odgovoriti na prigovor.

11. Rješavanje sporova i način pristupa izvansudskom ili alternativnom rješavanju potrošačkih sporova

Ako je Korisnik kredita nezadovoljan odgovorom ili rješenjem Banke na njegov uloženi prigovor, može o tome obavijestiti Hrvatsku narodnu banku. U svim sporovima koji nastanu s vezi primjenom odredba ugovora o stambenom kreditu ili mjerodavnih propisa Korisnik kredita može podnijeti prijedlog za mirenje odnosno pokrenuti postupak alternativnog rješavanja domaćih i prekograničnih potrošačkih sporova u skladu s propisima pred Centrom za mirenje pri Hrvatskoj gospodarskoj komori, Rooseveltov trg 2, Zagreb, e-mail: mirenje@hgk.hr, mrežna adresa: http://www.hgk.hr/centar-za-mirenje/o-centru-za-mirenje ili pred bilo kojim tijelom nadležnim za alternativno rješavanje potrošačkih sporova. Banka će sudjelovati u postupku mirenja odnosno alternativnog rješavanja spora koji je pokrenuo Korisnik kredita.
Mjerodavno pravo je pravo Republike Hrvatske. Primjenjuje se hrvatski jezik i latinično pismo. Za sve sporove koji bi proizašli iz Ugovora o kreditu nadležan je sud prema sjedištu Banke.

12. Kontakt	
- besplatni info telefon:	0800 365 365
- e-mail:	pbz365@pbz.hr

- internet stranica Banke:	www.pbz.hr
- poslovnice Banke	

REPREZENTATIVNI PRIMJERI UKUPNIH TROŠKOVA

	STANDARDNI STAMBENI KREDIT
Traženi iznos kredita	**100.000,00 EUR**
Rok otplate	20 godina
Fiksna kamatna stopa	3,38%
Efektivna kamatna stopa	3,65%[1]
Ukupan iznos kamate za razdoblje otplate	38.002,37 EUR
Mjesečni anuitet	573,81 EUR
Ukupan iznos za otplatu	140.277,37 EUR[2]

[1]EKS je izračunat na navedeni iznos kredita uz navedeni rok otplate, navedenu fiksnu kamatnu stopu, uz godišnju premiju za policu osiguranja imovine u iznosu od 80 EUR te trošak procjene nekretnine u iznosu od 675 EUR (odnosi se na procjene građevinskog zemljišta prije odobrenja kredita, neovisno o kvadraturi u iznosu od 300 EUR, kao i troškove procjene nakon izgradnje objekata sa do dvije stambene etaže u iznosu od 375 EUR). U izračun EKS je uključen iznos interkalarne kamate za mjesec dana.*

Točan izračun EKS klijent će dobiti u Europskom standardiziranom informativnom obrascu (ESIS) koji će mu se uručiti kao dio predugovorne dokumentacije.

[2]Ukupan iznos za otplatu uključuje iznos glavnice kredita, iznos interkalarne kamate za razdoblje od mjesec dana te kamate obračunate do dospijeća, a koju bi korisnik kredita plaćao do konačne otplate kredita, godišnju premiju za policu osiguranja imovine u iznosu od 80 EUR te trošak procjene nekretnine u iznosu od 675 EUR (odnosi se na procjene građevinskog zemljišta prije odobrenja kredita, neovisno o kvadraturi u iznosu od 300 EUR, kao i troškove procjene nakon izgradnje objekata sa do dvije stambene etaže u iznosu od 375 EUR).

	STAMBENI KREDITI UZ POLICU ŽIVOTNOG OSIGURANJA KORISNIKA STAMBENOG POTROŠAČKOG KREDITA (CPI)	**ENERGO STAMBENI KREDIT**
Traženi iznos kredita	**100.000,00 EUR**	
Rok otplate	20 godina	
Fiksna kamatna stopa	3,08%	3,18%
Efektivna kamatna stopa	3,91%[1]	3,41%[2]
Ukupan iznos kamate za razdoblje otplate	34.323,39 EUR	35.546,73 EUR
Mjesečni anuitet	558,61 EUR	563,65 EUR
Ukupan iznos za otplatu	143.318,39 EUR[3]	137.521,73 EUR[4]

[1]EKS je izračunat na navedeni iznos kredita uz navedeni rok otplate, navedenu fiksnu kamatnu stopu, uz godišnju premiju za policu osiguranja imovine u iznosu od 80 EUR, uz mjesečnu premiju za policu životnog osiguranja korisnika stambenog potrošačkog kredita (CPI) u iznosu od 28,00 EUR te trošak procjene nekretnine u iznosu od 675 EUR (odnosi se na procjene građevinskog zemljišta prije odobrenja kredita, neovisno o kvadraturi u iznosu od 300 EUR, kao i troškove procjene nakon izgradnje objekata sa do dvije stambene etaže u iznosu od 375 EUR). U izračun EKS je uključen iznos interkalarne kamate za mjesec dana.*

[2]EKS je izračunat na navedeni iznos kredita uz navedeni rok otplate, navedenu fiksnu kamatnu stopu, uz godišnju premiju za policu osiguranja imovine u iznosu od 80 EUR te trošak procjene nekretnine u iznosu od 375 EUR (odnosi se na procjenu objekata sa do dvije stambene etaže nakon izgradnje).Trošak procjene građevinskog zemljišta prije odobrenja Energo kredita u razdoblju do 31.12.2026. snosi Banka te stoga isti nije uključen u izračun EKS-a. EKS izračunat temeljem pretpostavki iz prethodnog odlomka i uz trošak procjene građevinskog zemljišta prije odobrenja kredita u iznosu od 300,00 EUR iznosi 3,45%. U izračun EKS je uključen iznos interkalarne kamate za mjesec dana.*

Točan izračun EKS klijent će dobiti u Europskom standardiziranom informativnom obrascu (ESIS) koji će mu se uručiti kao dio predugovorne dokumentacije.

[3]Ukupan iznos za otplatu uključuje iznos glavnice kredita, iznos interkalarne kamate za razdoblje od mjesec dana te kamate obračunate do dospijeća, a koju bi korisnik kredita plaćao do konačne otplate kredita, godišnju premiju za policu osiguranja imovine u iznosu od 80 EUR, mjesečnu premiju za policu životnog osiguranja korisnika stambenog potrošačkog kredita (CPI) u iznosu od 28,00 EUR te trošak procjene nekretnine u iznosu od 675 EUR (odnosi se na procjene građevinskog zemljišta prije odobrenja kredita, neovisno o kvadraturi u iznosu od 300 EUR, kao i troškove procjene nakon izgradnje objekata sa do dvije stambene etaže u iznosu od 375 EUR).

[4]Ukupan iznos za otplatu uključuje iznos glavnice kredita, iznos interkalarne kamate za razdoblje od mjesec dana te kamate obračunate do dospijeća, a koju bi korisnik kredita plaćao do konačne otplate kredita, godišnju premiju za policu osiguranja imovine u iznosu od 80 EUR te trošak procjene nekretnine u iznosu od 375 EUR (odnosi se na procjenu objekata sa do dvije stambene etaže nakon izgradnje). Trošak procjene građevinskog zemljišta prije odobrenja kredita u razdoblju do 31.12.2026. snosi Banka te stoga isti nije uključen u izračun ukupnog iznosa za otplatu. Ukupan iznos za otplatu kredita izračunat temeljem pretpostavki iz prethodnog odlomka i uz trošak procjene građevinskog zemljišta prije odobrenja kredita u iznosu od 300,00 EUR iznosi 137.821,73 EUR.

Datum dokumenta:
1. listopad 2026.