

Opće informacije o Stambenom kreditu

Informacije o kreditnoj instituciji		
Naziv kreditne institucije	BANKA KOVANICA d.d.	
Adresa	Petra Preradovića 29, 42000 Varaždin	
Broj telefona	042 403 403	
Elektronička adresa	kovanica@kovanica.hr	
Internetska stranica	www.kovanica.hr	
Tijelo nadležno za nadzor kreditne institucije		
Naziv tijela	Hrvatska narodna banka	
Adresa	Trg hrvatskih velikana 3, Zagreb	
Internetska stranica	www.hnb.hr	
Opis glavnih značajki proizvoda		
Vrsta kredita	Stambeni kredit	
Valuta	Kredit se odobrava EUR	
Korisnici kredita	Fizičke osobe, državljani Republike Hrvatske sa stalnim prebivalištem u Republici Hrvatskoj koji ispunjavaju uvjete kreditiranja Banke. Sudionici u kreditu trenutno isteka ugovorenog kredita ne smiju biti stariji od 70 godina.	
Namjena kredita	<ul style="list-style-type: none">Kupovina nekretnine (kuće, stana, kuće za odmor)Refinanciranje stambenog kredita	
Iznos kredita	Kredit se odobrava u iznosu od 10.000,00 do 150.000,00 EUR,	
Rok otplate	<ul style="list-style-type: none">od 120 mjeseci do 360 mjeseci	
	FIKSNA KAMATNA STOPA	
	Kamata je fiksna cijelo vrijeme otplate kredita:	
	Rok otplate od 120 do 360 mjeseci	Založno pravo(hipoteka) na nekretnini u korist Banke u omjeru 1:1,40
		Visina kamatne stope i EKS
		4,50% godišnje, fiksna (EKS 5,73%)
	Korisniku će prije sklapanja Ugovora o kreditu biti uručena Informacija prije sklapanja ugovora o kreditu u obliku Europskog standardiziranog informativnog obrasca (ESIS obrazac) s točno navedenim ukupnim iznosom za plaćanje i izračunom EKS-a. Primjer efektivne kamatne stope od 5,73% izračunat je na iznos kredita 50.000,00 EUR, s rokom otplate od 120 mjeseci, bez naknade za obradu kredita, troškom procjene nekretnine u iznosu 300,00 EUR i troškom police osiguranja nekretnine u godišnjem iznosu od 300,00 EUR. Interkalarna kamata jednaka je redovnoj kamati, obračunava se na iskorišteni dio kredita do stavljanja kredita u otplatu, a naplaćuje se odmah pri isplati kredita.	
Metoda obračuna kamatne stope	Dekurzivna, konformna metoda obračuna	
Instrumenti osiguranja	Obvezni instrumenti osiguranja za sve kredite: Javnobilježnički potvrđena izjava o zapljeni primanja za svakog sudionika u kreditu Javnobilježnički potvrđena zadužnica za svakog sudionika o kreditu	
	Dodatni obvezni instrumenti osiguranja za kredite: Založno pravo prvog reda na stambenu nekretninu * u korist Banke u omjeru kredita i procijenjene vrijednosti nekretnine 1:1,40 Polica osiguranja imovine od požara, potresa i osnovnih rizika vinkulirana u korist Banke Solidarno dužništvo supružnika ili Suglasnost supružnika za opterećenje nekretnine koja predstavlja bračnu stečevinu Obavezna administrativna zabrana na osobna primanja * <i>Banka prihvaća isključivo nekretnine s područja Republike Hrvatske</i>	
Način korištenja kredita	Isplata se obavlja ovisno o namjeni kredita: <ul style="list-style-type: none">100% bezgotovinska isplata (za kupovinu nekretnine na račun prodavatelja sukladno kupoprodajnom ugovoru ili na račun druge banke ako je svrha refinanciranje stambenog kredita)	
Otplata kredita	Otplata kredita je u jednakim mjesečnim anuitetima u EUR-ima. Anuitet dospijeva na naplatu zadnjeg dana u mjesecu, sve do konačne otplate kredita. Korisnik kredita vrši otplatu kredita putem administrativne zabrane na plaći ili mirovini.	
Uplate, te ako se može primijeniti, redoslijed korištenja uplata	Prilikom uredne otplate kredita najprije se podmiruje dugovanje prema starosti duga, te ako su dugovanja jednake starosti prvo se zatvaraju: 1) troškovi, 2) naknada, 3) zatezna kamata 4) redovna kamata, 5) glavnica	
Troškovi kredita		
Naknada za obradu kreditnog zahtjeva	Bez naknade	
Naknada za prijevremenu otplatu kredita	Korisnik kredita ima pravo u cijelosti ili djelomično otplatiti kredit, sukladno odredbama Zakona o stambeno potrošačkom kreditiranju, uz unaprijed podnesen pisani zahtjev bez naknade za prijevremenu djelomičnu ili konačno otplatu kredita.	
Trošak procjene vrijednosti nekretnine	Procjena vrijednosti nekretnine na kojoj se zasniva založno pravo je obavezna. Trošak procjene vrijednosti nekretnine plaća korisnik kredita. Vrijednost nekretnine utvrđuje se procjenom od strane ovlaštenih procjenitelja prihvatljivih Banci.	
Obveza plaćanja troškova kod javnog bilježnika	Solemnizacija Ugovora, Izjave o zapljeni po pristanku dužnika i Zadužnice kod javnog bilježnika	
Ostale naknade koje proizlaze iz ugovora o kreditu	Provedba upisa/brisanje založnog prava u korist Banke na založenoj nekretnini, izdavanje zemljišno - knjižnog izvataka. Porez na kupnju nekretnine. Ostale naknade sukladno važećoj Odluci o naknadama za usluge i proizvode BANKE KOVANICA d.d. u poslovanju s građanstvom koja je tijekom otplate kredita promjenjiva.	
Rizici		
Rizik promjene kamatne stope	Kod fiksne kamatne stope nema rizika promjenjivosti kamatne stope.	
Rizik gubitka posla ili dijela prihoda	Osim rizika povezanog s promjenom kamatne stope, postoji i rizik vezan uz otplatu kredita uslijed mogućeg gubitka prihoda ili dijela prihoda (gubitak zaposlenja, smanjenja osobnog dohotka i sl.).	
Moguće posljedice i troškovi u slučaju neispunjavanja ugovornih obveza	Za slučaj neizvršenja obveza iz ugovora, Banka će uputiti opomene svim sudionicima u kreditu, otkazati/raskinuti ugovor, te aktivirati ugovorene instrumente osiguranja. Za izostale odnosno zakašnjele uplate Banka će obračunavati i naplaćivati zakonsku zateznu kamatu, koja je promjenjiva u skladu s propisima. Stopa zateznih kamata određuje se, za svako polugodište, uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja koje je obavila prije prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta za tri postotna poena.	

	Hrvatska narodna banka dužna je u „Narodnim novinama“ objaviti kamatnu 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, predumovi, 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.
Redoslijed aktiviranja instrumenata osiguranja	Prilikom kašnjenja u redovnoj otplati kreditnih obveza aktiviraju se ugovoreni instrumenti osiguranja prema redoslijedu koji Banka sama odredi. U slučaju da je instrument osiguranja depozit, Banka može koristiti sredstva iz depozita za podmirenje dospjelih obveza po kreditu.
Ostale informacije	
Savjetodavne usluge	Banka ne pruža savjetodavne usluge iz članka 22. Zakona o stambenom potrošačkom kreditiranju.
Zaštita potrošača	Klijent može zatražiti besplatni savjet u Savjetovalištim za zaštitu potrošača u Republici Hrvatskoj. Popis Savjetovališta dostupan je na internetskim stranicama Ministarstva gospodarstva, poduzetništva i obrta RH.
Postupak odobravanja nenamjenskog kredita uz zalog nekretnine	<u>Podnošenje zahtjeva za kredit</u> 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. Za kredite sa zalogom na nekretnini potrebno je priložiti i procjenu vrijednosti koja se daje u zalogu, a koja nije starija od 3 mjeseca. <u>Obrada kreditnog zahtjeva</u> 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. Ako Banka ne može obaviti procjenu kreditne sposobnosti ili utvrditi prihvatljivost instrumenata osiguranja temeljem dostavljene dokumentacije, može zatražiti od Klijenta dodatnu dokumentaciju. Ako Klijent ne želi pružiti informacije ili dokumentaciju potrebnu za procjenu i odobrenje kredita Banka će odbiti zahtjev za sklapanjem ugovora o kreditu. Nakon obrade kreditnog zahtjeva Banka donosi odluku o odobrenju ili neodobrenju kredita. Ako Banka donese negativnu odluku u najkraćem roku obavještava Klijenta o negativnoj odluci. <u>Izrada ugovorene dokumentacije</u> Nakon odobrenja kredita Banka obavještava Klijenta i priprema ugovornu dokumentaciju (ugovor o kreditu, suglasnost o zapljeni primanja, zadužnica i dr.). Ako su dogovoreni dodatni instrumenti osiguranja (npr. police i sl.) isti se prikupljaju prije izrade dokumentacije. <u>Zaključivanje ugovora o kreditu</u> Ugovor o kreditu se solemnizira kod javnog bilježnika zajedno sa zadužnicom i izjavom o zapljeni primanja uz nazočnost založnog dužnika, te eventualnih sudužnika i jamaca. <u>Zasnivanje založnog prava na nekretnini</u> Prijedlog za uknjižbu založnog prava u korist Banke, zajedno s primjerkom solemniziranog ugovora o kreditu Klijent dostavlja nadležnom općinskom sudu, zemljišno-knjižnom odjelu radi uknjižbe založnog prava; po uknjižbi založnog prava, a prije isplate kredita potrebno je dostaviti banci izvadak iz zemljišnih knjiga sa upisanim zalogom u korist Banke, te Rješenje kojim se dozvoljava upis zalogu u korist Banke. <u>Korištenje kredita</u> Nakon što Klijent dostavi solemnizirane primjerke ugovora o kreditu, te dostavi sve instrumente osiguranja kredita, Banka na temelju dokumentacije za korištenje kredita izrađuje isplatni nalog koji Klijent potpisuje te se pristupa isplati kredita. Način otplate kredita je u jednakim mjesečnim anuitetima putem administrativne zabrane.
Pravo na besplatan primjerak nacrtu Ugovora o kreditu	Korisnik ima pravo, na zahtjev, prije potpisivanja ugovorne dokumentacije, besplatno dobiti istu. Ovo se ne primjenjuje ako Banka ocijeni da ne želi zaključiti taj pravni posao o čemu će izvijestiti potrošača.
Informacije o instrumentima osiguranja	Banka je obavezna prihvatiti policu osiguranja koja ispunjava uvjete propisane za pojedini proizvod, izdanu od osiguravajućih društava odobrenih od HANFA-e. Informativni izračun troškova premija polica osiguranja s osiguravateljima s kojima Banka ima sklopljen ugovor o zastupanju u prodaji osiguranja možete dobiti prilikom prvog informativnog razgovora.
Prava ugovornih strana prije i/ili nakon sklapanja ugovora o kreditu	
Korisnik kredita	<u>Pravo na odustanak</u> Korisnik kredita ima pravo u roku od 14 dana odustati od ugovora o kreditu bez navođenja razloga. Rok od 14 dana počinje teći od dana sklapanja ugovora o kreditu ili od dana primitka od Banke uvjeta i informacija koje prethode sklapanju ugovora o kreditu. 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. Ako je Korisnik kredita uz ugovor o kreditu ugovorio i neku dodatnu uslugu (npr. polica osiguranja i dr.), 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, o čemu je Korisnik kredita dužan obavijestiti pružatelja dodatne usluge u pisanom obliku. <u>Pravo na konverziju u alternativnu valutu</u> Za vrijeme trajanja ugovora o stambenom potrošačkom kreditu u stranoj valuti, Banka će na zahtjev korisnika kredita omogućiti Korisniku kredita, u bilo kojem trenutku trajanja ugovornog odnosa konverziju kredita u kune, kao alternativnu valutu. Konverzija se može provesti samo jednom tijekom ugovornog odnosa. Banka ne zaračunava naknadu za konverziju. Sve ostale troškove koji proizlaze iz konverzije snosi Korisnik kredita (npr. troškovi javnog bilježnika).
Banka	Banka će pravovremeno obavijestiti Klijenta o statusu zaprimljenog zahtjeva i podacima iz dostupnog kreditnog registra, te 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 privolu za obradu osobnih podataka u svrhu provedbe ugovornog odnosa, upravljanja i procjene kreditnim i drugim rizicima.
Opći uvjeti poslovanja	
Opći uvjeti poslovanja s građanstvom koji su u trenutku realizacije kredita na snazi podložni su promjenama, te se tako promijenjeni Opći uvjeti odgovarajuće primjenjuju na kredit u otplati. Popis članaka Općih uvjeta poslovanja koji su relevantni za konkretni kredit: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 i 17. Opći uvjeti dostupni su Korisniku kredita u poslovnoj mreži Banke i na internetskoj stranici Banka Kovanica d.d. - Opći uvjeti i naknade.	
Način iznošenja prigovora	
Ako Klijent smatra da mu je u poslovnom odnosu s Bankom povrijeđeno neko pravo ili je nezadovoljan uslugom ili proizvodom Banke, može podnijeti pisani prigovor na jedan od sljedećih načina: - osobno u poslovnici Banke putem Obrasca za prigovore i pohvale - putem pošte na adresu sjedišta Banke: BANKA KOVANICA d.d., P. Preradovića 29, 42000 Varaždin, uz naznaku da je riječ o prigovoru - putem e-mail adrese kovanica@kovanica.hr, uz naznaku da je riječ o prigovoru te - putem on-line forme za prigovore dostupne na internet stranici Banke www.kovanica.hr/interaktivno.prigovor/ Prigovor koji se podnosi poštom ili putem e-maila može biti podnesen putem Obrasca za prigovore i pohvale koji je dostupan na internet stranici Banke (www.kovanica.hr/images/Prigovori_i_pohvale_obrazac_v1.pdf) koji je tada potrebno isprintati i potpisati ili u slobodnoj formi, pod uvjetom da isti sadrži dovoljno elemenata za razmatranje. Prigovor treba sadržavati najmanje sljedeće podatke: - za fizičke osobe: ime i prezime Klijenta te kontakt podatke (telefon, e-mail) - ako je primjenjivo, broj kredita/depozita	

- naziv odjela banke/podružnice/poslovnice na koju se prigovor odnosi
- opis sporne situacije ili događaja, vrijeme i mjesto kada se dogodio,
- ako je moguće, dokaz na kojem je prigovor utemeljen
- adresu za dostavu odgovora.

U odnosu na Prigovore koji se odnose na postupanje po transakcijskim računima, isti dodatno moraju sadržavati broj transakcije (referencije), iznos i datum valute terećenja ili odobrenja transakcijskog računa.

Banka ne odgovara na anonimne prigovore.

U slučaju da nedostaju neki podaci za postupanje po prigovoru, Banka će zatražiti dopunu Prigovora. Rok za odgovor na prigovor teče od dana primitka potpunog Prigovora. Banka će na uredno zaprimljen prigovor odgovoriti Klijentu pisanim putem u roku od deset (10) dana od dana primitka pisanog prigovora. U slučajevima kada rješavanje može trajati dulje od očekivanog, iz razloga koji su izvan kontrole Banke, Banka će unutar prethodno navedenog roka obavijestiti Klijenta o razlozima odgode te okvirnom vremenu u kojem može očekivati konačan odgovor koji ne smije biti duži od 35 dana od dana zaprimanja prigovora.

Ako Klijent nije zadovoljan s odgovorom Banke na prigovor, može podnijeti pritužbu Hrvatskoj narodnoj banci, na adresu Hrvatska narodna banka, Trg hrvatskih velikana 3, 10000 Zagreb ili putem internetske stranice: www.hnb.hr.

Rješavanje sporova

Klijentu su na raspolaganju i dodatne zakonske mogućnosti u skladu s posebnim propisima:

- podnošenje prijedloga za mirenje u skladu s odredbama zakona kojim se uređuje mirenje odnosno pokretanje alternativnog rješavanja domaćih i prekograničnih sporova u skladu s posebnim propisom kojim se uređuje alternativno rješavanje potrošačkih sporova (npr. Centru za mirenje pri Hrvatskoj gospodarskoj komori, Rooseveltov trg 2, 10000 Zagreb, Internet adresa: www.hgk.hr, e - mail adresa: mirenje@hgk.hr ili nekom od drugih tijela koje je nadležno za alternativno rješavanje potrošačkih sporova nastalih u vezi s financijskim uslugama, prema informacijama dostupnima na <https://ec.europa.eu/consumers/odr/main/index.cfm?event=main.adr.show>).

Banka je dužna sudjelovati u postupku alternativnog rješavanja spora koji je potrošač pokrenuo u vezi prigovora iz područja platnog prometa, dok se u ostalim područjima poslovanja Banke s potrošačima, uključujući stambeno potrošačko kreditiranje, informacija o mogućnosti pokretanja postupka pred centrima za mirenje ili centrima za alternativno rješavanje potrošačkih sporova ne smatra obvezujućom za Banku niti pristankom Banke u pogledu načina i tijela za mirno odnosno alternativno rješavanje sporova. Postupci pred navedenim tijelima ne moraju rezultirati obvezujućom odlukom za stranke. Navedeno ne utječe na pravo svakog klijenta da svoja prava ostvari putem sudskog postupka.

Ugovorne strane sporove će pokušati riješiti sporazumno. Ukoliko ne postignu sporazumno rješenje, ugovaraju nadležnost suda prema sjedištu Banke, te primjenu prava Republike Hrvatske.

Datum dokumenta

13.siječanj, 2025.

REPREZENTATIVNI PRIMJERI UKUPNIH TROŠKOVA – STAMBENI KREDIT

Založno pravo (hipoteka) na nekretnini u korist Banke u omjeru 1:1,40

FIKSNA KAMATNA STOPA ZA CIJELO RAZDOBLJE OTPLATE	
Valuta kredita	EUR
Traženi iznos kredita	50.000,00 EUR
Rok otplate	10 godina
Iznos naknade	0,00 EUR
Kamatna stopa ¹	4,50%
Efektivna kamatna stopa ²	5,73%
Ukupan iznos kamate za razdoblje otplate	12.018,82 EUR
Mjesečni anuitet	516,02 EUR
Ukupan iznos za otplatu ³	65.318,82 EUR

¹Fiksna kamatna stopa kroz cijelo razdoblje otplate kredita

²EKS je izračunat na navedeni iznos kredita, uz navedeni rok otplate, bez naknade za obradu kredita uvećano za trošak procjene nekretnine u iznosu 300,00 EUR, i trošak police osiguranja nekretnine u godišnjem iznosu od 300,00 EUR.

³Ukupan iznos za otplatu uključuje iznos glavnice kredita, te kamate obračunate do kraja otplate kredita uvećano za iznos interkalarnih kamata, uz navedeni rok otplate, bez naknade za obradu kredita, trošak procjene nekretnine u iznosu 300,00 EUR i trošak police osiguranja nekretnine u godišnjem iznosu od 300,00 EUR.