Opće informacije o stambenom potrošačkom kreditu

Hipotekarni kredit po ZSPK

Informacije o kreditnoj instituciji	
Naziv kreditne institucije	Agram banka d.d.
Adresa	Zagreb, Ulica grada Vukovara 74
Broj telefona	01/6167-303
Broj telefaksa	01/6116-466
E-mail	info.FO@agrambanka.hr
Internetska stranica	www.agrambanka.hr

Glavne značajke kreditnog proizvoda		
Vrsta kredita	Hipotekarni kredit koji uređuje **Zakon o stambenom potrošačkom kreditiranju**	
Korisnik kredita	Fizička osoba, državljanin Republike Hrvatske, s prebivalištem u Republici Hrvatskoj, ne starija od 70 godina u trenutku redovnog dospijeća posljednje rate kredita, zaposlena na neodređeno radno vrijeme ili umirovljenik.	
Status klijenta	Nije obavezan. Status klijenta imaju osobe koje u Banci imaju otvoren tekući ili žiro račun (dalje u tekstu: transakcijski račun) preko kojega su primili najmanje jedno mjesečno primanje. Osobe koje u Banci nemaju otvoren transakcijski račun preko kojega su primile najmanje jedno mjesečno primanje, mogu ostvariti status klijenta naknadno, u roku od 60 dana od dana zaključenja Ugovora o kreditu. Ako Korisnik kredita u roku od 60 dana od dana zaključenja Ugovora o kreditu na transakcijski račun u Banci ne primi redovno primanje, a iskoristio je pogodnost kod odobrenja kredita koju mu Banka nudi uz status klijenta, Banka može prestati s primjenom pogodnosti u smislu primjene umanjene fiksne redovne kamatne stope u iznosu od 0,10 p.b. Ako je Korisnik kredita iskoristio pogodnost kod odobrenja kredita koje mu Banka nudi uz status klijenta, isti se obvezuje za čitavo razdoblje otplate zadržati status klijenta. U slučaju nepridržavanja ove obveze Banka može prestati s primjenom pogodnosti u smislu primjene umanjene fiksne redovne kamatne stope u iznosu od 0,10 p.b. Vlasnik obrta koji sebi ne isplaćuje plaću, status klijenta može ostvariti na način da u Banci otvori poslovni račun obrta prije korištenja kredita.	
Namjena kredita	Nenamjenski kredit uz uvjet uknjižbe založnog prava – hipoteke u korist Agram banke d.d. (dalje u tekstu: Banka) na teret stambene nekretnine u vlasništvu založnog dužnika.	
Iznos kredita	Od 10.000,00 EUR do 500.000,00 EUR	
Rok otplate kredita	Do 30 godina	
Kamatna stopa	Redovna kamatna stopa	Efektivna kamatna stopa (EKS)
	4,59% godišnje, fiksna. *Za Korisnika kredita koji ima status klijenta ili će ga ostvariti naknadno, umanjiti će se postotak fiksne kamatne stope za 0,10 p.b.*	5,06%*

	Redovna kamatna stopa utvrđuje se na godišnjoj razini i fiksna je. Obračunava se od dana prijenosa kredita u otplatu, a naplaćuje mjesečno prema otplatnom planu. Više informacija možete pronaći u Pravilniku o obračunu kamata, koji je dostupan na www.agrambanka.hr. Točan iznos EKS klijent će dobiti u obrascu prethodnih informacija koji će mu se uručiti prije zaključivanja Ugovora. *Efektivna kamatna stopa (EKS) je izračunata za neklijenta, na iznos kredita od 50.000 EUR na rok 20 godina uz kamatnu stopu 4,59%. U izračun su uključeni: jednokratni trošak platne transakcije u iznosu od 2,00 EUR, trošak vođenja tekućeg računa za jedan mjesec u iznosu 1,69 EUR, trošak namjenskog oročenog depozita u iznosu od 2.500,00 EUR, trošak godišnje premije police osiguranja imovine u iznosu 49,12 EUR, trošak procjene nekretnine u iznosu 200,00 EUR i interkalarna kamata obračunata za jedan mjesec u iznosu od 188,63 EUR. Točan izračun EKS klijent će dobiti u Europskom standardiziranom informativnom obrascu (ESIS) koji će mu se uručiti kao dio predugovorne dokumentacije.
Način obračuna kamate	Kamata se obračunava primjenom dekurzivne metode i proporcionalnog kamatnjaka
Interkalarna kamata	Interkalarna kamata je utvrđena u visini redovne kamate, obračunava se od dana korištenja kredita do prijenosa kredita u otplatu na iskorišteni dio kredita.
Zatezna kamata	Zatezna kamata je utvrđena u visini zakonske stope zatezne kamate. Izmjena visine kamatne stope uvjetovana je izmjenom zakonskih propisa. Zateznu kamatu Banka obračunava i naplaćuje na dospjela potraživanja po kreditu (osim na dospjelu neplaćenu kamatu) koja Korisnik kredita u roku ne podmiri, računajući od dana dospijeća pa sve do podmirenja.
Rizik gubitka posla ili dijela prihoda	Tijekom otplate kredita postoji mogućnost smanjenja prihoda ili čak gubitka zaposlenja, što značajno može umanjiti sposobnost za otplatu kredita. Ovaj rizik je veći kod kredita koji se ugovaraju na duži vremenski period. U navedenim slučajevima, kao i u drugim slučajevima kada potrošač zbog opravdanih razloga nije u mogućnosti redovito otplaćivati kredit, Banka može klijentu ponuditi ili na njegov zahtjev odobriti različite mjere za premošćivanje nastalih teškoća u otplati, kao što su: refinanciranje, produljenje roka otplate kredita ili moratorij.
Rok i način korištenja kredita	Do 90 dana od dana zaključenja Ugovora, jednokratno, a po nalogu Korisnika kredita, ako su ispunjeni svi uvjeti iz Ugovora o kreditu i provedeni svi instrumenti urednog vraćanja kredita uz prijenos sredstava kredita, umanjenog za police osiguranja i interkalarnu kamatu, ako se iste isplaćuju iz kredita, po nalogu Korisnika kredita na njegov eurski račun otvoren u Banci.
Naknada za obradu kredita	Bez naknade
Način otplate kredita	Kredit se otplaćuje u jednakim mjesečnim anuitetima, računajući od dana prijenosa kredita u otplatu, s tim da prvi anuitet dospijeva na naplatu istekom mjesec dana od dana prijenosa kredita u otplatu. Kredit se prenosi u otplatu prvog dana idućeg mjeseca u odnosu na dan korištenja kredita. Krediti kojima je korištenje prvoga u mjesecu prenose se u otplatu odmah.
Prijevremena otplata kredita	Korisnik kredita ima pravo na prijevremenu otplatu kredita. Zahtjev za prijevremenu otplatu kredita u cijelosti ili djelomičnu može podnijeti u svakom trenutku, bez naplate naknade.
Instrumenti osiguranja	-Izjava o zapljeni po pristanku Dužnika plaće/mirovine tražitelja kredita/ Sudužnika, potvrđena kod javnog bilježnika, -Zadužnica Tražitelja kredita / Sudužnika potvrđena kod javnog bilježnika, -Založno pravo na nekretnini. Zadovoljavajući LTV omjer (omjer kredita i procijenjene tržišne vrijednosti nekretnine) je 0,60.

	-Polica osiguranja nekretnine (koja je predmet zaloga) od rizika požara i drugih osnovnih rizika, ugovorena za cijelo vrijeme trajanja kredita vinkulirana u korist Banke -Namjenski oročen depozit u EUR Korisnika kredita ugovoren u Banci, u visini 5% glavnice kredita uz kamatnu stopu po viđenju, godišnje, s rokom važenja mjesec dana duže od roka važenja kredita. Kada je Korisnik kredita klijent Banke ili će status klijenta naknadno ostvariti, namjenski oročeni depozit se ne ugovara. Ukoliko je LTV omjer jednak ili manji od 60% ali ne manji od 50% ugovara se: • Polica osiguranja života: - Klasična polica životnog osiguranja sa osiguranom svotom za slučaj smrti u visini 20% odobrenog iznosa kredita za cijelo razdoblje otplate kredita, vinkulirana i založena u korist Banke Ili - Polica osiguranja nezgode s osiguranom svotom za smrt uslijed nesretnog slučaja Korisnika kredita u visini 50% od odobrenog iznosa kredita, vinkulirana u korist Banke. Banka po potrebi može zatražiti dodatne instrumente osiguranja.
Dodatne usluge koje je Korisnik kredita dužan Ugovoriti	Ugovor o tekućem računu u svrhu ostvarenja statusa klijenta ili ugovor o namjenskom depozitu ako nema status klijenta niti će ga naknadno ostvariti i policu osiguranja imovine za cijelo vrijeme trajanja zaloga, odnosno za vrijeme postojanja tražbine po kreditu i namjenski depozit. Ostale police osiguranja koje su navedene pod točkom Instrumenti osiguranja ugovaraju se u slučaju nezadovoljavajućeg omjera traženog iznosa kredita i procijenjene vrijednosti nekretnine te korisnik kredita ima mogućnost izbora između ponuđenih polica osiguranja. 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., Wüstenrot životno osiguranje 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.
Dodatni troškovi	-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). -Provedba upisa/brisanja založnog prava u korist Banke na založenoj nekretnini i ishođenje izvatka iz zemljišne knjige. -Trošak procjene nekretnine.
Procjena vrijednosti nekretnine	Procjena vrijednosti nekretnine je obvezna. Banka je dužna osigurati procjenu vrijednosti nekretnine koju izrađuje ovlašteni procjenitelj Banke. Troškove procjene vrijednosti nekretnine snosi Korisnik kredita, osim iznimno kada se radi o akcijskim uvjetima.
Pravo na odustajanje od Ugovora o kreditu	Korisnik kredita ima pravo u roku od 14 dana od dana sklapanja Ugovora o stambenom potrošačkom kreditu odustati od Ugovora, bez navođenja razloga. Obavijest o odustanku od kredita je dužan dostaviti Banci osobno, u pisanom obliku ili nekom drugom trajnom mediju dostupnom Banci. U slučaju odustanka od kredita, Korisnik kredita je dužan u roku od 30 dana nakon što je Banci poslao obavijest o odustanku, platiti ukupan iznos kredita i redovnu kamatu iz Ugovora, od dana isplate kredita do dana plaćanja, ako je iznos kredita isplaćen.

Zaštita potrošača	Klijent može zatražiti besplatan savjet u savjetovalištima za zaštitu potrošača u Republici Hrvatskoj. Popis savjetovališta je dostupan na internetskim stranicama Ministarstva gospodarstva, poduzetništva i obrta RH.
Pravo Banke na odbijanje kreditnog zahtjeva	Banka zadržava pravo odbiti kreditni zahtjev potrošača ako u trenutku podnošenja zahtjeva ili do trenutka ugovaranja procijeni da ne želi zaključiti Ugovor u kreditu, o čemu će ga bez odgađanja obavijestiti.
Postupak odobravanja stambenog potrošačkog kredita	**1. Podnošenje zahtjeva za kredit i kreditne dokumentacije** Klijent se putem web stranica Banke ili kontaktom u poslovnicama Banke informira o uvjetima za odobrenje stambenog potrošačkog kredita i potrebnoj dokumentaciji. Podnosi u Banku popunjeni Zahtjev za kredit i dokumentaciju za utvrđivanje kreditne sposobnosti. **2. Obrada kreditnog zahtjeva i odobravanje kredita** Temeljem dostavljene dokumentacije od strane klijenta, stručne službe u Banci rade obradu kreditnog zahtjeva i prikupljene dokumentacije. Izračunavaju kreditnu sposobnost klijenta i drugih sudionika u kreditu ako ih ima. Budući da se kao instrument osiguranja koristi založno pravo, potrebno je pribaviti elaborat procjene nekretnine. Nakon ispunjenih uvjeta za odobrenje i donesene pozitivne Odluke, Banka obavještava klijenta o istom te dogovara datum ugovaranja. Ukoliko Banka donese negativnu Odluku, o razlozima odbijanja obavještava klijenta. **3. Izrada ugovorne dokumentacije i instrumenti osiguranja** Nakon odobrenja, Banka pristupa izradi Ugovora o kreditu i priprema instrumente osiguranja. Potrebno je Ugovoriti police osiguranja i vinkulirati ih u korist Banke. **4. Zaključivanje Ugovora o kreditu** Na dogovoreni dan klijent i ostali sudionici u kreditu u Banci će preuzeti potpisani Ugovor o kreditu i instrumente osiguranja (Izjava o zapljeni po pristanku dužnika Korisnika kredita/Sudužnika, Zadužnica Korisnika kredita/Sudužnika) koje će potom potpisati i potvrditi/solemnizirati kod javnog bilježnika. **5. Zasnivanje založnog prava na nekretnini - hipoteke** Solemnizirani Ugovor o kreditu i prijedlog za uknjižbu založnog prava u korist Banke dostavlja se nadležnom općinskom sudu u zemljišnoknjižni odjel, radi uknjižbe založnog prava na nekretnini. Prije isplate kredita potrebno je dostaviti Banci Rješenje suda kojim se dopušta upis založnog prava u korist Banke. **6. Isplata kredita** Po dostavi dokumentacije, pribavljanju instrumenata osiguranja te provjere da li su ispunjeni svi ostali uvjeti za isplatu kredita, Banka će isplatiti kredit na način definiran Ugovorom o kreditu.
Moguće posljedice neispunjavanja ugovornih odredbi	Banka ima pravo koristiti sve instrumente osiguranja u svrhu podmirenja cjelokupnog dugovanja i ispunjenja dospjelih obveza Korisnika kredita. Nadalje, može jednostrano otkazati Ugovor ako Korisnik kredita ne plati 2 (dva) uzastopna dospjela anuiteta, ako postane trajnije nesposoban vraćati kredit, ako je prigodom odobravanja kredita dao netočne podatke temeljem kojih je prosuđena njegova kreditna sposobnost, u slučaju smrti Korisnika kredita, ako je u tijeku ovršni, stečajni ili drugi postupak nad imovinom Korisnika kredita ili imovinom koja služi kao osiguranje te ako Korisnik kredita ne izvrši neku obvezu iz Ugovora, odnosno ako se ne odazove pozivu da neku od obveza u određenom roku ispuni. U slučaju otkaza kredita i/ili aktiviranja instrumenata osiguranja, Korisnik kredita može imati dodatne troškove kako je opisano u odredbama Općih uvjeta u kreditnom poslovanju s fizičkim osobama - potrošačima.
Reprezentativni izračun za kredit	**Izračun za potrošače bez status klijenta** Iznos kredita u EUR 50.000,00

	Kamatna stopa 4,59% Efektivna kamatna stopa* 5,06% Rok otplate u mjesecima 240 Broj anuiteta 240 Iznos anuiteta u EUR 318,76 Ukupan iznos koji plaća klijent u EUR 77.743,40 * U izračun su uključeni: jednokratni trošak platne transakcije u iznosu od 2,00 EUR, trošak vođenja tekućeg računa za jedan mjesec u iznosu 1,69 EUR, trošak namjenskog oročenog depozita u iznosu od 2.500,00 EUR, trošak godišnje premije police osiguranja imovine u iznosu 49,12 EUR, trošak procjene nekretnine u iznosu 200,00 EUR i interkalarna kamata obračunata za jedan mjesec u iznosu od 188,63 EUR. Visina EKS-a može biti različita od navedene ovisno o datumu iskorištenja, iznosu kredita, roku otplate te stvarnom trošku vrijednosti premija police osiguranja (u izračun su uvrštene prosječne vrijednosti).
Savjetodavne usluge	Banka ne pruža savjetodavne usluge iz članka 22. Zakona o stambenom potrošačkom kreditiranju.
Financijska edukacija potrošača	Potrošačima su dostupna savjetovališta za zaštitu potrošača, čiji popis se nalazi na službenim web stranicama Ministarstva gospodarstva, poduzetništva i obrta www.mingo.hr.
Način podnošenja prigovora	Potrošač može podnijeti pisani prigovor na sljedeće načine: - Osobnom predajom u najbližoj poslovnici Banke - Organizacijskoj jedinici Banke koja je zadužena za rješavanje prigovora - Unutarnjoj reviziji Banke - Elektroničkom poštom na adrese prigovori@agrambanka.hr i info.FO@agrambanka.hr - Poštom na adresu: Agram banka d.d., Ulica grada Vukovara 74, 10 000 Zagreb - Putem obrasca na internetskoj stranici: www.agrambanka.hr/prigovori-i-pohvale Ako je Korisnik kredita nezadovoljan odgovorom ili rješenjem Banke na njegov uloženi prigovor, može o tome obavijestiti Hrvatsku narodnu banku.
Rješavanje sporova i način pristupa izvansudskom ili alternativnom rješavanju potrošačkih sporova	Ukoliko podnositelj prigovora i Banka ne mogu riješiti nastali spor, rješavanje međusobnih spornih odnosa mogu povjeriti centrima za mirenje, odnosno tijelima za alternativno rješavanje potrošačkog spora. Podnositelj može prijedlog za pokretanje postupka za alternativno rješavanje potrošačkog spora uputiti: - Centru za mirenje pri Hrvatskoj udruzi za mirenje: info@mirenje.hr i hum.mirenje@gmail.com - Centru za mirenje pri Hrvatskoj gospodarskoj komori: mirenje@hgk.hr i sudcasti@hgk.hr Za sve sporove koji bi proizašli iz ovog Ugovora mjerodavno je hrvatsko pravo, u tom slučaju je nadležan sud prema sjedištu Banke.
Dodatne informacije	- Besplatni info telefon: 0800 24 24 00 - Internetska stranica Banke: www.agrambanka.hr - E-mail: info.FO@agrambanka.hr - Poslovnice Banke
Primjena	Opće informacije u primjeni su od 13. 3. 2026. godine i informativnog su karaktera. Banka zadržava pravo izmjene navedenih uvjeta.