

Temeljem članka 61. Statuta Podravske banke d.d., Uprava Banke na svojoj 13. sjednici održanoj 14. svibnja 2015. godine donosi

UB-205/2015

OPĆE UVJETE ZA STAMBENE KREDITE

1. Uvod

Općim uvjetima za stambene kredite za građane reguliraju se opća pravila koja su bitna za poslovanje po ovoj vrsti kredita.

2. Osnovne karakteristike kredita

Stambeni kredit je **namjenski kredit** za:

- kupnju nekretnine (stana ili apartmana s pripadajućom garažom ili parkirnim mjestom, te kuće za stanovanje ili odmor)
- kupnju nekretnine s adaptacijom
- kupnju građevinskog zemljišta, te kupnju i komunalno uređenje građevinskog zemljišta
- izgradnju, dogradnju, dovršenje ili rekonstrukciju nekretnine
- unutarnje uređenje (adaptaciju) nekretnine
- refinanciranje postojećih stambenih kredita u drugim bankama.

Korisnici stambenog kredita mogu biti punoljetni državljani Republike Hrvatske sa stalnim prebivalištem u Republici Hrvatskoj:

- osobe u radnom odnosu na neodređeno vrijeme, s redovitim mjesečnim primanjima kod poslodavca sa sjedištem u Republici Hrvatskoj, koji nije u stečaju,
- umirovljenici,
- osobe koje ostvaruju dohodak od samostalne djelatnosti, imovine ili imovinskih prava i
- obrtnici i zaposleni u obrtu.

Iznimno, korisnik kredita može biti državljanin Republike Hrvatske koji ne ostvaruje redovita mjesečna primanja u Republici Hrvatskoj uz uvjet da ima samostalno kreditno sposobnog/e sudužnika/e koji ostvaruje/u redovita mjesečna primanja u RH.

Osobe zaposlene na plovnom objektima (brodovima ili platformama) temeljem ugovora o radu zaključenog s inozemnim poslodavcem/agencijom i umirovljenici koji primaju inozemnu (deviznu) mirovinu, ostvaruju pravo na kredit po primitku najmanje jedne plaće/mirovine na devizni račun otvoren u Banci, uz obvezu ugovaranja trajnog naloga za otplatu kredita s računa u Banci.

U okviru jednog kreditnog posla može se pojaviti samo jedna od sljedećih osoba:

- osoba koja ostvaruje dohodak od samostalne djelatnosti, imovine ili imovinskih prava,
- osoba slobodnih zanimanja,
- osoba koja samostalno vodi knjige ili njihov zaposlenik,
- osoba zaposlena u komanditnom društvu i društvu s ograničenom odgovornošću s manje od 10 zaposlenih ili
- poljoprivrednik u sustavu PDV-a.

Korisnik kredita, kao i ostali sudionici u kreditu (sudužnik, jamci) mogu u trenutku konačnog dospijeca kredita imati maksimalno 70 godina starosti.

Klijent mora primiti jednu redovnu mjesečnu plaću/mirovinu na tekući račun u POBA-i kako bi ostvario status klijenta i povoljnije uvjete za stambene kredite za klijente.

Stambeni krediti namjenjeni su postojećim klijentima i onima koji će postati klijenti POBA-e, na način da otvore tekuće račune preko kojih će primiti redovne mjesečne priljeve. Korisnici stambenih kredita mogu biti prvenstveno klijenti Banke, dok to neklijenti mogu biti u slučaju kad to predstavlja posebni poslovni interes za Banku.

Klijent POBA-e je osoba koja prima redovita primanja (plaću, mirovinu) na tekući račun u Podravskoj banci i uredna je u poslovanju.

Iznos kredita ovisi o kreditnoj sposobnosti tražitelja kredita, s time da je:

- minimalni iznos kredita 10.000,00 eura, a maksimalni iznos 250.000,00 eura za kupnju/kupnju s adaptacijom/izgradnju/dogradnju/dovršenje/rekonstrukciju nekretnine, zatim kupnju i komunalno uređenje građevinskog zemljišta, te refinanciranje postojećih stambenih kredita u drugim bankama.
- minimalni iznos kredita 5.000,00 eura, a maksimalni iznos 50.000,00 eura za unutarnje uređenje (adaptaciju)

Mjesečna primanja svakog od sudionika u kreditnom poslu (osim supsidijarnog jamca), ne mogu biti manja od 3.600,00 kuna.

3. Kamate i naknade

Visina redovne kamatne stope ugovara se kao godišnja kamatna stopa. Važeće kamatne stope iskazane su u pisanom obliku i dostupne klijentima na svim prodajnim mjestima Banke.

Kamate na kredite se obračunavaju konformnom metodom.

Kamatne stope su godišnje i promjenjive. Svi krediti moraju imati rok otplate preko 12 mjeseci.

	Kamatna stopa	Namjena kredita	Rok otplate
Kreditni za klijente mlađe od 40 godina*	6,25%*	kupnja nekretnine (stana s pripadajućom garažom ili parkirnim mjestom, te kuće za stanovanje), kupnja istih nekretnina s adaptacijom, izgradnja, dogradnja, dovršenje ili rekonstrukcija nekretnine	do 25.000,00 eura do 20 godina od 25.000,01 eura do 30 godina
		kupnja građevinskog zemljišta, te kupnja i komunalno uređenje građevinskog zemljišta	do 10 godina
	6,75%	kupnja nekretnine (apartmana s pripadajućom garažom ili parkirnim mjestom, te kuće za odmor), kupnja istih nekretnina s adaptacijom	do 25 godina
		unutarnje uređenje (adaptacija)	do 10.000,00 eura do 10 godina od 10.000,01 eura do 20 godina
	5,95%	refinanciranje postojećih stambenih kredita u drugim bankama	do 25.000,00 eura do 20 godina od 25.000,01 eura do 30 godina
Standardni krediti za klijente preko 40 godina	6,55%*	kupnja nekretnine (stana s pripadajućom garažom ili parkirnim mjestom, te kuće za stanovanje), kupnja istih nekretnina s adaptacijom, izgradnja, dogradnja, dovršenje ili rekonstrukcija nekretnine	do 25.000,00 eura do 20 godina od 25.000,01 eura do 25 godina
		kupnja građevinskog zemljišta, te kupnja i komunalno uređenje građevinskog zemljišta	do 10 godina
	6,95%	kupnja nekretnine (apartmana s pripadajućom garažom ili parkirnim mjestom, te kuće za odmor), kupnja istih nekretnina s adaptacijom	do 20 godina
		unutarnje uređenje (adaptacija)	do 10.000,00 eura do 10 godina od 10.000,01 eura do 20 godina
	5,95%	refinanciranje postojećih stambenih kredita u drugim bankama	do 25.000,00 eura do 20 godina od 25.000,01 eura do 25 godina
Standard	7,55%	kupnja nekretnine (stana s pripadajućom garažom ili parkirnim	do 20 godina

ni krediti za osobe bez statusa klijenta		mjestom, te kuće za stanovanje), kupnja istih nekretnina s adaptacijom, izgradnja, dogradnja, dovršenje ili rekonstrukcija nekretnine	
		kupnja građevinskog zemljišta, te kupnja i komunalno uređenje građevinskog zemljišta	do 10 godina
	7,85%	kupnja nekretnine (apartmana s pripadajućom garažom ili parkirnim mjestom, te kuće za odmor), kupnja istih nekretnina s adaptacijom unutarnje uređenje (adaptacija)	do 15 godina

*podrazumijevaju se tražitelji kredita koji u trenutku podnošenja zahtjeva za kredit nemaju navršenih 40 godina života. Klijent POBA-e je osoba koja prima redovita primanja na tekući račun u Podravskoj banci i uredna je u poslovanju.

kamatna stopa iznosi **5,95% za zaposlenike poslovnih subjekata s kojima Banka ima poslovnu suradnju

Za sve vrijeme korištenja kredita Banka obračunava interkalarnu kamatu po stopi ugovorenoj za redovne kamate.

Na dospelje, nepodmirene obveze po kreditu, Banka će za razdoblje zakašnjenja obračunavati i naplaćivati zakonske zatezne kamate koje su promjenjive u skladu s propisima.

Efektivna kamatna stopa odražava ukupan trošak kredita i izračunava se sukladno propisima HNB-a.

Kamatne stope se mogu mijenjati (kod ugovorene promjenjive kamatne stope) sukladno Pravilniku o promjenjivim kamatnim stopama na kredite potrošača, koji je dostupan na svim prodajnim mjestima Banke i na službenoj internetskoj stranici Banke: www.poba.hr.

Banka kao parametar za određivanje visine varijabilnog dijela promjenjive kamatne stope primjenjuje „Nacionalnu referentnu stopu prosječnog troška financiranja hrvatskog bankovnog sektora“ (NRS).

Agregirane podatke o kamatnim troškovima za glavne izvore sredstava hrvatskih banaka javno objavljuje Hrvatska narodna banka tromjesečno, a Hrvatska udruga banaka na temelju tih podataka izračunava vrijednosti pojedinih NRS-ova i javno ih objavljuje na svojim Web stranicama.

Kao referentni parametar za promjenu kamatne stope na ovu vrstu kredita služi 3M NRS 3 za euro. Rizik promjene referentne kamatne stope ovisi o kretanju NRS-a, a očituje se u nemogućnosti predviđanja kretanja NRS-a i nemogućnosti utjecaja na njegovu visinu kako od strane Banke tako i od strane Korisnika kredita, što za posljedicu ima promjenu iznosa anuiteta, odnosno iznosa kamata koje se plaćaju na kredit.

U slučaju promjene kamatne stope, Banka korisnika kredita obavještava najmanje 15 dana prije primjene promijenjenih kamatnih stopa, na izabrani/ugovoreni način, te mu dostavlja novi otplatni plan s promijenjenim iznosom anuiteta za preostali rok otplate kredita.

Korisnik kredita u roku od 3 mjeseca od primitka obavijesti o povećanju kamatne stope ima pravo na prijevremeno vraćanje kredita, bez obveze plaćanja bilo kakve naknade Banci, uključujući i naknadu za raniji povrat kredita, kao i bilo kakvu drugu naknadu štete zbog ranijeg povrata kredita.

Jednokratna naknada za obradu kredita:

- **1,5%** iznosa kredita za kupnju nekretnine (stana ili apartmana s pripadajućom garažom ili parkirnim mjestom, te kuće za stanovanje ili odmor), kupnju građevinskog zemljišta, te kupnju i komunalno uređenje građevinskog zemljišta
- **1,5%** iznosa kredita za kupnju nekretnine s adaptacijom
- **1,5%** iznosa kredita za izgradnju, dogradnju, dovršenje ili rekonstrukciju nekretnine
- **2,0%** iznosa kredita za unutarnje uređenje (adaptaciju) nekretnine
- **0,5%** iznosa kredita za refinanciranje postojećih stambenih kredita u drugim bankama

Jednokratna naknada za obradu kredita se naplaćuje iz vlastitih sredstava korisnika kredita prije isplate kredita, u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Banke na dan plaćanja ili iz sredstava odobrenog kredita.

Ostale naknade:

- 0,25% od ugovorenog iznosa kredita po promjeni, min 250,00 kuna - Zamjena založnog prava na nekretnini
- 0,25% od ugovorenog iznosa kredita po promjeni, min 250,00 kuna - Promjena dužnika, jamca ili založnog dužnika
- 200,00 kuna po promjeni - Promjena ugovorenih uvjeta kredita na zahtjev korisnika kredita (rok otplate, visina i vrsta kamatne stope, visina anuiteta i sl.)
- Naknada za gotovinsko korištenje kredita koji se isplaćuje u gotovini, a veći je od 50% iznosa kredita - 2,0% od iznosa kredita koji se isplaćuje u gotovini, min 250,00 kuna

Trošak vođenja odobrenog kredita iznosi 120,00 kn jednokratno po sklapanju ugovora o kreditu.

Naknada za odobrenje kredita i trošak vođenja odobrenog kredita mogu se naplatiti iz odobrenog kredita.

Izdavanje obrasca zahtjeva za odobrenje kredita građanima se naplaćuje iz vlastitih sredstava korisnika kredita prije isplate kredita.

Važeće naknade iskazane su u pisanom obliku i dostupne su klijentima na svim prodajnim mjestima Banke.

Naknade koje se naplaćuju jednokratno unaprijed, ne mogu se kasnije mijenjati.

Korisnik kredita dužan je potpisati Ugovor o kreditu s Bankom najduže u roku do 2 mjeseca od dana odobrenja kredita (ukoliko to ne učini, smatrat će se da je odustao od kredita). Korisniku kredita stavlja se na korištenje i prenosi u otplatu iznos kredita utvrđen na dan sklapanja Ugovora o kreditu.

Rok korištenja kredita je najduže 3 mjeseca od dana potpisivanja Ugovora o kreditu osim kod namjene izgradnje, gdje je rok korištenja maksimalno 12 mjeseci. Korištenjem kredita smatra se razdoblje od prvog dana korištenja do prijenosa kredita u otplatu. Za sve vrijeme korištenja kredita Banka obračunava interkalarne kamate po stopi ugovorenoj za redovne kamate. Kredit se stavlja u otplatu posljednjeg dana u mjesecu i u iznosu u kojem je iskorišten. Za nenaplaćena dospjela potraživanja po kreditu Banka obračunava i naplaćuje zatezne kamate u skladu s Odlukom o kamatnim stopama Banke, te troškove u svezi s naplatom sukladno Odluci o tarifi naknada Podravske banke d.d..

Korištenje kredita može biti putem:

a) bezgotovinskog plaćanja na temelju ugovora o kupnji nekretnine, izgradnji objekta, računa ili predračuna za građevni materijal i druge potrebe, te troškovnikom i prema potrebi investicijsko-tehničkom dokumentacijom, doznakom na račun prodavatelja/izvođača radova, kao i plaćanje poreza na promet nekretnina, doznakom na račun nadležne porezne uprave. Ako se sredstva kredita koriste za kupnju nekretnine od građana, kredit će se koristiti isplatom kupoprodajne cijene iz ugovora na tekući račun prodavatelja. Ukoliko je kredit odobren za otplatu ranije odobrenih kredita, isti se koristi prijenosom sredstva na račun u banci u kojoj je kredit odobren i

b) gotovinskom isplatom u cijelosti ili djelomično, prijenosom na tekući račun korisnika kredita.

KORIŠTENJE KREDITA PREMA NAMJENI

a) Za namjenu kupnje nekretnine (stana ili apartmana s pripadajućom garažom ili parkirnim mjestom, te kuće za stanovanje ili odmor), kupnje nekretnine s adaptacijom, kupnje građevinskog zemljišta, te kupnje i komunalnog uređenja građevinskog zemljišta

Kupnja nekretnine dokumentira se kupoprodajnim ugovorom ovjerenim kod javnog bilježnika ili predugovorom za odobrenje kredita (kod isplate kredita je obavezan ovjereni kupoprodajni ugovor). Iznos kredita ne može biti veći od iznosa navedenog u kupoprodajnom ugovoru za kupnju nekretnine, osim u slučaju kad se iz kredita plaća jednokratna naknada za obradu kredita, refinancira predujam odnosno vlastito učešće u kupoprodajnoj cijeni, financira poreza na promet

nekretnina, te plaćaju ostali troškovi (trošak javnog bilježnika, procjene vrijednosti nekretnine, osiguranje nekretnine i sl.). Kredit se može uvećati bez kolateralne pokrivenosti za iznos najviše do 1.500 eura za sljedeće troškove: jednokratnu naknadu za obradu kredita, refinanciranje predujma odnosno vlastitog učešća u kupoprodajnoj cijeni, financiranje poreza na promet nekretnina i ostalih troškova (trošak javnog bilježnika, procjene vrijednosti nekretnine, osiguranje nekretnine i sl.).

Za namjenu kupnje nekretnine (stana ili apartmana s pripadajućom garažom ili parkirnim mjestom, te kuće za stanovanje ili odmor) iznos odobrenog kredita isplaćuje se na račun prodavatelja (prema navedenom iznosu u kupoprodajnom ugovoru).

Kod kupnje nekretnine s adaptacijom, kredit se može uvećati maksimalno do 20.000 eura (ukoliko je kupljenu nekretninu potrebno adaptirati ili opremiti; oprema za grijanje i klimatizaciju, oprema za kupaonice, sanitarije, podne obloge i sl.) i taj se iznos može isplaćivati:

- prema predračunima/računima izvođača/trgovaca ili
- isplatiti u gotovini na račun tražitelja kredita, a u tom slučaju je potrebno osigurati dodatne instrumente osiguranja:
 - do 10.000 eura uz riziko policu Generali osiguranja na iznos namjenjen adaptaciji nekretnine
 - od 10.001 eura do 15.000 eura uz policu Kapital + Generali osiguranja s otkupnom vrijednošću 5% iznosa odobrenog za adaptaciju ili 5% garantnog pologa
 - od 15.001 do 20.000 eura uz policu Kapital + Generali osiguranja s otkupnom vrijednošću 10% iznosa odobrenog za adaptaciju ili 10% garantnog pologa

Za namjenu kupnje građevinskog zemljišta, te kupnje i komunalnog uređenja građevinskog zemljišta, iznos odobrenog kredita isplaćuje se na račun prodavatelja (prema navedenom iznosu u kupoprodajnom ugovoru) za kupnju građevinskog zemljišta, dok se dio kredita koji se odnosi na komunalno uređenje građevinskog zemljišta isplaćuje u korist računa izvođača komunalnih radova (prema računu/predračunu/ugovoru) ili na tekući račun korisnika kredita, prema plaćenom računu izvođača komunalnih radova (HEP-a, Komunalnog poduzeća i sl.).

b) Za namjenu izgradnje/dogradnje/dovršenja ili rekonstrukcije nekretnine, kupnje i komunalnog uređenja građevinskog zemljišta s izgradnjom

Kredit se može odobriti temeljem zalogu neke druge nekretnine (stambene nekretnine ili građevinskog zemljišta na kojem se stambena nekretnina gradi). Korisnik kredita ne mora biti vlasnik nekretnine i u tom slučaju kredit za navedene namjene se odobrava samo ako je vlasnik te nekretnine bračni drug ili je u srodstvu s korisnikom kredita. Kredit se može uvećati bez kolateralne pokrivenosti za iznos najviše do 1.500 eura za sljedeće troškove: jednokratnu naknadu za obradu kredita, refinanciranje predujma odnosno vlastitog učešća u kupoprodajnoj cijeni, financiranje poreza na promet nekretnina i ostalih troškova (trošak javnog bilježnika, procjene vrijednosti nekretnine, osiguranje nekretnine i sl.).

b1) Model sa zalogom na zamjenskoj nekretnini ili na predmetnoj nekretnini zadovoljavajuće vrijednosti

Kod gradnje temeljem zalogu neke druge nekretnine, kredit se isplaćuje u visini 70% iznosa kredita uz predočenje troškovnika¹ na račun izvođača radova, dok se 30% može isplatiti u gotovini na tekući račun korisnika kredita (temeljem priloženih predračuna/računa).

¹ izrađen i ovjeren od strane osobe ovlaštene za poslove projektiranja i građenja ili od strane sudskog vještaka za područje građevinarstva i arhitekture ili sl. (priložiti kopiju registracije, rješenja ili uvjerenja ovlaštene osobe).

Napominjemo da se i preostali dio može isplatiti u gotovini – ukoliko se više od 50% iznosa kredita isplaćuje u gotovini na tekući račun korisnika kredita, korisnik mora predložiti Banci troškovnik odnosno račune, te platiti Banci naknadu (Naknada za gotovinsko korištenje kredita koji se isplaćuje u gotovini, a veći je od 50% iznosa kredita) u iznosu 2,0% od iznosa kredita koji se isplaćuje u gotovini (min 250,00 kuna).

b2) Model sa zalogom na građevinskom zemljištu (izgradnjom nekretnine tražitelj kredita rješava stambeno pitanje i nije u mogućnosti ponuditi zamjensku nekretninu kao kolateral)

Kredit se isplaćuje prema predračunima (troškovniku) u tranšama sukladno fazama izgradnje maksimalno u 3 tranše, na račun izvođača radova prema građevinskim situacijama koje potvrđuje investitor, a ovjerava nadzorni organ zadužen za izgradnju nekretnine.

Prema potrebi odnosno procjeni Banke, komercijalisti odlaze na gradilište i utvrđuju stanje trenutne izgrađenosti nekretnine prema iznosu iskorištenog kredita (prije isplate druge tranše i prije isplate treće tranše). Prva tranša kredita isplaćuje se do visine vrijednosti građevinskog zemljišta, a ukoliko nema procjene ili kupoprodajnog ugovora - do 10% odobrenog kredita.

Rok korištenja kredita kod ovih namjena stambenog kredita je maksimalno 12 mjeseci. Početak od maksimalno 6 mjeseci je moguć nakon korištenja kredita, osim u slučaju korištenja roditeljnog dopusta kada se početak može aktivirati bilo kad tijekom otplate kredita (u tom periodu mirovanja kredita, obračunava se i naplaćuje kamata).

c) Za namjenu unutarnjeg uređenja (adaptacije) nekretnine

Kredit za ovu namjenu do iznosa 10.000 eura se isplaćuje se korisniku kredita na tekući račun u gotovini, temeljem računa/predračuna trgovaca (ili troškovnika kojeg može sastaviti i korisnik kredita, bez ovjere od strane ovlaštenih osoba).

Preko tog iznosa (10.001,00 eura – 50.000 eura), kredit se isplaćuje u visini 70% iznosa kredita uz predložanje troškovnika na račun izvođača radova, dok se 30% može isplatiti u gotovini na tekući račun korisnika kredita (temeljem priloženih predračuna/računa).

U slučaju da se više od 50% iznosa kredita isplaćuje u gotovini na tekući račun korisnika kredita, korisnik mora predložiti Banci troškovnik odnosno račune, te platiti Banci naknadu u iznosu 2,0% od iznosa kredita koji se isplaćuje u gotovini.

d) Za namjenu refinanciranja postojećih stambenih kredita u drugim bankama

Kredit se koristi namjenski temeljem kopije Ugovora o stambenom kreditu s drugom bankom i Potvrde banke o stanju duga po stambenom kreditu. Kredit se isplaćuje na račun banke (partiju kredita) kod koje postoji kreditna obveza, klijentu koji je uredno otplaćivao stambeni kredit u drugoj banci barem godinu dana.

Obzirom da se može pretpostaviti da je dio kredita već otplaćen, a ovisno o kreditnoj sposobnosti tražitelja kredita, iznos kredita se može uvećati do iznosa otplaćenog kredita u drugoj banci (navedenog u Ugovoru o stambenom kreditu). Kod refinanciranja kredita u drugoj banci, treba obvezno u kreditnom izvješću iz HROK-a provjeriti urednost plaćanja i ako je klijent bio neuredan, kredit mu se ne odobrava.

Kredit se isplaćuje u visini 70% iznosa kredita prijenosom sredstava na račun stambene kreditne obveze u drugoj banci, dok se najviše 30% kredita može isplatiti na tekući račun bez pravdanja namjene, s time da ukupno odobreni kredit mora biti pokriven vrijednošću procijenjene nekretnine. Ukoliko je klijent uredno otplaćivao stambeni kredit u drugoj banci, POBA mu kredit može uvećati bez kolateralne pokrivenosti za iznos najviše do 1.500 eura za sljedeće troškove: jednokratnu naknadu za obradu kredita i ostalih troškova (trošak javnog bilježnika, procjene vrijednosti nekretnine, osiguranje nekretnine i sl.).

e) Ostale mogućnosti korištenja kredita

- mogućnost mirovanja kredita u slučaju korištenja roditeljnog dopusta (u slučaju da korisnik kredita u vrijeme otplate kredita koristi roditeljni dopust, postoji mogućnost mirovanja

kredita do najduže 6 mjeseci; u tom periodu mirovanja kredita, obračunava se i naplaćuje kamata)

- kredit se može odobriti uz mogućnost korištenja počeka do najviše 6 mjeseci kod namjena izgradnje nekretnine ili kupnje nekretnine s adaptacijom (u slučaju da je korisnik podstanar, što se vidi iz Zahtjeva za kredit – stanovanje – b) unajmljeni stambeni prostor ili u slučaju kad je bračni/izvanbračni partner na roditeljskom dopustu ili pod nekim specifičnim okolnostima, prema procjeni Banke). Za to vrijeme, kamata se obračunava i naplaćuje mjesečno.

POTREBNA DOKUMENTACIJA

Tražitelj kredita je dužan dostaviti Banci potrebnu dokumentaciju prilikom podnošenja zahtjeva za kredit i to prema namjenama:

- 1. Stambeni krediti za kupnju nekretnine (zemljišta, stana ili kuće, apartmana, vikendice ili garaže), kupnju nekretnine s adaptacijom, kupnju građevinskog zemljišta, te kupnju i komunalno uređenje građevinskog zemljišta**

POTREBNA DOKUMENTACIJA PRIJE ODOBRAVANJA KREDITA

- **zahtjev za kredit** – popunjen i ovjeren za korisnika kredita i eventualnog sudužnika i jamca
- **dokaz o kreditnoj sposobnosti:**

* **zaposleni u javnoj ili državnoj tvrtki, jedinicama državne uprave ili lokalne samouprave, društvima s ograničenom odgovornošću u 100% vlasništvu jedinica državne uprave ili lokalne uprave i samouprave, ustanovama i zavodima koji su osnovani pri jedinicama državne ili lokalne uprave i samouprave, te dioničkom društvu** dostavljaju:

- potvrdu poslodavca o visini plaće za zadnja 3 mjeseca, ne stariju od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva za kredit (obrazac D potrebne kreditne dokumentacije) i
- zadnje 3 isplatne liste ovjerene od strane poslodavca

* **zaposleni u društvu s ograničenom odgovornošću i komanditnom društvu** dostavljaju:

- potvrdu poslodavca o visini plaće za zadnja 3 mjeseca, ne stariju od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva za kredit (obrazac D potrebne kreditne dokumentacije)
- zadnje 3 isplatne liste ovjerene od strane poslodavca i
- originalni obrazac BON-2/SOL-2 ne stariji od 30 dana (u slučaju da je u obrascu BON-2/SOL-2 iskazana blokada računa u posljednjih 6 mjeseci više od 10 dana, takav sudionik neće se smatrati kreditno sposobnim) odnosno ispis stanja računa u poslovnoj banci u kojoj je otvoren glavni račun, potvrđen potpisom i pečatom odgovorne osobe u banci iz kojeg se vide podaci o solventnosti i to: o stanju sredstava na računu na dan sastavljanja obrasca te prometu i prosječnom stanju sredstava na računu u prethodnih 30 dana, kao i blokada računa za redovno poslovanje u posljednjih šest mjeseci (max je dopušteno 10 dana blokade u posljednjih šest mjeseci). BON-2/SOL-2 se ne dostavlja za društva s ograničenom odgovornošću, koja su kao član grupe, u vlasništvu dioničkih društava

Zaposlenici u društvu s ograničenom odgovornošću koje zapošljava više od 50 djelatnika ne moraju priložiti BON-2.

* **osobe koje ostvaruju dohodak od samostalnih djelatnosti, imovine ili imovinskih prava (odvjetnici, javni bilježnici, privatni liječnici i dr.)** dostavljaju:

- originalni obrazac BON-2/SOL-2 ne stariji od 30 dana (u slučaju da je u obrascu BON-2/SOL-2 iskazana blokada računa u posljednjih 6 mjeseci više od 10 dana, takav sudionik neće se smatrati kreditno sposobnim) i
- zadnje rješenje (privremeno rješenje) ili potvrdu Porezne uprave iz koje je vidljiva porezna osnovica poreza na dohodak za prethodnu ili tekuću godinu

* **zaposlenici kod osobe koja ostvaruje dohodak od samostalnih djelatnosti, imovine ili imovinskih prava** dostavljaju:

- potvrdu poslodavca o visini plaće za zadnja 3 mjeseca, ne stariju od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva za kredit (obrazac D potrebne kreditne dokumentacije)
- potvrdu o visini osnove za mirovinsko osiguranje od REGOS-a za zadnjih 6 mjeseci i
- BON-2/SOL-2 svog poslodavca (u slučaju da je u obrascu BON-2/SOL-2 iskazana blokada računa u posljednjih 6 mjeseci više od 10 dana, takav sudionik neće se smatrati kreditno sposobnim)

* **obrtnici** dostavljaju:

- originalni obrazac BON-2/ SOL-2 ne stariji od 30 dana (u slučaju da je u obrascu BON-2/SOL-2 iskazana blokada računa u posljednjih 6 mjeseci više od 10 dana, takav sudionik neće se smatrati kreditno sposobnim)
- zadnje rješenje (privremeno rješenje) ili potvrdu Porezne uprave iz koje je vidljiva porezna osnovica poreza na dohodak
- obrtnicu i
- potvrdu iz Porezne uprave o plaćenom porezu

* **zaposleni u obrtu** dostavljaju:

- potvrdu poslodavca o visini plaće za zadnja 3 mjeseca, ne stariju od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva za kredit (obrazac D potrebne kreditne dokumentacije)
- zadnje 3 isplatne liste ovjerene od strane poslodavca i
- BON-2/ SOL-2 ne stariji od 30 dana (u slučaju da je u obrascu BON-2/SOL-2 iskazana blokada računa u posljednjih 6 mjeseci više od 10 dana, takav sudionik neće se smatrati kreditno sposobnim)
- Ukoliko na obrascu BON-2/SOL-2 nije naveden broj zaposlenih, potrebno je dostaviti RS obrazac

* **umirovljenici** dostavljaju:

- odrezak posljednje mirovine
- Potvrdu o visini mirovine od HZMO i/ili
- Ugovor o mirovini sklopljen s Mirovinskim osiguravajućim društvom, u kojem je naznačena visina mirovine, uz uvjet da je isplata mirovine ugovorena najmanje do konačne otplate kredita.

Umirovljenici koji primaju inozemnu (deviznu) mirovinu obvezni su priložiti presliku rješenja o mirovini i ispis prometa po deviznom računu za zadnja 3 mjeseca.

* **poljoprivrednici** dostavljaju:

- kopiju ugovora s otkupljivačem o otkupu poljoprivrednih proizvoda i zadnje 3 obračunske liste za mlijeko

poljoprivrednici u sustavu PDV-a dostavljaju:

- zadnje uvjerenje Porezne uprave iz kojeg je vidljiva osnovica poreza na dohodak i
- potvrdu o plaćenom porezu i doprinosima
- kopiju Prijave u registar obveznika poreza na dodanu vrijednost i
- BON-2/ SOL-2 ne stariji od 30 dana (u slučaju da je u obrascu BON-2/SOL-2 iskazana blokada računa u posljednjih 6 mjeseci više od 10 dana, takav sudionik neće se smatrati kreditno sposobnim)

* **osobe zaposlene na plovnim objektima (brodovima ili platformama) temeljem ugovora o radu zaključenog s inozemnim poslodavcem / agencijom:**

- ugovor o zaposlenju na neodređeno vrijeme ili na određeno vrijeme, a koji je produžavan najmanje jednom u zadnjih godinu dana (uključeni su i prekidi zaposlenja odnosno godišnji odmori i sl.)

za zaposlene na brodovima uz gore navedenu dokumentaciju potrebna je i:

- kopija pomorske knjižice, iz koje su vidljive matrikule (pregled ukrcaja i iskrcaja)
- zadnja isplatna lista (ako je posjeduje)

za zaposlene na platformama uz gore navedenu dokumentaciju potrebna je i:

→ zadnja isplatna lista (ako je posjeduje)

***zaposleni u udrugama, zadrugama, savezima i neprofitnim organizacijama i ustanovama koje nisu u vlasništvu Republike Hrvatske, županije ili grada**

→ potvrdu poslodavca o visini plaće za zadnja 3 mjeseca, ne stariju od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva za kredit (obrazac D potrebne kreditne dokumentacije) obrazac BON-2/SOL-2 ne stariji od 30 dana

→ potvrda o visini osnovice za mirovinsko osiguranje od REGOS-a za zadnjih 6 mjeseci. U slučaju da je u obrascu BON-2/SOL-2 iskazana blokada računa u posljednjih 6 mjeseci više od 10 dana, takav sudionik neće se smatrati kreditno sposobnim

***zaposleni u ambasadama, konzulatima i predstavništvima stranih poduzeća**

→ potvrda poslodavca o visini plaće, Izjava/Potvrda poslodavca da će na zahtjev Banke vršiti zapljenu plaće

Na zahtjevu za kredit nije potrebna ovjera primanja od strane poslodavca.

Za potrebu utvrđivanja kreditne sposobnosti, Banka može zatražiti i dodatnu dokumentaciju, ovisno o vrsti zaposlenja.

Za sve sudionike kreditnog posla, obavezno je povlačenje kreditnog izvješća iz HROK-a.

- **preslika osobne iskaznice** - u slučaju kada se traži kredit uz sudjelovanje jamca potrebna je preslika osobne iskaznice sudužnika i jamca
- **predugovor ili Ugovor o kupoprodaji nekretnine** - u kojem je kao kupac naznačen tražitelj kredita. Potpis prodavatelja nekretnine na Ugovoru o kupoprodaji mora biti ovjeren kod javnog bilježnika prije isplate kredita.

Ugovor o kupoprodaji treba sastaviti u najmanje 6 istovjetnih primjeraka kako bi imali dovoljan broj primjeraka za javnog bilježnika, Općinski sud - Zemljišno-knjižni odjel (Gruntovnicu), Banku, Poreznu upravu, prodavatelja te za klijenta.

- **Izvadak iz zemljišnih knjiga (gruntovni izvadak)** - potreban je original izvotka koji ne smije biti stariji od mjesec dana od dana podnošenja istoga Banci. Izvadak služi kao dokaz o vlasništvu nekretnine

Dodatna dokumentacija potrebna za procjenu kuće: kopija plana iz katastra, posjedovni list i identifikacija čestica (ukoliko su različite čestice u katastru i gruntovnici

Ukoliko je **nekretnina (stan ili kuća) upisana bez uporabne dozvole**, a do 01.10.2007.g. je za istu izdana građevinska dozvola neovisno o namjeni kredita, potrebno je dostaviti u Banku i pravomoćnu građevinsku dozvolu te omogućiti procjenitelju uvid u glavni projekt prilikom procjene nekretnine.

Ako se u zalog daje druga nekretnina, a ne ona koja se kupuje, potreban je i Izvadak iz zemljišnih knjiga za nekretninu koja će biti predmet založnog prava. Na izvatku iz zemljišnih knjiga uvijek mora biti upisana nekretnina koja je predmet zalogu (kuća, etažirani stan, građevinsko zemljište itd.). C list mora obvezno biti bez tereta (izuzetak su otkupi društvenih stanova i refinanciranje postojećih stambenih kredita).

- **procjena vrijednosti nekretnine od strane ovlaštenog procjenitelja Banke s kojim Banka ima potpisan Ugovor o poslovnoj suradnji (ne starija od 60 dana)** - radi se za nekretninu na kojoj će se zasnovati založno pravo u korist Banke (kod svih namjena stambenog kreditiranja osim kupnje nekretnine). Za kredite do iznosa 15.000 eura, procjenu može obaviti zaposlenik Banke, prema Katalogu kolaterala.

Dokumentacija vezana uz ostale eventualne instrumente osiguranja pribavlja se u dogovoru s Bankom, prije ili nakon odobravanja kredita, ovisno o tome posjedujete li već instrument osiguranja ili se isti ugovara kod odobravanja kredita.

Kod kreditiranja kupnje nekretnine s adaptacijom, potrebno je uz navedeno pribaviti:

- **troškovnik radova** ovjeren od strane osobe ovlaštene za poslove projektiranja i građenja ili od strane sudskog vještaka za područje građevine i arhitekture ili od strane registriranog izvođača radova (troškovnik nije potrebno ovjeravati, ukoliko traženi iznos za adaptaciju ne prelazi 10.000,00 eura).

Kod kreditiranja kupnje i komunalnog uređenja građevinskog zemljišta, potrebno je pribaviti:

- građevinsku dozvolu (izdana do 30.09.2007.) ili Rješenje o uvjetima građenja (izdano nakon 01.10.2007.) obavezno s pečatom pravomoćnost
- predračun ili račun za komunalno uređenje
- konačno rješenje o komunalnom doprinosu za financiranje građenja objekata i uređenja komunalne infrastrukture i
- isprave temeljem kojih je tražitelju kredita dopušteno priključenje na objekte i uređenje komunalne infrastrukture.

POTREBNA DOKUMENTACIJA NAKON ODOBRENOG KREDITA

- **Polica osiguranja nekretnine od osnovne požarne opasnosti i ostalih nepogoda**
- za nekretninu koja će biti predmet založnog prava
- **Instrumenti osiguranja** – pribavljanje ostalih dogovorenih instrumenata osiguranja

Po potrebi Banka ima pravo zatražiti dodatnu dokumentaciju.

2. Stambeni kredit za izgradnju, dogradnju, dovršenje ili rekonstrukciju nekretnine

Osnova za određivanje namjene je dokaz vlasništva na građevinskom zemljištu ili postojećem objektu, te građevinska dozvola usklađena s priloženim troškovnikom radova.

POTREBNA DOKUMENTACIJA PRIJE ODOBRAVANJA KREDITA

- **zahtjev za kredit** – popunjen i ovjeren za korisnika kredita i eventualnog sudužnika i jamca
 - **dokaz o kreditnoj sposobnosti:**
- * **zaposleni u javnoj ili državnoj tvrtki, jedinicama državne uprave ili lokalne samouprave, društvima s ograničenom odgovornošću u 100% vlasništvu jedinica državne uprave ili lokalne uprave i samouprave, ustanovama i zavodima koji su osnovani pri jedinicama državne ili lokalne uprave i samouprave, te dioničkom društvu** dostavljaju:
- potvrdu poslodavca o visini plaće za zadnja 3 mjeseca, ne stariju od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva za kredit (obrazac D potrebne kreditne dokumentacije) i
 - zadnje 3 isplatne liste ovjerene od strane poslodavca
- * **zaposleni u društvu s ograničenom odgovornošću i komanditnom društvu** dostavljaju:
- potvrdu poslodavca o visini plaće za zadnja 3 mjeseca, ne stariju od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva za kredit (obrazac D potrebne kreditne dokumentacije)
 - zadnje 3 isplatne liste ovjerene od strane poslodavca i
 - originalni obrazac BON-2/SOL-2 ne stariji od 30 dana (u slučaju da je u obrascu BON-2/SOL-2 iskazana blokada računa u posljednjih 6 mjeseci više od 10 dana, takav sudionik neće se smatrati kreditno sposobnim) odnosno ispis stanja računa u poslovnoj banci u kojoj je otvoren glavni račun, potvrđen potpisom i pečatom odgovorne osobe u banci iz kojeg se vide podaci o solventnosti i to: o stanju sredstava na računu na dan sastavljanja obrasca te prometu i prosječnom stanju sredstava na računu u prethodnih 30 dana, kao i blokada

računa za redovno poslovanje u posljednjih šest mjeseci (max je dopušteno 10 dana blokade u posljednjih šest mjeseci). BON-2/SOL-2 se ne dostavlja za društva s ograničenom odgovornošću, koja su kao član grupe, u vlasništvu dioničkih društava

Zaposlenici u društvu s ograničenom odgovornošću koje zapošljava više od 50 djelatnika ne moraju priložiti BON-2.

*** osobe koje ostvaruju dohodak od samostalnih djelatnosti, imovine ili imovinskih prava**

(odvjetnici, javni bilježnici, privatni liječnici i dr.) dostavljaju:

- originalni obrazac BON-2/SOL-2 ne stariji od 30 dana (u slučaju da je u obrascu BON-2/SOL-2 iskazana blokada računa u posljednjih 6 mjeseci više od 10 dana, takav sudionik neće se smatrati kreditno sposobnim) i
- zadnje rješenje (privremeno rješenje) ili potvrdu Porezne uprave iz koje je vidljiva porezna osnovica poreza na dohodak za prethodnu ili tekuću godinu

*** zaposlenici kod osobe koja ostvaruje dohodak od samostalnih djelatnosti, imovine ili imovinskih prava** dostavljaju:

- potvrdu poslodavca o visini plaće za zadnja 3 mjeseca, ne stariju od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva za kredit (obrazac D potrebne kreditne dokumentacije)
- potvrdu o visini osnovice za mirovinsko osiguranje od REGOS-a za zadnjih 6 mjeseci i
- BON-2/SOL-2 svog poslodavca (u slučaju da je u obrascu BON-2/SOL-2 iskazana blokada računa u posljednjih 6 mjeseci više od 10 dana, takav sudionik neće se smatrati kreditno sposobnim)

*** obrtnici** dostavljaju:

- originalni obrazac BON-2/ SOL-2 ne stariji od 30 dana (u slučaju da je u obrascu BON-2/SOL-2 iskazana blokada računa u posljednjih 6 mjeseci više od 10 dana, takav sudionik neće se smatrati kreditno sposobnim)
- zadnje rješenje (privremeno rješenje) ili potvrdu Porezne uprave iz koje je vidljiva porezna osnovica poreza na dohodak
- obrtnicu i
- potvrdu iz Porezne uprave o plaćenom porezu

*** zaposleni u obrtu** dostavljaju:

- potvrdu poslodavca o visini plaće za zadnja 3 mjeseca, ne stariju od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva za kredit (obrazac D potrebne kreditne dokumentacije)
- zadnje 3 isplatne liste ovjerene od strane poslodavca i
- BON-2/ SOL-2 ne stariji od 30 dana (u slučaju da je u obrascu BON-2/SOL-2 iskazana blokada računa u posljednjih 6 mjeseci više od 10 dana, takav sudionik neće se smatrati kreditno sposobnim)
- Ukoliko na obrascu BON-2/SOL-2 nije naveden broj zaposlenih, potrebno je dostaviti RS obrazac

*** umirovljenici** dostavljaju:

- odrezak posljednje mirovine
- Potvrdu o visini mirovine od HZMO i/ili
- Ugovor o mirovini sklopljen s Mirovinskim osiguravajućim društvom, u kojem je naznačena visina mirovine, uz uvjet da je isplata mirovine ugovorena najmanje do konačne otplate kredita.

Umirovljenici koji primaju inozemnu (deviznu) mirovinu obvezni su priložiti presliku rješenja o mirovini i ispis prometa po deviznom računu za zadnja 3 mjeseca.

*** poljoprivrednici** dostavljaju:

- kopiju ugovora s otkupljivačem mlijeka i zadnje 3 obračunske liste za mlijeko

poljoprivrednici u sustavu PDV-a dostavljaju:

- zadnje uvjerenje Porezne uprave iz kojeg je vidljiva osnovica poreza na dohodak i
- potvrdu o plaćenom porezu i doprinosima
- kopiju Prijave u registar obveznika poreza na dodanu vrijednost i
- BON-2/ SOL-2 ne stariji od 30 dana (u slučaju da je u obrascu BON-2/SOL-2 iskazana blokada računa u posljednjih 6 mjeseci više od 10 dana, takav sudionik neće se smatrati kreditno sposobnim)

***osobe zaposlene na plovnim objektima (brodovima ili platformama) temeljem ugovora o radu zaključenog s inozemnim poslodavcem / agencijom:**

- ugovor o zaposlenju na neodređeno vrijeme ili na određeno vrijeme, a koji je produžavan najmanje jednom u zadnjih godinu dana (uključeni su i prekidi zaposlenja odnosno godišnji odmori i sl.)

za zaposlene na brodovima uz gore navedenu dokumentaciju potrebna je i:

- kopija pomorske knjižice, iz koje su vidljive matrikule (pregled ukrcaja i iskrcaja)
- zadnja isplatna lista (ako je posjeduje)

za zaposlene na platformama uz gore navedenu dokumentaciju potrebna je i:

- zadnja isplatna lista (ako je posjeduje)

***zaposleni u udrugama, zadrugama, savezima i neprofitnim organizacijama i ustanovama koje nisu u vlasništvu Republike Hrvatske, županije ili grada**

- potvrdu poslodavca o visini plaće za zadnja 3 mjeseca, ne stariju od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva za kredit (obrazac D potrebne kreditne dokumentacije)obrazac BON-2/SOL-2 ne stariji od 30 dana
- potvrda o visini osnovice za mirovinsko osiguranje od REGOS-a za zadnjih 6 mjeseci. U slučaju da je u obrascu BON-2/SOL-2 iskazana blokada računa u posljednjih 6 mjeseci više od 10 dana, takav sudionik neće se smatrati kreditno sposobnim

***zaposleni u ambasadama, konzulatima i predstavništvima stranih poduzeća**

- potvrda poslodavca o visini plaće, Izjava/Potvrda poslodavca da će na zahtjev Banke vršiti zapljenu plaće

Na zahtjevu za kredit nije potrebna ovjera primanja od strane poslodavca.

Za potrebu utvrđivanja kreditne sposobnosti, Banka može zatražiti i dodatnu dokumentaciju, ovisno o vrsti zaposlenja.

Za sve sudionike kreditnog posla, obavezno je povlačenje kreditnog izvješća iz HROK-a.

- **preslika osobne iskaznice** - u slučaju kada se traži kredit uz sudjelovanje jamca potrebna je preslika osobne iskaznice sudužnika i jamca
- **Izvadak iz zemljišnih knjiga (gruntovni izvadak)** - potreban je original izvotka koji ne smije biti stariji od mjesec dana od dana podnošenja istoga Banci. Izvadak služi kao dokaz o vlasništvu zemljišta.

Ako u залог daje druga nekretnina, potreban je i Izvadak iz zemljišnih knjiga za nekretninu koja će biti predmet založnog prava. Na izvotku iz zemljišnih knjiga uvijek mora biti upisana nekretnina koja je predmet zaloga (kuća, etažirani stan, građevinsko zemljište itd.). C list mora obvezno biti bez tereta (izuzetak su otkupi društvenih stanova).

- **procjena vrijednosti nekretnine od strane ovlaštenog procijenitelja Banke s kojim Banka ima potpisan Ugovor o poslovnoj suradnji** (ne starija od 60 dana) - radi se za zemljište na kojem će se zasnovati založno pravo u korist Banke. Za kredite do iznosa 15.000 eura, procjenu može obaviti zaposlenik Banke, prema Katalogu kolaterala.

Dodatna dokumentacija potrebna za procjenu kuće: kopija plana iz katastra, posjedovni list i identifikacija čestica (ukoliko su različite čestice u katastru i gruntovnici.

- **Građevinska dozvola** (izdana do 30.09.2007.) ili Rješenje o uvjetima građenja (izdano nakon 01.10.2007.) - obavezno s pečatom pravomoćnosti, stara max. 2 godine za namjenu izgradnje. Korisnik stambenog kredita za izgradnju, dogradnju, dovršenje iznimno može biti i druga osoba, a ne ona na koju glasi građevinska dozvola (nije obvezno da investitor naveden u građevinskoj dozvoli bude tražitelj kredita, ali Investitor mora biti vlasnik nekretnine).

Građevine koje su izgrađene bez građevinske dozvole do 15.02.1968. godine, smatraju se izgrađenima temeljem građevinske dozvole.

Građevinsku dozvolu u tom slučaju zamjenjuje Rješenje, Uvjerjenje ili Potvrda Zavoda za katastar.

Ukoliko je **nekretnina (stan ili kuća) upisana bez uporabne dozvole**, a do 01.10.2007.g. je za istu izdana građevinska dozvola neovisno o namjeni kredita, potrebno je dostaviti u Banku i pravomoćnu građevinsku dozvolu te omogućiti procjenitelju uvid u glavni projekt prilikom procjene nekretnine.

- **Rješenje o dogradnji ili rekonstrukciji i/ili dopuna građevinske dozvole**
- **Troškovnik radova** - izrađen i ovjeren od strane osobe ovlaštene za poslove projektiranja i građenja ili od strane sudskog vještaka za područje građevinarstva i arhitekture ili sl. (priložiti kopiju registracije, rješenja ili uvjerenja ovlaštene osobe).
- **Nacrt/Projekt** - izrađen i ovjeren od strane osobe ovlaštene za poslove projektiranja i građenja ili od strane sudskog vještaka za područje građevinarstva i arhitekture ili sl. (priložiti kopiju registracije, rješenja ili uvjerenja ovlaštene osobe)
- **Suglasnost vlasnika i suvlasnika, te Izjava o zajedničkom kućanstvu** ukoliko je nekretnina u suvlasništvu više osoba - ovjerena kod javnog bilježnika, u slučaju da tražitelj kredita nije vlasnik nekretnine koja se gradi, dograđuje ili dovršava.

Osnova za određivanje namjene je dokaz vlasništva na građevinskom zemljištu ili postojećem objektu, te građevinska dozvola usklađena s priloženim troškovnikom radova.

Dokumentacija vezana uz ostale eventualne instrumente osiguranja pribavlja se u dogovoru s Bankom, prije ili nakon odobravanja kredita, ovisno o tome posjedujete li već instrument osiguranja ili se isti ugovara kod odobravanja kredita.

POTREBNA DOKUMENTACIJA NAKON ODOBRENOG KREDITA

- **Polica osiguranja nekretnine od osnovne požarne opasnosti i ostalih nepogoda** - za nekretninu koja će biti predmet založnog prava
- **Instrumenti osiguranja** – pribavljanje ostalih dogovorenih instrumenata osiguranja

Po potrebi Banka ima pravo zatražiti dodatnu dokumentaciju.

3. Krediti za unutarnje uređenje (adaptaciju) nekretnine

POTREBNA DOKUMENTACIJA PRIJE ODOBRAVANJA KREDITA

- **zahtjev za kredit** – popunjen i ovjeren za korisnika kredita i eventualnog sudužnika i jamca
- **dokaz o kreditnoj sposobnosti:**

* **zaposleni u javnoj ili državnoj tvrtki, jedinicama državne uprave ili lokalne samouprave, društvima s ograničenom odgovornošću u 100% vlasništvu jedinica državne uprave ili lokalne uprave i samouprave, ustanovama i zavodima koji su osnovani pri jedinicama državne ili lokalne uprave i samouprave, te dioničkom društvu** dostavljaju:

- potvrdu poslodavca o visini plaće za zadnja 3 mjeseca, ne stariju od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva za kredit (obrazac D potrebne kreditne dokumentacije) i
- zadnje 3 isplatne liste ovjerene od strane poslodavca

* **zaposleni u društvu s ograničenom odgovornošću i komanditnom društvu** dostavljaju:

- potvrdu poslodavca o visini plaće za zadnja 3 mjeseca, ne stariju od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva za kredit (obrazac D potrebne kreditne dokumentacije)
- zadnje 3 isplatne liste ovjerene od strane poslodavca i
- originalni obrazac BON-2/SOL-2 ne stariji od 30 dana (u slučaju da je u obrascu BON-2/SOL-2 iskazana blokada računa u posljednjih 6 mjeseci više od 10 dana, takav sudionik neće se smatrati kreditno sposobnim) odnosno ispis stanja računa u poslovnoj banci u kojoj je otvoren glavni račun, potvrđen potpisom i pečatom odgovorne osobe u banci iz kojeg se vide podaci o solventnosti i to: o stanju sredstava na računu na dan sastavljanja obrasca te prometu i prosječnom stanju sredstava na računu u prethodnih 30 dana, kao i blokada računa za redovno poslovanje u posljednjih šest mjeseci (max je dopušteno 10 dana blokade u posljednjih šest mjeseci). BON-2/SOL-2 se ne dostavlja za društva s ograničenom odgovornošću, koja su kao član grupe, u vlasništvu dioničkih društava

Zaposlenici u društvu s ograničenom odgovornošću koje zapošljava više od 50 djelatnika ne moraju priložiti BON-2.

* **osobe koje ostvaruju dohodak od samostalnih djelatnosti, imovine ili imovinskih prava (odvjetnici, javni bilježnici, privatni liječnici i dr.)** dostavljaju:

- originalni obrazac BON-2/SOL-2 ne stariji od 30 dana (u slučaju da je u obrascu BON-2/SOL-2 iskazana blokada računa u posljednjih 6 mjeseci više od 10 dana, takav sudionik neće se smatrati kreditno sposobnim) i
- zadnje rješenje (privremeno rješenje) ili potvrdu Porezne uprave iz koje je vidljiva porezna osnovica poreza na dohodak za prethodnu ili tekuću godinu

* **zaposlenici kod osobe koja ostvaruje dohodak od samostalnih djelatnosti, imovine ili imovinskih prava** dostavljaju:

- potvrdu poslodavca o visini plaće za zadnja 3 mjeseca, ne stariju od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva za kredit (obrazac D potrebne kreditne dokumentacije)
- potvrdu o visini osnovice za mirovinsko osiguranje od REGOS-a za zadnjih 6 mjeseci i
- BON-2/SOL-2 svog poslodavca (u slučaju da je u obrascu BON-2/SOL-2 iskazana blokada računa u posljednjih 6 mjeseci više od 10 dana, takav sudionik neće se smatrati kreditno sposobnim)

* **obrtnici** dostavljaju:

- originalni obrazac BON-2/ SOL-2 ne stariji od 30 dana (u slučaju da je u obrascu BON-2/SOL-2 iskazana blokada računa u posljednjih 6 mjeseci više od 10 dana, takav sudionik neće se smatrati kreditno sposobnim)
- zadnje rješenje (privremeno rješenje) ili potvrdu Porezne uprave iz koje je vidljiva porezna osnovica poreza na dohodak
- obrtnicu i
- potvrdu iz Porezne uprave o plaćenom porezu

* **zaposleni u obrtu** dostavljaju:

- potvrdu poslodavca o visini plaće za zadnja 3 mjeseca, ne stariju od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva za kredit (obrazac D potrebne kreditne dokumentacije)
- zadnje 3 isplatne liste ovjerene od strane poslodavca i
- BON-2/ SOL-2 ne stariji od 30 dana (u slučaju da je u obrascu BON-2/SOL-2 iskazana blokada računa u posljednjih 6 mjeseci više od 10 dana, takav sudionik neće se smatrati kreditno sposobnim)
- Ukoliko na obrascu BON-2/SOL-2 nije naveden broj zaposlenih, potrebno je dostaviti RS obrazac

* **umirovljenici** dostavljaju:

- odrezak posljednje mirovine

- Potvrdu o visini mirovine od HZMO i/ili
- Ugovor o mirovini sklopljen s Mirovinskim osiguravajućim društvom, u kojem je naznačena visina mirovine, uz uvjet da je isplata mirovine ugovorena najmanje do konačne otplate kredita.

Umirovljenici koji primaju inozemnu (deviznu) mirovinu obvezni su priložiti presliku rješenja o mirovini i ispis prometa po deviznom računu za zadnja 3 mjeseca.

* **poljoprivrednici** dostavljaju:

- kopiju ugovora s otkupljivačem mlijeka i zadnje 3 obračunske liste za mlijeko

poljoprivrednici u sustavu PDV-a dostavljaju:

- zadnje uvjerenje Porezne uprave iz kojeg je vidljiva osnovica poreza na dohodak i
- potvrdu o plaćenom porezu i doprinosima
- kopiju Prijave u registar obveznika poreza na dodanu vrijednost i
- BON-2/ SOL-2 ne stariji od 30 dana (u slučaju da je u obrascu BON-2/SOL-2 iskazana blokada računa u posljednjih 6 mjeseci više od 10 dana, takav sudionik neće se smatrati kreditno sposobnim)

* **osobe zaposlene na plovnim objektima (brodovima ili platformama) temeljem ugovora o radu zaključenog s inozemnim poslodavcem / agencijom:**

- ugovor o zaposlenju na neodređeno vrijeme ili na određeno vrijeme, a koji je produžavan najmanje jednom u zadnjih godinu dana (uključeni su i prekidi zaposlenja odnosno godišnji odmori i sl.)

za zaposlene na brodovima uz gore navedenu dokumentaciju potrebna je i:

- kopija pomorske knjižice, iz koje su vidljive matrikule (pregled ukrcaja i iskrcaja)
- zadnja isplatna lista (ako je posjeduje)

za zaposlene na platformama uz gore navedenu dokumentaciju potrebna je i:

- zadnja isplatna lista (ako je posjeduje)

* **zaposleni u udrugama, zadrugama, savezima i neprofitnim organizacijama i ustanovama koje nisu u vlasništvu Republike Hrvatske, županije ili grada**

- potvrdu poslodavca o visini plaće za zadnja 3 mjeseca, ne stariju od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva za kredit (obrazac D potrebne kreditne dokumentacije) obrazac BON-2/SOL-2 ne stariji od 30 dana
- potvrda o visini osnovice za mirovinsko osiguranje od REGOS-a za zadnjih 6 mjeseci. U slučaju da je u obrascu BON-2/SOL-2 iskazana blokada računa u posljednjih 6 mjeseci više od 10 dana, takav sudionik neće se smatrati kreditno sposobnim

* **zaposleni u ambasadama, konzulatima i predstavništvima stranih poduzeća**

- potvrda poslodavca o visini plaće, Izjava/Potvrda poslodavca da će na zahtjev Banke vršiti zapljenu plaće

Na zahtjevu za kredit nije potrebna ovjera primanja od strane poslodavca.

Za potrebu utvrđivanja kreditne sposobnosti, Banka može zatražiti i dodatnu dokumentaciju, ovisno o vrsti zaposlenja.

Za sve sudionike kreditnog posla, obavezno je povlačenje kreditnog izvješća iz HROK-a.

- **preslika osobne iskaznice** - u slučaju kada se traži kredit uz sudjelovanje jamca potrebna je preslika osobne iskaznice sudužnika i jamca
- **dokaz o vlasništvu - Izvadak iz zemljišnih knjiga (gruntni izvadak)** - potreban je original izvatka koji ne smije biti stariji od mjesec dana od dana podnošenja istoga Banci. Izvadak služi kao dokaz o vlasništvu nekretnine.

Dodatna dokumentacija potrebna za procjenu kuće: kopija plana iz katastra, posjedovni list i identifikacija čestica (ukoliko su različite čestice u katastru i gruntnici).

Ukoliko je **nekretnina (stan ili kuća) upisana bez uporabne dozvole**, a do 01.10.2007.g. je za istu izdana građevinska dozvola neovisno o namjeni kredita, potrebno je dostaviti u Banku i

pravomoćnu građevinsku dozvolu te omogućiti procjenitelju uvid u glavni projekt prilikom procjene nekretnine.

Ako se u zalog daje druga nekretnina, a ne onu koja se adaptira, potreban je i Izvadak iz zemljišnih knjiga za nekretninu koja će biti predmet založnog prava. Na izvatku iz zemljišnih knjiga uvijek mora biti upisana nekretnina koja je predmet zalog (kuća, etažirani stan, građevinsko zemljište itd.). C list mora obvezno biti bez tereta (izuzetak su otkupi društvenih stanova).

- **procjena vrijednosti nekretnine od strane ovlaštenog procjenitelja Banke s kojim Banka ima potpisan Ugovor o poslovnoj suradnji** (ne starija od 60 dana) - radi se za nekretninu na kojoj će se zasnovati založno pravo u korist Banke. Za kredite do iznosa 15.000 eura, procjenu može obaviti zaposlenik Banke, prema Katalogu kolaterala.
- **troškovnik radova** - kod kreditiranja unutarnjeg uređenja (adaptiranja) potrebno je uz navedeno pribaviti troškovnik ovjeren od strane ovlaštenog procjenitelja Banke ili od strane registriranog izvođača radova (troškovnik nije potrebno ovjeravati, ukoliko traženi iznos za adaptaciju ne prelazi 10.000,00 eura).
- **suglasnost vlasnika i suvlasnika** ukoliko je nekretnina u suvlasništvu više osoba da pristaje na (adaptaciju) unutarnje uređenje – ovjerena kod javnog bilježnika, u slučaju kada tražitelj kredita nije vlasnik nekretnine koja se uređuje

Dokumentacija vezana uz ostale eventualne instrumente osiguranja pribavlja se u dogovoru s Bankom, prije ili nakon odobravanja kredita, ovisno o tome posjedujete li već instrument osiguranja ili se isti ugovara kod odobravanja kredita.

POTREBNA DOKUMENTACIJA NAKON ODOBRENOG KREDITA

- **Polica osiguranja nekretnine od osnovne požarne opasnosti i ostalih nepogoda** - za nekretninu koja će biti predmet založnog prava
- **Instrumenti osiguranja** – pribavljanje ostalih dogovorenih instrumenata osiguranja

Po potrebi Banka ima pravo zatražiti dodatnu dokumentaciju.

4. Krediti za refinanciranje postojećih stambenih kredita u drugim bankama

Krediti za refinanciranje postojećih stambenih kredita u drugim bankama mogu se odobravati, a namjena im se određuje sukladno namjeni koja je navedena u Ugovoru o kreditu s drugom bankom, odnosno definiranom namjenom prilikom odobravanja kredita koji se refinancira.

POTREBNA DOKUMENTACIJA PRIJE ODOBRAVANJA KREDITA

- **zahtjev za kredit** – popunjen i ovjeren za korisnika kredita i eventualnog sudužnika i jamca
- **dokaz o kreditnoj sposobnosti:**

* **zaposleni u javnoj ili državnoj tvrtki, jedinicama državne uprave ili lokalne samouprave, društvima s ograničenom odgovornošću u 100% vlasništvu jedinica državne uprave ili lokalne uprave i samouprave, ustanovama i zavodima koji su osnovani pri jedinicama državne ili lokalne uprave i samouprave, te dioničkom društvu** dostavljaju:

→ potvrdu poslodavca o visini plaće za zadnja 3 mjeseca, ne stariju od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva za kredit (obrazac D potrebne kreditne dokumentacije) i

→ zadnje 3 isplatne liste ovjerene od strane poslodavca

* **zaposleni u društvu s ograničenom odgovornošću i komanditnom društvu** dostavljaju:

→ potvrdu poslodavca o visini plaće za zadnja 3 mjeseca, ne stariju od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva za kredit (obrazac D potrebne kreditne dokumentacije)

→ zadnje 3 isplatne liste ovjerene od strane poslodavca i

→ originalni obrazac BON-2/SOL-2 ne stariji od 30 dana (u slučaju da je u obrascu BON-2/SOL-2 iskazana blokada računa u posljednjih 6 mjeseci više od 10 dana, takav sudionik neće se

smatrati kreditno sposobnim) odnosno ispis stanja računa u poslovnoj banci u kojoj je otvoren glavni račun, potvrđen potpisom i pečatom odgovorne osobe u banci iz kojeg se vide podaci o solventnosti i to: o stanju sredstava na računu na dan sastavljanja obrasca te prometu i prosječnom stanju sredstava na računu u prethodnih 30 dana, kao i blokada računa za redovno poslovanje u posljednjih šest mjeseci (max je dopušteno 10 dana blokade u posljednjih šest mjeseci). BON-2/SOL-2 se ne dostavlja za društva s ograničenom odgovornošću, koja su kao član grupe, u vlasništvu dioničkih društava

Zaposlenici u društvu s ograničenom odgovornošću koje zapošljava više od 50 djelatnika ne moraju priložiti BON-2.

*** osobe koje ostvaruju dohodak od samostalnih djelatnosti, imovine ili imovinskih prava (odvjetnici, javni bilježnici, privatni liječnici i dr.)** dostavljaju:

- originalni obrazac BON-2/SOL 2 ne stariji od 30 dana (u slučaju da je u obrascu BON-2/SOL-2 iskazana blokada računa u posljednjih 6 mjeseci više od 10 dana, takav sudionik neće se smatrati kreditno sposobnim) i
- zadnje rješenje (privremeno rješenje) ili potvrdu Porezne uprave iz koje je vidljiva porezna osnovica poreza na dohodak za prethodnu ili tekuću godinu

*** zaposlenici kod osobe koja ostvaruje dohodak od samostalnih djelatnosti, imovine ili imovinskih prava** dostavljaju:

- potvrdu poslodavca o visini plaće za zadnja 3 mjeseca, ne stariju od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva za kredit (obrazac D potrebne kreditne dokumentacije)
- potvrdu o visini osnovice za mirovinsko osiguranje od REGOS-a za zadnjih 6 mjeseci i
- BON-2/SOL-2 svog poslodavca (u slučaju da je u obrascu BON-2/SOL-2 iskazana blokada računa u posljednjih 6 mjeseci više od 10 dana, takav sudionik neće se smatrati kreditno sposobnim)

*** obrtnici** dostavljaju:

- originalni obrazac BON-2/ SOL-2 ne stariji od 30 dana (u slučaju da je u obrascu BON-2/SOL-2 iskazana blokada računa u posljednjih 6 mjeseci više od 10 dana, takav sudionik neće se smatrati kreditno sposobnim)
- zadnje rješenje (privremeno rješenje) ili potvrdu Porezne uprave iz koje je vidljiva porezna osnovica poreza na dohodak
- obrtnicu i
- potvrdu iz Porezne uprave o plaćenom porezu

*** zaposleni u obrtu** dostavljaju:

- potvrdu poslodavca o visini plaće za zadnja 3 mjeseca, ne stariju od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva za kredit (obrazac D potrebne kreditne dokumentacije)
- zadnje 3 isplatne liste ovjerene od strane poslodavca i
- BON-2/ SOL-2 ne stariji od 30 dana (u slučaju da je u obrascu BON-2/SOL-2 iskazana blokada računa u posljednjih 6 mjeseci više od 10 dana, takav sudionik neće se smatrati kreditno sposobnim)
- Ukoliko na obrascu BON-2/SOL-2 nije naveden broj zaposlenih, potrebno je dostaviti RS obrazac.

*** umirovljenici** dostavljaju:

- odrezak posljednje mirovine
- Potvrdu o visini mirovine od HZMO i/ili
- Ugovor o mirovini sklopljen s Mirovinskim osiguravajućim društvom, u kojem je naznačena visina mirovine, uz uvjet da je isplata mirovine ugovorena najmanje do konačne otplate kredita.

Umirovljenici koji primaju inozemnu (deviznu) mirovinu obvezni su priložiti presliku rješenja o mirovini i ispis prometa po deviznom računu za zadnja 3 mjeseca.

* **poljoprivrednici** dostavljaju:

→ kopiju ugovora s otkupljivačem mlijeka i zadnje 3 obračunske liste za mlijeko

poljoprivrednici u sustavu PDV-a dostavljaju:

- zadnje uvjerenje Porezne uprave iz kojeg je vidljiva osnovica poreza na dohodak i
- potvrdu o plaćenom porezu i doprinosima
- kopiju Prijave u registar obveznika poreza na dodanu vrijednost i
- BON-2/ SOL-2 ne stariji od 30 dana (u slučaju da je u obrascu BON-2/SOL-2 iskazana blokada računa u posljednjih 6 mjeseci više od 10 dana, takav sudionik neće se smatrati kreditno sposobnim)

* **osobe zaposlene na plovnim objektima (brodovima ili platformama) temeljem ugovora o radu zaključenog s inozemnim poslodavcem / agencijom:**

→ ugovor o zaposlenju na neodređeno vrijeme ili na određeno vrijeme, a koji je produžavan najmanje jednom u zadnjih godinu dana (uključeni su i prekidi zaposlenja odnosno godišnji odmori i sl.)

za zaposlene na brodovima uz gore navedenu dokumentaciju potrebna je i:

- kopija pomorske knjižice, iz koje su vidljive matrikule (pregled ukrcaja i iskrcaja)
- zadnja isplatna lista (ako je posjeduje)

za zaposlene na platformama uz gore navedenu dokumentaciju potrebna je i:

- zadnja isplatna lista (ako je posjeduje)

* **zaposleni u udrugama, zadrugama, savezima i neprofitnim organizacijama i ustanovama koje nisu u vlasništvu Republike Hrvatske, županije ili grada**

- potvrdu poslodavca o visini plaće za zadnja 3 mjeseca, ne stariju od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva za kredit (obrazac D potrebne kreditne dokumentacije) obrazac BON-2/SOL-2 ne stariji od 30 dana
- potvrda o visini osnovice za mirovinsko osiguranje od REGOS-a za zadnjih 6 mjeseci. U slučaju da je u obrascu BON-2/SOL-2 iskazana blokada računa u posljednjih 6 mjeseci više od 10 dana, takav sudionik neće se smatrati kreditno sposobnim

* **zaposleni u ambasadama, konzulatima i predstavništvima stranih poduzeća**

- potvrda poslodavca o visini plaće, Izjava/Potvrda poslodavca da će na zahtjev Banke vršiti zapljenu plaće

Na zahtjevu za kredit nije potrebna ovjera primanja od strane poslodavca.

Za potrebu utvrđivanja kreditne sposobnosti, Banka može zatražiti i dodatnu dokumentaciju, ovisno o vrsti zaposlenja.

Za sve sudionike kreditnog posla, obavezno je povlačenje kreditnog izvješća iz HROK-a.

- **preslika osobne iskaznice** - u slučaju kada se traži kredit uz sudjelovanje jamca potrebna je preslika osobne iskaznice sudužnika i jamca
- **kopija Ugovora o kreditu iz druge banke** u kojem je vidljivo da se radi o namjenskom stambenom kreditu.
- **obračun konačne otplate** kredita druge banke, s brojem računa banke i brojem kreditnog računa korisnika kredita.
- **pismo namjere druge banke** da će nakon konačne otplate kredita odteretiti založenu nekretninu
- **izvadak iz zemljišnih knjiga (gruntovni izvadak)** - potreban je original izvotka, koji ne smije biti stariji od mjesec dana od dana podnošenja istoga Banci. Izvadak služi kao dokaz o vlasništvu nekretnine.

Ako se u zalog daje druga nekretnina, a ne ona koja je predmet stambenog kreditiranja, potreban je i Izvadak iz zemljišnih knjiga za nekretninu koja će biti predmet založnog prava. Na Izvratku iz zemljišnih knjiga uvijek mora biti upisana nekretnina koja je predmet zaloga (kuća, etažirani stan, građevinsko zemljište itd.). C list mora obvezno biti bez tereta (izuzetak su: otkupi društvenih stanova ili teret druge Banke za kredit koji se refinancira).

- **procjena vrijednosti nekretnine** (ne starija od 60 dana) - potrebna je za nekretninu na kojoj će se zasnovati založno pravo u korist Banke. Za kredite do iznosa 15.000 eura, procjenu može obaviti zaposlenik Banke, prema Katalogu kolaterala.

Dodatna dokumentacija potrebna za procjenu kuće: kopija plana iz katastra, posjedovni list i identifikacija čestica (ukoliko su različite čestice u katastru i gruntovnici).

Ukoliko je **nekretnina (stan ili kuća) upisana bez uporabne dozvole**, a do 01.10.2007.g. je za istu izdana građevinska dozvola neovisno o namjeni kredita, potrebno je dostaviti u Banku i pravomoćnu građevinsku dozvolu te omogućiti procjenitelju uvid u glavni projekt prilikom procjene nekretnine.

Ako korisnik kredita raspolaže procjenom vrijednosti nekretnine od drugog ovlaštenog procjenitelja, ista se može prihvatiti u svrhu odobravanja kredita, uz reviziju procjenitelja POBA-e.

Dokumentacija vezana uz ostale eventualne instrumente osiguranja pribavlja se u dogovoru s Bankom, prije ili nakon odobravanja kredita, ovisno o tome posjedujete li već instrument osiguranja ili se isti ugovara kod odobravanja kredita.

POTREBNA DOKUMENTACIJA NAKON ODOBRENOG KREDITA

- **Polica osiguranja nekretnine od osnovne požarne opasnosti i ostalih nepogoda**
- za nekretninu koja će biti predmet založnog prava
- **Instrumenti osiguranja** – pribavljanje ostalih dogovorenih instrumenata osiguranja

Po potrebi Banka ima pravo zatražiti dodatnu dokumentaciju.

Korisnik kredita, nakon isplate kredita, mora u roku do najviše 60 dana dostaviti u POBA-u novi gruntovni izvadak s izbrisanim teretom druge banke odnosno upisanim teretom POBA-e na prvom mjestu.

4. Pravo na odustanak od ugovora o kreditu

Korisnik kredita ima pravo u roku od 14 dana odustati od ugovora, bez navođenja razloga. Rok se računa od datuma sklapanja ugovora. Obavijest mora biti u pisanom obliku. Korisnik kredita je dužan u roku od 30 dana od dana slanja obavijesti o odustanku, platiti Banci glavnicu i kamate (po stopi za redovne kamate) od dana eventualnog povlačenja kredita. Za odustanak od kredita Banka ne naplaćuje naknadu.

5. Otplata kredita, valuta ugovaranja i vraćanja kredita

Kredit se ugovara u kunama uz valutnu klauzulu vezanu uz euro. Kod isplate i kod naplate kredita primjenjuje se srednji tečaj HNB. Kredit se vraća u jednakim mjesečnim anuitetima izraženim u kunama ili u eurima, u kunskoj protuvrijednosti obračunanoj po srednjem tečaju HNB, važećem na dan dospijeca anuiteta, odnosno na dan plaćanja.

Anuitet dospijeva na naplatu prvi dan u mjesecu za prethodni mjesec, prema planu otplate kredita. Korisnik kredita ima pravo na prijevremenu otplatu kredita uz naplatu naknade prema Odluci o tarifi naknada Podravske banke d.d. Prema trenutno važećoj Odluci o tarifi naknada ne naplaćuje se naknada za prijevremenu otplatu kreditu.

6. Rizik promjene tečaja:

Rizik promjene tečaja ovisi o kretanju tečaja valute uz koju je vezana valutna klauzula, a očituje se u nemogućnosti predviđanja i utjecaja na tečaj valute od bilo koje ugovorne strane. Posljedica rizika promjene tečaja je promjenjivost iznosa obveze, odnosno potraživanja koja se plaćaju, odnosno naplaćuju u kunskoj protuvrijednosti.

7. Utvrđivanje kreditne sposobnosti

Minimalna primanja za odobrenje kredita ne mogu biti niža od 2.500,00 kuna za zaposlene, odnosno 1.800,00 kuna za umirovljenike.

1. **Korisniku kredita koji ima stalna mjesečna primanja jednaka ili niža od prosječne neto plaće po zaposlenom u RH,** Banka može odobriti kredit po kojem je mjesečni anuitet jednak ili niži od neopterećene/slobodne trećine njegovih stalnih mjesečnih primanja (neto plaće).
2. **Korisniku kredita koji ima primanja viša od prosječne neto plaće po zaposlenom u RH,** Banka može odobriti kredit ako ima neopterećenu neto plaću u visini najmanje jednog mjesečnog anuiteta uvećanog za dvije trećine prosječne neto plaće po zaposlenom u RH, uz uvjet da se klijent može zadužiti do maksimalno polovice svojih mjesečnih primanja.

8. Pravna priroda sudužništva i jamstva

Dužnost je Banke upozoriti sudionike kreditnog odnosa na pravnu prirodu sudužništva/jamstva, te ih upoznati da su:

Sudužnik i solidarni jamac poslovno sposobne osobe koje su u pisanom obliku preuzele obvezu da zajedno s korisnikom kredita, solidarno jamče Banci ispuniti pravovaljanu i dospjelu obvezu dužnika koju dužnik nije ispunio u roku.

Potpisom ugovora o kreditu, jamci i sudužnici daju pravo Banci, da u slučaju neredovite otplate kredita od strane korisnika kredita, Banka otplatu može potraživati od njih. Oboje, sudužnik i solidarni jamac odgovaraju kao glavni dužnici za obvezu vjerovniku (sukladno Zakonu o obveznim odnosima) i vjerovnik može tražiti ispunjenje obveze bilo od glavnog dužnika, sudužnika ili solidarnog jamca.

Sudužnik/solidarni jamac odgovara za ispunjenje cijele obveze za koju je jamčio, uključujući potrebne troškove koje je vjerovnik učinio radi naplate duga od glavnog dužnika, kao i za svako povećanje obveze koje bi nastalo dužnikovim zakašnjenjem ili dužnikovom krivnjom.

Razlika između jamca i sudužnika je što sudužnik povećava kreditnu sposobnost korisnika kredita.

9. Posljedice neizvršenja obveza iz ugovora, otkaz ugovora i redosljed aktiviranja instrumenata osiguranja otplate kredita

Ukoliko korisnik kredita kasni s plaćanjem anuiteta, Banka zaračunava zatezne kamate na dio anuiteta koji se odnosi na glavnicu kredita.

Uvjeti za otkaz ugovora navedeni su u svakom ugovoru o kreditu, a to su:

Banka ima pravo otkazati kredit ako se Korisnik kredita ne pridržava bilo koje odredbe Ugovora, a osobito ako:

- na vrijeme ne plati dva mjesečna anuiteta,
- se utvrdi da je prilikom sklapanja Ugovora o kreditu dao netočne podatke,
- su nastupili uvjeti iz članka 364. Zakona o obveznim odnosima (raskid ugovora prije isteka roka)
- na zahtjev Banke ne pruži nova sredstva osiguranja radi nadopune pokrića, ukoliko Banka neko od navedenih sredstava osiguranja iskoristi prije vraćanja cjelokupnog iznosa kredita.

Otkazni rok je 8 dana, računajući od dana predaje preporučene pošiljke pošti, s adresom naznačenom u Ugovoru o kreditu. Danom otkaza kredita smatrat će se da je kredit zajedno s pripadajućim kamatama i ostalim troškovima dospio na naplatu. **U slučaju otkaza kredita, Banka će obavijestiti sve sudionike kreditnog odnosa (korisnika kredita, solidarnog dužnika, solidarne jamce ili založnog dužnika) preporučenom pošiljkom s povratnicom na adrese iz Ugovora, odnosno iz obavijesti o promjeni adrese, o ukupnom iznosu i strukturi duga, te o osnovanosti pojedinačnih stavki za koje se traži naplata, uz naznaku koje su stavke podložne uvećanju i po kojoj pripadajućoj kamatnoj stopi.**

U slučaju da Korisnik kredita propusti obavijestiti Banku o promjeni adrese, a pošiljka s otkazom se vrati neuručena s adrese Korisnika kredita iz ugovora o kreditu, dostava pismena će se smatrati urednom već od dana predaje preporučene pošiljke pošti, bez obzira je li dostava uspjela ili nije. Otkazom ugovora cjelokupna tražbina Banke po Ugovoru smatra se dospjelim u cijelosti.

U slučaju otkaza kredita i/ili aktiviranja instrumenata osiguranja i/ili pokretanja postupka prisilne naplate za sudionike u kreditu (korisnika kredita, solidarnog dužnika, solidarnog jamca, založnog

dužnika) mogu nastati određeni troškovi vezani uz poduzimanje mjera naplate tražbine Banke, ovisno o vrsti kredita i formi ugovora o kreditu kao što je:

- 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 FINA-e (odvjetnički i javnobilježnički troškovi nastali u ovršnom i/ili parničnom postupku, predujmovi, nagrade i naknade obračunate sukladno pripadajućim tarifama, sudske pristojbe),
- trošak dostave pravomoćnih rješenja o ovrsi i drugih osnova za plaćanje FINA-i,
- trošak aktiviranja ostalih instrumenata osiguranja,
- javnobilježnički trošak protesta mjenice,
- trošak pristojbi u svrhu provjere statusa osiguranika pri HZMO-u i drugim registrima,
- trošak provjere prebivališta
- trošak provjere imovine kod sudova, pravnih osoba i drugih nadležnih tijela koji vode odgovarajuće upisnike ili registre,
- i drugi troškovi nastali tijekom naplate tražbina a čija vrsta i visina određeni propisom ovisno o vrsti postupka, odnosno odgovarajućom sudskom odlukom.

Ostali troškovi se naplaćuju sukladno Odluci o tarifi naknada Podravske banke d.d.

Posljedice izostalih uplata

U slučaju da korisnik kredita ne ispunjava preuzete ugovorne obveze, bilo zbog gubitka prihoda ili nekog drugog razloga, Banka prije otkazivanja ugovora poduzima mjere naplate dospjelih neplaćenih tražbina što uključuje, ali ne ograničava slanje obavijesti i opomena, aktiviranje ugovorenih instrumenata osiguranja (zadužnica, isprava o suglasnosti za zapljenu primanja, mjenice i dr.). Slanje opomena i upozorenja o otkazu, kao i poduzimanje drugih radnji, što uključuje dogovore i pozive na plaćanje korisniku kredita, a potom i drugim sudionicima, ne isključuje pravo Banke na pokretanje postupka prisilne naplate u trenutku evidentiranja dospjelih, a neplaćenih potraživanja, te terećenje sudionika iz kredita za naknade i troškove navedenih u ovim Općim uvjetima i ostalim internim aktima Banke.

Redoslijed aktiviranja instrumenata osiguranja:

Ukoliko korisnik kredita ne plaća svoje obveze o dospeljeću, Banka će aktivirati instrumente naplate sljedećim redoslijedom:

- aktiviranje javnobilježnički ovjerene izjave o pljenidbi plaće dužnika i aktiviranje zadužnice dužnika u visini dospjelog duga
- naplata iz namjenskog depozita
- aktiviranje javnobilježnički ovjerene izjave o pljenidbi plaće sudužnika i jamca i aktiviranje zadužnice sudužnika i jamca u visini dospjelog duga
- nakon otkaza ugovora pokreće se postupak prisilne naplate nad svim preostalim instrumentima osiguranja, odnosno šalje se dopuna zadužnica svih sudionika, pokreće se ovrha na založenoj imovini i ovrha na imovini jamaca ukoliko se procijeni da založena imovina nije dovoljna za namiru.

10. Instrumenti osiguranja otplate kredita

Osnovni instrumenti osiguranja:

- javnobilježnički ovjerena izjava o pljenidbi plaće, mirovine ili sredstava s računa štednje ili sa žiro-računa korisnika kredita i sudužnika
- dvije blanco potpisane mjenice od korisnika kredita i sudužnika
- javnobilježnički ovjerena zadužnica za korisnika kredita i sudužnika
- zasnivanje založnog prava na nekretnini/nekretninama (za osiguranje, tražitelj kredita ili neka druga osoba može ponuditi nekretninu na teritoriju Republike Hrvatske – kuću, stan, građevinsko zemljište u urbaniziranoj zoni namijenjenoj stambenoj izgradnji)

- nekretnina (izuzev građevinskog zemljišta) koja se daje u zalog mora se osigurati policom osiguranja od osnovnih opasnosti (požara i drugih opasnosti) Generali osiguranja. Polica se vinkulira u korist Banke i godišnje obnavlja do dospeljeća kredita. Naglasak treba biti na kvaliteti i lokaciji nekretnine koja se kreditira. Tražitelj kredita može ponuditi u zalog i nekretninu treće osobe.

Ukoliko **bračni/izvanbračni partner** korisnika kredita nije sudužnik ili solidarni jamac po kreditu, on treba biti **supsidijarni jamac**, koji supotpisuje ugovor o kreditu i daje sljedeće instrumente osiguranja otplate kredita: javnobilježnički ovjerenu zadužnicu, javnobilježnički ovjerenu izjavu o pljenidbi plaće, mirovine ili sredstava s računa štednje ili sa žiro-računa i bianco potpisanu mjenicu.

Dodatni instrumenti osiguranja prema procjeni Banke:

- police osiguranja života s otkupnom vrijednosti (**novougovorene police AgramLife i Geberali osiguranja**, a postojeće police s otkupnom vrijednosti se prihvaćaju od svih osiguratelja prihvatljivih za Banku i vinkuliraju se u korist Banke)
- mješovito životno osiguranje s višegodišnjim plaćanjem premije – nove police se ugovaraju s **AgramLife** i Generali osiguranjem
- riziko osiguranje (**AgramLife** i Generali osiguranja)
- jamci
- novčani depozit

Moguće kombinacije instrumenata osiguranja:

kupnja nekretnine (stana ili apartmana s pripadajućom garažom ili parkirnim mjestom, te kuće za stanovanje ili odmor), kupnja nekretnine s adaptacijom, kupnja građevinskog zemljišta, te kupnja i komunalno uređenje građevinskog zemljišta, izgradnja, dogradnja, dovršenje ili rekonstrukcija nekretnine, refinanciranje postojećih stambenih kredita u drugim bankama		Unutarnje uređenje (adaptacija)	
Kreditni za klijente mlađe od 40 godina	Standardni krediti (za klijente preko 40 godina i neklijente)	Do iznosa 10.000 eura	Iznad iznosa 10.001 eura
Kredit:hipoteka u omjeru 1:1,15	Kredit: hipoteka u omjeru 1:1,25	Kredit: hipoteka u omjeru 1:3	Kredit:hipoteka u omjeru 1:1,0
hipoteka u omjeru 1:1,0 + riziko osiguranje* u visini 20% iznosa kredita za kredite iznad 25.000 eura (jednokratna ili višekratna polica, prema izboru klijenta)	hipoteka u omjeru 1:1,10 + riziko osiguranje* u visini 20% iznosa kredita za kredite iznad 25.000 eura (jednokratna ili višekratna polica, prema izboru klijenta)	Riziko osiguranje* Generali u visini 100% iznosa kredita (jednokratna polica)	
hipoteka u omjeru 1:1,0 + otkupna vrijednost police osiguranja života u visini 7,5% iznosa kredita (nova polica životnog osigur.s jednokr. uplatom premije KAPITAL+)**	hipoteka u omjeru 1:1,0 + otkupna vrijednost police osiguranja života u visini 7,5% iznosa kredita (nova polica životnog osigur.s jednokr. uplatom premije KAPITAL+)**		
hipoteka u omjeru 1:1,0 + ugovorena vrijednost police osiguranja života u visini 15% iznosa kredita (nova polica životnog osigur.s višekratnim uplatama premije)*** VITA 2+ – svota za doživljenje u visini 15% iznosa kredita , za rizik smrti 30% iznosa kredita , za kredite iznad 20.000 eura zbog min.osigurane svote za doživljenje 3000 eura	hipoteka u omjeru 1:1,10 + ugovorena vrijednost police osiguranja života u visini 15% iznosa kredita (nova polica životnog osigur. s višekratnim uplatama premije)*** VITA 2+ – svota za doživljenje u visini 15% iznosa kredita , za rizik smrti 30% iznosa kredita , za kredite iznad 20.000 eura zbog min.osigurane svote za doživljenje 3000 eura		
hipoteka u omjeru 1:1,0 + otkupna vrijednost police osiguranja života u visini 10% iznosa kredita (uzima se postojeća polica životnog osiguranja)****	hipoteka u omjeru 1:1,10 + otkupna vrijednost police osiguranja života u visini 15% iznosa kredita (uzima se postojeća polica životnog osiguranja)****	otkupna vrijednost police osiguranja života u visini 25% iznosa kredita (uzima se postojeća polica životnog osiguranja)****	otkupna vrijednost police osiguranja života u visini 50% iznosa kredita (uzima se postojeća polica životnog osigur.)**** +osigur. od nezgode
hipoteka u omjeru 1:1,0 + 1 kreditno sposoban jamac ili 2 zajednički kreditno sposobna jamca	hipoteka u omjeru 1:1,10 + 1 kreditno sposoban jamac ili 2 zajednički kreditno sposobna jamca	+ 1 kreditno sposoban jamac ili 2 zajednički kreditno sposobna jamca	+ 1 kreditno sposoban jamac ili 2 zajednički kreditno sposobna jamca + riziko osiguranje* (jednokratno) u visini 25% iznosa kredita
hipoteka u omjeru 1:1,0 + 10% depozita *****	hipoteka u omjeru 1:1,0 + 15% depozita *****	20% depozita *****	50% depozita ***** +osigur. od nezgode

*min osigurana svota 5.000 eura je na rok osiguranja kod jednokratnih polica 1-15 godina, a kod višekratnih 1-30 godina

**ugovara se nova polica životnog osiguranja s jednokratnom uplatom premije osiguravajućeg društva Generali osiguranje

*** ugovara se nova polica životnog osiguranja s višekratnim uplatama premije osiguravajućeg društva Generali osiguranje

**** može se uzeti postojeća polica osiguranja života

*****depozit potreban za osiguranje kredita oročava se kao namjenski depozit uz uvjete koji vrijede za namjenski oročene depozite sukladno Odluci o kamatnim stopama Banke na rok koji ne može biti kraći od dospelja kredita odnosno isti je roku dospelja kredita. Namjenski depozit oročava se na rok jednak datumu isteka stambenog kredita, s time da se namjenski depozit može isplatiti samo nakon podmirenih svih obveza po navedenom kreditu. Depozit može biti oročen i uz višu kamatnu stopu od one koja važi za namjenski oročene depozite, ali u tom slučaju se blokira kao nenamjenski depozit, a godišnja kamatna stopa ugovara se kao pojedinačni izuzetak. Prijeboj kredita namjenski oročenim depozitom je moguć kod prijevremene konačne otplate kredita, pri čemu se za prijevremenu konačnu otplatu naplaćuje naknada sukladno Odluci o tarifi naknada, važeće u trenutku prijevremene otplate kredita.

11. Primjer troškova otplate kredita

Reprezentativni primjer

Kredit za kupnju nekretnine od 50.000,00 eura, rok otplate kredita 25 godina, kamatnu stopu 6,25%, naknadu 1,5%, uz osiguranje založnim pravom na stanu koji se kupuje iz kredita i supsidijarno jamstvo bračnog/izvanbračnog partnera

	Iznos
Mjesečni anuitet iznosi	324,55 eura
Ukupno zaduženje iznosi	97.602,04 eura
Efektivna kamatna stopa iznosi	6,43 %
Trošak solemniziranja sporazuma o zalogu	2.060,25 kuna
Jednokratna naknada za odobrenje kredita	750,00 eura
Trošak vođenja kredita	120,00 kuna
Naknada za zahtjev za odobrenje kredita	30,00 kuna

Zadužnica i Izjava a o zapljeni po pristanku dužnika, obvezno se solemniziraju/ potvrđuju kod javnog bilježnika. Upisi založnog prava /fiducijarnog prijenosa na nekretninama i pokretninama, obvezno se solemniziraju/ potvrđuju kod javnog bilježnika. Sve troškove javnobilježničkih ovjera solemnizacija/ potvrda snosi Klijent - korisnik kredita, prije puštanja kredita u tečaj.

12. Izvješćivanje

Banka će prije sklapanja ugovora o kreditu, Korisniku kredita pravodobno pružiti potrebne informacije sukladno zakonskim propisima te uručiti Obrazac o informacijama prije sklapanja ugovora o kreditu.

Banka će Korisniku kredita na njegov zahtjev, bez naknade prije sklapanja ugovora o kreditu, dati primjerak nacrtu ugovora o kreditu i presliku ili elektronsku verziju članaka iz relevantnih Općih uvjeta za pojedinu vrstu kredita.

Prije sklapanja ugovora o kreditu Banka će Korisnika kredita informirati o iznosu otplate glavnice i kamata (uključujući i druge troškove) za pretpostavljeni iznos kredita te će mu uručiti informativni otplatni plan sa podacima važećim na dan izrade otplatnog plana, sa iskazanim brojem i visinom otplatnih obroka te izračunatom efektivnom kamatnom stopom.

Banka se obvezuje najmanje jednom godišnje obavijestiti Korisnika kredita o stanju njegova kredita i o promjeni kamatne stope (ukoliko je ugovorena promjenjiva kamatna stopa) na sljedeće načine:

- a) pismonosna pošiljka na adresu Korisnika kredita;
- b) elektronička pošta na adresu Korisnika kredita;

c) osobno podizanje u bilo kojoj poslovnici Banke (odnosi se samo na obavijest o stanju kredita) ili d) da Klijent ne želi primati izvješća.

Ovu obavijest Banka će jednom godišnje, bez naknade, uputiti i na adrese solidarnih dužnika i solidarnih jamaca, odnosno na drugi način koji je ugovoren s pojedinim sudionikom. Korisnik kredita će potpisom na ugovoru o kreditu potvrditi jedan od navedenih načina izvješćivanja, te se obvezuje obavijestiti Banku o eventualnoj promjeni adrese za dostavu obavijesti. Banka će prihvatiti jedan od izabranog načina dostave obavijesti, te se obvezuje izmijeniti način izvješćivanja na naknadni zahtjev Korisnika kredita. Obavijesti o stanju kredita se šalju sve do trenutka pokretanja postupka prisilne naplate putem suda ili javnog bilježnika.

Korisnik kredita ima pravo zatražiti bilo kada tijekom otplate kredita plan otplate kredita za preostali rok otplate kredita, bez plaćanja naknade Banci.

13. Prigovori potrošača

Ukoliko Korisnici kredita smatraju da se Banka ne pridržava uvjeta iz ovog Ugovora o kreditu, svoj prigovor mogu uputiti na sljedeće načine:

- poštanskom pošiljkom na adresu: Podravska banka d.d., Opatička 3, 48000 Koprivnica
- elektroničkom poštom na adresu: prigovor@poba.hr
- fax-om, na bilo koji broj fax-a u vlasništvu Banke
- putem internet stranice Banke www.poba.hr
- pismeno u poslovnoj mreži Banke
- telefonski – putem info centra Banke 072/20 20 20,

Banka će o osnovanosti prigovora te o mjerama i radnjama koje poduzima obavijestiti Korisnika kredita pisanim putem u roku od 15 radnih dana od dana zaprimanja prigovora, osim u slučaju ako je posebnim općim uvjetima ili propisom na pojedinu vrstu financijske usluge propisan drugačiji rok.

14. Sporovi

U svim sporovima između Korisnika kredita i Banke, može se podnijeti prijedlog za mirenje Centru za mirenje Hrvatske gospodarske komore. Za sve sporove koji bi proizašli iz ovih Općih uvjeta biti će mjerodavno hrvatsko pravo. U slučaju eventualnog spora proizašlog iz ovih Općih uvjeta, Korisnik kredita i Banka rješavat će ga sporazumno a u slučaju sudskog spora, nadležan je stvarno nadležni sud prema sjedištu Banke.

15. Zaštita osobnih podataka i bankovna tajna

Podaci o Korisnicima kredita, kao i činjenice i okolnosti koje je Banka saznala na osnovi pružanja usluga korisnicima kredita i u obavljanju poslova s pojedinačnim Korisnikom kredita, smatraju se bankovnom tajnom te ih Banka može otkriti samo u slučajevima koji su propisani zakonom.

Banka prikuplja i obrađuje osobne podatke Korisnika kredita a u skladu s propisima koji uređuju zaštitu osobnih podataka.

Osobne podatke Korisnika kredita obrađuje uz privolu Korisnika kredita u svrhu za koju je dao privolu ili u svrhu sklapanja i izvršenja ugovora u kojemu je Korisnik kredita stranka, ili u svrhe stavka trećeg ovog članka, kao i u drugim slučajevima određenim zakonom.

Korisnika kredita je obavezan tijekom trajanja ugovornog odnosa, odmah, na ugovoreni način, obavijestiti Banku o svakoj promjeni osobnih i drugih podataka, na osnovi kojih mu je odobren kredit. Klijent odgovara za sve propuste ili eventualnu štetu koja bi nastala uslijed nepridržavanja dostave podataka o nastalim promjenama.

Potpisom ugovora o kreditu Banka se obvezuje čuvati osobne podatke svih osoba u kreditnom odnosu i raspolagati njima u skladu sa zakonskim propisima o zaštiti tajnosti osobnih podataka i određenjima iz ovih općih uvjeta.

16. Završne odredbe

Za sve što izričito nije utvrđeno ovim Općim uvjetima primjenjivat će se zakonski i podzakonski propisi i ostali akti Banke koji reguliraju kreditno poslovanje s fizičkim osobama Banke, sa svim izmjenama i dopunama.

Za ugovorne odnose i komunikaciju između Banke i Korisnika kredita koristi se hrvatski jezik.

Ako nakon donošenja ovih Općih uvjeta, zakonskim ili podzakonskim propisima, neko pitanje koje je regulirano ovim Općim uvjetima bude riješeno na drugačiji način, primjenjivat će se odredbe relevantnog propisa, sve do odgovarajućih izmjena i dopuna ovih Općih uvjeta.

Ako bi za neku od odredbi ovih Općih uvjeta naknadno bilo ustanovljeno da je ništavna, to neće imati učinka na ostale odredbe, koje u tom slučaju ostaju valjane, s time da će ugovorne strane ništavnu odredbu zamijeniti valjanom koja će u najvećoj mogućoj mjeri omogućiti ostvarivanje cilja koji se htio postići odredbom za koju je ustanovljeno da je ništavna.

Banka zadržava pravo izmjene i dopune ovih Općih uvjeta na način određen propisom. Izmjene i dopune ovih Općih uvjeta Banka će učiniti dostupnim korisnicima kredita u poslovnim prostorijama u kojima se obavlja poslovanje s fizičkim osobama, te na internet stranici Banke www.poba.hr i to 15 dana prije nego što one stupe na snagu.

Ovi Opći uvjeti stupaju na snagu danom donošenja i primjenjuju se na kredite ugovorene od 18. svibnja 2015. godine. Ovi Opći uvjeti nalaze se u svim poslovnicama Banke i na internet stranici Banke www.poba.hr.

Predsjednik Uprave Banke
mr. Julio Kuruc