



OPĆE INFORMACIJE O HIPOTEKARNOM KREDITU

1. Informacije o kreditnoj instituciji		
Naziv kreditne institucije	Privredna banka Zagreb d.d.	
Djelatnost	Pružanje bankovnih i financijskih usluga u skladu sa Zakonom o kreditnim institucijama	
Naziv kreditne institucije	Privredna banka Zagreb d.d.	
Adresa	Radnička cesta 50, Zagreb	
Broj telefona	01 636 0000	
Elektronička adresa	pbz@pbz.hr	
Broj telefaksa	01 636 0063	
Internetska stranica	www.pbz.hr	
MBS, sudski registar	Banka je upisana u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem upisa: 080002817	
Odobrenje za rad	Banka posluje temeljem odobrenja za rad izdanog od strane Hrvatske narodne banke.	
2. Tijelo nadležno za nadzor kreditne institucije		
Naziv tijela	Hrvatska narodna banka	
Adresa	Trg hrvatskih velikana 3, Zagreb	
Internetska stranica	www.hnb.hr	
3. Opis glavnih značajki proizvoda		
Vrsta kredita	Hipotekarni kredit.	
Valuta	Kredit se odobrava u EUR.	
Korisnici kredita	Fizičke osobe – potrošači (rezidenti*) koji ispunjavaju uvjete kreditiranja Banke i koji uz zahtjev za kredit prilože dokumentaciju koja je potrebna za procjenu kreditne sposobnosti, dokazivanje namjene kredita kao i eventualnu drugu dokumentaciju za realizaciju kredita, a koji na dan dospijeća kredita neće biti stariji od 75 godina. <i>*Sukladno Zakonu o deviznom poslovanju rezidentima se smatraju fizičke osobe s prebivalištem u Republici Hrvatskoj ili fizičke osobe koje u Republici Hrvatskoj borave na osnovi važeće dozvole boravka u trajanju najmanje godinu dana ili dulje, osim diplomatskih i konzularnih predstavnika stranih zemalja te članova njihovih obitelji.</i>	
Namjena kredita	Nenamjenski kredit.	
Iznos kredita	20.000 do 150.000 EUR Maksimalni iznos kredita ne može biti veći od 70% procijenjene vrijednosti nekretnine. Iznos kredita ovisi i o kreditnoj sposobnosti, ukupnoj izloženosti prema Banci kao i o vrijednosti nekretnine koja se daje u залог.	
Rok otplate	Od 5 do 20 godina.	
	FIKSNA KAMATNA STOPA ZA CIJELO RAZDOBLJE OTPLATE (20 godina)	
	Visina kamatne stope i EKS	Od 4,08% do 4,18% godišnje, fiksno (EKS od 4,30% do 4,40%) ¹
	Visina kamatne stope ovisi o kreditnom riziku klijenta.	
	¹ EKS je izračunat na iznos kredita 70.000,00 EUR i rok otplate 20 godina, uz navedenu fiksnu kamatnu stopu, uz godišnju premiju police osiguranja imovine u iznosu od 38,00 EUR i uz trošak procjene nekretnine u iznosu od 275,00 EUR. U izračun EKS uključena je interkalarna kamata* za mjesec dana.	
	Točan izračun EKS klijent će dobiti u Europskom standardiziranom informativnom obrascu (ESIS) koji će mu se uručiti kao dio predugovorne dokumentacije. <i>*Interkalarna kamata jednaka je redovnoj kamatnoj stopi , obračunava se u razdoblju od dana iskorištenja kredita do prijenosa kredita u otplatu/poček otplate.</i>	
Metoda obračuna kamatne stope	Dekurzivno proporcionalna metoda obračuna	

Instrumenti osiguranja	- Izjava o zapljeni po pristanku dužnika izdana od svih sudionika u kreditu (korisnik kredita, solidarni dužnik) potvrđena (solemnizirana) kod javnog bilježnika, - Zadužnica izdana od svih sudionika u kreditu (korisnik kredita, solidarni dužnik) i potvrđena (solemnizirana) kod javnog bilježnika, - založno pravo na nekretnini prihvatljivoj za Banku i - polica osiguranja imovine od osnovnih opasnosti za nekretninu danu u залог. Iznos kredita može biti do 70% vrijednosti nekretnine koja se daje u залог. Banka ne prihvaća instrumente osiguranja koji se nalaze ili su izdani izvan Republike Hrvatske.
Procjena vrijednosti nekretnine	Obvezna. Procjena vrijednosti nekretnine provodi se u skladu s propisima kojima se uređuje procjena nekretnina. Troškove procjene nekretnine snosi korisnik kredita.
Način korištenja kredita	Kredit se koristi isplatom na transakcijski račun korisnika kredita otvoren u Banci ili nekoj drugoj banci. Kredit se isplaćuje nakon solemnizacije ugovora o kreditu i nakon što su uručeni svi instrumenti osiguranja vraćanja kredita.
Dodatne usluge	Korisnik kredita dužan je ugovoriti policu osiguranja imovine za cijelo vrijeme trajanja zaloga, odnosno za vrijeme postojanja tražbine po kreditu. Banka prihvaća policu osiguranja koja ispunjava propisane uvjete izdanu od osiguravajućih društava odobrenih od HANFA-e i navedenih u nastavku: ADRIATIC OSIGURANJE d.d., AGRAM LIFE osiguranje d.d., Allianz Hrvatska d.d., CROATIA osiguranje d.d., EUROHERC osiguranje d.d., GENERALI OSIGURANJE d.d., GRAWE Hrvatska d.d., Groupama osiguranje d.d., HOK - OSIGURANJE d.d., Hrvatsko kreditno osiguranje d.d., MERKUR OSIGURANJE d.d., TRIGLAV OSIGURANJE d.d., UNIQA osiguranje d.d., Wiener osiguranje Vienna Insurance Group d.d. Ako Korisnik kredita ugovara policu osiguranja putem Banke kao distributera u osiguranju, Banka će Korisniku kredita prije ugovaranja police napraviti informativni izračun troškova premije osiguranja, kao i uručiti svu drugu predugovornu dokumentaciju u skladu s propisima o osiguranju radi donošenja odluke o prihvaćanju uvjeta osiguranja.
Otplata kredita	Kredit je moguće otplaćivati u jednakim mjesečnim anuitetima ili mjesečnim ratama ili u anuitetima/ratama s otplatom u dva otplatna razdoblja. Otplatu kredita u anuitetima/ratama u dva otplatna razdoblja može ugovoriti Korisnik kredita mu zadnji anuitet/rata po ugovoru o kreditu dospijeva nakon 65. godine starosti ili nakon njegovog odlaska u mirovinu, a koji u trenutku realizacije kredita ostvaruje primanja iz radnog odnosa. U tom slučaju prvo otplatno razdoblje traje od dana prijenosa kredita u otplatu do dana kada Korisnik kredita napuni 65 godina starosti ili od dana njegovog umirovljenja, a drugo otplatno razdoblje traje, ovisno o datumu dospijeća mjesečnog anuiteta/rate, od mjeseca koji slijedi iza mjeseca u kojem Korisnik kredita napuni 65 godina starosti ili ode u mirovinu pa do kraja otplate kredita.
4. Troškovi kredita	
Ostali troškovi	Troškovi javnog bilježnika (solemnizacija ugovora o kreditu, dodataka ugovoru o kreditu, solemnizacija Izjave o zapljeni po pristanku dužnika i Zaduznice, ovjera brisovnih očitovanja i ostale kreditne dokumentacije za koju je zakonom propisana ovjera potpisa), trošak procjene nekretnine i trošak upisa/brisanja založnog prava u korist Banke na založenoj nekretnini i ishođenje izvataka iz zemljišne knjige, trošak police osiguranja imovine. U slučaju ugovaranja trajnog naloga u svrhu plaćanja obveza po kreditu Klijent plaća naknade sukladno Naknadama Banke za usluge u poslovanju s domaćim i stranim fizičkim osobama - građanima (Tarifa Banke).
5. Rizici	
Rizik gubitka posla ili dijela prihoda	Postoji rizik vezano za otplatu kredita uslijed mogućeg gubitka prihoda ili dijela prihoda (gubitak zaposlenja, smanjenja osobnog dohotka i sl.)
	U slučaju da Klijent ne ispunjava preuzete ugovorne obveze, bilo zbog gubitka prihoda ili nekog drugog razloga, Banka će kontaktirati Klijenta i pokušati s Klijentom dogovoriti daljnje korake radi daljnje naplate kredita, te mu prije pokretanja ovršnog postupka ili prije aktiviranja ugovorenih instrumenta osiguranja otplate kredita ili prije sklapanja ugovora o kupoprodaji neprihodonosnog potrošačkog kredita, ponuditi jednu ili više mjera olakšavanja otplate. Banka će u slučaju neplaćanja obveza po kreditu obavijestiti i ostale sudionike u kreditu (solidarnog dužnika, založnog dužnika, solidarnog jamca), a u skladu s propisima koji uređuju potrošačko kreditiranje. Za izostale odnosno zakašnjele uplate Banka će obračunavati i naplaćivati zakonsku zateznu kamatu, koja je promjenjiva u skladu s propisima.

Posljedice neispunjavanja ugovornih obveza	Stopa zateznih kamata se određuje za svako polugodište, uvećanjem referentne stope za tri postotna poena, pri čemu se za prvo polugodište primjenjuje referentna stopa koja je na snazi na dan 1. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi na dan 1. srpnja te godine. Referentna stopa je kamatna stopa koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja ili granična kamatna stopa proizašla iz natječajnih postupaka za varijabilnu stopu za posljednje glavne operacije refinanciranja Europske središnje banke. Hrvatska narodna banka objavljuje u Narodnim novinama referentnu stopu Europske središnje banke koja je na snazi 1. siječnja i 1. srpnja. U slučaju otkaza ugovora o kreditu i/ili pokretanja postupka prisilne naplate za korisnika kredita može nastati i stvarni trošak koji može biti: trošak pokretanja i vođenja postupka prisilne naplate kod javnog bilježnika, sudova ili Financijske agencije (odvjetnički i javnobilježnički troškovi nastali u ovršnom i/ili parničnom postupku, predujmovi, uključivo nagrade i naknade obračunate sukladno pripadajućim tarifama, sudske pristojbe), trošak dostave pravomoćnih rješenja o ovrsi i drugih osnova za plaćanje Financijskoj agenciji, trošak pristojbi u svrhu provjere statusa osiguranika pri HZMO-u i drugim registrima, trošak provjere prebivališta kao i trošak provjere imovine kod sudova, pravnih osoba i drugih nadležnih tijela sukladno odredbama iz Ovršnog zakona koji vode odgovarajuće upisnike ili registre, kao i drugi troškovi nastali tijekom naplate tražbina a čija vrsta i visina je određena propisom ovisno o vrsti postupka, odnosno odgovarajućom sudskom odlukom, eventualni parnički troškovi.
Rizici povezani uz status neispunjenja obveza Korisnika kredita i s njim povezanih osoba <i>(Utjecaj neispunjenja ili neurednog ispunjenja financijskih obveza Korisnika kredita i s njim povezanih osoba (npr. solidarni dužnik, Korisnik kao vlasnik obrta) u Banci i članicama Grupe PBZ na mogućnost korištenja financijskih usluga Banke i članica Grupe PBZ</i>	Ako Korisnik kredita kasni u ispunjenju svojih financijskih obveza više od 90 dana uzastopno u Banci i/ili članicama PBZ Grupe (primjerice kašnjenje u otplati kredita, kašnjenje u otplati obveza po karticama Banke i/ili društva PBZ Card d.o.o i dr.) može steći status neispunjenja obveza. Osim u slučaju iz prethodnog stavka Korisnik kredita <u>može steći status neispunjenja obveza</u> i: - ako je solidarni dužnik po nekom drugom kreditu po kojemu korisnik tog kredita kasni u ispunjenju svojih financijskih obveza u Banci i/ili u članicama PBZ Grupe, a kao korisnik kredita uredno podmiruje sve svoje financijske obveze u Banci i/ili članicama PBZ Grupe. - ako je Korisnik kredita vlasnik obrta koji kasni u ispunjenju svojih financijskih obveza po bilo kojoj usluzi ili proizvodu u Banci i/ili članicama PBZ Grupe. Ako Korisnik kredita stekne status neispunjenja obveza u tom slučaju biti će mu ograničena mogućnost korištenja ili će mu biti u potpunosti onemogućeno korištenje pojedinih financijskih usluga u Banci i/ili članicama PBZ Grupe u određenom vremenskom razdoblju (npr. ograničenje potrošnje po kreditnoj kartici (revolving/charge) ili blokada kreditne kartice, ograničeno korištenje obročne otplate karticom, smanjenje ili ukidanje odobrenog iznosa dopuštenog prekoračenja te nemogućnost odobrenja kredita). Solidarni dužnik po kreditu po kojem je korisnik tog kredita stekao status neispunjenje obveza može doći u status neispunjenje obveza iako je uredan u ispunjenju svojih financijskih obveza u Banci i ili članicama PBZ Grupe. U tom slučaju i Solidarnom dužniku će zbog kašnjenja Korisnika kredita i s njim povezanih osoba (obrt) biti ograničena mogućnost ili će mu biti u potpunosti onemogućeno korištenje pojedinih financijskih usluga u Banci i/ili PBZ Grupi u određenom vremenskom razdoblju. Status neispunjenja obveza Solidarni dužnik može steći i ako je Korisnik kredita i obrt u vlasništvu Korisnika kredita uredan u ispunjenju svih svojih financijskih obveza u Banci i/ili u članicama PBZ Grupe ako Solidarni dužnik kasni u ispunjenju svojih financijskih obveza više od 90 dana uzastopno u Banci i/ili članicama PBZ Grupe Detalnije pojašnjenje dostupno je u Informaciji klijentima (potrošačima) o kriterijima urednosti u ispunjenje financijskih obveza u Banci i članicama PBZ Grupe koje se nalazi objavljeno na internetskim stranicama Banke www.pbz.hr (usklađenje financijskih obveza)
6. Dodatne informacije	
	Podnošenje zahtjeva za kredit: Zahtjev za kredit klijent podnosi u poslovnici Banke. Uz zahtjev za kredit klijent prilaže i traženu dokumentaciju koja je potrebna za procjenu kreditne sposobnosti i dokazivanje namjene kredita. Za kredite sa zalogom na nekretnini potrebno je priložiti i procjenu vrijednosti nekretnine koja se daje u zalog. Procjenu nekretnine klijent može dogovoriti i u Banci u kojem slučaju procjenu obavlja PBZ Card d.o.o. Obrada kreditnog zahtjeva: Nakon prikupljene dokumentacije Banka pristupa obradi kreditnog zahtjeva. Tijekom obrade zahtjeva Banka može upotrijebiti podatke o klijentu s kojima sama raspolaže i podatke koje joj je dao klijent. Ukoliko Banka ne može obaviti procjenu kreditne sposobnosti ili utvrditi prihvatljivost instrumenata osiguranja temeljem

Postupak odobravanja hipotekarnog potrošačkog kredita	dostavljene dokumentacije, može zatražiti od klijenta dodatnu dokumentaciju. Ukoliko klijent ne želi pružiti informacije ili dokumentaciju potrebnu za procjenu i odobrenje kredita Banka će odbiti zahtjev za sklapanje ugovora o kreditu. Nakon obrade kreditnog zahtjeva Banka donosi odluku o odobrenju kredita ili o odbijanju zahtjeva za kredit. Banka će obavijestiti klijenta o odbijanju zahtjeva. Ako se odluka o odbijanju temelji na rezultatima uvida u kreditni registar, Banka će obavijestiti klijenta o tome da se odluka o odbijanju temelji na podacima iz kreditnog registra, o rezultatima uvida te o pojedinostima kreditnog registra iz kojeg je pribavila podatke. Izrada ugovorne dokumentacije: Nakon odobrenja kredita Banka o tome obavještava klijenta te priprema ugovornu dokumentaciju (ugovor o kreditu, izjava o zapljeni po pristanku dužnika, zadužnica i dr.). Ukoliko su dogovoreni dodatni instrumenti osiguranja (npr. polica osiguranja imovine kod kredita uz hipoteku i sl.), isti se prikupljaju prije izrade ugovorne dokumentacije. Zaključivanje ugovora o kreditu: Ugovor o kreditu se ovjerava/solemnizira kod javnog bilježnika zajedno sa zadužnicom i izjavom o zapljeni po pristanku dužnika uz nazočnost korisnika kredita, založnog dužnika, te eventualnih sudužnika i jamaca Zasnivanje založnog prava na nekretnini: Prijedlog za uknjižbu založnog prava u korist Banke, zajedno s primjerkom solemniziranog ugovora o kreditu u skladu s propisima koji uređuju zemljišne knjige podnosi se nadležnom općinskom sudu, zemljišno-knjižnom odjelu putem javnog bilježnika elektroničkim putem, radi uknjižbe založnog prava; po uknjižbi založnog prava, a prije isplate kredita potrebno je dostaviti Banci izvadak iz zemljišnih knjiga s upisanim zalogom u korist Banke te Rješenje kojim se dozvoljava upis zaloga u korist Banke. Korištenje kredita: Nakon što klijent dostavi solemnizirane primjerke ugovora o kreditu, te dostavi sve instrumente osiguranja kredita Banka na temelju dokumentacije za korištenje kredita izrađuje nalog za korištenje kredita koji klijent potpisuje te se pristupa isplati kredita. Klijent može ugovoriti s Bankom trajni nalog ili nalog za plaćanje kojim klijent ovlašćuje Banku da mjesečne obroke po kreditu naplaćuje s njegovih transakcijskih računa u Banci.
Savjetodavne usluge	Banka ne pruža savjetodavne usluge iz članka 22. Zakona o stambenom potrošačkom kreditiranju.
Zaštita potrošača	Klijent može zatražiti besplatni savjet u savjetovalištim za zaštitu potrošača u Republici Hrvatskoj. Više informacija na internetskoj stranici Ministarstva gospodarstva i održivog razvoja, Središnji portal za potrošače, e-mail: prava.potrosaca@mingor.hr
7. Prava ugovornih strana prije i/ili nakon sklapanja ugovora o kreditu	
Korisnik kredita	PRAVO NA ODUSTANAK: Korisnik kredita ima pravo u roku od 14 dana od dana sklapanja ugovora odustati od ugovora o kreditu bez navođenja razloga. Prilikom odustanka Korisnik kredita je dužan u cilju valjanosti odustanka, a prije isteka roka od 14 dana obavijestiti o tome Banku. Korisnik kredita je dužan obavijest dostaviti Banci pisanim putem ili na nekom drugom trajnom mediju koji je dostupan Banci odnosno platiti Banci glavnicu i kamatu na glavnicu od dana povlačenja novca na osnovi ugovora o kreditu do datuma otplate glavnice bez odgode i ne kasnije od 30 dana nakon što je Banci poslao obavijest o odustanku. Ako je Korisnik kredita uz ugovor o kreditu ugovorio i neku dodatnu uslugu (npr. polica osiguranja imovine kod kredita uz hipoteku i dr.), Korisnik kredita ima pravo u roku od 14 (slovima: četrnaest) dana od dana dostave obavijesti iz prethodnog stavka, odustati i od ugovora o dodatnim uslugama, o čemu je Korisnik kredita dužan obavijestiti pružatelja dodatne usluge u pisanom obliku.
Banka	Banka zadržava pravo odbiti kreditni zahtjev Klijenta ako u trenutku podnošenja zahtjeva ili do trenutka sklapanja ugovora o kreditu ocijeni da ne želi zaključiti ugovor o kreditu. Osim u slučaju iz prethodnog stavka, Banka zadržava pravo odbiti zahtjev za kredit, odnosno sklopiti ugovor o kreditu i ako Klijent uskrati dati podatke koji su potrebni za izvršenje ugovora i za aktivnosti prije sklapanja ugovora i/ili odbije dati podatke koji su potrebni za ispunjenje pravnih obveza Banke kao voditelja obrade ili izvršavanja službenih ovlasti Banke kao voditelja obrade upravljanja i procjene kreditnim i drugim rizicima, kao i u drugim slučajevima iz članka 7. Općih uvjeta poslovanja Privredne banke Zagreb d.d., Zagreb u kreditnom poslovanju s fizičkim osobama.
8. Prijevremena otplata	
Korisnik kredita ima pravo u cijelosti ili djelomično otplatiti kredit, sukladno odredbama Zakona o stambenom potrošačkom kreditiranju, ali je dužan unaprijed podnijeti pisani zahtjev Banci. Banka će nakon zaprimanja zahtjeva, Korisniku kredita dostaviti informacije potrebne za razmatranje mogućnosti prijevremene otplate.	

9. Opći uvjeti poslovanja

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

10. Način iznošenja prigovora

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

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

Ako je Korisnik kredita nezadovoljan odgovorom ili rješenjem Banke na njegov uloženi prigovor, može o tome obavijestiti Hrvatsku narodnu banku. U svim sporovima koji nastanu s vezi primjenom odredba ugovora o stambenom kreditu ili mjerodavnih propisa Korisnik kredita može podnijeti prijedlog za mirenje odnosno pokrenuti postupak alternativnog rješavanja domaćih i prekograničnih potrošačkih sporova u skladu s propisima pred Centrom za mirenje pri Hrvatskoj gospodarskoj komori, Rooseveltov trg 2, Zagreb, e-mail: mirenje@hgk.hr, mrežna adresa: <http://www.hgk.hr/centar-za-mirenje/o-centru-za-mirenje>.

Mjerodavno pravo je pravo Republike Hrvatske. Primjenjuje se hrvatski jezik i latinično pismo. Za sve sporove koji bi proizašli iz Ugovora o kreditu nadležan je sud prema sjedištu Banke.

12. Kontakt

- besplatni info telefon:	0800 365 365
- e-mail:	pbz365@pbz.hr
- internet stranica Banke:	www.pbz.hr
- poslovnice Banke	

REPREZENTATIVNI PRIMJERI UKUPNIH TROŠKOVA

	FIKSNA KAMATNA STOPA ZA CIJELO RAZDOBLJE OTPLATE
Traženi iznos kredita	70.000 EUR
Rok otplate	20 godina
Naknada za obradu kreditnog zahtjeva	bez naknade
Fiksna kamatna stopa	4,08%
Efektivna kamatna stopa ¹	4,30%
Ukupan iznos kamate za razdoblje otplate	32.752,63 EUR
Mjesečni anuitet	427,14 EUR
Ukupan iznos za otplatu ²	103.787,63 EUR

¹EKS je izračunat na navedeni iznos kredita uz navedeni rok otplate, navedenu fiksnu kamatnu stopu, uz godišnju premiju za policu osiguranja imovine u iznosu od 38,00 EUR te trošak procjene nekretnine u iznosu od 275 EUR. U izračun EKS uključena je interkalarna kamata za mjesec dana. Točan izračun EKS klijent će dobiti u Europskom standardiziranom informativnom obrascu (ESIS) koji će mu se uručiti kao dio predugovorne dokumentacije.

²Ukupan iznos za otplatu uključuje iznos glavnice kredita, iznos interkalarne kamate za razdoblje od mjesec dana te kamate obračunate do dospelja, a koju bi korisnik kredita plaćao do konačne otplate kredita, godišnju premiju za policu osiguranja imovine u iznosu od 38,00 EUR te trošak procjene nekretnine u iznosu od 275 EUR.

Datum dokumenta:

24. srpanj 2026.