Zagrebačka banka
UniCredit Group

1.10.2026.
F04

Opće informacije o stambenom kreditu uz povoljnije uvjete / u posebnim ponudama

Informacije o kreditnoj instituciji	
Naziv kreditne institucije	Zagrebačka banka d.d.
Adresa	Trg bana Josipa Jelačića 10, Zagreb
Broj telefona	01 3773 333
Elektronička adresa	zaba@unicreditgroup.zaba.hr
Internetska adresa	www.zaba.hr
Glavne značajke proizvoda	
Korisnik kredita	Fizička osoba (postojeći i novi klijent), rezident, do maksimalno 72 godine starosti u trenutku dospijeća zadnjeg anuiteta (uz zadovoljenje internih pravila Banke za dob iznad 65 godina), koja udovoljava uvjetima kreditne sposobnosti Banke (moguće sudužništvo).
Namjena kredita	• kupnja stambene nekretnine • izgradnja (izgradnja stambene nekretnine, dogradnja, dovršenje i rekonstrukcija stambenih objekata) uz zamjensku nekretninu • unutarnje uređenje/adaptacija stambenih objekata • refinanciranje stambenih kredita • kupnja građevinskog zemljišta • poboljšanje energetske učinkovitosti stambene nekretnine
Valuta kredita	Kredit se odobrava u EUR.
Iznos kredita	od 2.500 do 700.000 EUR Iznos kredita ovisi o poslovnom odnosu klijenta i procijeni njegova kreditnog rizika. Iznos kredita za namjenu unutarnje uređenje / adaptacija može biti do maksimalno 100.000 EUR. Temeljem pravdajuće dokumentacije iznos kredita može se povećati do 5% od iznosa kredita, maksimalno 7.000 EUR u svrhu povrata troškova za realizaciju kredita.
Rok otplate	od 5 do 30 godina
Kamatna stopa	<table><tr><th>Kamatna stopa fiksna</th><th>Rok otplate</th><th>Efektivna kamatna stopa (EKS)[1]</th><th>Efektivna kamatna stopa (EKS)[2]</th></tr><tr><td>3,49%</td><td>5-30 godina</td><td>3,81%</td><td>3,81%</td></tr></table>
	Efektivna kamatna stopa (EKS) izračunata je za kredit u iznosu od 100.000 EUR, na 20 godina uz navedene kamatne stope. U izračun EKS-a[1] uključeni su troškovi police osiguranja od osnovnih opasnosti za nekretninu, police osiguranja korisnika kredita od posljedice nesretnog slučaja te trošak procjene vrijednosti nekretnine. U izračun EKS-a[2] uključeni su troškovi police osiguranja od osnovnih opasnosti za nekretninu, police osiguranja korisnika kredita od posljedice nesretnog slučaja, trošak procjene vrijednosti nekretnine te trošak vođenja tekućeg računa kod kredita kod kojih je moguća isplata kredita djelomično ili u cijelosti na tekući račun Korisnika kredita (izgradnja, un. uređenje, dogradnja, dovršenje ili rekonstrukcija). Visina EKS-a može biti različita od navedene ovisno o datumu iskorištenja kredita. U izračunu je prikazana visina EKS pod pretpostavkom da je kredit iskorišten u cijelosti s prvim u mjesecu.

Način obračuna kamate	Kamata se obračunava primjenom dekurzivne metode i proporcionalnog kamatnjaka.
Instrumenti osiguranja	Obvezno je zasnivanje založnog prava na nekretnini. Iznos kredita, ovisno o poslovnom odnosu klijenta i procjeni kreditnog rizika može biti do 100% procijenjene vrijednosti nekretnine koja se daje u zalog uz vinkulaciju police osiguranja od osnovnih opasnosti za nekretninu. Trošak procjene vrijednosti nekretnine snosni korisnik kredita. Procjena vrijednosti nekretnine ne smije biti starija od 12 mjeseci (sukladno pravilima Banke). Zadužnica i Izjava o zapljeni po pristanku dužnika obvezne su za sve sudionike u kreditnom odnosu. Polica osiguranja od nesretnog slučaja obvezna je za korisnika kredita. Dodatne usluge, poput polica osiguranja, koje korisnik kredita ugovara kao uvjet za odobravanje stambenog kredita, ugovaraju se s pružateljem usluge koji nije Banka. Banka ne prihvaća instrumente osiguranja koji se nalaze u drugoj državi članici Europske unije ili trećoj zemlji.
Isplata kredita	Za namjenu izgradnje, rekonstrukcije, dovršenja, poboljšanja energetske učinkovitosti i unutarnjeg uređenja: Iznos do 15.000 EUR: -uz ovlašteni troškovnik: 100% gotovinska isplata na račun korisnika kredita -uz osobni troškovnik:100% namjenska isplata (isplata cjelokupnog iznosa kredita na temelju pravdajuće dokumentacije na račun dobavljača/izvođača radova) Iznos od 15.001 EUR do 50.000 EUR uz ovlašteni troškovnik: -do max 70% gotovinska isplata na račun Korisnika kredita, -30% na temelju pravdajuće dokumentacije na račun dobavljača/izvođača radova Iznos od 50.001 EUR uz ovlašteni troškovnik: Adaptacija (unutarnje uređenje) uz zalog na nekretnini koja je predmet financiranja temeljem sadašnje vrijednosti: -do 50% gotovinska isplata na račun korisnika kredita, -50% na temelju pravdajuće dokumentacije tj računa dobavljača/izvođača radova. Renovacija uz zalog na zamjenskoj nekretnini temeljem sadašnje vrijednosti: -do max 50% gotovinska isplata na račun Korisnika kredita -50% na temelju pravdajuće dokumentacije na račun dobavljača/izvođača radova Renovacija uz zalog na zamjenskoj nekretnini temeljem sadašnje vrijednosti: -do max 50% gotovinska isplata na račun Korisnika kredita -50% na temelju pravdajuće dokumentacije na račun dobavljača/izvođača radova
Način otplate kredita	Mogućnost otplate kredita u mjesečnim anuitetima ili ratama. Kod otplate u ratama ukupno se plati manji iznos kamate tijekom razdoblja otplate kredita nego kod otplate u anuitetima. Banka Vam nudi mogućnost odgode otplate kredita i do 18 mjeseci bez naplate kamate (u razdoblju prve ugovorene odgode otplate zbog rođenja djeteta). Korisnik kredita može odabrati datum dospijeća anuiteta/rate u razdoblju od 1. do 27. u mjesecu.
Naknada za obradu kreditnog zahtjeva	Bez naknade.
Prijevremena otplata kredita	Korisnik kredita ima pravo u svakom trenutku prijevremeno ispuniti, djelomično ili u cijelosti, svoje obveze iz ugovora o kreditu. U tom slučaju korisnik kredita ima pravo na smanjenje ukupnih troškova kredita, a smanjenje se sastoji od kamata i drugih troškova koji se odnose na preostalo trajanje ugovora o kreditu Naknada za prijevremenu otplatu kredita se ne naplaćuje.

Zatezna kamata	Zatezna kamatna stopa je godišnja, promjenjiva sukladno čl. 29. st. 2. Zakona o obveznim odnosima, te se određuje za svako polugodište uvećanjem referentne stope za tri postotna poena, pri čemu se za prvo polugodište primjenjuje referentna stopa na snazi na dan 1. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa 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, a Hrvatska narodna banka je ovu referentnu stopu dužna objaviti u „Narodnim novinama".
Ostale naknade koje proizlaze iz Ugovora o kreditu	Naplaćuju se sukladno Odluci o tarifi naknada za usluge Zagrebačke banke d.d.
Dodatni troškovi	Ugovor o kreditu ovjerava se/potvrđuje kod javnog bilježnika. Korisnik kredita snosi trošak procjene vrijednosti nekretnine, troškove javnog bilježnika sukladno javnobilježničkoj tarifi te trošak ovjere i/ili solemnizacije (potvrde) Ugovora o kreditu i solemnizacije Izjave o zapljeni po pristanku dužnika i zadužnice kao police osiguranja od osnovnih opasnosti za nekretninu i police osiguranja korisnika kredita od nesretnog slučaja te trošak vođenja tekućeg računa u EUR kod kredita kod kojih je moguća isplata kredita djelomično ili u cijelosti na tekući račun u EUR Korisnika kredita (izgradnja, un.uređenje, dogradnja, dovršenje ili rekonstrukcija). Kod kredita s namjenom izgradnje, unutarnje uređenje, dogradnje, dovršenja ili rekonstrukcije, obveza je korisnika kredita dostaviti procjenu vrijednosti nekretnine nakon završetka svih radova na nekretnini, a trošak procjene snosi korisnik kredita.
Pravo na odustajanje od Ugovora o kreditu	Korisnik kredita ima pravo na odustajanje od kredita unutar razdoblja od 14 dana od dana sklapanja Ugovora, bez navođenja razloga. Obavijest o odustanku od kredita korisnik kredita je dužan dostaviti Banci osobno, u pisanom obliku, ili putem javnobilježnički ovjerene obavijesti dostavljene Banci poštom ili na nekom drugom trajnom mediju koji je dostupan Banci. U slučaju odustanka od kredita, korisnik kredita je dužan u roku od 30 dana nakon što je Banci poslao obavijest o odustanku platiti ukupan iznos kredita i redovnu kamatu iz Ugovora od dana isplate kredita korisniku kredita do dana plaćanja, ukoliko je iznos kredita isplaćen.
Postupak odobravanja kredita	Banka ne pruža savjetodavne usluge u smislu članka 22. Zakona o stambenom potrošačkom kreditiranju. Banka će pristupiti postupku odobravanja kredita po uvidu u relevantne informacije te dostavi od strane korisnika kredita svih informacija potrebnih za procjenu kreditne sposobnosti. Tijek postupka odobravanja kredita: 1. Banka informira korisnika kredita o uvjetima stambenih kredita i potrebnim instrumentima osiguranja kredita, te o dokumentaciji potrebnoj za realizaciju kredita (u svrhu dokazivanja namjene kredita te procjene kreditne sposobnosti). 2. Korisnik kredita dostavlja svu potrebnu dokumentaciju. 3. Ako su ispunjeni uvjeti za odobrenje, Banka će korisniku kredita odobriti kredit, o tome ga informirati te mu uručiti Obrazac o informacijama i prijedlog ugovora o kreditu. 4. Uz navedeno, korisniku kredita se uručuje dokumentacija radi ugovaranja kredita i instrumenata osiguranja. Banka ostavlja korisniku kredita 15 dana za usporedbu ponuda i donošenje informirane odluke. 5. Ako nisu ispunjeni uvjeti potrebni za odobrenje kredita, zahtjev se odbija te Banka korisnika kredita informira o razlozima odbijanja. 6. Ako nakon razmatranja ponude i dostavljene dokumentacije, korisnik kredita vrati u Banku potpisanu ugovornu dokumentaciju u predviđenoj javnobilježničkoj formi te nakon što su pribavljeni svi instrumenti osiguranja povrata kredita, Banka isplaćuje kredit na način definiran ugovorom o kreditu.

<table>
<tr><td>Reprezentativni primjer</td><td>
<table>
<tr><td>Vrsta kredita</td><td>Stambeni kredit uz zalog na nekretnini</td></tr>
<tr><td>Iznos kredita</td><td>100.000</td></tr>
<tr><td>Rok otplate / broj mjesečnih obroka</td><td>20 godina / 240 mjeseci</td></tr>
<tr><td>Kamatna stopa FIKSNA</td><td>3,49%</td></tr>
<tr><td>Efektivna kamatna stopa (EKS)[1]</td><td>3,81%</td></tr>
<tr><td>Efektivna kamatna stopa (EKS)[2]</td><td>3,81%</td></tr>
<tr><td>Mjesečni anuitet</td><td>579,46</td></tr>
<tr><td>Kamata tijekom razdoblja otplate</td><td>39.356,36</td></tr>
<tr><td>Premija osiguranja korisnika kredita od nezgode</td><td>1.600,00</td></tr>
<tr><td>Premija osiguranja nekretnine od požara tijekom otplate kredita</td><td>1.022,40</td></tr>
<tr><td>Trošak procjene vrijednosti nekretnine</td><td>287,50</td></tr>
<tr><td>Ukupni iznos otplate (glavnica, kamata, premije osiguranja, procjena)</td><td>142.266,26</td></tr>
<tr><td>Ukupni iznos otplate (glavnica, kamata, premije osiguranja, procjena, trošak vođenja tekućeg računa)</td><td>142.267,85</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Rizik promjene kamatne stope</td><td>Kamatna stopa je fiksna u cijelom razdoblju otplate kredita te za korisnika kredita nema rizika promjene kamatne stope, jer je ona valjana i primjenjuje se u istom iznosu za cijelo vrijeme otplate kredita.</td></tr>
<tr><td>Moguće posljedice neispunjavanja ugovornih obveza</td><td>Posljedica izostalih/zakašnjelih uplata može biti prisilna prodaja založene nekretnine i nemogućnost daljnjeg dobivanja kreditu.
U slučaju izostalih/zakašnjelih uplata obračunava se zatezna kamata u visini zakonske zatezne kamatne stope.
U slučaju neispunjavanja obveze plaćanja korisnik kredita se obavještava pozivom na plaćanje i obaviješću čiji se trošak ne naplaćuje.
U slučaju otkaza kredita i/ili aktiviranja instrumenata osiguranja i/ili pokretanja postupka prisilne naplate, ovisno o vrsti postupka naplate koji se pokreće u svrhu namirenja dospjele nepodmirene tražbine, korisnik kredita može snositi troškove javnog bilježnika (po osnovi nagrade za rad i naknade troškova u obavljanju službenih radnji iz djelokruga javnog bilježnika prilikom provedbe ovrhe na imovini ovršenika, u skladu s javnobilježničkom tarifom te posebnim pravilnicima kojima se utvrđuje visina nagrade i naknade troškova javnog bilježnika), predujmova i sudskih pristojbi tijekom vođenja sudskih postupaka (u skladu sa Zakonom o sudskim pristojbama i u visini utvrđenoj tarifom sudskih pristojbi), naknade Financijske agencije za provođenje ovrhe na novčanim sredstvima, odvjetničke troškove te eventualne ostale troškove nastale u postupku naplate.</td></tr>
<tr><td>Predviđeni redoslijed aktiviranja instrumenata osiguranja</td><td>Banka će nakon poslanih poziva na plaćanje pokrenuti mjere prisilne naplate i aktiviranje ugovorenih instrumenata osiguranja. Redoslijed naplate ugovorenih instrumenata osiguranja:
1. prijeboj sredstava (s računa korisnika kredita, potom od sudužnika te jamca)
2. Izjava o zapljeni po pristanku dužnika (izdana od korisnika kredita, potom od sudužnika te jamca)
3. zadužnica (izdana od korisnika kredita, potom od sudužnika te jamca)
4. podmirenje tražbine iz ugovorenog instrumenta osiguranja
5. pokretanje ovršnog postupka na cjelokupnoj imovini korisnika kredita, sudužnika i jamaca (pokretnine i nekretnine).</td></tr>
<tr><td colspan="2">Dostupnost dodatnih informacija</td></tr>
<tr><td></td><td>U slučaju dodatnih upita informacije su dostupne:
• u poslovnicama Zagrebačke banke d.d., na www.zaba.hr i putem telefona 01 3773 333.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Financijska edukacija potrošača</td></tr>
<tr><td></td><td>Potrošačima u Republici Hrvatskoj dostupna su savjetovališta za zaštitu potrošača. Popis savjetovališta nalazi se na web stranici Ministarstva gospodarstva, poduzetništva i obrta http://mingo.hr/. Adresa Ministarstva gospodarstva, poduzetništva i obrta: Ulica grada Vukovara 78, 10 000 Zagreb, telefon 01/6106 111.</td></tr>
</table>

Način podnošenja prigovora	
	Osobno u najbližoj poslovnici, poštom na adresu: Zagrebačka banka d.d., Kontakt centar, Samoborska 145, 10090 Zagreb, e-mailom: zaba@unicreditgroup.zaba.hr ili na www.zaba.hr. Banka će u skladu s valjanim propisima izdati Potvrdu o primitku prigovora i očitovati se u roku od 15 (petnaest) dana od dana zaprimanja prigovora, osim u slučaju da je zakonskim propisom povezanim s prigovorima za pojedinu uslugu propisan drugačiji rok.
Tijelo mjerodavno za nadzor kreditne institucije	
Naziv tijela	Hrvatska narodna banka
Adresa	www.hnb.hr
Fizička adresa	Trg hrvatskih velikana 3, Zagreb