

REALIZACIJA APN SUBVENCIONIRANIH KREDITA

Grgić, Ante

Master's thesis / Specijalistički diplomski stručni

2021

Degree Grantor / Ustanova koja je dodijelila akademski / stručni stupanj: **University of Split / Sveučilište u Splitu**

Permanent link / Trajna poveznica: <https://um.nsk.hr/um:nbn:hr:228:777381>

Rights / Prava: [In copyright](#)/[Zaštićeno autorskim pravom.](#)

Download date / Datum preuzimanja: **2024-09-06**



Repository / Repozitorij:

[Repository of University Department of Professional Studies](#)



UNIVERSITY OF SPLIT



SVEUČILIŠTE U SPLITU

SVEUČILIŠNI ODJEL ZA STRUČNE STUDIJE

Specijalistički diplomski stručni studij Računovodstvo i financije

ANTE GRGIĆ

ZAVRŠNI RAD

Realizacija APN subvencioniranih kredita

Split, lipanj 2021.

SVEUČILIŠTE U SPLITU
SVEUČILIŠNI ODJEL ZA STRUČNE STUDIJE

Specijalistički diplomski stručni studij Računovodstvo i financije

Predmet: Upravljanje osobnim financijama

Z A V R Š N I R A D

Kandidat: Ante Grgić

Naslov rada: Realizacija APN subvencioniranih kredita

Mentor: dr. sc. Domagoja Buljan Barbača, prof. v. š. u t. z.

Split, lipanj 2021.

Sadržaj

SAŽETAK	1
SUMMARY	1
1. UVOD	3
2. SUBVENCIONIRANI STAMBENI KREDITI (APN).....	4
2.1. Produživanje trajanja subvencija	6
2.2. Obuhvat i visina subvencija.....	7
2.3. Subvencioniranje stambenih kredita u sklopu 6. natječaja.....	7
2.4. Koraci do kupnje prve nekretnine	9
2.5. Analiza postignutih rezultata dosadašnjih natječaja za APN subvencije	14
3. DIGITALNI ISKORAK U POSLOVANJU FINACIJSKIH INSTITUCIJA I POSREDNIKA	15
3.1. Financijski posrednici.....	15
3.2. Digitalizacija hrvatskog gospodarskog i financijskog sektora	16
4. PRIMJER IZ PRAKSE: OD ZAHTJEVA ZA KREDIT DO PRVE NEKRETNINE.....	18
4.1. O financijskom posredniku OVB Allfinanz	18
4.2. Pristupanje financijskom posredniku OVB Allfinanz na prvi sastanak	20
4.3. Drugi sastanak: konkretan prijedlog financijskog rješenja	20
4.4. Apliciranje za APN subvencije	21
4.5. Isplata kredita i kupnja prve nekretnine	29
5. ZAKLJUČAK	37
LITERATURA	38
POPIS TABLICA	40
POPIS SLIKA	41
PRILOZI.....	42
Prilog 1. Opće informacije i stambenom potrošačkom kreditu uz subvenciju RH	42

Prilog 2. Procjembeni elaborat	46
Prilog 3. Europski standardizirani informativni obrazac.....	74
Prilog 4. Sporazum o zasnivanju založnog prava s priložima.....	80
Prilog 5. Rješenje o pravi uknjižbe vlasničkog prava na nekretninu.....	87

SAŽETAK

REALIZACIJA APN SUBVENCIONIRANIH KREDITA

Državno subvencioniranje stambenih kredita putem Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama (APN) kao poticaj mladih obitelji na kupnju ili izgradnju svoje vlastite nekretnine sasvim zasigurno blagotvorno utječe na rješavanje problema stambenog zbrinjavanja s kojim se populacija kojoj je ovaj poticaj namijenjen susreće. Subvencioniranjem stambenih kredita potiče se, indirektno, demografska obnova društva, stvaraju preduvjeti za kvalitetniji život, a tako se smanjuje i trend odlaska mladih iz Republike Hrvatske. Postotak subvencioniranja korelira s indeksom razvijenosti grada ili općine u kojoj se nekretnina kupuje ili gradi, a duljina trajanja perioda subvencioniranja ovisi o broju rođena djece za vrijeme trajanja subvencije, broju maloljetne djeca u trenutku podnošenja zahtjeva i broju osoba s invaliditetom. Zakon o subvencioniranju stambenih kredita (NN 65/17, 61/18, 66/19, 146/20) definira koji su glavni uvjeti za ostvarenje prava na subvenciju za koju se već prvog dana otvaranja natječaja predaje skoro tisuću zahtjeva, no koliko je dobar protok cjelovitih i kvalitetnih informacija putem digitalnih platformi, koliko i kako financijska (ne)pismenost građana utječe na valjanu pripremu i kako se izračunava kreditna sposobnost istražiti će se i analizirati u ovom radu uz konkretan primjer korištenja pomoći financijskih posrednika u realizaciji subvencioniranog stambenog kredita.

Ključne riječi: *subvencionirani stambeni krediti, demografija, kreditna sposobnost*

SUMMARY

REALIZATION OF APN SUBSIDIZED LOANS

State subsidies for housing loans distributed through the Agency for Legal Transactions and Real Estate Brokerage (APN) as an incentive for young families to buy or build their own property certainly have a beneficial effect on solving the housing problem faced by the population for which this incentive is intended. Subsidizing housing loans indirectly encourages the demographic renewal of society, creates preconditions for a better quality of life, and thus reduces the trend of young people leaving the Republic of Croatia. The percentage of subsidy correlates with the development index of the city or municipality in which the property is purchased or built, and the length of the subsidy period depends on the number of children born during the subsidy, the number of minor children at the time of

application and the number of persons with disabilities. The Housing Loan Subsidy Act (OG 65/17, 61/18, 66/19, 146/20) defines the main conditions for exercising the right to a subsidy for which almost a thousand applications are submitted on the first day of the tender opening, but how good is it the flow of complete and quality information through digital platforms, how much and how the financial (il)literacy of citizens affects the proper preparation and how creditworthiness is calculated will be researched and analyzed in this paper with a concrete example of using the help of financial intermediaries in the realization of subsidized housing loans..

Key words: subsidized housing loans, demographics, creditworthiness

1. UVOD

Stanovništvo je presudna odrednica društveno-ekonomskog razvitka, a nepovoljna demografska kretanja u Hrvatskoj nedvojbeno upućuju na sva ograničenja i neželjene posljedice koje smanjivanje broja i starenje stanovništva imaju na dugoročni razvitak zemlje. Hrvatsku obilježava smanjujući fertilitet, negativni prirodni priraštaj, depopulacija pogotovo zbog emigracija stanovništva u radnoj dobi i izrazito starenje stanovništva. Stoga Hrvatska ima vrlo nepovoljnu demografsku perspektivu jer će do 2031. godine zbog veće smrtnosti nego rodosti svake godine prosječno gubiti više od 25.220 stanovnika čime se stvara veliki izazov za cjelokupnu gospodarsku i socijalnu politiku zemlje.

Posebno je važno donositi konkretne mjere kojima bi se zaustavio daljnji demografski regres i pražnjenje naše zemlje te time demografski revitalizirala naša zemlja. Zakonodavna i izvršna vlast imaju mogućnost i obvezu stvarati društveno pogodno ozračje za osnivanje obitelji (bolje plaće, radna mjesta, stanovi, dovoljna vremena za obiteljska okupljanja, poštivanje neradnih blagdana i nedjelja i dr.). U tom pogledu subvencioniranje stambenih kredita omogućava rješavanje stambenog pitanja po uvjetima znatno povoljnijima od tržišnih, a koji su razmjeri iskorištenosti ovog poticaja pokazat će analiza ostvarenih rezultata ove mjere. Mogućnost realizacije ove mjere uz pomoć financijskih posrednika prikazat će se kroz konkretan primjer iz prakse u kojem će se predstaviti put od ideje o vlastitoj nekretnini do realizacije te, za neke naizgled nedostižne, investicije. Ovaj rad bi trebao poslužiti i kao svojevrsan vodič mladim zainteresiranim obiteljima na njihovom putu do rješavanja stambenog pitanja putem subvencioniranog stambenog kredita.

2. SUBVENCIONIRANI STAMBENI KREDITI (APN)

Na broj stanovnika utječu brojni faktori, od kojih se kao najnegativnije može istaknuti dva svjetska rata i epidemije koje su tijekom prošlog stoljeća uvelike utjecale na broj stanovnika na globalnoj razini, a situacija se nije uvelike promijenila ni nakon 2000. godine, barem ne za Hrvatsku. „Od 2009. godine primjetan je trend porasta iseljavanja iz Hrvatske, no pristupanjem Hrvatske Europskoj uniji emigracija postaje jednostavna i jeftina kao nikad u povijesti, a potpuni razmjeri iseljavanja iz Hrvatske bit će poznati tek rezultatima ovogodišnjeg popisa stanovništva. U Hrvatskoj je doba neposredno nakon proglašenja samostalnosti obilježeno događajima poput rata, ekonomskom krizom, privatizacijom i gubitkom radnih mjesta što je sve dovelo do materijalne nesigurnosti i neizvjesnosti stanovništva, posebice mladih osoba, kojima je bilo jako otežano donošenje racionalnih životnih odluka, uključujući i one koje se odnose na osnivanje obitelji.“¹ „Za razliku od 1960-ih godina, ne iseljavaju samo „hranitelji obitelji“ (najčešće mladi muškarci) već cijele obitelji sa djecom. Time se gubi ne samo sadašnji mladi reproduktivno sposobni naraštaj, nego i budući – djeca, kojih više nema u Republici Hrvatskoj.“²

Subvencioniranje stambenih kredita je mjera pomoći Vlade Republike Hrvatske kojom se hrvatskim državljanima olakšava stambeno zbrinjavanje kroz otplatu dijela stambenog kredita. Uvjeti subvencioniranja uređeni su *Zakonom o subvencioniranju stambenih kredita* (“Narodne novine” broj 65/17. 61/18, 66/19 i 146/2020.) i Naputkom o načinu rada Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama (APN) u provedbi Zakona o subvencioniranju stambenih kredita (“Narodne novine” broj 76/17.). Posljednjim izmjenama Zakona koje su objavljene 28. prosinca 2020. godine omogućeno je daljnje subvencioniranje stambenih kredita za mlade sve do 31. prosinca 2023. za svaku proračunsku godinu.

Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama (APN) raspisala je javni poziv kreditnim institucijama (bankama) koje žele sudjelovati u provedbi zakona te se s njima nakon njihovog odabira sklapaju ugovori. Zahtjev za subvencioniranje stambenih kredita mogu podnijeti građani s prebivalištem na području Republike Hrvatske koji ispunjavaju uvjete za dobivanje stambenog kredita koje utvrđuje kreditna institucija (banka), koji nisu

¹ Bejaković, P., ur. (2014) *Zbornik znanstvenog skupa „Demografija u Hrvatskoj“ povodom 50 godina rada akademkinje Alice Wertheimer-Baletić*. Zagreb, Sveučilište u Zagrebu, Ekonomski fakultet – Zagreb, str.490.

² Akrap, A. i dr. (2017) *Iseljavanje iz Hrvatske od početka 21. stoljeća: uzroci i posljedice*. Zagreb, Centar za istraživanje hrvatskog iseljništva, Centar za kulturu i informacije Maksimir, str.855.

stariji od 45 godina te koji, odnosno čiji bračni ili izvanbračni drug, životni partner ili neformalni životni partner, u vlasništvu nema stan, odnosno kuću ili koji u vlasništvu ima samo jedan stan ili kuću koju prodaje radi kupnje većeg stana ili kuće, odnosno gradnje kuće zbog potreba vlastitog stanovanja.

Otplata, odnosno amortizacija zajma, vodi se pregledno prema rokovima otplate i za svaki rok se računa nominalni iznos anuiteta, kamate, otplatne kvote i ostatka duga te u ovom slučaju, iznosa subvencije. „Takav pregled, u formi tablice naziva se plan otplate, plan amortizacije, otplatna osnova ili otplatna tablica.“³ „Nominalna kamatna stopa je kamatna stopa u kojoj se zajmodavac i zajmoprimatelj dogovaraju prilikom sklapanja ugovora o kreditu. Dok pri realnoj kamatnoj stopi, kamate koje se vraćaju korigiraju se zbog promjene vrijednosti novca u smislu kupovne snage.“⁴ „Visina kamatnih stopa određuje se odlukom o kamatama pojedine banke, a promjene kamatnih stopa ovise ponajprije o promjenama tržišnih okolnosti koje određuju uvjete pod kojima banke mogu pribaviti izvore financiranja na domaćem i inozemnom tržištu, te o kreditnom riziku Republike Hrvatske. Osim utjecaja kretanja tržišnih parametara, uključujući parametar kreditne rizičnosti Republike Hrvatske, na promjene kamatnih stopa općenito utječe i regulatorni trošak poslovanja banaka, odnosno, financijski efekti promjena zakonske i podzakonske regulative koja ima utjecaja na cijenu izvora sredstava banaka, kao i na prihode iz njenih kreditnih plasmana.“⁵ Efektivna kamatna stopa je kamatna stopa koja odražava sve troškove kredita, uključujući naknade, osiguranja, depozit i ostale izravno povezane troškove kredita, a sukladno članku 11. Zakona o subvencioniranju stambenih kredita na prvih pet godina njegove otplate ne može biti viša od 3,75 % godišnje (ili dulje u slučajevima iz čl. 12 i čl. 13 Zakona), a najmanje slijedeće dvije godine, neće biti viši od 10 % od efektivne kamatne stope određene za prvih pet godina otplate kredita. Popis odabranih kreditnih institucija s kojima je sklopljen ugovor o davanju subvencioniranih kredita naveden je u Tablici 1.

³ Šego i Lukač (2014.) *Financijska matematika*. Zagreb, Ekonomski fakultet –Zagreb, str. 198

⁴ Šego (2005.) *Matematika za ekonomiste*. Zagreb, Narodne novine d.d., str. 253

⁵ Deković, Ž., ur. (2015). „Nacionalna referentna kamatna stopa u hrvatskom bankarstvu“ - Zbornik radova Veleučilišta u Šibeniku:1-2. Šibenik, Veleučilište u Šibeniku, str. 206

Tablica 1. Odabrane kreditne institucije s kojima je sklopljen ugovor o davanju subvencioniranih kredita

REDNI BROJ	NAZIV KREDITNE INSTITUCIJE	Najviši EKS sukladno prihvaćenim ponudama i potpisanim ugovorima o davanju subvencioniranih kredita s kreditnim institucijama	
		€	Kn
1	HRVATSKA POŠTANSKA BANKA D.D.	2,15	2,09
2	ISTARSKA KREDITNA BANKA UMAG D.D.	2,15	2,32
3	BKS BANK AG	2,19	2,74
4	OTP BANKA D.D.	2,19	2,29
5	ZAGREBAČKA BANKA D.D.	2,22	2,22
6	PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D.	2,27	2,27
7	ERSTE&STEIERMARKISCHE BANK D.D.	2,35	2,99
8	KARLOVAČKA BANKA D.D.	2,40	2,50
9	RAIFFEISEN BANK AUSTRIA D.D.	2,40	2,70
10	PODRAVSKA BANKA D.D.	2,49	2,49
11	AGRAM BANKA D.D.	2,58	2,58
12	SAMOBORSKA BANKA D.D.	2,95	2,95
13	KENTBANK D.D.	2,99	2,75
14	CROATIA BANKA D.D.	3,50	3,50

Izvor: Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine (2021) Popis banaka 2021., https://mgipu.gov.hr/UserDocsImages/dokumenti/stambeno/Popis_banaka_2021.pdf [1.6.2021.]

2.1. Produživanje trajanja subvencija

Demografska mjera ovog Zakona je produženje roka subvencioniranja kredita za dvije godine za svako živorođeno, odnosno usvojeno dijete u razdoblju subvencioniranja kredita te isto tako se produženje roka subvencioniranja kredita za jednu godinu po djetetu, članu kućanstva podnositelja zahtijeva, a koje nema navršenih 18 godina. Također, u slučaju da je podnositelj zahtijeva ili član njegova obiteljskog kućanstva utvrđenog invaliditeta većeg od 50% tjelesnog oštećenja dodatno se produžuje rok subvencioniranja kredita za dvije godine.

2.2. Obuhvat i visina subvencija

Subvencioniranje kredita odobrava se za kupnju stana ili kuće, odnosno gradnju kuće do najviše 1.500,00 eura po metru kvadratnom u kunsnoj protuvrijednosti prema srednjem deviznom tečaju Hrvatske narodne banke, odnosno do najvišeg iznosa kredita od 100.000,00 eura u kunsnoj protuvrijednosti prema srednjem deviznom tečaju Hrvatske narodne banke na dan isplate kredita i čiji rok otplate ne smije biti kraći od 15 godina.

Visina subvencije ovisi o indeksu razvijenosti mjesta na kojem se nekretnina kupuje, odnosno gradi i kreće se od 30 do 51%. Sukladno Odluci o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti „Narodne novine“ broj 132/17. definirano je 8 skupina u kojoj se nalazi grad ili općina prema indeksu razvijenosti i to:

- Skupina I 51% mjesečnog obroka ili anuiteta
- Skupina II 48% mjesečnog obroka ili anuiteta
- Skupina III 45% mjesečnog obroka ili anuiteta
- Skupina IV 42% mjesečnog obroka ili anuiteta
- Skupina V 39% mjesečnog obroka ili anuiteta
- Skupina VI 36% mjesečnog obroka ili anuiteta
- Skupina VII 33% mjesečnog obroka ili anuiteta
- Skupina VIII 30% mjesečnog obroka ili anuiteta

2.3. Subvencioniranje stambenih kredita u sklopu 6. natječaja

Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama (APN) je 26. veljače sklopio ugovore s 14 banaka o davanju subvencioniranih stambenih kredita, pri čemu se najviše efektivne kamatne stope koje su banke ponudile kreću od 2,09 do 3,50 posto za kune, odnosno od 2,15 do 3,50 posto za kredite u eurima. U trenutku pisanja ovog rada završio je šesti po redu krug zaprimanja prijava za stambene kredite. Do 14. svibnja 2021. godine, zaključno do 15:00 sati u APN-u je zaprimljeno 4.739 zahtjeva od čega je obrađeno njih 2.134. Odobreno 2.066 zahtjeva, 60 je na dopuni, 5 je odbijenih zahtjeva i 3 podnositelja su odustala o čemu je više informacija dostupni u tablici 2. Najviše odobrenih zahtjeva, 620, otpada na Grad Zagreb, od toga 564 za kupnju stana, 43 za kupnju kuće, a 13 za izgradnju kuće. Sa 174 odobrena zahtjeva slijedi Zagrebačka županija, sa 172 Osječko- baranjska, na

područje Splitsko-dalmatinske županije odnosi se 169 odobrenih zahtjeva, od čega 145 za kupnju stana, dok je građanima u Primorsko-goranskoj županiji odobreno 117 zahtjeva, od toga 103 za kupnju stana. Poslije Zagreba, grad s najviše odobrenih subvencija, njih 100, je Osijek, sa 77 slijedi Split, a sa 68 Rijeka.

S druge strane, najmanje zahtjeva, 14, otpada na Ličko-senjsku županiju, od toga deset za kupnju stana, a četiri za kupnju kuće. Slijedi Dubrovačko-neretvanska županija s 15 odobrenih zahtjeva - deset ih je za kupnju stana, tri za kupnju kuće, a dva za njenu izgradnju.

Tablica 2. Odobrene subvencije za stambene kredite u županijama prema namjeni kreditiranja na dan 14.05.2021.

Red. br.	Županija	Uk. Broj	Udio odobr.	Namjena subvencioniranog kredita		
				Kupnja stana	Kupnja kuće	Izgr. kuće
1	Grad Zagreb	620	29,56	564	43	13
2	Zagrebačka	174	8,72	97	51	26
3	Osječko - baranjska	172	8,41	76	74	22
4	Splitsko - dalmatinska	169	8,4	145	11	13
5	Primorsko - goranska	117	5,44	103	5	9
6	Brodsko - posavska	88	3,9	32	44	12
7	Vukovarsko - srijemska	82	4,13	30	31	21
8	Istarska	72	3,18	53	7	12
9	Međimurska	72	3,66	32	24	16
10	Varaždinska	69	3,4	39	18	12
11	Zadarska	57	2,79	41	6	10
12	Koprivničko - križevačka	52	2,35	23	23	6
13	Požeško - slavonska	52	2,43	15	31	6
14	Sisačko - moslavačka	48	2,27	22	22	4
15	Bjelovarsko - bilogorska	46	2,3	16	27	3
16	Krapinsko - zagorska	46	2,4	13	24	9
17	Virovitičko - podravska	35	1,94	9	21	5
18	Karlovačka	33	1,72	24	7	2
19	Šibensko - kninska	33	1,79	25	4	4
20	Dubrovačko - neretvanska	15	0,69	10	3	2
21	Ličko - senjska	14	0,54	10	4	0
UKUPNO:		2066	100,00	1379	480	207

Izvor: Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine (2021) Subvencije po županijama, <https://mgipu.gov.hr/UserDocsImages/dokumenti/stambeno/Subvencije-po-zupanijama-2021.pdf> [1.6.2021.]

Prema dosad obrađenim zahtjevima, prosječni iznos subvencioniranog kredita iznosi 76.000 eura, a prosječan rok otplate je 22 godine. Prosječna životna dob korisnika subvencioniranog kredita je 33 godine, a iznos mjesečnog anuiteta koji otplaćuju je 390 eura odnosno 2.920 kuna, od toga mjesečna subvencija iznosi 129 eura odnosno 970 kuna.

Dok državno vodstvo ističe kako je ova nadasve demografska mjera pozitivna, ne slažu se svi sa tom izjavom. Na primjer, Radnička fronta (RF) upozorila je kako APN-ove subvencije za nekretnine podižu cijene na tržištu i općenito smanjuju njihovu prodaju te su pozvali na ukidanje APN-ovih subvencija te uvođenje društveno socijalne gradnje nekretnina, a tome u prilog idu novi podaci Državnog zavoda za statistiku koji su pokazali kako su cijene nekretnina u Hrvatskoj porasle, neovisno o krizi, pandemiji i potresu. Cijene nekretnina u navedenim uvjetima podigle u posljednjem kvartalu za 2,5 posto, a u posljednjoj godini za 7,7 posto. Oni smatraju kako je društveno poticajna stanogradnja sigurno bolji model rješavanja stambenog pitanja, a za APN-ove mjere smatraju kako su to zapravo poticaji bankama i privatnim građevinskim kompanijama. Uz navedeno, ističu primjere poput Beča gdje je čak *60 posto stanova u javnom vlasništvu*, dok je u Zagrebu taj postotak 2,5 posto.

2.4. Koraci do kupnje prve nekretnine

Podnositelj zahtjeva primarno mora pronaći stan ili kuću, odnosno građevinsko zemljište za gradnju kuće na području Republike Hrvatske. Nakon odabira odgovarajuće nekretnine podnositelj zahtjeva detaljnije informacije o uvjetima, mogućnostima i rokovima otplate stambenog kredita, koji se kreću od 15 do 30 godina, može potražiti u jednoj od kreditnih institucija s kojima je APN sklopio Ugovor o davanju subvencioniranih kredita. Po odabiru odgovarajuće kreditne institucije korisnik kredita uz zahtjev za subvencioniranje kredita koji mora sadržavati ime, prezime, prebivalište, osobni identifikacijski broj korisnika kredita, iznos kredita koji se traži i rok njegove otplate, a osim dokumenata koje traži kreditna institucija dužan je priložiti:

1. za kupnju nekretnine:
 - presliku osobne iskaznice
 - presliku rodnog lista za maloljetno dijete
 - predugovor odnosno ugovor o kupoprodaji stana ili kuće za čiju kupnju traži odobravanje kredita
 - presliku zemljišnoknjižnog izvotka
 - presliku akta za uporabu građevine u kojoj se nalazi stan ili presliku akta za uporabu kuće koju namjerava kupiti

- potvrdu Hrvatskog zavoda za javno zdravstvo o upisu osobe u Hrvatski registar o osobama s invaliditetom

- javnobilježnički ovjerenu izjavu da u vlasništvu nema stan ili kuću koji su u takvom stanju uporabljivosti da postoje osnovni higijensko-tehnički uvjeti za život ili da u vlasništvu ima samo jedan stan ili kuću koji su u takvom stanju uporabljivosti da postoje osnovni higijensko-tehnički uvjeti za život, a koju prodaje radi kupnje većeg stana ili kuće zbog potreba vlastitog stanovanja

- javnobilježnički ovjerenu izjavu bračnog ili izvanbračnog druga, životnog partnera ili neformalnog životnog partnera da nema u vlasništvu drugi stan ili kuću koji su u takvom stanju uporabljivosti da postoje osnovni higijensko-tehnički uvjeti za život ili da u vlasništvu ima samo jedan stan ili kuću koji su u takvom stanju uporabljivosti da postoje osnovni higijensko-tehnički uvjeti za život, a koju prodaje radi kupnje većeg stana ili kuće i

- izjava o pripadnosti nekretnine prema stupnju razvijenosti grada ili općine.

2. za gradnju kuće:

- presliku osobne iskaznice
- presliku rodnog lista za maloljetno dijete
- presliku zemljišnoknjižnog izvotka
- presliku akta za građenje
- presliku troškovnika radova izrađenog na temelju glavnog odnosno izvedbenog projekta, iz kojeg je razvidna visina troškova izgradnje

- potvrdu Hrvatskog zavoda za javno zdravstvo o upisu osobe u Hrvatski registar o osobama s invaliditetom

- javnobilježnički ovjerenu izjavu da u vlasništvu nema stan ili kuću koji su u takvom stanju uporabljivosti da postoje osnovni higijensko-tehnički uvjeti za život ili da u vlasništvu ima samo jedan stan ili kuću koji su u takvom stanju uporabljivosti da postoje osnovni higijensko-tehnički uvjeti za život, a koju prodaje radi gradnje veće kuće zbog potreba vlastitog stanovanja

- javnobilježnički ovjerenu izjavu bračnog ili izvanbračnog druga, životnog partnera ili neformalnog životnog partnera da u vlasništvu nema drugi stan ili kuću koji su u takvom stanju uporabljivosti da postoje osnovni higijensko-tehnički uvjeti za život ili da u vlasništvu ima samo jedan stan ili kuću koji su u takvom stanju uporabljivosti da postoje osnovni higijensko-tehnički uvjeti za život, a koju prodaje radi gradnje veće kuće i
- izjava o pripadnosti nekretnine prema stupnju razvijenosti grada ili općine.

Navedene dokumente podnositelj zahtjeva dostavlja kreditnoj instituciji, koja iste zajedno sa Zahtjevom za subvencioniranje kredita (Slike 1. i 2.), s početkom subvencioniranja stambenih kredita određenim Oglasom o početku subvencioniranja stambenih kredita predaje u APN. Sukladno Oglasu o početku subvencioniranja stambenih kredita koji za građane objavljuje APN, kreditne institucije potpune zahtjeve podnose u APN sve do iznosa sredstava osiguranih za tu svrhu u državnom proračunu.

APN prema redoslijedu podnošenja zahtjeva kreditne institucije na urudžbeni zapisnik APN-a za obrađene i potpune zahtjeve na sjednici Povjerenstva za odobravanje subvencioniranja stambenih kredita donosi Odluke o odobravanju subvencioniranja kredita te iste dostavlja kreditnoj instituciji podnositelja zahtjeva u roku 3 dana od njezina donošenja. Po zaprimanju Odluke o odobravanju subvencioniranja stambenog kredita, kreditna institucija dužna je u roku 8 dana od primitka Odluke dostaviti Ugovor o subvencioniranom kreditu APN-u. Potpisane i ovjerene Ugovore APN vraća kreditnoj instituciji koja isti također potpisuje i ovjerava te poziva korisnika kredita na potpisivanje istog. Konačno, nakon potpisivanja Ugovora o subvencioniranom kreditu od sve tri strane (APN- kreditne institucije – korisnici kredita), kreditna institucija APN-u dostavlja konačni Ugovor o subvencioniranom kreditu.

Slike 1-2. Zahtjev za subvencioniranje stambenog kredita 2021.

Obrazac 1
(popunjava korisnik kredita)

ZAHTJEV ZA SUBVENCIONIRANJE STAMBENOG KREDITA

PODACI O KORISNIKU KREDITA:

Ime i prezime: _____, OIB: _____,

Datum i godina rođenja: _____, Adresa prebivališta (ulica, broj, mjesto): _____

_____, tel./mob. _____, E mail adresa: _____.

Kontakt adresa ukoliko se razlikuje od adrese prebivališta korisnika kredita: _____

_____.

PODACI O OSTALIM ČLANOVIMA KUĆANSTVA KORISNIKA KREDITA (za koje se rješava stambeno pitanje):

Redni broj	Ime i prezime	OIB	Datum i godina rođenja	Srodstvo s korisnikom kredita	Ostali podaci (zaposlen, nezaposlen, učenik, student, u mirovini i sl.)
1.					
2.					
3.					
4.					
5.					
6.					
7.					

Traženi iznos kredita za subvencioniranje (EUR ili HRK): _____,

Preostali iznos kredita (EUR ili HRK): _____,

Ukupan iznos kredita (EUR ili HRK): _____,

Rok otplate kredita (mjeseci): _____,

Način subvencioniranja kredita (obroci ili anuiteti): _____,

Namjena rješavanja stambenog pitanja i vlasništvo stana ili kuće (zaokružiti odgovarajući broj i slovo):

- 1) kupnja stana
 - a) nemam u vlasništvu stan ili kuću
 - b) imam u vlasništvu samo jedan stan ili kuću koju prodajem radi kupnje većeg stana
- 2) kupnja kuće
 - a) nemam u vlasništvu stan ili kuću
 - b) imam u vlasništvu samo jedan stan ili kuću koju prodajem radi kupnje veće kuće
- 3) izgradnja kuće
 - a) nemam u vlasništvu stan ili kuću
 - b) imam u vlasništvu samo jedan stan ili kuću koju prodajem radi izgradnje veće kuće

Kreditor: _____

U _____, _____, 2021. godine

Potpisom izjavljujem pod kaznenom i materijalnom odgovornošću da su navedeni podaci u zahtjevu istiniti.

Potpis

Korisnik kredita uz zahtjev za kupnju stana ili kuće, ili izgradnje kuće osim dokumenata koje traži odabrana kreditna institucija, prilaže:

- presliku osobne iskaznice
- presliku rodnog lista i prijave prebivališta za maloljetno dijete
- predugovor odnosno ugovor o kupoprodaji stana ili kuće za čiju kupnju traži odobravanje kredita (odnosi se na kupnju stana ili kuće)
- presliku troškovnika radova izrađenog na temelju glavnog odnosno izvedbenog projekta, iz kojeg je razvidna visina troškova izgradnje (odnosi se na izgradnju kuće)
- presliku zemljišnoknjižnog izvataka
- presliku akta za uporabu građevine u kojoj se nalazi stan ili presliku akta za uporabu kuće koju namjerava kupiti (odnosi se na kupnju stana ili kuće)
- presliku akta za građenje (odnosi se na izgradnju kuće)
- potvrdu Hrvatskog zavoda za javno zdravstvo o upisu osobe u Hrvatski registar o osobama s invaliditetom (odnosi se na kupce ili članove obitelji s invaliditetom)
- javnobilježnički ovjerenu izjavu da u vlasništvu nema stan ili kuću koji su u takvom stanju uporabljivosti da postoje osnovni higijensko-tehnički uvjeti za život, a koju prodaje radi kupnje većeg stana ili kuće ili gradnje veće kuće zbog potreba vlastitog stanovanja i
- javnobilježnički ovjerenu izjavu bračnog ili izvanbračnog druga, životnog partnera ili neformalnog životnog partnera da nema u vlasništvu drugi stan ili kuću koji su u takvom stanju uporabljivosti da postoje osnovni higijensko-tehnički uvjeti za život ili da u vlasništvu ima samo jedan stan ili kuću koji su u takvom stanju uporabljivosti da postoje osnovni higijensko-tehnički uvjeti za život, a koju prodaje radi kupnje većeg stana ili kuće ili gradnje veće kuće
- presliku izjave o pripadnosti neretnine koja je predmet izgradnje ili kupoprodaje
- presliku izjave o privoli

2.5. Analiza postignutih rezultata dosadašnjih natječaja za APN subvencije

Od početka realizacije ove mjere, ne računajući ovaj krug, odobreno je ili u realizaciji ukupno 17.510 subvencioniranih stambenih kredita, dok je u istom periodu rođeno više od 3.000 djece. Iz državnog je proračuna za mjeru dosad isplaćeno oko 430 milijuna kuna. Broj zaprimljenih zahtjeva iz godine u godinu raste te je iz tablice 3. evidentno kako se u 2020. godini u odnosu na početnu (2017.) godinu broj zahtjeva udvostručio (Tablica 3.). Evidentan je i pad udjela odbijenih zahtjeva što upućuje na bolju informiranost i spremnost aplikanta koju se može zahvaliti prvenstveno dostupnosti internetskih platformi sa čestim pitanjima i odgovorima, iskustvima podijeljenim na raznim forumima i u člancima te kroz odgovore na upite upućene izravno financijskim institucijama i samom APN-u.

Tablica 3. Podaci o broju zahtjeva od 2017. godine do danas

Godina:	Zaprimljeno:	Odobreno:		Odbijeno, odustali ili raskinut ugovor	
2017.	2.399	2.299	95,83 %	100	4,17 %
2018.	3.033	2.944	97,07 %	89	2,93 %
2019.	4.260	4.150	97,42 %	110	2,58 %
2020. I krug	3.681	3.618	98,29 %	63	1,71 %
2020. II krug	4.651	4.535	97,51 %	116	2,49 %
2021.	4.739	2.066	43,60 %	60 - dopuna	1,27 %
				5 - odbijeno	0,11 %
				3 - odustali	0,06 %
				2.605 - nije još obrađeno	54,97 %

Izvor: autorska izrada prema podacima sa službenih internetskih stranica APN-a

U 2021. godini zaprimljeno je 4.739 zahtjeva do 14. svibnja 2021. godine, a obrađeno je 2.134 zahtjeva. Kao što je navedeno u tablici 2., odobreno je 2.066 zahtjeva, 60 je na dopuni, 5 je odbijenih zahtjeva i 3 podnositelja su odustala, čime se nastavlja trend rasta broja zahtjeva za subvencioniranim stambenim kreditima.

3. DIGITALNI ISKORAK U POSLOVANJU FINANCIJSKIH INSTITUCIJA I POSREDNIKA

Bitan faktor u izboru banke su svakako uvjeti prema kojima banke plasiraju svoje proizvode, u ovom slučaju stambene kredite. Nesigurnost u početak natječaja dovodi i do kasnije objave ponude banaka, pa građani osim što ne znaju točne uvjete, dočekuju ih i nespremni bankari koji, ne želeći iznositi neprovjerene informacije, otežavaju pripremu za prijavu na natječaj. Gotovo sve banke u RH s manjim ili većim intenzitetom digitaliziraju svoje poslovanje i usluge koje pružaju klijentima. Veće banke implementiraju znatno veći opseg tehnoloških inovacija u odnosu s krajnjim korisnicima dok manje banke, s druge strane, uočavaju veće prepreke u digitalizaciji poslovanja te se mnogo više od većih banaka oslanjaju na vanjske suradnike u procesu programskog razvoja. „Već su odavna radnike na šalterima banaka zamijenili automati kod velike većine transakcija; trgovine dijele digitalne verzije svojih kataloga na internetu i omogućavaju potrošačima da, bez osobnog kontakta s prodavačem, naruče i plate za svoju narudžbu izravno putem internetske stranice; robne kuće razvile su aplikacije za kupnju od kuće; novine nude novosti online, i tako dalje. U tim sektorima je postupno došlo do „digitalizacije“, bez obzira je li ona bila popraćena gubicima radnih mjesta i/ili pogoršanjem uvjeta rada.“⁶ Upravo na tom tragu su i današnji financijski posrednici i cjelokupni financijski sektor koji je dostupniji nego ikada prije, a upravo zahvaljujući digitalnoj transformaciji cjelokupnog financijskog sektora.

3.1. Financijski posrednici

Unazad par godina banke se sve više razlikuju kod procjene kreditne sposobnosti i kod osnovnih uvjeta kreditiranja. Kada ih tako uspoređujemo, zapravo su kamatne stope još najslabiji parametar u međusobnom tržišnom natjecanju i često - manje bitan. Treba li kupac cijeli iznos kupoprodaje financirati kreditom, nekoliko banaka neće mu odobriti 100 posto iznosa, nego manji - odnosno žele da sudjeluje barem dijelom sa svojim kapitalom. Različiti su i načini izračuna kreditne sposobnosti koje, osim kod osnovne računice, rade razliku i s (ne)uključivanjem raznih dodataka na plaću. Uz ovo, kod subvencioniranih kredita ima i još specifičnosti koje ih čine kompliciranijima od redovnih stambenih kredita, stoga se postavlja pitanje financijske pismenosti i premošćivanja problema odluke između više banki koje nude naizgled slične uvjete. Reklame baš u vrijeme apliciranja glasno navode kamatne stope niže

⁶ Degryse, C. (2016.) *Digitalizacija ekonomije i njezin utjecaj na tržišta rada*. Zagreb, Savez samostalnih sindikata Hrvatske, str.21

od redovnih tržišnih kamatnih stopa čime privlače potencijalne klijente koji često, s obzirom na dug period otplate ove vrste kredita, bivaju zakraćeni za pozamašan iznos na razlici od samo 0,5% u iznosu kamate.

Načini za olakšavanje ovakvih problema kriju se upravo u financijskom posredništvu i njihovoj dostupnosti putem digitalnih platformi. Javljanjem specijalistima koji još od prvih natječaja besplatno pomažu mladima u potrazi za idealnim subvencioniranim kreditom uvelike olakšava i ubrzava proces aplikacije i realizacije željenog subvencioniranog kredita, a besplatni su jer se naplaćuju direktno od banaka, ne od klijenata. Najpoznatiji posrednici i digitalne platforme su: OVB Allfinanz, progresso.hr, moj-bankar.hr, kompare.hr, progrupah.hr, Dogma kapital d.o.o. i drugi. Reklama Progrupe primjer je kako privući mlade klijente:

„Napravili smo za građane sustav da ne moraju sami istraživati, obilaziti banke, gubiti živce i vrijeme i mučiti se jer misle da mogu sami. Za to sada imaju nas - najiskusniji tim 8 kreditnih specijalista, koji će vam napraviti kompletnu analizu nekretnine, kreditne sposobnosti, odabira banke i poslovnice koja može odobriti pripremljen kredit, sve uz minimalan trošak vremena i živaca, odnosno kompletno posredovanje do same isplate - BESPLATNO!“

Zahvaljujući kolačićima na mobitelu, aplikantima koji u tražilicu upišu pojmove vezane uz subvencije, ova reklama baš u tom trenutku je pun pogodak i javljanjem financijskim posrednicima dio nedoumica vezan uz izbor financijske institucije i uvjeta otplate kristalizira se i postaje jednostavan. Financijski posrednici ravnaju se prema strogo reguliranim uvjetima poslovanja od strane HNB-a i Ministarstva financija, ali i samih banaka. Njihov poslovni model kao ovlaštenih vanjskih kanala vodećih banaka temelji se na obavljanju većeg dijela posla oko pripreme kredita i zbog toga se oni i naplaćuju od samih banaka.

3.2. Digitalizacija hrvatskog gospodarskog i financijskog sektora

U Hrvatskoj se digitalna transformacija uglavnom provodi parcijalno što znači da tvrtke uvode nove tehnologije, ali ne mijenjaju svoje poslovne modele u skladu s njima. „Inače, procjena je da će se vrijednost digitalne ekonomije u Hrvatskoj do 2025. godine povećati četiri puta. Upravo se o dosezima digitalizacije i digitalne transformacije u Hrvatskoj u raznim industrijama govorilo na konferenciji HUP-ICT Udruge, pod nazivom Digitalna (R)evolucija 3.0.“⁷

⁷ <https://privredni.hr/digitalna-revolucija-ili-digitalna-evolucija> [1.6.2021.]

Istraživanja su pokazala da će tvrtke koje ranije krenu s primjenom umjetne inteligencije ostvarit čak dva puta veću profitabilnost. Prosječni stupanj digitalizacije u hrvatskom gospodarstvu je manji od 5 posto, a da bi došli do prosjeka EU do 2025. to bi trebali povećati deset puta ili barem na 50 posto. Procjene su da će se do 2025. godine vrijednost digitalne ekonomije u Hrvatskoj četiri puta povećati, a do tada će biti moguće 52 posto zadataka u hrvatskom gospodarstvu automatizirati.

Ministar gospodarstva Darko Horvat istaknuo je da nacionalni plan digitalne transformacije hrvatskog gospodarstva, koji je usklađen s industrijskom strategijom i drugim krovnim dokumentima koje Europa radi i priprema s ciljem da se u novom financijskom okviru 2021.-2027. u segmentu tzv. pametne Europe, investira ne više toliko u koheziju u infrastrukturu već u nove tehnologije, inovacije, istraživanje i razvoj.

S ciljem procjene razloga, opsega, izazova i utjecaja digitalizacije te digitalne transformacije banaka na njihovo poslovanje, Hrvatska narodna banka anketirala je u 2019. godini sve banke u Republici Hrvatskoj o tim temama. Rezultati provedene ankete pokazuju da gotovo sve banke u RH s manjim ili većim intenzitetom digitaliziraju svoje poslovanje i usluge koje pružaju klijentima, no veće banke znatno ekstenzivnije digitaliziraju svoje poslovanje te se u tom procesu suočavaju s manjim preprekama vezanim uz kiber (ne)sigurnost, ograničenja ulaganja, nefleksibilne postojeće sustave i nedostatna znanja unutar organizacije. Sva područja poslovanja banaka u određenoj su mjeri zahvaćene digitalizacijom, a poseban naglasak je na razvoju i širenju opsega mobilnog bankarstva što izravno pridonosi poboljšanju korisničkog iskustva kroz pružanje kvalitetnije i jednostavnije usluge, razvoj inovativnih proizvoda te neprimjetan prijelaz s jednog na drugi kanal prodaje bankovnih proizvoda.⁸ Pandemija COVID-19 zbog potrebe ograničavanja i izbjegavanja bliskoga fizičkoga kontakta dodatno je ubrzala digitalizacijske inicijative i već pokrenute procese u bankama kojima su smanjile operativne troškove, povećale profitabilnost te ostale konkurentne na tržištu.

⁸ <https://www.hnb.hr/-/digitalizacija-rezultati-ankete-hrvatskih-banaka-u-2019>. [1.6.2021.]

4. PRIMJER IZ PRAKSE: OD ZAHTJEVA ZA KREDIT DO PRVE NEKRETNINE

„Da bi došlo do imovinsko-pravnog odnosa na kojem se zajam zasniva, potrebno je da na jednoj strani, kod davatelja zajma (zajmodavatelja, kreditora, vjerovnika), postoje privremeno slobodna financijska sredstva i da su, na drugoj strani, ta sredstva potrebna korisniku zajma (zajmoprimatelju, dužniku, debitoru).“⁹ Upravo u analizi slobodnih financijskih sredstava i cjelokupnoj financijskoj sposobnosti uvelike pomažu financijski posrednici, od kojih će se jedan prezentirati u ovom poglavlju, osobito u posredovanju kod subvencioniranih stambenih kredita.

4.1. O financijskom posredniku OVB Allfinanz

OVB Hrvatska kao jedna od 14 tvrtki kćeri financijsko-savjetodavnog koncerna OVB Holding AG, koji djeluje diljem Europe s više od tri milijuna klijenata, od svojeg se osnutka prije 22 godina etablirala na hrvatskom tržištu. OVB je zastupljen u 15 europskih zemalja i vodeći je davatelj financijskih usluga diljem Europe: prisutnost u mnogim europskim regijama omogućuje OVB-u stabilno poslovanje i otvara mu raznolike mogućnosti rasta. Zahvaljujući dobrom rastu - u dobroj OVB tradiciji - te iznadprosječnom uspjehu, u međuvremenu su postali lider na hrvatskom tržištu nezavisnih savjetnika za osobne financije. Uspješan razvoj OVB-a već se 51 godinu temelji na poslovnom modelu koji u sklopu OVB-ovog koncepta sveobuhvatnog financijskog planiranja u središte pozornosti stavlja želje i ciljeve klijenata. Istodobno taj poslovni model za njihove financijske planere nudi pouzdani temelj za samostalno poduzetničko djelovanje unutar karijernog sustava OVB-a. Zahvaljujući stalnoj usredotočenosti na klijenta stvaraju zadovoljne i vjerne klijente koji su voljni OVB preporučiti i drugima. Prvi su uveli *Allfinanz koncept* (njem. Alles Finanz) – sve financije na jednom mjestu/pod istim krovom te ABS-sistema na hrvatsko tržište koji se sastoji od tri koraka: analize, besplatnog savjetovanja i servisa. Savjetovanjem o međusobno povezanim temama i naknadnim servisom prate svoje klijente kroz sva njihova životna razdoblja. Strategije zaštite i preventivne skrbi, primjerice za obitelji s djecom, uvijek se isključivo temelje na individualnim potrebama, željama i ciljevima. Stoga je Allfinanz koncept pridobio već više od 100.000 klijenata u Hrvatskoj. Kvalitetno Allfinanz savjetovanje nije pitanje novca, jer ga nude besplatno. Temelj OVB savjetovanja je izrada pregleda stanja ukupne

⁹ Šego, B. (2008.) *Financijska matematika*. Zagreb, Zgombić & Partneri – nakladništvo i informatika d.o.o., str. 251

situacije klijenta, usporedba postojeće stanje sa željama i ciljevima klijenta te na temelju tih podataka, uzimajući u obzir i *državne poticajne mogućnosti* i porezne olakšice, izrađuje dugoročan koncept. Važno je da ljudi preventivno skrbe i da započnu što je moguće prije jer vrijeme je jedan od odlučujućih faktora za uspjeh privatne skrbi, a čak i manji iznosi, koji se desetljećima disciplinirano stavljaju sa strane, na kraju će dovesti do pozitivna rezultata. Uz to, s godinama se osobna strategija skrbi može primjereno, u pravilu boljim financijskim mogućnostima, izgraditi i nadopuniti drugim komponentama.

OVB Allfinanz Croatia d.o.o. (sve vezano uz osiguranja) i OVB Allfinanz Zastupanje d.o.o. (kreditni, fondovi, stambene štedionice, leasings i sl.) – trgovačka društva registrirana za obavljanje trgovačkog zastupanja na domaćem tržištu i zastupanja s financijskim proizvodima; posjeduje dozvolu za zastupanje u pribavljanju zahtjeva stambene štednje, investicijskih i mirovinskih fondova; zastupanju u potrošačkom kreditiranju, izdanu Rješenjem Ministarstva financija te posredovanju u stambenom potrošačkom kreditiranju, izdanu Rješenjem Hrvatske narodne banke; sve navedene usluge obavlja na temelju djelatnosti trgovačkog zastupanja koje je registriralo na Trgovačkom sudu u Zagrebu pod MBS: 080409162. Temeljni kapital OVB Allfinanz Croatia d.o.o.-a iznosi 5.243.300,00 kn, a OVB Allfinanz Zastupanja 20.000,00 kn.

OBV Allfinanz Hrvatska d.d. surađuje sa brojnim financijskim institucijama i osiguranjima:

- PBZ stambena štedionica d.d.
- Podravska banka d.d.
- Privredna banka Zagreb d.d.
- Sberbank d.d.
- Uniqa osiguranje d.d.
- Wüstenrot stambena štedionica d.d.
- Wiener osiguranje Vienna Insurance Group d.d.
- Raiffeisen društvo za upravljanje obveznim i dobrovoljnim mirovinskim fondovima d.d.
- Allianz ZB d.o.o.
- Generali osiguranje d.d.
- Merkur osiguranje d.d.
- OTP banka Hrvatska d.d.
- OTP Leasing d.d.

- PBZ Card d.o.o. i dr.

Uredi OVB-a u Hrvatskoj mogu se pronaći u 12 gradova: Osijeku, Slavonskom Brodu, Križevcima, Karlovcu, Vrbovskom, Ogulinu, Rijeci, Puli, Zadru, Splitu i četiri ureda u Zagrebu. OVB stručnjaci nadziru rad i ponude svih banaka, osiguranja, štednji, zdravstvenih i mirovinskih reformi, kartičnog poslovanja, poreznih reformi i sl. s ciljem kako bi svojim klijentima iz cijele 'šume' financijskih institucija i financijskih produkata ponudili ono najbolje i najprikladnije. Njihova najveća prednost je neovisnost jer rade kao posrednici sa velikim brojem financijskih institucija i samim time klijenti imaju jako veliki izbor financijskih proizvoda. Također, kao što je ranije spomenuto, klijentu su potpuno besplatni jer se naplaćuju direktno od financijskih institucija. To se u marketingu zove *win-win-win situacija* jer su sve tri strane na dobitku; klijent dobije optimalno rješenje s tržišta, financijska institucija dobije novog klijenta, a financijski posrednici naplaćuju se od financijskih institucija.

4.2. Pristupanje financijskom posredniku OVB Allfinanz na prvi sastanak

Klijentica LJ.G. (u daljnjem tekstu: klijentica) za OVB kreditnog posrednika čula je od bliže rodbine, a zainteresiranost za prijavu na APN natječaj i kupnja prve nekretnine koja je puna nepoznanica bili su faktori u kojima se OVB Allfinanz učinio kao idealan 'suputnik'.

Klijentica ima 27 godina, živi sa bližom rodbinom u podstanarstvu i nedugo prije aplikacije počela je raditi na neodređeno vrijeme u jednoj državnoj zdravstvenoj instituciji u Splitu. Prvi sastanak u OVB-u dogovorila je veljači 2020. godine i tada su saslušane njene želje i financijski ciljevi te prikupljeni podaci o klijentici: osnovni cilj je realizacija subvencioniranog stambenog kredita za kupnju prve nekretnine, a prosječna primanja po tri posljednje platne liste iznosila su oko 8.500,00 kn i nema postojećih zaduženja. Na tom sastanku potpisani su osnovni dokumenti propisani od strane regulatornih tijela i dan joj je okvir unutar kojeg bi trebali krenuti sa razradom plana za realizaciju ovog pothvata: izračunat je okviran iznos stambenog kredita koji bi klijentica mogla ostvariti po trenutnim tržišnim uvjetima i pojašnjeno je kako banka kreditira do iznosa procjene nekretnine (1:1) prema trenutnim tržišnim prilikama, a za iznos razlike do realnog kupoprodajnog iznosa je predloženo podizanje nenamjenskog kredita.

4.3. Drugi sastanak: konkretan prijedlog financijskog rješenja

Zahvaljujući situaciji sa virusom Covid-19, službe većinski nisu radile sa strankama i komunikacija se odvijala otežano između klijentice i banke te APN-a dok se komunikacija sa

financijskim posrednikom odvijala redovito i u dogovoreno vrijeme. Otegotna okolnost je bila i ta što vlasnica odabrane nekretnine prebiva na otoku Krku i sve ovjere vezane uz Javnog bilježnika bile su prolongirane zbog slanja papirologije poštom.

Na drugom sastanku klijentici je predložen stambeni kredit Privredne banke Zagreb d.d. (u daljnjem tekstu: PBZ) po uvjetima navedenim u Prilogu 1: stambeni potrošački kredit uz subvenciju sukladno Zakonu o subvencioniranju stambenih kredita (NN br.65/2017, 61/2018 i 66/2019), kredit se odobrava radi rješavanja stambenog pitanja sukladno Zakonu, i to za kupnju izgrađenog stana upisanog u zemljišne knjige ili knjigu položenih ugovora koji imaju akt za uporabu. Otplata će se odvijati kroz 360 anuiteta uz promjenjivu efektivnu kamatnu stopu od 2,33% godišnje, odnosno fiksnu nominalnu stopu za prvih 84 mjeseca od 2,28% godišnje te promjenjivu nominalnu kamatnu stopu od 2,28% za preostali period otplate. Instrumenti osiguranja kredita su Izjava o zapljeni po pristanku dužnika ovjerena (solemnizirana) kod javnog bilježnika, Zadužnica ovjerena kod javnog bilježnika, založno pravo na nekretnini prihvatljivoj Banci i polica osiguranja imovine od osnovnih opasnosti za nekretninu danu u zalog. Ne naplaćuje se obrada kreditnog zahtjeva. U Uvjetima se također definira moguće posljedice neispunjavanja ugovornih obveza, postupak odobravanja stambenog potrošačkog pitanja te prava na odustajanje i promjenu valute kredita. Klijentica je za potrebe kredita prebacila račun iz dotadašnje banke u PBZ.

Oko dokumentacije za prijavu na natječaj nije imala dvojbi jer je imala stručnu pomoć financijskog savjetnika koji je na svako pitanje imao spreman odgovor. PBZ banka d.d. potpisala je dana 5.3.2020. ugovor sa APN-om o davanju subvencioniranih stambenih potrošačkih kredita, što je obznanjeno narednog dana: „Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama objavljuje popis banaka s kojima je potpisan ugovor o davanju subvencioniranih stambenih kredita. Riječ je o 13 banaka, za koje je nakon pregleda i ocjene ponuda utvrđeno da ispunjavaju uvjete propisane javnim pozivom. Efektivne kamatne stope koje su banke ponudile kreću se od 2,19 do 3,70 posto.“¹⁰

4.4. Apliciranje za APN subvencije

Zahtjev za kredit klijent podnosi u poslovnicu kreditne institucije. 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

¹⁰ <http://apn.hr/subvencionirani-stambeni-krediti/objavljen-popis-banaka-koje-ce-provoditi-subvencije> [1.6.2021.]

procjenu vrijednosti nekretnine koja se daje u zalog, a koja nije starija od 12 mjeseci (Prilog 2.). Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu svaka stranka postupa upućeno, razborito i bez prisile. Procjenu nekretnine klijent može dogovoriti i u kreditnoj instituciji u kojem slučaju procjenu obavljaju sukladno odredbama kreditne institucije, no klijentica iz našeg primjera angažirala je privatnog procjenitelja. Odabrana nekretnina nalazi se u skupini gradova i općina sa indeksom razvijenosti VII (Prilog 2., str.13.), odnosno subvencionira se 33% mjesečnog obroka ili anuiteta, a korisnica plaća 67% anuiteta. Svrha procjemenog elaborata je osiguranje tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini, izrađuje ju odobreni sudski vještak za procjenu nekretnina u skladu sa brojnim zakonima i standardima struke, pravilnicima, prostornim planovima, uredbama, odlukama jedinica lokalne samouprave, normativima, standardnoj kalkulaciji, European Valuation Standards (EVS) i pokazateljima troškova gradnje. Nekretnina je priključena na komunalne sustave: elektro energetska mrežu, odvodnju i telekomunikacije te se donosi mišljenje kako je nekretnina dobro održavana i adaptirana. Procjena je izrađena poredbenom metodom koja zahtjeva analizu niza usporedivih provedivih transakcija, a zasnovan je na podacima sa tržišta. Nekretnina je uspoređena sa tri slične nekretnine u mikro okruženju. Procjena nekretnine zaključena je u iznosu ispod dogovorene kupoprodajne cijene te se zato podiže i dodatni nenamjenski kredit.

Procjemeni elaborat izrađen je 17.3.2020., a dva dana kasnije između trenutne i buduće vlasnice (klijentice) potpisan je predugovor o kupoprodaji predmetne nekretnine (Slike 3-4.). 26.3.2020. sklopljeno je i Generali osiguranje imovine (Slika 5.) koje će biti vinkulirano u Ugovoru o subvencioniranom stambenom potrošačkom kreditu, a koje glasi na 30 godina, kao i Ugovor kojem se prilaže vinkulacija, a kojim se pokrivaju štete od osnovnih rizika: požara i oluje..

Prodavatelj jamči Kupcu kako nekretnina iz članka 1. ovog ugovora nije opterećena nikakvim knjižnim, niti vanknjižnim teretima i/ili pravima trećih osoba, odnosno sporovima, te jamči Kupcu da će takvo stanje ostati nepromijenjeno do dana sklapanja glavnog ugovora.

Članak 4.

Prodavatelj ovlašćuje Kupca da temeljem kupoprodajnog ugovora postigne uknjižbu prava vlasništva predmeta kupoprodaje opisanog u čl.1. ovog ugovora na svoje ime za cijelo u zemljišnim knjigama bez daljnjeg pristanka i sudjelovanja prodavatelja uz istovremeno brisanje prava vlasništva s njegovog imena.

Prodavatelj se obvezuje uvesti Kupca u samostalan posjed nekretnine iz članka 1. ovog ugovora najkasnije do 01.07.2020. god.

Članak 5.

Sve obveze koje budu teretile nekretninu iz članka 1. ovog ugovora do predaje u posjed Kupcu (električna energija, utrošak vode, komunalne naknade, čistoća, pričuva) snosi Prodavatelj, te je dokaze o podmirenju tih troškova dužan predati Kupcu, dok iste obveze nakon predaje u posjed padaju na teret Kupca.

Kupac potvrđuje da je osobno pregledao nekretninu iz članka 1. ovog ugovora, te je kupuje u viđenom stanju i to djelomično namještenu.

Članak 6.

Troškove ovjere konačnog kupoprodajnog ugovora snosi Prodavatelj, a porez na promet na predmetnu kupoprodaju snosi Kupac, a isti će se prijaviti i podmiriti po sačinjenju kupoprodajnog ugovora.

Sve eventualne izmjene i dopune ovog ugovora valjane su isključivo u pisanoj formi.

Stranke izjavljuju da su ovaj ugovor pročitale i razumjele, da isti predstavlja očitovanje njihovih volja, pa ga u znak suglasnosti vlastoručno potpisuju.

Prodavatelj:

Kupac:

Slika 5. Stranica 1/2 Police osiguranja imovine Generali osiguranja



GENERALI OSIGURANJE D.D.
ULICA GRADA VUKOVARA 284
HR-10000 ZAGREB
OIB: 10840749604
Tel.: 38514600400
Fax.: 38514600600

POLICA OSIGURANJA IMOVINE - PRIVATNI RIZICI - EVP

Broj police: P116- [REDACTED]

Zagreb, 26.03.2020.

Ugovaratelj osiguranja:

[REDACTED]

OIB: [REDACTED]

DATUM ROĐENJA: [REDACTED]

Ulica i kućni broj: [REDACTED]

Mjesto: [REDACTED]

Osiguranik:

[REDACTED]

Datum rođenja: [REDACTED]

Početak osiguranja: 26.03.2020.

Istek osiguranja: 26.03.2050.

Mjesto osiguranja: [REDACTED]

Osiguranje imovine - Privatni rizici

Osiguranje etažnog vlasništva kuće na novu vrijednost OSNOVNI rizici

<u>Predmet osiguranja</u>	<u>Rizik</u>	<u>Iznos osiguranja (EUR)</u>
1. Etažno vlasništvo 61,13 m2	Požar	48.904,00
	Oluja	48.904,00

Godišnja premija osiguranja iznosi: 18,49EUR

PDV se ne obračunava temeljem članka 40 st.1a Zakona o porezu na dodanu vrijednost

Sastavni dijelovi ugovora o osiguranju uz ovu policu čine:

Opći uvjeti za osiguranje imovine 108-0103, Uvjeti za osiguranje obiteljske kuće i etažnog vlasništva 108-0203, Informacije ugovaratelju osiguranja o osiguranju imovine 109-1805, Klauzula KIN-003 Sankcijska klauzula, Klauzula KIN-006 Klauzula teritorijalnog isključenja

Posebna ugovaranja:

Polica se vinkulira u korist PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D., RADNIČKA CESTA 50, 10000 ZAGREB temeljem ugovora br. [REDACTED] od 01.06.2020. za rizike navedene u čl.1 st.1. toč. 1. Uvjeta za osiguranje obiteljske kuće i etažnog vlasništva br. 108-0203.

Izjava ugovaratelja:

Potpisom ove police, potvrđujem da su svi gore navedeni podaci točni i ažurni te da sam na sva pitanja koja su mi postavljena prilikom sklapanja ovog ugovora o osiguranju odgovorio točno, potpuno i istinito. Potvrđujem da sam upoznat s činjenicom da davanje netočnih podataka predstavlja povredu ugovorne obveze koja može imati za posljedicu ništetnost ugovora o osiguranju. Potvrđujem da su osigurani predmeti u neoštećenom stanju i da su dobro održavani. Slažem se da predstavnik Generali osiguranja d.d. može bilo kada, uz prethodnu najavu, pregledati predmete osiguranja na mjestu osiguranja. Slažem se da, ako se ustanovi da su osigurani predmeti oštećeni, loše održavani te da su navedeni podaci netočni, osiguratelj ima pravo raskinuti ugovor o osiguranju. Potpisom ove police, potvrđujem da sam prije sklapanja ugovora o osiguranju primio, pročitao i razumio Obavijest o zaštiti privatnosti osiguratelja, Informacije o obradi osobnih podataka zastupnika/distributera kod kojeg je sklopljena policu osiguranja, kao i sve informacije i pripadajuće uvjete osiguranja koje sam ugovorio, važeće u trenutku sklapanja ugovora o osiguranju koji su navedeni pod Sastavnim dijelovima ugovora o osiguranju uz ovu policu. Sa sadržajem istih sam upoznat te iste prihvaćam u cijelosti.

Potpisom ove police potvrđujem kako proizvod sadržan u ovome dokumentu zadovoljava moje potrebe i zahtjeve te kako sam dovoljno vremena prije sklapanja ovog ugovora o osiguranju, a sa ciljem donošenja informirane odluke, dobio/la sva potrebna pojašnjenja u razumljivom obliku, te Dokument s informacijama o proizvodu osiguranja.

Mjerodavno pravo

Ugovorne strane kao mjerodavno pravo suglasno ugovoraju pravo Republike Hrvatske.

Stranica 1 od 2

Nakon obavljene pripreme vezane uz dokumentaciju (popis dokumentacije naveden na str.8-10 ovog rada), uslijedilo je sklapanje Ugovora o kupoprodaji nekretnine 15.5.2020. te Aneks članaka 1. i 2. istog ugovora potpisan 22.5.2020., a u kojem se između prijašnje vlasnice (prodavateljice) i klijentice (kupca) kojim se definiraju sudionici i predmet kupoprodajnog procesa te iznos i način isplate dogovorenog iznosa na način da se 648.000,00 kn isplaćuje direktno prodavateljici putem Stambenog subvencioniranog potrošačkog kredita, a preostalih 34.000,00 kn indirektno putem nenamjenskog kredita koji će biti isplaćen na tekući račun klijentice (kupca).

Klijentica je potom pristupila osobnoj bankarici u PBZ-u kod koje je ispunila i potpisala ugovore vezane uz sam stambeni kredit u skladu sa Europskim standardiziranim informativnim obrascem – „ESIS“ (Prilog 3.). U obrascu se navode podaci o banki i glavna obilježja kredita: Iznos anuiteta sastoji se od zbroja kamata koje treba platiti i dijela glavnice koji se otplaćuje. Nepodmirena glavnica odnosi se na iznos kredita koji preostaje za otplatu nakon svakog obroka ili anuiteta. Početna kamatna stopa ostaje nepromijenjena do isteka razdoblja fiksne kamatne stope. U slučaju promjene kamatne stope, banka dostavlja novi otplatni plan na uvid klijentu. Kredit se može prijevremeno otplatiti bez naknade uz pisani zahtjev banci.

Nakon prikupljene dokumentacije kreditna institucija pristupa obradi kreditnog zahtjeva. Tijekom obrade zahtjeva kreditna institucija može upotrijebiti podatke o klijentu s kojima sama raspolaže i podatke koje je dao klijent. Ukoliko kreditna institucija ne može obaviti procjenu kreditne sposobnosti ili utvrditi prihvatljivost instrumenata osiguranja temeljem dostavljene dokumentacije, može zatražiti od klijenta dodatnu dokumentaciju. Ukoliko klijent ne želi pružiti informacije ili dokumentaciju potrebnu za procjenu i odobrenje kredita kreditna institucija će odbiti zahtjev za sklapanje ugovora o kreditu. Nakon obrade kreditnog zahtjeva kreditna institucija donosi odluku o odobrenju ili neodobrenju kredita. Ukoliko kreditna institucija donese negativnu odluku u najkraćem roku obavještava klijenta o negativnoj odluci. Nakon odobrenja kredita kreditna institucija o tome obavještava klijenta te priprema ugovornu dokumentaciju (ugovor o kreditu, suglasnost o zapljeni primanja, zadužnica i dr.). Ukoliko su dogovoreni dodatni instrumenti osiguranja (npr. police i sl.), isti se prikupljaju prije izrade ugovorne dokumentacije.

Po odobrenju stambenog kredita od strane PBZ-a, 1.6.2020. potpisan je **Ugovor o subvencioniranom stambenom kreditu** (Slika 6.) te je dokumentacija za APN ovjerena kod

Slika 7. Otplatni plan subvencioniranog stambenog potrošačkog kredita, str.1/6

PRIVREDNA BANKA ZAGREB									
OTPLATNI PLAN ZA KREDIT									
Datum izrade: 01.06.2020									
PODACI O VJEROVNIKU:					PODACI O POTROŠAČU:				
Naziv KI/KU: Privredna banka Zagreb d.d.									
Adresa KI/KU: Radnička cesta 50, 10000 Zagreb									
Kontakt KI/KU: besplatni info telefon 0800 365 365, e-mail adresa: pbz365@pbz.hr									
PODACI O KREDITU:									
Partija kredita: [redacted]									
Valuta kredita: HRK									
Iznos kredita u kunama: 648.000,00									
Ukupni broj obroka ili anuiteta: 360									
Iznos obroka ili anuiteta u kunama: 1.666,21									
Metoda obračuna: Dekurzivno proporcionalna metoda									
Nominalna kamatna stopa: fiksna za prvih 84 mjeseci: 2,28% godišnje									
Nominalna kamatna stopa: 2 promjenjiva za preostalo razdoblje: 2,28% godišnje									
Efektivna kamatna stopa: 2,33%									
Razdoblje	Datum novčanog toka	Isplata kredita u HRK	Druge isplate u HRK	Iznos obroka ili anuiteta u HRK	Iznos glavnice u HRK	Iznos kamata u HRK	Iznos troškova uključeni u obrok ili anuitet u HRK	Nepodmirena glavnica nakon otplate svakog obroka ili anuiteta u HRK	Opis
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
0	01.06.2020	648.000,00		0,00	0,00	0,00		648.000,00	Isplata kredita
1	15.07.2020.			1.666,21	841,31	824,90		647.158,69	1.anuitet
2	15.08.2020.			1.666,21	842,91	823,30		646.315,78	2.anuitet
3	15.09.2020.			1.666,21	844,61	821,70		645.471,27	3.anuitet
4	15.10.2020.			1.666,21	846,11	820,10		644.625,16	4.anuitet
5	15.11.2020.			1.666,21	847,72	818,49		643.777,44	5.anuitet
6	15.12.2020.			1.666,21	849,33	816,88		642.928,11	6.anuitet
7	15.01.2021.			1.666,21	850,94	815,27		642.077,17	7.anuitet
8	15.02.2021.			1.666,21	852,56	813,65		641.224,61	8.anuitet
9	15.03.2021.			1.666,21	854,18	812,03		640.370,43	9.anuitet
10	15.04.2021.			1.666,21	855,80	810,41		639.514,63	10.anuitet
11	15.05.2021.			1.666,21	857,43	808,78		638.657,20	11.anuitet
12	15.06.2021.			1.666,21	859,05	807,16		637.798,15	12.anuitet
Ukupno 1 godina		648.000,00		19.994,52	10.201,85	9.792,67			
13	15.07.2021.			1.666,21	860,69	805,52		636.937,46	13.anuitet
14	15.08.2021.			1.666,21	862,32	803,89		636.075,14	14.anuitet
15	15.09.2021.			1.666,21	863,97	802,24		635.211,17	15.anuitet
16	15.10.2021.			1.666,21	865,61	800,60		634.345,56	16.anuitet
17	15.11.2021.			1.666,21	867,25	798,96		633.478,31	17.anuitet
18	15.12.2021.			1.666,21	868,90	797,31		632.609,41	18.anuitet
19	15.01.2022.			1.666,21	870,54	795,67		631.738,87	19.anuitet
20	15.02.2022.			1.666,21	872,20	794,01		630.866,67	20.anuitet
21	15.03.2022.			1.666,21	873,86	792,35		629.992,81	21.anuitet
22	15.04.2022.			1.666,21	875,52	790,69		629.117,29	22.anuitet
23	15.05.2022.			1.666,21	877,18	789,03		628.240,11	23.anuitet
24	15.06.2022.			1.666,21	878,85	787,36		627.361,26	24.anuitet
Ukupno 2 godina		0,00		19.994,52	10.436,89	9.557,63			
25	15.07.2022.			1.666,21	880,52	785,69		626.480,74	25.anuitet
26	15.08.2022.			1.666,21	882,19	784,02		625.598,55	26.anuitet
27	15.09.2022.			1.666,21	883,87	782,34		624.714,68	27.anuitet
28	15.10.2022.			1.666,21	885,55	780,66		623.829,13	28.anuitet
29	15.11.2022.			1.666,21	887,23	778,98		622.941,90	29.anuitet
30	15.12.2022.			1.666,21	888,92	777,29		622.052,98	30.anuitet
31	15.01.2023.			1.666,21	890,60	775,61		621.162,38	31.anuitet
32	15.02.2023.			1.666,21	892,30	773,91		620.270,08	32.anuitet
33	15.03.2023.			1.666,21	893,99	772,22		619.376,09	33.anuitet
34	15.04.2023.			1.666,21	895,69	770,52		618.480,40	34.anuitet
35	15.05.2023.			1.666,21	897,39	768,82		617.583,01	35.anuitet
36	15.06.2023.			1.666,21	899,10	767,11		616.683,91	36.anuitet
Ukupno 3 godina		0,00		19.994,52	10.677,35	9.317,17			
37	15.07.2023.			1.666,21	900,81	765,40		615.783,10	37.anuitet
38	15.08.2023.			1.666,21	902,52	763,69		614.880,58	38.anuitet
39	15.09.2023.			1.666,21	904,23	761,98		613.976,35	39.anuitet
40	15.10.2023.			1.666,21	905,95	760,26		613.070,40	40.anuitet
41	15.11.2023.			1.666,21	907,67	758,54		612.162,73	41.anuitet
42	15.12.2023.			1.666,21	909,40	756,81		611.253,33	42.anuitet
43	15.01.2024.			1.666,21	911,13	755,08		610.342,20	43.anuitet
44	15.02.2024.			1.666,21	912,86	753,35		609.429,34	44.anuitet
45	15.03.2024.			1.666,21	914,59	751,62		608.514,75	45.anuitet
46	15.04.2024.			1.666,21	916,33	749,88		607.598,42	46.anuitet

Stranica 1 od 6

Izvor: Preslik originalne dokumentacije klijentice

Slika 8. Nalog za plaćanje kredita

Privredna banka Zagreb d.d.
PODRUŽNICA SPLIT
POSLOVNICA 175 KOD KAZALIŠTA
SPLIT, 01.06.2020.

NALOG ZA PLAĆANJE KREDITA

Potpisom ovog naloga dozvoljavam PBZ d.d. naplatu kredita po Ugovoru o kreditu broj [REDACTED] od 01.06.2020.

- U iznosu dospjelog duga u kunama, počevši od 15.06.2020. pa do konačne otplate kredita.

Sredstva za podmirenje dospjelih neplaćenih obveza osigurat ću na računu broj HR53234 [REDACTED] - kun.

Ukoliko na dan dospijeca nisu osigurana dostatna novčana sredstva za podmirenje obveza, dozvoljavam Banci da iznos dospjelog duga naplati do iznosa raspoloživih sredstava na računu, te da preostali dug naplati i nakon dana dospijeca ukoliko se sredstva doznače na račun.

[REDACTED]

[REDACTED]
Potpis nalogodavca

Izvor: Preslik originalne dokumentacije klijentice

4.5. Isplata kredita i kupnja prve nekretnine

Ugovor o kreditu se ovjerava/solemnizira kod javnog bilježnika zajedno sa zadužnicom i suglasnost o zapljeni primanja uz nazočnost založnog dužnika, te eventualnih sudužnika i jamaca. Prijedlog za uknjižbu založnog prava u korist kreditne institucije, zajedno s primjerkom solemniziranog ugovora o kreditu klijent dostavlja nadležnom općinskom sudu, zemljišno-knjižnom odjelu radi uknjižbe založnog prava; po uknjižbi založnog prava, a prije isplate kredita potrebno je dostaviti kreditnoj instituciji izvadak iz zemljišnih knjiga sa upisanim zalogom u korist kreditne institucije te Rješenje kojim se dozvoljava upis zaloga u korist kreditne institucije. Nakon što klijent dostavi ovjerene/solemnizirane primjerke ugovora o kreditu, te dostavi sve instrumente osiguranja kredita kreditna institucija na temelju dokumentacije za korištenje kredita izrađuje nalog za korištenje kredita koji klijent potpisuje te se pristupa isplati kredita. Klijent može ugovoriti s kreditnom institucijom trajni nalog ili nalog za plaćanje kojim klijent ovlašćuje kreditnu instituciju da mjesečne obroke po kreditu naplaćuje s njegovih transakcijskih računa u kreditnoj instituciji.

Po odobrenju subvencija i samog kredita isplaćen je nenamjenski kredit u iznosu od 70.000,00 kn na tekući račun kupca, a za koji je prethodno spomenuto da će se koristiti za plaćanje razlike između procijenjene i kupovne vrijednosti nekretnine (34.000,00 kn), plaćanje Poreza na promet nekretnina po stopi od 3% na vrijednost nekretnine iz isprave (682.000,00 kn * 3%) u iznosu 20.460,00 kn po Privremenom poreznom rješenju (Slika 9.) te za opremanje stana namještajem i osobne potrebe.

Slika 9. Privremeno porezno rješenje (PPN), str.1/2

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO FINACIJA
POREZNA UPRAVA
PODRUČNI URED SPLIT
ISPOSTAVA SOLIN

KLASA: [REDAKTIRANO]
URBROJ: [REDAKTIRANO]

SOLIN, STJEPANA RADIĆA 42, 22. kolovoza 2020.

Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured SPLIT, Ispostava SOLIN, u postupku utvrđivanja poreza na promet nekretnina, na temelju članka 11. točke 3. Zakona o Poreznoj upravi (Narodne novine br. 115/16 i 98/19) i članka 22. Zakona o porezu na promet nekretnina (Narodne novine br. 115/16 i 106/18), donosi

PRIVREMENO POREZNO RJEŠENJE

1. Poreznom obvezniku [REDAKTIRANO] utvrđuje se osnovica poreza na promet nekretnina u iznosu 682.000,00 kn
2. Na poreznu osnovicu iz točke 1. ove izreke utvrđuje se porez na promet nekretnina po stopi 3% u iznosu od 20.460,00 kn
3. Porezni obveznik dužan je platiti utvrđeni iznos poreza u roku od 15 dana od dana dostave rješenja, u korist računa: HR4223900011858500006 - porez na promet nekretnina uz obveznu naznaku modela HR68 i poziva na broj primatelja 1783-89591531612.
Na nepravodobno uplaćeni porez na promet nekretnina obračunavaju se i plaćaju zatezne kamate.
4. Žalba ne odgađa izvršenje rješenja.

OBRAZLOŽENJE

Ugovorom o kupoprodaji od 15.05.2020., ostvaren je promet nekretnine/a između poreznog obveznika [REDAKTIRANO], kao stjecatelja i [REDAKTIRANO], kao otuditelja.

Promet nekretnine/a smatra se predmetom oporezivanja u smislu članka 4. stavka 1. i članka 5. Zakona o porezu na promet nekretnina.

Predmet oporezivanja je/su nekretnina/e koja/e u naravi predstavlja/ju:

Stan/apartman, [REDAKTIRANO]

Ukupna površina 85,37 m², površina u prometu 66,89 m², godina izgradnje: 2013. Nekretnina u naravi predstavlja stan površine 57,41 m², sa pripatkom lođe površine 4,96 m², položen na I katu. Stanu pripadaju i dva parkirna mjesta i to parking mjesto oznake PM-3 ukupne površine 11,50 m² i parking mjesto oznake PM-4 ukupne površine 11,50 m², odnosno sveukupne površine 85,37 m² (korisna po površina 66,89 m²).

Vrijednost nekretnine iz isprave o stjecanju iznosi 682.000,00 kn.

Promet nekretnina prijavio je javni bilježnik elektroničkim putem dana 01.06.2020., sukladno članku 18. stavku 1. i članku 19. Zakona o porezu na promet nekretnina.

Kako su u ispravi o stjecanju nekretnine navedene sve činjenice bitne za utvrđivanje porezne obveze, neposrednim rješavanjem i bez njihove provjere privremeno se ovim rješenjem utvrđuje porezna obveza sukladno članku 22. Zakona o porezu na promet nekretnina i članku 87. Općeg poreznog zakona (Narodne novine, br. 115/16, 106/18, 121/19, 32/20 i 42/20).

Porezna osnovica utvrđena je iz isprave o stjecanju, uz primjenu članka 9. Zakona o porezu na promet nekretnina, kao tržišna vrijednost nekretnine u trenutku nastanka porezne obveze, u iznosu od 682.000,00 kn.

Međutim, ako službena osoba naknadnom provjerom utvrdi da postoji osnova za izmjenu porezne obveze utvrđene ovim privremenim poreznim rješenjem, naknadno će donijeti porezno rješenje kojim će utvrditi razliku tako utvrđene porezne obveze, sukladno članku 24. Zakona o porezu na promet nekretnina.

Porez na promet nekretnina utvrđen je primjenom porezne stope od 3% sukladno članku 12. Zakona o porezu na promet nekretnina.

Rok za plaćanje poreza propisan je člankom 26. Zakona o porezu na promet nekretnina. Na nepravodobno uplaćeni iznos poreza plaća se zatezna kamata sukladno članku 130. Općeg poreznog zakona, članku 29. Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine, br. 35/05, 41/08, 125/11, 78/15 i 29/18) i članku 3. Zakona o kamatama (Narodne novine, br. 94/04 i 35/05).

APIS IT - F657

Izvor: Preslik originalne dokumentacije klijentice

Po isplati vlasnica stana došla je na solemnizaciju koja je ovjerena u Javnog bilježnika i time je završen prijenos vlasništva (Prilog 5.). Prijašnja vlasnica uklonjena je sa Vlasničkog lista temeljem Tabularne izjave (Slika 10.), klijentica je uvedena kao vlasnica, a banka je upisala hipoteku do otplate predmetne nekretnine. Hipoteka je u bankarskoj praksi instrument osiguranja dok se u hipotekarnom pravu definira kao raspolaganje izvjesnim udjelom (interesom) u nekretnini, ili u drugoj imovini koja služi kao osiguranje za isplatu dugovanja. U bankarskoj praksi, banke često traže hipoteke za osobne kredite, kako bi se zaštitile u slučaju neplaćanja anuiteta ili kreditne obveze. Razlike između hipoteke i fiducije je u tome što kod hipoteke, korisnik kredita, i dalje raspolaže imovinom.¹¹

¹¹ <https://www.moj-bankar.hr/Kazalo/H/Hipoteka> [1.6.2021.]

Slika 11. Zahtjev za uknjižbu

POTVRDA

o zahtjevu za podnošenje prijedloga za upis u zemljišne knjige elektroničkim putem

Ja, javni bilježnik [REDACTED] potvrđujem da je stranka:

[REDACTED] danas pristupila u moj javnobilježnički ured i zatražila da sukladno čl. 105. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama, kao ovlaštenu korisnik informacijskog sustava podnesem prijedlog za upis Uknjižba prava vlasništva u zemljišne knjige elektroničkim putem. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. [REDACTED] PP Solin.

Stranka potpisom potvrđuje da je javnom bilježniku predala isprave koje će nakon pretvaranja u elektronički oblik biti prilog prijedlogu i da su joj iste potom vraćene.

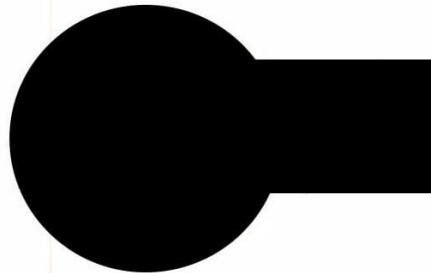
Stranka je upoznata s činjenicom da samo podnošenje prijedloga elektroničkim putem ne jamči njegovu provedivost.

(potpis stranke) _____

Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 26.a Pravilnika o privremenoj javnobilježničkoj tarifi u iznosu od 80,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 20,00 kn.

Sudska pristojba naplaćena temeljem Uredbe o tarifi sudskih pristojbi u vezi s čl. 7. st. 2. Zakona o sudskim pristojbama u iznosu od 125,00 kn, uvećana za trošak elektroničkog pristupa u iznosu od 2,81 kn.

Broj: [REDACTED]
Split, 22.07.2020.



Izvor: Preslik originalne dokumentacije klijentice

Slike 12-13. Rješenje o uknjižbi nove vlasnice u zemljišnik



Republika Hrvatska
Općinski sud u Splitu
Poseban zemljišnoknjižni odjel u Solinu



4359_594

Posl.br. Z- [REDACTED]

U I M E R E P U B L I K E H R V A T S K E R J E Š E N J E

Općinski sud u Splitu, Poseban zemljišnoknjižni odjel u Solinu, po ovlaštenom zemljišnoknjižnom referentu Nadi Sesartić, u zemljišnoknjižnoj stvari predlagatelja [REDACTED], protiv protustranke [REDACTED], radi uknjižbe prava vlasništva, dana 18. kolovoza 2020. godine

r i j e š i o j e

Na temelju Ugovora o kupoprodaji nekretnine od dana 15. svibnja 2020. godine ovjerovljenog u potpisu pod brojem oV-[REDACTED]/2020 pred javnim bilježnikom [REDACTED] u Krku, 15. svibnja 2020. godine i pod brojem OV-[REDACTED]/2020 pred javnim bilježnikom [REDACTED] u Splitu, 18. svibnja 2020. godine, Aneks br. 1 Ugovora o kupoprodaji nekretnine od dana 22. svibnja 2020. godine ovjerovljenog u potpisima pod brojem OV-[REDACTED]/2020 pred javnim bilježnikom [REDACTED] u Krku, 22. svibnja 2020. godine i pod brojem OV-[REDACTED]/2020 pred javnim bilježnikom [REDACTED] u Splitu, 26. svibnja 2020. godine te abularne izjave "U Krku, 17. srpnja 2020. godine" ovjerovljene u potpisu pod brojem OV-[REDACTED]/2020 pred javnim bilježnikom [REDACTED] u Krku, 17. srpnja 2020. godine, u zemljišnoj knjizi za [REDACTED]

I. DOPUŠTA SE:

Uknjižba prava vlasništva posebnog dijela zgrade sagrađene na čest. zem. [REDACTED] (dvorište 1594 m², stambena zgrada 556 m²) Z.U. [REDACTED], i baš:

- 67/1491 dijela koji je suvlasnički dio povezan sa Stambenom jedinicom oznake SJ-13 koja se nalazi na dijelu prvog kata stambene zgrade i koji se sastoji od dnevnog boravka s blagovaonicom i kuhinjom, hodnikom, kupaonicom i tri sobe, ukupne neto korisne površine 57.41 m², s pripatkom; - lođa površine 4.96 m², parking mjestom PM-3 površine 11.50 m² i parking mjestom PM-4 površine 11.50 m², odnosno sveukupne površine 85.37 m² (korisna vrijednost 66,89 m²), upisan pod rednim brojem etaže E-13 lista "B", na ime:

[REDACTED], za cijelo

uz istodobnu uknjižbu brisanja istog prava s imena [REDACTED], za cijelo.

II. Nalaže se provedba ovog rješenja.

Solin, 18. kolovoza 2020. godine

Ovlašteni zemljišnoknjižni referent:
Nada Sesartić

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja nezadovoljna strana ima pravo prigovora. Prigovor se izjavljuje ovom sudu u roku od 15 dana od dostave ovjerenog prijepisa odluke, u dovoljnom broju primjeraka za sud i protivnu stranu i uz dokaz o uplaćenju sudskoj pristojbi u iznosu od 250,00 kn.

Dostaviti:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]

O tome obavijestiti:

1. Odjel za katastar nekretnina Solin, Kralja Zvonimira 81, 21210 Solin
2. Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Split, Ispostava Solin, 21210 Solin, Stjepana Radića 42

	Naziv izdavatelja dokumenta	Zajednički informacijski sustav	Naziv izdavatelja certifikata	Fina RDC 2015, Financijska agencija, HR
	Vrijeme izdavanja dokumenta	[REDACTED]	Serijski broj certifikata	[REDACTED]
	Kontrolni broj	[REDACTED]	Algoritam potpisa	RSA
	<small>Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi https://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, nadležni sud potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.</small>			

Napomene

Izvor: Preslik originalne dokumentacije klijentice

Uz stambeni i nenamjenski kredit u PBZ-u, klijentica je ugovorila i Životno osiguranje (Slika 14.) kod Uniqa d.d. u vidu uštedevine (21.7.2020.) i dopunsko osiguranje (Slika 15.) kod društva Allianz d.d.(10.4.2020.).

Slika 14. Polica životnog osiguranja Uniqa



Polica osiguranja života

Br. [REDACTED]

Veza sa ponudom br. [REDACTED] Split, 21.7.2020.

Ugovaratelj osiguranja: [REDACTED] OIB: [REDACTED]

Osigurani: [REDACTED] OIB: [REDACTED]

Životno osiguranje vezano za jedinice investicijskih fondova u EUR - FidelisL

Početak osiguranja: 1.7.2020. (00:00 sati)

Istek osiguranja: 1.7.2050. (00:00 sati)

Godišnja premija: 480,00 EUR

Ukupno ugovorena premija: 14.400,00 EUR

Ugovoreni % za izračun osiguranog iznosa za slučaj smrti: 100,00 %

Osigurani iznos za slučaj smrti: 14.400,00 EUR

Odabrani fond: Fidelity Target 2050 EURO

Sa životnim osiguranjem vezanim uz investicijske fondove ugovorena je osigurateljna zaštita uz direktno ulaganje dijela premije u investicijske fondove, kupnjom jedinica udjela u fondu. Društva za upravljanje investicijskim fondovima sredstva investiraju u vrijednosne papire, dionice, depozite i dr. Budući da se razvoj vrijednosti jedinica udjela u investicijskim fondovima ne može predvidjeti, nije ugovoren zajamčeni iznos osiguranja za slučaj doživljenja, nego samo garantirani iznos osiguranja za slučaj smrti. Ugovaratelj osiguranja snosi potpuni rizik ulaganja.

Dinamika plaćanja: 1/12 (Mjesečna)

Mjesečna rata: 40,00 EUR

Indeksacija: NE

Premija za naplatu dostiževa s datumom početka osiguranja, te u periodima od mjesec dana do isteka ugovora o osiguranju.

Korisnici osiguranja

Za doživljenje: [REDACTED]

Za slučaj smrti: ZAKONSKI NASLJEDNICI

Sastavni dio ugovora o osiguranju uz ovu policu čine:

1. Ponuda br. [REDACTED]
2. Opći uvjeti za osiguranje života vezano za jedinice investicijskih fondova OUŽIF 1/2018
3. Posebni uvjeti za životno osiguranje vezano za jedinice investicijskih fondova za plansko povećanje premije i iznosa osiguranja bez ponovnog liječničkog pregleda PUŽIF 1/2008
4. Dokument s ključnim informacijama FidelisLife Target 2050_V 1-2020
5. Informacije ugovaratelju INF FidelisLife 1/2018


UNIQA osiguranje d.d.
ZAGREB


Saša Krbavac
predsjednica Uprave


Tatjana Račić Žilbar
članica Uprave

100-0902

UNIQA osiguranje d.d.
Planinska 13 A
HR-10 000 Zagreb
Tel. (01) 6324 200
Faks: (01) 6324 250

Trgovački sud u Zagrebu
MBS: 080297140
Porezni broj: 1446452
OIB: 75665455333
IBAN: HR1724840081100716564 RBA Zagreb

Iznos temeljnog kapitala: 62.700.000,00 kn, u cijelosti uplaćen
76 izdanih dionica nominalne vrijednosti 825.000,00 kn
Predsjednica Uprave: Saša Krbavac
Članovi Uprave: Tatjana Račić Žilbar, Luka Matošić
Predsjednik Nadzornog odbora: Vinzenz Benedikt

OSIGURANJE ŽIVOTA

Izvor: preslik originalne dokumentacije klijentice

5. ZAKLJUČAK

Hrvatska se nalazi u krugu europskih zemalja s najnepovoljnijim demografskim trendovima i kretanjima brojki vezanih uz smanjenu rodost, ukupnu depopulaciju i ubrzano starenje stanovništva zbog čega su nužne efektivne mjere za zadržavanje mladih u Hrvatskoj i stvaranje uvjeta za povratak iseljenika. Mjera subvencioniranja stambenih kredita pokazala se u kroz posljednje četiri godine kao pozitivna demografska mjera za zadržavanje mladih koji mogu lakše doći do svog prvog krova nad glavom i zasnivati svoju obitelj na svojoj djedovini jer mobilnost stanovništva lakša je i brža nego ikad, a dostupnost informacija i poznavanje kontakata u odredišnim zemljama uvelike olakšavaju iseljavanje, odnosno pustošenje naših krajeva. Gospodarski rast koji je uvelike narušen pandemijom Covid-19 na globalnoj razini nužno je prelići na cjelokupan životni standard stanovništva u Hrvatskoj kako bi se postigla zadovoljavajuća kvaliteta životnih uvjeta na nacionalnoj razini. Posebno je pohvalno poticanje većim subvencijama manje razvijenih gradova i općina, kao i dodatno subvencioniranje rođene, maloljetne djece i osoba s invaliditetom. Na ovaj način omogućava se rješavanje stambenog pitanja po uvjetima znatno povoljnijim od tržišnih u pogledu kreditnih uvjeta, čemu u prilog govori podatak kako su kamata i rokovi otplate kredita uz nepovratnu državnu subvenciju tijekom godina u stabilnoj silaznoj putanji. Izrazito brz tehnološki razvoj u posljednjih desetak godina – prije svega potenciran razvojem i mogućnostima mobilnih telefona donosi i pozitivne promjene u poslovanju financijskih institucija koje postaju pristupačnije i pojednostavljaju svakodnevno poslovanje svojih klijenata. Posljedično, i sama aplikacija za stambene kredite postaje jasnija i priprema za prijavu uvelike je olakšana upravo zahvaljujući vidljivosti i dostupnosti informacija vezanih uz iskustva dosadašnjih aplikacija i zahtjeve pojedinih financijskih institucija. On-line prijave za kredite postaju veliki iskorak u budućnost, dijelom zahvaljujući restrikcijama u fizičkim dolascima u banku uzrokovanih pandemijom Covid-19, a dijelom sveopćeg napretka bankarskog poslovanja prema digitalnom poslovanju. Veliko olakšanje aplikantima mogu biti i financijski posrednici koji im mogu uštedjeti veliki dio posla u pripremanju i pomoći svojim iskustvom i stručnim savjetima kroz cijeli postupak prijave do same realizacije subvencioniranog stambenog kredita i drugih financijskih proizvoda.

LITERATURA

1. <http://apn.hr/subvencionirani-stambeni-krediti/objavljen-popis-banaka-koje-ce-provoditi-subvencije> [1.6.2021.]
2. <http://apn.hr/app/uploads/2021/02/1-ZAHTJEV-za-subvencioniranje-kredita-2021.-1.docx> [1.6.2021.]
3. <https://www.hnb.hr/-/digitalizacija-rezultati-ankete-hrvatskih-banaka-u-2019>. [1.6.2021.]
4. <https://www.moj-bankar.hr/Kazalo/H/Hipoteka> [1.6.2021.]
5. Akrap, A. i dr. (2017) Iseljavanje iz Hrvatske od početka 21. stoljeća: uzroci i posljedice. Zagreb, Centar za istraživanje hrvatskog iseljništva, Centar za kulturu i informacije Maksimir
6. Bejaković, P. (2014) Zbornik znanstvenog skupa „Demografija u Hrvatskoj“ povodom 50 godina rada akademkinje Alice Wertheimer-Baletić. Zagreb, Sveučilište u Zagrebu, Ekonomski fakultet – Zagreb
7. Degryse, C. (2016.) *Digitalizacija ekonomije i njezin utjecaj na tržišta rada*. Zagreb, Savez samostalnih sindikata Hrvatske
8. Deković, Ž. (2015). „Nacionalna referentna kamatna stopa u hrvatskom bankarstvu“. Zbornik radova Veleučilišta u Šibeniku:1-2 (ur. Zlatović, D.) Šibenik, Veleučilište u Šibeniku
9. Grgić, I. (2020) Digitalna revolucija ili digitalna evolucija. 16. veljače. Dostupno na: <https://privredni.hr/digitalna-revolucija-ili-digitalna-evolucija>
10. Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine (2021) Popis banaka 2021.. Preuzeto sa: https://mgipu.gov.hr/UserDocsImages/dokumenti/stambeno/Popis_banaka_2021.pdf
11. Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine (2021) Subvencije po županijama. Preuzeto sa: <https://mgipu.gov.hr/UserDocsImages/dokumenti/stambeno/Subvencije-po-zupanijama-2021.pdf>
12. Naputak o načinu rada Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama (APN) u provedbi Zakona o subvencioniranju stambenih kredita „Narodne novine”, broj 76/17.

13. Smojver, S. i Jolić, I. (2020) Digitalizacija – rezultati ankete hrvatskih banaka u 2019.. Zagreb: Hrvatska narodna banka
14. Šego, B.; Lukač, Z. (2014). *Financijska matematika*. Zagreb, Ekonomski fakultet –Zagreb.
15. Šego, B. (2005). *Matematika za ekonomiste*. Zagreb, Narodne novine d.d.
16. Šego, B. (2008). *Financijska matematika*. Zagreb, Zgombić & Partneri – nakladništvo i informatika d.o.o.
17. Zakon o subvencioniranju stambenih kredita „Narodne Novine“, broj 65/17, 61/18, 66/19, 146/20

POPIS TABLICA

Tablica 1. Odabrane kreditne institucije s kojima je sklopljen ugovor o davanju subvencioniranih kredita6

Tablica 2. Odobrene subvencije za stambene kredite u županijama prema namjeni kreditiranja na dan 14.05.2021.8

Tablica 3. Podaci o broju zahtjeva od 2017. godine do danas.....14

POPIS SLIKA

Slike 1-2. Zahtjev za subvencioniranje stambenog kredita 2021.....	12-13
Slike 3-4. Predugovor o kupoprodaji nekretnine.....	23-24
Slika 5. Stranica 1/2 Police osiguranja imovine Generali osiguranja.....	25
Slika 6. Stranica 1/8 Ugovora o subvencioniranom stambenom kreditu.....	27
Slika 7. Otplatni plan subvencioniranog stambenog potrošačkog kredita, str.1/6.....	28
Slika 8. Nalog za plaćanje kredita.....	29
Slika 9. Privremeno porezno rješenje (PPN), str.1/2.....	30
Slika 10. Tabularna izjava.....	32
Slike 11. Zahtjev za uknjižbu.....	33
Slike 12-13. Rješenje o uknjižbi nove vlasnice u zemljišnik.....	34-35
Slika 14. Polica životnog osiguranja Uniqa.....	36

PRILOZI

Prilog 1. Opće informacije i stambenom potrošačkom kreditu uz subvenciju RH



OPĆE INFORMACIJE O STAMBENOM POTROŠAČKOM KREDITU UZ SUBVENCIJU RH PO ZAKONU O SUBVENCIONIRANJU STAMBENIH KREDITA

1. Informacije o kreditnoj instituciji	
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
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	Stambeni potrošački kredit uz subvenciju, sukladno Zakonu o subvencioniranju stambenih kredita (NN br. 65/2017, 61/2018, 66/2019).
Valuta	Kredit se može odobriti u kunama ili uz valutnu klauzulu u EUR.
Korisnici kredita	Fizičke osobe - potrošači (rezidenti*) koje ispunjavaju uvjete kreditiranja Banke, koje u trenutku realizacije kredita nisu starije od 45 godina i koje ispunjavaju uvjete propisane Zakonom: <ul style="list-style-type: none"> da u vlasništvu nemaju stan, odnosno kuću ili koji u vlasništvu imaju samo jedan stan ili kuću koji/koja je u takvom stanju uporabljivosti da postoje osnovni higijensko-tehnički uvjeti za život, a koju prodaju radi kupnje većeg stana ili kuće odnosno gradnje kuće zbog potreba vlastitog stanovanja; ukoliko klijenti kupuju veći stan ili kuću, postojeću nekretninu trebaju prodati u roku od 2 godine, da bračni ili izvanbračni drug, životni partner ili neformalni životni partner (dalje u tekstu: bračni drug) u vlasništvu nema stan, odnosno kuću ili koji u vlasništvu ima samo jedan stan ili kuću koji/koja je u takvom stanju uporabljivosti da postoje osnovni higijensko-tehnički uvjeti za život, a koju prodaje radi kupnje većeg stana ili kuće odnosno gradnje kuće zbog potreba vlastitog stanovanja; ukoliko klijent kupuje veći stan ili kuću, postojeću nekretninu treba prodati u roku od 2 godine.
Namjena kredita	Krediti se odobravaju radi rješavanja stambenog pitanja sukladno Zakonu i to za: <ol style="list-style-type: none"> kupnju izgrađenog stana ili kuće upisane u zemljišne knjige ili knjigu položenih ugovora koji imaju akt za uporabu, izgradnju/dogradnju/nadogradnju/dovršenje/rekonstrukciju kuće uz uvjet ishodne građevinske dozvole.
Iznos kredita	75.000 – 2.300.000 HRK 10.000 - 350.000 EUR Sukladno Zakonu, subvencionirani iznos kredita ne može prelaziti 100.000 EUR u kunskoj protuvrijednosti (odnosno 1.500 EUR/m ² u kunskoj protuvrijednosti). Iznos kredita za stambenu namjenu može se uvećati za do 10% (odnosno max. 7.000 EUR) u svrhu povrata troškova za realizaciju kredita ukoliko iznos kredita prelazi iznos od 100.000 EUR u kunskoj protuvrijednosti. Iznos kredita do 100.000 EUR u kunskoj protuvrijednosti se subvencionira i taj dio kredita je isključivo za stambenu namjenu (nije moguće uvećati za druge troškove). U iznos kredita za subvenciju može se uključiti i povrat plaćene kapare. Ukupni iznos kredita ne smije prelaziti maksimalno dopušteni iznos kredita. Iznos kredita ovisi o visini procijenjene vrijednosti nekretnine.
Rok otplate	od 15 do 30 godina Nije moguće ugovaranje početka otplate kredita.
Kamatna stopa	ODABIR VALUTE KREDITA OVISI ISKLJUČIVO O IZBORU KLIJENTA.
	FIKSNA KAMATNA STOPA U RAZDOBLJU SUBVENCIJU¹ (PRVIH 60 MJESECI OTPLATE OVISNO O ZAKONU)
	Visina kamatne stope i EKS 2,28% godišnje, fiksno (EKS 2,48%)²
	FIKSNA KAMATNA STOPA U NAREDNA DVIJE GODINE NAKON ISTEKA RAZDOBLJA SUBVENCIJU
	Visina kamatne stope i EKS 2,28% godišnje, fiksno
	PROMJENJIVA KAMATNA STOPA ZA PREOSTALO RAZDOBLJE
Visina kamatne stope i EKS 2,28%³ godišnje, promjenljivo	
¹ Razdoblje subvencije obuhvaća period od prvih 5 godina otplate kredita. Visina subvencije iznosi od 30% do 51% mjesečnog obroka (rate) ili anuiteta, a ovisno o skupini u kojoj se nalazi grad ili općina prema indeksu razvijenosti na dan objave javnog poziva APN-a. Navedeno razdoblje može se produžiti u slučajevima definiranim Zakonom: <ul style="list-style-type: none"> u slučaju invaliditeta člana kućanstva (razdoblje se produžuje za 2 godine) u slučaju postojanja maloljetnog djeteta u kućanstvu (razdoblje se produžuje za 1 godinu za svako maloljetno dijete) u slučaju rođenja/posvojenja djeteta u prvih 5 godina (razdoblje se produžuje za 2 godine za svako novorođeno ili posvojeno dijete) ² EKS je izračunat na maksimalni mogući iznos kredita za subvenciju sukladno Zakonu, bez naknade, za prvih 5 godina odnosno razdoblje subvencije kredita, uz prosječnu premiju police osiguranja nekretnine u visini 75,00 EUR/553,50 HRK godišnje. Visina EKS-a ovisi o premiji police osiguranja nekretnine. U izračun EKS-a nije uključen trošak procjene nekretnine jer isti snosi Banka. Točan izračun EKS svaki pojedini klijent će dobiti kod realizacije kredita. ³ Promjenjiva kamatna stopa definira se kao zbroj fiksnog i promjenjivog dijela. Promjenjivi dio kamatne stope čini parametar promjenjivosti 6M NRS1 za HRK ili 6M NRS1 za EUR ovisno o valuti kredita. 6M NRS1 za HRK važeći na dan 31.12.2019. godine iznosi 0,31%. 6M NRS1 za EUR važeći na dan 31.12.2019. godine iznosi 0,25%. Prikazana promjenjiva kamatna stopa vrijedi do 30.06.2020.	
Metoda obračuna kamatne stope	Dekurzivno proporcionalna metoda obračuna

Instrumenti osiguranja	<p>Instrumenti osiguranja</p> <ul style="list-style-type: none"> Izjava o zapljeni po pristanku dužnika potvrđena (solemnizirana) kod javnog bilježnika za sve sudionike (korisnik kredita i eventualni sudužnik) i Zadužnica potvrđena (solemnizirana) kod javnog bilježnika za sve sudionike (korisnik kredita i eventualni sudužnik) i založno pravo na nekretnini prihvatljivo za Banku i polica osiguranja imovine od osnovnih opasnosti za nekretninu danu u залог. <p>Iznos kredita (uz valutnu klauzulu EUR i u kunama) može biti do 100% procijenjene vrijednosti nekretnine koja se daje u залог, s time da za kredite uz valutnu klauzulu EUR isto ovisi i o iznosu kredita te kreditnom riziku klijenta.</p> <p>Banka ne prihvaća instrumente osiguranja koji se nalaze ili su izdani izvan Republike Hrvatske.</p>
Procjena vrijednosti nekretnine	<p>Procjena vrijednosti nekretnine je obvezna te se provodi u skladu s propisima kojima se uređuje procjena nekretnina. Troškove procjene nekretnine snosi Banka.</p>
Način korištenja kredita	<p>Kredit s namjenom kupnje, isplaćuje se bezgotovinski na račun prodavatelja. Ukoliko se kreditom naknadno vraća plaćena kapara, taj dio kredita se isplaćuje na račun korisnika kredita. Rok korištenja za kredite s namjenom kupnje je 3 mjeseca. Kod namjena izgradnja/dogradnja/nadogradnja/dovršenje/rekonstrukcija kredit je moguće koristiti bezgotovinski ili gotovinski s time da maksimalni iznos gotovinske isplate ne može biti viši od 70% iznosa kredita odobrenog za prethodno navedenu namjenu.</p> <p>Rok korištenja za kredite s namjenom izgradnje je 12 mjeseci dok je isti za namjene dogradnja, nadogradnja, dovršenje i rekonstrukcija 6 mjeseci.</p> <p>Dodatno, APN može definirati krajnji rok korištenja kredita vezano na kredite koji se odobravaju u 2020. godini. Korištenje kredita uz valutnu klauzulu EUR se obavlja po srednjem tečaju HNB na dan isplate.</p>
Dodatne usluge	<p>Korisnik kredita dužan je ugovoriti policu osiguranja imovine.</p> <p>Banka prihvaća policu osiguranja koja ispunjava propisane uvjete izdanu od osiguravajućih društava odobrenih od HANFA-e i navedenih u nastavku:</p> <p>ADRIATIC OSIGURANJE d.d., AGRAM LIFE osiguranje d.d., ALLIANZ ZAGREB d.d., CROATIA osiguranje d.d., ERGO osiguranje d.d., ERGO životno osiguranje d.d., EUROHERC osiguranje d.d., GENERALI OSIGURANJE d.d., GRAWE Hrvatska d.d., HOK - OSIGURANJE d.d., Hrvatsko kreditno osiguranje d.d., IZVOR OSIGURANJE d.d., MERKUR OSIGURANJE d.d., OTP osiguranje d.d., TRIGLAV OSIGURANJE d.d., UNIQA osiguranje d.d., Wiener osiguranje Vienna Insurance Group d.d., Wüstenrot životno osiguranje d.d.</p> <p>Informativni izračun troškova premija polica osiguranja s osiguravateljima s kojima Banka ima sklopljen ugovor o zastupanju u prodaji osiguranja možete dobiti prilikom prvog informativnog razgovora s osobnim bankarom / menadžerom za odnose s klijentima.</p>
Otplata kredita	<p>Kredit je moguće otplaćivati u jednakim mjesečnim anuitetima ili mjesečnim obrocima (ratama).</p> <p>Kredit uz valutnu klauzulu EUR se otplaćuje u kunama primjenom srednjeg tečaja HNB na dan uplate.</p>
4. Troškovi kredita	
Naknada za obradu kreditnog zahtjeva	Bez naknade.
Naknada za prijevremenu otplatu kredita	Bez naknade za prijevremenu djelomičnu ili otplatu kredita u cijelosti.
Ostali troškovi	<p>Troškovi javnog bilježnika (ovjera ugovora o kreditu, dodataka ugovoru o kreditu, solemnizacija Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama i pravu na neposrednu ovrhu, Izjave o zapljeni po pristanku dužnika i Zaduznice, ovjera brisovnih očitovanja i ostale kreditne dokumentacije za koju je zakonom propisana ovjera potpisa).</p> <p>Solemnizacija Izjave o zapljeni po pristanku dužnika i Zaduznice.</p> <p>Provedba upisa/brisanja založnog prava u korist Banke na založenoj nekretnini i ishođenje izvotka iz zemljišne knjige.</p> <p>Bez troška procjene nekretnine (snosi Banka).</p> <p>U slučaju ugovaranja trajnog naloga naknada sukladno Tarifi Banke.</p>
5. Rizici	
Tečajni (valutni) – za kredite uz valutnu klauzulu EUR	<p>Tečaj se formira pod utjecajem ponude i potražnje na financijskom tržištu. Radi konstantnog mijenjanja tečaja i varijabli koje utječu na iste postoji tečajni rizik. Tečajni rizik predstavlja neizvjesnost vrijednosti domaće valute u odnosu na vrijednost strane valute radi promjene deviznog tečaja. Promjena tečaja može realno smanjiti ili uvećati odnos vrijednosti dviju valuta, a samim time i iznos ugovorene veličine obveza. Stoga je moguća promjena iznosa ugovorne obveze u kunama nastala uslijed promjene tečaja.</p>
Rizik promjene kamatne stope	<p>ODABIR VRSTE KAMATNE STOPE OVISI ISKLJUČIVO O IZBORU KLIJENTA.</p> <p>Promjena kamatne stope za stambene kredite ovisi o kretanju:</p> <ul style="list-style-type: none"> 6 mjesječnog NRS1 za HRK za kredite u kunama 6 mjesječnog NRS1 za EUR za kredite uz valutnu klauzulu EUR <p>a koji se utvrđuje ovisno o kretanjima unutar hrvatskog bankovnog sektora.</p> <p>Pojednostavljeno, 6 mjesični NRS1 za HRK/EUR čini prosječni trošak izvora sredstava hrvatskog bankovnog sektora (banaka i štednih banaka), s obzirom na određeni protekli period, depozite fizičkih osoba za valutu EUR/depozite u kunama, odnosno čini prosječnu kamatu koju bankovni sektor plaća kako bi pribavio sredstva potrebna za kreditno poslovanje.</p> <p>U određenom razdoblju 6 mjesični NRS1 za HRK/EUR može se promijeniti na više ili na niže te se sukladno tome, kao i Općim uvjetima poslovanja Privredne banke Zagreb d.d., Zagreb u kreditnom poslovanju s fizičkim osobama i pojedinačnim ugovorom o kreditu mijenja kamatna stopa. Klijent ugovaranjem promjenjive kamatne stope te prihvaćanjem Općih uvjeta poslovanja Privredne banke Zagreb d.d., Zagreb u kreditnom poslovanju s fizičkim osobama prihvaća i rizik promjene promjenjive kamatne stope uslijed promjene 6 mjesičnog NRS1 za HRK/EUR tijekom trajanja ugovornog odnosa.</p> <p>Informacije o visini NRS1 za EUR/HRK dostupne su na internet stranicama Hrvatske udruge banaka (www.hub.hr) koja iste izračunava i objavljuje na temelju podataka Hrvatske narodne Banke.</p> <p>Ukoliko u pojedinom referentnom razdoblju promjene kamatne stope nije dostupna kotacija šestomjesečnog NRS1 za EUR/HRK koji se treba primijeniti kao parametar promjenjivosti kamatne stope u određenom referentnom razdoblju i/ili NRS1 za EUR/NRS1 za HRK kao referentna kamatna stopa u hrvatskom bankovnom sektoru prestane postojati, Banka će sukladno mjerodavnim propisima, odrediti novi parametar koji će pratiti u kontekstu donošenja odluke o korekciji visine kamatne stope, a čija promjena ne ovisi o volji jedne ugovorne strane ili parametru koji će u hrvatskom bankovnom sektoru zamijeniti NRS1 za EUR/NRS1 za HRK.</p>

Rizik gubitka posla ili dijela prihoda	Osим rizika povezanog s promjenom tečaja i promjenom kamatne stope, postoji i rizik vezano za otplatu kredita uslijed mogućeg gubitka prihoda ili dijela prihoda (gubitak zaposlenja, smanjenja osobnog dohotka i sl.)
Moguće posljedice neispunjavanja ugovornih obveza	U slučaju da Klijent 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 se ne ograničava na slanje obavijesti i opomena, aktiviranje ugovorenih instrumenata osiguranja (zadužnica, isprava o zapljeni primanja, mjenice i dr.), što u konačnici može rezultirati pokretanjem ovršnog/javnobilježničkog postupka te prodajom založene nekretnine i dr. Za izostale odnosno zakašnjele uplate Banka će obračunavati i naplaćivati zakonsku zateznu kamatu, koja je promjenjiva u skladu s propisima. Stopa zatezних kamata se određuje za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu, za tri postotna poena i koja na dan izrade ovih Općih informacija iznosi 6,11%, godišnje. Prosječnu kamatnu stopu za referentno razdoblje objavljuje Hrvatska narodna banka svakog 1. siječnja (obuhvaća razdoblje od 1. svibnja do 31. listopada) i 1. srpnja (obuhvaća razdoblje od 1. studenoga do 30. travnja) u Narodnim novinama. 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 pamičnom postupku, predujmovi, uključivo nagrade i naknade obračunate sukladno pripadajućim tarifama, sudske pristojbe), trošak dostave pravomoćnih rješenja o ovrsti 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 pamički troškovi. Napomena: Opcionalnim ugovaranjem CPI police moguće je ublažiti rizik vezan na otplatu kredita uslijed privremene nesposobnosti za rad (bolovanja) te prestanka radnog odnosa (otkaza).
6. Dodatne informacije	
Postupak odobravanja stambenog potrošačkog kredita	<p>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 te drugu dokumentaciju definiranu sukladno Zakonu o subvencioniranju stambenih kredita. Potrebno je priložiti i procjenu vrijednosti nekretnine koja se daje u залог, a koja nije starija od 12 mjeseci. Procjenu nekretnine klijent može dogovoriti i u Banci u kojem slučaju procjenu obavlja PBZ Card d.o.o.</p> <p>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 je dao klijent. Ukoliko Banka ne može obaviti procjenu kreditne sposobnosti ili utvrditi prihvatljivost instrumenata osiguranja temeljem 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.</p> <p>Nakon obrade kreditnog zahtjeva Banka donosi odluku o odobrenju ili neodobrenju kredita. Ukoliko Banka donese negativnu odluku u najkraćem roku obavještava klijenta o negativnoj odluci.</p> <p>Obrada zahtjeva za subvencioniranje: Nakon odobrenja kredita, Banka dostavlja Agenciji za pravni promet i posredovanje nekretninama (APN) Odluku o odobrenju kredita i zahtjev za subvencioniranje uz prilaganje dodatne dokumentacije sukladno Zakonu. APN nakon što uvidom u odluku i dokumentaciju, koje mu je Banka dostavila, utvrdi da su za to ispunjeni uvjeti propisani Zakonom, donosi Odluku o odobravanju subvencioniranja kredita. APN po potrebi može od podnositelja zahtjeva zatražiti i/ili na drugi način pribaviti i druge isprave i provesti radnje kojima se dokazuje ispunjavanje propisanih uvjeta. Odluku o odobravanju ili neodobravanju subvencioniranja kredita APN dostavlja Banci elektroničkim putem u roku od tri dana od njezina donošenja.</p> <p>Izrada ugovorne dokumentacije: Nakon odobrenja kredita i zaprimanja Odluke APN-a o odobrenju subvencioniranja Banka o tome obavještava klijenta te priprema ugovornu dokumentaciju (ugovor o kreditu, Sporazum o zasnivanju založnog prava na nekretninama i pravu na neposrednu ovrhu, suglasnost o zapljeni primanja, zadužnica i dr.)</p> <p>Zaključivanje ugovora o kreditu: Ugovor o kreditu se ovjerava, a Sporazum o zasnivanju založnog prava na nekretninama i pravu na neposrednu ovrhu solemnizira kod javnog bilježnika zajedno sa zadužnicom i suglasnošću o zapljeni primanja uz nazočnost založnog dužnika, te eventualnih sudužnika.</p> <p>Zasnivanje založnog prava na nekretnini - hipoteki: Prijedlog za uknjižbu založnog prava u korist Banke, zajedno s primjerkom solemniziranog Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama i pravu na neposrednu ovrhu klijent dostavlja nadležnom općinskom sudu, zemljišno-knjižnom odjelu radi uknjižbe založnog prava; po uknjižbi založnog prava, a prije isplate kredita potrebno je dostaviti Banci izvadak iz zemljišnih knjiga sa upisanim zalogom u korist Banke te Rješenje kojim se dozvoljava upis zaloga u korist Banke.</p> <p>Korištenje kredita: Nakon što klijent dostavi ovjerene/solemnizirane primjerke ugovora o kreditu/Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama i pravu na neposrednu ovrhu, 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.</p>
Savjetodavne usluge	Banka ne pruža savjetodavne usluge iz članka 22. Zakona o stambenom potrošačkom kreditiranju.
Zaštita potrošača	Klijent može zatražiti besplatni savjet u Savjetovališta za zaštitu potrošača u Republici Hrvatskoj. Popis Savjetovališta je dostupan je na internet stranicama Ministarstva gospodarstva, poduzetništva i obrta RH.
7. Prava ugovornih strana prije i/ili nakon sklapanja ugovora o kreditu	
Korisnik kredita	<p>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 cijlu 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 glavnice i kamatu na glavnice 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.</p> <p>Ako je Korisnik kredita uz ugovor o kreditu ugovorio i neku dodatnu uslugu (npr. polica osiguranja i dr.), Korisnik kredita ima pravo u roku od 14 (slovima: četrnaest) dana od dana dostave obavijesti iz prethodnog stavka, odustati i od ugovora o dodatnim uslugama, o čemu je Korisnik kredita dužan obavijestiti pružatelja dodatne usluge u pisanom obliku.</p> <p>PRAVO NA KONVERZIJU U ALTERNATIVNU VALUTU: Za vrijeme trajanja ugovora o stambenom potrošačkom kreditu u stranu valuti, banka će na zahtjev korisnika kredita omogućiti Korisniku kredita, u bilo kojem trenutku trajanja ugovornog odnosa konverziju kredita u kune, kao alternativnu valutu. Konverzija se može provesti samo jednom tijekom trajanja ugovornog odnosa. Banka ne zaračunava naknadu za konverziju. Sve ostale troškove koji proizlaze iz konverzije snosi Korisnik kredita (npr. troškovi javnog bilježnika).</p>
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, o čemu će ga bez odgađanja obavijestiti pisanim putem. Osim u slučaju iz prethodnog stavka, Banka zadržava pravo odbiti zahtjev za kredit, odnosno sklopiti ugovor o kreditu i ako Klijent uskrati privolu za obradu osobnih podataka u svrhe provedbe ugovornog odnosa, upravljanja i procjene kreditnim i

	drugim rizicima, kao i u druge svrhe iz članka 7. Općih uvjeta poslovanja Privredne banke Zagreb d.d., Zagreb u kreditnom poslovanju s fizičkim osobama. Za vrijeme trajanja ugovora o stambenom potrošačkom kreditu, Banka ima pravo na kontrolu namjenskog korištenja sredstava isplaćenih stambenim potrošačkim kreditom.
8. Prijevremena otplata	
Klijent 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 iz prethodnog stavka, Korisniku kredita dostaviti informacije potrebne za razmatranje mogućnosti prijevremene otplate.	
9. Opći uvjeti poslovanja	
Opći uvjeti poslovanja u kreditnom poslovanju s fizičkim osobama uključujući i Opće uvjete poslovanja Privredne banke Zagreb d.d., Zagreb, koji su u trenutku realizacije kredita na snazi podložni su promjenama te se tako promijenjeni Opći uvjeti <i>odgovarajuće</i> primjenjuju na kredit u otplati.	
10. Način iznošenja prigovora	
Potrošač može podnijeti pisani prigovor osobno u svim poslovnica (ispostavama) Banke, putem pošte na adresu: Privredna banka Zagreb d.d., Praceenje zadovoljstva klijenata i upravljanje prigovorima, Radnička cesta 44, HR-10000 Zagreb ili na adresu bilo koje poslovnice (ispostave) Banke, telefaksom 01/636 00 63 ili slanjem e-maila na adresu pbz365@pbz.hr Banka je dužna potrošaču izdati Potvrdu o zaprimljenom prigovoru.	
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 osim nadzornom tijelu, podnijeti pritužbu ili prijedlog za mirenje Sudu časti pri Hrvatskoj gospodarskoj komori ili bilo kojem centru za mirenje u Republici Hrvatskoj odnosno pokrenuti postupak alternativnog rješavanja domaćih i prekograničnih potrošačkih sporova u skladu sa zakonom kojim se uređuje alternativno rješavanje potrošačkih sporova pri nadležnom tijelu za alternativno rješavanje potrošačkih sporova - Centar 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 . Za sve sporove koji bi proizašli iz ovog Ugovora biti će mjerodavno hrvatsko pravo, te je u tom slučaju nadležan 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	
Datum dokumenta:	
Ožujak 2020.	

REPREZENTATIVNI PRIMJERI UKUPNIH TROŠKOVA - STAMBENI KREDITI U HRK

Valuta kredita	FIKSNA KAMATNA STOPA NA RAZDOBLJE OD 7 GODINA I PROMJENJIVA ZA PREOSTALO RAZDOBLJE OTPLATE (Parametar promjenjivosti: 6M NRS1 za HRK/EUR)	
	HRK	EUR
Traženi iznos kredita	570.000,00	75.000,00
Rok otplate	7 godina fiksna kamatna stopa + 13 godina promjenjiva kamatna stopa	
Naknadu za obradu kreditnog zahtjeva	0,00 HRK	
Fiksna kamatna stopa za razdoblje subvencije (60 mjeseci)	2,28%	
Fiksna kamatna stopa u naredne dvije godine nakon isteka razdoblja subvencije	2,28%	
Promjenjiva kamatna stopa za preostalo razdoblje otplate ¹	2,28%	
Efektivna kamatna stopa ²	2,40%	2,40%
70% mjesečnog anuiteta uz fiksnu kamatu za prvih 60 mjeseci koji plaća klijent	2.071,81 HRK	272,61 EUR
30% mjesečnog anuiteta uz fiksnu kamatu za prvih 60 mjeseci koji je subvencioniran	887,92 HRK	116,83 EUR
Mjesečni anuitet u naredne dvije godine nakon isteka razdoblja subvencije	2.959,73 HRK	389,44 EUR
Mjesečni anuitet uz promjenjivu kamatnu stopu za preostalo razdoblje otplate	2.959,73 HRK	389,44 EUR
Ukupan iznos za otplatu za klijenta ³	663.260,00 HRK	87.275,80 EUR

¹Promjenjiva kamatna stopa definira se kao zbroj fiksnog dijela u visini 1,97 p.p. i 6M NRS1 za HRK odnosno 2,03 p.p. i 6M NRS1 za EUR.

²EKS je izračunat za cijeli rok otplate i uz navedeni iznos kredita, uz fiksnu kamatnu stopu za prvih 7 godina otplate i nakon toga promjenjivu kamatnu stopu, uz prosječnu premiju police osiguranja nekretnine u visini 310,00 HRK/41,00 EUR godišnje.

³Ukupan iznos za otplatu za klijenta uključuje iznos glavnice kredita te kamate obračunate do dospijeća, izuzev 30% anuiteta koji se subvencionira, a koje bi korisnik kredita plaćao do konačne otplate kredita, uz pretpostavku da je do kraja otplate kredita važeća navedena promjenjiva kamatna stopa, te godišnju premiju za polisu osiguranja imovine u iznosu od 310,00 HRK/41,00 EUR. Uvrđivanje i promjenjivost kamatne stope prema 6M NRS1 za HRK definirano je Općim uvjetima poslovanja Privredne banke Zagreb d.d., Zagreb u kreditnom poslovanju s fizičkim osobama.

Ožujak 2020.

Prilog 2. Procjembeni elaborat

[REDAKCIJA]
za geodeziju, ekspertize, vještačenja i procjene

PROCJEMBENI ELABORAT

[REDAKCIJA]



NEKRETNINA :

LOKACIJA :

NARUČITELJ :

VLASNIK :

SVRHA : Osiguranja tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini

Split, 17.03.2020.

1. SAŽETAK

PODACI	UTVRĐENO
Zadatak	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Svrha	Osiguranja tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini
Naručitelj procjene	
Adresa nekretnine	
Tip nekretnine	TROSOBAN STAN NA I. KATU STAMBENE ZGRADE
katastarska općina	
ZK uložak	
suvlasnički dio	
zemljišno knjižna čestica	
Neto korisna površina (m ²)	
Brutto razvijena površina (m ²)	
Tržišna vrijednost nekretnine (kn)	649.000,00
Tržišna vrijednost nekretnine (€)	85.700,00
Sadašnja građevinska vrijednost (kn)	496.017,00
Sadašnja građevinska vrijednost (€)	65.524,04
Nova građevinska vrijednost (kn)	508.474,63
Nova građevinska vrijednost (€)	67.169,70
Legalitet	DA
Upisana pozitivna zabilježba	DA
Prilaz javnoj površini	DA
Energetski certifikat	Nije predöčen
Procjenitelj	



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU
URED PREDsjedNIKA SUDA
Broj: [REDACTED]
Split [REDACTED]

Predsjednik Županijskog suda u Splitu Bruno Klein, povodom zahtjeva trgovačkog društva [REDACTED] zastupano po direktoru [REDACTED] za izdavanje ovlaštenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja, na temelju odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine broj 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), te odredbe članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj 38/14, 123/15 i 29/16, dalje: Pravilnik), donosi sljedeće

RJEŠENJE

Trgovačkom društvu pod tvrtkom [REDACTED] odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na vrijeme od četiri godine od dana donošenja ovog rješenja.

Obrazloženje

Trgovačko društvo [REDACTED], sa sjedištem u Splitu, [REDACTED] zastupano po direktoru [REDACTED] podnijelo je zahtjev ovom sudu radi izdavanja odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

Uvidom u dokumentaciju priloženu zahtjevu utvrđeno je da trgovačko društvo [REDACTED] ispunjava sve uvjete iz odredbe članka 4. Pravilnika, kao pravna osoba, radi obavljanja poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, kako slijedi:

-da je trgovačko društvo registrirano za obavljanje vještačenja u području graditeljstva i arhitekture, te usluga ekspertiza, vještačenja i procjena, rješenjem Trgovačkog suda u Splitu broj [REDACTED] o čemu je kao dokaz priložen izvadak iz sudskog registra,

-da je zaposlenik trgovačkog društva [REDACTED] dipl.ing.grad., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, imenovan rješenjem predsjednika Županijskog suda u Splitu broj [REDACTED], te je kao dokaz priloženo navedeno rješenje ovog suda i ugovor o radu na neodređeno vrijeme, zaključen između [REDACTED] i [REDACTED]

-da trgovačko društvo za zaposlenika koji je imenovan stalnim sudskim vještakom ima zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, o čemu je kao dokaz priložen ugovor o osiguranju.

Zbog navedenog, odlučeno je kao u izreci.

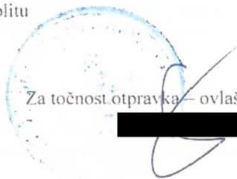
PREDSJEDNIK SUDA
[REDACTED]

Pouka o pravnom lijeku:
Protiv ovog rješenja žalba nije dopuštena.

Dostaviti:

- [REDACTED]
- Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske
- Općinskom sudu u Splitu
- web stranice-ovdje

Za točnost otpisaka – ovlaštena službenica
[REDACTED]





REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU

URED PREDSEDNIKA SUDA

Broj: [REDACTED]

Split, [REDACTED]

Sutkinja ovlaštena za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Splitu Maria Majić, povodom zahtjeva Nikole Blagaića, iz Splita, Ćirila i Metoda 38, za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine broj 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), te odredbe članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj 38/14, 123/15 i 29/16 dalje: Pravilnik) donosi sljedeće

RJEŠENJE

[REDACTED] dipl.ing.grad., iz Splita, [REDACTED] imenuje se stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

[REDACTED] podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

U postupku imenovanja ispunjeni su uvjeti propisani odredbom članka 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je provjerom u Ministarstvu pravosuđa RH, Odjel kaznene evidencije utvrđeno da kandidat nije osuđivan, a iz izvješća Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja, Zagreb, proizlazi da je kandidat uspješno obavio stručnu obuku, kao i da je dostavljen dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju od odgovornosti.

Imenovani je položio prisegu dana [REDACTED]

SUTKINJA OVLAŠTENA ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE
[REDACTED]

Pouka o pravnom lijeku: Protiv ovog rješenja žalba nije dopuštena.

Dostaviti:

1. vještaku
2. Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske
3. Općinskom sudu u Splitu
4. web.stranice suda-ovdje

Za točnost otpisano: [REDACTED] ovlaštena službenica



2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE (čl. 68 Pravilnika)

- * Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15; u daljnom tekstu Zakon)
- * Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15; u daljnom tekstu Pravilnik)
- * Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)
- * Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 19/19)
- * Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19)
- * Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
- * Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 108/17)
- * Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- * Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12, 14/14, 32/19)
- * Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)

- * Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09, 90/11, 56/13, 154/14, 119/15, 120/16, 127/17)
- * Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocjenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
- * Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama (NN 158/03, 100/04, 141/06, 38/09, 123/11, 56/16)
- * Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15 i 42/19)
- * Pravilnik o utvrđivanju obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 68/18)
- * Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
- * Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jedinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)

- * Pravilnik o energetskom pregledu zgrade i energetskom certificiranju (NN 153/2013, 20/2017)
- * HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- * Prostorni planovi JLS
- * Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- * Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
- * Normativi RH za građevinarstvo
- * Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- * Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- * European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- * Pokazatelji troškova gradnje (HKA 2017)

3. ZADATAK (čl. 67 st. 2,3,4 i čl. 68 Pravilnika)

Postupajući po zahtjevu: [REDACTED]

izvršili smo istraživanje kako bismo izrazili naše mišljenje o tržišnoj vrijednosti i svrhe:

svrha: **Osiguranja tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini**

nekretnine: **TROSOBAN STAN NA I. KATU STAMBENE ZGRADE**

na lokaciji: [REDACTED]

Dan kakvoće: 17.03.2020.

Dan vrednovanja: 17.03.2020.

Opis nekretnine:

Predmet procjene je dvosobni stan na I. katu stambene zgrade anagrafske oznake [REDACTED]

[REDACTED] Građevina je katnosti Pr + 2, a izgrađena je na č.zem. [REDACTED]

[REDACTED] Stan se sastoji od dnevnog boravka s kuhinjom i blagavaonicom, hodnikom, kupaonicom i tri sobe s pripadajućom lođom i dva parking mjesta. Nekretnini se pristupa asfaltiranom i komunalno opremljenom nerazvrstanom gradskom ulicom.

Osnovica za vrednovanje: Tržišna vrijednost

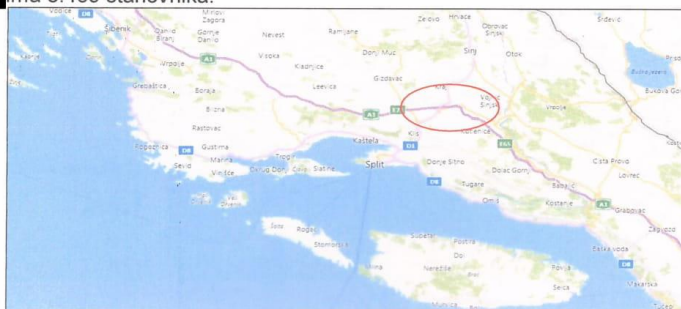
Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Metoda procjenjivanja je odabrana temeljem karakteristika nekretnine, načina korištenja, analize korištenja okolnih građevina i razvojnih mogućnosti predmetne nekretnine. Također je izvršena analiza općih uvjeta na tržištu, analiza lokalnih tržišnih uvjeta na području predmetne nekretnine, kao i tržišna pozicija procjenjivane nekretnine.

4. MAKRO LOKACIJA (čl. 68 Pravilnika)

Položaj grada / općine

[REDACTED] je mjesto u Splitsko-dalmatinskoj županiji, u zaleđu grada Solina. U sastavu općine nalaze se 4 naselja (stanje 2006.): [REDACTED]. U [REDACTED] se nalazi jedna od najvećih hrvatskih poslovnih zona. Prema popisu stanovništva iz 2011. godine, Općina [REDACTED] ima 3.469 stanovnika.



5. MIKRO LOKACIJA (čl. 68 Pravilnika)

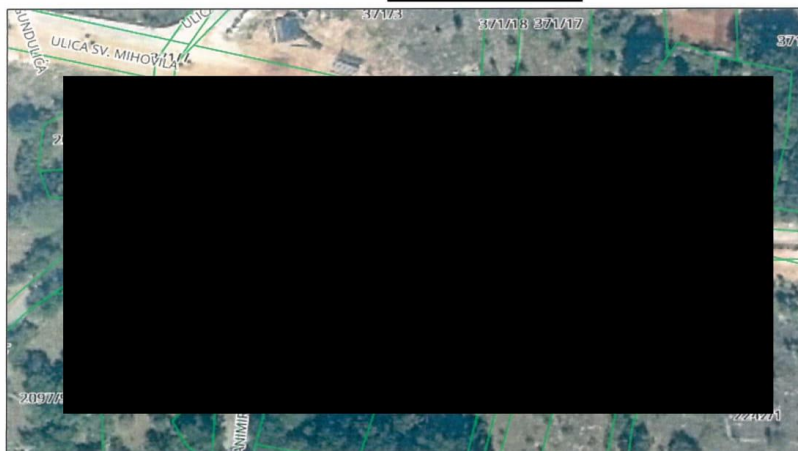
Položaj u gradu / naselju

Predmetni stan lociran je na adresi [REDACTED] u širem centru naselja [REDACTED]. Mikro okolicu čine obiteljske kuće, crkva, neizgrađena zemljišta, itd. Prometna povezanost je dobra. Kolni i pješački pristup je moguć asfaltiranom i komunalno opremljenom gradskom prometnicom.

Parkiranje je omogućeno na predmetnoj parceli.



U e - prerisu katastarskog plana ucrtana je k.č. [REDACTED] s objektom.



6. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE (čl. 68 Pravilnika)

6.1. Zemljišna knjiga

Prema e - izvratku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Splitu, ZK Odjel Solin (u prilogu)

k.o. [REDACTED]

ZK ul. [REDACTED]

suvl.dio [REDACTED]

č.zem. [REDACTED]

Posjedovnica A
PRVI ODJELJAK

upisano je:

1. [REDACTED]

DVORIŠTE
STAMBENA ZGRADA

površine 1.594 m²

površine 556 m²

ukupno: 2.150 m²

DRUGI ODJELJAK

upisano je:

Upis pozitivne zabilježbe sukladno ZK izvratku u prirvratku procjene!

Vlastovnica B

upisano je:

3. Suvlasnički dio: 54/334 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)

dijela koji je suvlasnički dio povezan sa Stambenom jedinicom oznake [REDACTED] koja se nalazi na dijelu prvog kata stambene zgrade i koji se sastoji od dnevnog boravka s blagovaonicom i kuhinjom, hodnikom, kupaonicom i tri sobe, ukupne neto korisne površine 57.41 m², s pripatkom; - lođa površine 4.96 m², parking mjestom PM-3 površine 11.50 m² i parking mjestom PM-4 površine 11.50 m², odnosno sveukupne površine 85.37 m² (korisna vrijednost 66,89 m²),

- [REDACTED]

Teretovnica C

upisano je:

Tereta nema

6.2. Katastar

e- Izvod iz katastarskog plana, M 1:1000 (u prilogu)

e- Izvod iz posjedovnog lista broj [REDACTED] (u prilogu)

k.č.	[REDACTED]	čini	[REDACTED]	556 m ²
			DVORIŠTE	1.594 m ²
				<hr/> 2.150 m ²

6.3. Dokumentacija o gradnji

Nije dostavljena

6.4. Legalitet i napomene o nekretnini

Usklađenost zemljišne knjige i katastra

Stanje je usklađeno.

Pristup nekretnine javnoj prometnoj površini

Nekretnina ima pristup nerazvrstanoj javnoj površini, u naravi asfaltiranoj i komunalno opremljenoj gradskoj prometnici.

Legalitet nekretnine

Za legalitet nekretnine priložena je dokumentacija:

- ZK izvadak (upis pozitivne zabilježbe)

Vizualnim pregledom nekretnine te temeljem upisa pozitivne zabilježbe utvrđeno je da je nekretnina legalna.

Upis pozitivne zabilježbe

Temeljem Zakona o gradnji, pozitivna zabilježba je upisana.

7. OPIS NEKRETNINE (čl. 68 Pravilnika)

7.1. Iskaz površina prema mjerenim podacima

TROSOBAN STAN NA I. KATU STAMBENE ZGRADE	tlocrtna površina (m ²)	koef. neto	NKP (m ²)	koef. bruto	BRP (m ²)	h (m)	BV (m ³)
stan [REDACTED]					kb = 1,17		
hodnik	2,59	1,00	2,59	1,00	3,03	2,80	8,48
kupaonica	4,29	1,00	4,29	1,00	5,02	2,80	14,05
dnevni boravak/blagovanje/kuh.	25,94	1,00	25,94	1,00	30,35	2,80	84,98
soba	6,75	1,00	6,75	1,00	7,90	2,80	22,11
soba	9,62	1,00	9,62	1,00	11,26	2,80	31,52
soba	8,22	1,00	8,22	1,00	9,62	2,80	26,93
- lođa	4,96	0,75	3,72	0,00	0,00	1,00	4,96
- parking mjesto PM-3	11,50	0,20	2,30	0,00	0,00	0,00	0,00
- parking mjesto PM-4	11,50	0,20	2,30	0,00	0,00	0,00	0,00
UKUPNO :	85,37		65,73		67,17		193,04

BRP = 67,17 m²

NKP = 65,73 m²

V = 193,04 m³

7.2. Konstrukcija i materijali

- katnost: Pr + 2
- godina izgradnje: 2013
- temelji: armirano-betonski
- nosiva konstrukcija: armirano-betonska
- međukatna konstrukcija: armirano-betonska puna ploča
- pregradni zidovi: opeka
- krov i pokrov: armirano-betonska puna ravna ploča s hidroizolacijom
- pročelje: izolacija, ožbukano i obojano fasadnim bojama
- svijetla visina prostorija: cca 2,60 m
- obrada podova: keramika, parket
- obrada unutarnjih zidova: žbukano i bojano; dijelom keramika
- obrada unutarnjih stropova: žbukano i bojano
- fasadni otvori: PVC spojni prozori s IZO staklima i ALU roletama
- unutarnja stolarija: drvena, furnirana
- grijanje: struja, klima
- ventilacija: prirodna
- sanitarna oprema: standardna
- lift: nema
- ostalo: portafon
- stanje: dobro
- napomena: -

7.3. Infrastruktura

Zgrada je priključena na komunalne sustave:

- elektro energetska mreža
- vodovodna mreža
- odvodnja
- telekomunikacije

7.4. Ostale karakteristike

- Štetne imisije u okruženju Vizualnim pregledom nije utvrđeno
- Promet u mirovanju Na parceli
- Karakteristike okolnih nekretnina Objekti slični po veličini i namjeni

7.5. Analiza najbolje i najekonomičnije namjene

- Sadašnje korištenje nekretnine Stambena namjena
- Mogućnost alternativnog korištenja Najam
- Mišljenje Nekretnina je dobro održavana i adaptirana

8. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA (čl. 68 Pravilnika)

Ulazak RH u EU ima pozitivne efekte na hrvatsku ekonomiju i na tržište nekretnina, ali zbog strukturnih problema ti efekti se još u potpunosti ne osjećaju na tržištu. Zadnji izvještaji o stanju ekonomije upućuju na oporavak, ali smo mišljenja da će biti potrebno još neko vrijeme da potražnja poraste i da se tržište nekretnina stabilizira.

Prema indeksu razvijenosti, [REDACTED] spada u VII. skupinu čija se vrijednost indeksa razvijenosti nalazi u drugoj četvrtini iznadprosječno rangiranih jedinica lokalne samouprave RH (izvor: <https://razvoj.gov.hr>). Na predmetnom području prethodnih nekoliko godina vidljiv je osrednji pad prodajnih cijena nekretnina. Ove godine zabilježena je stabilizacija cijena. Očekuje se utrživost nekretnine prema procjenjenoj vrijednosti.

9. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE (čl. 67 st. 5, 6 i čl. 68 Pravilnika)

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl. 23. propisane su tri metode procjena i to: poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu, kao i druge okolnosti pojedinog slučaja.

poredbena metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta, ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora, ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

prihodovna metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

troškovna metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

9.1. Odabir metode procjenjivanja

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke, odlučili smo ovu procjenu izraditi poredbenom metodom.

Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih provedenih transakcija. Ovaj pristup zasnovan je na podacima s tržišta, ali se zasniva na dostupnosti novijih i izravno usporedivih provedenih transakcija koje su javno dostupne.

9.2. Prikaz i analiza podataka poredbenih nekretnina

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta te prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni.

Izvor poredbenih nekretnina: e-nekretnine

Poredba 1: [REDACTED]

Usporedna nekretnina (ID ZKC [REDACTED]) je stan površine 59,14 m², koji se nalazi u blizini predmetne nekretnine. Godina izgradnje 2014. Stan je prodan 2020. god. za [REDACTED].

Obilježja:	površina (NKP)	59,14 (m2)		
	cijena:	[REDACTED]		
	datum transakcije:	01/2020	položaj u objektu:	-
	namjena:	stambena	god. izgradnje:	2014 g.

Poredba 2: [REDACTED]

Usporedna nekretnina (ID ZKC [REDACTED]) je stan površine 72,61 m², koji se nalazi u blizini predmetne nekretnine. Godina izgradnje 2010. Stan je prodan 2019. god. za 90.000,00 €.

Obilježja:	površina (NKP)	72,61 (m2)		
	cijena:	[REDACTED]		
	datum transakcije:	11/2019	položaj u objektu:	-
	namjena:	stambena	god. izgradnje:	2010 g.

Poredba 3: Dugopolje

Usporedna nekretnina (ID ZKC [REDACTED]) je stan površine 61,72 m², koji se nalazi u blizini predmetne nekretnine. Godina izgradnje 2016. Stan je prodan 2019. god. za [REDACTED] €.

Obilježja:	površina (NKP)	61,72 (m2)		
	cijena:	[REDACTED] (€)		
	datum transakcije:	03/2019	položaj u objektu:	-
	namjena:	stambena	god. izgradnje:	2016 g.

[REDACTED]

LOKACIJA I MIKRO OKRUŽENJE PREDMETNE I POREDBENIH NEKRETNINA

- U** - lokacija usporednih nekretnina
- P** - lokacija predmetne nekretnine



9.3. Međuvremensko izjednačenje

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾
HOUSE PRICE INDICES¹⁾
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.
Users are kindly requested to state the source.

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98

Redni broj	1	2	3	4	5
Katastarska općina:	[REDACTED]				
Datum transakcije:	01/2020	11/2019	03/2019		
Površina (m2):	59,14	72,61	61,72		
Prodajna vrijednost (€):	[REDACTED]				
Cijena (€/m2):	[REDACTED]				
Cijena (kn/m2):	[REDACTED]				
Indeks / dan transakcije:	118,05	118,05	118,67		
Indeks / dan vrednovanja:	118,05	118,05	118,05		
Korekcijski faktor:	1,00	1,00	0,99		
Međuvr.izjedn.cijena (kn/m2):	8.960,09	9.383,01	10.126,82		

**9.4. Analiza s isključenjem neodgovarajućih poredbi
Interkvalitativno izjednačenje**

PREDMET PROCJENE:	površina	starost	stanje	adaptacija	kat
STAN	65,73	7	vrlo dobro	ne	1

Redni broj	1	2	3	4	5
Katastarska općina:	[REDACTED]				
Međuvrem. izjednač. cijena:	8.960,09	9.383,01	10.126,82		
Utjecaj buke (čl. 15 st. 1 Pravilnika)					
Utjecaj buke:	nema	nema	nema		
Koeficijent (iz postotka):	1,00	1,00	1,00		
<i>Obrazloženje: Koeficijent nije korišten (utjecaj buke nije zamječen)</i>					
Utjecaj zagađenja zraka (čl. 15 st. 2 Pravilnika)					
Utjecaj zagađenja zraka:	nema	nema	nema		
Koeficijent (iz postotka):	1,00	1,00	1,00		
<i>Obrazloženje: Koeficijent nije korišten (utjecaj zagađenja zraka nije zamječen)</i>					
Ostalo - veličina nekretnine: (čl. 27 st. 2 Pravilnika)					
Veličina (m2):	59,1	72,6	61,7		
Koeficijent:	1,00	1,00	1,00		
<i>Obrazloženje: Koeficijent je korišten</i>					
Ostalo - stanje nekretnine: (čl. 27 st. 2 Pravilnika)					
Stanje nekretnine:	slično	slično	slično		
Koeficijent:	1,00	1,00	1,00		
<i>Obrazloženje: Koeficijent nije korišten</i>					
Prilagodba (koef.):	0,00	0,00	0,00		
Prilagodba (%):	0%	0%	0%		
Korigirana vrijednost (kn):	[REDACTED]				

STATISTIKA					
Prosjek:	9.489,97				
Odstupanja od prosjeka:	-529,88	-106,97	636,85		
Kvadrat odstupanja:	280.771,41	11.442,21	405.574,02		
suma	697.787,64				
Standardno odstupanje:	482,28	5,08%			
Pravilo dva-sigma (±)	964,56				
Odstupanja od prosjeka:	-5,58%	-1,13%	6,71%		
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne		
PREDMET PROCJENE:					
Prosječna vrijednost (kn/m2):	[REDACTED]				
Prosječna vrijednost (€/m2):					
Vrijednost nekretnine (kn)					
Vrijednost nekretnine (eur)					



KOEFICIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA U VIŠESTAMBENOJ ZGRADI (čl. 14 st. 3 Pravilnika)

PROCJENJIVANA NEKRETNINA

Geografski položaj stana:	I/J
Orijentacija stana:	kutni
Položaj u objektu:	1 / Pr+2
Utjecaj okoliša:	prosječan
Utjecaj smanjenog komfora:	ne

$$K_p = a \times k_k + b \times k_o + c \times k_{gps} + d \times k_{uo} + e \times k_{sks}$$

KOEFICIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA U VIŠESTAMBENOJ ZGRADI - Pravilnik - prilog 5.			VRIJEDNOST:
stan	m ²	kn/m ²	kn
ukupno NKP:	65,73		
Ostvariva cijena prodaje po m ²			
Ostvariva cijena prodaje stana:			
Postotak udjela koeficijenta katnosti stana	a		0,28
Postotak udjela koeficijenta orijentacije stana	b		0,09
Postotak udjela koeficijenta geografskog položaja dn. boravka	c		0,22
Postotak udjela koeficijenta utjecaja okoliša	d		0,27
Postotak udjela koeficijenta smanjenog komfora stanovanja	e		0,14
Ukupno: a+b+c+d+e=1 (100%)			1,00
Koeficijent katnosti stana	Kk - 0,84-0,92-1,00-1,08		1,08
Koeficijent orijentacije stana	Ko - 0,92-1,00-1,08		1,00
Koeficijent geografskog položaja stana - dn. boravka	Kg _{ps} - 0,92-1,00-1,08		1,08
Koeficijent utjecaja okoliša	Kuo - 0,92-1,00-1,08		1,00
Koeficijent smanjenog komfora stanovanja	Ksks 0,50-1,00		1,00
Koeficijent povoljnosti stambenog prostora: K _p =a x K _k + b x K _o + c x K _{gps} + d x K _{uo} + e x K _{sks}			1,04
VRIJEDNOST NEKRETNINE po usporednoj metodi (kn):			
VRIJEDNOST NEKRETNINE po usporednoj metodi (kn) ZAOKRUŽENO:			
VRIJEDNOST NEKRETNINE po usporednoj metodi (eur):			

10. ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE (čl. 67 st. 7 i čl. 68
Pravilnika)

Metoda procjenjivanja je odabrana temeljem karakteristika nekretnine, načina korištenja, analize korištenja okolnih građevina i razvojnih mogućnosti predmetne nekretnine. Također je izvršena analiza općih uvjeta na tržištu, analiza lokalnih tržišnih uvjeta na području predmetne nekretnine, kao i tržišna pozicija procjenjivane nekretnine.

Temeljem prethodno navedenih podataka o nekretnini koja je predmet procjene, a koja je:

TROSOBAN STAN NA I. KATU STAMBENE ZGRADE

na lokaciji:

na dan kakvoće: 17.03.2020.

na dan vrednovanja: 17.03.2020.

dajemo mišljenje o procjenjenoj vrijednosti nekretnine:

tečaj HNB na dan procjenjivanja: 7,57 kn

zaokruženo

Kn

€

€/m²

IZJAVA PROCJENITELJA:

Izveštaj je izrađen sukladno važećem Zakonu o procjeni nekretnina, Pravilniku o metodama procjene nekretnina i međunarodnim standardima.

Prilikom izrade izvještaja o procjeni djelovali smo kao neovisna stranka. Naknada za izradu izvještaja o procjeni ne ovisi o našem zaključku o procjenjenoj vrijednosti.

Procjenu izradio:

Stalni sudski vještak
procjenu nekretnine

11. UPORABA DOKUMENTA (čl. 67 st. 5, 6 Pravilnika)

- Izvršen je vizualni pregled nekretnine s fotozapisom.
- U izvještaju su korišteni podaci prikupljeni na očevidu i iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika.
- Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika, kao ni dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka).
- Naša tvrtka ima potrebno ovlaštenje za izradu ovog izvještaja o procijenjenoj vrijednosti.
- Mišljenje o procijenjenoj vrijednosti je iznešeno temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu. Moguće je da netko iznese drugačije mišljenje ili tumačenje navedenih podataka.
- Za potrebe ovog izvještaja nisu izrađene geološke ili neke druge analize tla te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.
- Za potrebe ovog izvještaja nisu rađene posebne kontrole statike objekta, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.
- Vrijednost ili vrijednosti navedene u ovom izvještaju temelje se na navedenim pretpostavkama i važeće su jedino uz uvažavanje istih.
- U procijenjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje.
- Informacije sadržane u ovom izvještaju su povjerljive. Namijenjene su za upotrebu Banke i Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju izvještaja), osobama i tvrtkama koje su posebno autorizirane od strane Procjenitelja ([REDACTED]), kao i zastupnicima Naručitelja te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog izvještaja strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.
- Potvrđujemo da Procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.
- Ovaj izvještaj je izrađen u svrhu utvrđenoj u točki 3. ovoga elaborata i nije dozvoljeno korištenje u druge svrhe.
- Napomenama o legalitetu nekretnine se ne preudiciraju odluke nadležnih tijela koje donose odluke iz područja vlasništva nekretnine, ishođenja akata za građenje i uporabu građevina. Mišljenja o legalitetu su iskazana temeljem vizualnog pregleda građevina, bez analize svih bitnih elemenata i uvjeta za uporabljivost građevine prema Zakonu o gradnji.
- Procjenitelj u postupku procjene nije utvrdio postojanje neupisanih prava, tereta ni drugih ograničavajućih okolnosti.

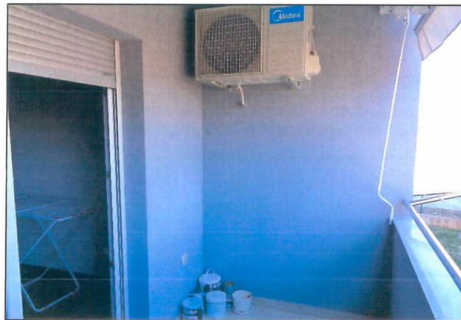
Izjavu dao :



12. PRILOZI (čl. 68 Pravilnika)

FOTOGRAFIJE NEKRETNINE





DOKUMENTACIJA



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SOLIN
Stanje na dan: [REDACTED]

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: [REDACTED]

Broj ZK uložka: [REDACTED]

Broj zadnjeg dnevnika: [REDACTED]
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 13 (OSTALO KAO NEPOTREBNO
IZOSTAVLJENO)A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	[REDACTED]	DVORIŠTE, STAMBENA ZGRADA DVORIŠTE STAMBENA ZGRADA UKUPNO:			2150 1594 556 2150	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 20.05.2013. broj [REDACTED]	
3.1	Na temelju čl. 116 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 90/11) zabilježuje se da je za stambenu zgradu izgrađenu na č. zem. [REDACTED] priložena Uporabna dozvola izdane od Upravnog odjela za prostorno uređenje, Klasa [REDACTED] od 30. 04. 2013. g. i potvrde glavnog projekta izdanog od Upravnog odjela za prostornog uređenja Ispostava Solin KL: [REDACTED] od 14. veljače 2012. g.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
13.	Suvlasnički dio: [REDACTED] ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13) dijela koji je suvlasnički dio povezan sa Stambenom jedinicom oznake [REDACTED] koja se nalazi na dijelu prvog kata stambene zgrade i koji se sastoji od dnevnog boravka s blagovaonicom i kuhinjom, hodnikom, kupaonicom i tri sobe, ukupne neto korisne površine 57,41 m ² , s pripatkom; - loda površine 4,96 m ² , parking mjestom PM-3 površine 11,50 m ² i parking mjestom PM-4 površine 11,50 m ² , odnosno sveukupne površine 85,37 m ² (korisna vrijednost 66,89 m ²), [REDACTED]	

Katastarska općina: [REDACTED]

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: [REDACTED]

POSEBNI IZVADAK

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 17.03.2020.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA SOLIN

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 17.03.2020. 00:21

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: [REDACTED]
Posjedovni list: [REDACTED]

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	[REDACTED]	[REDACTED]

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
			[REDACTED]	2150	4		
			[REDACTED]	556			
			DVORIŠTE	1594			
Ukupna površina katastarskih čestica				2150			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.

17. 03. 2020.

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA SOLIN

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. [REDACTED]
k.č. [REDACTED]

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:1000
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 17.03.2020

<https://oss.uredjenazemlja.hr/public/cadServices.jsp?action=publicCadastralParcel>

1/1



28

Prilog 3. Europski standardizirani informativni obrazac

EUROPSKI STANDARDIZIRANI INFORMATIVNI OBRAZAC (u nastavku teksta: ESIS)

Red. br.	VRSTE INFORMACIJA
	(Uvodni tekst)
	<p>Ovaj je dokument sastavljen za [REDAKTIRANO], dana [REDAKTIRANO] 2020.</p> <p>Ovaj je dokument sastavljen na temelju podataka koje ste dosad dostavili i trenutno važećih uvjeta na financijskom tržištu.</p> <p>Podaci u nastavku važeći su do [REDAKTIRANO] 2020. Nakon tog datuma podaci se mogu promijeniti u skladu s uvjetima na tržištu.</p>
1.	Kreditna institucija
	<p>Privredna banka Zagreb d.d. Telefonski broj: 01 636 0000 Radnička cesta 50, Zagreb (Grad Zagreb) pbz@pbz.hr www.pbz.hr Privredna banka Zagreb d.d. trenutno ne pruža savjetodavne usluge.</p>
2.	Glavna obilježja kredita
	<p>Iznos i valuta kredita koji se odobrava: 648.000,00 HRK.</p> <p>Trajanje kredita: 360 mjeseci</p> <p>Vrsta kredita: Stambeni potrošački kredit</p> <p>Kredit se odobrava po posebnim uvjetima sukladno Ugovoru o davanju subvencioniranih stambenih kredita koji je Banka zaključila s Agencijom za pravni promet i posredovanje nekretninama (dalje u tekstu: APN) te je stoga redovna kamatna stopa po Vašem kreditu za cijelo razdoblje otplate kredita povoljnija od redovne kamatne stope na komercijalne stambene potrošačke kredite koje Banka odobrava građanima - potrošačima i ne plaćate trošak procjene nekretnine. Za prvih 60 mjeseci otplate kredita APN subvencionira 33,00% mjesečnog anuiteta.</p> <p>Kredit se otplaćuje u mjesečnim anuitetima. Anuitet se sastoji od iznosa redovne kamate i iznosa kojim se otplaćuje nominalna vrijednost duga (glavnica kredita). Tijekom razdoblja otplate kredita dio anuiteta kojim se otplaćuje glavnica kredita se povećava, a dio kojim se otplaćuje redovna kamata se umanjuje.</p> <p>Kredit se može otplaćivati u anuitetima ili ratama, ovisno o Vašem izboru. Razlike između otplate u anuitetima ili otplate u ratama prikazane su kako slijedi: Iznos prvog anuiteta iznosi 2.486,88 HRK, s time da za prvih 60 mjeseci otplate kredita Korisnik kredita plaća 67,00% mjesečnog anuiteta, a APN plaća 33,00% mjesečnog anuiteta. Iznos prvog anuiteta koji plaća korisnik kredita iznosi 1.666,21 HRK. Ukupan iznos pretpostavljenih kamata tijekom razdoblja otplate kredita iznosi 224.345,92 HRK.</p> <p>Iznos prve rate iznosi 3.010,91 HRK, s time da za prvih 60 mjeseci otplate kredita Korisnik kredita plaća 67,00% mjesečne rate, a APN plaća 33,00% mjesečne rate. Iznos prve rate koju plaća korisnik kredita iznosi 2.017,31 HRK. Iznos posljednje rate iznosi 1.803,49 HRK. Ukupan iznos pretpostavljenih kamata tijekom razdoblja otplate kredita iznosi 199.812,84 HRK.</p> <p>Kamatna stopa je fiksna za razdoblje otplate kredita od 84 mjeseci, a po isteku navedenog razdoblja za preostalo razdoblje otplate kredita kamatna stopa je promjenjiva. Promjenjiva kamatna stopa sastoji se od zbroja šestomjesečnog NRS1 za HRK kao promjenjivog dijela i fiksnog dijela kamatne stope koji iznosi 1,97 p.p. s time da redovna promjenjiva kamatna stopa ne može biti viša od maksimalno</p>

	<p>dopuštene kamatne stope na stambene potrošačke kredite. Tako utvrđena kamatna stopa primijenit će se u baznom razdoblju koje traje od prvog dana nakon isteka razdoblja fiksne kamatne stope pa do zadnjeg dana šestomjesečnog referentnog razdoblja u kojemu je izvršeno prvo utvrđivanje kamatne stope nakon isteka razdoblja fiksne kamatne stope.</p> <p>Nakon isteka baznog razdoblja, Banka će visinu kamatne stope usklađivati dva puta godišnje ovisno o promjenama šestomjesečnog NRS1 za HRK i to na dan 30.06. i na dan 31.12. na način da se visina kamatne stope utvrđena temeljem parametra promjenjivosti važećeg na dan 30.06. primjenjuje u šestomjesečnom referentnom razdoblju počevši od 01.08., a visina kamatne stope utvrđena temeljem parametra promjenjivosti važećeg na dan 31.12. primjenjuje u šestomjesečnom referentnom razdoblju počevši od 01.02. naredne godine, a sve ovisno o ugovorenom datumu dospijeća anuiteta.</p> <p>Dodatne informacije o visini i promjenama šestomjesečnog NRS1 za HRK javno su dostupne na internetskoj stranici Hrvatske udruge banaka www.hub.hr, te na internetskoj stranici Banke www.pbz.hr, a informacije o visini fiksnog dijela promjenjive kamatne stope dostupne su u poslovnim prostorijama Banke u kojima se obavlja poslovanje s fizičkim osobama te na internet stranicama Banke www.pbz.hr.</p> <p>Maksimalna kamatna stopa na stambene potrošačke kredite ne smije biti viša od prosječne ponderirane kamatne stope za stambene kredite odobrene u Republici Hrvatskoj, uvećane za 1/3.</p> <p>Prosječne ponderirane kamatne stope prema utvrđenoj metodologiji i podacima dostupnim na dan 31. listopada Hrvatska narodna banka objavljuje u Narodnim novinama 1. siječnja, a podatke dostupne na dan 30. travnja objavljuje 1. srpnja.</p> <p>Način obračuna kamate: dekurzivno, proporcionalnom metodom</p> <p>Ne postoji mogućnost izbora načina obračuna kamatne stope.</p> <p>Za izostale/zakašnjele uplate Banka za razdoblje zakašnjenja naplaćuje zakonsku zateznu kamatu koja je promjenjiva.</p> <p>Stopa zakonske zatezne kamate se određuje za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena i koja na dan izrade ovog obrasca iznosi 6,11%. Referentno razdoblje za objavu na dan 1. siječnja obuhvaća razdoblje od 1. svibnja do 31. listopada, a referentno razdoblje za objavu na dan 1. srpnja obuhvaća razdoblje od 1. studenoga do 30. travnja. Prosječnu kamatnu stopu za referentno razdoblje objavljuje Hrvatska narodna banka svakog 1. siječnja i 1. srpnja u Narodnim novinama.</p> <p>Ukupni iznos koji se otplaćuje: 850.244,22 HRK</p> <p>Prethodno navedeni ukupni iznos koji se otplaćuje služi kao primjer i isti se može tijekom otplate kredita promijeniti posebice zbog promjene visine promjenjive kamatne stope.</p> <p>To znači da ćete vratiti 1,31 HRK za svaku pozajmljenu HRK.</p> <p>Vrijednost nekretnine koja se koristi u svrhu izrade ovog informativnog obrasca iznosi: 85.700,00 EUR.</p> <p>Najviši iznos kredita dostupan s obzirom na vrijednost nekretnine 651.244,58 HRK.</p> <p>Instrument osiguranja: Zadužnica Izjava o zapljeni po pristanku dužnika Založno pravo na nekretnini Polica osiguranja od osnovnih opasnosti</p>
3.	Kamatna stopa i drugi troškovi
	<p>Efektivna kamatna stopa (EKS) ukupan je trošak kredita izražen kao godišnji postotak. EKS se navodi kao pomoć prilikom uspoređivanja različitih ponuda.</p> <p>EKS primjenjiv na Vaš kredit iznosi 2,33%.</p>

	<p>EKS primjenjiv na Vaš kredit u razdoblju subvencije iznosi 2,34%.</p> <p>EKS za razdoblje subvencije obuhvaća: Kamatnu stopu 2,28% godišnje, fiksno za prvih 60 mjeseci otplate kredita.</p> <p>EKS za ukupan rok otplate obuhvaća: Kamatnu stopu 2,28% godišnje, fiksno za prvih 84 mjeseci otplate kredita, te nakon isteka navedenog razdoblja kamatnu stopu 2,28% godišnje, promjenjivo za preostalo otplatno razdoblje. Promjenjiva kamatna stopa sastoji se od zbroja promjenjivog dijela kamatne stope u visini šestomjesečnog NRS1 za HRK važećeg na dan 31.12.2019. koji je iznosio 0,31% i fiksnog dijela kamatne stope koji iznosi 1,97 p.p.</p> <p>Navedeni EKS izračunava se na temelju pretpostavki o kamatnoj stopi: EKS je izračunat primjenom prethodno navedenih visina kamatnih stopa.</p> <p>Zbog toga što je dio razdoblja otplate po isteku obračuna fiksne kamatne stope Vašeg kredita s promjenjivom kamatnom stopom, stvarni EKS mogao bi se razlikovati od navedenog EKS-a ako se kamatna stopa za Vaš kredit promijeni. Primjerice, ako bi promjenjiva kamatna stopa porasla na maksimalnu dopuštenu kamatnu stopu sukladno Zakonu o stambenom potrošačkom kreditiranju, EKS bi mogao porasti na 3,85% osim ako važećim propisom ne bude propisana niža granica EKS-a.</p> <p>Redovna promjenjiva kamatna stopa ne može biti viša od maksimalno dopuštene kamatne stope na stambene potrošačke kredite.</p> <p>EKS uključuje i niže navedene jednokratne troškove i troškove koji se plaćaju redovito tijekom otplate kredita.</p> <p>Jednokratni troškovi: Bez troškova.</p> <p>Troškovi koji se plaćaju redovito: Trošak premije po polici osiguranja imovine od osnovnih opasnosti koja na dan izrade ovog obrasca iznosi 18,49 EUR u kunskoj protuvrijednosti godišnje.</p> <p>Sljedeći troškovi nisu poznati kreditnoj instituciji i stoga nisu uključeni u izračun EKS-a: Morat ćete platiti troškove vezano na ovjeru ugovora o kreditu, solemnizaciju Sporazuma o osiguranju zasnivanjem založnog prava na nekretnini, troškove ishođenja zemljišnoknjižnog izvataka, stvarne troškove brisanja založnog prava, javnobilježničke naknade i troškove ako se prijedlog za uknjižbu založnog prava podnosi putem javnog bilježnika elektroničkim putem te solemnizaciju zadužnice i solemnizaciju izjave po pristanku dužnika.</p> <p>Molimo da se upoznate sa svim drugim porezima i troškovima povezanim sa svojim kreditom.</p>
4.	Učestalost i broj uplata
	Učestalost otplate: mjesečno Broj uplata: 360
5.	Iznos svakog obroka ili anuiteta
	<p>Iznos anuiteta: 2.486,88 HRK, s time da za prvih 60 mjeseci otplate kredita Korisnik kredita plaća 67,00% mjesečnog anuiteta, a APN plaća 33,00% mjesečnog anuiteta.</p> <p>Iznos anuiteta mijenja se nakon isteka razdoblja otplate kredita uz fiksnu kamatnu stopu, kao i u svakom narednom pojedinom referentnom razdoblju navedeno u odjeljku 2. ovog obrasca.</p> <p>Vaš se dohodak može promijeniti. Molimo da razmislite hoćete li moći podmirivati mjesečne anuitete po dospijeću ako se Vaš dohodak smanji.</p> <p>Kamatna stopa na nedospjelu glavnica kredita u razdoblju otplate uz promjenjivu kamatnu stopu ovog kredita može se promijeniti. To znači da bi se iznos Vaših anuiteta mogao povećati ili smanjiti. Primjerice, ako bi kamatna stopa porasla na maksimalnu dopuštenu redovnu kamatnu stopu koja u</p>

	trenutku izrade ovog obrasca iznosi 5,07%, Vaše bi uplate mogle porasti na 3.279,44 HRK (iznos prvog anuiteta uz promjenjivu kamatnu stopu).
6.	Otplatni plan
	<p>U otplatnom planu prikazuje se iznos koji treba platiti svaki mjesec. Iznos anuiteta (stupac [5]) sastoji se od zbroja kamata koje treba platiti (stupac [7]) i dijela glavnice koji se otplaćuje (stupac [6]). Nepodmirena glavnica (stupac[9]) odnosi se na iznos kredita koji preostaje za otplatu nakon svakog obroka ili anuiteta.</p> <p>Početna kamatna stopa ostaje nepromijenjena do isteka razdoblja fiksne kamatne stope.</p> <p>Banka će Vam, bez naknade, dostaviti izmijenjeni otplatni plan kod svake promjene kamatne stope. Na Vaš zahtjev tijekom trajanja ugovornog odnosa Banka će Vam staviti na raspolaganje, bez naknade, izvještaj u obliku otplatnog plana.</p> <p>Prilog ESIS obrasca je otplatni plan izrađen na dan ██████ 2020.</p>
7.	Dodatne obveze
	<p>Dužnik mora ispunjavati sljedeće obveze kako bi ostvario pogodnost iz uvjeta kreditiranja opisanih u ovom dokumentu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sklopiti ugovor o osiguranju založne nekretnine od osnovnih opasnosti te redovito plaćati premije po polici osiguranja nekretnine od osnovnih opasnosti osiguratelju s kojim imate zaključenu policu osiguranja za cijelo vrijeme trajanja zaloge na osiguranoj nekretnini odnosno za vrijeme trajanja tražbine po kreditu. Policu osiguranja nekretnine možete ugovoriti u Banci kao zastupniku u prodaji osiguranja ili kod bilo kojeg osiguratelja koji ima dozvolu za poslove osiguranja od strane HANFA-e uz uvjet da je osiguranje nekretnine ugovoreno prema visini nove građevinske vrijednosti nekretnine i koja je ugovorena minimalno na rok trajanja kredita. <p>U nastavku se navode moguće posljedice odustajanja od bilo koje dodatne usluge u vezi s kreditom, a koje mogu nastupiti u kasnijim razdobljima:</p> <ul style="list-style-type: none"> - polica osiguranja nekretnine od osnovnih opasnosti je obvezna za cijelo vrijeme trajanja zaloge odnosno za vrijeme trajanja tražbine po kreditu. Ako tijekom trajanja ugovornog odnosa eventualno odustanete od ugovora o osiguranju nekretnine od osnovnih opasnosti i/ili ako ne platite godišnju premiju i/ ili ako ne dostavite Banci dokaz o uplati godišnje premije, Banka će u Vaše ime i za Vaš račun, na teret kreditne partije osiguratelju platiti godišnju premiju i/ili će u Vaše ime i za Vaš račun ugovoriti policu osiguranja nekretnine od osnovnih opasnosti s osigurateljem prema izboru Banke sklapanjem višegodišnje police osiguranja nekretnine od osnovnih opasnosti za preostalo razdoblje otplate kredita, odnosno do podmirenja svih obveza po kreditu i do prestanka založnog prava te policu vinkulirati u svoju korist. - u roku od 30 (slovima: trideset) dana počevši od dana stupanja u posjed nekretnine koja je predmet kreditiranja prijaviti prebivalište na adresu na kojoj se nalazi kreditirana nekretnina i dostaviti Banci dokaz o prijavi prebivališta na toj adresi. - Ako Vi ili Vaš bračni ili izvanbračni drug, životni partner ili neformalni životni partner u vlasništvu ima samo jedan stan ili kuću koji/koja je u takvom stanju uporabljivosti da postoje osnovni higijensko-tehnički uvjeti za život, a koju prodajete radi kupnje većeg stana ili kuće odnosno gradnje kuće zbog potreba vlastitog stanovanja, trebate najkasnije u roku od dvije godine od dana sklapanja ovog Ugovora dostaviti APN-u dokaz o prodaji tog stana/kuće (ugovor o kupoprodaji tog stana odnosno kuće) samo ako je ovaj kredit realiziran za kupnju tog većeg stana ili kuće, odnosno gradnje kuće. Ako ne dostavite dokaz o prodaji Banka će proglasiti kredit dospjelim u cijelosti, te ćete biti obvezni izvršiti povrat subvencioniranih sredstava. - ne smijete nekretninu, koja je predmet kreditiranja, dati u najam prije isteka roka od dvije godine nakon roka subvencioniranja kredita. Ako date u najam kreditiranu nekretninu prije isteka ovog roka, obvezni ste izvršiti povrat subvencioniranih sredstava. <p>U slučaju odustanka od ugovora o kreditu sukladno odjeljku 10. ovog obrasca imate pravo u istom roku odustati od ugovora o dodatnim uslugama.</p>
8.	Prijevremena otplata

	<p>Imate mogućnost prijevremene otplate dijela ili cijelog iznosa kredita. Naknada za prijevremenu otplatu kredita: bez naknade. Kod prijevremene otplate Korisnik kredita podnosi Banci pisani zahtjev. Banka će Vam, nakon zaprimanja zahtjeva, dostaviti informacije potrebne za razmatranje mogućnosti prijevremene otplate.</p>
9.	<p>Dodatne mogućnosti</p> <p>Ovaj kredit ne možete prenijeti na drugu kreditnu instituciju.</p>
10.	<p>Ostala prava potrošača</p> <p>Imate 30 dana nakon [REDACTED] 2020. za razmatranje prije nego što se obvežete ugovoriti ovaj kredit.</p> <p>Tijekom razdoblja od 14 dana nakon sklapanja ugovora o kreditu imate pravo odustati od ugovora. O istome ste dužni pisanim putem izvijestiti Banku.</p> <p>U slučaju odustanka dužni ste bez odgode i ne kasnije od 30 dana od dana kada je Banci poslana pisana obavijest o odustanku, otplatiti glavnicu kredita i kamatu na kredit za razdoblje od dana korištenja kredita pa do dana otplate kredita, ukoliko je kredit iskorišten. Kamata se obračunava u visini ugovorene kamatne stope.</p> <p>Ako odlučite iskoristiti svoje pravo na odustanak od ugovora o kreditu, molimo da provjerite hoće li se na Vas odnositi druge obveze u vezi s kreditom uključujući dodatne usluge iz odjeljka 7. ovog obrasca.</p>
11.	<p>Prigovori</p> <p>Ako imate prigovor, obratite se Privrednoj banci Zagreb d.d., Praćenje zadovoljstva klijenata i upravljanje prigovorima, Radnička cesta 44, HR-10000 Zagreb ili na adresu bilo koje poslovnice (ispostave) Banke ili slanjem e-maila na adresu pbz365@pbz.hr.</p> <p>Najduže razdoblje za obradu prigovora je 15 dana od dana zaprimljenog prigovora.</p> <p>Ako interno ne riješimo prigovor na Vaše zadovoljstvo, možete o tome obavijestiti Hrvatsku narodnu banku.</p> <p>U svim sporovima koji nastanu u vezi s primjenom odredba ugovora o kreditu ili mjerodavnih propisa možete podnijeti prijedlog za mirenje Sudu časti pri Hrvatskoj gospodarskoj komori ili bilo kojem centru za mirenje u Republici Hrvatskoj odnosno pokrenuti alternativno rješavanje domaćih i prekograničnih potrošačkih sporova u skladu sa zakonom kojim se uređuje alternativno rješavanje potrošačkih sporova ili se možete obratiti FIN-NET-u (engl. Financial Dispute Resolution Network) (http://ec.europa.eu/internal_market/fin-net/) i zatražiti podatke o odgovarajućim tijelima u državi u kojoj imate boravište.</p>
12.	<p>Neispunjavanje obveza povezanih s ugovorom o kreditu: posljedice za potrošača</p> <p>Za izostale odnosno zakašnjele uplate Banka obračunava i naplaćuje zakonsku zateznu kamatu. Stopa zatezne kamate određuje se za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope, koju objavljuje Hrvatska narodna banka na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu, za tri postotna poena.</p> <p>Osim zatezne kamate, plaćate i stvarne troškove aktiviranja instrumenta osiguranja, troškove postupaka eventualne prisilne naplate (sudski, javnobilježnički, odvjetnički troškovi, ovisno o vrsti postupka naplate) ukoliko se nakon otkaza kredita ne plati dugovanje.</p> <p>Banka može otkazati ugovor o kreditu ako korisnik kredita, npr.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ne plati najmanje dva dospjela obroka, - otuđi kreditiranu nekretninu, odnosno ako Založni dužnik otuđi opterećenu nekretninu bez suglasnosti Banke, - prezentira Banci neistinitu i neispravnu dokumentaciju, - namjerno uskratiti informacije ili krivotvori dostavljene informacije na temelju kojih je izvršena procjena kreditne sposobnosti, a na temelju dokaza kojima raspolaže Banka, - ne izvijesti Banku pisanim putem o promjeni svojih osobnih podataka, adrese stanovanja, odnosno promjeni poslodavca, - ne pridržava se bilo koje odredbe ugovora o kreditu.

	<p>Banka također može otkazati ugovor o kreditu ako npr.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Banka ili APN utvrdi da Korisnik kredita sredstva odobrena za subvenciju, odnosno subvencionirani kredit nije iskoristio u skladu sa Zakonom o subvencioniranju stambenih kredita i za namjenu za koju je kredit odobren, - su činjenice na temelju kojih je APN donio odluku da se Korisniku kredita subvencionira kredit bile neistinite, - otuđi ili optereti kreditiranu nekretninu bez suglasnosti Banke i APN-a. <p>Osim prethodno navedenog, Banka može, samo ako je ovaj kredit realiziran radi kupnje većeg stana ili kuće odnosno gradnje kuće zbog potreba vlastitog stanovanja, otkazati ovaj Ugovor i ako Korisnik kredita najkasnije u roku od dvije godine od dana sklapanja ovog Ugovora ne dostaviti APN-u dokaz o prodaji stana/kuće koji/koja je u takvom stanju uporabljivosti da postoje osnovni higijensko-tehnički uvjeti za život, a u njegovom vlasništvu ili u vlasništvu njegovog bračnog ili izvanbračnog druga, životnog partnera ili neformalnog životnog partnera koji se prodaje radi kupnje većeg stana ili kuće, odnosno gradnje kuće.</p> <p>Ako dođe do zakašnjenja u plaćanju obveza po kreditu, dodatne informacije o daljnjim aktivnostima naplate možete dobiti i neposredno u Banci.</p> <p>Uobičajeni redosljed aktiviranja instrumenata osiguranja (uz prethodno ili istodobno slanje opomena i poziva za plaćanje duga):</p> <ul style="list-style-type: none"> - zapljena novčanih sredstava s računa u Banci temeljem ugovorne ovlasti (prijeboja) i to Korisnika kredita, - naplata temeljem Zadužnice za Korisnika kredita, - naplata temeljem Izjave o zapljeni po pristanku dužnika (zapljena mjesečnih primanja) za Korisnika kredita, - pokretanje ovršnog postupka na založenoj nekretnini te drugim sredstvima i predmetima ovrhe dužnika i drugih uključenih sudionika u ugovoru o kreditu. <p>Banka ima pravo izabrati redosljed aktiviranja instrumenata osiguranja ovisno o vlastitoj procjeni.</p> <p>Ako se pojave poteškoće pri otplati Vaših mjesečnih uplata, molimo da nam se odmah obratite kako bismo istražili moguća rješenja.</p> <p>Konačno, posljedica neredovitog izvršavanja Vaših obveza može biti i gubitak Vašeg doma.</p> <p>Posljedica zakašnjenja i neredovite otplate, te otkaza ugovora o kreditu može biti i prodaja tražbina drugom vjerovniku.</p>
13.	Dodatne informacije
	<p>Na ugovor o kreditu primjenjuje se pravo Republike Hrvatske. Ugovor o kreditu se sklapa na hrvatskom jeziku.</p> <p>Imate pravo, bez naknade, zatražiti primjerak nacрта ugovora o kreditu. Primjerak nacрта ugovora o kreditu mogu zatražiti i eventualno drugi sudionici ugovora o kreditu.</p> <p>Popis članaka Općih uvjeta poslovanja koji su relevantni za konkretni kredit:</p> <p>Opći uvjeti poslovanja Privredne banke Zagreb d.d., Zagreb u kreditnom poslovanju s fizičkim osobama izuzev članka 18. i 25. te članci 1., 2., 3., 21., 27. i 28. Općih uvjeta poslovanja Privredne banke Zagreb d.d., Zagreb s fizičkim osobama.</p>
14.	Nadzorno tijelo
	Kreditnu instituciju nadzire Hrvatska narodna banka, Zagreb, Trg hrvatskih velikana 3, www.hnb.hr

Potpis klijenta _____

Prilog 4. Sporazum o zasnivanju založnog prava s priložima

Privredna banka Zagreb d.d., Zagreb (Grad Zagreb), Radnička cesta 50, OIB 02535697732, upisana u registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem 080002817, PODRUŽNICA SPLIT (u daljnjem tekstu: Vjerovnik)

.....
i.....
[redacted] (dalje u tekstu: Dužnik).....
i.....

[redacted] (dalje u tekstu: Založni dužnik).....

sklopili su u Splitu, dana [redacted] 2020. (slovima: prvoglipnjadvijetisućdvadesete) godine.....

SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA I PRAVU NA NEPOSREDNU OVRHU

Članak prvi

Sporazumne strane suglasno utvrđuju da je dana 01.06.2020. (slovima: prvoglipnjadvijetisućdvadesete) godine, zaključen Ugovor o subvencioniranom stambenom potrošačkom kreditu broj: [redacted] temeljem kojeg Vjerovnik ima tražbinu prema Dužniku u iznosu do 648.000,00 kuna (slovima: šestočetrdesetosamtisućaKN) s kamatnom stopom koja je za prvih 84 (slovima: osamdesetčetiri) mjeseca otplate kredita i to počevši od dana prijensa kredita u otplatu fiksna i iznosi 2,28% (slovima: dvacijelihdvadesetosamposto), godišnje, a nakon isteka navedenog razdoblja kamatna stopa je promjenjiva, a definira se kao zbroj Nacionalne referentne stope za depozite fizičkih osoba - NRS1 za valutu HRK (dalje u tekstu: NRS1 za HRK), kao promjenjivog dijela i fiksnog dijela koji iznosi 1,97 p.p. (slovima: jedancijelihdevedesetsedampostotnihpoena) koja na dan sklapanja ovog Sporazuma iznosi 2,28% (slovima: dvacijelihdvadesetosamposto) s kamatom po dospijeću u visini zakonske zatezne kamate koja je promjenjiva u skladu s propisima te s ostalim naknadama, troškovima i uvjetima utvrđenim Ugovorom, te ovim Sporazumom.

Tražbina Vjerovnika dospijeva na naplatu u 360 (slovima: tristošeždeset) uzastopnih mjesečnih anuiteta, od kojih prvi dospijeva na naplatu istekom mjesec dana od dana prijensa kredita u otplatu.

Ostali anuiteti dospijevaju na naplatu uzastopno, svakog 15-og (slovima: petnaestog) u mjesecu počevši od dana dospijeća prvog anuiteta.

Redovna kamata se obračunava mjesečno, dekurzivnom proporcionalnom metodom, sadržana je u anuitetima i dospijeva na naplatu zajedno s njima.

Ako se Dužnik ne pridržava bilo koje obveze iz naprijed navedenog Ugovora, cijeli iznos neatplaćenog kredita zajedno s pripadajućim kamatama i eventualnim troškovima dospijeva na naplatu u roku od 15 (petnaest) dana računajući od dana uručenja obavijesti o otkazu Dužniku od strane Vjerovnika. Dužnik pristaje da se danom kada mu je dostavljena obavijest o otkazu smatra i dan kada je Vjerovnik putem pošte uputio Dužniku obavijest o otkazu na adresu iz ovog Sporazuma ili adresu koju je Dužnik pisano dostavio Vjerovniku ili dan kada mu javni bilježnik po nalogu Vjerovnika pošalje obavijest o otkazu, sukladno zakonskim odredbama o javnom bilježništvu, na adresu iz zaglavlja ovog Sporazuma ili adresu koju je Dužnik pisano dostavio Vjerovniku. Otkaz naprijed navedenog Ugovora i njegovih eventualnih dodataka Dužniku čini cjelokupnu tražbinu Vjerovnika po navedenom Ugovoru dospelom u cijelosti i prema Založnom dužniku.

U tom slučaju, Dužnik je dužan platiti Vjerovniku cjelokupnu tražbinu s pripadajućim kamatama i troškovima do dana podmirenja.

O mogućoj promjeni adrese za vrijeme važenja ovog Sporazuma, Dužnik i Založni dužnik su dužni odmah izvijestiti Vjerovnika. Svaku moguću štetu nastalu uslijed nepridržavanja ove obveze snose Dužnik i Založni dužnik.

Sporazumne strane suglasno utvrđuju da je Vjerovnik ili javni bilježnik kojeg odredi Vjerovnik ovlašten naknadno odrediti visinu tražbine Vjerovnika prema Dužniku i Založnom dužniku do iznosa glavnice kredita uvećano za pripadajuće kamate, naknade i druge troškove kao i vrijeme dospijeća tražbine.

Vjerovnik je ovlašten po svom izboru naknadno odrediti da li će sam određivati visinu tražbine i njezino dospijeće ili će to učiniti javni bilježnik kojeg odredi Vjerovnik, kao treća osoba.

Članak drugi

Radi osiguranja naplate svih novčanih tražbina Vjerovnika prema Dužniku u iznosu do 648.000,00 kuna (slovima: šestočetrdesetosamstisućakN) s kamatnom stopom koja je za prvih 84 (slovima: osamdesetčetiri) mjeseca oplate kredita fiksna i iznosi 2,28% (slovima: dvacijelihdvadesetosamposto), a nakon isteka navedenog razdoblja kamatna stopa je promjenjiva, a definira se kao zbroj Nacionalne referentne stope za depozite fizičkih osoba - NRS1 za valutu HRK (dalje u tekstu: NRS1 za HRK), kao promjenjivog dijela i fiksnog dijela koji iznosi 1,97 p.p. (slovima: jedancijelihdvadesetsedampostotnihpoena) uvećano za pripadajuće kamate, naknade i troškove. Založni dužnik zalaže u korist Vjerovnika, a Vjerovnik prima u залог nekretninu u vlasništvu Založnog dužnika:

upisanu u zemljišnu knjigu Općinskog suda u SPLITU ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SOLIN i to na dijelu nekretnine upisane u zk. ul. br. [REDACTED] katastarska općina [REDACTED] čest. br. [REDACTED] koja se sastoji od DVORIŠTE 1594 m2, STAMBENA ZGRADA 556 m2 ukupne površine 2150 m2 povezano s vlasništvom 13. Suvlasnički dio: 67/1491 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13) dijela koji je suvlasnički dio povezan sa Stambenom jedinicom oznake SJ-13 koja se nalazi na dijelu prvog kata stambene zgrade i koji se sastoji od dnevnog boravka s blagovaonicom i kuhinjom, hodnikom, kupaonicom i tri sobe, ukupne neto korisne površine 57.41 m2, s pripatkom:- loda površine 4.96 m2, parking mjestom PM-3 površine 11.50 m2 i parking mjestom PM-4 površine 11.50 m2, odnosno sveukupne površine 85.37 m2 (korisna vrijednost 66,89 m2).

Članak treći

Založni dužnik izričito ovlašćuje Vjerovnika da u svoju korist uknjiži založno pravo na nekretnini u njegovom vlasništvu, opisanoj u prethodnom članku, bez svakog daljnjeg pitanja i suglasnosti Dužnika i Založnog dužnika i to u svrhu osiguranja tražbine opisane u članku prvom ovog Sporazuma.

Članak četvrti

Založni dužnik izjavljuje da je nekretnina iz ovog Sporazuma njegovo vlasništvo, da nije opterećena teretima osim onih eventualno upisanih u zemljišnoknjižnim izvadcima koji su priloženi ovom Sporazumu, niti da je do trenutka potpisa ovog Sporazuma poduzeo bilo kakvu pravnu radnju kojom bi prestalo ili bilo ograničeno njegovo pravo vlasništva na predmetnim nekretninama, te koje bi utjecale na zasnivanje založnog prava prvog prvenstvenog reda u korist Vjerovnika. Sve troškove vezane uz posjed i korištenje nekretnina iz ovog Sporazuma snosi Založni dužnik.

Članak peti

Založni dužnik dozvoljava Vjerovniku da u slučaju dospelosti bilo koje tražbine po ovom Sporazumu, Vjerovnik može neposredno temeljem ovog Sporazuma, zatražiti prisilnu ovrhu na nekretnini iz članka drugog ovog Sporazuma radi naplate svih tražbina iz ovog Sporazuma. Založni dužnik kao budući vlasnik nekretnine iz članka drugog ovog Sporazuma je suglasan da se radi namirenja tražbine Vjerovnika iz ovog Sporazuma može provesti ovrha na nekretnini iz članka drugog ovog Sporazuma, bez obzira je li se radi o jedinjoj nekretnini namijenjenoj za stanovanje. Ova suglasnost vrijedi i ako dođe do promjene Vjerovnika ili ako Založni dužnik stekne novu nekretninu. Vjerovnik je ovlašten zatražiti po svom izboru djelomičnu ili potpunu ovršnu naplatu svoje tražbine iz ovog Sporazuma. Dužnik i Založni dužnik izrijekom pristaju da je izvadak iz poslovnih knjiga Vjerovnika dokaz o visini i dospijeću tražbina iz ovog Sporazuma, te neopozivo prihvaćaju iznos koji će sukladno tome biti naveden u ovršnom prijedlogu.

Članak šesti

U slučaju da dođe do prodaje nekretnine, ugovorne strane suglasne su da se prodaja može obaviti i neposrednom pogodbom u smislu odredbi Ovršnog zakona. Vrijednost nekretnine iz članka drugog ovog Sporazuma stranke utvrđuju u kunsjoj protuvrijednosti iznosa od 85.700,00 EUR (slovima: osamdesetpettisućasedamstoEUR) i suglasne su da se ta vrijednost uzme kao njezina vrijednost u slučaju ovrhe, osim ako Vjerovnik ne zatraži da se vrijednost nekretnine ponovo utvrdi u ovršnom postupku.

Članak sedmi

Dužnik se obvezuje dostaviti Vjerovniku po uknjižbi založnog prava iz članka drugog ovog Sporazuma zemljišnoknjižni izvadak iz kojeg će biti vidljivo da je u korist Vjerovnika valjano provedeno založno pravo na nekretnini iz članka drugog ovog Sporazuma, te da na navedenoj nekretnini nema nikakvih prava ni tereta u korist trećih osoba osim eventualno upisanih u zemljišnoknjižnim izvadcima koji su priloženi ovom Sporazumu. Vjerovnik se obvezuje, čim sve tražbine iz Ugovora opisanoj u članku prvom ovog Sporazuma prestanu, izdati

brisočno očitovanje, radi brisanja uknjiženog založnog prava po ovom Sporazumu.-----

Članak osmi

U slučaju neispunjenja bilo koje dospelje tražbine utvrđene ovim Sporazumom, Dužnik i Založni dužnik ovlašćuju Vjerovnika da na temelju ovog Sporazuma može neposredno tražiti prisilnu ovrhu na predmetu osiguranja iz ovog Sporazuma i na cjelokupnoj imovini Dužnika radi naplate cjelokupnog iznosa nepodmirenog duga s pripadajućim kamatama, naknadama i drugim troškovima, odmah nakon njegove dospeljosti protekom rokova utvrđenih ovim Sporazumom.-----

Dospelost tražbine iz ovog Sporazuma Vjerovnik dokazuje izvodom iz poslovnih knjiga Vjerovnika, s pečatom i potpisom ovlaštene osobe Vjerovnika.-----
Sporazumne strane suglasne su da javni bilježnik na temelju isprave iz prethodnog stavka ovog članka na ovaj Sporazum stavi klauzulu ovršnosti.-----

Članak deveti

Potpisom ovog Sporazuma Korisnik kredita i Založni dužnik daju izričitu suglasnost Banci da im se dostava svih obavijesti, kao i dostava u eventualnim postupcima koji se vode kod suda, a koji proizlaze iz ovog Sporazuma obavlja na adresu naznačenu u zaglavlju ovog Sporazuma ili na adresu koju su pisano dostavili Vjerovniku.-----

Članak deseti

Sve troškove povezane sa sklapanjem ovog Sporazuma i ostvarivanjem prava Vjerovnika iz ovog Sporazuma putem realizacije založnog prava, eventualnog vodenja sudskog postupka, kao i prisilne ovrhe, što uključuje javnobilježničke troškove i pristojbe, troškove zastupanja, brisanja i sl. snosi Dužnik.-----

Članak jedanaesti

Dužnik i Založni dužnik obvezuju se ovaj Sporazum solemnizirati kod javnog bilježnika. Solemnizirani Sporazum ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta, te ima snagu javne isprave. Troškove solemnizacije ovog Sporazuma, kao i sve druge troškove vezane uz provedbu ovog Sporazuma, snosi Dužnik. Dužnik i Založni dužnik dozvoljavaju, sukladno članku 93. stavku 1. Zakona o javnom bilježništvu na zahtjev Vjerovnika, naknadno izdavanje pisanih otpravaka i prijepisa ovog javnobilježničkog akta bez ograničenja.-----

Članak dvanaesti

Ovaj Sporazum sastavljen je u 6 (šest) primjeraka, od kojih 2 (dva) zadržava Vjerovnik, a po 1 (jedan) primjerak Dužnik i Založni dužnik, javni bilježnik i sud.-----

DUŽNIK:

[Redacted signature]

ZALOŽNI DUŽNIK:

[Redacted signature]

VJEROVNIK:

[Redacted signature] **viši voditelj poslovnice** **direktor prodaje**

[Redacted signature]

 **PRIVREDNA BANKA ZAGREB**
dioničko društvo
Podružnica 08 Split 212



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SOLIN
Štampanje na dan: 28.06.2020. 22:45

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: [REDACTED]

Broj ZK uložka: [REDACTED]

Broj zadnjeg dnevnika: Z-166/2016
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 13 (OSTALO KAO NEPOTREBNO ZOSTAVLJENO)

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
	[REDACTED]	DVORIŠTE, STAMBENA ZGRADA			2150	
		DVORIŠTE			1594	
		STAMBENA ZGRADA			556	
		UKUPNO:			2150	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 20.05.2013. broj Z-1378/13	
3.1	Na temelju čl. 116 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 90/11) zabilježuje se da je za stambenu zgradu izgrađenu na č. zemljišta [REDACTED] priložena Unorbna dozvola izdane od Upravnog odjela za prostorno uređenje, Klasa: [REDACTED] od 30. 04. 2013. g. i potvrde glavnog projekta izdanog od Upravnog odjela za prostornog uređenja Ispostava Solin KL: [REDACTED] od 14. veljače 2012. g.	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
13.	Suvlasnički dio: 67/1491 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13) dijela koji je suvlasnički dio povezan sa Stambenom jedinicom oznake SJ-13 koja se nalazi na dijelu prvog kata stambene zgrade i koji se sastoji od dnevnog boravka s blagovaonicom i kuhinjom, hodnikom, kupaonicom i tri sobe, ukupne neto korisne površine 57.41 m2, s pripatkom; - lođa površine 4.96 m2, parking mjestom PM-3 površine 11.50 m2 i parking mjestom PM-4 površine 11.50 m2, odnosno sveukupne površine 85.37 m2 (korisna vrijednost 66.89 m2).	

T

[REDACTED]

J

Katastarska općina: [REDACTED]

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: [REDACTED]

POSEBNI IZVADAK

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

C

Teretovnica

br.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Otvrdjuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 28.06.2020.

[Handwritten signature]

[REDACTED]

[Handwritten mark]



REPUBLIKA HRVATSKA
JAVNI BILJEŽNIK

E-mail: [REDACTED]

[REDACTED]
Ja, Javni bilježnik, [REDACTED] potvrđujem da su mi
stranke-----

1/ [REDACTED]
[REDACTED], čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br. [REDACTED] PP Solin,
kao dužnik -----

2/ [REDACTED], čiju sam istovjetnost
utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br. [REDACTED] PP Krk, kao založni dužnik -----

podnijeli privatnu ispravu na potvrdu: Sporazum o zasnivanju založnog prava na
nekretninama i pravu na neposrednu ovrhu, kojega su nazočne stranke
zaključile sa Privrednom bankom Zagreb d.d., Zagreb (Grad Zagreb), Radnička
cesta 50, OIB 02535697732, [REDACTED] 2020. godine -----

Potvrđujem da sam prednju privatnu ispravu, ispitala i utvrdila da ona po svom obliku
odgovara propisima o javnobilježničkim ispravama, a po svom sadržaju propisima o
sadržaju javnobilježničkog akta.-----

Sudionicima pravnog posla sam ispravu pročitala zajedno s priložima: -----
- Neslužbena kopija Izvatka iz zemljišne knjige, zemljišnoknjižni uložak broj
[REDACTED] E-13, sa stanjem na dan 28.06.2020. godine -----

te ih upozorila da potvrđena privatna isprava ima snagu **ovršnog javnobilježničkog
akta**-----

Nazočne stranke su upozorene da uz ovaj javnobilježnički akt nije priložen original izvatka iz
zemljišne knjige za nekretninu koja je predmet zaloge kao dokaz o vlasništvu nekretnine. Nakon
upozorenja na navedeni nedostatak, stranke izjavljuju da ustraju u solemnizaciji privatne
isprave i oslobađaju javnog bilježnika od svake odgovornosti od eventualnih posljedica u pogledu
stanja u zemljišnim knjigama.-----

Sudionici izjavljuju da prihvaćaju pravne posljedice koje iz toga proizlaze za njih i da
to odgovara njihovoj volji.-----

9

Prilog 5. Rješenje o pravi uknjižbe vlasničkog prava na nekretninu



Republika Hrvatska
Općinski sud u Splitu
Poseban zemljišnoknjižni odjel u Solinu



4359_504

Posl.br. [REDACTED]/2020

U I M E R E P U B L I K E H R V A T S K E R J E Š E N J E

Općinski sud u Splitu, Poseban zemljišnoknjižni odjel u Solinu, po ovlaštenom zemljišnoknjižnom referentu [REDACTED] u zemljišnoknjižnoj stvari predlagatelja [REDACTED] protiv protustranke [REDACTED], radi uknjižbe prava vlasništva, dana [REDACTED] godine

r i j e š i o j e

Na temelju Ugovora o kupoprodaji nekretnine od dana 15. svibnja 2020. godine ovjerovljenog u potpisu pod brojem [REDACTED]/2020 pred javnim bilježnikom [REDACTED] u Krku, [REDACTED] 2020. godine i pod brojem OV-1694/2020 pred javnim bilježnikom [REDACTED] 2020. godine, Aneks br. 1 Ugovora o kupoprodaji nekretnine od dana [REDACTED] 2020. godine ovjerovljenog u potpisima pod brojem [REDACTED]/2020 pred javnim bilježnikom [REDACTED] u Krku, [REDACTED] 2020. godine i pod brojem [REDACTED]/2020 pred javnim bilježnikom [REDACTED] u Splitu, [REDACTED] 2020. godine te abularne izjave "[REDACTED] 2020. godine" ovjerovljene u potpisu pod brojem [REDACTED]/2020 pred javnim bilježnikom [REDACTED] u Krku, [REDACTED] 2020. godine, u zemljišnoj knjizi za K.O. [REDACTED]

I. DOPUŠTA SE:

Uknjižba prava vlasništva posebnog dijela zgrade sagrađene na čest. zem. [REDACTED] (dvorište 1594 m², stambena zgrada 556 m²) Z.U. [REDACTED], i baš:

- 67/1491 dijela koji je suvlasnički dio povezan sa Stambenom jedinicom oznake SJ-13 koja se nalazi na dijelu prvog kata stambene zgrade i koji se sastoji od dnevnog boravka s blagovaonicom i kuhinjom, hodnikom, kupaonicom i tri sobe, ukupne neto korisne površine 57.41 m², s pripatkom; - loda površine 4.96 m², parking mjestom PM-3 površine 11.50 m² i parking mjestom PM-4 površine 11.50 m², odnosno sveukupne površine 85.37 m² (korisna vrijednost 66,89 m²), upisan pod rednim brojem etaže E-13 lista "B", na ime:

[REDACTED] za cijelo

uz istodobnu uknjižbu brisanja istog prava s imena [REDACTED] za cijelo.

II. Nalaže se provedba ovog rješenja.

Solin, [REDACTED] 2020. godine

Ovlašteni zemljišnoknjižni referent:

[REDACTED]

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:


Protiv ovog rješenja nezadovoljna strana ima pravo prigovora. Prigovor se izjavljuje ovom sudu u roku od 15 dana od dostave ovjerenog prijepisa odluke, u dovoljnom broju primjeraka za sud i protivnu stranu i uz dokaz o uplaćenju sudskoj pristojbi u iznosu od 250,00 kn.

Dostaviti:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]

O tome obavijestiti:

1. Odjel za katastar nekretnina Solin, Kralja Zvonimira 81, 21210 Solin
2. Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Split, Ispostava Solin, 21210 Solin, Stjepana Radića 42

	Naziv izdavatelja dokumenta	Zajednički informacijski sustav	Naziv izdavatelja certifikata	Fina RDC 2015, Financijska agencija, HR
	Vrijeme izdavanja dokumenta	[REDACTED]	Serijski broj certifikata	[REDACTED]
	Kontrolni broj	[REDACTED]	Algoritam potpisa	RSA
	<small>Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi https://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, nadležni sud potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.</small>			
Napomene				