

OPĆE INFORMACIJE O STAMBENOM POTROŠAČKOM KREDITU

Davatelj informacija	Wüstenrot stambena štedionica d.d. (u daljnjem tekstu: Štedionica)
Adresa	Heinzelova 33a, HR – 10000 Zagreb
Broj telefona	0800 200 500
Elektronička adresa	wuestenrot@wuestenrot.hr
Broj telefaksa	01 4803 798
Internetska stranica	http://wuestenrot.hr/
Vrsta kredita	Redovni kredit stambene štednje Kredit za međufinanciranje kredita stambene štednje
Namjene kredita	<ul style="list-style-type: none"> • za kupnju i komunalno uređenje građevinskog zemljišta • za kupnju obiteljskih kuća i stanova • za izgradnju i dovršenje obiteljskih kuća i stanova • za adaptaciju i uređenje obiteljskih kuća i stanova • za opremanje obiteljskih kuća i stanova • za otplatu stambenih kredita drugih banaka registriranih u RH <p>Jedan odobreni kredit se može koristiti za više navedenih namjena.</p>
Ukupan iznos kredita	Kredit se odobrava u kunama ili uz valutnu klauzulu u EUR. Mogući iznosi kunkskih kredita su 25.000,00 – 4.500.000,00 kuna, a mogući iznosi kredita u EUR uz valutnu klauzulu su 3.500,00 - 600.000,00 EUR. Iznosi kredita se kod kredita bez valutne klauzule ugovaraju na pune tisuće, a kod onih s ugovorenom valutnom klauzulom ugovaraju se u koracima od 500 EUR.
Korisnici kredita	Državljeni Republike Hrvatske zaposleni na neodređeno vrijeme u Republici Hrvatskoj, umirovljenici ili druge fizičke osobe, sukladno Uvjetima za odobravanje stambenih kredita Štedionice. Korisnici kredita pod određenim uvjetima mogu biti i strani državljani koji imaju prebivalište u Republici Hrvatskoj. U trenutku konačne otplate kredita sudionici kredita s kreditnom sposobnošću ne smiju biti stariji od 72 godine.
Vrste instrumenata osiguranja	<p>Obavezni instrumenti osiguranja:</p> <ul style="list-style-type: none"> • u svim slučajevima obavezni instrumenti osiguranja povrata kredita su Izjava o zapljeni po pristanku dužnika potvrđena kod javnog bilježnika i Zadužnica potvrđena kod javnog bilježnika i to za sve sudionike koji u kreditu sudjeluju s kreditnom sposobnošću (dužnik, eventualni sudužnik i/ili jamac). <p>Ostali instrumenti osiguranja ovisno o iznosu kredita i modelu osiguranja prema kojem je kredit odobren:</p> <ul style="list-style-type: none"> • založno pravo (hipoteka) na nekretnini upisano u korist Štedionice i to na prvom mjestu u prvenstvenom redu osim u slučaju upisanog založnog prava u svrhu otkupa stanarskog prava, ili fiducijarni prijenos vlasništva na nekretnini, pri čemu je omjer iznosa kredita i vrijednosti nekretnine definiran modelom osiguranja prema kojem je kredit odobren • polica osiguranja nekretnine • polica osiguranja života • depozit na Ugovoru o stambenoj štednji u Štedionici. <p>Štedionica ne prihvaća instrumente osiguranja koji se nalaze u drugoj državi članici Europske unije ili trećoj zemlji.</p>
Trajanje ugovora o kreditu	<p>Rokovi otplate kunkskih redovnih kredita stambene štednje su u slučaju redovitog i pravovremenog otplaćivanja kredita sljedeći:</p> <ul style="list-style-type: none"> • tarifa brze štednje - cca. 9 godina i 6 mjeseci, • tarifa normalne štednje - cca. 12 godina i 4 mjeseca i • tarifa spore štednje - cca. 13 godina i 7 mjeseci. <p>Rokovi otplate redovnih kredita stambene štednje s valutnom klauzulom su u slučaju redovitog i pravovremenog otplaćivanja kredita sljedeći:</p> <ul style="list-style-type: none"> • tarifa brze štednje - cca. 9 godina i 3 mjeseca, • tarifa normalne štednje – cca. 11 godina i 10 mjeseci, • tarifa spore štednje – cca. 13 godina, • AKTIV tarifa – cca. 13 godina i 4 mjeseca. <p>Rokovi otplate kunkskih kredita za međufinanciranje su u slučaju redovitog i pravovremenog otplaćivanja kredita sljedeći:</p> <ul style="list-style-type: none"> • tarifa K300 – cca. 18 godina i 7 mjeseci. <p>Rokovi otplate kredita za međufinanciranje s valutnom klauzulom su u slučaju redovitog i pravovremenog otplaćivanja kredita sljedeći:</p> <ul style="list-style-type: none"> • tarifa K100 bez vlastitih sredstava – cca. 24 godine i 2 mjeseca • tarifa K100 s 20% vlastitih sredstava – cca. 16 godina i 10 mjeseci. • tarifa K101 bez vlastitih sredstava – cca. 22 godine i 8 mjeseci • tarifa K101 s 40% vlastitih sredstava – cca. 10 godina i 11 mjeseci

Kamatne stope	<ul style="list-style-type: none"> • tarifa K102 – cca. 8 godina i 4 mjeseca. <p>Sve redovne kamate su fiksne, tromjesečno se obračunavaju i pripisuju glavnom dugu. Fiksna kamatna stopa je nepromjenjiva za cjelokupno vrijeme trajanja ugovora o kreditu. Godišnje kamatne stope na kunske redovne kredite stambene štednje su sljedeće:</p> <ul style="list-style-type: none"> • u tarifi brze, normalne i spore štednje bez valutne klauzule 4,49% (EKS 4,86%) • u tarifi brze, normalne i spore štednje s valutnom klauzulom 3,99% (EKS 4,45%) <p>Godišnje kamatne stope na kredite za međufinanciranje su sljedeće:</p> <ul style="list-style-type: none"> • u kunskoj tarifi K300 do dodjele 4,99%, a nakon dodjele 5,50% (EKS: 5,49%) • u tarifi s valutnom klauzulom K100 s manje od 20% vlastitih sredstava 4,49% (4,86%) • u tarifi s valutnom klauzulom K100 s minimalno 20% vlastitih sredstava do dodjele 3,99%, a nakon dodjele 4,49% (EKS 4,62%) • u tarifi s valutnom klauzulom K101 s manje od 40% vlastitih sredstava 3,99% (EKS 4,40%) • u tarifi s valutnom klauzulom K101 s minimalno 40% vlastitih sredstava do dodjele 2,99%, a nakon dodjele 3,99% (EKS 3,90%) • u tarifi s valutnom klauzulom K102 do dodjele 3,99%, a nakon dodjele 4,99% (EKS 4,30%). <p>Na sve dospjele tražbine koje ne budu podmirene na utvrđeni dan dospjeća Korisnik kredita je dužan platiti zateznu kamatu, u skladu s važećim odredbama Pravilnika o odobravanju, korištenju i otplati stambenih kredita Štedionice. Zatezna kamata je promjenjiva, izračunava se uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za pet postotnih poena, a obračunava se i naplaćuje za sve dane zakašnjenja, od dana dospjeća do dana ispunjenja dužne uplate. Interkalarna kamata se ne naplaćuje.</p>
Sklapanje ugovora uz valutnu klauzulu	<p>Štedionica odobrava kredite u kunama i uz valutnu klauzulu u EUR.</p> <p>Kredit ugovoreni uz valutnu klauzulu u EUR isplaćuju se u kunama po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan isplate kredita, a otplaćuju u kunama po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja.</p> <p>Kredit se isplaćuje sukladno namjeni kredita, jednokratno ili višekratno. U slučaju financiranja kupnje građevinskog zemljišta ili stambenog objekta odnosno financiranja otplate stambenog kredita, čitav se iznos doznachava prodavatelju na temelju predugovora ili ugovora o kupoprodaji odnosno banci/štedionici u kojoj je stambeni kredit realiziran na temelju obavijesti o stanju duga ili pisma namjere. U slučaju adaptacije, renoviranja, izgradnje i dovršenja te opremanja stambenih objekata kredit se može isplatiti izravno prodavatelju robe/usluga odnosno izvođačima radova na temelju predračuna/računa ili se može isplatiti na račun klijenta na temelju troškovnika/predračuna/ponuda nakon čega je potrebno dostaviti odgovarajuće račune za pravdanje namjenskog korištenja. Isplate se u slučaju financiranja adaptacije, renoviranja, izgradnje i dovršenja te opremanja stambenih objekata odvijaju sukcesivno, u skladu s napretkom radova i s dostavljanjem dokumentacije za pravdanje namjene kredita.</p> <p>Kredit uz valutnu klauzulu u EUR podložni su tečajnom riziku. Ugovaranjem valutne klauzule ugovorne strane preuzimaju valutni rizik s obzirom da njeno ugovaranje utječe na njihov financijski položaj jer se kunska protuvrijednost očekivanog novčanog tijeka (otplatne rate kredita i sl.) mijenja u ovisnosti o kretanju tečaja valute u kojoj je ugovorena valutna klauzula. Slijedom navedenog, a u situacijama gdje mjesečne obveze po kreditima predstavljaju značajnije izdatke za potrošače/klijente, uslijed rasta tečaja valute kredita, klijentove obveze će se povećati što za posljedicu može imati poteškoće u otplati kredita a zbog čega može doći do otkaza ugovora i naplate duga prisilnim putem zbog čega mogu nastupiti neželjene posljedice po klijenta (trajni gubitak prihoda, nekretnina i druge vrijedne imovine). Važno je razumjeti da nije moguće izvjesno i sigurno predvidjeti promjene tečaja te na svakoj ugovornoj strani leži odgovornost da procijeni svoj vlastiti interes i vlastitu sposobnost prihvaćanja takvog rizika.</p>
Način otplate kredita	<p>Kredit se otplaćuje anuitetskom otplatom, jednakim nepromjenjivim mjesečnim ratama. Otplatne rate se plaćaju na dan dospjeća pojedine rate – u pravilu uvijek prvog dana u mjesecu, uplatom potrebnog kuskog iznosa odnosno za kredite s valutnom klauzulom uplatom potrebnog iznosa u kunskoj protuvrijednosti određenog korištenjem srednjeg tečaja Hrvatske narodne banke za EUR važećeg na taj dan. Prva rata dospjeva prvog dana mjeseca koji slijedi nakon mjeseca u kojem se kredit počeo koristiti. Uplate je potrebno izvršavati sukladno Planu otplate.</p> <p>Iz uplata u kreditu za međufinanciranje najprije se podmiruje najstariji zaostatak, troškovi, naknade, zatezne kamate, a potom mjesečna rata stambene štednje propisana planom otplate stambene štednje i propisani dio rate kredita za međufinanciranje. Eventualni višak raspoređuje se na ugovore stambene štednje i kredita sukladno Uvjetima za dodjelu stambenih kredita.</p>
Prijevremena otplata kredita	<p>Korisnik kredita ima pravo u svako doba uplaćivati dodatne rate koje skraćuju vrijeme</p>

	<p>otplate kredita.</p> <p>Korisnik kredita može otplatiti neotplaćeni iznos kredita jednokratno prije krajnjeg roka dospjeća.</p> <p>Naknada za prijevremenu otplatu kredita se ne naplaćuje.</p>
Procjena vrijednosti nekretnine	<p>U slučajevima kada se za realizaciju kredita odabere model osiguranja koji uključuje upis založnog prava ili fiducijarni prijenos vlasništva na nekretnini, Korisnik kredita je dužan kao uvjet za realizaciju kredita dostaviti elaborat procjene vrijednosti nekretnine izrađen od strane ovlaštenog procjenitelja prihvatljivog za Štedionicu.</p> <p>Trošak izrade elaborata procjene vrijednosti nekretnine ovisi o cjeniku ovlaštenog procjenitelja te o vrsti i veličini nekretnine čija se vrijednost procjenjuje, a snosi ga Korisnik kredita, osim ako odlukom o odobrenju kredita nije određeno drugačije te u tom smislu izrada elaborata procjene vrijednosti nekretnine predstavlja dodatni trošak za Korisnika kredita.</p> <p>Traženi omjer iznosa kredita i vrijednosti nekretnine ovisi o modelu osiguranja prema kojem je kredit odobren.</p>
Dodatne usluge	<p>U slučaju osiguranja kredita hipotekom obavezno je ugovaranje police osiguranja nekretnine od požara i drugih opasnosti i vinkuliranje te police u korist Štedionice.</p> <p>U slučaju da je modelom osiguranja prema kojem je kredit odobren predviđena polica osiguranja života, Korisnik kredita je dužan dostaviti policu osiguranja života za slučaj smrti zaključenu kod uglednog osiguravajućeg društva prihvatljivog za Kreditora, na vrijeme postojanja tražbine po ugovoru o kreditu i na iznos propisan modelom osiguranja, vinkuliranu u korist Štedionice. Polica osiguranja života može glasiti na ime Korisnika kredita, kao i na Sudužnike ili Solidarne jamce koji u kreditu sudjeluju s kreditnom sposobnošću, a članovi su uže obitelji Korisnika kredita. Moguće je i prihvaćanje više Polica osiguranja života zaključenih u skladu s navedenim odredbama.</p> <p>Police osiguranja koje Korisnik kredita ugovora kao uvjet za odobravanje stambenog potrošačkog kredita ugovaraju se s pružateljem usluge koji nije Štedionica.</p>
Posljedice nepoštivanja obveza iz ugovora o kreditu	<p>U slučaju neispunjavanja obveze plaćanja korisnik kredita se obavještava putem obavijesti i opomene čiji trošak se ne naplaćuje.</p> <p>Kod zakašnjelih plaćanja te dospjelih nenaplaćenih naknada i drugih troškova Štedionica će za razdoblje zakašnjenja obračunavati i naplaćivati zateznu kamatu, koja je u visini stope zakonskih zatezних kamata i promjenjiva je, sukladno zakonskim propisima.</p> <p>Posljedica neizvršavanja obveza iz Ugovora, raskida odnosno otkaza Ugovora o kreditu je aktiviranje instrumenata osiguranja od strane Štedionice. Predviđeni redoslijed aktiviranja instrumenata je: zapljena plaće, mirovine ili drugog stalnog ili povremenog novčanog primanja Korisnika kredita, Sudužnika i Solidarnih jamaca, zatim zapljena novčanih sredstava na računima Korisnika kredita, Sudužnika i Solidarnih jamaca otvorenim kod Štedionice ili kod bilo koje banke ili bilo koje druge pravne osobe koja obavlja poslove platnog prometa u zemlji te nakon toga ovrha na nekretnini koja služi kao instrument osiguranja povrata kredita. Štedionica ima pravo izabrati redoslijed aktiviranja instrumenata osiguranja ovisno o vlastitoj procjeni.</p>
Odustanak od ugovora o kreditu	<p>Korisnik kredita ima pravo u roku od 14 dana odustati od ugovora o kreditu bez navođenja razloga, pri čemu rok od 14 dana počinje teći od dana sklapanja ugovora o kreditu. O odustanku od Ugovora o kreditu Korisnik kredita je dužan obavijestiti Kreditora u pisanom obliku. U slučaju odustanka od ugovora o kreditu Korisnik kredita je dužan Kreditoru platiti glavnicu i ugovorene kamate na glavnicu od dana isplate kredita do dana otplate glavnice bez odgode, najkasnije u roku od 30 dana od dana kada je Kreditoru poslana obavijest o odustanku. Kamata se obračunava na temelju ugovorene kamatne stope.</p>
Troškovi kredita	<p>Ukupni trošak kredita na temelju kojeg je izračunata efektivna kamatna stopa za potrebe reprezentativnih primjera kredita obuhvaća kamate i naknade i to naknadu za sklapanje ugovora o stambenoj štednji uključenih u kredit, naknadu za vođenje računa štednje ugovora o stambenoj štednji uključenih u kredit, naknadu za vođenje računa kredita, kod ugovora s valutnom klauzulom transakcijsku naknadu za uplate na račune stambene štednje ugovora o stambenoj štednji s valutnom klauzulom uključenih u kredit i transakcijsku naknadu za uplate na račune kredita s valutnom klauzulom, sve u skladu s Odlukom o visini, načinu obračuna i naplate naknada Štedionice, kao i poreze i prirezu porezu prema mjestu prebivališta ili uobičajenog boravišta Korisnika kredita.</p> <p>Budući da Štedionici kod izrade reprezentativnih primjera kredita nisu poznati troškovi police osiguranja života i/ili nekretnine jer isti ovise o odabiru osiguravateljske kuće i opcije osiguranja, kao ni trošak procjene vrijednosti nekretnine jer isti ovisi o cjeniku ovlaštenog procjenitelja te o vrsti i veličini nekretnine čija se vrijednost procjenjuje, ti troškovi nisu uključeni u izračun ukupnog troška kredita i efektivne kamatne stope, ali će biti uključeni u izračun efektivne kamatne stope koja će biti iskazana u otplatnoj tablici koja će se Korisniku ispostaviti po isplati kredita.</p> <p>Ukupni troškovi kredita ne uključuju troškove javnog bilježnika, troškove prijenosa prava vlasništva nekretnine i sve naknade koje je Korisnik kredita dužan platiti za neispunjavanje obveza utvrđenih Ugovorom o kreditu.</p>

Dodatni troškovi koji nisu uključeni u ukupan trošak kredita

Dodatne troškove predstavljaju trošak izrade elaborata procjene vrijednosti nekretnine za sve kredite osigurane upisom založnog prava ili fiducijarnog prijenosa vlasništva na nekretnini, trošak police osiguranja nekretnine za sve kredite osigurane upisom založnog prava ili fiducijarnog prijenosa vlasništva na nekretnini, trošak police životnog osiguranja za sve kredite odobrene prema modelu osiguranja koji predviđa vinkuliranje police osiguranja života u korist Štedionice, trošak javnobilježničke ovjere odnosno solemnizacije Ugovora o kreditu, Izjave o suglasnosti sa zapljenom, Zadužnice i ostale kreditne dokumentacije, a sukladno javnobilježničkoj tarifi te drugi javnobilježnički troškovi i troškovi uknjižbe založnog prava.