

**UVJETI KREDITA ZA FINANCIRANJE KUPNJE STANOVA U VLASNIŠTVU
REPUBLIKE HRVATSKE KOJIMA UPRAVLJA MINISTARSTVO OBRANE**

Kamatne stope

- kod realizacije kredita bez vlastitih sredstava: kamatna stopa na kredit za međufinanciranje i na kredit stambene štednje iznosi 4,99% godišnje (rok otplate cca. 19 godina, EKS: 5,21% godišnje)
- kod realizacije kredita s 30% vlastitih sredstava: kamatna stopa na kredit za međufinanciranje iznosi 4,45% godišnje, a na kredit stambene štednje 4,99% godišnje (rok otplate cca. 11 godina i 8 mjeseci, EKS: 4,97% godišnje)
- kod realizacije kredita s 40% vlastitih sredstava: kamatna stopa na kredit za međufinanciranje iznosi 2,99% godišnje, a na kredit stambene štednje 4,99% godišnje (rok otplate cca. 8 godina i 10 mjeseci, EKS: 3,55% godišnje)

Kamatne stope su fiksne. Izračun je izrađen na primjeru kredita u visini 30.000 EUR realiziranog na temelju 2 Ugovora o stambenoj štednji.

Instrumenti osiguranja za kredite do 20.000 EUR odobrene osobama zaposlenim na neodređeno vrijeme ili umirovljenicima:

- kreditno sposobni Dužnik + kreditno sposobni Jamac + Polica osiguranja života (riziko ili mješovita) u visini 20% iznosa kredita + Polica osiguranja nekretnine Izvor osiguranja d.d.

Navedeni bonitetni model iznimno je moguće primijeniti na kredite do 25.000 EUR.

Instrumenti osiguranja za kredite iznad 20.000 EUR odobrene osobama zaposlenim na neodređeno vrijeme ili umirovljenicima:

- kreditno sposoban Dužnik + Polica osiguranja života (riziko ili mješovita) u visini 20% iznosa kredita + upis založnog prava na nekretnini čija je vrijednost prema iznosu kredita minimalno u odnosu 1:1 (kao vrijednost nekretnine prihvaća se diskontirana kupoprodajna cijena) + Polica osiguranja nekretnine Izvor osiguranja d.d. vinkulirana u korist WSS

Navedeni bonitetni model moguće je primijeniti i na kredite do 20.000 EUR.

Za kredite osigurane upisom založnog prava bračni partner je obavezan sudužnik neovisno o kreditnoj sposobnosti. Štedionica zadržava pravo u svakom pojedinom slučaju zatražiti dodatna sredstva osiguranja ako ponuđena procjeni nedovoljnima ili ako provjerom podataka o sudionicima u kreditu (HROK) dođe do saznanja za koje se procijeni da bi mogla negativno utjecati na otplatu kredita.

Izračun kreditne sposobnosti

Sudionici kredita smatraju se pojedinačno kreditno sposobnim ako je njihov mjesečni prihod umanjen za postojeća zaduženja i 2/3 prosječne netto plaće u RH (3.605,34 kn) jednak ili veći od mjesečne rate kredita, pod uvjetom da su im primanja minimalno u visini prosječne netto plaće (5.408,00 kn). Ako su im primanja manja od hrvatskog prosjeka, kreditno su sposobni ako iznos mjesečne rate kredita ne prelazi trećinu mjesečnih primanja umanjenu za postojeća opterećenja. Ukoliko Dužnik nije samostalno kreditno sposoban, potrebno je pristupanje jednog ili više zajednički kreditno sposobnih sudužnika/jamaca.

Potrebna dokumentacija

- Zahtjev za dodjelom stambenog kredita
- eventualno Zahtjev za izmjenom Ugovora o stambenoj štednji uključenih u kredit uz dokaze o srodstvu
- preslika osobne iskaznice ili putovnice za sve sudionike kredita

Za Korisnika kredita zaposlenog na neodređeno vrijeme:

- obrazac Osnovni podaci/Popunjava poslodavac ovjeren od poslodavca
- IP-obrazac za tekuću (minimalno tri mjeseca) i po potrebi za prethodnu godinu ovjeren pečatom i potpisom poslodavca
- zadnja platna lista ovjerena pečatom i potpisom poslodavca.
- Izjava o suglasnosti za HROK ili Izvješće HROK-a ne starije od 15 dana

Za Korisnika kredita umirovljenika:

- obrazac Osnovni podaci
- preslika Rješenja o mirovini
- Potvrda HZMO o visini mirovine
- odresci za posljednje 3 primljene mirovine.
- Izjava o suglasnosti za HROK ili Izvješće HROK-a ne starije od 15 dana

Posebna dokumentacija vezana uz kupnju stana:

- kupoprodajni ugovor ili predugovor (ovjeren kod javnog bilježnika)
- Izvadak iz zemljišne knjige/Izvadak iz knjige položenih ugovora (ne stariji od mjesec dana)

Posebna dokumentacija za nekretninu koja služi kao instrument osiguranja povrata kredita (ako nije riječ o financiranoj nekretnini):

- Izvadak iz zemljišne knjige/Izvadak iz knjige položenih ugovora (ne stariji od mjesec dana)
- preslika osobne iskaznice ili putovnice za vlasnike nekretnine

Pogodnosti kredita Wüstenrot stambene štedionice:

- Kamatne stope su fiksne tijekom cijelog roka otplate.
- Otplatna rata kredita je tijekom cijelog roka otplate nepromjenjiva.
- Sve naknade koje Štedionica zaračunava uključene su u kredit i naplaćuju se iz otplatnih rata kredita (naknada za obradu kredita također je uračunata u mjesečnu otplatnu ratu kredita na ukupan rok otplate te se traženi iznos kredita ne umanjuje).
- Moguće je u bilo kojem trenutku ranije otplatiti kredit u cijelosti ili djelomično bez plaćanja naknade za prijevremenu otplatu.
- Kamata se obračunava kvartalno i uvijek samo na preostali saldo duga po glavnici kredita, što znači da eventualne izvanredne uplate na račun kredita znače smanjenje ukupnog troška kredita.
- Interkalarna kamata se ne naplaćuje.
- Štedionica ne uvjetuje otvaranje tekućeg računa i prebacivanje mjesečnih primanja u određenu banku.
- Korištenjem kredita naše Štedionice postajete vlasnik stana odmah.
- Teret u Izvratku jednak je iznosu kredita.

Dodatne informacije vezane uz realizaciju kredita za međufinanciranje

Kredit se isplaćuje po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan korištenja kredita. Otplatne rate kredita plaćaju se na dan dospijea pojedine rate uplatom potrebnog iznosa u kunsnoj protivrijednosti određenog korištenjem srednjeg tečaja Hrvatske narodne banke važećeg na taj dan.

Korištenje sredstava kredita stambene štednje i kredita za međufinanciranje je strogo namjenski u skladu s odredbama propisanim u Zakonu o stambenoj štednji i državnom poticanju stambene štednje. Ukoliko se sredstvima kredita stambene štednje i kredita za međufinanciranje financira kupnja stambenog objekta, čitav se iznos doznava prodavatelju na temelju Ugovora.

Redovna kamata je fiksna, obračunava se na kraju svakog tromjesečja i pripisuje dugovnom saldu računa kredita. Na sve dospjele tražbine koje ne budu podmirene na utvrđeni dan dospijea, Korisnik kredita je dužan platiti zateznu kamatu i podmiriti troškove opomena, u skladu s važećim odredbama Pravilnika o odobravanju, korištenju i otplati kredita stambene štednje. Zatezna kamata je promjenjiva i obračunava se i naplaćuje za sve dane zakašnjenja, od dana dospijea do dana ispunjenja dužne uplate. Kreditor pridržava pravo, da umjesto ugovorene zatezne kamate određene Pravilnikom o odobravanju, korištenju i otplati kredita stambene štednje, obračuna i naplati zakonsku zateznu kamatu ako je ista viša od zatezne kamate određene navedenim aktom Kreditora.

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.

Stambena štedionica po svakom Ugovoru o stambenoj štednji i Ugovoru o kreditu stambene štednje godišnje zaračunava naknadu za vođenje računa u visini 35,00 kn, odnosno 5,00 EUR za Ugovore s valutnom klauzulom. Izmjene naknade za vrijeme trajanja Ugovora dopuštene su u skladu s kretanjem troškova platnog prometa i vođenja računa.

Naknada za sklapanje Ugovora o stambenoj štednji u tarifi K100 iznosi 2,5% ugovorne svote (kod promjene tarife iz postojeće u K100 naplaćuje se razlika između naplaćene naknade i 2,5% ugovorne svote). Obračunska naknada za uplate na račune stambene štednje i račune kredita s valutnom klauzulom iznosi 0,5% iznosa uplate. Naknada za stavljanje kredita na raspolaganje u tarifi K100 iznosi 0,5% iznosa kredita. Naknada za opomene u fazi otplate kredita stambene štednje se ne naplaćuje. Ostale naknade propisane su Odlukom o visini, načinu obračuna i naplate naknada Štedionice. Naknada za vođenje računa kredita, naknada za stavljanje kredita na raspolaganje i obračunska naknada uračunate su u dospjele otplatne rate kredita. Svi ostali troškovi i naknade predviđene Odlukom o visini, načinu obračuna i naplate naknada Štedionice naplaćuju se dodatnim terećenjem računa korisnika kredita, a dospijevaju na naplatu danom obračuna. Naknade su podložne izmjenama a mijenjaju se donošenjem Odluke o visini, načinu obračuna i naplate naknada Štedionice.

Korisnik kredita je dužan podmiriti sve javnobilježničke i sudske pristojbe i druge troškove vezane uz zaključenje Ugovora o kreditu i naplatu tražbina iz istog.

Ukoliko kao instrument osiguranja povrata kredita služi nekretnina na kojoj se upisuje založno pravo ili fiducijarni prijenos prava vlasništva, Korisnik kredita se obvezuje u razdoblju otplate kredita kod uglednog osiguravajućeg društva prihvatljivog za Kreditora ugovoriti osiguranje do visine iznosa kredita od požara i ostalih elementarnih nepogoda na predmetnoj nekretnini i policu osiguranja prenijeti u korist Kreditora. Korisnik kredita ovlašćuje Kreditora da sam, na njegov trošak, produži isteklo osiguranje nekretnina i policu osiguranja samostalno prenese, ako to pravodobno ne učini Korisnik kredita.

Korisnik kredita, Sudužnici i Solidarni jamac ovlašćuju Kreditora da izvrši zapljenu potrebnog dijela njihove plaće, mirovine ili drugog stalnog ili povremenog novčanog primanja, u iznosu koji odgovara iznosu izračunate rate kredita i to na način da poslodavac odmah izravno mjesečno uplaćuje temeljem dostavljene "Izjave o zapljenu na primanju" ili Ugovora o kreditu dužan iznos na račun Kreditora. Ukoliko poslodavac ne izvrši uplatu dužnog iznosa, Korisnik kredita obavezan je samostalno vršiti uplate. Kreditor je ovlašten, ako Korisnik kredita ne ispunjava dospjele obveze, bez obveze pokretanja sudskog ili drugog postupka i bez posebnog odobrenja ili naloga Ugovornih strana, zaplijeniti sva novčana sredstva Korisnika kredita, Sudužnika i Solidarnog jamca na računima kod Kreditora i izvršiti izravnu uplatu (prijenos) na svoj račun, do potpunog namirenja svojih tražbina. Korisnik kredita, Sudužnici i Solidarni jamac daju suglasnost Kreditoru, da se radi naplate svih svojih dospjelih tražbina iz ovog Ugovora (glavnice, redovne i zatezne kamate, naknade, sudskih i drugih stvarnih troškova), zaplijene novčana sredstva, bilo devizna ili kunska, na svim ili bilo kojem njihovom računu, otvorenom kod bilo koje banke ili bilo koje druge pravne osobe koja obavlja poslove platnog prometa u zemlji, i da se izravno prenesu na račun Kreditora. Potpisani Ugovor o kreditu ima snagu ovršne isprave i Kreditor može neposredno na temelju Ugovora zatražiti i provesti ovrhu na nekretnini koja služi kao instrument osiguranja povrata kredita radi prisilne naplate bilo koje od tražbina Kreditora iz Ugovora i to odmah po njenom dospijecu. Izuzetno, Kreditor može provesti ovrhu na nekretnini i prije dospijea pojedine tražbine ako se vlasnik nekretnine koristi nekretninom na kojoj je upisano založno pravo umanjujući njezinu vrijednost ili poduzima druge radnje ili propuštanja na nekretnini koje nisu u skladu s preuzetim obvezama iz Ugovora ili prisilnim (ovršnim) propisima.

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 ili od dana primitka od vjerovnika uvjeta i informacija u skladu sa člankom 10. Zakona o potrošačkom kreditiranju ako je taj dan iza dana sklapanja ugovora o kreditu.

Korisnik kredita može otplatiti neotplaćeni iznos kredita jednokratno prije krajnjeg roka dospijea. Naknada za prijevremenu otplatu kredita se ne naplaćuje.

Ako se zahtjev za kredit odbije na temelju podataka iz dostupnog kreditnog registra, vjerovnik je dužan smjesta i besplatno obavijestiti potrošača o tim informacijama i o pojedinostima kreditnog registra iz kojeg je pribavio informacije. Obavijest iz stavka 2. ovoga članka daje se u svim slučajevima, osim ako je pružanje informacija zabranjeno posebnim propisima.

Potrošač ima pravo da mu se u razdoblju prije sklapanja ugovora o kreditu na zahtjev besplatno ustupi primjerak nacrtu ugovora o kreditu. Ova odredba ne primjenjuje se ako vjerovnik u vrijeme podnošenja zahtjeva nije voljan nastaviti sa sklapanjem ugovora o kreditu s potrošačem.

Informacije dane u razdoblju prije sklapanja ugovora o kreditu za vjerovnika su obavezujuće u roku od 15 dana od datuma navedenog na Kalkulaciji obračuna kredita.