

BKS BANK AG, Glavna podružnica Hrvatska

OPĆE INFORMACIJE: Subvencionirani stambeni kredit u kunama u suradnji sa Agencijom za pravni promet i posredovanje nekretninama (APN)

1. Informacije o kreditnoj instituciji	
Naziv	BKS Bank AG, Glavna podružnica Hrvatska
Sjedište osnivača	BKS Bank AG, St.Veiter Ring 43, A-9020 Klagenfurt, Austrija
Adresa	Mljekarski trg 3, 51000 Rijeka
Broj telefona	0800 257 257
Elektronička adresa	info@bks.hr
Internet stranica	www.bks.hr
2. Opis proizvoda	
Vrsta kredita	Subvencionirani stambeni kredit
Namjena kredita	<ul style="list-style-type: none">• kupnja stana ili kuće• izgradnja kuće
Valuta kredita	Kredit se odobrava u kunama
Iznos kredita	Od 40.000 kuna naviše. Visina kredita ovisi o kreditnoj sposobnosti tražitelja kredita, a sukladno internim aktima Banke.
Rok otplate	Najmanje 15 a najviše do 25 godina
Korisnici kredita	<p>Fizička osoba – potrošač s prebivalištem na području Republike Hrvatske, koji ispunjava uvijete za dobivanje stambenog kredita koje utvrđuje Banka i APN, koji u trenutku podnošenja zahtijeva nije stariji od 45 godina te koji, odnosno čiji bračni ili izvanbračni drug, životni partner ili neformalni partner nema u vlasništvu stan, odnosno kuću koji su u takvom stanju uporabljivosti da postoje osnovni higijensko-tehnički uvjeti za život ili koji 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 odnosno gradnje kuće zbog potreba vlastitog stanovanja. Krediti u suradnji s APN-om subvencioniraju se sredstvima iz proračuna Republike Hrvatske koja APN odobrava Klijentu u skladu sa Zakonom na način da se sredstvima subvencije prvih pet godina plaća dio mjesečnih anuiteta ovisno o skupini u kojoj se nalazi grad ili općina prema indeksu razvijenosti na dan objave javnog poziva.</p> <p>U slučaju utvrđenog invaliditeta Korisnika kredita ili člana njegova kućanstva navedenog u zahtjevu (kao i u slučaju utvrđenja invaliditeta za vrijeme trajanja subvencije) u skladu sa Zakonom, kredit se subvencionira za dodatne dvije godine. U slučaju da Korisnik kredita ili član njegova kućanstva ima djecu koja u trenutku zaključenja ugovora nisu starija od 18 godina kredit se dodatno subvencionira za jednu godinu po svakom djetetu. Ako se kućanstvo korisnika kredita poveća rođenjem ili posvojenjem djeteta u razdoblju trajanja subvencije, kredit se dodatno subvencionira za dvije godine po svakom živorođenom ili posvojenom djetetu.</p> <p>Zahtjev za dodatno subvencioniranje podnosi se APN-u najkasnije u roku od 60 dana od dana nastupa uvjeta uz dokaze (izvadak iz matice rođenih ili potvrda o upisu osobe u Hrvatski registar osoba s invaliditetom). Aneks ugovora o kreditu izrađuje Banka u roku od 8</p>

	dana od primitka odluke o odobravanju dodatnog subvencioniranja kredita.
Kamatna stopa - nominalna (NKS)	<p>Kamatna stopa u fiksnom periodu otplate* iznosi 2,72% fiksno (nepromjenjivo). Po isteku fiksnog perioda kamatna stopa se mijenja u promijenjivu i sastoji se od zbroja sljedećih parametara:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 6 M NRS 1** HRK kao promjenjivi dio kamatne stope (na dan 01.07.2020. iznosi 0,23%) i • marža kao fiksni dio koji se ne mijenja tijekom otplate. Visina marže iznosi 2,41 p.p. fiksno <p>*fiksnu kamatnu stopu Banka odobrava za period trajanja subvencije, koji je propisan Zakonom o subvencioniranju stambenih kredita.</p>
Podaci o referentnoj vrijednosti prema Uredbi 2016/1011:	
Naziv referentne vrijednosti, Administrator referentne vrijednosti, Moguće implikacije za potrošača	<p>6M NRS 1 HRK</p> <p>** NRS -Nacionalna referentna stopa prosječnog troška financiranja hrvatskog bankovnog sektora implicitna je kamatna stopa koju temeljem Zakona o kreditnim institucijama izračunava i na svojim internetskim stranicama objavljuje Hrvatska narodna banka (HNB) te koja služi kao indeks za određivanje promjenjivog dijela promjenjive kamatne stope na potrošačke kredite.</p> <p>Nacionalne referentne stope, Metodologija izračuna NRS-a i objave su javno dostupne na internetskoj stranici HNB-a, www.hnb.hr/nrs .</p> <p>Objava novih podataka obavlja se tromjesečno u skladu s Kalendarom objava HNB-a, koji se nalazi na internetskoj stranici HNB-a, šezdesetoga dana nakon isteka izvještajnoga razdoblja na koje se oni odnose. Iznimno, ako je to neradni dan, objava se pomiče na prethodni radni dan.</p> <p>NRS je stopa prosječnih troškova izvora sredstava hrvatskoga bankovnog sektora (banaka i štednih banaka), s obzirom na određeno proteklo razdoblje (3, 6 ili 12 mjeseci), vrstu izvora (depoziti fizičkih osoba, depoziti pravnih osoba iz nefinancijskog sektora, svi ostali izvori sredstava banaka) i relevantnu valutu (HRK, EUR, USD, CHF). Pritom se sredstva u kunama s valutnom klauzulom uključuju u valutu uz koju su indeksirana – a ne u kunska sredstva</p> <p>6M NRS1 HRK - predstavlja šestomjesečnu nacionalnu referentnu stopu izračunatu na osnovi podataka o depozitima fizičkih osoba u kunama.</p> <p>Visina kamatne stope ovisna je o kretanju referentne vrijednosti (6M NRS 1 HRK), što znači da se povećanjem referentne vrijednosti povećava ukupna kamatna stopa, a time i iznos mjesečne obaveze, odnosno smanjenjem referentne vrijednosti smanjuje se ukupna kamatna stopa, a time i iznos mjesečne obaveze.</p> <p>Redovito usklađivanje kamatnih stopa Banka vrši šestomjesečno. Na temelju redovitog šestomjesečnog usklađivanja, promijenjene kamatne stope primjenjuju se počevši od 1. siječnja i 1. srpnja svake godine (Dan redovitog usklađenja).</p> <p>Stopa 6M NRS1 HRK koja će se primjenjivati s Danom redovitog usklađenja bit će ona stopa koja je javno objavljena za prethodno izvještajno razdoblje na Internetskoj stranici HNB-a, www.hnb.hr/nrs. u datoteci "Nacionalna referentna stopa (NRS)"</p>

Efektivna kamatna stopa (EKS)	<p>Efektivna kamatna stopa (EKS) je kamatna stopa koja iskazuje ukupne troškove kredita za klijenta i izražena je kao godišnji postotak ukupnog iznosa kredita, te izjednačuje na godišnjoj osnovi sadašnju vrijednost svih budućih ili postojećih obaveza ugovorenih između vjerovnika i potrošača.</p> <p>Točan izračun EKS klijent će dobiti u Europskom standardiziranom informativnom obrascu (ESIS obrazac), gdje će EKS biti izračunat temeljem konkretnog zahtjeva. U izračun EKS uključuju se: kamate (interkalarne i redovne), te svi ostali troškovi koje je Klijent dužan platiti (trošak police osiguranja nekretnine, trošak police životnog osiguranja / riziko police, trošak vođenja računa za plaćanje, trošak procjene vrijednosti nekretnine ukoliko ista predstavlja trošak za Klijenta). U izračun EKS nisu uključeni javnobilježnički troškovi, trošak pribave izvadaka iz zemljišnih knjiga, pribavljanje potvrda i uvjerenja, dozvola nadležnih tijela, izrade troškovnika i sl.</p>
Interkalarna kamata	<p>Interkalarna kamata je kamata koja se obračunava na iznos glavnice za period od isplate (korištenja) do početka otplate glavnice kredita. Visina interkalarne kamatne stope istovjetna je redovnoj kamatnoj stopi. Obavijest(i) o iznosu i datumu dospijeca plaćanja interkalarne kamate korisnik kredita prima na adresu dogovorenu za primanje obavijesti.</p>
Metoda obračuna kamatne stope	<p>Banka u obračunu kamata koristi proporcionalnu metodu obračuna po formuli i broju dana kako slijedi:</p> <p>a) za izračun anuiteta kredita - na bazi 30 dana u mjesecu i 360 dana u godini $K (\text{kamata}) = \text{osnovica} \times \text{god.stopa} / 100 \times 30 / 360$</p> <p>b) za izračun visine interkalarne kamate - na bazi kalendarskog broja dana u mjesecu i 360 dana u godini $K (\text{kamata}) = \text{osnovica} \times \text{god.stopa} / 100 \times \text{kalendarski broj dana} / 360$</p> <p>c) za izračun zatezne kamate - na bazi kalendarskog broja dana u mjesecu i 365 dana u godini $K (\text{kamata}) = \text{osnovica} \times \text{god.stopa} / 100 \times \text{kalendarski broj dana} / 365$</p>
Način korištenja kredita	<p>Isplata kredita vrši se u kunama.</p> <p>Ukoliko je namjena kredita kupnja nekretnine - sredstva kredita isplaćuju se prodavatelju. Ukoliko se radi o izgradnji kuće - maksimalno 30% odobrenog kredita može se isplatiti na račun korisnika kredita otvoren u BKS Bank AG, Glavna podružnica Hrvatska.</p>
Rok korištenja kredita	<p>3 mjeseca od dana sklapanja ugovora o kreditu ukoliko je namjena kredita kupovina nekretnine, 12 mjeseci od dana sklapanja ugovora o kreditu ukoliko je namjena kredita izgradnja kuće.</p>
Otplata / povrat kredita	<p>Kredit se otplaćuje u mjesečnim, uzastopnim anuitetima, u kunama, na dan dospijeca svake pojedine obveze (1-vi u mjesecu). Broj i iznos anuiteta ovisi o roku otplate i iznosu kredita i Klijentu će biti predočen u Obrascu informacija prije sklapanja kredita, na osnovu konkretnih podataka.</p>

<p>Instrumenti osiguranja</p>	<p>Prilikom obrade zahtjeva/sklapanja ugovora o kreditu, Banka će od Klijenta zatražiti sljedeće instrumente osiguranja:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zadužnica svih sudionika u kreditu • Izjava o zapljeni po pristanku dužnika • Mjenica svih sudionika u kreditu • Polica osiguranja nekretnine (uključivo i osiguranje od požara) vinkulirana u korist Banke • Polica riziko-životnog osiguranja * po potrebi • Supružnik-sudužnik - po potrebi • Jamac platac - po potrebi ** • Hipoteka na nekretnini *** • Ostali instrumenti osiguranja - po potrebi **** <p>* Ukoliko prilikom obrade zahtjeva za kredit Banka utvrdi potrebu za dodatnim osiguranjima (temeljem Općih uvjeta kreditiranja u suradnji sa APN-om i procedurom odobravanja kredita fizičkim osobama) od Klijenta će tražiti policu životnog osiguranja ili riziko životnog osiguranja vinkuliranu u korist Banke</p> <p>** Jamstvo trećih osoba i njihove instrumente osiguranja naplate tražbine Banka koristi ukoliko procijeni da treba dodatne instrumente osiguranja. U tom slučaju Jamac(ci) je(su) ugovorna strana u kreditu.</p> <p>*** U postupku odobrenja kredita potrebno je izraditi/dostaviti procjenu vrijednosti nekretnine koja može predstavljati dodatni trošak za Klijenta.</p> <p>**** Ukoliko procijeni Banka može zatražiti i druge instrumente osiguranja - npr depozit.</p> <p>Banka je obavezna prihvatiti policu osiguranja koja ispunjava uvjete propisane za pojedini proizvod, izdanu od osiguravajućih društva sa odobrenjem za rad / notificiranih u Republici Hrvatskoj.</p> <p>Banka ne prihvaća instrumente osiguranja koji se nalaze izvan teritorija Republike Hrvatske.</p>
<p>3. Troškovi kredita</p>	
<p>Naknada za obradu kreditnog zahtjeva</p>	<p>Bez naknade za obradu kredita</p>
<p>Naknada za prijevremenu otplatu kredita</p>	<p>Bez naknade za prijevremenu djelomičnu otplatu ili otplatu kredita u cjelosti</p>
<p>Ostali troškovi koji nisu uključeni u ukupan trošak (EKS), a koje Klijent treba platiti</p>	<p>Javnobilježnički trošak: Solemnizacija ugovora o kreditu, Izjava o zapljeni po pristanku dužnika i Zadužnica svih sudionika u kreditu, Provedba upisa/brisanje založnog prava u korist Banke na založenoj nekretnini, trošak kupovine mjenice za sve sudionike u kreditu te izjave propisane od strane APN-a kao sastavni dio dokumentacije za subvencionirani stambeni kredit.</p>
<p>4. Rizici</p>	
<p>Valutni (tečajni) rizik</p>	<p>Kredit je nominiran i otplaćuje se u službenoj valuti RH. Nema neizvjesnosti zbog promjene tečaja valute.</p>

Kamatni rizik (rizik promjene kamatne stope)	<p>Kamatna stopa se, po isteku fiksnog perioda, može mijenjati na niže i na više zbog promjene visine ugovorenog promjenjivog parametra (6M NRS1 HRK). Promjena visine navedenog parametra ne ovisi o volji jedne ugovorne strane. Parametar NRS za HRK - predstavlja šestomjesečnu nacionalnu referentnu stopu izračunatu na osnovi podataka o depozitima fizičkih osoba u kunama.</p> <p>Detaljnije opisano pod točkom 2. (kamatna stopa-nominalna) i podaci o referentnoj vrijednosti prema Uredbi 2016/1011.</p> <p>Klijent ugovaranjem promjenjive kamatne stope te prihvaćanjem primjenjivih Općih uvjeta prihvaća i rizik promjene promjenjive kamatne stope uslijed promjene 6M NRS 1 HRK tijekom trajanja ugovornog odnosa što može rezultirati povećanjem/smanjenjem iznosa mjesečnog anuiteta, te posljedično ukupnog iznosa za otplatu.</p>
Rizik gubitka posla ili dijela prihoda	<p>Osim kamatnog rizika, kod otplate kredita postoji i rizik koji može nastati uslijed mogućeg gubitka prihoda ili dijela prihoda (gubitak posla, smanjenje osobnog dohotka i sl.)</p>
Moguće posljedice neispunjavanja ugovornih obveza	<p>U slučaju da Klijent ne ispunjava ugovorom preuzete obveze, Banka prije otkaza ugovora o kreditu poduzima mjere naplate dospjelih potraživanja što uključuje, ali se ne ograničava na slanje opomena i obavijesti te aktiviranje jednog ili više ugovorenih instrumenata osiguranja naplate bez posebne najave ili odobrenja Klijenta i to sljedećim redoslijedom:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Izjava o zapljeni po pristanku dužnika • Zadužnica • Mjenica • Hipoteka na nekretnini <p>Za zakašnjele odnosno izostale uplate Banka će obračunavati i naplaćivati zakonsku zateznu kamatu koja je promjenjiva. Stopa zatezne kamate određuje se za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanje kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena. Prosječnu kamatnu stopu za referentno razdoblje utvrđuje HNB i dužna ju je svakog 1. siječnja i 1. srpnja objaviti u Narodnim novinama, a 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. studenog do 30. travnja.</p> <p>U slučaju otkaza ugovora o kreditu i/ili pokretanja postupka prisilne naplate za korisnika kredita može nastati i stvarni trošak i to: trošak pokretanja i vođenja postupka prisilne naplate kod javnog bilježnika, sudova ili Financijske agencije (FINA-e), trošak provjere prebivališta, trošak provjere imovine kod sudova, parnični troškovi isl.</p>

<p>5. Dodatne usluge</p>	<p>račun za plaćanje uz redovna mjesečna primanja usmjerena na predmetni račun</p> <p>Dio sredstava kredita, ukoliko se radi o izgradnji isplaćuju se na račun za plaćanje klijenta u Banci. Račun za plaćanje je multivalutni račun na kojem se odvijaju platnoprmetne transakcije. Uz račun se može ugovoriti korištenje debitne kartice, kreditne kartice, dozvoljenog prekoračenja salda računa, trajni nalozi, on line bankarstvo (elektronsko i/ ili mobilno bankarstvo), SMS stanje računa i druge usluge.</p>
<p>6. Prava ugovornih strana prije i/ili nakon sklapanja ugovora o kreditu</p>	
<p>Korisnik kredita (pravo na odustanak od ugovora)</p>	<p>Korisnik kredita može odustati od kredita u roku od 14 dana od dana sklapanja Ugovora o kreditu bez navođenja razloga.</p> <p>Obavijest o odustanku od ugovora Korisnik kredita je dužan dostaviti Banci putem pošte preporučenom pošiljkom ili obavijest predati osobno u prostorijama poslovnice Banke. U slučaju odustanka, Korisnik kredita je obvezan u roku od 30 (trideset) dana od dana predaje obavijesti o odustanku na poštu ili od dana njezine predaje osobno u prostorijama poslovnice Banke, vratiti Banci primljenu glavnice kredita uvećanu za ugovorenu redovnu kamatu obračunatu od dana primitka glavnice kredita do dana njezina vraćanja Banci. Na dospelu potraživanje, Banka obračunava i naplaćuje zateznu kamatu te ima pravo koristiti po vlastitom izboru, pojedinačno ili kombinirano, odjednom ili postupno, jedan ili više ugovorenih instrumenta osiguranja naplate, bez posebne najave ili odobrenja Dužnika/Sudužnika/Jamca platca, koristeći ih redosljedom prema vlastitom izboru. Za odustanak korisnika kredita od ugovora o kreditu u navedenom roku, Banka ne naplaćuje naknadu. Ukoliko su dogovorene i dodatne usluge (točka 5.) Klijent ima pravo u roku od 14 dana od dostave obavijesti o odustanku od ugovora odustati i od ugovora o dodatnim uslugama dostavom obavijesti u pisanom obliku.</p>
<p>Banka (procjena kreditne sposobnosti)</p>	<p>U cilju odobrenja kredita Banka procjenjuje kreditnu sposobnost klijenta na temelju primjerenih informacija koje zatraži i dobije od Klijenta i uvidom u kreditni registar. Banka je korisnica Osnovnog sustava registra (OSR) pri Hrvatskom registru obveza po kreditima (HROK) - pravna osoba koja prikuplja i razmjenjuje podatke između kreditnih i/ili financijskih institucija u skladu sa Zakonom o kreditnim institucijama (detaljnije u dokumentu <i>Informacije o obradi osobnih podataka u Osnovnom sustavu registra</i> dostupnom na web stranici Banke (www.bks.hr) i u svim poslovnicama). Banka zadržava pravo odobriti stambeni kredit u iznosu manjem od traženog, a također i odbiti kreditni zahtjev, u kojem slučaju je o istom dužna, bez odgode obavijestiti potrošača. Banka neće odobriti kredit ako ne može obaviti procjenu kreditne sposobnosti zato što potrošač ne želi pružiti potrebne informacije ili dokumentaciju.</p>
<p>7. Prijevremena otplata</p>	

Korisnik kredita može izvršiti prijevremenu otplatu kredita u bilo kojem trenutku, djelomično ili u cijelosti nakon što o tome prethodno pisano izvjestiti Banku.

Dužnik može izvršiti prijevremenu otplatu pod uvjetom da:

- se uplata ne vrši u istom mjesecu u kojem je izvršeno korištenje kredita
 - kredit nije u počeku, tj. da je početak istekao najkasnije u prethodnom mjesecu
 - kredit nije u korištenju, odnosno započela je faza otplate kredita
 - nije zadnji i prvi kalendarski dan u mjesecu
 - iznos prijevremene djelomične otplate ne može biti manji od visine anuiteta mjeseca u kojem se vrši prijevremena djelomična otplata uvećanog za najmanje tri glavnice kredita iz mjesečnih anuiteta
- Korisnik kredita može izvršiti prijevremenu otplatu kredita u cijelosti naročito nakon primitka obavijesti o promjeni kamatne stope ukoliko nije suglasan s navedenom promjenom. Banka ne naplaćuje naknadu za prijevremenu otplatu kredita.

8. Opći uvjeti poslovanja

Pored Općih uvjeta poslovanja primjenjuju se i Opći uvjeti kreditiranja građanstva u suradnji sa APN-om, Pravilnik o kamatama banke, Metodologija utvrđivanja i promjena kamatnih stopa za potrošače, Odluka o kamatnim stopama, Pravilnik o naknadama, Metodologija utvrđivanja iznosa i promjene naknada u poslovanju s fizičkim osobama i Tarifa naknada, koji su dostupne u svim poslovnicama i na web stranici Banke.

9. Način podnošenja prigovora

Potrošač može podnijeti pisani prigovor osobno u svim poslovnicama Banke, poštom na adresu sjedišta Banke: BKS Bank AG, Glavna podružnica Hrvatska, Odjel poslovanja sa stanovništvom, Mljekarski trg 3, HR-51000 Rijeka ili na adresu bilo koje druge poslovnice, telefaksom na broj 051-353-560 ili slanjem e-maila na adresu info@bks.hr.

10. Rješavanje sporova

Za sve eventualne sporove koji mogu nastati iz ugovornog odnosa mjerodavno je hrvatsko pravo. Kljent i banka će eventualni spor nastojati riješiti sporazumno. U protivnom ugovara se nadležnost suda u Rijeci.

11. Kontakt

Besplatni info telefon	0800 257 257
E-mail adresa	info@bks.hr
Internet stranica banke	www.bks.hr
Poslovnice Banke	<ul style="list-style-type: none">• u Rijeci, na adresi Mljekarski trg 3, HR 51000 Rijeka• u Zagrebu, na adresi Ivana Lučića 2a (Eurotower), HR 10000 Zagreb• u Splitu, na adresi Hrvatske mornarice 1, HR 21 000 Split
Datum dokumenta	08.09.2020.

Reprezentativni primjer ukupnih troškova za SUBVENCIONIRANI STAMBENI KREDIT (u kunama)

1. Valuta kredita	KN
2. Traženi iznos kredita	740.000 KN
3. Rok otplate	15 godina
4. Kamatna stopa	
• fiksna (prvih pet godina otplate)	2,72%
• promjenjiva (po isteku pet godina otplate)*	2,64%
5. Efektivna kamatna stopa **	2,85%
6. Ukupan iznos kamate za razdoblje otplate	159.715,03 KN
7. Mjesečni anuitet	

• u fazi fiksne kamatne stope	5.011,25 KN
• u fazi promjenjive kamatne stope	4.992,00 KN
8. Ukupan iznos za otplatu*** (8=2+6)	899.715,03 KN
<p>* Promijenjiva kamatna stopa definirana je kao 6M NRS 1 HRK (od 01.07.2020. iznosi 0,23%) i marže 2,41 p.p. kao fiksnog dijela</p> <p>** EKS je izračunat za navedeni iznos kredita, kamatu/e i rok povrata. U izračun EKS uključena je redovna kamata, trošak vođenja računa (7 kn/mjesečno za cijelo razdoblje trajanja kredita), polica osiguranja nekretnine (200 kn/godišnje za cijelo razdoblje trajanja kredita) i trošak procjene vrijednosti nekretnine (jednokratni trošak u iznosu od 1.000,00 kuna).</p> <p>*** Ukupan iznos za otplatu uključuje iznos glavnice kredita te kamate obračunate do dospelosti, a koju bi korisnik kredita plaćao do konačne otplate kredita, uz pretpostavku da je do kraja otplate kredita važeća navedena promjenjiva kamatna stopa. Ukupan iznos za otplatu ne uključuje interkalarnu kamatu budući ona ovisi o datumu (ima) isplate kredita.</p>	

Rijeka, rujan 2020