BKS BANK AG, Glavna podružnica Hrvatska

OPĆE INFORMACIJE: Stambeni kredit za nerezidente* uz fiksnu kamatnu stopu za cijelo razdoblje otplate

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	Stambeni kredit
Namjena kredita	Financiranje kupoprodaje i/ili renovacije nekretnine na području Republike Hrvatske (uz obavezno vlastito učešće u iznosu od minimalno 30% kupoprodajne cijene nekretnine/ukupnog iznosa navedenog u ugovoru o izvođenju radova/ troškovniku radova)
Valuta kredita	Kredit se odobrava u EUR
Iznos kredita	Od 5.000 EUR naviše. Visina kredita ovisi o kreditnoj sposobnosti tražitelja kredita, a sukladno internim aktima Banke.
Rok otplate	do 10 godina
Korisnici kredita	*Fizičke osobe državljani EU sa prebivalištem u državi članici u kojoj je službena valuta euro i koje ostvaruju redovna primanja u euro valuti (BKS ciljana tržišta: Austrija, Njemačka, Slovenija, Slovačka) i koje u trenutku dospijeća kredita neće biti starije od 65 godina. Klijent mora ishoditi OIB u Republici Hrvatskoj.
Kamatna stopa - nominalna (NKS)	Kamatna stopa je fiksna za cijelo razdoblje otplate kredita i iznosi 4,70%
Efektivna kamatna stopa (EKS)	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. EKS se izračunava i iskazuje sukladno važećim zakonskim propisima. 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 koji su predviđeni za određeni proizvod a koje je Klijent dužan platiti (npr: 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, trošak nagrade i naknade za rad sudskog tumača pri

	sklapanju ugovora, ukoliko se klijent ne služni hrvatskim jezikom). U izračun EKS nisu uključeni javnobilježnički troškovi, trošak pribave izvadaka iz zemljišnih knjiga, pribavljanje potvrda i uvjerenja, dozvola nadležnih tijela, izrade troškovnika, troškovi prijevoda dokumentacije koje klijent podnese na prijevod i sl.
Zatezna kamata	Zatezna kamatna stopa je godišnja, promjenjiva sukladno čl. 29. st. 2. Zakona o obveznim odnosima, te se određuje za svako polugodište uvećanjem referentne stope za tri postotna poena, pri čemu se za prvo polugodište primjenjuje referentna stopa na snazi na dan 1. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa na snazi na dan 1. srpnja te godine. Referentna stopa je kamatna stopa koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja ili granična kamatna stopa proizašla iz natječajnih postupaka za varijabilnu stopu za posljednje glavne operacije refinanciranja Europske središnje banke, a Hrvatska narodna banka je ovu referentnu stopu dužna objaviti u „Narodnim novinama“.
Interkalarna kamata	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 dospijeća plaćanja interkalarne kamate korisnik kredita prima na adresu dogovorenu za primanje obavijesti.
Metoda obračuna kamatne stope	Banka u obračunu kamata koristi proporcionalnu metodu obračuna po formuli i broju dana kako slijedi: a) za izračun anuiteta kredita - na bazi 30 dana u mjesecu i 360 dana u godini K (kamata)=osnovica x god.stopa/100 x 30/360 b) za izračun visine interkalarne kamate - na bazi kalendarskog broja dana u mjesecu i 360 dana u godini K (kamata)=osnovica x god.stopa/100 x kalendarski broj dana/360 c) za izračun zatezne kamate - na bazi kalendarskog broja dana u mjesecu i 365 dana u godini K (kamata)=osnovica x god.stopa/100 x kalendarski broj dana/365
Način korištenja kredita	Isplata kredita vrši se u eurima. Ukoliko je namjena kredita kupnja nekretnine - sredstva kredita se isplaćuju prodavatelju sukladno ugovoru o kupoprodaji. Ukoliko se radi o renovaciji nekretnine - maksimalno 30% odobrenog kredita može se isplatiti na račun korisnika kredita. Dokaz o uplaćenim sredstvima vlastitog učešća potrebno je dostaviti prije isplate kredita.
Rok korištenja kredita	3 mjeseca od dana sklapanja ugovora o kreditu ukoliko je namjena kredita kupnja nekretnine ili 12 mjeseci od dana sklapanja ugovora o kreditu ukoliko je namjena kredita renovacija.
Otplata / povrat kredita	Kredit se otplaćuje u mjesečnim, uzastopnim anuitetima u eurima na dan dospijeća 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.
Instrumenti osiguranja	Prilikom obrade zahtjeva/sklapanja ugovora o kreditu, Banka će od Klijenta zatražiti sljedeće instrumente osiguranja: • Zadužnica dužnika/ sudužnika/ jamca platca, potvrđena (solemnizirana) od javnog bilježnika • Izjava o zapljeni po pristanku dužnika (za dužnika/ sudužnika/ jamca platca) potvrđena (solemnizirana) od javnog bilježnika • Hipoteka na nekretnini u RH (procijenjena vrijednost nekretnine minimalno 140% iznosa kredita tijekom trajanja ugovora o kreditu)* • Polica osiguranja nekretnine (uključivo i osiguranje od požara) vinkulirana u korist Banke • Bračni/ izvanbračni drug dužnika i založnog dužnika-sudionik u ugovoru o kreditu. • Polica riziko-životnog osiguranja ** po potrebi • Supružnik-sudužnik - po potrebi • Jamac platac - po potrebi *** • Ostali instrumenti osiguranja - po potrebi **** * U postupku odobrenja kredita potrebno je izraditi/dostaviti procjenu vrijednosti nekretnine koja može predstavljati dodatni trošak za Klijenta. ** Ukoliko prilikom obrade zahtjeva za kredit Banka utvrdi potrebu za dodatnim osiguranjima (temeljem Općih uvjeta poslovanja u kreditnom poslovanju s fizičkim osobama i procedurom odobravanja kredita fizičkim osobama) od Klijenta će tražiti policu životnog osiguranja ili riziko životnog osiguranja vinkuliranu u korist Banke, dodatnu nekretninu i dr. *** 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. **** Ukoliko procijeni Banka može zatražiti i druge instrumente osiguranja - npr depozit. 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. Banka ne prihvaća instrumente osiguranja koji se nalaze izvan teritorija Republike Hrvatske.
3. Troškovi kredita	
Naknada za obradu kreditnog zahtjeva	Bez naknade za obradu/odobrenje kredita
Naknada za prijevremenu otplatu kredita	Bez naknade za prijevremenu djelomičnu otplatu ili otplatu kredita u cijelosti

Ostali troškovi koji nisu uključeni u ukupan trošak (EKS), a koje Klijent treba platiti	Javnobilježnički trošak: Solemnizacija ugovora o kreditu, Izjava o zapljeni po pristanku dužnika i Zadužnica svih sudionika u kreditu. Troškovi prijevoda sve (pred)ugovorne dokumentacije vezane uz ovaj kredit koje klijent podnese na prijevod. Provedba upisa/brisanje založnog prava u korist Banke na založenoj nekretnini
Ostale naknade koje proizlaze iz Ugovora o kreditu	Naplaćuju se sukladno Tarifi za usluge Banke u poslovanju sa stanovništvom.
4. Rizici	
Valutni (tečajni) rizik	Kredit je nominiran i otplaćuje se u službenoj valuti RH (EURO) te koja je i valuta redovnih primanja klijenta stoga nema neizvjesnosti zbog promjene tečaja valute. U slučaju da tijekom trajanja otplate kredita klijent počne ostvarivati primanja u drugoj valuti, tečaj te strane valute može varirati više ili niže u odnosu na EURO i time utjecati na iznos mjesečnog anuiteta i ukupnog iznosa kredita za otplatu.
Kamatni rizik (rizik promjene kamatne stope)	Kamatna stopa je fiksna u cijelom razdoblju otplate kredita te za korisnika kredita nema rizika promjene kamatne stope.
Rizik gubitka posla ili dijela prihoda	Kod otplate kredita postoji rizik koji može nastati uslijed mogućeg gubitka prihoda ili dijela prihoda (gubitak posla, smanjenje osobnog dohotka i sl.)
Moguće posljedice neispunjavanja ugovornih obveza	U slučaju da Klijent ne ispunjava ugovorom preuzete obveze i ne surađuje s Bankom kako bi se uklonile poteškoće u plaćanju, Banka 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. Otkazom ugovora o kreditu tražbina Banke dospijeva u cijelosti prije redovnog dospijeća. Za sve zakašnjele odnosno izostale uplate Banka će obračunavati i naplaćivati zakonsku zateznu kamatu koja je promjenjiva. U slučaju pokretanja postupka prisilne naplate instrumenata osiguranja i ugovora o kreditu, za korisnika kredita može nastati i dodatni 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, troškovi prijevoda i pravnog zastupanja u RH i državama članicama, troškovi ishođenja Europskog ovršnog naloga/ Europskog platnog naloga, parnični troškovi isl.

5. Dodatne usluge	Ukoliko se ugovara kredit sa upisanom hipotekom na nekretnini, Klijent je dužan ugovoriti policu osiguranja nekretnine od rizika požara i izljeva vode, te drugih rizika, na kojoj su prava iz police vinkulirana u korist Založnog vjerovnika (Banke). Banka je obavezna prihvatiti police osiguranja koje ispunjavaju uvjete propisane za pojedini proizvod, izdanu od strane osiguravajućih društava odobrenih od strane HANFE u RH.
6. Prava ugovornih strana prije i/ili nakon sklapanja ugovora o kreditu	
Korisnik kredita (pravo na odustanak od ugovora)	Korisnik kredita može odustati od kredita u roku od 14 dana od dana sklapanja Ugovora o kreditu bez navođenja razloga. Obavijest o odustanku od ugovora Korisnik kredita je dužan dostaviti Banci u pisanom obliku putem pošte preporučenom pošiljkom ili obavijest predati osobno u prostorijama poslovnice Banke. U slučaju odustanka, Korisnik kredita je obvezan u roku od 30 dana od dana predaje obavijesti o odustanku na poštu ili od dana njezine predaje osobno u prostorijama poslovnice Banke, vratiti Banci primljenu glavnicu kredita uvećanu za ugovorenu redovnu kamatu obračunatu od dana primitka glavnice kredita do dana njezina vraćanja Banci. Na dospjelo 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 redoslijedom 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.
Banka (procjena kreditne sposobnosti)	U cilju odobrenja kredita Banka procjenjuje kreditnu sposobnost klijenta na temelju primjerenih informacija koje zatraži i dobije od Klijenta i uvidom u kreditni registar. Za utvrđivanje kreditne sposobnosti Klijent će dostaviti izvadak iz kreditnog registra države članice u kojoj klijent ima prebivalište/ boravište, 3 zadnje platne liste te (pred)ugovor o kupoprodaji nekretnine, ugovor o izvođenju radova/ troškovnik radova (uz ovjereni prijevod na hrvatski jezik). 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 Informacije o obradi osobnih podataka u Osnovnom sustavu registra 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. Ako se zahtjev odbije na temelju podataka iz dostupnog kreditnog registara Banka je dužna obavijestiti klijenta da se odluka o odbijanju temelji na podacima iz kreditnog registra, o rezultatima uvida i o pojedinostima kreditnog registra. Banka neće odobriti kredit ako ne može obaviti procjenu kreditne sposobnosti zato što potrošač ne želi pružiti potrebne informacije ili dokumentaciju.
Postupak odobravanja kredita	Banka ne pruža savjetodavne usluge u smislu članka 22. Zakona o stambenom potrošačkom kreditiranju. Banka će pristupiti postupku odobravanja kredita po uvidu u relevantne informacije te dostavi od strane korisnika kredita svih informacija potrebnih za procjenu kreditne sposobnosti. Tijek postupka odobravanja kredita: 1. Banka informira korisnika kredita o uvjetima kredita i potrebnim instrumentima osiguranja kredita, te o dokumentaciji potrebnoj za realizaciju kredita (u svrhu dokazivanja namjene kredita te procjene kreditne sposobnosti). 2. Korisnik kredita dostavlja svu potrebnu dokumentaciju. 3. Ocjena kreditne sposobnosti, procjena vrijednosti nekretnine i Odluka tijeka Banke o kreditnom zahtjevu. 4. Ukoliko je kreditni zahtjev odobren, Banka će potrošača informirati i uručiti mu Obrazac o informacijama prije sklapanja ugovora o kreditu/ ili ga obavijestiti o neodobravanju kredita. 5. Banka ostavlja korisniku kredita 15 dana za usporedbu ponuda i donošenje informirane odluke. Kada klijent obavijesti Banku da pristaje na uvjete kredita, pristupa se procesu sklapanja ugovora i instrumenata osiguranja. 6. Nakon što klijent vrati u Banku potpisanu ugovornu dokumentaciju u predviđenoj javnobilježničkoj formi, Banka vrši provjeru ispravnosti cjelokupne ugovorene dokumentacije i autorizaciju. 7. Isplata sredstava na ugovoreni način i u ugovorenim rokovima.

7. Prijevremena otplata

Korisnik kredita može izvršiti prijevremenu otplatu kredita u bilo kojem trenutku, djelomično ili u cijelosti nakon što o tome prethodno izvijesti Banku temeljem pisanog zahtjeva. U tom slučaju korisnik kredita ima pravo na smanjenje ukupnih troškova kredita, a smanjenje se sastoji od kamata i drugih troškova koji se odnose na preostalo trajanje ugovora o kreditu

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 poček istekao najkasnije u prethodnom mjesecu
- kredit nije u korištenju, odnosno da je započela faza otplate kredita
- nije zadnji i prvi kalendarski dan u mjesecu
- iznos prijevremene djelomične otplate nije 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 poslovanja u kreditiranju građanstva, Pravilnik o kamatama banke, Metodologija utvrđivanja i promjena kamatnih stopa za potrošače, Odluka o aktivnim kamatnim stopama za stanovništvo, Pravilnik o naknadama, Metodologija utvrđivanja iznosa i promjene naknada u poslovanju s fizičkim osobama i Tarifa za usluge Banke u poslovanju sa stanovništvom, 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, Mljekarski trg 3, HR-51000 Rijeka ili na adresu bilo koje druge poslovnice u Republici Hrvatskoj, putem web stranice Banke ili na e-mail Banke info@bks.hr.
10. Rješavanje sporova
Ukoliko korisnik kredita nije zadovoljan odgovorom ili rješenjem Banke na zaprimljeni prigovor, o tome može obavijestiti Hrvatsku narodnu banku. U svim sporovima nastalim u vezi s primjenom odredaba ugovora o kreditu ili relevantnih propisa, korisnik kredita može podnijeti prijedlog za mirenje, odnosno pokrenuti alternativno rješavanje domaćih i prekograničnih sporova u skladu s posebnim propisima kojima se uređuje mirenje odnosno alternativno rješavanje sporova pred centrima za mirenje odnosno alternativno rješavanje potrošačkih sporova (Centar za mirenje pri Hrvatskoj gospodarskoj komori, Zagreb, Rooseveltov trg 2, e-mail: mirenje@hgk.hr http://www.hgk.hr/centar-za-mirenje/o-centru-zamirenje) ili se može obratiti FIN – NET-u (Financial Despute Resolution Network) i zatražiti podatke o odgovarajućim tijelima u državi u kojoj ima boravište (http://ec.europa.eu/internal_market/fin-net/). Za sve eventualne sporove koji mogu nastati iz ugovornog odnosa mjerodavno je hrvatsko pravo. Klijent i banka će eventualni spor nastojati riješiti sporazumno. U protivnom, ugovorne strane usuglašavaju odnosno ugovaraju mjesnu nadležnost stvarno nadležnog suda u Rijeci. Ugovor o kreditu sastavlja se na službenom jeziku Republike Hrvatske (hrvatski jezik). Ugovorne strane se usuglašavaju da se sva daljnja obvezna komunikacija za vrijeme trajanja ugovora o kreditu (uključujući dostavu svih dopisa) odvija na hrvatskom jeziku.
11. Kontakt

Besplatni info telefon	0800 257 257
E-mail adresa	info@bks.hr
Internet stranica banke	www.bks.hr
Poslovnice Banke	• u Rijeci, na adresi Mljekarski trg 3, HR 51000 Rijeka • u Zagrebu, na adresi Ivana Lučića 2a (Eurotower), HR 10000 Zagreb i Zagrebačka avenija 100a, HR 10000 Zagreb • u Splitu, na adresi Hrvatske mornarice 1F, HR 21 000 Split
Datum dokumenta	17.11.2026.

Reprezentativni primjer ukupnih troškova za STAMBENI KREDIT za nerezidente uz fiksnu kamatu za cijelo razdoblje otplate	
1. Valuta kredita	EUR
2. Traženi iznos kredita	100.000 EUR
3. Rok otplate	10 godina
4. Kamatna stopa	
• fiksna	4,70%
•5. Efektivna kamatna stopa *	5,08%
6. Ukupan iznos kamate za razdoblje otplate	25.525,94 EUR
7. Mjesečni anuitet	1.046,06 EUR
8. Ukupan iznos za otplatu** (8=2+6)	125.525,94 EUR

* EKS je izračunat za navedeni iznos kredita, kamatu/e i rok povrata. U izračun EKS uključena je redovna kamata, interkalarna kamata, polica osiguranja nekretnine (130,00 eur /godišnje za cijelo razdoblje trajanja kredita), trošak sudskog tumača pri sklapanju ugovora o kreditu (100,00 eur + PDV) jednokratno.
** Ukupan iznos za otplatu uključuje iznos glavnice kredita te kamate obračunate do dospijeća, a koju bi korisnik kredita plaćao do konačne otplate kredita, uz pretpostavku da je do kraja otplate kredita važeća navedena kamatna stopa.

Rijeka, 17.11.2026.