

## POTREBNA DOKUMENTACIJA

### I Zahtjev za stambeni kredit

- preslike osobnih iskaznica dužnika, solidarnog dužnika i solidarnih jamaca.

### II Dokumentacija za utvrđivanje kreditne sposobnosti

(za dužnika, solidarnog dužnika i solidarne jamce)

#### 1. zaposleni u javnom ili državnom poduzeću, jedinicama državne uprave ili lokalne samouprave, d.o.o. u vlasništvu RH, županije ili grada te dioničkim društvima:

- potvrda poslodavca o visini plaće na obrascu zahtjeva za kredit,  
- tri zadnje platne liste.

#### 2. umirovljenici:

- zadnji odrezak mirovine (original) ili potvrda HZMO.

Jedan sudionik u kreditu može biti starosni umirovljenik, a broj sudionika u kreditu invalida domovinskog rata nije ograničen.

#### 3. zaposleni u d.o.o.:

- potvrda poslodavca o visini plaće na obrascu zahtjeva za kredit,  
- tri zadnje platne liste,  
- BON 2/SOL 2, a za društva s manje od 20 zaposlenih i BON 1/SOL 1.

Dva sudionika u kreditu mogu biti iz istog društva s ograničenom odgovornošću koje ima više od 20 zaposlenih. Ukoliko je 20, iz tog društva može biti jedan sudionik, a najviše ih može biti 2 iz različitih društava.

#### 4. obrtnici, osobe koje ostvaruju dohodak od samostalne djelatnosti i osobe slobodnih zanimanja:

- potvrda Porezne uprave o visini dohoda za prethodnu godinu i uvjerenje o poreznom zaduženju za tekuću godinu,  
- potvrda Porezne uprave o dugovanju po javnim davanjima  
- promet žiro računa po kojem posluje-posljednja 3 mjeseca,  
- registracija djelatnosti, obrta ili potvrda nadležnog udruženja o statusu slobodnog zanimanja,  
- Bon 2/Sol 2 ne stariji od 30 dana.

Jedan sudionik u kreditu može ostvarivati dohodak na ovaj način.

#### 5. osobe na radu u inozemstvu i korisnici inozemnih mirovina

- primanja usmjerena na račun Privredne banke d.d. Zagreb,  
- rješenje o visini mirovine te ovjereni prijevod istog, odnosno dokaz da je ista usmjerena na račun u PBZ.  
Obavezan solidarni dužnik sa stalnim primanjima u RH.

#### 6. zaposleni kod obrtnika, osoba slobodnih zanimanja i osoba koje ostvaruju dohodak od samostalne djelatnosti

- potvrda poslodavca o visini plaće na obrascu zahtjeva za kredit  
- tri zadnje platne liste  
- porezna kartica (PK-1) za prošlu i tekuću godinu ili ovjereni potvrda HZMO kojom se potvrđuje iznos plaće ili ovjereni preslika R-S obrasca s Regosa i dokaz o izvršenoj uplati.  
- Bon 2/Sol 2 ne stariji od 30 dana.  
Jedan sudionik u kreditu može ostvarivati dohodak na ovaj način.

#### 7. zaposleni na domaćim ili stranim brodovima ili naftnim platformama ili u inozemstvu:

- potvrda poslodavca/agencije o radnom statusu (najmanje 3 god. radnog iskustva) i mjesečnim primanjima u posljednjih 12 mjeseci,

- ugovor o radu na neodređeno ili na određeno vrijeme, a koji je proizvođen najmanje jednom u zadnjih godinu dana,  
- najmanje 12 mj. provedenih na brodu u posljednje dvije godine.  
Obavezan solidarni dužnik sa stalnim primanjima u RH.  
Jedan sudionik u kreditu može ostvarivati dohodak na ovaj način.

### III Instrumenti osiguranja

- zadužnica  
- izjava o suglasnosti  
- gruntovni izvadak za nekretnine ne stariji od 5 dana – bez tereta,  
- polica osiguranja nekretnine,  
- procjena vrijednosti nekretnine.

### Dokumentacija za procjenu vrijednosti nekretnine:

- izvadak iz zemljišnih knjiga - ne stariji od 5 dana,  
- izvadak iz posjedovnog lista (Ured za katastar),  
- preslika katastarskog plana s ucrtanim postojećim stanjem,  
- preslike osobnih iskaznica tražitelja kredita i svih vlasnika nekretnine navedenih u z.k. izvratku.

### IV Dokumentacija za korištenje kredita

#### 1. kupnja stana ili obiteljske kuće:

- kupoprodajni ugovor,  
- z.k. izvadak na kojoj se nalazi nekretnina.

#### 2. izgradnja stana ili kuće:

- z.k. izvadak čestice na kojoj se gradi nekretnina,  
- pravovaljana građ. dozvola ili rješenje o gradnji s projektom,  
- troškovnik radova.

#### 3. dogradnja, adaptacija, popravak stana ili kuće:

- z.k. izvadak čestice na kojoj se nalazi nekretnina,  
- troškovnik radova,  
- pravovaljana građ. dozvola kod dogradnje.

#### 4. kupnja građevinske čestice bez li s djelomično izgrađenom građevinom:

- kupoprodajni ugovor,  
- z.k. izvadak čestice na kojoj se nalazi nekretnina,  
- dokaz o građevinskoj namjeni čestice (građ. dozvola, lokacijska dozvola, ili neki drugi dokument kojim se dozvoljava gradnja).

#### 5. komunalno uređenje građevinske čestice:

- z.k. izvadak čestice na kojoj se nalazi nekretnina,  
- račun za komunalno uređenje.

#### 6. otpлата stambenog kredita uzetog kod banke ili štedionice na području RH i utrošenog u gore navedene namjene:

- z.k. izvadak na kojem se nalazi nekretnina,  
- ugovor o stambenom kreditu,  
- izvadak kreditne institucije o stanju duga na dan.

#### 7. opremanje stana ili kuće

- z.k. izvadak čestice na kojoj se nalazi stan ili kuća,  
- predračuni ili računi za kupljenu robu.



# Stambeni krediti

- uvjeti
- međufinanciranje
- dokumentacija

## UVJETI ODOBRAVANJA STAMBENIH KREDITA

### 1. Korisnik kredita

Stambeni štediša ili osoba kojoj je stambeni štediša ustupio pravo iz ugovora o stambenoj štednji koji je ispunio uvjete za dodjelu ugovorenog iznosa i koji temeljem kreditne sposobnosti može biti korisnik kredita.

Korisnik kredita, eventualni solidarni dužnici i jamci moraju biti državljani Republike Hrvatske, sa stalnim prebivalištem u Republici Hrvatskoj i s redovnim mjesečnim primanjima ostvarenim u Republici Hrvatskoj. Izuzetno, dopušteno je odobrenje kredita tražitelju kredita koji nema stalno prebivalište u Republici Hrvatskoj i nema redovita primanja ostvarena u Republici Hrvatskoj isključivo pod uvjetom da ima solidarnog dužnika koji ispunjava sve navedene uvjete.

Starosna dob sudionika u kreditu na konačni datum otplate kredita ne smije biti iznad 70 godina.

### 2. Namjene kredita

Vidi kod Dokumentacije za korištenje kredita.

Jedan kredit može se koristiti za više namjena.

Odobreni stambeni kredit može se koristiti samo u RH.

### 3. Kamatna stopa i rok otplate

Kamatna stopa na kredit kao i rok otplate kredita ovise o vrsti stambene štednje.

Minimalni rok otplate kredita je 3 godine.

Obračun kamate obavlja se dekurzivnom, proporcionalnom metodom.

### 4. Iznos kredita

Iznos kredita utvrđuje se kao razlika između ugovorenog iznosa i uštedevine (ukamaćeni štedni uloz + ukamaćena državna poticajna sredstva).

Minimalni iznos kredita je 1.000 EUR, a maksimalni 120.000 EUR.

### 5. Naknada za korisnika kredita

Jednokratna naknada za odobrenje kredita iznosi 1% odobrenog iznosa kredita, a može se naplatiti iz kredita.

### 6. Korištenje kredita

Korištenje kredita je namjensko bezgotovinskim plaćanjem na osnovi ugovora o kupnji, ugovora o gradnji, računa ili predračuna za građevni materijal i druge potrebe koje su u skladu s investicijsko tehničkom dokumentacijom i troškovnikom, doznakom na račun prodavatelja, bilo pravne bilo fizičke osobe.

Datum dokumenta temeljem kojeg se vrši korištenje kredita ne smije biti stariji od datuma podnošenja Zahtjeva za stambeni kredit. Kredit se može koristiti najviše u četiri tranše.

Ako je stambena štednja trajala duže od 5 godina, uštedevina se može koristiti prije korištenja kredita i ne mora se dokumentarno pravdati namjena korištenja.

Ukoliko je stambena štednja trajala kraće od 5 godina, štedni ulog može se isplatiti prije korištenja kredita. Kredit se može koristiti nakon pravdanja namjene isplaćenog štednog uloga. U slučaju da korisnik kredita ne može dokumentirano pravdati namjensko korištenje uštedevine (štedni ulog + državna poticajna sredstva), isplaćuje se samo ukamaćeni štedni ulog dok se državna poticajna sredstva vraćaju Ministarstvu financija RH.

### 7. Odobrenje i otplata kredita

Krediti se odobravaju s valutnom klauzulom. Korištenje i otplata kredita obavlja se u kunama obračunatim po srednjem tečaju HNB za EUR važećim na dan korištenja kredita odnosno na dan plaćanja – otplate.

Kredit se otplaćuje u jednakim mjesečnim anuitetima.

### 8. Kreditna sposobnost

Mjesečna neto primanja sudionika u kreditnom poslu umanjena za osnovicu u iznosi od 2.300,00 kuna.

Neto primanja su ukupna mjesečna primanja umanjena za obveze po ranije korištenim kreditima.

Ukupna zaduženost ne može biti veća od 60% mjesečnih primanja.

Korisnik kredita može imati najviše dva solidarna dužnika i dva jamca.

### 9. Instrumenti osiguranja

Procjenu vrijednosti nekretnina obavlja ovlaštenu procjenitelj prihvatljiv za Štedionicu, s tim da je potreban samo izvid nekretnine ukoliko je iznos kredita do 20.000 EUR, a kao osiguranje služi kuća, odnosno za kredite do 50.000 EUR ukoliko je osiguranje stan. Troškove procjene ili izvida snosi tražitelj kredita.

Instrument/ model	Kredit do 10.000 EUR <b>Model A</b>		Kredit od 10.000 do 50.000 EUR <b>Model B</b>		Kredit od 50.001 do 120.000 EUR <b>Model C</b>	
	A1	A2	B1	B2	C1	C2
1. suglasnost o zapljeni plaće	+	+	+	+	+	+
2. suglasnost o zapljeni računa	+	+	+	+	+	+
3. hipoteka	1:1,35	-	1:1,35	1:2	1:1,35	1:2
4. polica osiguranja nekretnine	+	-	+	+	+	+
5. jamci	-	1	1	-	2	-

## MEĐUFINANCIRANJE

### Stambeni štediša može koristiti stambeni kredit prije isteka ugovorenog roka štednje.

Kamatna stopa na kredite za međufinanciranje jednaka je kamatnoj stopi redovnih stambenih kredita ovisno o vrsti štednje.

Posebni uvjeti kredita za međufinanciranje:

1. Iznos kredita za međufinanciranje jednak je ugovorenom iznosu stambene štednje,

2. Štediša treba imati potrebnu visinu uštedevine,

3. Cijeli iznos kredita za međufinanciranje (ugovoreni iznos) mora se pravdati dokumentacijom (računi, predračuni, kupoprodajni ugovori i sl.),

4. U slučaju korištenja kredita za međufinanciranje po više ugovora o stambenoj štednji isti moraju zadovoljiti slijedeće uvjete:

- svi ugovori moraju biti ustupljeni na korisnika kredita,
- svi ugovori moraju biti iste vrste štednje,
- ugovorena štednja po svim ugovorima unutar 12 mjeseci.
- 

5. Protekom roka štednje kredit za međufinanciranje prebija se iznosom uštedevine, a preostali iznos kredita otplaćuje se po uvjetima stambenog kredita sukladno novom planu otplate,

6. Instrumenti osiguranja povrata kredita:

#### I. Obavezni instrumenti osiguranja:

- zadužnica
- isprava o zapljeni po pristanku dužnika
- depozit – stambena štednja

#### II. Dodatni instrumenti osiguranja:

1. Kredit umanjen za depozit –stambenu štednju u iznosu od 10.000 EUR
    - 1 jamac ili
    - hipoteka u omjeru 1 : 1,35
  2. Kredit umanjen za depozit- stambenu štednju u iznosu od 10.001 do 50.000 EUR
    - 1 jamac + hipoteka u omjeru 1 : 1,35 ili
    - hipoteka u omjeru 1 : 2
  3. Kredit umanjen za depozit –stambenu štednju u iznosu većem od 50.001 EUR
    - 2 jamca + hipoteka u omjeru 1 : 1,35 ili
    - hipoteka u omjeru 1 : 2
- Ukoliko je instrument osiguranja hipoteka na nekretnini obavezna je polica osiguranja nekretnine.

Dokumentacija potrebna za odobrenje kredita za međufinanciranje identična je dokumentaciji za odobrenje redovnih stambenih kredita.