

Kredit za legalizaciju nekretnina - dokumentacija i koraci realizacije stambenog kredita

Dokumentacija potrebna prije odobravanja kredita

- **Pristupnica Zagrebačke banke** - u Pristupnici navedite svoje **osobne podatke** te koji proizvod/uslugu Zagrebačke banke želite ugovoriti. U slučaju da odaberete stambeni kredit, uz sudjelovanje sudužnika i/ili jamca, potrebno je predati i ispunjenu Pristupnicu **za sudužnika/jamca**.
Također, ako se Vaša primanja (primanja s osnova nesamostalnog rada, mirovina), odnosno primanja sudužnika/jamca ne isplaćuju putem računa otvorenog u Zagrebačkoj banci, na Pristupnici je potreban potpis odgovorne osobe poslodavca te **ovjera pečatom** poduzeća. Potpisom i pečatom potvrđuje se visina Vaših primanja. U slučaju da primanja ostvarujete preko računa u Zagrebačkoj banci na Pristupnici **nije potrebna ovjera primanja od strane poslodavca**.
- **Isplatna lista ili IP Obrazac** - potrebno je priložiti zadnju isplatnu listu, ako se Vaša primanja i primanja sudužnika/jamca isplaćuju putem tekućeg računa u Banci, odnosno 3 zadnje isplatne liste, ako se Vaša primanja i primanja sudužnika/jamca ne isplaćuju putem tekućeg računa u Banci. Za potrebu utvrđivanja kreditne sposobnosti, Banka može zatražiti i **dodatnu dokumentaciju**, ovisno o vrsti zaposlenja.
- **Preslika Vaše osobne iskaznice** - u slučaju kada tražite kredit uz sudjelovanje sudužnika i/ili jamca potrebna je preslika osobne iskaznice sudužnika i/ili jamca.
- **Izvadak iz zemljišnih knjiga (gruntovni izvadak) za zemljište (za nekretninu koja se legalizira)** - potreban je **original izvataka** koji ne smije biti stariji od mjesec dana od dana podnošenja istoga Banci. Izvadak služi kao dokaz o vlasništvu nekretnine.
- **Predračuni/računi** za izradu dokumentacije potrebne za izdavanje Rješenja o izvedenom stanju (geodetski elaborat/posebne geodetske podloge, arhitektonske snimke, potvrda o mehaničkoj otpornosti i stabilnosti od ovlaštenog inženjera građevinarstva) i ostala pravdajuća dokumentacija.

Potrebna dokumentacija nakon odobrenja kredita

- **Polica osiguranja** korisnika kredita od posljedica nesretnog slučaja ili polica osiguranja života uz dopunsko osiguranje od nezgode
Napomena: policu osiguranja od požara i nesretnog slučaja možete ugovoriti i u Zagrebačkoj banci uz najpovoljnije uvjete na tržištu, a nju može zamijeniti i polica Credit protect – osiguranje za slučaj otkaza, bolovanja ili smrti. Ako već posjedujete police osiguranja, koje udovoljavaju uvjetima Banke, iste možete vinkulirati u korist Banke.
- **Instrumenti osiguranja** - dokumentacija vezana uz ostale instrumente osiguranja pribavlja se u dogovoru s Bankom, prije ili nakon odobravanja kredita, ovisno o tome posjedujete li već instrument osiguranja ili se isti ugovara kod odobravanja kredita. Ako se zasniva založno pravo na nekretnini tada je potrebno ugovoriti Policu osiguranja nekretnine od osnovne požarne opasnosti za tu nekretninu.
- **Zahtjev** za izdavanje Rješenja o izvedenom stanju podnosi se nadležnom tijelu državne uprave
- **Računi/predračuni/rješenja** za plaćanje komunalnog doprinosa, vodnog doprinosa i naknade za zadržavanje nezakonito izgrađenih zgrada u prostoru te **Rješenje o izvedenom stanju**

Navedeni pregled dokumentacije namijenjen je Vašem boljem uvidu u dokumentaciju koja Vam je potrebna za odobrenje kredita te kako biste uštedjeli vrijeme pomno planirajući korake u realizaciji njenog prikupljanja. Po potrebi Banka ima pravo zatražiti dodatnu dokumentaciju o čemu će Vas, pri postupku odobravanja kredita, obavijestiti bankar koji obrađuje Vaš zahtjev za kredit.

Kredit za legalizaciju nekretnina - dokumentacija i koraci realizacije stambenog kredita

Osnovni koraci u procesu realizacije stambenog kredita

(od podnošenja Pristupnice za kredit do isplate kredita)

- **Prikupljanje dokumentacije** - Pristupnicu Zagrebačke banke, zajedno s predračunima/računima za izradu geodetskog elaborata, odnosno posebne geodetske podloge, za izradu arhitektonske snimke, za potvrdu o mehaničkoj otpornosti i stabilnosti od ovlaštenog inženjera građevinarstva te svom potrebnom dokumentacijom za utvrđivanje kreditne sposobnosti, predajte kod svog osobnog bankara ili u bilo kojoj poslovnici Zagrebačke banke.
- **Obrada kredita** - temeljem prikupljene dokumentacije Zagrebačka banka pristupa obradi kreditnog zahtjeva. Banka će izračunati Vašu kreditnu sposobnost, kao i kreditnu sposobnost drugih sudionika u budućem kreditnom odnosu (ako imate jamca) te definirati potrebne instrumente osiguranja.
- **Odobranje kredita** - ako ispunjavate uvjete za odobranje stambenog kredita, Banka donosi odluku o odobrenju kredita.
- **Instrumenti osiguranja** - za nekretninu danu u zalog potrebno je ugovoriti policu osiguranja od osnovne požarne opasnosti, a za korisnika kredita potrebna je polica osiguranja od posljedica nesretnog slučaja. Police osiguranja moraju biti vinkulirane u korist Banke. Banka prihvaća i postojeće police osiguranja ako udovoljavaju uvjetima Banke. Ovisno o dogovorenim instrumentima osiguranja pristupa se oročavanju namjenskog depozita, založni na novčanim fondovima, ugovaranju police osiguranja, odnosno vinkulaciji/založni police osiguranja.
- **Sklapanje ugovora o namjenskom kreditu** - Banka ispunjava Ugovor o kreditu, Suglasnost o zapljeni primanja i Zadužnicu. Korisnik kredita podnosi Ugovor o kreditu, Suglasnost o zapljeni primanja i Zadužnicu na **ovjeru/solemnizaciju** kod javnog bilježnika uz nazočnost sudužnika i jamca (ako se pojavljuju u kreditnom odnosu).
- **Ugovaranje trajnog naloga** - za plaćanje anuiteta/rata po kreditu, u svrhu redovite otplate kredita, potrebno je ugovoriti trajni nalog po tekućem računu.
- **Naplata naknade za obradu kreditnog zahtjeva** - prije isplate kredita potrebno je platiti naknadu za obradu kreditnog zahtjeva.
- **Isplata kredita** - Banka pristupa isplati kredita nakon naplate naknade za obradu kreditnog zahtjeva te nakon što su pribavljeni svi instrumenti osiguranja povrata kredita. Kredit se isplaćuje sukcesivno, prema dostavljenim predračunima/računima.

Posebni koraci u realizaciji stambenog kredita za legalizaciju nekretnina

- Kreditom za legalizaciju nekretnina prvobitno se podmiruju **troškovi izrade** geodetskog elaborata/posebnih geodetskih podloga, arhitektonskih snimki te potvrde o mehaničkoj otpornosti i stabilnosti od ovlaštenog inženjera građevinarstva. Po prikupljanju navedenih materijala, kao i ostalih Zakonom propisanih potvrda/dokumenata, potrebno je podnijeti **Zahtjev za izdavanje Rješenja o izvedenom stanju nadležnom tijelu državne uprave**.
- Klijent donosi u Banku **predračune/račune/rješenja** za plaćanje komunalnog doprinosa, vodnog doprinosa i naknade za zadržavanje nezakonito izgrađenih zgrada u prostoru na plaćanje. Preduvjet za izdavanje **Rješenja o izvedenom stanju** je plaćena naknada za zadržavanje nezakonito izgrađenih zgrada. Nakon izvršenog plaćanja, kredit se stavlja u otplatu.