

Opće informacije o stambenom kreditu uz program POS+

Informacije o kreditnoj instituciji:

OTP banka dioničko društvo, Domovinskog rata 61, 21 000 Split

Telefon: 0800 21 00 21, telefaks: 072 201 295

Elektronička adresa: info@otpbanka.hr, Internetska stranica: www.otpbanka.hr

Opće informacije o kreditu	
Vrsta kredita	Stambeni kredit uz program POS+
Korisnik kredita	Svi kreditno sposobni građani Republike Hrvatske koji žele kupiti nekretninu koja zadovoljava sljedeće uvjete: <ul style="list-style-type: none">• novi stan za koji se u kupoprodajnoj cijeni obračunava PDV, odnosno novi neprodani stan u sustavu PDV-a• stan izgrađen u zgradi koja ima akt za uporabu građevine, a koji je kao posebni dio nekretnine upisan u zemljišne knjige• prodajna cijena stana (uključen PDV) nije veća od protuvrijednosti 1.400 EUR/m² korisne površine stana, obračunato prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke• prodavatelj stana mora biti osoba u sustavu PDV-a (investitor, izvođač ili druga osoba) Kreditna sposobnost utvrđuje se individualno, sukladno aktima Banke. Status klijenta je obavezan, ali može se ostvariti naknadno, u roku od 3 mjeseca. Status klijenta ostvaruje osoba koja svoja redovna mjesečna primanja usmjerava na tekući ili devizni račun u OTP banci. Klijenti moraju imati odluku o odobrenju poticajnih sredstava za program POS+ od strane APN-a.
Valuta kredita	Kredit se odobrava u EUR uz valutnu klauzulu.
Namjena kredita	Kupnja nekretnine koja zadovoljava kriterije programa POS+ Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama (kupnja stana i ostalih prostorija (garaža i parkirno garažnih mjesta) koje čine samostalnu uporabnu cjelinu, kupuju se uz stan i koje sukladno prostornom planu čine građevinsku cjelinu sa zgradom u kojoj se nalazi stan).
Rok otplate	do 28 godina
Iznos kredita	Od 5.000 do 250.000 EUR (u kunsjoj protuvrijednosti) pri čemu prodajna cijena stana (uključen PDV) nije veća od protuvrijednosti 1.400 EUR/m ² korisne površine stana, obračunato prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke
Kamatna stopa	Promjenjiva kamatna stopa* 2,06% godišnje, efektivna kamatna stopa (EKS)** 2,20%

* Promjenjiva kamatna stopa izračunata je kao zbroj fiksnog dijela promjenjive kamatne stope i šestomjesečne Nacionalne referentne stope (NRS1), koja na dan 2.1.2021. godine za valutu EUR iznosi 0,14%.

** Efektivna kamatna stopa (EKS) je izračunata na iznos kredita 65.000 EUR uz rok otplate 20 godina. U izračun su uključeni trošak tekućeg računa u iznosu 11 kuna mjesečno, troškovi police osiguranja nekretnine od 29,04 EUR godišnje te interkalarna kamata za jedan mjesec.

Reprezentativni primjer stambenog kredita s promjenjivom kamatnom stopom u EUR	
Iznos i valuta kredita	65.000 EUR
Rok otplate kredita	20 godina
Naknada za obradu kredita	bez naknade
Promjenjiva kamatna stopa*	2,06%
Efektivna kamatna stopa (EKS)**	2,20%
Mjesečni anuitet uz promjenjivu kamatnu stopu	331 EUR
Broj obroka/anuiteta	240
Interkalarna kamata	114 EUR
Ukupni iznos za otplatu***	79.476 EUR

Podaci u tablicama navedeni su informativno.

* Promjenjiva kamatna stopa izračunata je kao zbroj fiksnog dijela promjenjive kamatne stope i šestomjesečne Nacionalne referentne stope (NRS1), koja na dan 2.1.2021. godine za valutu EUR iznosi 0,14%.

** Efektivna kamatna stopa (EKS) je izračunata na iznos kredita 65.000 EUR uz rok otplate 20 godina. U izračun su uključeni trošak tekućeg računa u iznosu 11 kuna mjesečno, troškovi police osiguranja nekretnine od 29,04 EUR godišnje te interkalarna kamata za jedan mjesec.

*** Ukupan iznos koji korisnik plaća uključuje iznos glavnice kredita te kamate obračunate do dospjeća, a koju bi korisnik kredita plaćao do konačne otplate kredita, uz pretpostavku da je do kraja otplate kredita važeća navedena promjenjiva kamatna stopa.

Dodatne informacije o kreditu	
Obračun kamate	Obračun kamata na kredit obavlja se relativnom, proporcionalnom metodom.
Otplata kredita	Kredit je moguće otplaćivati u jednakim mjesečnim anuitetima.
Korištenje kredita	Za kupnju stambenog prostora iznos odobrenog kredita se isplaćuje na račun Prodavatelja temeljem ugovora o kupoprodaji ovjerenog kod javnog bilježnika pri kupnji stambenog prostora.
Instrumenti osiguranja	Za sve iznose kredita:

1.2.2021.

	<ul style="list-style-type: none"> zadužnica i izjava o zapljeni po pristanku dužnika (sastavlja OTP banka) za korisnika kredita, sudužnika, jamca potvrđena kod javnog bilježnika. <p>Za iznose veće od protuvrijednosti 15.000 eura:</p> <ul style="list-style-type: none"> upis založnog prava na nekretninu, maksimalna vrijednost odobrenog kredita ne može biti veća od 90% procijenjene tržišne vrijednosti nekretnine osiguranje nekretnine kod osiguravajućeg društva i prijenos police osiguranja u korist OTP banke. <p>OTP banka prihvaća instrumente osiguranja koji se nalaze u drugog državi članici ili trećoj zemlji, sukladno odredbama Zakona o stambenom potrošačkom kreditiranju.</p>
Postupak odobravanja kredita	<ol style="list-style-type: none"> Djelatnik u poslovnicu OTP banke informira tražitelja kredita o potrebnim uvjetima za dobivanje subvencioniranog stambenog kredita, potrebnoj dokumentaciji za realizaciju kredita i procjenu kreditne sposobnosti te potrebnim instrumentima osiguranja. Tražitelj kredita i ostali sudionici u kreditu, ako ih ima (sudužnik i jamac) popunjavaju zahtjev za kredit koji se zajedno s potrebnom dokumentacijom predaje u poslovnicu Banke. Ako se kao sredstvo osiguranja koristi založno pravo na nekretnini potrebno je izvršiti procjenu nekretnine. Kontrolom dostavljene dokumentacije utvrđuje se kreditna sposobnost korisnika kredita i ostalih sudionika u kreditu te Banka izrađuje ponudu, uručuje tražitelju kredita Europski standardizirani informativni obrazac, Informativnu listu ponude stambenih kredita, Opći uvjeti poslovanja OTP Banke Hrvatska dioničko društvo u kreditnom poslovanju s fizičkim osobama, Politiku mijenjanja nominalnih kamatnih stopa i naknada u poslovanju sa stanovništvom. Ako su ispunjeni uvjeti za odobrenje stambenog kredita, banka poziva klijenta na potpisivanje zahtjeva za subvencioniranje kredita koji se zajedno sa ostalom prikupljenom dokumentacijom šalje na odobrenje u APN gdje se zahtjevi obrađuju redom kojim su zaprimljeni. APN je u obvezi dostaviti Banci Odluku o odobravanju subvencioniranog kredita u roku od tri dana od njezina donošenja. Nacrt ugovora o subvencioniranom kreditu izrađuje Banka u roku od osam dana od dana primitka odluke o odobravanju subvencioniranja kredita te radi njegova sklapanja poziva korisnika kredita i APN. Odlukom APN-a o odobrenju kredita klijent se poziva u banku radi potpisa ugovora o kreditu i ostale dokumentacije. Ugovor i popratna dokumentacija, potpisana od strane korisnika kredita i ostalih sudionika u kreditu se potvrđuje / solemnizira kod javnog bilježnika. Ukoliko je banci ranije predan samo ovjereni predugovor, prije potpisivanja ugovora o kreditu i popratne dokumentacije, potrebno je dostaviti ovjeren ugovor o kupoprodaji nekretnine. Ako nisu ispunjeni uvjeti za odobrenje stambenog kredita, zahtjev se odbija, a Banka o razlozima odbijanja obavještava tražitelja kredita. Nakon solemnizacije Ugovora o kreditu, upisa založnog prava (hipoteke) na nekretnini, dostave vlasničkog lista na kojem je upisana hipoteka te provjere svih ostali uvjeta za isplatu kredita (instrumenti osiguranja i sl.), OTP banka isplaćuje kredit na način definiran ugovorom o kreditu. Po završetku kupoprodaje, potrebno je predložiti uknjižbu prava vlasništva zemljišnoknjižnom odjelu nadležnog Općinskog suda, a nakon preseljenja i promjene adrese (u roku 30 dana od potpisa ugovora), nužno je dostaviti u banku i APN dokaz o novom prebivalištu.

Ostali troškovi i naknade	
Obrada zahtjeva	Bez naknade za obradu kreditnog zahtjeva.
Prijevremena otplata	Bez naknade za prijevremenu, djelomičnu ili otplatu kredita u cijelosti.
Trošak procjene nekretnine	Trošak procjene nekretnine snosi banka. Procjenu vrijednosti nekretnina provode OTP Nekretnine te je obvezna za sve iznose kredita radi provedbe upisa založnog prava.
Ostale naknade	Naplaćuju se sukladno važećoj Odluci o naknadama OTP banke.
Ostali troškovi	Za stambene kredite uz program POS+ koji se osiguravaju založnim pravom na nekretnini, potrebno je osigurati nekretninu osiguranjem imovine, na trošak klijenta, prema cjeniku osiguravajućeg društva.

Posebna upozorenja	
Rizik promjene tečaja	Tečaj se formira pod utjecajem ponude i potražnje na financijskom tržištu pri čemu postoji tečajni rizik. Tečajni rizik predstavlja neizvjesnost vrijednosti domaće valute u odnosu na vrijednost strane valute. Promjena tečaja može realno smanjiti ili uvećati odnos vrijednosti dviju valuta, a time i iznos ugovorene veličine obveza, stoga je moguća promjena iznosa ugovorne obveze u kunama uslijed promjene tečaja.
Rizik promjene kamatne stope	U periodu trajanja primjene obračuna kamata temeljem promjenjive kamatne stope, postoji rizik njezine promjene sukladno promjeni visine referentne kamatne stope uz koju je vezana. Promjenjive kamatne stope koje OTP banka ima u ponudi vezane su uz referentnu kamatnu stopu šestomjesečni NRS1 za EUR. Šestomjesečni NRS1 za EUR čini prosječni trošak izvora sredstava hrvatskog bankovnog sektora (banaka i štednih banaka) s obzirom na određeni protekli period, depozite fizičkih osoba za valutu EUR te pojednostavljeno, čini prosječnu kamatu koju bankovni sektor plaća za pribavljanje sredstava potrebnih za kreditno poslovanje. U određenom razdoblju šestomjesečni NRS može se promijeniti naviše ili naniže te se sukladno pojedinačnom ugovoru o kreditu mijenja kamatna stopa. Ugovaranjem promjenjive kamatne stope i prihvaćanjem Općih uvjeta poslovanja OTP Banke Hrvatska dioničko društvo u

	kreditnom poslovanju s fizičkim osobama, korisnik kredita prihvaća rizik promjene promjenjive kamatne stope zbog promjene visine referentne kamatne stope tijekom trajanja ugovornog odnosa.
Rizik gubitka posla ili dijela prihoda	Osim rizika povezanog s promjenom kamatne stope, postoji i rizik vezan za otplatu kredita uslijed mogućeg gubitka prihoda ili dijela prihoda (gubitak zaposlenja, smanjenja osobnog dohotka i sl.
Moguće posljedice neispunjenja ugovorenih obveza po kreditu	Ako Klijent zbog gubitka prihoda ili drugog razloga ne ispunjava preuzete ugovorne obveze, Banka prije otkazivanja ugovora poduzima mjere naplate dospjelih neplaćenih tražbina što uključuje, ali se ne ograničava na slanje obavijesti i opomena, aktiviranje ugovorenih instrumenata osiguranja (zadužnica, isprava o zapljeni primanja, mjenice i dr.), što u konačnici može rezultirati pokretanjem ovršnog/javnobilježničkog postupka te prodajom založene nekretnine i dr. U tom slučaju prestaje subvencioniranje od strane APN-a Banka vraća APN-u dodijeljena sredstva za subvencioniranje, a kredit se proglašava dospjelim u cijelosti. Za izostale i zakašnjele uplate OTP banka obračunava i naplaćuje zakonsku zateznu kamatu, koja je promjenjiva u skladu s propisima. Zatezna kamatna stopa određuje se polugodišnje, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja 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 objavljuje Hrvatska narodna banka u Narodnim novinama svakog 1. siječnja (obuhvaća razdoblje od 1. svibnja do 31. listopada) i 1. srpnja (obuhvaća razdoblje od 1. studenoga do 30. travnja). U slučaju otkaza ugovora o kreditu i/ili pokretanja postupka prisilne naplate za korisnika kredita može nastati i stvarni trošak: trošak pokretanja i vođenja postupka prisilne naplate kod javnog bilježnika, sudova ili Financijske agencije (odvjetnički i javnobilježnički troškovi nastali u ovršnom i/ili parničnom postupku, predujmovi, uključivo nagrade i naknade obračunate sukladno pripadajućim tarifama, sudske pristojbe), trošak dostave pravomoćnih rješenja o ovrsi i drugih osnova za plaćanje Financijskoj agenciji, trošak pristojbi u svrhu provjere statusa osiguranika pri HZMO-u i drugim registrima, trošak provjere prebivališta kao i trošak provjere imovine kod sudova, pravnih osoba i drugih nadležnih tijela sukladno odredbama iz Ovršnog zakona koji vode odgovarajuće upisnike ili registre, kao i drugi troškovi nastali tijekom naplate tražbina, a čija vrsta i visina je određena propisom ovisno o vrsti postupka, odnosno odgovarajućom sudskom odlukom, eventualni parnički troškovi.
Redoslijed aktiviranja instrumenata osiguranja	Prilikom kašnjenja u redovnoj otplati kreditnih obveza aktiviraju se ugovoreni instrumenti osiguranja slijedećim redoslijedom: 1. Izjava o zapljeni po pristanku dužnika za klijenta – korisnika kredita, sudužnike i jamce 2. Blokada svi računa i kartica klijenta – korisnika kredita, sudužnika i jamaca 3. Zaduznica za korisnika kredita, sudužnike i jamce 4. Založno pravo na nekretnini (hipoteka) OTP banka zadržava pravo promjene redoslijeda aktiviranja instrumenata osiguranja.
Ostale informacije o instrumentima osiguranja	OTP banka je obavezna prihvatiti policu osiguranja koja ispunjava uvjete propisane za pojedini proizvod, izdanu od osiguravajućih društava odobrenih od HANFA-e. Informativni izračun troškova premija polica osiguranja može se dobiti prilikom prvog informativnog razgovora.

Prava i obveze	
Opći uvjeti odobravanja	Na ugovoreni odnos primjenjuju se Opći uvjeti poslovanja OTP Banke Hrvatska dioničko društvo u kreditnom poslovanju s fizičkim osobama koji reguliraju poslovni odnos između Klijenta – Korisnika kredita, sudužnika, jamaca i OTP banke, kao i Opći uvjeti definirani ugovornim odnosom između Banke i APN-a.
Prava ugovornih strana prije i/ili nakon sklapanja ugovora o kreditu za korisnika kredita	Korisnik kredita ima pravo u roku od 14 dana odustati od ugovora o kreditu bez navođenja razloga. Rok počinje teći od dana sklapanja ugovora o kreditu ili od dana primitka uvjeta i informacija koje prethode sklapanju ugovora o kreditu. U cilju valjanosti odustanka, Korisnik kredita je dužan prije isteka roka od 14 dana obavijestiti o tome Banku pisanim putem te platiti Banci glavnice i kamatu na glavnice od dana povlačenja novca na osnovi ugovora o kreditu do datuma otplate glavnice, bez odgode i ne kasnije od 30 dana nakon što je Banci poslao obavijest o odustanku.
Prava ugovornih strana prije i/ili nakon sklapanja ugovora o kreditu za OTP banku	OTP banka zadržava pravo odbiti kreditni zahtjev Klijenta ako u trenutku podnošenja zahtjeva ili do trenutka sklapanja ugovora o kreditu ocijeni da ne želi zaključiti ugovor o kreditu, o čemu će ga bez odgađanja obavijestiti pisanim putem. Osim u slučaju iz prethodnog stavka, OTP banka zadržava pravo odbiti zahtjev za kredit, odnosno sklopiti ugovor o kreditu i ako Klijent uskrati privolu za obradu osobnih podataka u svrhe provedbe ugovornog odnosa, upravljanja i procjene kreditnim i drugim rizicima
Prijevremena otplata	Korisnik kredita ima pravo u svakom trenutku prijevremeno, djelomično ili u cijelosti ispuniti svoje obveze iz ugovora o stambenom potrošačkom kreditu, sukladno odredbama Zakona stambenom potrošačkom kreditiranju, ali je dužan unaprijed podnijeti pisani zahtjev OTP banci. Nakon primitka pisanog zahtjeva za prijevremenu otplatu kredita OTP banka će korisniku kredita bez odgode, također u pisanom obliku, dostaviti informacije potrebne za razmatranje mogućnosti prijevremene otplate kredita. U slučaju prijevremene otplate kredita, a u vremenu trajanja zajma od strane APN-a Banka vraća APN-u dodijeljena sredstva, a klijent je dužan vratiti do tada isplaćena sredstva zajma.

Informacije i prigovori	
-------------------------	--

Dostupnost informacija	Dodatne informacije dostupne su na web stranici www.otpbanka.hr ili slanjem upita na e-mail adresu info@otpbanka.hr , upita putem info telefona 0800 21 00 21 te u svim poslovnicama OTP banke.
Financijska edukacija potrošača	Sukladno članku 22. Zakona o stambenom potrošačkom kreditiranju, OTP banka ne pruža savjetodavne usluge. Potrošačima su dostupna savjetovališta za zaštitu potrošača, čiji se popis nalazi na službenim web stranicama Ministarstva gospodarstva, poduzetništva i obrta www.mingo.hr . Ministarstvo gospodarstva, poduzetništva i obrta Ulica grada Vukovara 78, 10 000 Zagreb Telefon: 01 6106 111
Način podnošenja prigovora	<ul style="list-style-type: none"> • osobno u svim poslovnicama OTP banke u pisanoj formi ili usmeno • telefonski, pozivom na broj Kontakt centra 0800 21 00 21 • putem fax uređaja na broj 072 201 295 • elektronskom poštom na adresu prigovori@otpbanka.hr • poštom na adresu OTP banka d.d., Odjel reklamacija, Domovinskog rata 3, 23 000 Zadar <p>OTP banka je dužna klijentu uručiti odgovarajući obrazac za prigovor.</p>
Mjerodavno tijelo za nadzor kreditne institucije	Hrvatska narodna banka Trg hrvatskih velikana 2, 10 000 Zagreb www.hnb.hr