

## Opće informacije o stambenom kreditu za izgradnju sa isplatom u tranšama

### Informacije o kreditnoj instituciji:

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

Telefon: 072 21 00 21,

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

Opće informacije o kreditu			
<b>Vrsta kredita</b>	Stambeni kredit za izgradnju sa isplatom u tranšama		
<b>Korisnik kredita</b>	Fizička osoba koja ispunjava uvjete kreditne sposobnosti OTP banke d.d.(u daljnjem tekstu Banka) s državljanstvom Republike Hrvatske i prijavljenim prebivalištem na području Republike Hrvatske ili zemlje članice Europske unije, vlasnici zemljišta na kojem se vrši izgradnja kuće i koja je predmet kreditiranja.  Status klijenta je za korisnika kredita obavezan, a može se ostvariti i naknadno, u roku 3 mjeseca od ugovaranja kredita. Status klijenta ostvaruje osoba koja svoja redovna mjesečna primanja usmjerava na tekući ili devizni račun u OTP banci.		
<b>Valuta kredita</b>	Kredit se odobrava uz valutnu klauzulu u EUR.		
<b>Namjena kredita</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Čvrsta izgradnja</li> <li>• Izgradnja montažnih kuća</li> </ul>		
<b>Rok otplate</b>	Do 30 godina (uključujući i rok korištenja* – maksimalno 12 mjeseci)  * Za vrijeme korištenja klijent plaća interkalarnu kamatu na plasirani dio sredstava.		
<b>Iznos kredita</b>	do 350.000 EUR (u kunsjoj protuvrijednosti)  Iznos kredita ovisi o kreditnoj sposobnosti klijenta, individualnom odnosu klijenta s Bankom te ukupnoj izloženosti klijenta i može biti do 80% buduće procijenjene vrijednosti nekretnine koja se gradi, ne više od iznosa troškovnika		
<b>Kamatna stopa</b>	<table border="1"> <tr> <td>Kredit u EUR</td> <td>Fiksna kamatna stopa od 3,09% do 3,49% godišnje prve 3 godine otplate kredita, za preostali period promjenjiva* 3,33% do 3,53%, EKS** od 3,55% do 3,82%.</td> </tr> </table> <p>Visina kamatne stope ovisi o kreditnoj sposobnosti klijenta te o poslovnom odnosu klijenta/poslodavca s Bankom. * Promjenjiva kamatna stopa na kredite fizičkim osobama izračunata je kao zbroj fiksne marže banke i šestomjesečne referentne stope EURIBOR koja na dan 1.7.2022. godine za valutu EUR iznosi 0,24%. ** Efektivna kamatna stopa (EKS) izračunata je na iznos kredita od 65.000 EUR uz rok otplate 20 godina. U izračun su uključeni troškovi vođenja tekućeg računa u iznosu 12 HRK/1,59 EUR<sup>1</sup> mjesečno, trošak police osiguranja nekretnine od 216 HRK/28,67 EUR<sup>1</sup> godišnje, trošak procjene nekretnine u iznosu od 5.250 HRK/696,79 EUR<sup>1</sup> jednokratno te interkalarna kamata za jedan mjesec. Izračun EKS-a klijent će dobiti u ESIS obrascu (Europski standardizirani informativni obrazac) koji će mu se uručiti prije nego što se potrošač obveže ugovorom ili prihvatom ponude .</p>	Kredit u EUR	Fiksna kamatna stopa od 3,09% do 3,49% godišnje prve 3 godine otplate kredita, za preostali period promjenjiva* 3,33% do 3,53%, EKS** od 3,55% do 3,82%.
Kredit u EUR	Fiksna kamatna stopa od 3,09% do 3,49% godišnje prve 3 godine otplate kredita, za preostali period promjenjiva* 3,33% do 3,53%, EKS** od 3,55% do 3,82%.		

Reprezentativni primjer	
Kombinacija fiksne i promjenjive kamatne stope	
<b>Iznos i valuta kredita</b>	65.000 EUR
<b>Rok otplate kredita</b>	3 godine fiksna kamatna stopa + 17 godina promjenjiva kamatna stopa
<b>Naknada za obradu kredita</b>	bez naknade
<b>Fiksna kamatna stopa</b>	3,29%
<b>Promjenjiva kamatna stopa*</b>	3,43%
<b>Efektivna kamatna stopa (EKS)**</b>	3,69%
<b>Mjesečni anuitet uz fiksnu kamatnu stopu</b>	370 EUR
<b>Mjesečni anuitet uz promjenjivu kamatnu stopu</b>	374 EUR
<b>Broj obroka/anuiteta</b>	240
<b>Interkalarna kamata</b>	187 EUR
<b>Trošak procjene nekretnine</b>	5.250 HRK/699,79 EUR <sup>1</sup>
<b>Ukupan iznos za otplatu***</b>	89.806 EUR

\* Promjenjiva kamatna stopa izračunata je kao zbroj fiksnog dijela promjenjive kamatne stope i šestomjesečne referentne stope EURIBOR, koja na dan 1..7.2022. godine iznosi 0,24% za valutu EUR.  
\*\* Efektivna kamatna stopa (EKS) izračunata je na navedeni iznos kredita uz rok otplate 20 godina. U izračun su uključeni troškovi vođenja tekućeg računa u iznosu 12 HRK/1,59 EUR<sup>1</sup> mjesečno, trošak police osiguranja nekretnine od 216 HRK/28,67 EUR<sup>1</sup> godišnje, dva troška procjene nekretnine i preliminarno mišljenje u ukupnom iznosu od 5.250 HRK/699,79 EUR<sup>1</sup> jednokratno te interkalarna kamata za jedan mjesec.  
\*\*\* Ukupan iznos za otplatu uključuje iznos glavnice kredita te kamate obračunate do dospijeaća a koju bi korisnik kredita plaćao do konačne otplate kredita, uz pretpostavku da je do kraja otplate kredita važeća navedena promjenjiva kamatna stopa.  
<sup>1</sup> Za izračun je korišten fiksni tečaj konverzije 1 EUR = 7,53450 HRK sukladno Zakonu o uvođenju eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj (NN 57/2022).

Dodatne informacije o kreditu	
<b>Obračun kamate</b>	Obračun kamata na kredit obavlja se relativnom, proporcionalnom metodom.

## CO

<b>Otplata kredita</b>	Kredit je moguće otplaćivati u jednakim mjesečnim anuitetima.
<b>Korištenje kredita</b>	Način korištenja ovisi o modelu izgradnje (do 70% na račun klijenta, preostali iznos isplaćuje se temeljem predračuna).
<b>Instrumenti osiguranja</b>	Za sve iznose kredita: <ul style="list-style-type: none"> <li>• zadužnica i izjava o zapljeni po pristanku dužnika (sastavlja OTP banka) za korisnika kredita, sudužnika, jamca potvrđena kod javnog bilježnika.</li> <li>• opis založnog prava na zemljište na kojem se gradi, odnosno na nekretninu po izgradnji,</li> <li>• osiguranje nekretnine kod osiguravajućeg društva i prijenos police osiguranja u korist OTP banke.</li> </ul> OTP banka prihvaća instrumente osiguranja koji se nalaze u drugoj državi članici ili trećoj zemlji, sukladno odredbama Zakona o stambenom potrošačkom kreditiranju.
<b>Postupak odobravanja kredita</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Djelatnik u poslovnici OTP banke informira tražitelja kredita o potrebnim uvjetima za dobivanje stambenih kredita, potrebnoj dokumentaciji za realizaciju kredita i procjenu kreditne sposobnosti te potrebnim instrumentima osiguranja.</li> <li>2. Tražitelj kredita i ostali sudionici u kreditu, ako ih ima (solidarni dužnik i jamac) popunjavaju zahtjev za kredit koji se zajedno s potrebnom dokumentacijom predaje u poslovnici Banke. Ako se kao sredstvo osiguranja koristi založno pravo na nekretnini potrebno je izvršiti procjenu nekretnine.</li> <li>3. Kontrolom dostavljene dokumentacije utvrđuje se kreditna sposobnost korisnika kredita i ostalih sudionika u kreditu te Banka izrađuje ponudu, uručuje tražitelju kredita, sudužniku i jamcu Europski standardizirani informativni obrazac, Informativnu listu ponude stambenih kredita, Opće uvjete poslovanja OTP banke dioničko društvo u kreditnom poslovanju s fizičkim osobama, Politiku mijenjanja nominalnih kamatnih stopa i naknada u poslovanju sa stanovništvom.</li> <li>4. Ako su ispunjeni uvjeti za odobrenje stambenog kredita, Banka obavještava tražitelja kredita te se pristupa izradi Ugovora i javnobilježničkoj potvrdi.</li> <li>5. Ako nisu ispunjeni uvjeti za odobrenje stambenog kredita, zahtjev se odbija, a Banka o istome obavještava tražitelja kredita.</li> <li>6. Nakon solemnizacije/potvrde Ugovora o kreditu, upisa založnog prava (hipoteke) na nekretnini, dostave vlasničkog lista na kojem je upisana hipoteka te provjere svih ostalih uvjeta za isplatu kredita (instrumenti osiguranja i sl.), OTP banka isplaćuje kredit na način definiran ugovorom o kreditu.</li> </ol>

**Ostali troškovi i naknade**

<b>Obrada zahtjeva</b>	Bez naknade za obradu kreditnog zahtjeva.
<b>Prijevremena otpлата</b>	Bez naknade za prijevremenu, djelomičnu ili otplatu kredita u cijelosti.
<b>Trošak procjene nekretnine</b>	Trošak procjene nekretnine ovisi o odabranom modelu izgradnje i broju tranši za isplatu. U slučaju financiranja izgradnje putem tranši subvencioniranim kreditima (APN), troškove procjene nekretnine snosi Banka u svim fazama.
<b>Ostale naknade</b>	Naplaćuju se sukladno važećoj Odluci o naknadama OTP banke.
<b>Ostali troškovi</b>	Korisnik kredita snosi trošak potvrde (solemnizacije) ugovora o kreditu kod javnog bilježnika, sukladno javnobilježničkoj tarifi, troškove ovjere i solemnizacije izjave o zapljeni po pristanku dužnika i zadužnice.

**Posebna upozorenja**

<b>Rizik promjene tečaja</b>	Tečaj se formira pod utjecajem ponude i potražnje na financijskom tržištu pri čemu postoji tečajni rizik. Tečajni rizik predstavlja neizvjesnost vrijednosti službene valute Republike Hrvatske 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 službenoj valuti Republike Hrvatske uslijed promjene tečaja.
<b>Rizik promjene kamatne stope</b>	Vrstu kamatne stope, fiksnu ili promjenjivu, odabire isključivo korisnik kredita. Ako korisnik kredita odabere fiksnu kamatnu stopu nema rizika promjene kamatne stope. U slučaju odabira 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 EURIBOR za EUR. Šestomjesečni EURIBOR za EUR, predstavlja kamatnu stopu temeljenu na prosječnim kamatnim stopama po kojima velike europske banke međusobno posuđuju novac na rokove od 1 tjedna do 1 godine. EURIBOR se smatra jednim od najvažnijih referentnih pokazatelja kretanja kamatnih stopa na europskom novčanom tržištu, te se stoga koristi kao osnova u određivanju različitih vrsta financijskih proizvoda. Utvrđuje se svaki radni dan u 11h (CET) i postaje važeći nakon 2 radna dana (T+2). Podaci o vrijednostima, važećim rokovima te panelu konstituirajućih banaka dostupni su javno na internetskim stranicama <a href="http://www.euribor-ebf.eu/">http://www.euribor-ebf.eu/</a> . U slučaju da kotacija referentne stope u određenom razdoblju nije dostupna ili u slučaju prestanka postojanja referentne stope koja je definirana kao parametar promjenjivog dijela ugovorene kamatne stope u kreditnom poslu za vrijeme trajanja ugovornog odnosa između klijenta – korisnika kredita i Banke, Banka će u skladu s mjerodavnim pravilima, neovisno o volji ugovornih strana, odrediti novi parametar kao zamjenu za referentnu stopu koja je prestala postojati. Ukoliko mjerodavna pravila ne budu propisana za slučaj prestanka kotacije određene referentne stope na međubankarskom tržištu, Banka će odrediti novi parametar kao zamjenu za referentnu stopu koja je prestala postojati, a sve u skladu s Općim uvjetima i Politikom mijenjanja nominalnih kamatnih stopa i

	<p>naknada sa stanovništvom, uzevši u obzir ugovorenu valutu u kreditnom poslu između klijenta – korisnika kredita i Banke.</p> <p>Bez obzira na metodu zamjene referentne stope novim parametrom, visina kamatne stope u trenutku prestanka postojanja referentne stope ne može biti viša u odnosu na kamatnu stopu koja je vrijedila prije zamjene referentnih stopa. Banka će primijeniti izmjenu kamatne stope osim kada mjerodavna pravila ne određuju drugačije.</p>
<b>Rizik gubitka posla ili dijela prihoda</b>	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.
<b>Moguće posljedice neispunjenja ugovorenih obveza po kreditu</b>	<p>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.</p> <p>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).</p> <p>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, predumovi, 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.</p>
<b>Redoslijed aktiviranja instrumenata osiguranja</b>	<p>Prilikom kašnjenja u redovnoj otplati kreditnih obveza aktiviraju se ugovoreni instrumenti osiguranja slijedećim redoslijedom:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Izjava o zapljeni po pristanku dužnika za klijenta – korisnika kredita, solidarnih dužnika i jamce</li> <li>2. Oročeni depozit kao sredstvo osiguranja</li> <li>3. Blokada svi računa i kartica klijenta – korisnika kredita, solidarnih dužnika i jamaca</li> <li>4. Zaduznica za korisnika kredita, solidarnih dužnika i jamce</li> <li>5. Založno pravo na nekretnini (hipoteka)</li> </ol> <p>OTP banka zadržava pravo promjene redoslijeda aktiviranja instrumenata osiguranja.</p>
<b>Ostale informacije o instrumentima osiguranja</b>	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**

<b>Opći uvjeti odobravanja</b>	Na ugovoreni odnos primjenjuju se Opći uvjeti poslovanja OTP banke dioničko društvo u kreditiranju fizičkih osoba koji reguliraju poslovni odnos između klijenta – korisnika kredita, solidarnih dužnika, jamaca i OTP banke.
<b>Prava ugovornih strana prije i/ili nakon sklapanja ugovora o kreditu za korisnika kredita</b>	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. Korisnik kredita je dužan o odustanku od ugovora obavijestiti Banku u pisanom obliku u roku od 14 dana od dana sklapanja ugovora te je dužan platiti Banci glavnica i ugovorenu kamatu na glavnica od dana povlačenja novca do dana otplate glavnice bez odgode, najkasnije u roku od 30 dana od dana kada je Banci poslao obavijest o odustanku
<b>Prava ugovornih strana prije i/ili nakon sklapanja ugovora o kreditu za OTP banku</b>	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
<b>Prijevremena otplata</b>	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.

**Informacije i prigovori**

## CO

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