

## Opće informacije o stambenom kreditu

### 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
<b>Korisnik kredita</b>	Fizička osoba (potrošač), državljanin Republike Hrvatske s prijavljenim prebivalištem i zaposlenjem na području Republike Hrvatske ili zemlje članice Europske unije i zemalja Europskog gospodarskog prostora te stranim državljanima EU zemalja članica i zemalja EEA područja s prebivalištem i zaposlenjem u Republici Hrvatskoj, koji na temelju kreditne sposobnosti može biti nositelj kreditnog posla. Status klijenta je obavezan, ali može se ostvariti naknadno, u roku od tri mjeseca, a klijent je osoba koja svoja redovna mjesečna primanja usmjerava na tekući/devizni račun u OTP banci.
<b>Valuta kredita</b>	Kredit se odobrava u valuti EUR.
<b>Namjena kredita</b>	Stambeni kredit za: <ul style="list-style-type: none"> <li>• kupnju stambene nekretnine</li> <li>• izgradnju stambene nekretnine</li> <li>• dovršenje i adaptacije stambenih objekata</li> <li>• kupnja i/ili komunalno uređenje građevinskog zemljišta</li> <li>• poboljšanje energetske učinkovitosti stana ili kuće te</li> <li>• refinanciranje stambenih kredita</li> </ul> <p>Kreditni su osigurani sa upisom založnog prava na nekretnini.</p>
<b>Rok otplate</b>	Stambeni krediti za: <ul style="list-style-type: none"> <li>• kupnju stambene nekretnine</li> <li>• izgradnju stambene nekretnine</li> <li>• kupnja i/ili komunalno uređenje građevinskog zemljišta</li> <li>• poboljšanje energetske učinkovitosti stana ili kuće</li> <li>• refinanciranje stambenih kredita</li> </ul> <p>se odobravaju s rokom otplate do 30 godina.</p> <p>Kreditni za adaptaciju i opremanje stambenih objekata odobravaju se s rokom otplate do 20 godina.</p>
<b>Iznos kredita</b>	Iznos kredita za adaptaciju i opremanje stambenih kredita je od 5.000 do 200.000 EUR za sve ostale namjene iznos kredita je od 5.000 do 350.000 EUR
<b>Kamatna stopa</b>	Fiksna kamatna stopa: <ul style="list-style-type: none"> <li>- sa rokom otplate do 15 godina: 3,69% - 3,89%, efektivna kamatna stopa (EKS)* 3,93% - 4,13%</li> <li>- sa rokom otplate većim od 15 godina: 3,99% - 4,19%, efektivna kamatna stopa (EKS)* 4,22% - 4,43%</li> </ul> <p>Fiksna kamatna stopa označava stopu koja je nepromjenjiva kroz cijelo vrijeme trajanja kredita.</p> <p>Visina kamatne stope ovisi o statusu klijenta kako slijedi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Status primarnog klijenta imaju osobe koje svoja redovna primanja usmjeravaju na tekući račun u Banci.</li> <li>• Status klijenta Banke ostvaruju i ostali klijenti koji su u postupku otvaranja tekućeg računa i usmjeravanja primanja u Banci.</li> </ul> <p>Kamatna stopa iskazana je na godišnjoj nivou i ugovara se kao fiksna za cijelo vrijeme otplate kredita, osim ako Korisnik kredita tijekom otplate kredita prestane primati svoja redovna mjesečna primanja preko računa otvorenog u Banci. U tom slučaju kamatna stopa će se uvećati za 2 postotna boda.</p> <p>Maksimalni iznos kredita i visina kamatne stope ovisi o individualnom odnosu klijenta s Bankom. Individualni odnos klijenta i Banke temelji se na statusu klijenta OTP banke d.d. kao primarne banke za poslovanje po tekućem računu, procjeni kreditnog rizika klijenta i ukupnom poslovanju klijenta i Banke.</p> <p>* Efektivna kamatna stopa (EKS) izračunata je na iznos kredita od 65.000 EUR, uz rok otplate kredita od 15, odnosno 20 godina, uz navedenu kamatnu stopu. U ukupan iznos za otplatu i EKS-a uključeni su troškovi vođenja tekućeg računa u iznosu 1,59 EUR/12 HRK<sup>1</sup> mjesečno, trošak police osiguranja nekretnine u iznosu 28,67 EUR/216 HRK<sup>1</sup> godišnje, trošak procjene nekretnine u iznosu 199,08 EUR/1.500 HRK<sup>1</sup> jednokratno te interkalarna kamata uz pretpostavku isplate kredita 01.08. i plaćanja interkalarne kamate do 31.8. EKS je izračunat po redovnoj fiksnoj kamatnoj stopi na preostali rok otplate.</p> <p>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>

	Reprezentativni primjer	
	Fiksna kamatna stopa (rok otplate do 15 godina)	Fiksna kamatna stopa (rok otplate veći od 15 godina)
<b>Iznos i valuta kredita</b>	65.000 EUR	65.000 EUR
<b>Rok otplate kredita</b>	15 godina	20 godina
<b>Naknada za obradu kredita</b>	bez naknade	bez naknade
<b>Fiksna kamatna stopa</b>	3,79%	4,09%
<b>Efektivna kamatna stopa (EKS)*</b>	4,03%	4,32%
<b>Mjesečni anuitet uz fiksnu kamatnu stopu</b>	474 EUR	397 EUR
<b>Broj obroka/anuiteta</b>	180	240

## CO

<b>Iznos redovne kamatne stope</b>	20.317 EUR	30.273 EUR
<b>Interkalarna kamata</b>	212	229 EUR
<b>Ukupan iznos za otplatu</b>	86.445 EUR	96.657 EUR
<p>* Efektivna kamatna stopa (EKS) izračunata je na iznos kredita od 65.000 EUR, uz rok otplate kredita od 15, odnosno 20 godina, uz navedenu kamatnu stopu. U ukupan iznos za otplatu i EKS-a uključeni su troškovi vođenja tekućeg računa u iznosu 1,59 EUR/12 HRK<sup>1</sup> mjesečno, trošak police osiguranja nekretnine u iznosu 28,67 EUR/216 HRK<sup>1</sup> godišnje, trošak procjene nekretnine u iznosu 199,08 EUR/1.500 HRK<sup>1</sup> jednokratno te interkalarna kamata uz pretpostavku isplate kredita 01.08. i plaćanja interkalarne kamate do 31.8. EKS je izračunat po redovnoj fiksnoj kamatnoj stopi na preostali rok otplate. Za navedeni iznos kredita obvezan je upis založnog prava.</p> <p><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).</p>		

<b>Dodatne informacije o kreditu</b>	
<b>Obračun kamate</b>	Obračun kamata na kredit obavlja se relativnom, proporcionalnom metodom.
<b>Interkalarna kamata</b>	Obračunava se na iznos kredita od datuma prvog korištenja do datuma stavljanja kredita u otplatu, po redovnoj kamatnoj stopi.
<b>Otplata kredita</b>	Kredit je moguće otplaćivati u anuitetima.
<b>Korištenje kredita</b>	<p>Način korištenja stambenih kredita ovisi o namjeni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• pri adaptaciji i opremanju stambenog objekta ili poboljšanju energetske učinkovitosti 70% iznosa odobrenog kredita se isplaćuje na račun Klijenta – korisnika kredita u skladu s troškovnikom, ostatak iznosa (30%) isplaćuje se na račun Prodavatelja/izvođača na temelju izdanih računa/predračuna.</li> <li>• pri izgradnji ili dovršenju gradnje, rekonstrukciji stambenog objekta isplata je 50% u gotovini na račun klijenta u skladu s troškovnikom te 50% na račun prodavatelja/izvođača na temelju izdanih računa/predračuna</li> <li>• kod kupnje stambenog prostora odnosno građevinske čestice te komunalnog uređenja građevinske čestice, iznos odobrenog kredita se isplaćuje na račun Prodavatelja temeljem ugovora o kupoprodaji ovjerenog kod javnog bilježnika pri kupnji stambenog prostora ili građevinske čestice odnosno temeljem računa/predračuna pri komunalnom uređenju građevinske čestice</li> <li>• kod zatvaranja stambenih kredita u drugim bankama, odobreni iznos kredita uplaćuje se na dostavljen račun od banke kod koje se kredit zatvara, a temeljem ugovora o kupoprodaji, pismo namjere o izdavanju brisovnice (ukoliko se radi o upisu založnog prava) ugovora o kreditu i potvrdi o stanju dospjelog i nedospjelog duga.</li> </ul> <p>Nakon odobrenja kreditnog zahtjeva, Banka i Klijent zaključuju Ugovor o kreditu. Klijent je obvezan zaključiti Ugovor o kreditu najkasnije 30 dana od dana obavijesti Klijentu od strane Banke o odobrenju kredita. Obavijest o odobrenju kredita može biti dana usmenim ili pisanim putem. U protivnom se smatra da je odustao od kredita. Zahtijevanje potpisivanja ugovora o kreditu izvan navedenog roka smatra se novim zahtjevom za kredit, u kojem slučaju se ponovno provodi procjena kreditnog rizika.</p> <p>Ugovor o kreditu klijent sklapa s Bankom u pisanom obliku.</p>
<b>Instrumenti osiguranja</b>	<p>Za sve iznose kredita:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zadužnica i izjava o zapljeni po pristanku dužnika za korisnika kredita, solidarnog dužnika, jamca potvrđena kod javnog bilježnika.</li> <li>• upis založnog prava na nekretninu, maksimalna vrijednost odobrenog kredita ne može biti veća od 80% procijenjene tržišne vrijednosti nekretnine</li> <li>• osiguranje nekretnine kod osiguravajućeg društva i vinkulacija police osiguranja u korist OTP banke.</li> </ul> <p>Banka ne prihvaća instrumente osiguranja koji se nalaze ili su izdani izvan Republike Hrvatske, sukladno odredbama Zakona o stambenom potrošačkom kreditiranju.</p>
<b>Postupak odobravanja kredita</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Djelatnik u poslovnicu 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 poslovnicu 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 Europski standardizirani informativni obrazac, Informacije o prikupljanju podataka za kredit, Opći uvjeti poslovanja OTP banke dioničko društvo u kreditnom poslovanju s fizičkim osobama, Politiku mijenjanja nominalnih kamatnih stopa i naknada u poslovanju sa stanovništvom Pravilnik o obračunu kamata i naknada u poslovanju sa stanovništvom, Odluku o naknadama te kamatama te Nacrt ugovora o kreditu..</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 razlozima odbijanja obavještava tražitelja kredita putem Obavijesti o odbijanju kreditnog zahtjeva.</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 ostali uvjeta za isplatu kredita (instrumenti osiguranja i sl.), 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 snosi klijent. Procjenu vrijednosti nekretnina provode OTP Nekretnine te je obvezna za sve iznose kredita gdje se provodi upis založnog prava. Za kredite koji se osiguravaju založnim pravom na nekretnini, potrebno je osigurati nekretninu osiguranjem imovine, na trošak klijenta, prema cjeniku osiguravajućeg društva. U slučaju namjene izgradnje s isplatom u tranšama klijent snosi dva troška procjene nekretnine i trošak procjene preliminarnog mišljenja.  Banka snosi trošak procjene nekretnine svim novim klijentima.
<b>Ostale naknade</b>	Naknada za izmjenu ugovornih odredbi te kreditnih uvjeta naplaćuju s sukladno važećoj Odluci o naknadama OTP banke.
<b>Ostali troškovi</b>	Korisnik kredita snosi trošak ovjeravanja ugovora o kreditu kod javnog bilježnika, sukladno javnobilježničkoj tarifi, troškove solemnizacije izjave o zapljeni po pristanku dužnika i zadužnice, troškovi izrade troškovnika, pristojbe za izdavanje ZK izvotka i slično.

Posebna upozorenja	
<b>Rizik promjene kamatne stope</b>	Kamatna stopa je fiksna za cijeli period otplate kredita te nema rizika promjene kamatne stope.
<b>Rizik promjene tečaja (valutni rizik)</b>	Tečajnog odnosno valutnog rizika nema jer se krediti odobravaju i vode u valuti euro.
<b>Rizik gubitka posla ili dijela prihoda</b>	Klijenti koji se odluče za podizanje kredita, moraju biti svjesni da tijekom otplate kredita postoji rizik vezan za otplatu kredita uslijed mogućeg gubitka prihoda ili dijela prihoda (gubitak zaposlenja, smanjenja osobnog dohotka i sl.). Ovaj rizik se povećava kod kredita koji se odobravaju na duži vremenski period. Nastankom nekog od navedenih događaja, odnosno kada dužnik iz opravdanih razloga nije u mogućnosti redovito podmirivati svoje obveze po kreditu, Banka može ponuditi klijentu ili na njegov zahtjev odobriti različite mjere za premošćivanje nastalih teškoća u otplati (npr. moratorij, produljenje roka otplate kredita, reprogram itd.).
<b>Moguće posljedice neispunjenja ugovorenih obveza po kreditu</b>	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 i dr.), što u konačnici može rezultirati pokretanjem ovršnog/javnobilježničkog postupka te prodajom založene nekretnine i dr. Za izostale i zakašnjele uplate Banka obračunava i naplaćuje zakonsku zateznu kamatu, u skladu s odredbama Zakona o obveznim odnosima, Odluke o kamatama Banke i Pravilnika o obračunu kamatnih stopa i naknada u poslovanju sa stanovništvom Banke. Parametri promjene zatezne kamatne stope definirani su zakonskim odredbama, a stopa zatezne kamate koja se primjenjuje na odnose između Banke i fizičkih osoba – potrošača određuje se za svako polugodište, uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja koje je obavila prije prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta za 3 (slovima: tri) postotna poena. Kamatnu stopu Europske središnje banke objavljuje HNB u Narodnim novinama. 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.
<b>Redoslijed aktiviranja instrumenata osiguranja</b>	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, solidarnih dužnika i jamce 2. Oročeni depozit kao sredstvo osiguranja 3. Blokada svi računa i kartica klijenta – korisnika kredita, solidarnih dužnika i jamaca 4. Zadužnica za korisnika kredita, solidarnih dužnika i jamce 5. Založno pravo na nekretnini (hipoteka) Banka zadržava pravo promjene redoslijeda aktiviranja instrumenata osiguranja.
<b>Ostale informacije o instrumentima osiguranja</b>	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 OTP banke dioničko društvo u kreditiranju fizičkih osoba koji reguliraju poslovni odnos između klijenta – korisnika kredita, ostalih sudionika ugovornog odnosa i 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. 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 glavnice i ugovorenu kamatu na glavnice 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>	Odluku o odobrenju/odbijanju kreditnog zahtjeva Banka je ovlaštena donijeti samostalno i na temelju vlastite procjene. Ako je zahtjev za sklapanje ugovora o stambenom potrošačkom kreditu odbijen, Banka je dužna bez odgode obavijestiti Klijenta o odbijanju i, ako je primjenjivo, o tome da se njezina odluka temelji na automatiziranoj obradi podataka. Ako se odluka o odbijanju temelji na rezultatima uvida u kreditni registar, Banka je dužna obavijestiti Klijenta bez odgađanja i bez naknade o tome da se odluka o odbijanju temelji na podacima iz kreditnog registra, o rezultatima uvida te o pojedinostima kreditnog registra iz kojeg je pribavila podatke. 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. Za prijevremenu otplatu Korisnik kredita podnosi pisani zahtjev OTP banci

#### Informacije i prigovori

<b>Dostupnost informacija</b>	<p>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.</p>
<b>Financijska edukacija potrošača</b>	<p>Sukladno Zakonu o stambeno 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></p> <p>Ministarstvo gospodarstva i održivog razvoja Ulica grada Vukovara 78, 10 000 Zagreb Telefon: 01 6106 111</p>
<b>Način podnošenja prigovora</b>	<p>Pisani prigovor se može dostaviti na jedan od sljedećih načina:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• osobno u svim poslovnicama OTP banke,</li> <li>• elektronskom poštom na adresu <a href="mailto:info@otpbanka.hr">info@otpbanka.hr</a>,</li> <li>• poštom na adresu OTP banka d.d. Odjel upravljanja prigovorima, Domovinskog rata 3, 23 000 Zadar</li> </ul>
<b>Mjerodavno tijelo za nadzor kreditne institucije</b>	<p>Hrvatska narodna banka Trg hrvatskih velikana 3, 10 000 Zagreb <a href="http://www.hnb.hr">www.hnb.hr</a></p>