

Opće informacije o stambenom kreditu uz program POS A

Informacije o kreditnoj instituciji:

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

0800 21 00 21

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

Opće informacije o kreditu	
Vrsta kredita	Stambeni kredit uz program POS A
Korisnik kredita	Fizička osoba (potrošač), državljanin Republike Hrvatske s prijavljenim prebivalištem i zaposlenjem na području Republike Hrvatske koji na temelju kreditne sposobnosti može biti nositelj kreditnog posla te želi kupiti nekretninu u programu POS A.
Valuta kredita	Kredit se odobrava u valuti EUR.
Namjena kredita	Za kupnju nekretnine iz programa POS A. Kredit se pod uvjetima iz Programa A odobrava i za kupnju ostalih prostorija (garaža i parkirno garažnih mjesta) koje čine samostalnu uporabnu cjelinu. Krediti su osigurani sa upisom založnog prava na nekretnini.
Rok otplate	do 20 godina (uz početak do 1 godinu)
Iznos kredita	Iznos kredita od 9.000 EUR do 250.000 EUR; Maksimalna vrijednost odobrenog kredita ne može biti veća od 90% kupoprodajne vrijednosti nekretnine.
Kamatna stopa	Fiksna kamatna stopa: - 3,19% za cijeli rok otplate kredita, EKS¹ 3,78%, uz obvezu ugovaranja police osiguranja - 3,39% za cijeli rok otplate kredita, EKS² 3,48% Kombinirana kamatna stopa: - 2,69% fiksna 3 god., nakon toga promjenjiva** 3,63% (3M EURIBOR+1,61 marža), EKS¹ 3,97%, uz obvezu ugovaranja police osiguranja - 2,89% fiksna 3 god., nakon toga promjenjiva** 3,83% (3M EURIBOR+1,81 marža), EKS² 3,67% Maksimalni iznos kredita i maksimalni rok otplate kredita ovise o individualnom odnosu klijenta s OTP bankom d.d. (u daljnjem tekstu: Banka). Individualni odnos klijenta i Banke temelji se na procjeni kreditnog rizika klijenta i ukupnom poslovanju klijenta i Banke. ¹EKS - Efektivna kamatna stopa izračunata je na iznos kredita od 130.000 EUR, uz rok otplate kredita od 25 godina, uz navedenu kamatnu stopu. U ukupan iznos za otplatu i EKS-a uključeni su troškovi vođenja tekućeg računa za jedan mjesec u iznosu 1,90 EUR, trošak police osiguranja nekretnine u iznosu 28,67 EUR godišnje, prosječni trošak police životnog osiguranja u iznosu 35 EUR mjesečno i interkalarna kamata uz pretpostavku isplate kredita prvog dana u mjesecu te da se interkalarna kamata obračunava za dva mjeseca. Za navedeni iznos kredita obavezan je upis založnog prava. Polica životnog osiguranja se ugovara na minimalno 60% iznosa kredita. ²Efektivna kamatna stopa (EKS) izračunata je na iznos kredita od 130.000 EUR, uz rok otplate kredita od 25, uz navedenu kamatnu stopu. U ukupan iznos za otplatu i EKS uključeni su troškovi vođenja tekućeg računa za jedan mjesec u iznosu 1,90 EUR, trošak police osiguranja nekretnine u iznosu 28,67 EUR godišnje te interkalarna kamata uz pretpostavku isplate kredita prvog dana u mjesecu te da se interkalarna kamata obračunava za dva mjeseca. ** Promjenjiva kamatna stopa izračunata je kao zbroj fiksne marže banke i tromjesečne referentne stope EURIBOR koja na dan 1.10.2025. godine za valutu EUR iznosi 2,02%. Točan 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.

Reprezentativni primjer ukupnog iznosa kredita i ukupnih troškova							
Iznos kredita u EUR	Rok otplate	Vrsta kamatne stope	Kamatna stopa (godišnja)	Efektivna kamatna stopa	Iznos mjesečnog anuiteta	Iznos ukupne redovne kamate	Ukupan iznos za otplatu**
130.000 EUR	25 godina (300 anuiteta)	Fiksna	uz osiguranje otplate:				
			3,19%	3,78% ¹	629 EUR	58.819 EUR	200.752 EUR
			3,39%	3,48% ²	643 EUR	66.949 EUR	194.427 EUR
		Kombinirana	uz osiguranje otplate:				
			2,69% fiksna 3 godine, nakon toga promjenjiva* 3,63% (3M EURIBOR +1,61 marža)	3,97% ¹	596 EUR prve 3 godine, zatim 653 EUR	63.816 EUR	205.637 EUR
			2,89% fiksna 3 godine, nakon toga promjenjiva* 3,83% (3M EURIBOR +1,81 marža)	3,67% ²	609 EUR prve 3 godine, zatim 667 EUR	68.026 EUR	199.392 EUR

* Promjenjiva kamatna stopa izračunata je kao zbroj fiksne marže banke i tromjesečne referentne stope EURIBOR koja na dan 1.10.2025. godine za valutu EUR iznosi 2,02%.

¹EKS - Efektivna kamatna stopa izračunata je na iznos kredita od 130.000 EUR, uz rok otplate kredita od 25 godina, uz navedenu kamatnu stopu. U ukupan iznos za otplatu i EKS-a uključeni su troškovi vođenja tekućeg računa za jedan mjesec u iznosu 1,90 EUR, trošak police osiguranja nekretnine u iznosu 28,67 EUR godišnje, prosječni trošak police životnog osiguranja u iznosu 35 EUR mjesečno i interkalarna kamata uz pretpostavku isplate kredita prvog dana u mjesecu te da se interkalarna kamata obračunava za dva mjeseca. Za navedeni iznos kredita obavezan je upis :založnog prava. Polica životnog osiguranja se ugovara na minimalno 60% iznosa kredita.

²EKS - Efektivna kamatna stopa izračunata je na iznos kredita od 130.000 EUR, uz rok otplate kredita od 25 godina, uz navedenu kamatnu stopu. U ukupan iznos za otplatu i EKS-a uključeni su troškovi vođenja tekućeg računa za jedan mjesec u iznosu 1,90 EUR, trošak police osiguranja nekretnine u iznosu 28,67 EUR godišnje te interkalarna kamata uz pretpostavku isplate kredita prvog dana u mjesecu te da se interkalarna kamata obračunava za dva mjeseca. Za navedeni iznos kredita obavezan je upis založnog prava.

**Ukupan iznos za otplatu uključuje iznos glavnice kredita i kamate obračunate do dospeljeća (koju bi korisnik kredita plaćao do konačne otplate kredita, uz pretpostavku da je do kraja otplate kredita važeća navedena promjenjiva stopa) te sve ostale naknade i troškove uključene u izračun EKS-a.

Dodatne informacije o kreditu	
Obračun kamate	Obračun kamata na kredit obavlja se relativnom, proporcionalnom metodom.
Interkalarna kamata	Obračunava se na iznos kredita od datuma prvog korištenja do datuma stavljanja kredita u otplatu, po redovnoj kamatnoj stopi.
Otplata kredita	Kredit se otplaćuje u anuitetima.
Korištenje kredita	Korištenje se vrši bezgotovinskim plaćanjem temeljem Predugovora/Ugovora o kupoprodaji između korisnika kredita i APN-a, na račun APN-a otvorenog u OTP banci d.d. (u daljnjem tekstu: Banka).

	Nakon odobrenja kreditnog zahtjeva, Banka i Klijent zaključuju Ugovor o kreditu. Klijent je obavezan 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. Ugovor o kreditu klijent sklapa s Bankom u pisanom obliku. Rok korištenja kredita je najduže 60 dana, odnosno 12 mjeseci kod stambenih kredita za izgradnju od dana sklapanja Ugovora o kreditu.
Instrumenti osiguranja	Za sve iznose kredita: • zadužnica i izjava o zapljeni po pristanku dužnika (sastavlja Banka) za korisnika kredita, solidarnog dužnika, jamca potvrđena kod javnog bilježnika. • upis založnog prava na nekretninu ukoliko je etažirana • upis založnog prava na zemljištu na kojem se gradi, te nakon izgradnje na nekretnini koja je predmet kreditiranja • osiguranje nekretnine kod osiguravajućeg društva i prijenos police osiguranja u korist Banke. Dodatno za stambene kredite uz osiguranje otplate: • polica osiguranja života sa dodatnim pokrićima (nezaposlenost, bolest) Banka ne prihvaća instrumente osiguranja koji se nalaze ili su izdani izvan Republike Hrvatske sukladno odredbama Zakona o stambenom potrošačkom kreditiranju.
Postupak odobravanja kredita	1. Djelatnik u poslovnici Banke informira tražitelja kredita o potrebnim uvjetima za dobivanje stambenih kredita, potrebnoj dokumentaciji za realizaciju kredita i procjenu kreditne sposobnosti te potrebnim instrumentima osiguranja. 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. 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, Opće uvjete poslovanja Banke 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. 4. Ako su ispunjeni uvjeti za odobrenje stambenog kredita, Banka obavještava tražitelja kredita te se pristupa izradi Ugovora i javnobilježničkoj potvrdi. 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. 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.

Ostali troškovi i naknade	
Naknada za obradu kreditnog zahtjeva	Bez naknade za obradu kreditnog zahtjeva.
Trošak procjene nekretnine	Bez troška procjene nekretnine.
Naknada za prijevremenu otplatu	Bez naknade za prijevremenu, djelomičnu ili otplatu kredita u cijelosti.
Ostale naknade	Naknada za izmjenu ugovornih odredbi te kreditnih uvjeta naplaćuju s sukladno važećoj Odluci o naknadama Banke.
Ostali troškovi	Potrebno je osigurati nekretninu osiguranjem imovine, na trošak klijenta, prema cjeniku osiguravajućeg društva.

Posebna upozorenja

Rizik promjene kamatne stope	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. Rast referentne kamatne stope može utjecati na rast mjesečne vrijednosti anuiteta i utjecati na financijski položaj klijenta te sposobnost otplate kredita ali i obrnuto. Klijent ugovaranjem promjenjive kamatne stope prihvaća i rizik promjene promjenjive kamatne stope uslijed promjene referentne kamatne stope tijekom trajanja ugovornog odnosa. Promjenjiva kamatna stopa koje OTP banka ima u ponudi vezana je uz referentnu kamatnu stopu tromjesečni EURIBOR. Navedena referentna stopa, 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 http://www.euribor-ebf.eu/.
---	--

	Promjene parametara EURIBOR-a, posljedica su promjene odnosa ponude i potražnje za novcem na međunarodnim tržištima i na njih ne utječu mjere Hrvatske narodne banke te ne ovise o Banci niti Banka na njega ne može utjecati. U slučaju da kotacija referentne stope u određenom razdoblju nije dostupna ili u slučaju prestanka postojanja referentne stope koja je definirana kao parametar promjenljivog 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 sa pozitivnim propisima, Općim uvjetima i Politikom mijenjanja nominalnih kamatnih stopa i naknada sa stanovništvom, uzevši u obzir ugovorenu valutu u kreditnom poslu između klijenta – korisnika kredita i Banke. 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.
Rizik gubitka posla ili dijela prihoda	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).
Rizik promjene tečaja (valutni rizik)	Tečajnog odnosno valutnog rizika nema jer se krediti odobravaju i vode u valuti euro.
Moguće posljedice neispunjenja ugovorenih obveza po kreditu	Ako Klijent 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, pokretanje postupka ovrhe pred sudom ili javnim bilježnikom i dr.). Na nedospjelu neplaćenu glavnicu 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. Referentnu kamatnu stopu Europske središnje banke objavljuje HNB u Narodnim novinama koja je na snazi 1. (slovima: prvi) siječnja i 1. (slovima: prvi) srpnja. U slučaju otkaza ugovora o kreditu i/ili pokretanja postupka prisilne naplate za sudionike kredita (korisnika kredita, sudužnika, jamca) 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. Blokada svih računa i kartica klijenta – korisnika kredita, solidarnih dužnika i jamaca 2. Izjava o zapljeni po pristanku dužnika za klijenta – korisnika kredita, solidarnih dužnika 3. Zaduznica za korisnika kredita, solidarnih dužnika Banka zadržava pravo promjene redoslijeda aktiviranja instrumenata osiguranja.
Ostale informacije o instrumentima osiguranja	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 odobranja	Na ugovoreni odnos primjenjuju se Opći uvjeti Banke u kreditiranju fizičkih osoba koji reguliraju poslovni odnos između Klijenta – Korisnika kredita i ostalih sudionika ugovornog odnosa, kao i Opći uvjeti definirani ugovornim odnosom između Banke i APN-a.
Prava ugovornih strana prije i/ili	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

nakon sklapanja ugovora o kreditu za korisnika kredita	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
Prava ugovornih strana prije i/ili nakon sklapanja ugovora o kreditu za OTP banku	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.
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. Za prijevremenu otplatu Korisnik kredita podnosi pisani zahtjev Banci.

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 poslovnica Banke.
Financijska edukacija potrošača	Sukladno Zakonu o stambenom potrošačkom kreditiranju, 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, www.mingor.gov.hr Ministarstvo gospodarstva i održivog razvoja Ulica grada Vukovara 78, 10 000 Zagreb Telefon: 01 6106 111
Način podnošenja prigovora	Pisani prigovor se može dostaviti na jedan od sljedećih načina: • u poslovnici Banke, • putem pošte na adresu OTP banka d.d., Odjel upravljanja prigovorima, Domovinskog rata 3., Zadar, • na adresu elektroničke pošte prigovori@otpbanka.hr, • kontaktiranjem Kontakt centra OTP banke d.d. te • slanjem poruke putem usluge Internet i mobilnog bankarstva
Mjerodavno tijelo za nadzor kreditne institucije	Hrvatska narodna banka Trg hrvatskih velikana 3, 10 000 Zagreb www.hnb.hr