

Opće informacije o stambenom kreditu za kupnju / izgradnju / adaptaciju / uređenje nekretnine – Za obitelji Zadarske županije

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	
Vrsta kredita	Stambeni kredit – Za obitelji Zadarske županije
Korisnik kredita	Fizička osoba (potrošač), državljanin Republike Hrvatske s prijavljenim prebivalištem na području Zadarske županije i zaposlenjem na području Republike Hrvatske ili zemlje članice Europske unije i zemalja Europskog gospodarskog prostora (EEA) i Švicarske Konfederacije, sa zasnovanom obitelji, koji na temelju kreditne sposobnosti može biti nositelj kreditnog posla.
Valuta kredita	Kredit se odobrava u valuti EUR
Namjena kredita	Stambeni kredit za: • kupnju prve stambene nekretnine, • izgradnju i dovršenje prve stambene nekretnine, • adaptaciju / uređenje prve stambene nekretnine,
Rok otplate	Stambeni krediti za: • kupnju stambene nekretnine • izgradnju stambene nekretnine se odobravaju s rokom otplate do 30 godina. Krediti za adaptaciju / uređenje stambenih objekata odobravaju se s rokom otplate do 20 godina.
Iznos kredita	Od 5.000 do 500.000 EUR Iznos kredita za adaptaciju stambenih nekretnina je od 5.000 do 200.000 EUR. Maksimalna vrijednost odobrenog kredita do 90% procijenjene tržišne vrijednosti nekretnine.
	Fiksna kamatna stopa: - 2,89% za cijeli rok otplate kredita, EKS¹ 2,96% Kombinirana kamatna stopa: - 2,49% fiksna prve 3 godine, nakon toga promjenjiva** 3,83% (3M EURIBOR+1,51 marža), EKS² 3,56% 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 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. ²Efektivna kamatna stopa (EKS) 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 uključeni su troškovi vođenja tekućeg računa za jedan mjesec u iznosu 1,90 EUR, trošak police osiguranja nekretnine u iznosu 28,67 EUR godišnje 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. **Promjenjiva kamatna stopa izračunata je kao zbroj fiksne marže banke i tromjesečne referentne stope EURIBOR koja na dan 01.07.2026. godine za valutu EUR iznosi 2,32%. 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 za kupnju/adaptaciju

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	2,89%	2,96% ¹	609 EUR	52.719 EUR	184.075 EUR
		Kombinirana	2,49% fiksna 3 godine, nakon toga promjenjiva* 3,83% (3M EURIBOR+1,51 marža)	3,56% ¹	583 EUR prvih 3 godina, zatim 664 EUR	66.237 EUR	197.504 EUR

* Promjenjiva kamatna stopa izračunata je kao zbroj fiksne marže banke i tromjesečne referentne stope EURIBOR koja na dan 01.07.2026. godine za valutu EUR iznosi 2,32%.

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 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.

**Ukupan iznos za otplatu uključuje iznos glavnice kredita i kamate obračunate do dospijeća (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.

Reprezentativni primjer za izgradnju

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	2,89%	2,96% ¹	609 EUR	52.719 EUR	187.247 EUR
		Kombinirana	2,49% fiksna 3 godine, nakon toga promjenjiva* 3,83% (3M EURIBOR+1,51 marža)	3,49% ¹	583 EUR prvih 3 godina, zatim 664 EUR	66.237 EUR	200.238 EUR

* Promjenjiva kamatna stopa izračunata je kao zbroj fiksne marže banke i tromjesečne referentne stope EURIBOR koja na dan 01.07.2026. godine za valutu EUR iznosi 2,32%.

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 i interkalarna kamata uz pretpostavku isplate kredita prvog dana u mjesecu te plaćanja interkalarne kamate za korištenje kredita od 12 mjeseci. Za navedeni iznos kredita obavezan je upis založnog prava.

**Ukupan iznos za otplatu uključuje iznos glavnice kredita i kamate obračunate do dospijeća (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	Način korištenja stambenih kredita ovisi o namjeni: • kod kupnje stambene nekretnine, iznos odobrenog kredita se isplaćuje na račun Prodavatelja temeljem ugovora o kupoprodaji ovjerenog kod javnog bilježnika • pri adaptaciji stambenog objekta 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. • 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. Nakon odobrenja kreditnog zahtjeva, Klijent podnosi zahtjev za subvenciju sukladno Javnom pozivu Zadarske županije. Uz zahtjev za subvenciju potrebno je priložiti svu dokumentaciju propisanu Javnim pozivom Zadarske županije. Zadarska županija donosi odluku o subvenciji u roku 30 dana. Nakon odobrenja subvencije, Banka i Klijent zaključuju Ugovor o kreditu. Klijent je obavezan zaključiti Ugovor o kreditu najkasnije 60 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. Ako Zadarska Županija ne odobri subvenciju kredita, Ugovor o kreditu se neće sklopiti pod uvjetima za stambene kredite uz subvenciju Zadarske županije. U tom slučaju, korisnik kredita može podnijeti novi zahtjev za stambeni kredit pod redovnim uvjetima.
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 • osiguranje nekretnine kod osiguravajućeg društva i prijenos police osiguranja u korist Banke. Banka ne prihvaća instrumente osiguranja koji se nalaze ili su izdani izvan Republike Hrvatske, sukladno odredbama Zakona o stambenom potrošačkom kreditiranju.

Ostali troškovi i naknade	
Naknada za obradu kreditnog zahtjeva	Bez naknade za obradu kreditnog zahtjeva.
Naknada za prijevremenu otplatu kredita	Bez naknade za prijevremenu, djelomičnu ili otplatu kredita u cijelosti.
Trošak procjene nekretnine	Bez troška procjene nekretnine. Procjenu vrijednosti nekretnina provode OTP Nekretnine te je obvezna za sve iznose kredita gdje se provodi upis založnog prava. Potrebno je osigurati nekretninu osiguranjem imovine, na trošak klijenta, prema cjeniku osiguravajućeg društva.
Ostale naknade	Naknada za izmjenu ugovornih odredbi te kreditnih uvjeta naplaćuju se sukladno važećoj Odluci o naknadama Banke.
Ostali troškovi	Korisnik kredita ne snosi trošak solemnizacije kod javnog bilježnika.

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 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 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 promjene tečaja (valutni rizik)	Tečajnog odnosno valutnog rizika nema jer se krediti odobravaju i vode u valuti euro.
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.).

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 dospelu neplaćenu glavnici 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 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 pamičnom 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.
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 i jamce 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 odobravanja	Na ugovoreni odnos primjenjuju se Opći uvjeti Banke u kreditiranju fizičkih osoba koji reguliraju poslovni odnos između klijenta – korisnika kredita, solidarnih dužnika, jamaca i Banke.
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. 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 glavnici i ugovorenu kamatu na glavnici 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