

Opće informacije o stambenom kreditu uz hipoteku za kupnju nekretnine u izgradnji sa zalogom na predmetnoj nekretnini po dovršetku izgradnje

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
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.
Valuta kredita	Kredit se odobrava u valuti EUR.
Namjena kredita	Stambeni kredit za kupnju nekretnine u izgradnji sa zalogom na predmetnoj nekretnini po završetku izgradnje.
Rok otplate	Kredit se odobrava s rokom otplate do 30 godina.
Iznos kredita	Od 5.000 do 500.000 EUR Maksimalna vrijednost odobrenog kredita do 90% procijenjene tržišne vrijednosti nekretnine.
Kamatna stopa	Fiksna kamatna stopa: Sunčani krediti* – 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% Redovna ponuda – 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% 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. *Sunčani krediti odobravaju se za kupnju energetski učinkovite nekretnine minimalnog energetskog razreda A+ ili A te određene specifične godišnje primarne energije, ovisno o geografskom položaju te datumu izgradnje nekretnine. 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. 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 nekretnine u izgradnji – Sunčani krediti							
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	25 godina	Fiksna	<u>uz osiguranje otplate:</u>				
			3,19%	3,78% ¹	629 EUR	58.819 EUR	200.752 EUR
			3,39%	3,48% ²	756 EUR	62.949 EUR	194.427 EUR
Reprezentativni primjer za kupnju nekretnine u izgradnji – Redovna ponuda							
130.000	25 godina	Fiksna	<u>uz osiguranje otplate:</u>				
			3,19%	3,78% ¹	629 EUR	58.819 EUR	200.752 EUR
			3,39%	3,48% ²	756 EUR	62.949 EUR	194.427 EUR

Reprezentativni primjer za kupnju nekretnine u izgradnji – OTPrvi dom (vrijedi do 30.04.2026.)

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:				
			2,99%	3,58% ¹	669 EUR	54.739 EUR	196.627 EUR
			3,19%	3,27% ²	714 EUR	58.819 EUR	190.252 EUR

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 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	Za kupnju stambene nekretnine u izgradnji, iznos odobrenog kredita se isplaćuje na račun Prodavatelja temeljem ugovora o kupoprodaji ovjerenog kod javnog bilježnika pri kupnji stambenog prostora, po dovršetku predmetne nekretnine. Nakon ispunjenja uvjeta iz Sporazuma i odobrenja kreditnog zahtjeva, Banka i klijent zaključuju Ugovor o kreditu. Klijent je obavezan zaključiti Ugovor o kreditu najkasnije 18 mjeseci od sklapanja Sporazuma i 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 klijent 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 od dana sklapanja Ugovora o kreditu.
Instrumenti osiguranja	Za sve iznose kredita: - zadužnica i izjava o zapljeni po pristanku dužnika za korisnika kredita, solidarnog dužnika, jamca potvrđena kod javnog bilježnika - upis založnog prava na nekretninu - osiguranje nekretnine kod osiguravajućeg društva i vinkulacija police osiguranja u korist Banke Dodatno za stambene kredite uz osiguranje otplate: - polica osiguranja života sa dodatnim pokrićima za osiguranje otplate (nezaposlenost/bolovanje) Banka ne prihvaća instrumente osiguranja koji se nalaze ili su izdani izvan Republike Hrvatske, sukladno odredbama Zakona o stambenom potrošačkom kreditiranju.
Postupak odobravanja kredita	- 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. - Tražitelj kredita i ostali sudionici u kreditu, ako ih ima (solidarni dužnik), popunjavaju zahtjev za kredit koji se zajedno s potrebnom dokumentacijom predaje u poslovnici Banke. - 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 kreditne sposobnosti i namjene kredita, Banka obavještava tražitelja kredita te se pristupa izradi Sporazuma o uvjetima sklapanja Ugovora o stambeno potrošačkom kreditu (u daljnjem tekstu: Sporazum) kojim se reguliraju uvjeti za sklapanje Ugovora o kreditu po dovršetku nekretnine. Rok trajanja sporazuma je 18 mjeseci. 5. Nakon dovršetka nekretnine, tražitelj kredita obavještava Banku i dostavlja u poslovnici dokumentaciju potrebnu za izradu procjemenog elaborata nekretnine i procjenu kreditne sposobnosti. 6. Ako nisu ispunjeni uvjeti za sklapanje Ugovora o kreditu iz Sporazuma, zahtjev se odbija, a Banka o razlozima odbijanja obavještava tražitelja kredita putem Obavijesti o odbijanju kreditnog zahtjeva. 7. Ako su ispunjeni uvjeti za sklapanje Ugovora o stambeno potrošačkom kreditu, Banka obavještava tražitelja kredita te se pristupa izradi Ugovora o kreditu. 8. Nakon solemnizacije/potvrde Ugovora o kreditu, upisa založnog prava (hipoteke) na nekretnini, dostave Rješenja kojim se dozvoljava upis hipoteke u korist Banke, dostave vlasničkog lista na kojem je upisana hipoteka te provjere svih ostalih 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.
Naknada za prijevremenu otplatu	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. Nekretninu po kojoj je upisano založno pravo za kredit potrebno je osigurati 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 snosi trošak solemnizacije/potvrde Ugovora o kreditu kod javnog bilježnika, sukladno javnobilježničkoj tarifi, troškove solemnizacije / potvrde izjave o zaplijeni po pristanku dužnika i zadužnice, troškovi izrade troškovnika, pristojbe za izdavanje ZK izvotka i slično.

Posebna upozorenja	
Rizik promjene kamatne stope	Rizika promjene kamatne stope nema jer se kredit odobrava uz fiksnu kamatnu stopu.
Rizik promjene tečaja (valutni rizik)	Tečajnog, odnosno valutnog rizika nema jer se krediti odobravaju i otplaćuju u valuti euro.
Rizik gubitka posla ili dijela prihoda	Ukoliko u razdoblju od sklapanja Sporazuma do sklapanja Ugovora o kreditu dođe do promjena u statusu zaposlenja ili gubitka dijela prihoda, Banka ne mora klijentu odobriti kredit pod uvjetima iz Sporazuma, ali može ponuditi drugu vrstu kredita iz trenutne ponude Banke. 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 Sporazumu / kreditu	Ako Klijent ne ispunjava preuzete obveze iz Sporazuma, Banka će otkazati Sporazum i neće se sklapati Ugovor o kreditu i zahtjev za kredit će se smatrati odbijenim. Ako Klijent ne ispunjava preuzete ugovorne obveze iz Ugovora o kreditu, 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 zaplijeni primanja, pokretanje postupka ovrhe pred sudom ili javnim bilježnikom i dr.). Na dospjelu neplaćenu glavicu, 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 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. Zadužnica 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 i ostalih sudionika ugovornog odnosa i Banke.
Prava ugovornih strana prije i/ili nakon sklapanja Sporazuma / Ugovora o kreditu za korisnika kredita	Klijent može za vrijeme trajanja Sporazuma, a prije sklapanja Ugovora odustati od kredita, odnosno sklapanja Ugovora, i o čemu se obavezuje obavijestiti Banku pisanim putem preporučenom poštom na adresu Banke u zaglavlju Sporazuma. Pisani zahtjev za odustankom smatra se otkazom Sporazuma od strane Klijenta, a takav otkaz ima učinak od dana primitka takvog zahtjeva na adresu Banke u zaglavlju Sporazuma. 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 poslovnicama Banke.
Financijska edukacija potrošača	Sukladno Zakonu o stambeno potrošačkom kreditiranju, Banka ne pruža savjetodavne usluge. Potrošačima su dostupna savjetovališta 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