

Opće informacije o stambenom kreditu uz hipoteku

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 ili zemlje članice Europske unije (EU) i zemalja Europskog gospodarskog prostora (EEA) i Švicarske Konfederacije te stranim državljanima EU zemalja članica i zemalja EEA područja i Švicarske Konfederacije s prebivalištem i zaposlenjem u Republici Hrvatskoj, koji na temelju kreditne sposobnosti može biti nositelj kreditnog posla. |
| Valuta kredita | Kredit se odobrava u valuti EUR. |
| Namjena kredita | Stambeni kredit za: <ul style="list-style-type: none"> • kupnju stambene nekretnine • izgradnju i dovršenje stambene nekretnine • adaptaciju stambenih objekata • kupnja i/ili komunalno uređenje građevinskog zemljišta • poboljšanje energetske učinkovitosti stana ili kuće • refinanciranje stambenih kredita |
| Rok otplate | Stambeni krediti za: <ul style="list-style-type: none"> • kupnju stambene nekretnine • izgradnju stambene nekretnine • kupnja i/ili komunalno uređenje građevinskog zemljišta • poboljšanje energetske učinkovitosti stana ili kuće • refinanciranje stambenih kredita se odobravaju s rokom otplate do 30 godina. Krediti za adaptaciju i opremanje stambenih objekata odobravaju se s rokom otplate do 20 godina. |
| Iznos kredita | 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 |
| Kamatna stopa | Fiksna kamatna stopa: <ul style="list-style-type: none"> - sa rokom otplate do 15 godina: 4,29% efektivna kamatna stopa (EKS)* 4,44% - sa rokom otplate većim od 15 godina: 4,49%, efektivna kamatna stopa (EKS)* 4,64% Kamatna stopa iskazana je na godišnjoj nivou i ugovara se kao fiksna za cijelo vrijeme otplate kredita. Maksimalni iznos kredita, maksimalni rok otplate i visina kamatne stope ovisi 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. * Efektivna kamatna stopa (EKS) izračunata je na iznos kredita od 80.000 EUR, uz rok otplate kredita od 15, odnosno 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 1,99 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. EKS je izračunat po redovnoj fiksnoj kamatnoj stopi na preostali rok otplate. 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 | |
|---|---|---|
| | Fiksna kamatna stopa (rok otplate do 15 godina) | Fiksna kamatna stopa (rok otplate veći od 15 godina) |
| Iznos i valuta kredita | 80.000 EUR | 80.000 EUR |
| Rok otplate kredita | 15 godina | 25 godina |
| Naknada za obradu kredita | bez naknade | bez naknade |
| Redovna kamatna stopa | 4,29% | 4,49% |
| Efektivna kamatna stopa (EKS)* | 4,44% | 4,64% |
| Mjesečni anuitet | 603 EUR | 444 EUR |
| Broj anuiteta | 180 | 300 |
| Iznos ukupne redovne kamate za razdoblje otplate kredita | 28.620 EUR | 53.264 EUR |
| Interkalarna kamata | 582 EUR | 609 EUR |
| Ukupan iznos za otplatu | 109.634 EUR | 134.591 EUR |

* Efektivna kamatna stopa (EKS) izračunata je na iznos kredita od 80.000 EUR, uz rok otplate kredita od 15, odnosno 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 1,99 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. EKS je izračunat po redovnoj fiksnoj kamatnoj stopi na preostali rok otplate. Za navedeni iznos kredita obavezan je upis založnog prava.

| 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 | <p>Način korištenja stambenih kredita ovisi o namjeni:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. • 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 • 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 • 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. <p>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.</p> <p>Ugovor o kreditu klijent sklapa s Bankom u pisanom obliku.</p> <p>Rok korištenja kredita je najduže 60 dana, odnosno 12 mjeseci kod stambenih kredita za izgradnju, od dana sklapanja Ugovora o kreditu.</p> |
| Instrumenti osiguranja | <p>Za sve iznose kredita:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zadužnica i izjava o zapljeni po pristanku dužnika za korisnika kredita, solidarnog dužnika, jamca potvrđena kod javnog bilježnika • upis založnog prava na nekretninu (maksimalna vrijednost odobrenog kredita ne može biti veća od 80% procijenjene tržišne vrijednosti nekretnine) • osiguranje nekretnine kod osiguravajućeg društva i vinkulacija police osiguranja u korist Banke. <p>Banka ne prihvaća instrumente osiguranja koji se nalaze ili su izdani izvan Republike Hrvatske, sukladno odredbama Zakona o stambenom potrošačkom kreditiranju.</p> |
| Postupak odobravanja kredita | <ol style="list-style-type: none"> 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. 2. Tražitelj kredita i ostali sudionici u kreditu, ako ih ima (solidarni dužnik) 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. 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 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. Za kredite koji se osiguravaju založnim pravom na nekretnini, potrebno je osigurati nekretninu osiguranjem imovine, na trošak klijenta, prema cjeniku osiguravajućeg društva. |
| Ostale naknade | Naknada za izmjenu ugovornih odredbi te kreditnih uvjeta naplaćuju s 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 zapljeni po pristanku dužnika i zadužnice, troškovi izrade troškovnika, pristojbe za izdavanje ZK izvotka i slično. |

| Posebna upozorenja | |
|--|---|
| Rizik promjene kamatne stope | Kamatna stopa je fiksna cijeli period otplate te nema rizika promjene kamatne stope. |
| 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 | 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 | <p>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.).</p> <p>Na dospjelu 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. Kamatnu stopu Europske središnje banke objavljuje HNB u Narodnim novinama koja je na snazi 1. (slovima: prvi) siječnja i 1. (slovima: prvi) srpnja.</p> <p>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, 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> |
| Redoslijed aktiviranja instrumenata osiguranja | Prilikom kašnjenja u redovnoj otplati kreditnih obveza aktiviraju se ugovoreni instrumenti osiguranja slijedećim redoslijedom: <ol style="list-style-type: none"> 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 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 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 |
| 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 | <p>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.</p> |
| Financijska edukacija potrošača | <p>Sukladno Zakonu o stambeno 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</p> <p>Ministarstvo gospodarstva i održivog razvoja Ulica grada Vukovara 78, 10 000 Zagreb Telefon: 01 6106 111</p> |
| Način podnošenja prigovora | <p>Pisani prigovor se može dostaviti na jedan od sljedećih načina:</p> <ul style="list-style-type: none"> • osobno u svim poslovnica Banke, • elektronskom poštom na adresu info@otpbanka.hr, • poštom na adresu OTP banka d.d. Odjel upravljanja prigovorima, Domovinskog rata 3, 23 000 Zadar |
| Mjerodavno tijelo za nadzor kreditne institucije | <p>Hrvatska narodna banka Trg hrvatskih velikana 3, 10 000 Zagreb www.hnb.hr</p> |