

## Opće informacije o stambenom kreditu u kunama

### Informacije o kreditnoj instituciji:

OTP banka dioničko društvo, Domovinskog rata 61, 21000 Split

Telefon: 0800 21 0021

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

Opće informacije o kreditu	
<b>Vrsta kredita</b>	Stambeni kredit u HRK
<b>Korisnik kredita</b>	Fizička osoba koja ispunjava uvjete kreditne sposobnosti OTP banke d.d. sa državljanstvom Republike Hrvatske i prijavljenim prebivalištem na području Republike Hrvatske. Status klijenta je za korisnika kredita obavezan, a može se ostvariti i naknadno, u roku 3 mjeseca od ugovaranja kredita. Status klijenta ostvaruje osoba koja svoja redovna mjesečna primanja usmjerava na tekući ili devizni račun u OTP banci d.d.
<b>Valuta kredita</b>	Kredit se odobrava bez valutne klauzule u HRK.
<b>Namjena kredita</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• kupnja nekretnine</li> <li>• izgradnja 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</li> <li>• refinanciranje stambenih kredita</li> </ul>
<b>Rok otplate</b>	Stambeni kredit s kombinacijom fiksne i promjenjive kamatne stope: fiksna prve 3 godine, nakon toga do 27 godina promjenjiva, ukupno najviše 30 godina
<b>Iznos kredita</b>	Od 115.000 do 2.250.000 HRK
<b>Kamatna stopa</b>	Fiksna kamatna stopa 2,99% godišnje prve 3 godine otplate kredita, za preostali period promjenjiva* 3,25%, efektivna kamatna stopa (EKS)** 3,37%.

\* Promjenjiva kamatna stopa izračunata je kao zbroj fiksnog dijela promjenjive kamatne stope i šestomjesečne Nacionalne referentne stope - NRS1, koja na dan 02.01.2020. godine za valutu HRK iznosi 0,31%.

\*\* Efektivna kamatna stopa (EKS) je izračunata na navedeni iznos kredita uz rok otplate 20 godina. U izračun su uključeni troškovi vođenja tekućeg računa u iznosu 11 kuna, trošak police osiguranja nekretnine od 216 kuna godišnje, trošak procjene nekretnine u visini od 1.500 kuna jednokratno te interkalarna kamata za jedan mjesec.

Reprezentativni primjer stambenog kredita s kombinacijom fiksne i promjenjive kamatne stope u HRK	
<b>Iznos i valuta kredita</b>	500.000 HRK
<b>Rok otplate kredita</b>	3 godine fiksna kamatna stopa + 17 godina promjenjiva kamatna stopa
<b>Naknada za obradu kredita</b>	bez naknade
<b>Fiksna kamatna stopa</b>	2,99%
<b>Promjenjiva kamatna stopa</b>	3,25%
<b>Efektivna kamatna stopa (EKS)</b>	3,37%
<b>Mjesečni anuitet uz fiksnu kamatnu stopu</b>	2.779 HRK
<b>Mjesečni anuitet uz promjenjivu kamatnu stopu</b>	2.836 HRK
<b>Interkalarna kamata</b>	1.329 HRK
<b>Trošak procjene nekretnine</b>	1.500 HRK
<b>Ukupan iznos za otplatu***</b>	685.430 HRK

Podaci u tablici navedeni su informativno.

\*\*\*Ukupan iznos za otplatu uključuje iznos glavnice kredita te kamate obračunate do dospjeća a koju bi korisnik kredita plaćao do konačne otplate kredita, uz pretpostavku da je do kraja otplate kredita važeća navedena promjenjiva kamatna stopa.

Dodatne informacije o kreditu	
<b>Obračun kamate</b>	Obračun kamata na kredit obavlja se relativnom, proporcionalnom metodom.
<b>Otplata kredita</b>	Kredit je moguće otplaćivati u jednakim mjesečnim anuitetima.
<b>Korištenje kredita</b>	<p>Način korištenja stambenih kredita ovisi o namjeni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• pri adaptaciji, izgradnji i dovršenju stambenog objekta ili poboljšanju energetske učinkovitosti 50% iznosa odobrenog kredita se isplaćuje na račun Klijenta - korisnika kredita u skladu s troškovnikom, ostatak iznosa (50%) isplaćuje se 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</li> </ul>

	izdavanju brisovnice (ukoliko se radi o upisu založnog prava) ugovora o kreditu i potvrdi o stanju dospjelog i nedospjelog duga.
<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 (sastavlja OTP banka d.d.) za korisnika kredita, sudužnika, jamca potvrđena kod javnog bilježnika.</li> </ul> <p>Za iznose veće od protuvrijednosti 15.000 eura:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>upis založnog prava na nekretninu, maksimalna vrijednost odobrenog kredita ne može biti veća od 90% procijenjene tržišne vrijednosti nekretnine</li> <li>osiguranje nekretnine kod osiguravajućeg društva i prienos police osiguranja u korist OTP banke d.d..</li> </ul> <p>OTP banka d.d. prihvaća instrumente osiguranja koji se nalaze u drugog državi članici ili trećoj zemlji, sukladno odredbama Zakona o stambenom potrošačkom kreditiranju.</p>
<b>Postupak odobravanja kredita</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Djelatnik u poslovnici OTP banke d.d. 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>Tražitelj kredita i ostali sudionici u kreditu, ako ih ima (sudužnik 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.</li> <li>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, Informativnu listu ponude stambenih kredita, Opći uvjeti poslovanja OTP banke dioničko društvo u kreditnom poslovanju s fizičkim osobama, Politiku mijenjanja nominalnih kamatnih stopa i naknada u poslovanju sa stanovništvom.</li> <li>Ako su ispunjeni uvjeti za odobrenje stambenog kredita, Banka obavještava tražitelja kredita te se pristupa izradi Ugovora i javnobilježničkoj ovjeri.</li> <li>Ako nisu ispunjeni uvjeti za odobrenje stambenog kredita, zahtjev se odbija, a Banka o razlozima odbijanja obavještava tražitelja kredita.</li> <li>Nakon solemnizacije 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.), OTP banka d.d. 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 otplata</b>	Bez naknade za prijevremenu, djelomičnu ili otplatu kredita u cijelosti.
<b>Trošak procjene nekretnine</b>	Trošak procjene nekretnine snosi korisnik kredita. 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.
<b>Ostale naknade</b>	Naplaćuju se sukladno vrijedećoj Odluci o naknadama OTP banke d.d..
<b>Ostali troškovi</b>	Korisnik kredita snosi trošak ovjeravanja ugovora o kreditu kod javnog bilježnika, sukladno javnobilježničkoj tarifi, troškove ovjere i solemnizacije izjave o zapljeni po pristanku dužnika i zadužnice.

**Posebna upozorenja**

<b>Rizik promjene kamatne stope</b>	<p>Vrstu kamatne stope, fiksnu ili promjenjivu, odabire isključivo korisnik kredita.</p> <p>Ako korisnik kredita odabere fiksnu kamatnu stopu nema rizika promjene kamatne stope.</p> <p>U slučaju odabira promjenjive kamatne stope, postoji rizik njezine promjene sukladno promjeni visine referentne kamatne stope uz koju je vezana. Promjenjive kamatne stope koje OTP banka d.d. ima u ponudi vezane su uz referentnu kamatnu stopu šestomjesečni NRS1 za EUR. Šestomjesečni NRS1 za EUR čini prosječni trošak izvora sredstava hrvatskog bankovnog sektora (banaka i štednih banaka) s obzirom na određeni protekli period, depozite fizičkih osoba za valutu EUR te pojednostavljeno, čini prosječnu kamatu koju bankovni sektor plaća za pribavljanje sredstava potrebnih za kreditno poslovanje. U određenom razdoblju šestomjesečni NRS može se promijeniti naviše ili naniže te se sukladno pojedinačnom ugovoru o kreditu mijenja kamatna stopa. Ugovaranjem promjenjive kamatne stope i prihvaćanjem Općih uvjeta poslovanja OTP banka d.d., u kreditnom poslovanju s fizičkim osobama, korisnik kredita prihvaća rizik promjene promjenjive kamatne stope zbog promjene visine referentne kamatne stope tijekom trajanja ugovornog odnosa.</p>
<b>Rizik gubitka posla ili dijela prihoda</b>	Osim rizika povezanog s promjenom kamatne stope, postoji i rizik vezan za otplatu kredita uslijed mogućeg gubitka prihoda ili dijela prihoda (gubitak zaposlenja, smanjenja osobnog dohotka i sl.
<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, mjenice i dr.), što u konačnici može rezultirati pokretanjem ovršnog/javnobilježničkog postupka te prodajom založene nekretnine i dr.

	<p>Za izostale i zakašnjele uplate OTP banka d.d. obračunava i naplaćuje zakonsku zateznu kamatu, koja je promjenjiva u skladu s propisima. Zatezna kamatna stopa određuje se polugodišnje, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu, za tri postotna poena. Prosječnu kamatnu stopu za referentno razdoblje objavljuje Hrvatska narodna banka u Narodnim novinama svakog 1. siječnja (obuhvaća razdoblje od 1. svibnja do 31. listopada) i 1. srpnja (obuhvaća razdoblje od 1. studenoga do 30. travnja).</p> <p>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, 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>
<b>Redoslijed aktiviranja instrumenata osiguranja</b>	<p>Prilikom kašnjenja u redovnoj otplati kreditnih obveza aktiviraju se ugovoreni instrumenti osiguranja slijedećim redoslijedom:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Izjava o zapljeni po pristanku dužnika za klijenta - korisnika kredita, sudužnike i jamce</li> <li>2. Oročeni depozit kao sredstvo osiguranja</li> <li>3. Blokada svi računa i kartica klijenta - korisnika kredita, sudužnika i jamaca</li> <li>4. Zadužnica za korisnika kredita, sudužnike i jamce</li> <li>5. Založno pravo na nekretnini (hipoteka)</li> </ol> <p>OTP banka zadržava pravo promjene redoslijeda aktiviranja instrumenata osiguranja.</p>
<b>Ostale informacije o instrumentima osiguranja</b>	<p>OTP 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.</p>

<b>Prava i obveze</b>	
<b>Opći uvjeti odobravanja</b>	<p>Na ugovoreni odnos primjenjuju se Opći uvjeti poslovanja OTP banka d.d., u kreditnom poslovanju s fizičkim osobama koji reguliraju poslovni odnos između Klijenta – Korisnika kredita, sudužnika, jamaca i OTP banke.</p>
<b>Prava ugovornih strana prije i/ili nakon sklapanja ugovora o kreditu za korisnika kredita</b>	<p>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 ili od dana primitka uvjeta i informacija koje prethode sklapanju ugovora o kreditu. U cilju valjanosti odustanka, Korisnik kredita je dužan prije isteka roka od 14 dana obavijestiti o tome Banku pisanim putem te platiti Banci glavnice i kamatu na glavnice od dana povlačenja novca na osnovi ugovora o kreditu do datuma otplate glavnice, bez odgode i ne kasnije od 30 dana nakon što je Banci poslao obavijest o odustanku.</p>
<b>Prava ugovornih strana prije i/ili nakon sklapanja ugovora o kreditu za OTP banku</b>	<p>OTP banka d.d. zadržava pravo odbiti kreditni zahtjev Klijenta ako u trenutku podnošenja zahtjeva ili do trenutka sklapanja ugovora o kreditu ocijeni da ne želi zaključiti ugovor o kreditu, o čemu će ga bez odgađanja obavijestiti pisanim putem. Osim u slučaju iz prethodnog stavka, OTP banka d.d. 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</p>
<b>Prijevremena otplata</b>	<p>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, ali je dužan unaprijed podnijeti pisani zahtjev OTP banci d.d.. Nakon primitka pisanog zahtjeva za prijevremenu otplatu kredita OTP banka d.d. će korisniku kredita bez odgode, također u pisanoj obliku, dostaviti informacije potrebne za razmatranje mogućnosti prijevremene otplate kredita.</p>

<b>Informacije i prigovori</b>	
<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 0021 te u svim poslovnicama OTP banke d.d..</p>
<b>Financijska edukacija potrošača</b>	<p>Sukladno članku 22. Zakona o stambenom potrošačkom kreditiranju, OTP banka d.d. ne pruža savjetodavne usluge. Potrošačima su dostupna savjetovaništa za zaštitu potrošača, čiji se popis nalazi na službenim web stranicama Ministarstva gospodarstva, poduzetništva i obrta <a href="http://www.mingo.hr">www.mingo.hr</a>.</p> <p>Ministarstvo gospodarstva, poduzetništva i obrta Ulica grada Vukovara 78, 10 000 Zagreb Telefon: 01 6106 111</p>
<b>Način podnošenja prigovora</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• osobno u svim poslovnicama OTP banke d.d. u pisanoj formi ili usmeno</li> <li>• telefonski, pozivom na broj Kontakt centra 0800 21 0021</li> <li>• elektronskom poštom na adresu <a href="mailto:prigovori@otpbanka.hr">prigovori@otpbanka.hr</a></li> <li>• poštom na adresu OTP banka d.d., Odjel reklamacija, Domovinskog rata 3, 23 000 Zadar.</li> </ul> <p>OTP banka je dužna klijentu uručiti odgovarajući obrazac za prigovor.</p>

**Mjerodavno tijelo za  
nadzor kreditne  
institucije**

Hrvatska narodna banka  
Trg hrvatskih velikana 2, 10 000 Zagreb  
[www.hnb.hr](http://www.hnb.hr)