

## Opće informacije o stambenom kreditu u kunama

### Informacije o kreditnoj instituciji:

Naziv kreditne institucije: OTP banka Hrvatska d.d.  
Adresa: Domovinskog rata 3, 23 000 Zadar  
Broj telefona: 072 201 555  
Elektronička adresa: info@otpbanka.hr  
Broj telefaksa: 072 201 950  
Internetska stranica: [www.otpbanka.hr](http://www.otpbanka.hr)

### Opis glavnih značajki kreditnog proizvoda

**Vrsta kredita:** Stambeni krediti u HRK

**Korisnik kredita:** Fizička osoba koja ispunjava uvjete kreditne sposobnosti Banke 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.

### Namjena kredita:

- kupnja nekretnine
- izgradnja nekretnine
- dovršenje i adaptacije stambenih objekata
- kupnja i/ili komunalno uređenje građevinskog zemljišta
- poboljšanje energetske učinkovitosti stana ili kuće
- refinanciranje stambenih kredita

**Valuta kredita:** Kredit se odobrava bez valutne klauzule u HRK.

### Rok otplate:

- Stambeni kredit s kombinacijom fiksne i promjenjive kamatne stope 5 godina fiksna, nakon toga do 25 godina promjenjiva (ukupno 30 godina)

**Iznos kredita:** od 115.000 do 1.850.000,00 HRK

### Kamatna stopa

Stambeni krediti s kombinacijom fiksne i promjenjive kamatne stope				
Iznos kredita	Fiksna kamatna stopa	Rok otplate	Promjenjiva kamatna stopa <sup>1</sup>	Razdoblje promjenjive kamatne stope
od 115.000 do 1.850.000 HRK	3,79% godišnje, uz status klijenta	5 godina	4,29%	do 25 godina

<sup>1</sup> Promjenjiva kamatna stopa po kreditima fizičkim osobama u valuti HRK izračunata je kao zbroj šestomjesečne Nacionalne referentne stope -NRS1, koja na dan 01.12.2017. godine za valutu HRK iznosi 0,71% i fiksnog dijela promjenjive kamatne stope..

**Način obračuna kamate:** Obračun kamata na kredit obavlja se relativnom, proporcionalnom metodom.

**Otplata kredita:** Kredit je moguće otplaćivati u jednakim mjesečnim anuitetima.

### Način korištenja kredita

Način korištenja stambenih kredita ovisi o namjeni:

- 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;
- 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.

### Instrumenti osiguranja

- polica osiguranja života (uz štednju ili riziko za slučaj smrti) korisnika kredita i/ili sudužnika i prijenos police osiguranja u korist Banke (ova se polica ugovara u iznosu odobrenog kredita, ne preko 10.000 eura, a može se platiti iz iznosa odobrenog kredita), odnosno polica životnog osiguranja s opadajućom osiguranom svotom u iznosu odobrenog kredita.
  - zadužnica i izjava o zapljeni po pristanku dužnika (sastavlja Banka) za korisnika kredita i sudužnika, potvrđena kod javnog bilježnika. Za iznose veće od 112.500 kuna:
  - opis založnog prava na nekretninu maksimalna vrijednost odobrenog kredita ne može biti veća od 90% procijenjene tržišne vrijednosti nekretnine
  - osiguranje nekretnine kod osiguravajućeg društva i prijenos police osiguranja u korist Banke.
- Banka prihvaća instrumente osiguranja koji se nalaze u drugog državi članici ili trećoj zemlji, sukladno odredbama Zakona o stambeno potrošačkom kreditiranju.

**Naknada za obradu kreditnog zahtjeva:** Bez naknade za obradu kreditnog zahtjeva.

**Naknada za prijevremenu otplatu kredita:** Bez naknade za prijevremenu djelomičnu ili u cijelosti otplatu kredita.

**Zatezna kamata:** U visini zakonske zatezne kamate koja je trenutno 7,09%, a ovisi o promjeni propisa koji reguliraju visinu zakonske kamate.

**Trošak procjene nekretnine:** Bez troška procjene nekretnine do 31.03.2018. godine. 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 klijenata prema cjeniku osiguravajućeg društva.

**Ostale naknade:** Naplaćuju se sukladno Odluci o naknadama.

#### Ostali troškovi:

- 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.

#### Reprezentativni primjer stambenih kredita u HRK

Stambeni kredit s kombinacijom fiksne i promjenjiva kamatne stope	
Iznos i valuta kredita	500.000 HRK
Rok otplate kredita	5 godina fiksna kamatna stopa + 15 godina promjenjiva kamatna stopa
Naknada za obradu kredita	bez naknade
Fiksna kamatna stopa	3,79%
Promjenjiva kamatna stopa <sup>1</sup>	4,29%
Efektivna kamatna stopa (EKS) <sup>2</sup>	4,17%
Mjesečni anuitet u fiksnu kamatnu stopu	2.983 HRK
Mjesečni anuitet uz promjenjivu kamatnu stopu	3.085 HRK
Interkalarna kamata	1.558 HRK
Trošak procjene nekretnine	bez troška procjene
Ukupan iznos za otplatu	735.454 HRK

Podaci u tablici navedeni su informativno.

<sup>1</sup> Promjenjiva kamatna stopa po kreditima fizičkim osobama u valuti HRK izračunata je kao zbroj šestomjesečne Nacionalne referentne stope -NRS1, koja na dan 01.12.2017. godine za valutu HRK iznosi 0,71% i fiksnog dijela promjenjive kamatne stope.

<sup>2</sup> Efektivna kamatna stopa (EKS) je izračunat na navedeni iznos kredita uz rok otplate kredita od 20 godina, uz navedenu kamatnu stopu te bez naknade za obradu kredita. U izračun EKS-a su uključeni troškovi vođenja tekućeg računa u iznosu od 11 kuna te interkalarna kamata za jedan mjesec, a nisu uključeni dodatni troškovi koji se ne mogu unaprijed utvrditi poput ugovaranja instrumenata osiguranja, s obzirom da visina troškova ovisi o instrumentima osiguranja koji se ugovaraju pojedinačnim ugovorom o kreditu. Trošak procjene nekretnine snosi Banka i nije uključen u izračun EKS-a.

#### Rizik promjene tečaja

Tečaj se formira pod utjecajem ponude i potražnje na financijskom tržištu. Radi konstantnog mijenjanja tečaja i varijabli koje utječu na iste postoji tečajni rizik. Tečajni rizik predstavlja neizvjesnost vrijednosti domaće u odnosu na vrijednost strane valute radi promjene deviznog tečaja. Promjena tečaja može realno smanjiti ili uvećati odnos vrijednosti dviju valuta, a samim time i visinu ugovorene obveze. Stoga je moguća promjena iznosa ugovorne obveze u kunama nastala uslijed promjene tečaja. Odabir valute kredita ovisi isključivo o izboru klijenta.

#### 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. Promjenjive kamatne stope koje OTP banka ima u ponudi vezane su uz referentnu kamatnu stopu šestomjesečni NRS1 za HRK. Šestomjesečni NRS1 za HRK čini prosječni trošak izvora sredstava hrvatskog bankovnog sektora (banaka i štednih banaka) s obzirom na određeni protekli period, depozite fizičkih osoba za valutu HRK 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 odobravanja stambenih kredita i kredita za individualne iznajmljivače u turizmu, korisnik kredita prihvaća rizik promjene promjenjive kamatne stope zbog promjene visine referentne kamatne stope tijekom trajanja ugovornog odnosa..

#### Rizik gubitka posla ili dijela prihoda

Osim rizika povezanog s promjenom tečaja (za kredite uz valutnu klauzulu EUR) i promjenom kamatne stope, postoji i rizik vezano za otplatu kredita uslijed mogućeg gubitka prihoda ili dijela prihoda (gubitak zaposlenja, smanjenja osobnog dohotka i sl.

#### Mogućće posljedice neispunjenja ugovorenih obveza po kreditu

U slučaju da korisnik kredita ne ispunjava preuzete ugovorne obveze, bilo zbog gubitka prihoda ili nekog drugog razloga, 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 sl. Za izostale odnosno zakašnjele uplate Banka će obračunavati i naplaćivati zakonsku zateznu kamatu, koja je promjenjiva u skladu s propisima, a na dan izrade ovog dokumenta iznosi 7,09% godišnje. Stopa zatezne kamate se određuje polugodišnje, dodavanjem tri postotna poena prosječnoj kamatnoj stopi na stanja kredita odobrenih nefinancijskim trgovačkim društvima na razdoblje dulje od godine dana, izračunatoj za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu. Prosječnu kamatnu stopu za referentno razdoblje objavljuje Hrvatska narodna banka svakog 1. siječnja (obuhvaća razdoblje od 1. svibnja do 31. listopada) i 1. srpnja (obuhvaća razdoblje od 1. studenoga do 30. travnja) u Narodnim novinama.

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, 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 te eventualni parnički troškovi.

#### Redoslijed aktiviranja instrumenata osiguranja

Po kreditima koji kasne u redovnoj otplati kreditnih obveza prema Banci aktiviraju se ugovoreni instrumenti osiguranja slijedećim redoslijedom:

1. Izjava o zapljeni po pristanku dužnika za klijenta - korisnika kredita, sudužnike i jamce
2. Oročeni depozit kao sredstvo osiguranja

3. Blokada svi računa i kartica klijenta - korisnika kredita, sudužnika i jamaca
  4. Zadužnica za korisnika kredita, sudužnike i jamce
  5. Založno pravo na nekretnini (hipoteka)
- Banka, ovisno o vlastitoj procjeni, ima pravo odabira odnosno mijenjanja 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 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 od 14 dana počinje teći od dana sklapanja ugovora o kreditu. Prilikom odustanka Korisnik kredita je dužan u cilju valjanosti odustanka, a prije isteka roka od 14 dana obavijestiti o tome Banku. Korisnik kredita je dužan obavijest dostaviti Banci 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.

#### **Prava ugovornih strana prije i/ili nakon sklapanja ugovora o kreditu za Banku**

Banka 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, 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.

#### **Postupak odobravanja kredita**

1. Tražitelj kredita se informira o mogućnostima financiranja u poslovnici Banke. Djelatnik Banke informira potencijalnog korisnika kredita o potrebnim uvjetima za dobivanje stambenih kredita, potrebnoj dokumentaciji za realizaciju kredita te uz procjenu kreditne sposobnosti i o potrebnim instrumentima osiguranja.
2. Tražitelj kredita i ostali sudionici u kreditu ukoliko ih ima (sudužnik i jamac) popunjavaju zahtjev za kredit koji predaju u poslovnici Banke zajedno s potrebnom dokumentacijom. Djelatnici kontroliraju dostavljenu dokumentaciju te utvrđuju kreditnu sposobnost korisnika kredita i ostalih sudionika u kreditu. Ako se kao sredstvo osiguranja u kreditu koristi založno pravo na nekretnini potrebno je izvršiti procjenu nekretnine.
3. Nakon ispunjenih uvjeta Banka izrađuje ponudu, uručuje klijentu Obrazac o informacijama, Informativnu listu ponude stambenih kredita, Opće uvjete odobravanja kredita, Politiku mijenjanja nominalnih kamatnih stopa i naknada u poslovanju sa stanovništvom.
4. Ako su ispunjeni uvjeti za odobrenje, Banka obavještava potrošača te se pristupa izradi Ugovora te javnobilježničkoj ovjeri.
5. Ukoliko klijent ne ispunjava uvjete potrebne za odobravanje stambenog kredita, zahtjev se odbija, a Banka o razlozima odbijanja obavještava klijenta.
6. 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.), Banka isplaćuje kredit na način definiran ugovorom o kreditu.

#### **Financijska edukacija potrošača**

Sukladno članku 22. Zakona o stambenom potrošačkom kreditiranju, Banka ne pruža savjetodavne usluge.

Potrošačima su dostupna savjetovaništa za zaštitu potrošača, čiji se popis nalazi na službenim web stranicama Ministarstva gospodarstva, poduzetništva i obrta [www.mingo.hr](http://www.mingo.hr).

Ministarstvo gospodarstva, poduzetništva i obrta  
Ulica grada Vukovara 78  
10 000 Zagreb  
telefon 01 6106 111

**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, ali je dužan unaprijed podnijeti pisani zahtjev Banci. Nakon primitka pisanog zahtjeva za prijevremenu otplatu kredita Banka će korisniku kredita bez odgode, također u pisanom obliku, dostaviti informacije potrebne za razmatranje mogućnosti prijevremene otplate kredita.

**Opći uvjeti odobravanja:** Na ugovoreni odnos primjenjuju se Opći uvjeti odobravanja stambenih i kredita za individualne iznajmljivače u turizmu OTP banke d.d. koji reguliraju poslovni odnos između Klijenta – korisnika kredita, sudužnika, jamaca i Banke.

**Dostupnost informacija o kreditu:** Informacije vezane za kredite dostupne su u svim poslovnicama OTP banke, na web stranici [www.otpbanka.hr](http://www.otpbanka.hr) te putem info telefona 072 201 555

#### **Način podnošenja prigovora**

Klijent može podnijeti prigovor na sljedeće načine:

1. na šalteru u svim poslovnicama OTP banke Hrvatska d.d. u pisanoj formi ili usmeno
  2. telefonski, pozivom na broj Kontakt centra 072 201 555
  3. putem fax uređaja na broj 072 201 295
  4. elektronskom poštom na adresu [prigovori@otpbanka.hr](mailto:prigovori@otpbanka.hr)
  5. poštanskom pošiljkom na adresu OTP banka Hrvatska d.d, Odjel reklamacija, Domovinskog rata 3, 23000 Zadar.
- Banka je dužna klijentu uručiti odgovarajući obrazac za prigovor.

#### **Mjerodavno tijelo za nadzor kreditne institucije**

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