

Opće informacije o stambenom kreditu u dolarima

Informacije o kreditnoj instituciji:

Naziv kreditne institucije: OTP banka Hrvatska d.d.
Adresa: Ulica 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

Opis glavnih značajki kreditnog proizvoda

Vrsta kredita: Stambeni krediti u USD

Korisnik kredita: Fizička osoba, koja ispunjava uvjete kreditne sposobnosti Banke sa državljanstvom Republike Hrvatske i prijavljenim prebivalištem na području Republike Hrvatske te ostvaruje redovna mjesečna primanja u valuti USD. 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 uz valutnu klauzulu u USD. Krediti uz valutnu klauzulu se odobravaju i vode (evidentiraju) u valuti ugovora o kreditu, a isplata kredita vrši se u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a za valutu ugovora o kreditu.

Rok otplate: Stambeni krediti s promjenjivom kamatnom stopom: od 1 godine do 30 godina

Iznos kredita: od 5.000 do 300.000,00 USD u protuvrijednosti u kunama po srednjem tečaju HNB

Kamatna stopa

Stambeni krediti s promjenjivom kamatnom stopom u USD za cijeli period		
Iznos kredita	Promjenjiva kamatna stopa ¹	Rok otplate
od 5.001 do 300.000 USD	3,83%, uz status klijenta	30 godina

¹ Promjenjiva kamatna stopa po kreditima fizičkim osobama u valuti USD izračunata je kao zbroj šestomjesečnog LIBOR, koji na dan 01.12.2017. godine za valutu USD iznosi 1,67% 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 ili jamac
 - zadužnica i izjava o zapljeni po pristanku dužnika (sastavlja Banka) za korisnika kredita, sudužnika, jamca potvrđena kod javnog bilježnika.
- Za iznose veće od protuvrijednosti 15.000 eura:
- upis 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 klijenta, 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 USD

Stambeni kredit s promjenjivom kamatnom stopom u USD	
Iznos i valuta kredita	65.000 USD
Rok otplate kredita	20 godina promjenjiva
Naknada za obradu kredita	bez naknade
Fiksna kamatna stopa	/
Promjenjiva kamatna stopa ¹	3,83%
Efektivna kamatna stopa (EKS) ²	3,94%
Mjesečni anuitet u fiksnu kamatnu stopu	/
Mjesečni anuitet uz promjenjivu kamatnu stopu	388 USD
Interkalarna kamata	211 USD
Trošak procjene nekretnine	bez troška procjene
Ukupan iznos za otplatu	93.708 USD

Podaci u tablicama navedeni su informativno.

¹ Promjenjiva kamatna stopa po kreditima fizičkim osobama u valuti USD izračunata je kao zbroj šestomjesečnog LIBOR, koji na dan 01.12.2017. godine za valutu USD iznosi 1,67% i fiksnog dijela promjenjive kamatne stope.

² Efektivna kamatna stopa (EKS) je izračunata 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 valute 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 iznos ugovorene veličine obveza. 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 LIBOR za USD.

Šestomjesečni LIBOR za USD je referentna kamatna stopa koja se utvrđuje na londonskom međubankarskom tržištu. Šestomjesečni LIBOR za USD računa se na temelju podataka o trošku neosiguranog zaduženja koje su (uključene) banke spremne platiti za USD na rok od šest mjeseci.

U određenom razdoblju šestomjesečni LIBOR 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, klijent 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 USD) 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.

Moguće 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, 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 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

