

## OPĆI UVJETI ODOBRAVANJA STAMBENIH I KREDITA ZA INDIVIDUALNE IZNAJMLJIVAČE U TURIZMU

### 1. Područje primjene

1.1. Opći uvjeti odobravanja stambenih i kredita za individualne iznajmljivače u turizmu OTP banke d.d. građanima (u daljnjem tekstu: "Uvjeti"), određuju uvjete pod kojima OTP banka d.d. (u daljnjem tekstu "Banka") odobrava stambene i kredite za individualne iznajmljivače u turizmu klijentima fizičkim osobama (u daljnjem tekstu: "Klijent - korisnik kredita").

### 2. Izmjene

2.1. Banka može, u bilo koje vrijeme i bez prethodne obavijesti, mijenjati ove Uvjete. Informacije o važećim Uvjetima bit će istaknute na šalterima Banke ili u prostorima Banke namijenjenim Klijentima ili raspoložive u pisanom obliku na zahtjev Klijenta - korisnika kredita.

### 3. Korisnici kredita

3.1. Banka odobrava stambene i kredite za individualne iznajmljivače u turizmu svim kreditno sposobnim građanima Republike Hrvatske.

### 4. Kreditna sposobnost Klijenta-korisnika kredita, sudužnika i jamaca

4.1 Za kredite do protuvrijednosti 10.000 eura, Klijent - korisnik kredita je kreditno sposoban ako mjesečni anuitet ne prelazi 1/3 njegove neto plaće. Jamci su kreditno sposobni ako mjesečni anuitet ne prelazi 1/3 njihovih zbrojenih neto plaća. Minimalna visina plaće korisnika kredita, sudužnika i jamaca je 3.000 kuna.

4.2 Za kredite od protuvrijednosti 10.001 eura, Klijent - korisnik kredita je kreditno sposoban ako ima neopterećenu neto plaću u visini najmanje jednog mjesečnog anuiteta uvećanog za 3.000 kuna. Jamci su kreditno sposobni ako im je zbroj plaća jednak jednom mjesečnom anuitetu, uvećanom za 3.000 kuna po svakom jamcu. Minimalna visina plaće korisnika kredita, sudužnika i jamaca je 3.000 kuna.

4.3 Kreditna sposobnost Klijenta - korisnika kredita može se povećati plaćom jednog ili više sudužnika. U tom slučaju kreditna sposobnost se utvrđuje za Klijenta - korisnika kredita i sudužnike zajedno, te su kreditno sposobni ukoliko mjesečni anuitet ne prelazi 1/3 njihovih zbrojenih neto plaća (za kredite do protuvrijednosti 10.000 eura), odnosno, ukoliko imaju zbroj plaća jednak jednom mjesečnom anuitetu uvećanom za 3.000 kuna (za kredite od protuvrijednosti 10.001 eura).

4.4 Kreditna sposobnost Klijenta - korisnika kredita za kredite za individualne iznajmljivače u turizmu može se povećati temeljem prihoda ostvarenih iz pružanja usluga iznajmljivanja turističkih smještajnih kapaciteta za prošlu godinu na temelju Potvrde o plaćenom porezu na ostvareni prihod. i/ili temeljem procjene prihoda od još neizgrađenih turističkih smještajnih kapaciteta (ako se radi o nadogradnji postojećih) na temelju ovjerenog troškovnika radova.

4.5 U okviru jednog kreditnog posla mogu se pojaviti:

- najviše dvije fizičke osobe zaposlene kod istog poslodavca
- samo jedna od osoba koja je starosni umirovljenik, osoba koja samostalno vodi knjige ili osoba zaposlena kod iste, te osoba zaposlena u d.o.o. koji ima manje od 10 zaposlenih.

4.6. Kreditna sposobnost tražitelja kredita može se povećati plaćom jednog ili više sudužnika, ali samo onih koji sa podnositeljem zahtjeva žive u zajedničkom domaćinstvu

### 5. Namjena kredita

5.1. Stambeni krediti odobravaju se za kupnju, izgradnju, dovršenje, adaptaciju stambenih objekata, zatvaranje postojećih stambenih kredita u OTP BANCI i stambenih kredita u drugim bankama, kupnju građevinske čestice i komunalno uređenje građevinske čestice.

5.2. Krediti za individualne iznajmljivače u turizmu odobravaju se za kupnju, izgradnju, dovršenje i adaptaciju turističkih smještajnih kapaciteta.

### 6. Visina i valuta kredita

6.1. Visina kredita određuje se ovisno o vrsti i namjeni kredita.

6.2. Stambeni i krediti za individualne iznajmljivače u turizmu se odobravaju u protuvrijednosti 5.000 do 250.000 eura za sve namjene.

Stambeni krediti:

- do protuvrijednosti 50.000 eura za adaptaciju stana,
- do protuvrijednosti 250.000 eura za kupnju stana, kupnju ili dovršenje (adaptaciju) kuće, kupnju ili komunalno uređenje građevinske čestice.

Krediti za individualne iznajmljivače u turizmu:

- do protuvrijednosti 50.000 eura za adaptaciju, uređenje i opremanje turističkih smještajnih kapaciteta,
- do protuvrijednosti 150.000 eura za kupnju, izgradnju i dogradnju turističkih smještajnih kapaciteta,

6.3. Stambeni i krediti za individualne iznajmljivače u turizmu se odobravaju uz valutnu klauzulu u eurima. Iznimno, stambeni krediti za klijente koji primaju plaću/mirovinu na račun otvoren u Banci mogu se odobravati i uz valutnu klauzulu u američkim dolarima ili bez valutne klauzule u HRK.

6.4. Krediti uz valutnu klauzulu se odobravaju i vode (evidentiraju) u valuti ugovora, a isplata kredita vrši se u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a za valutu ugovora, važećem na dan isplate. Kunski krediti bez valutne klauzule se odobravaju, vode (evidentiraju) i isplaćuju u kunama.

## **7. Namjenski oročeni depozit**

### **7.1. Namjenski oročeni depozit kod stambenih kredita**

7.1.1. Ukoliko se kredit odobrava temeljem oročenog deviznog depozita, namjenski depozit mora iznositi 10% odobrenog kredita.

7.1.2. Deponirana sredstva oročavaju se do konačne otplate kredita. Oročavanje se vrši u valuti ugovora, bez naplate provizije za konverziju iz druge valute. Konverzija se vrši primjenom srednjeg tečaja HNB-a.

7.1.3. Deponirana sredstva oročavaju se beskamatno i mogu se upotrijebiti za prijevremenu konačnu otplatu kredita.

## **8. Rok korištenja**

8.1. Rok korištenja za stambene i kredite za individualne iznajmljivače u turizmu je 60 dana od dana odobrenja.

8.2. Izuzetno, rok korištenja može se produžiti za daljnjih 30 dana, temeljem pisanog odobrenja Banke.

8.3. U slučaju da Banka nije u mogućnosti plasirati kredit u navedenom roku, rok korištenja se automatski produljuje.

## **9. Način korištenja**

9.1. Način korištenja stambenih kredita ovisi o namjeni:

- pri adaptaciji, izgradnji i dovršenju stambenog objekta 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 dospelog i nedospelog duga

9.2. Način korištenja kredita za individualne iznajmljivače u turizmu ovisi o namjeni:

- pri adaptaciji, uređenju, izgradnji, dogradnji ili dovršenju turističkog smještajnog kapaciteta, 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 turističkog smještajnog kapaciteta, iznos odobrenog kredita se isplaćuje na račun Prodavatelja temeljem ugovora o kupoprodaji ovjerenog kod javnog bilježnika.

## **10. Rok i način otplate kredita**

10.1. Rok otplate kredita određuje se ovisno o visini kredita i kreditnoj sposobnosti Klijenta - korisnika kredita.

10.2. Krediti za individualne iznajmljivače u turizmu do 15 godina, stambeni na rok do 25 godina, a stambeni krediti za mlađe od 40 godina do 30 godina.

10.3. Otplata stambenih kredita vrši se u jednakim mjesečnim obrocima – anuitetima, a kredita za individualne iznajmljivače u turizmu u mjesečnim, tromjesečnim, polugodišnjim ili godišnjim anuitetima koji se obračunavaju u valuti ugovora i uplaćuju u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a na dan uplate. Kunski krediti otplaćuju se u jednakim mjesečnim obrocima – anuitetima koji se obračunavaju i uplaćuju u kunama.

10.4. Klijenti Banke mogu ugovoriti ugovoraju otplatu kredita putem trajnog naloga sa svog računa.

- 10.5. Banka uplatu Klijenta - korisnika kredita smatra izvršenom na dan kad je odobren žiro-račun Banke.
- 10.6. Prilikom svake uplate Klijenta - korisnika kredita, Banka naplaćuje dospjele obveze iz kredita, na način da najprije naplaćuje troškove i naknade, nakon toga kamate na sva dospjela potraživanja iz kredita koja nisu plaćena u ugovorenom roku, zatim redovne kamate i konačno glavnica.

### **11. Kamatne stope**

- 11.1. Visina kamatne stope određuje se Odlukom o kamatama Banke, a utvrđuje se ovisno o sljedećim elementima:
- visina eskontne stope HNB-a;
  - visina kamatnih stopa na tržištu novca i kapitala;
  - visina i kretanje referentnih kamatnih stopa (LIBOR, EURIBOR i sl.),
  - prihodi i rashodi poslovanja.
- 11.2. Kamata za vrijeme korištenja kredita (interkalarna kamata) obračunava se u visini redovne kamate i naplaćuje se pri prijenosu kredita u otplatu.
- 11.3. Na sve dospjele tražbine, izuzev na iznos dospjele redovne kamate, koje nisu plaćene u roku, Banka obračunava i naplaćuje kamate u skladu s odredbama Zakona o obveznim odnosima i Odluke o kamatama Banke.
- 11.4. Kamatne stope su promjenjive i obračunavaju se prostom metodom, osim ukoliko drugačije nije definirano Ugovorom. Promjena kamatne stope vrši se izmjenama odgovarajućih odredbi Odluke o kamatama Banke.
- 11.5. U slučaju promjene redovne kamatne stope, Banka o tome pravodobno pismeno izvješćuje Klijenta - korisnika kredita.

### **12. Naknade**

- 12.1. Za odobravanje kredita (troškovi obrade zahtjeva, administrativne i dr. radnje) te ostale troškove koji nastaju tijekom otplate kredita, Banka obračunava i naplaćuje naknade, odnosno troškove u visini i na način utvrđen Odlukom o tarifi naknada Banke.

### **13. Prijevremena otplata kredita**

- 13.1. Klijent - korisnik kredita može odustati od kredita, prije nego što počne koristiti odobreni kredit.
- 13.2. Klijent - korisnik kredita može izvršiti prijevremenu potpunu ili djelomičnu otplatu kredita uz prethodno odobrenje Banke.
- 13.3. Za prijevremenu potpunu ili djelomičnu otplatu kredita Banka će naplatiti naknadu u skladu s Odlukom o tarifi naknada Banke.

### **14. Sredstva osiguranja**

- 14.1. Potrebna sredstva osiguranja otplate kredita određuju se ovisno o vrsti i iznosu kredita.
- 14.2. Za osiguranje otplate stambenih kredita i kredita za individualne iznajmljivače u turizmu potrebno je:

#### 14.2.1. Model s jamcima

Za iznose do protuvrijednosti 15.000 eura:

- najmanje jedan kreditno sposoban jamac
- zadužnica potpisana i ovjerena kod javnog bilježnika za Klijenta - korisnika kredita, sudužnika i jamce
- izjava o zapljeni plaće ovjerena kod javnog bilježnika za Klijenta - korisnika kredita, sudužnika i jamce

Za iznose od protuvrijednosti 15.001 eura:

- najmanje jedan kreditno sposoban jamac
- upis založnog prava u zemljišne knjige na nekretninu koja se daje kao sredstvo osiguranja, u odnosu vrijednosti odobrenog kredita prema procijenjenoj vrijednosti nekretnine 1:1,25
- osiguranje nekretnine na kojoj je izvršeno zasnivanje založnog prava kod osiguravajućeg društva i vinkuliranje (prijenos) police osiguranja u korist Banke za čitavo vrijeme trajanja otplate kredita
- založno pravo na namjenski oročenim sredstvima ukoliko se kredit odobrava temeljem oročenog deviznog depozita
- zadužnica potpisana i ovjerena kod javnog bilježnika za Klijenta - korisnika kredita, sudužnika i jamce
- izjava o zapljeni plaće ovjerena kod javnog bilježnika za Klijenta - korisnika kredita, sudužnika i jamce

#### 14.2.2. Model bez jamaca:

Za iznose do protuvrijednosti 15.000 eura:

- zadužnica potpisana i ovjerena kod javnog bilježnika za Klijenta - korisnika kredita i sudužnika
- izjava o zapljeni plaće ovjerena kod javnog bilježnika za Klijenta - korisnika kredita i sudužnika
- polica životnog osiguranja (uz štednju ili riziko za slučaj smrti) s osiguranom svotom najviše do iznosa 20.000 eura, vinkulirana u korist Banke, odnosno polica životnog osiguranja s opadajućom osiguranom svotom u iznosu odobrenog kredita.

Za iznose od protuvrijednosti 15.001 eura:

- upis založnog prava u zemljišne knjige na nekretninu koja se daje kao sredstvo osiguranja, u odnosu vrijednosti odobrenog kredita prema procijenjenoj vrijednosti nekretnine (ovisno o važećoj naknadi za trošak obrade kredita i namjenskom depozitu)
- 1:1,25
- osiguranje nekretnine na kojoj je izvršeno zasnivanje založnog prava kod osiguravajućeg društva i vinkuliranje (prijenos) police osiguranja u korist Banke za čitavo vrijeme trajanja otplate kredita
- založno pravo na namjenski oročenim sredstvima ukoliko se kredit odobrava temeljem oročenog deviznog depozita
- polica životnog osiguranja (uz štednju ili riziko za slučaj smrti) s osiguranom svotom najviše do iznosa 20.000 eura, vinkulirana u korist Banke, odnosno polica životnog osiguranja s opadajućom osiguranom svotom u iznosu odobrenog kredita.
- zadužnica potpisana i ovjerena kod javnog bilježnika za Klijenta - korisnika kredita i sudužnika
- izjava o zapljeni plaće ovjerena kod javnog bilježnika za Klijenta - korisnika kredita i sudužnika

## **15. Javni bilježnik**

- 15.1. Ugovori o kreditu obvezno se potvrđuju ili ovjeravaju kod javnog bilježnika. Za kredite koji kao sredstvo osiguranja nemaju upis založnog prava ili prijenos prava vlasništva obavlja se ovjera potpisa, a za kredite koji kao sredstvo osiguranja imaju upis založnog prava ili prijenos prava vlasništva obavlja se solemnizacija.
- 15.2. Troškove javnobilježničkih radnji snosi Klijent - korisnik kredita.

## **16. Obavijesti**

- 16.1. Klijent-korisnik kredita je dužan pravovremeno obavijestiti Banku o svim promjenama osobnih podataka (Klijenta - korisnika kredita, sudužnika i jamaca) koje utječu ili mogu utjecati na vraćanje kredita, kao npr. promjena imena i adrese Klijenta - korisnika kredita, sudužnika ili jamaca promjena potpisa, promjena podataka vezanih uz zaposlenje i sl.

## **17. Tajnost podataka**

- 17.1 Potpisom Ugovora o kreditu Klijent – korisnik kredita, sudužnici i jamci izjavljuju:
- da su upoznati sa svrhom prikupljanja njihovih osobnih podataka, odnosno da Banka iste prikuplja u svrhu pravnog posla u koji ulazi zaključenjem Ugovora, a sukladno Općim uvjetima kojima su pobliže definirana pravila pružanja ove vrste bankarskih usluga.
  - da su upoznati sa identitetom voditelja zbirke osobnih podataka - OTP bankom d.d., svrhom obrade kojoj su podaci namijenjeni, te da ih je voditelj obavijestio o kategorijama korisnika osobnih podataka i mogućim posljedicama uskrate davanja podataka.
  - da dobrovoljno stavljaju na raspolaganje podatak o svom matičnom broju građana (JMBG), osobnom identifikacijskom broju (OIB) i ostale osobne podatke, sadržane u Zahtjevu za kredit, te daju privolu da se Banka koristi istima u cilju nedvojbene identifikacije, zaštite Bančinih i njihovih osobnih interesa u poslovanju, u cilju obavješćavanja o proizvodima i uslugama Banke i za sve ostale potrebe nastale iz poslovnog odnosa s OTP bankom, dokle god to potrebe poslovnog odnosa, a koji je predmet ovog akta zahtijevaju.
  - da su suglasni da im se OTP banka d.d. može obraćati pismenim putem, telefonom ili elektroničkom poštom te da im na adresu navedenu u Zahtjevu za kredit može dostavljati informativni i propagandni materijal.
- 17.2. Potpisom Ugovora o kreditu OTP banka d.d. se obvezuje čuvati osobne podatke Klijenta – korisnika kredita, sudužnika i jamaca i raspolagati njima u skladu sa zakonskim propisima o zaštiti tajnosti osobnih podataka i određenjima iz ovog akta.

## **18. Završne odredbe**

- 18.1. Banka ima diskrecijsko pravo odbiti zahtjev za kredit, ukoliko životna dob tražitelja kredita zbrojena s rokom dospijea kredita prelazi 70 godina, odnosno 75 godina ukoliko je instrument osiguranja kredita upis založnog prava na nekretnini, te zatražiti dodatnu dokumentaciju ili izmjenu (dopunu) sredstava osiguranja.
- 18.2. Banka nije obvezna Klijentu - korisniku kredita obrazlagati odluku iz točke 18.1. ovog članka.
- 18.3. Ovi Opći uvjeti stupaju na snagu od dana 20. srpnja 2009. godine.
- 18.4. Stupanjem na snagu ovih Općih uvjeta prestaju važiti Opći uvjeti odobravanja nenamjenskih, gotovinskih, stambenih i kredita za individualne iznajmljivače u turizmu od 25. studenog 2008. godine.

U Zadru, srpanj 2009.

UPRAVA OTP BANKE HRVATSKA dioničko društvo