

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 objavljene 15 dana prije stupanja novih Općih uvjeta na snagu te će biti istaknuti 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 2.100 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 2.500 kuna. Jamci su kreditno sposobni ako im je zbroj plaća jednak jednom mjesečnom anuitetu, uvećanom za 2.500 kuna po svakom jamcu. Minimalna visina plaće korisnika kredita, sudužnika i jamaca je 2.100 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 2.500 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.

Kreditni 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. Rok korištenja

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

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

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

8. Način korištenja

8.1. Način korištenja stambenih kredita ovisi o namjeni:

- pri adaptaciji, izgradnji i dovršenju stambenog objekta

Za iznose do protuvrijednosti 15.000 eura:

- 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

Za iznose od protuvrijednosti 15.001 eura:

- 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
- 100% iznosa odobrenog kredita se isplaćuje na račun Klijenta-korisnika kredita uz naplatu naknade sukladno trenutno važećoj Odluci o naknadama

- 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.

8.2. 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.

9. Rok i način otplate kredita

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

9.2. Rok otplate kredita za individualne iznajmljivače u turizmu je do 15 godina, za stambene kredite je do 25 godina, a za stambene kredite za mlade do 40 godina starosti, rok otplate je do 30 godina.

9.3. 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.

9.4. Klijenti Banke ugovaraju otplatu kredita putem trajnog naloga sa svog računa.

9.5. Banka uplatu Klijenta - korisnika kredita smatra izvršenom na dan kad je odobren žiro-račun Banke.

9.6. 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.

9.7. Uplaćeni višak sredstava (prije dospjeća ili prilikom podmirenja duga) po kreditu tretirat će se kao preplata na kreditnom računu. Ista će biti korištena u sljedećem dospjeću, sukladno redosljedu zatvaranja potraživanja ili će se na zahtjev klijenta sredstva prenijeti na njegov račun.

9.8. Banka će na zahtjev klijenta u svakom trenutku staviti na raspolaganje informativni otplatni plan kredita

10. Kamatne stope

10.1. Visina kamatne stope određuje se Odlukom o kamatama Banke, sukladno Politici mijenjanja nominalnih kamatnih stopa u poslovanju sa stanovništvom, 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.

10.2. Kamata za vrijeme korištenja kredita (interkalarna kamata) obračunava se u visini redovne kamate i naplaćuje se pri prijenosu kredita u otplatu.

10.3. 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, Odluke o kamatama Banke i Politike mijenjanja nominalnih kamatnih stopa u poslovanju sa stanovništvom.

10.4. 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, a sukladno Politici mijenjanja nominalnih kamatnih stopa u poslovanju sa stanovništvom.

10.5. U slučaju promjene redovne kamatne stope, Banka o tome pravodobno pismeno izvješćuje Klijenta - korisnika kredita. Obavijest se šalje najkasnije 15 dana prije početka primjene nove kamatne stope.

10.6. Efektivna kamatna stopa izračunava se sukladno propisima HNB-a.

11. Naknade

11.1. 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.

12. Prijevremena otplata kredita

12.1. Klijent - korisnik kredita može odustati od kredita najkasnije 14 dana od dana sklapanja ugovora o kreditu, uz povrat glavnice i kamate na glavnici od dana povlačenja novca na osnovi ugovora o kreditu do datuma otplate glavnice. Korisnik kredita mora izvršiti uplate povrata bez odgode, ne kasnije od 30 dana nakon što Banka primi obavijest o odustanku.

12.2. Klijent - korisnik kredita može izvršiti prijevremenu potpunu ili djelomičnu otplatu kredita uz prethodno odobrenje Banke. Kod prijevremene otplate kredita obračunava se i naplaćuje kamata za razdoblje do dana na koji je kredit prijevremeno djelomično ili u cijelosti otplaćen. Na ostatak neotplaćenog dijela kredita kamata se obračunava sukladno ugovoru o kreditu.

12.3. Za prijevremenu potpunu ili djelomičnu otplatu kredita Banka će naplatiti naknadu u skladu s Odlukom o tarifi naknada Banke.

13. Naplata nepodmirenih dugovanja i redosljed naplate kredita

13.1. Za dospjela nepodmirena dugovanja klijenta Banka ima pravo teretiti račun klijenta u Banci direktnim terećenjem, odnosno ovisno o ovlaštenjima danim u ugovoru i primljenim instrumentima osiguranja.

Dospjela potraživanja, ako drugačije nije ugovoreno s klijentom, zatvaraju se prema zakonskim propisima po sljedećem redosljedu:

- troškovi,
- potraživanja po naknadama,
- potraživanja po zateznim kamatama,
- potraživanja po redovnim kamatama,
- potraživanja po glavnici,

odnosno ovisno o broju dana u kašnjenju.

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 od 1:1 do 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
- 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
- policia životnog osiguranja (uz štednju ili riziko za slučaj smrti) s osiguranom svotom najviše do iznosa 20.000 eura, vinkulirana u korist Banke, odnosno policia 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 od 1:1 do 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
- policia životnog osiguranja (uz štednju ili riziko za slučaj smrti) s osiguranom svotom najviše do iznosa 20.000 eura, vinkulirana u korist Banke, odnosno policia 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

14.1. 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.

14.2. 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.

16.2. Banka snosi odgovornost za izradu i slanje izvoda i obavijesti klijentima. Za eventualnu neisporuku ili nepravodobnu isporuku pošiljki, Banka ne snosi odgovornost obzirom da se za dostavu pošiljki koristi uslugama vanjskih partnera ovlaštenih za obavljanje poštanskih usluga.

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 obavještanja 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. Podnošenje prigovora i otkaz ugovora kredita od strane klijenta

18.1. Ukoliko klijent smatra da mu je u poslovnom odnosu s Bankom povrijeđeno neko njegovo pravo ili je neopravdano terećen njegov Račun, ovlašten/dužan je što skorije, a najkasnije u roku od 30 dana (osim ako izrijekom nije ugovoren drugačiji rok) od navedenog događaja/situacije, dostaviti Banci pisani prigovor na njenu poslovnu adresu ili predati isti u Poslovnicu Banke s naznakom da se radi o prigovoru. Prigovor će zaposlenici Banke proslijediti nadležnom tijelu za rješavanje reklamacija.

18.2. Prigovor mora sadržavati detaljan opis događaja/situacije, kao i dokaz iz kojeg je razvidno kako je Klijentu prigovor osnovan. Ukoliko je dostavljeni opis događaja/situacije i/ili dokaz nepotpun, Banka može zatražiti da Klijent prigovor upotpuni.

18.3. Propust roka za prigovor tumači se kao odobravanje poslovne prakse i smatra se da Klijent nema dodatnih zahtjeva, pored onih koji iz samog poslovnog odnosa proizlaze. U slučaju podnošenja prigovora iz kojeg nije moguće utvrditi njegovu osnovanost, Banka će pozvati Klijenta da u tom smislu dopuni svoj prigovor, a ukoliko Klijent to ne učini u roku od 8 dana od poziva, Banka će smatrati da je Klijent odustao od prigovora. Banka ne odgovara za eventualne štetne posljedice uzrokovane zakašnjenjem Klijenta s prigovorom ili s dopunom prigovora.

18.4. Banka će o osnovanosti prigovora te o mjerama i radnjama koje poduzima obavijestiti Klijenta pisanim putem u primjerenom roku.

18.5. Tijela koja provode postupak rješavanja prigovora te njihove ovlasti propisane su Aktima Banke.

19. Završne odredbe

19.1. Banka ima diskrecijsko pravo odbiti zahtjev za kredit, ukoliko životna dob tražitelja kredita/sudužnika zbrojena s rokom dospjeća 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.

19.2. Banka nije obvezna Klijentu - korisniku kredita obrazlagati odluku iz točke 19.1. ovog članka.

19.3. Za sve što nije izričito regulirano ovim Općim uvjetima primjenjuju se drugi akti banke i zakonski propisi kojima se propisuje poslovanje po kreditima građana.

19.4. U slučaju da neke od odredbi ovih Općih uvjeta nakon objavljivanja dođu u nesklad sa zakonskim i drugim propisima, primjenjivat će se ti propisi sve do izmjene i/ili dopune ovih Općih uvjeta.

19.5. Sastavni dio Općih uvjeta čine podaci o važećim kamatnim stopama i naknadama te su isti dostupni klijentu u poslovnicama Banke i na Internet stranici Banke kao i Politika mijenjanja nominalnih kamatnih stopa u poslovanju sa stanovništvom koju utvrđuju stručne službe Banke.

19.6. Ovi Opći uvjeti stupaju na snagu 15 dana od dana objavljivanja (17.12.2010) i primjenjivati će se na sve klijente od 01.01.2011. godine, sukladno članku 306. Zakona o kreditnim institucijama.

19.7. Stupanjem na snagu ovih Općih uvjeta prestaju važiti Opći uvjeti odobravanja stambenih i kredita za individualne iznajmljivače u turizmu iz lipnja 2010. godine.

U Zadru, siječanj 2011.

UPRAVA OTP BANKE HRVATSKA dioničko društvo