

## Opće informacije o stambenom kreditu

### Informacije o kreditnoj instituciji:

OTP banka dioničko društvo, Domovinskog rata 61, 21 000 Split

Telefon: 072 21 00 21

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

Opće informacije o kreditu	
<b>Vrsta kredita</b>	Stambeni kredit
<b>Korisnik kredita</b>	Fizička osoba koja ispunjava uvjete kreditne sposobnosti OTP banke d.d.(u daljnjem tekstu Banka) s državljanstvom Republike Hrvatske i prijavljenim prebivalištem na području Republike Hrvatske ili zemlje članice Europske unije. Status klijenta je obavezan, ali može se ostvariti naknadno, u roku od tri mjeseca, a klijent je osoba koja svoja redovna mjesečna primanja usmjerava na tekući/devizni račun u OTP banci.
<b>Valuta kredita</b>	Kredit se odobrava u valuti EUR.
<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 krediti se odobravaju uz kombinaciju fiksne i promjenjive kamatne stope: fiksna prve 3 godine, nakon toga do 27 godina promjenjiva, ukupno najviše 30 godina.
<b>Iznos kredita</b>	Od 5.000 do 350.000 EUR
<b>Kamatna stopa</b>	<p>Fiksna kamatna stopa od 2,69% do 3,09% godišnje prve 3 godine otplate kredita, za preostali period promjenjiva* 3,79% , EKS** 3,66% do 3,79%</p> <p>Maksimalni iznos kredita i visina kamatne stope ovisi o individualnom odnosu klijenta s Bankom. Individualni odnos klijenta i Banke temelji se na statusu klijenta OTP banke d.d. kao primarne banke za poslovanje po tekućem računu, procjeni kreditnog rizika klijenta i ukupnom poslovanju klijenta i Banke.</p> <p>* Promjenjiva kamatna stopa na kredite fizičkim osobama izračunata je kao zbroj fiksne marže banke i tromjesečne referentne stope EURIBOR koja na dan 2.1.2023. godine za valutu EUR iznosi 2,162%.</p> <p>** Efektivna kamatna stopa (EKS) izračunata je na iznos kredita od 65.000 EUR, uz rok otplate kredita od 20 godina, uz navedenu kamatnu stopu. U izračun EKS-a su uključeni troškovi vođenja tekućeg računa u iznosu 1,59 EUR/12 HRK<sup>1</sup> mjesečno, trošak police osiguranja nekretnine u iznosu 28,67 EUR/216 HRK<sup>1</sup> godišnje, trošak procjene nekretnine u iznosu 199,08 EUR/1.500 HRK<sup>1</sup> jednokratno te interkalarna kamata za jedan mjesec. Za navedeni iznos kredita obavezan je upis založnog prava na nekretninu. Izračun EKS-a klijent će dobiti u ESIS obrascu (Europski standardizirani informativni obrazac) koji će mu se uručiti prije nego što se potrošač obveže ugovorom ili prihvatom ponude .</p>

Reprezentativni primjer	
Kombinacija fiksne i promjenjive kamatne stope	
<b>Iznos i valuta kredita</b>	65.000 EUR
<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>	3,09%
<b>Promjenjiva kamatna stopa*</b>	3,79%
<b>Efektivna kamatna stopa (EKS)**</b>	3,79%
<b>Mjesečni anuitet uz fiksnu kamatnu stopu</b>	363 EUR
<b>Mjesečni anuitet uz promjenjivu kamatnu stopu</b>	384 EUR
<b>Broj obroka/anuiteta</b>	240
<b>Interkalarna kamata</b>	173 EUR
<b>Trošak procjene nekretnine<sup>2</sup></b>	199,08 EUR/1.500 HRK <sup>1</sup>
<b>Ukupan iznos za otplatu***</b>	91.499EUR

\* Promjenjiva kamatna stopa na kredite fizičkim osobama izračunata je kao zbroj fiksne marže banke i tromjesečne referentne stope EURIBOR koja na dan 2.1.2023. godine za valutu EUR iznosi 2,162%.

\*\* Efektivna kamatna stopa (EKS) izračunata je na iznos kredita od 65.000 EUR, uz rok otplate kredita od 20 godina, uz navedenu kamatnu stopu. U izračun EKS-a su uključeni troškovi vođenja tekućeg računa u iznosu 1,59 EUR/12 HRK<sup>1</sup> mjesečno, trošak police osiguranja nekretnine u iznosu 28,67 EUR/216 HRK<sup>1</sup> godišnje, trošak procjene nekretnine u iznosu 199,08 EUR/1.500 HRK<sup>1</sup> jednokratno te interkalarna kamata za jedan mjesec. Za navedeni iznos kredita obavezan je upis založnog prava na nekretninu.

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

<sup>1</sup> Za izračun je korišten fiksni tečaj konverzije 1 EUR = 7,53450 HRK sukladno Zakonu o uvođenju eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj (NN 57/2022).

<sup>2</sup>Bez troška procjene nekretnine svim novim klijentima te postojećim klijentima ovisno o poslovnom odnosu s Bankom.

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>	Način korištenja stambenih kredita ovisi o namjeni:

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• pri adaptaciji i dovršenju stambenog objekta ili poboljšanju energetske učinkovitosti 70% iznosa odobrenog kredita se isplaćuje na račun Klijenta – korisnika kredita u skladu s troškovnikom, ostatak iznosa (30%) isplaćuje se na račun Prodavatelja/izvođača na temelju izdanih računa/predračuna.</li> <li>• Pri izgradnji isplata je 50% u gotovini na račun klijenta u skladu s troškovnikom te 50% 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 izdavanju brisovnice (ukoliko se radi o upisu založnog prava) ugovora o kreditu i potvrdi o stanju dospjelog i nedospjelog duga.</li> </ul>
<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) za korisnika kredita, solidarnog dužnika, jamca potvrđena kod javnog bilježnika.</li> <li>• upis založnog prava na nekretninu, maksimalna vrijednost odobrenog kredita ne može biti veća od 80% procijenjene tržišne vrijednosti nekretnine</li> <li>• osiguranje nekretnine kod osiguravajućeg društva i prijenos police osiguranja u korist OTP banke.</li> </ul> <p>OTP banka prihvaća instrumente osiguranja koji se nalaze u Republici Hrvatskoj, sukladno odredbama Zakona o stambenom potrošačkom kreditiranju.</p>
<b>Postupak odobravanja kredita</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Djelatnik u poslovnicu OTP banke 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>2. Tražitelj kredita i ostali sudionici u kreditu, ako ih ima (solidarni dužnik i jamac) popunjavaju zahtjev za kredit koji se zajedno s potrebnom dokumentacijom predaje u poslovnicu Banke. Ako se kao sredstvo osiguranja koristi založno pravo na nekretnini potrebno je izvršiti procjenu nekretnine.</li> <li>3. 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>4. Ako su ispunjeni uvjeti za odobrenje stambenog kredita, Banka obavještava tražitelja kredita te se pristupa izradi Ugovora i javnobilježničkoj potvrdi.</li> <li>5. Ako nisu ispunjeni uvjeti za odobrenje stambenog kredita, zahtjev se odbija, a Banka o razlozima odbijanja obavještava tražitelja kredita.</li> <li>6. Nakon solemnizacije/potvrde 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 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 otpata</b>	Bez naknade za prijevremenu, djelomičnu ili otplatu kredita u cijelosti.
<b>Trošak procjene nekretnine</b>	Bez troška procjene nekretnine svim novim klijentima te postojećim klijentima ovisno o poslovnom odnosu s Bankom. 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 važećoj Odluci o naknadama OTP banke.
<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. Rast referentne kamatne stope može utjecati na rast mjesečne vrijednosti anuiteta i utjecati na financijski položaj klijenta te sposobnost otplate kredita ali i obrnuto. Klijent ugovaranjem promjenjive kamatne stope prihvaća i rizik promjene promjenjive kamatne stope uslijed promjene referentne kamatne stope tijekom trajanja ugovornog odnosa. Promjenjiva kamatna stopa koju OTP banka ima u ponudi vezana je uz referentnu kamatnu stopu tromjesečni EURIBOR.. Navedena referentna stopa predstavlja kamatnu stopu temeljenu na prosječnim kamatnim stopama po kojima velike europske banke međusobno posuđuju novac na rokove od 1 tjedna do 1 godine. EURIBOR se smatra jednim od najvažnijih referentnih pokazatelja kretanja kamatnih stopa na europskom novčanom tržištu, te se stoga koristi kao osnova u određivanju različitih vrsta financijskih</p>

	<p>proizvoda. Utvrđuje se svaki radni dan u 11h (CET) i postaje važeći nakon 2 radna dana (T+2). Podaci o vrijednostima, važećim rokovima te panelu konstituirajućih banaka dostupni su javno na internetskim stranicama <a href="http://www.euribor-ebf.eu/">http://www.euribor-ebf.eu/</a>.</p> <p>Promjene parametara EURIBOR-a, posljedica su promjene odnosa ponude i potražnje za novcem na međunarodnim tržištima i na njih ne utječu mjere Hrvatske narodne banke te ne ovise o Banci niti Banka na njega ne može utjecati.</p> <p>U slučaju da kotacija referentne stope u određenom razdoblju nije dostupna ili u slučaju prestanka postojanja referentne stope koja je definirana kao parametar promjenjivog dijela ugovorene kamatne stope u kreditnom poslu za vrijeme trajanja ugovornog odnosa između klijenta – korisnika kredita i Banke, Banka će u skladu s mjerodavnim pravilima, neovisno o volji ugovornih strana, odrediti novi parametar kao zamjenu za referentnu stopu koja je prestala postojati.</p> <p>Ukoliko mjerodavna pravila ne budu propisana za slučaj prestanka kotacije određene referentne stope na međubankarskom tržištu, Banka će odrediti novi parametar kao zamjenu za referentnu stopu koja je prestala postojati, a sve u skladu s Općim uvjetima i Politikom mijenjanja nominalnih kamatnih stopa i naknada sa stanovništvom, uzevši u obzir ugovorenu valutu u kreditnom poslu između klijenta – korisnika kredita i Banke.</p> <p>Bez obzira na metodu zamjene referentne stope novim parametrom, visina kamatne stope u trenutku prestanka postojanja referentne stope ne može biti viša u odnosu na kamatnu stopu koja je vrijedila prije zamjene referentnih stopa. Banka će primijeniti izmjenu kamatne stope osim kada mjerodavna pravila ne određuju drugačije.</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>	<p>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> <p>Za izostale i zakašnjele uplate OTP banka obračunava i naplaćuje zakonsku zateznu kamatu, koja je promjenjiva u skladu s propisima. Stopa zatezne kamate određuje se za svako polugodište, uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja koje je obavila prije prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta, 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, 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, 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, solidarnih dužnika i jamce</li> <li>2. Oročeni depozit kao sredstvo osiguranja</li> <li>3. Blokada svi računa i kartica klijenta – korisnika kredita, solidarnih dužnika i jamaca</li> <li>4. Zaduznica za korisnika kredita, solidarnih dužnika 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>	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.

## Prava i obveze

<b>Opći uvjeti odobravanja</b>	Na ugovoreni odnos primjenjuju se Opći uvjeti poslovanja OTP banke dioničko društvo u kreditiranju fizičkih osoba koji reguliraju poslovni odnos između klijenta – korisnika kredita, solidarnih dužnika, jamaca i OTP banke.
<b>Prava ugovornih strana prije i/ili nakon sklapanja ugovora o kreditu za korisnika kredita</b>	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. Korisnik kredita je dužan o odustanku od ugovora obavijestiti Banku u pisanom obliku u roku od 14 dana od dana sklapanja ugovora te je dužan platiti Banci glavnice i ugovorenu kamatu na glavnice od dana povlačenja novca do dana otplate glavnice bez odgode, najkasnije u roku od 30 dana od dana kada je Banci poslao obavijest o odustanku

<b>Prava ugovornih strana prije i/ili nakon sklapanja ugovora o kreditu za OTP banku</b>	OTP 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, OTP 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
<b>Prijevremena otplata</b>	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. Nakon primitka pisanog zahtjeva za prijevremenu otplatu kredita OTP banka će korisniku kredita bez odgode, također u pisanom obliku, dostaviti informacije potrebne za razmatranje mogućnosti prijevremene otplate kredita.

Informacije i prigovori	
<b>Dostupnost informacija</b>	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 00 21 te u svim poslovnicama OTP banke.
<b>Financijska edukacija potrošača</b>	Sukladno članku 22. Zakona o stambenom potrošačkom kreditiranju, OTP banka ne pruža savjetodavne usluge. Potrošačima su dostupna savjetovaništa za zaštitu potrošača, čiji se popis nalazi na službenim web stranicama Ministarstva gospodarstva i održivog razvoja, <a href="http://www.mingor.gov.hr">www.mingor.gov.hr</a>  Ministarstvo gospodarstva i održivog razvoja Ulica grada Vukovara 78, 10 000 Zagreb Telefon: 01 6106 111
<b>Način podnošenja prigovora</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• osobno u svim poslovnicama OTP banke u pisanoj formi ili usmeno</li> <li>• telefonski, pozivom na broj Kontakt centra 0800 21 00 21</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>
<b>Mjerodavno tijelo za nadzor kreditne institucije</b>	Hrvatska narodna banka Trg hrvatskih velikana 3, 10 000 Zagreb <a href="http://www.hnb.hr">www.hnb.hr</a>