

Opće informacije o stambenom kreditu uz državnu subvenciju

Informacije o kreditnoj instituciji:

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

Telefon: 0800 21 00 21

Elektronička adresa: info@otpbanka.hr

Internetska stranica: www.otpbanka.hr

Opće informacije o kreditu		
Vrsta kredita	Stambeni kredit uz državnu subvenciju	
Korisnik kredita	Fizička osoba do 45 godina starosti: <ul style="list-style-type: none"> • koji nemaju (kao niti njihovi bračni ili izvanbračni drug, životni partner ili neformalni životni partner) u vlasništvu stan ili kuću koji udovoljavaju osnovnim higijensko tehničkim uvjetima za život; • koji u vlasništvu imaju samo jedan stan ili kuću koju prodaju radi kupnje većeg stana ili kuće, odnosno gradnje kuće zbog potreba vlastitog stanovanja; koja ispunjava uvjete kreditne sposobnosti OTP banke s državljanstvom Republike Hrvatske i prijavljenim prebivalištem na području Republike Hrvatske. Status klijenta za korisnika kredita nije obavezan.	
Valuta kredita	Kredit se odobrava bez valutne klauzule u HRK te uz valutnu klauzulu EUR.	
Namjena kredita	<ul style="list-style-type: none"> • kupnja nekretnine: stana ili kuće • izgradnja nekretnine: kuće Mogućnost isplate nenamjenskih sredstava do 10% od iznosa odobrenog kredita za kupnju.	
Rok otplate	Od 15 do 30 godina.	
Iznos kredita	Do 300.000 EUR (u kunskoj protuvrijednosti), pri čemu je maksimalni subvencionirani iznos 100.000 EUR, odnosno cijena do 1.500 EUR/m ² . Mogućnost podizanja jednog kredita ukoliko je nekretnina skuplja od 100.000 EUR koji obuhvaća subvencionirani i nesubvencionirani dio s jednakom kamatnom stopom.	
Kamatna stopa	Kredit u HRK	Fiksna kamatna stopa 2,09% godišnje prvih 10 godina otplate kredita, za preostali period promjenjiva* 2,12%, efektivna kamatna stopa (EKS)** 2,17%
	Kredit u EUR	Fiksna kamatna stopa 2,09% godišnje prvih 10 godina otplate kredita, za preostali period promjenjiva* 2,13%, efektivna kamatna stopa (EKS)** 2,17%
* Promjenjiva kamatna stopa izračunata je kao zbroj fiksnog dijela promjenjive kamatne stope i šestomjesečne Nacionalne referentne stope (NRS1), koja na dan 1.7.2022. godine za valutu HRK iznosi 0,08%, a za valutu EUR iznosi 0,8%. ** Efektivna kamatna stopa (EKS) je izračunata na iznos kredita 750.000 kuna odnosno 100.000 eura, uz rok otplate od 30 godina. U izračun su uključeni troškovi police osiguranja nekretnine od 216 kuna/31 eur godišnje te interkalarna kamata za jedan mjesec.		

Reprezentativni primjer stambenog kredita s kombinacijom fiksne i promjenjive kamatne stope		
Valuta kredita	HRK	EUR
Iznos kredita	750.000 HRK	100.000 EUR
Rok otplate kredita	10 godina fiksna kamatna stopa + 20 godina promjenjiva kamatna stopa	
Naknada za obradu kredita	bez naknade	
Fiksna kamatna stopa	2,09%	2,09%
Promjenjiva kamatna stopa*	2,12%	2,13%
Efektivna kamatna stopa (EKS)**	2,17%	2,17%
Mjesečni anuitet uz fiksnu kamatnu stopu	2.806 HRK	374 EUR
Mjesečni anuitet uz promjenjivu kamatnu stopu	2.814 HRK	376 EUR
Broj obroka/anuiteta	360	
Interkalarna kamata	1.393 HRK	186 EUR
Ukupni iznos koji Korisnik plaća*** – predstavlja zbroj ukupnog iznosa kredita i ukupnih troškova kredita za Korisnika kredita	1.013.429 HRK	135.208 EUR
Ukupni iznos koji Korisnik plaća – predstavlja zbroj ukupnog iznosa kredita i ukupnih troškova kredita za Korisnika kredita umanjen za obvezu APN-a	1.006.695 HRK	128.473 EUR
Podaci u tablici navedeni su informativno. * Promjenjiva kamatna stopa izračunata je kao zbroj fiksnog dijela promjenjive kamatne stope i šestomjesečne Nacionalne referentne stope (NRS1), koja na dan 1.7.2022. godine za valutu HRK iznosi 0,08%, a za valutu EUR iznosi 0,08%. ** Efektivna kamatna stopa (EKS) je izračunata na iznos kredita 750.000 kuna odnosno 100.000 eura, uz rok otplate od 30 godina. U izračun su uključeni troškovi police osiguranja nekretnine od 216 kuna/31 eur godišnje te interkalarna kamata za jedan mjesec. *** Ukupan iznos koji korisnik plaća uključuje iznos glavnice kredita te kamate obračunate do dospelja, a koju bi korisnik kredita plaćao do konačne otplate kredita, uz pretpostavku da je do kraja otplate kredita važeća navedena promjenjiva kamatna stopa.		
Dodatne informacije o kreditu		

Obračun kamate	Obračun kamata na kredit obavlja se relativnom, proporcionalnom metodom.
Otplata kredita	Kredit je moguće otplaćivati u jednakim mjesečnim anuitetima ili mjesečnim ratama, a dospijeće mjesečnog anuiteta/rata je isključivo 20. u mjesecu svaki mjesec.
Korištenje kredita	Način korištenja stambenih kredita ovisi o namjeni: <ul style="list-style-type: none"> • kod izgradnje kuće isplata do 3 tranše temeljem stvarne vrijednosti zemljišta/nekretnine, do 70% iznosa tranše isplaćuje se na račun Klijenta – korisnika kredita u skladu s troškovnikom, ostatak iznosa (do 30%) isplaćuje se na račun Prodavatelja/izvođača na temelju izdanih računa/predračuna. • kod izgradnje kuće isplata do 2 tranše temeljem buduće vrijednosti nekretnine, iznos prve tranše isplaćuje se na račun Prodavatelja/izvođača na temelju izdanih računa/predračuna, preostali iznos isplaćuje se do 70% na račun Klijenta – korisnika kredita u skladu s troškovnikom, ostatak iznosa (do 30%) isplaćuje se na račun Prodavatelja/izvođača na temelju izdanih računa/predračuna. • kod izgradnje u slučaju zalogu zamjenske nekretnine, 70% iznosa odobrenog kredita isplaćuje se na račun Klijenta – korisnika kredita u skladu s troškovnikom, ostatak iznosa (30%) isplaćuje se na račun Prodavatelja/izvođača na temelju izdanih računa/predračuna • kod kupnje kuće ili stana, iznos odobrenog kredita se isplaćuje na račun Prodavatelja temeljem ugovora o kupoprodaji ovjerenog kod javnog bilježnika • mogućnost isplate nenamjenskih sredstava do 10% od iznosa odobrenog kredita za kupnju na račun Klijenta – korisnika kredita.
Instrumenti osiguranja	Za sve iznose kredita: <ul style="list-style-type: none"> • zadužnica i izjava o zapljeni po pristanku dužnika (sastavlja OTP banka) za korisnika kredita, sudužnika, jamca potvrđena kod javnog bilježnika • upis založnog prava na nekretninu, maksimalna vrijednost odobrenog kredita može biti 100% procijenjene tržišne vrijednosti nekretnine • osiguranje nekretnine kod osiguravajućeg društva (uz popust do 30% kod Croatia Osiguranja) i prijenos police osiguranja u korist OTP banke.
Postupak odobravanja kredita	<ol style="list-style-type: none"> 1. Djelatnik u poslovnicu OTP banke informira tražitelja kredita o potrebnim uvjetima za dobivanje subvencioniranog stambenog kredita, potrebnoj dokumentaciji za realizaciju kredita i procjenu kreditne sposobnosti te potrebnim instrumentima osiguranja. 2. Tražitelj kredita i ostali sudionici u kreditu, ako ih ima (sudužnik i jamac) popunjavaju zahtjev za kredit koji se zajedno s potrebnom dokumentacijom predaje u poslovnicu Banke. Na temelju prikupljene dokumentacije OTP banka počinje s obradom kreditnog zahtjeva. Potrebne je procjena vrijednosti nekretnine te trošak procjenu vrijednosti nekretnine snosi banka. 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. Ako su ispunjeni uvjeti za odobrenje stambenog kredita, banka poziva klijenta na potpisivanje zahtjeva za subvencioniranje kredita koji se zajedno s ostalom prikupljenom dokumentacijom šalje na odobrenje u APN gdje se zahtjevi obrađuju redom kojim su zaprimljeni. APN je u obvezi dostaviti Banci Odluku o odobravanju subvencioniranog kredita u roku od tri dana od njezina donošenja. 4. Nacrt ugovora o subvencioniranom kreditu izrađuje Banka u roku od osam dana od dana primitka odluke o odobravanju subvencioniranja kredita te radi njegova sklapanja poziva korisnika kredita i APN. 5. Odlukom APN-a o odobrenju kredita klijent se poziva u banku radi potpisa ugovora o kreditu i ostale dokumentacije. Ugovor i popratna dokumentacija, potpisana od strane korisnika kredita i ostalih sudionika u kreditu se potvrđuje/solemnizira kod javnog bilježnika. Ukoliko je banci ranije predan samo ovjereni predugovor, prije potpisivanja ugovora o kreditu i popratne dokumentacije, potrebno je dostaviti ovjeren ugovor o kupoprodaji nekretnine. 6. Ako nisu ispunjeni uvjeti za odobrenje stambenog kredita, zahtjev se odbija, a Banka o razlozima odbijanja obavještava tražitelja kredita. 7. Nakon solemnizacije Ugovora o kreditu, upisa založnog prava (hipoteke) na nekretnini, dostave vlasničkog lista na kojem je upisana hipoteke te provjere svih ostali uvjeta za isplatu kredita (instrumenti osiguranja i sl.), OTP banka isplaćuje kredit na način definiran ugovorom o kreditu. 8. Po završetku kupoprodaje, potrebno je predložiti uknjižbu prava vlasništva zemljišnoknjižnom odjelu nadležnog Općinskog suda, a nakon preseljenja i promjene adrese (u roku 30 dana od potpisa ugovora), nužno je dostaviti u banku i APN dokaz o novom prebivalištu.

Ostali troškovi i naknade	
Obrada zahtjeva	Bez naknade za obradu kreditnog zahtjeva.
Prijevremena otplata	Bez naknade za prijevremenu, djelomičnu ili otplatu kredita u cijelosti.
Trošak procjene nekretnine	Trošak procjene nekretnine snosi banka. Procjenu vrijednosti nekretnina provode OTP Nekretnine te je obvezna za sve iznose kredita radi provedbe upisa založnog prava.

Ostale naknade	Naplaćuju se sukladno važećoj Odluci o naknadama OTP banke.
Ostali troškovi	Za stambene kredite uz državnu subvenciju koji se osiguravaju založnim pravom na nekretnini, potrebno je osigurati nekretninu osiguranjem imovine, na trošak klijenta, prema cjeniku osiguravajućeg društva.

Posebna upozorenja	
Rizik promjene tečaja	Tečaj se formira pod utjecajem ponude i potražnje na financijskom tržištu pri čemu postoji tečajni rizik. Tečajni rizik predstavlja neizvjesnost vrijednosti domaće valute u odnosu na vrijednost strane valute. Promjena tečaja može realno smanjiti ili uvećati odnos vrijednosti dviju valuta, a time i iznos ugovorene veličine obveza, stoga je moguća promjena iznosa ugovorne obveze u kunama uslijed promjene tečaja.
Rizik promjene kamatne stope	<p>U periodu trajanja primjene obračuna kamata temeljem 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 EUR. Šestomjesečni NRS1 za EUR čini prosječni trošak izvora sredstava hrvatskog bankovnog sektora (banaka i štednih banaka) s obzirom na određeni protekli period, depozite fizičkih osoba za valutu EUR 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 poslovanja OTP banke dioničko društvo u kreditnom poslovanju s fizičkim osobama, korisnik kredita prihvaća rizik promjene promjenjive kamatne stope zbog promjene visine referentne kamatne stope tijekom trajanja ugovornog odnosa.</p> <p>Informacije o visini NRS1 za valutu EUR odnosno HRK, obračunava te na svojoj internetskoj stranici (www.hnb.hr) objavljuje Hrvatska narodna banka.</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>
Rizik gubitka posla ili dijela prihoda	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).
Moguće posljedice neispunjenja ugovorenih obveza po kreditu	<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. U tom slučaju prestaje subvencioniranje od strane APN-a, Banka vraća APN-u dodijeljena sredstva za subvencioniranje, a kredit se proglašava dospjelim u cijelosti.</p> <p>Za izostale i zakašnjele uplate OTP banka obračunava i naplaćuje zakonsku zateznu kamatu, koja je promjenjiva u skladu s propisima. Zatezna kamatna stopa određuje se polugodišnje, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu, 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, 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, eventualni parnički troškovi.</p>

Redoslijed aktiviranja instrumenata osiguranja	Prilikom kašnjenja u redovnoj otplati kreditnih obveza aktiviraju se ugovoreni instrumenti osiguranja slijedećim redoslijedom: 1. Izjava o zapljeni po pristanku dužnika za klijenta – korisnika kredita, sudužnike i jamce 2. Blokada svi računa i kartica klijenta – korisnika kredita, sudužnika i jamaca 3. Zadužnica za korisnika kredita, sudužnike i jamce 4. Založno pravo na nekretnini (hipoteka) OTP banka zadržava pravo promjene redoslijeda aktiviranja instrumenata osiguranja.
Ostale informacije o instrumentima osiguranja	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	
Opći uvjeti odobravanja	Na ugovoreni odnos primjenjuju se Opći uvjeti poslovanja OTP banke dioničko društvo u kreditnom poslovanju s fizičkim osobama koji reguliraju poslovni odnos između Klijenta – Korisnika kredita, sudužnika, jamaca i OTP banke, kao i Opći uvjeti definirani ugovornim odnosom između Banke i APN-a.
Ostali uvjeti	Ako korisnik kredita ili član njegova kućanstva ima djecu koja u trenutku sklapanja ugovora nisu starija od 18 godina dodatno se subvencionira kredit za 1 godinu po svakom djetetu. Ako se u roku prvih pet godina subvencioniranja, kućanstvo Korisnika kredita poveća rođenjem ili posvojenjem djeteta, dodatno se subvencionira kredit za dvije godine po svakom živorođenom ili posvojenom djetetu, a prema uvjetima iz zaključenog ugovora o subvencioniranom kreditu. Ako se u roku prvih pet godina subvencioniranja podnositelju zahtjeva ili članu njegova obiteljskog kućanstva utvrdi invaliditet najmanje 50% te je osoba upisana u Hrvatski registar o osobama s invaliditetom, dodatno se subvencionira kredit za dvije godine otplate. Zahtjev za dodatno subvencioniranje kredita podnosi se APN-u najkasnije u roku od 60 dana od dana nastupa uvjeta.
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 počinje teći od dana sklapanja ugovora o kreditu ili od dana primitka uvjeta i informacija koje prethode sklapanju ugovora o kreditu. U cilju valjanosti odustanka, Korisnik kredita je dužan prije isteka roka od 14 dana obavijestiti o tome Banku 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 OTP banku	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
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 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. U slučaju prijevremene otplate kredita prije isteka perioda od dvije godine nakon perioda subvencije APN-u se vraća puni iznos dane subvencije. Banka vraća APN-u dodijeljena sredstva za subvencioniranje, a klijent je dužan vratiti do tada isplaćena sredstva subvencije. Isto se primjenjuje i kada korisnik kredita želi prodati kuću ili stan za koji je ugovorio kredit. Dodijeljena sredstva subvencije se u potpunosti moraju vratiti APN-u.

Informacije i prigovori	
Dostupnost informacija	Dodatne informacije dostupne su na web stranici www.otpbanka.hr ili slanjem upita na e-mail adresu info@otpbanka.hr , upita putem info telefona 0800 21 00 21 te u svim poslovnicama OTP banke.
Financijska edukacija potrošača	Sukladno članku 22. Zakona o stambenom potrošačkom kreditiranju, OTP banka ne pruža savjetodavne usluge. Potrošačima su dostupna savjetovišta za zaštitu potrošača, čiji se popis nalazi na službenim web stranicama Ministarstva gospodarstva, poduzetništva i obrta www.mingo.hr . Ministarstvo gospodarstva, poduzetništva i obrta Ulica grada Vukovara 78, 10 000 Zagreb Telefon: 01 6106 111

Način podnošenja prigovora	<ul style="list-style-type: none">• osobno u svim poslovnicama OTP banke u pisanoj formi ili usmeno• telefonski, pozivom na broj Kontakt centra 0800 21 00 21• putem fax uređaja na broj 072 201 295• elektronskom poštom na adresu prigovori@otpbanka.hr• poštom na adresu OTP banka d.d., Odjel reklamacija, Domovinskog rata 3, 23 000 Zadar OTP 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