

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	
Vrsta kredita	Stambeni kredit
Korisnik kredita	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.
Valuta kredita	Kredit se odobrava u valuti EUR.
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
Rok otplate	Stambeni kredit se odobravaju uz: - kombiniranu kamatnu stopu - fiksna prve 3 godine, nakon toga do 27 godina promjenjiva, ukupno najviše 30 godina - fiksnu kamatnu stopu s rokom otplate do 25 godina
Iznos kredita	Od 5.000 do 350.000 EUR
Kamatna stopa	Kombinirana kamatna stopa: - fiksna kamatna stopa od 3,29% do 3,69% godišnje prve 3 godine otplate kredita, za preostali period promjenjiva* 3,79%, efektivna kamatna stopa (EKS)** od 3,85% do 3,98%. Fiksna kamatna stopa: - fiksna kamatna stopa 3,99% sa rokom otplate do 15 godina, (EKS)** 4,23% - fiksna kamatna stopa 4,19% sa rokom otplate od 16 do 25 godina, (EKS)** 4,43% Maksimalni iznos kredita te visina kamatne stope ovisi o kreditnoj sposobnosti klijenta, poslovnom odnosu klijenta/poslodavca s Bankom te o roku otplate kredita. 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 te ukupnoj izloženosti klijenta. * Promjenjiva kamatna stopa na kredite fizičkim osobama izračunata je kao zbroj fiksne marže banke i tromjesečne referentne stope (EURIBOR) koja na dan 01.04.2023. godine za valutu EUR iznosi 3,02%. ** Efektivna kamatna stopa (EKS) izračunata je na iznos kredita od 65.000 EUR, uz navedene kamatne stope, bez naknade za obradu kredita te uz rok otplate od 15 odnosno 20 godina. U izračun su uključeni troškovi vođenja tekućeg računa u iznosu 1,59 EUR/12 HRK¹ mjesečno, trošak police osiguranja nekretnine od 28,67 EUR/216 HRK¹ godišnje, trošak procjene nekretnine u iznosu od 199,08 EUR/1.500 HRK¹ jednokratno te interkalarna kamata za jedan mjesec odnosno 30 dana. 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.

	Reprezentativni primjer	
	Kombinacija fiksne i promjenjive kamatne stope	Fiksna kamatna stopa
Iznos i valuta kredita	65.000 EUR	65.000 EUR
Rok otplate kredita	3 godine fiksna kamatna stopa + 17 godina promjenjiva kamatna stopa	20 godina
Naknada za obradu kredita	bez naknade	bez naknade
Fiksna kamatna stopa	3,69%	4,19%
Promjenjiva kamatna stopa*	3,79%	/
Efektivna kamatna stopa (EKS)**	3,98%	4,43%
Mjesečni anuitet uz fiksnu kamatnu stopu	383 EUR	400 EUR
Mjesečni anuitet uz promjenjivu kamatnu stopu	386 EUR	/
Broj obroka/anuiteta	240	240
Interkalarna kamata	207 EUR	235 EUR
Ukupan iznos za otplatu***	93.963 EUR	97.490 EUR

* Promjenjiva kamatna stopa izračunata je kao zbroj fiksne marže banke i tromjesečne referentne stope EURIBOR, koja na dan 1.4.2023. godine za valutu EUR iznosi 3,02%.

** Efektivna kamatna stopa (EKS) izračunata je na iznos kredita od 65.000 EUR uz rok otplate 20 godina. U izračun su uključeni troškovi vođenja tekućeg računa u iznosu 1,59 EUR/12 HRK¹ mjesečno, trošak police osiguranja nekretnine od 28,67 EUR/216 HRK¹ godišnje, trošak procjene nekretnine od 199,08 EUR/1.500 HRK¹ jednokratno te interkalarna kamata za jedan mjesec odnosno 30 dana. Za navedeni iznos kredita obavezan je upis založnog prava na nekretninu.

**** Ukupan iznos za otplatu uključuje iznos glavnice kredita i kamate obračunate do dospijeća (koju bi korisnik kredita plaćao do konačne otplate kredita, uz pretpostavku da je do kraja otplate kredita važeća navedena promjenjiva/fiksna kamatna stopa) te sve ostale naknade i troškove uključene u izračun EKS-a.

Dodatne informacije o kreditu	
Obračun kamate	Obračun kamata na kredit obavlja se relativnom, proporcionalnom metodom.
Interkalarna kamata	Obračunava se na iznos kredita od datuma prvog korištenja do datuma stavljanja kredita u otplatu, po redovnoj kamatnoj stopi.
Otplata kredita	Kredit je moguće otplaćivati u jednakim mjesečnim anuitetima.
Korištenje kredita	Način korištenja stambenih kredita ovisi o namjeni: • 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. • 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 • 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	Za sve iznose kredita: • zadužnica i izjava o zapljeni po pristanku dužnika (sastavlja OTP banka) za korisnika kredita, solidarnog dužnika, jamca potvrđena kod javnog bilježnika • upis založnog prava na nekretninu, maksimalna vrijednost odobrenog kredita ne može biti veća od 80% procijenjene tržišne vrijednosti nekretnine • osiguranje nekretnine kod osiguravajućeg društva i prienos police osiguranja u korist OTP banke. OTP banka ne prihvaća instrumente osiguranja koji se nalaze ili su izdani izvan Republike Hrvatske, sukladno odredbama Zakona o stambenom potrošačkom kreditiranju.
Postupak odobravanja kredita	1. Djelatnik u poslovnici 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. 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 poslovnici Banke. Ako se kao sredstvo osiguranja koristi založno pravo na nekretnini potrebno je izvršiti procjenu nekretnine. 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. 4. Ako su ispunjeni uvjeti za odobrenje stambenog kredita, Banka obavještava tražitelja kredita te se pristupa izradi Ugovora i javnobilježničkoj potvrdi. 5. Ako nisu ispunjeni uvjeti za odobrenje stambenog kredita, zahtjev se odbija, a Banka o razlozima odbijanja obavještava tražitelja kredita. 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.

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 klijent. 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 važećoj Odluci o naknadama OTP banke.
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, troškovi izrade troškovnika, pristojbe za izdavanje ZK izvotka i slično.

Posebna upozorenja

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. 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 koje 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 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 http://www.euribor-ebf.eu/. 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. 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. 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 sa pozitivnim propisima, 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. 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.
Rizik promjene tečaja (valutni rizik)	Tečajnog odnosno valutnog rizika nema jer se krediti odobravaju i vode u valuti euro.
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	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. Za izostale i zakašnjele uplate OTP banka obračunava i naplaćuje zakonsku zateznu kamatu, koja je promjenjiva u skladu s propisima te trenutno iznosi 5,50%. 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. Kamatnu stopu Europske središnje banke 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). 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.
Redoslijed aktiviranja instrumenata osiguranja	Prilikom kašnjenja u redovnoj otplati kreditnih obveza aktiviraju se ugovoreni instrumenti osiguranja sljedećim redoslijedom: 1. Izjava o zapljeni po pristanku dužnika za klijenta – korisnika kredita i solidarnih dužnika 2. Oročeni depozit kao sredstvo osiguranja 3. Blokada svi računa i kartica klijenta – korisnika kredita i solidarnih dužnika 4. Zaduznica za korisnika kredita i solidarnih dužnika 5. 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 kreditiranju fizičkih osoba koji reguliraju poslovni odnos između klijenta – korisnika kredita i solidarnih dužnika i OTP banke.
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. 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
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.

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 poslovnica OTP banke.
Financijska edukacija potrošača	Sukladno članku 22. Zakona o stambenom potrošačkom kreditiranju, OTP banka ne pruža savjetodavne usluge. Potrošačima su dostupna savjetodavna zaštitna potrošača, čiji se popis nalazi na službenim web stranicama Ministarstva gospodarstva i održivog razvoja, www.mingor.gov.hr Ministarstvo gospodarstva i održivog razvoja Ulica grada Vukovara 78, 10 000 Zagreb Telefon: 01 6106 111
Način podnošenja prigovora	• osobno u svim poslovnica OTP banke u pisanoj formi ili usmeno • telefonski, pozivom na broj Kontakt centra 0800 21 00 21 • 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 3, 10 000 Zagreb www.hnb.hr