

## Opće informacije o stambenom kreditu uz program POS A

### 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	
<b>Vrsta kredita</b>	Stambeni kredit uz program POS A
<b>Korisnik kredita</b>	Fizička osoba (potrošač), državljanin Republike Hrvatske s prijavljenim prebivalištem i zaposlenjem na području Republike Hrvatske ili zemlje članice Europske unije i zemalja Europskog gospodarskog prostora te stranim državljanima EU zemalja članica i zemalja EEA područja s prebivalištem i zaposlenjem u Republici Hrvatskoj, koji na temelju kreditne sposobnosti može biti nositelj kreditnog posla te želi kupiti nekretninu u programu POS A. 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>	Za kupnju nekretnine iz programa POS A. Kredit se pod uvjetima iz Programa A odobrava i za kupnju ostalih prostorija (garaža i parkirno garažnih mjesta) koje čine samostalnu uporabnu cjelinu. Krediti su osigurani sa upisom založnog prava na nekretnini.
<b>Rok otplate</b>	do 20 godina (uz poček do 1 godinu)
<b>Iznos kredita</b>	Iznos kredita od 9.000 EUR do 250.000 EUR; Maksimalna vrijednost odobrenog kredita ne može biti veća od 90% kupoprodajne vrijednosti nekretnine
<b>Kamatna stopa</b>	Fiksna kamatna stopa: - sa rokom otplate do 15 godina: 3,99%, efektivna kamatna stopa (EKS)* 4,24% - sa rokom otplate većim od 15 godina: 4,29% efektivna kamatna stopa (EKS)* 4,53% Kamatna stopa na poček: minimalno 1 postotni poen manja od redovne kamatne Fiksna kamatna stopa označava stopu koja je nepromjenjiva kroz cijelo vrijeme trajanja kredita. Visina kamatne stope ovisi o statusu klijenta kako slijedi: <ul style="list-style-type: none"> <li>Status primarnog klijenta imaju osobe koje svoja redovna primanja usmjeravaju na tekući račun u Banci.</li> <li>Status klijenta Banke ostvaruju i ostali klijenti koji su u postupku otvaranja tekućeg računa i usmjeravanja primanja u Banci.</li> </ul> Kamatna stopa iskazana je na godišnjoj nivou i ugovara se kao fiksna za cijelo vrijeme otplate kredita, osim ako Korisnik kredita tijekom otplate kredita prestane primati svoja redovna mjesečna primanja preko računa otvorenog u Banci. U tom slučaju kamatna stopa će se uvećati za 2 postotna boda. * Efektivna kamatna stopa (EKS) je izračunata na iznos kredita od 65.000 EUR, uz rok otplate od 20 godina te uz navedenu kamatnu stopu. U ukupan iznos za otplatu i EKS uključeni su troškovi vođenja tekućeg računa u iznosu od 1,59 EUR/12 HRK <sup>1</sup> mjesečno, troškovi police osiguranja nekretnine od 28,67 EUR/216 HRK <sup>1</sup> godišnje te interkalarna kamata uz pretpostavku isplate kredita 01.08. i plaćanja interkalarne kamate do 31.8. EKS je izračunat po redovnoj fiksnoj kamatnoj stopi na preostali rok otplate. 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 ukupnog iznosa kredita i ukupnih troškova	
	Fiksna kamatna stopa (rok otplate do 15 godina)	Fiksna kamatna stopa (rok otplate veći od 15 godina)
<b>Iznos i valuta kredita</b>	65.000 EUR	65.000 EUR
<b>Rok otplate kredita</b>	15 godina	20 godina
<b>Naknada za obradu kredita</b>	bez naknade	bez naknade
<b>Fiksna kamatna stopa</b>	3,99%	4,29%
<b>Efektivna kamatna stopa (EKS)*</b>	4,24%	4,53%
<b>Mjesečni anuitet uz fiksnu kamatnu stopu</b>	480 EUR	404 EUR
<b>Broj obroka/anuiteta</b>	180	240
<b>Iznos redovne kamatne stope</b>	21.485 EUR	31.934 EUR
<b>Interkalarna kamata</b>	223 EUR	240 EUR
<b>Ukupan iznos za otplatu</b>	87.624 EUR	98.328 EUR

\* Efektivna kamatna stopa (EKS) je izračunata na iznos kredita od 65.000 EUR, uz rok otplate od 20 godina te uz navedenu kamatnu stopu. U ukupan iznos za otplatu i EKS uključeni su troškovi vođenja tekućeg računa u iznosu od 1,59 EUR/12 HRK<sup>1</sup> mjesečno, troškovi police osiguranja nekretnine od 28,67 EUR/216 HRK<sup>1</sup> godišnje te interkalarna kamata uz pretpostavku isplate kredita 01.08. i plaćanja interkalarne kamate do 31.8. EKS je izračunat po redovnoj fiksnoj kamatnoj stopi na preostali rok otplate.

<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).

Dodatne informacije o kreditu	
<b>Obračun kamate</b>	Obračun kamata na kredit obavlja se relativnom, proporcionalnom metodom.
<b>Interkalarna kamata</b>	Obračunava se na iznos kredita od datuma prvog korištenja do datuma stavljanja kredita u otplatu, po redovnoj kamatnoj stopi.

<b>Otplata kredita</b>	Kredit je moguće otplaćivati u anuitetima.
<b>Korištenje kredita</b>	Korištenje se vrši bezgotovinskim plaćanjem temeljem Predugovora/Ugovora o kupoprodaji između korisnika kredita i APN-a, na račun APN-a otvorenog u Banci. Nakon odobrenja kreditnog zahtjeva, Banka i Klijent zaključuju Ugovor o kreditu. Klijent je obavezan zaključiti Ugovor o kreditu najkasnije 30 dana od dana obavijesti Klijentu od strane Banke o odobrenju kredita. Obavijest o odobrenju kredita može biti dana usmenim ili pisanim putem. U protivnom se smatra da je odustao od kredita. Zahtijevanje potpisivanja ugovora o kreditu izvan navedenog roka smatra se novim zahtjevom za kredit, u kojem slučaju se ponovno provodi procjena kreditnog rizika. Ugovor o kreditu klijent sklapa s Bankom u pisanom obliku.
<b>Instrumenti osiguranja</b>	<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 ukoliko je etažirana</li> <li>• upis založnog prava na zemljištu na kojem se gradi, te nakon izgradnje na nekretnini koja je predmet kreditiranja</li> <li>• 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.</li> </ul>
<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, Informacije o prikupljanju podataka za kredit, Opće uvjete poslovanja OTP banke dioničko društvo u kreditnom poslovanju s fizičkim osobama, Politiku mijenjanja nominalnih kamatnih stopa i naknada u poslovanju sa stanovništvom, Pravilnik o obračunu kamata i naknada u poslovanju sa stanovništvom, Odluku o naknadama te kamatama te Nacrt ugovora o kreditu.</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 putem Obavijesti o odbijanju kreditnog zahtjeva.</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>Naknada za obradu kreditnog zahtjeva</b>	Bez naknade za obradu kreditnog zahtjeva.
<b>Trošak procjene nekretnine</b>	Procjena nekretnine nije potrebna te je klijent oslobođen navedenog troška.
<b>Naknada za prijevremenu otplatu</b>	Bez naknade za prijevremenu, djelomičnu ili otplatu kredita u cijelosti.
<b>Ostale naknade</b>	Naknada za izmjenu ugovornih odredbi te kreditnih uvjeta naplaćuju se sukladno važećoj Odluci o naknadama OTP banke.
<b>Ostali troškovi</b>	Za stambene kredite uz program POS+ A koji se osiguravaju založnim pravom na nekretnini, potrebno je osigurati nekretninu osiguranjem imovine, na trošak klijenta, prema cjeniku osiguravajućeg društva.

Posebna upozorenja	
<b>Rizik promjene kamatne stope</b>	Kamatna stopa je fiksna cijeli period otplate te nema rizika promjene kamatne stope.
<b>Rizik gubitka posla ili dijela prihoda</b>	Klijenti koji se odluče za podizanje kredita, moraju biti svjesni da tijekom otplate kredita postoji rizik vezan za otplatu kredita uslijed mogućeg gubitka prihoda ili dijela prihoda (gubitak zaposlenja, smanjenja osobnog dohotka i sl.). Ovaj rizik se povećava kod kredita koji se odobravaju na duži vremenski period. Nastankom nekog od navedenih događaja, odnosno kada dužnik iz opravdanih razloga nije u mogućnosti redovito podmirivati svoje obveze po kreditu, Banka može ponuditi klijentu ili na njegov zahtjev odobriti različite mjere za premošćivanje nastalih teškoća u otplati (npr. moratorij, produljenje roka otplate kredita, reprogram itd)
<b>Rizik promjene tečaja (valutni rizik)</b>	Tečajnog odnosno valutnog rizika nema jer se krediti odobravaju i vode u valuti euro.
<b>Moguće posljedice neispunjenja</b>	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

<b>ugovorenih obveza po kreditu</b>	ograničava na slanje obavijesti i opomena, aktiviranje ugovorenih instrumenata osiguranja (zadužnica, isprava o zapljeni po pristanku dužnika, i dr.), što u konačnici može rezultirati pokretanjem ovršnog/javnobilježničkog postupka te prodajom založene nekretnine i dr. Za izostale i zakašnjele uplate Banka obračunava i naplaćuje zakonsku zateznu kamatu kamatu , u skladu s odredbama Zakona o obveznim odnosima, Odluke o kamatama Banke i Pravilnika o obračunu kamatnih stopa i naknada u poslovanju sa stanovništvom Banke. Parametri promjene zatezne kamatne stope definirani su zakonskim odredbama, a stopa zatezne kamate koja se primjenjuje na odnose između Banke i fizičkih osoba – potrošača 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 3 (slovima: tri) postotna poena. Kamatnu stopu Europske središnje banke objavljuje HNB u Narodnim novinama. 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 pamičnom 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.
<b>Redoslijed aktiviranja instrumenata osiguranja</b>	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, solidarnih dužnika 2. Blokada svi računa i kartica klijenta – korisnika kredita, solidarnih dužnika 3. Zaduznica za korisnika kredita, solidarnih dužnika 4. Založno pravo na nekretnini (hipoteka) OTP banka zadržava pravo promjene redoslijeda aktiviranja instrumenata osiguranja.
<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 OTP Banke dioničko društvo u kreditiranju fizičkih osoba koji reguliraju poslovni odnos između Klijenta – Korisnika kredita i ostalih sudionika ugovornog odnosa, kao i Opći uvjeti definirani ugovornim odnosom između Banke i APN-a.
<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. 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 glavnici 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>	Odluku o odobrenju/odbijanju kreditnog zahtjeva Banka je ovlaštena donijeti samostalno i na temelju vlastite procjene. Ako je zahtjev za sklapanje ugovora o stambenom potrošačkom kreditu odbijen, Banka je dužna bez odgode obavijestiti Klijenta o odbijanju i, ako je primjenjivo, o tome da se njezina odluka temelji na automatiziranoj obradi podataka. Ako se odluka o odbijanju temelji na rezultatima uvida u kreditni registar, Banka je dužna obavijestiti Klijenta bez odgađanja i bez naknade o tome da se odluka o odbijanju temelji na podacima iz kreditnog registra, o rezultatima uvida te o pojedinostima kreditnog registra iz kojeg je pribavila podatke. 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. Za prijevremenu otplatu Korisnik kredita podnosi pisani zahtjev OTP banci.

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 Zakonu 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, <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>	Pisani prigovor se može dostaviti na jedan od sljedećih načina: <ul style="list-style-type: none"><li>• osobno u svim poslovnicama OTP banke,</li><li>• elektronskom poštom na adresu <a href="mailto:info@otpbanka.hr">info@otpbanka.hr</a>,</li><li>• poštom na adresu OTP banka d.d. Odjel upravljanja prigovorima, Domovinskog rata 3, 23 000 Zadar</li></ul>
<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>