

Opće informacije o stambenom kreditu bez upisa založnog prava

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 (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. 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	Stambeni kredit za: <ul style="list-style-type: none"> • kupnju stambene nekretnine • izgradnju stambene nekretnine • dovršenje i adaptacije stambenih objekata • kupnja i/ili komunalno uređenje građevinskog zemljišta • poboljšanje energetske učinkovitosti stana ili kuće • refinanciranje stambenih kredita
Rok otplate	do 10 godina
Iznos kredita	Od 5.000 do 40.000 EUR
Kamatna stopa	Fiksna kamatna stopa 3,99% godišnje za cijeli period otplate kredita, efektivna kamatna stopa (EKS)* 4,77% 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"> • Status primarnog klijenta imaju osobe koje svoja redovna primanja usmjeravaju na tekući račun u Banci. • Status klijenta Banke ostvaruju i ostali klijenti koji su u postupku otvaranja tekućeg računa i usmjeravanja primanja u Banci. 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. 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. * Efektivna kamatna stopa (EKS) izračunata je na iznos kredita od 20.000 EUR, uz navedenu kamatnu stopu, bez naknade za obradu kredita te uz rok otplate kredita 10 godina. U ukupan iznos za otplatu i izračun EKS-a uključeni su troškovi vođenja tekućeg računa u iznosu 1,59 EUR/12 HRK ¹ mjesečno, trošak police životnog osiguranja u iznosu 5,04 EUR/38 HRK ¹ mjesečno 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	
Iznos i valuta kredita	20.000 EUR
Rok otplate kredita	10 godina
Naknada za obradu kredita	bez naknade
Fiksna kamatna stopa	3,99%
Efektivna kamatna stopa (EKS)*	4,77%
Mjesečni anuitet uz fiksnu kamatnu stopu	202 EUR
Broj obroka/anuiteta	120
Iznos redovne kamatne stope	4.287 EUR
Interkalarna kamata	69 EUR
Ukupan iznos za otplatu***	25.152 EUR

* Efektivna kamatna stopa (EKS) izračunata je na iznos kredita od 20.000 EUR, uz navedenu kamatnu stopu, bez naknade za obradu kredita te uz rok otplate kredita 10 godina. U ukupan iznos za otplatu i izračun EKS-a uključeni su troškovi vođenja tekućeg računa u iznosu 1,59 EUR/12 HRK¹ mjesečno, trošak police životnog osiguranja u iznosu 5,04 EUR/38 HRK¹ mjesečno 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.

¹ 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

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 anuitetima.
Korištenje kredita	<p>Način korištenja stambenih kredita ovisi o namjeni:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>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.</p>
Instrumenti osiguranja	<p>Za sve iznose kredita:</p> <ul style="list-style-type: none"> • polica životnog osiguranja (na način da 50% vrijednosti kredita mora biti osigurano policom) • zadužnica i izjava o zapljeni po pristanku dužnika (sastavlja Banka) za korisnika kredita i solidarnog dužnika, potvrđena kod javnog bilježnika. <p>OTP banka ne prihvaća instrumente osiguranja koji se nalaze ili su izdani izvan Republike Hrvatske, sukladno odredbama Zakona o stambenom potrošačkom kreditiranju.</p>
Postupak odobravanja kredita	<ol style="list-style-type: none"> 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. 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. 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, Opći uvjeti 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 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 putem Obavijesti o odbijanju kreditnog zahtjeva 6. Nakon 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.
Ostale naknade	Naknada za izmjenu ugovornih odredbi te kreditnih uvjeta naplaćuju se sukladno važećoj Odluci o naknadama OTP banke.
Ostali troškovi	Korisnik kredita snosi trošak police životnog osiguranja, 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 tečaja (valutni rizik)	Tečajnog odnosno valutnog rizika nema jer se krediti odobravaju i vode u valuti euro.
--	---

Rizik promjene kamatne stope	Kamatna stopa je fiksna cijeli period otplate te nema rizika promjene kamatne stope.
Rizik gubitka posla ili dijela prihoda	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.).
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 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.
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, solidarnih dužnika 2. Oročeni depozit kao sredstvo osiguranja 3. Blokada svi računa i kartica klijenta – korisnika kredita, solidarnih dužnika 4. Polica životnog osiguranja 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 OTP banke dioničko društvo u kreditiranju fizičkih osoba koji reguliraju poslovni odnos između klijenta – korisnika kredita, solidarnih dužnika, jamaca 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. 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	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.
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. Za prijevremenu otplatu Korisnik kredita podnosi pisani zahtjev OTP banci.

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 Zakonu 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 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	Pisani prigovor se može dostaviti na jedan od sljedećih načina: <ul style="list-style-type: none">• osobno u svim poslovnicama OTP banke,• elektronskom poštom na adresu info@otpbanka.hr,• poštom na adresu OTP banka d.d. Odjel upravljanja prigovorima, Domovinskog rata 3, 23 000 Zadar
Mjerodavno tijelo za nadzor kreditne institucije	Hrvatska narodna banka Trg hrvatskih velikana 3, 10 000 Zagreb www.hnb.hr