

Opće informacije o stambenom kreditu za izgradnju sa isplatom u tranšama

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 za izgradnju sa isplatom u tranšama
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"> • Čvrsta izgradnju, • Izgradnju montažnih kuća Krediti su osigurani sa upisom založnog prava na nekretnini.
Rok otplate	Do 30 godina (uključujući i rok korištenja* – maksimalno 12 mjeseci) * Za vrijeme korištenja klijent plaća interkalarnu kamatu na plasirani dio sredstava.
Iznos kredita	Od 5.000 do 350.000 EUR Iznos kredita definira se temeljem buduće procijenjene vrijednosti nekretnine sukladno Preliminarnom mišljenju o budućoj vrijednosti nekretnine izrađenom od strane ovlaštenih procjenitelja te može iznositi do max 80% buduće procijenjene vrijednosti nekretnine koja se gradi, ne više od iznosa troškovnika i ugovora o kupoprodaji montažnih kuća/računa
Kamatna stopa	Fiksna kamatna stopa: <ul style="list-style-type: none"> - sa rokom otplate do 15 godina: 3,99% - 4,19%, efektivna kamatna stopa (EKS)* 4,35% - 4,56% - sa rokom otplate većim od 15 godina: 4,29% - 4,49%, efektivna kamatna stopa (EKS)* 4,53% - 4,74% 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 65.000 EUR uz rok otplate 20 godina te uz navedene kamatne stope i bez naknade za obradu kredita. U ukupan iznos za otplatu i izračun EKS uključeni su troškovi vođenja tekućeg računa u iznosu 1,59 EUR/12 HRK ¹ mjesečno, trošak police osiguranja nekretnine od 28,67 EUR/216 HRK ¹ godišnje, trošak procjene nekretnine u iznosu od 696,79 EUR/5.250 HRK ¹ jednokratno te interkalarna kamata uz pretpostavku isplate kredita 01.08. te plaćanja interkalarne kamate za korištenje kredita od 12 mjeseci. 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)
Iznos i valuta kredita	65.000 EUR	65.000 EUR
Rok otplate kredita	15 godina	20 godina
Naknada za obradu kredita	bez naknade	bez naknade
Fiksna kamatna stopa	4,19%	4,49%
Efektivna kamatna stopa (EKS)*	4,53%	4,81%
Mjesečni anuitet uz fiksnu kamatnu stopu	487 EUR	411 EUR
Broj obroka/anuiteta	180	240
Iznos redovne kamatne stope	22.662 EUR	33.609 EUR
Interkalarna kamata	2.503 EUR	2.683 EUR
Ukupan iznos za otplatu**	91.578 EUR	102.945 EUR

CO

* Efektivna kamatna stopa (EKS) izračunata je na iznos kredita od 65.000 EUR uz rok otplate 20 godina te uz navedene kamatne stope i bez naknade za obradu kredita. U ukupan iznos za otplatu i izračun EKS uključeni su 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 696,79 EUR/5.250 HRK¹ jednokratno te interkalarna kamata uz pretpostavku isplate kredita 01.08. i plaćanja interkalarne kamate za korištenje kredita od 12 mjeseci. 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 ovisi o modelu izgradnje:</p> <ul style="list-style-type: none"> - temeljem stvarne vrijednosti nekretnine - temeljem buduće vrijednosti nekretnine <p>(do 70% na račun klijenta, preostali iznos isplaćuje se temeljem izdanih računa/predračuna).</p> <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.</p> <p>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"> • zadužnica i izjava o zapljeni po pristanku dužnika (sastavlja OTP banka) za korisnika kredita, sudužnika, jamca potvrđena kod javnog bilježnika. • opis založnog prava na zemljište na kojem se gradi, odnosno na nekretninu po izgradnji, • osiguranje nekretnine kod osiguravajućeg društva i prijenos police osiguranja u korist OTP banke. <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, sudužniku i jamcu Europski standardizirani informativni obrazac, Informativnu listu ponude stambenih kredita, 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 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 istome obavještava tražitelja kredita putem Obavijesti o odbijanju kreditnog zahtjeva. 6. Nakon solemnizacije/potvrde Ugovora o kreditu, upisa založnog prava (hipoteke) na nekretnini, dostave vlasničkog lista na kojem je upisana hipoteka te provjere svih ostalih uvjeta za isplatu kredita (instrumenti osiguranja i sl.), OTP banka isplaćuje kredit na način definiran ugovorom o kreditu.
Ostali troškovi i naknade	
Naknada za obradu kreditnog zahtjeva	Bez naknade za obradu kreditnog zahtjeva.
Naknada za prijevremenu otplatu	Bez naknade za prijevremenu, djelomičnu ili otplatu kredita u cijelosti.
Trošak procjene nekretnine	Trošak procjene nekretnine snosi klijent. U slučaju namjene izgradnje s isplatom u tranšama klijent snosi dva troška procjene nekretnine i trošak procjene preliminarnog mišljenja. Procjenu vrijednosti nekretnina provode OTP Nekretnine te je obavezna 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	Naknada za izmjenu ugovornih odredbi te kreditnih uvjeta naplaćuju se sukladno važećoj Odluci o naknadama OTP banke.
Ostali troškovi	Korisnik kredita snosi trošak potvrde ugovora o kreditu kod javnog bilježnika, sukladno javnobilježničkoj tarifi, troškove solemnizacije izjave o zapljeni po pristanku dužnika i zadužnice, troškove izrade troškovnika, pristojbe za izdavanje ZK izvataka i slično.

Posebna upozorenja	
Rizik promjene kamatne stope	Kamatna stopa je fiksna cijeli period otplate te nema rizika promjene kamatne stope.
Rizik promjene tečaja (valutni rizik)	Tečajnog odnosno valutnog rizika nema jer se krediti odobravaju i otplaćuju u valuti euro.
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 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.
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. Zaduznica za korisnika kredita, 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 odobranja	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 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 glavnica i ugovorenu kamatu na glavnica 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