

## Opće informacije o hipotekarnom kreditu

### Informacije o kreditnoj instituciji:

OTP banka d.d., 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>	Hipotekarni kredit
<b>Korisnik kredita</b>	Fizička osoba koja ispunjava uvjete kreditne sposobnosti OTP banke s državljanstvom Republike Hrvatske i prijavljenim prebivalištem na području Republike Hrvatske. Status klijenta je za korisnika kredita obavezan, a može se ostvariti i naknadno, u roku 3 mjeseca od ugovaranja kredita. Status klijenta ostvaruje osoba koja svoja redovna mjesečna primanja usmjerava na tekući ili devizni račun u OTP banci.
<b>Valuta kredita</b>	Kredit se odobrava bez valutne klauzule u HRK ili uz valutnu klauzulu u EUR. Krediti uz valutnu klauzulu se odobravaju i vode (evidentiraju) u valuti ugovora o kreditu, a isplata kredita vrši se u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a za valutu ugovora o kreditu.
<b>Namjena kredita</b>	Hipotekarni krediti mogu se odobravati bez utvrđene namjene ili uz utvrđenu namjenu.
<b>Rok otplate</b>	Hipotekarni kredit s kombinacijom fiksne i promjenjive kamatne stope: fiksna prvih 5 godina, nakon toga do 15 godina promjenjiva, ukupno maksimalno do 20 godina.
<b>Iznos kredita</b>	Od 10.000 do 150.000 EUR u protuvrijednosti u kunama po srednjem tečaju HNB-a.
<b>Kamatna stopa</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Za kredite u valuti EUR: 4,19% godišnje fiksna prvih 5 godina otplate kredita, za preostali period promjenjiva* 4,19%, efektivna kamatna stopa (EKS)** 4,43%</li> <li>Za kredite u HRK: 4,20% godišnje fiksna prvih 5 godina otplate kredita, za preostali period promjenjiva* 4,20%, efektivna kamatna stopa (EKS)** 4,43%</li> </ul> <p>* Promjenjiva kamatna stopa izračunata je kao zbroj fiksnog dijela promjenjive kamatne stope i šestomjesečne Nacionalne referentne stope (NRS1), koja na dan 1.2.2022. godine za valutu EUR iznosi 0,09%, a za valutu HRK iznosi 0,10%.</p> <p>** Efektivna kamatna stopa (EKS) izračunata je na iznos kredita od 65.000 EUR odnosno 500.000 HRK uz rok otplate 20 godina. U izračun su uključeni troškovi vođenja tekućeg računa u iznosu 12 kuna mjesečno, trošak police osiguranja nekretnine od 29,04 eura, odnosno 216 kuna godišnje, trošak procjene nekretnine od 1.500 kuna, odnosno 200 eura jednokratno te interkalarna kamata za jedan mjesec.</p> <p>Točan izračun EKS-a klijent će dobiti u ESIS obrascu (Europski standardizirani informativni obrazac) koji će mu se uručiti prije potpisivanja ugovora.</p>

Reprezentativni primjer		
Kombinacija fiksne i promjenjive kamatne stope		
<b>Iznos i valuta kredita</b>	65.000 EUR	500.000 HRK
<b>Rok otplate kredita</b>	5 godina fiksna kamatna stopa + 15 godina promjenjiva kamatna stopa	
<b>Naknada za obradu kredita</b>	bez naknade	
<b>Fiksna kamatna stopa</b>	4,19%	4,20%
<b>Promjenjiva kamatna stopa*</b>	4,19%	4,20%
<b>Efektivna kamatna stopa (EKS)**</b>	4,43%	4,43%
<b>Mjesečni anuitet uz fiksnu kamatnu stopu</b>	400 EUR	3.083 HRK
<b>Mjesečni anuitet uz promjenjivu kamatnu stopu</b>	400 EUR	3.083 HRK
<b>Broj obroka/anuiteta</b>	240	
<b>Interkalarna kamata</b>	235 EUR	1.808 HRK
<b>Ukupan iznos za otplatu***</b>	96.337 EUR	741.693 HRK

\* Promjenjiva kamatna stopa izračunata je kao zbroj fiksnog dijela promjenjive kamatne stope i šestomjesečne Nacionalne referentne stope (NRS1), koja na dan 2.1.2022. godine za valutu EUR iznosi 0,09%, a za valutu HRK iznosi 0,10%.

\*\* Efektivna kamatna stopa (EKS) izračunata je na iznos kredita od 65.000 EUR odnosno 500.000 HRK uz rok otplate 20 godina. U izračun su uključeni troškovi vođenja tekućeg računa u iznosu 12 kuna mjesečno, trošak police osiguranja nekretnine od 29,04 eura, odnosno 216 HRK godišnje, trošak procjene nekretnine od 1.500 kuna jednokratno te interkalarna kamata za jedan mjesec.

\*\*\* Ukupan iznos za otplatu 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	
<b>Obračun kamate</b>	Obračun kamata na kredit obavlja se relativnom, proporcionalnom metodom.
<b>Otplata kredita</b>	Kredit je moguće otplaćivati u jednakim mjesečnim anuitetima.
<b>Korištenje kredita</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>100% na tekući račun klijenta bez dokazane namjene. Kod dokazane namjene plasiranje direktno na račun prodavatelja / izvođača radova.</li> </ul>
<b>Instrumenti osiguranja</b>	Za sve iznose kredita: <ul style="list-style-type: none"> <li>zadužnica i izjava o zapljeni po pristanku dužnika (sastavlja OTP banka) za korisnika kredita, sudužnika, jamca potvrđena kod javnog bilježnika.</li> </ul>

	Za iznose veće od protuvrijednosti 15.000 eura: <ul style="list-style-type: none"> <li>• upis založnog prava na nekretninu, maksimalna vrijednost odobrenog kredita ne može biti veća od 62,5% procijenjene tržišne vrijednosti nekretnine</li> <li>• osiguranje nekretnine kod osiguravajućeg društva i prijenos police osiguranja u korist OTP banke. OTP banka prihvaća instrumente osiguranja koji se nalaze u drugog državi članici ili trećoj zemlji, sukladno odredbama Zakona o stambenom potrošačkom kreditiranju.</li> </ul>
<b>Postupak odobravanja kredita</b>	1. Djelatnik u poslovnicu 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 (sudužnik 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, Informativnu listu ponude stambenih kredita, Opći uvjeti poslovanja OTP banke d.d. u kreditnom poslovanju s fizičkim osobama, Politiku mijenjanja nominalnih kamatnih stopa i naknada u poslovanju sa stanovništvom i ostalu obveznu dokumentaciju 4. Ako su ispunjeni uvjeti za odobrenje hipotekarnog kredita, Banka obavještava tražitelja kredita te se pristupa izradi Ugovora i javnobilježničkoj ovjeri. 5. Ako nisu ispunjeni uvjeti za odobrenje hipotekarnog kredita, zahtjev se odbija, a Banka o razlozima odbijanja obavještava tražitelja kredita. 6. Nakon solemnizacije 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	
<b>Obrada zahtjeva</b>	Bez naknade za obradu kreditnog zahtjeva.
<b>Prijevremena otplata</b>	Bez naknade za prijevremenu, djelomičnu ili otplatu kredita u cijelosti.
<b>Trošak procjene nekretnine</b>	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.
<b>Ostale naknade</b>	Naplaćuju se sukladno važećoj Odluci o naknadama OTP banke.
<b>Ostali troškovi</b>	Korisnik kredita snosi trošak ovjeravanja/solemnizacije ugovora o kreditu kod javnog bilježnika, sukladno javnobilježničkoj tarifi, troškove ovjere i solemnizacije izjave o zapljeni po pristanku dužnika i zadužnice.

Posebna upozorenja	
<b>Rizik promjene tečaja</b>	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.
<b>Rizik promjene kamatne stope</b>	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. 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 d.d. u kreditnom poslovanju s fizičkim osobama, korisnik kredita prihvaća rizik promjene promjenjive kamatne stope zbog promjene visine referentne kamatne stope tijekom trajanja ugovornog odnosa.
<b>Rizik gubitka posla ili dijela prihoda</b>	Osim rizika povezanog s promjenom tečaja (za kredite uz valutnu klauzulu EUR) i promjenom kamatne stope, postoji i rizik vezano za otplatu kredita uslijed mogućeg gubitka prihoda ili dijela prihoda (gubitak zaposlenja, smanjenja osobnog dohotka i sl.
<b>Moguće posljedice neispunjenja ugovorenih obveza po kreditu</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 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.

	<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, 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.</p>
<b>Redoslijed aktiviranja instrumenata osiguranja</b>	<p>Prilikom kašnjenja u redovnoj otplati kreditnih obveza aktiviraju se ugovoreni instrumenti osiguranja slijedećim redoslijedom:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Izjava o zapljeni po pristanku dužnika za klijenta – korisnika kredita, sudužnike i jamce</li> <li>2. Oročeni depozit kao sredstvo osiguranja</li> <li>3. Blokada svi računa i kartica klijenta – korisnika kredita, sudužnika i jamaca</li> <li>4. Zadužnica za korisnika kredita, sudužnike i jamce</li> <li>5. Založno pravo na nekretnini (hipoteka)</li> </ol> <p>OTP banka zadržava pravo promjene redoslijeda aktiviranja instrumenata osiguranja.</p>
<b>Ostale informacije o instrumentima osiguranja</b>	<p>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.</p>

<b>Prava i obveze</b>	
<b>Opći uvjeti odobravanja</b>	<p>Na ugovoreni odnos primjenjuju se Opći uvjeti OTP banke dioničko društvo u kreditiranju fizičkih osoba koji reguliraju poslovni odnos između Klijenta – Korisnika kredita, sudužnika, jamaca i OTP banke.</p>
<b>Prava ugovornih strana prije i/ili nakon sklapanja ugovora o kreditu za korisnika kredita</b>	<p>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.</p>
<b>Prava ugovornih strana prije i/ili nakon sklapanja ugovora o kreditu za OTP banku</b>	<p>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</p>
<b>Prijevremena otplata</b>	<p>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.</p>

<b>Informacije i prigovori</b>	
<b>Dostupnost informacija</b>	<p>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 poslovnica OTP banke.</p>
<b>Financijska edukacija potrošača</b>	<p>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, poduzetništva i obrta <a href="http://www.mingo.hr">www.mingo.hr</a>.</p> <p>Ministarstvo gospodarstva, poduzetništva i obrta Ulica grada Vukovara 78, 10 000 Zagreb Telefon: 01 6106 111</p>
<b>Način podnošenja prigovora</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• osobno u svim poslovnica OTP banke u pisanoj formi ili usmeno</li> <li>• telefonski, pozivom na broj Kontakt centra 0800 21 00 21.</li> <li>• elektronskom poštom na adresu <a href="mailto:prigovori@otpbanka.hr">prigovori@otpbanka.hr</a></li> <li>• poštom na adresu OTP banka d.d., Odjel reklamacija, Domovinskog rata 3, 23 000 Zadar</li> </ul>

	OTP banka je dužna klijentu uručiti odgovarajući obrazac za prigovor.
<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>