

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 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.
Valuta kredita	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.
Namjena kredita	<ul style="list-style-type: none"> • 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 s kombinacijom fiksne i promjenjive kamatne stope: fiksna prve 3 godine, nakon toga do 27 godina promjenjiva, ukupno najviše 30 godina
Iznos kredita	Od 37.500 do 2.250.000 HRK Od 5.000 do 300.000 EUR <i>Iznos kredita ovisi o kreditnoj sposobnosti klijenta, individualnom odnosu klijenta s Bankom te ukupnoj izloženosti klijenta.</i>
Kamatna stopa	Fiksna kamatna stopa iznosi 2,79% - 3,19% godišnje prve 3 godine otplate kredita, za preostali period promjenjiva* 2,85% - 3,27%, efektivna kamatna stopa (EKS)** 3,03% - 3,45%. * 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 HRK iznosi 0,10%, odnosno 0,09% za valutu EUR. ** Efektivna kamatna stopa (EKS) izračunata je na iznos kredita od 500.000 HRK/65.000 EUR uz rok otplate 20 godina. U izračun su uključeni troškovi vođenja tekućeg računa u iznosu 12 HRK mjesečno, trošak police osiguranja nekretnine od 216 HRK/29 EUR godišnje, trošak procjene nekretnine u iznosu od 1.500 HRK/200 EUR jednokratno te interkalarna kamata za jedan mjesec. Točan izračun EKS-a klijent će dobiti u ESIS obrascu (Europski standardizirani informativni obrazac) koji će mu se uručiti prije potpisivanja ugovora.

Reprezentativni primjer		
Kombinacija fiksne i promjenjive kamatne stope		
	HRK	EUR
Iznos i valuta kredita	500.000 HRK	65.000 EUR
Rok otplate kredita	3 godine fiksna kamatna stopa + 17 godina promjenjiva kamatna stopa	
Naknada za obradu kredita	bez naknade	
Fiksna kamatna stopa	2,99%	2,99%
Promjenjiva kamatna stopa*	3,04%	3,03%
Efektivna kamatna stopa (EKS)**	3,22%	3,22%
Mjesečni anuitet uz fiksnu kamatnu stopu	2.770 HRK	360 EUR
Mjesečni anuitet uz promjenjivu kamatnu stopu	2.781 HRK	361 EUR
Broj obroka/anuiteta	240	
Interkalarna kamata	1.287 HRK	167 EUR
Trošak procjene nekretnine	1.500 HRK	200 EUR
Ukupan iznos za otplatu***	668.412 HRK	86.836 EUR

* 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 HRK iznosi 0,10%, odnosno 0,09% za valutu EUR.
** Efektivna kamatna stopa (EKS) izračunata je na navedeni iznos kredita uz rok otplate 20 godina. U izračun su uključeni troškovi vođenja tekućeg računa u iznosu 12 kuna mjesečno, trošak police osiguranja nekretnine od 216 HRK/29 EUR godišnje, trošak procjene nekretnine u iznosu od 1.500 HRK/200 EUR jednokratno te interkalarna kamata za jedan mjesec.
*** Ukupan iznos za otplatu uključuje iznos glavnice kredita te kamate obračunate do dospijeća 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	
Obračun kamate	Obračun kamata na kredit obavlja se relativnom, proporcionalnom metodom.

Otplata kredita	Kredit je moguće otplaćivati u jednakim mjesečnim 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.
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. <p>Za iznose veće od protuvrijednosti 15.000 eura:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 prijenos police osiguranja u korist OTP banke. <p>OTP banka prihvaća instrumente osiguranja koji se nalaze u drugom državi članici ili trećoj zemlji, sukladno odredbama Zakona o stambenom potrošačkom kreditiranju.</p>
Postupak odobravanja kredita	<ol style="list-style-type: none"> 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 (sudužnik 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 dioničkog društva 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 ovjeri. 5. Ako nisu ispunjeni uvjeti za odobrenje stambenog 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	
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 vrijedećoj 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.

Posebna upozorenja	
Rizik promjene kamatne stope	<p>Vrstu kamatne stope, fiksnu ili promjenjivu, odabire isključivo korisnik kredita.</p> <p>Ako korisnik kredita odabere fiksnu kamatnu stopu nema rizika promjene kamatne stope.</p> <p>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, odnosno NRS1 za HRK. Šestomjesečni NRS1 za EUR, odnosno NRS1 za HRK 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</p>

	<p>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 dioničko društvo u kreditnom poslovanju s fizičkim osobama, korisnik kredita prihvaća rizik promjene promjenjive kamatne stope zbog promjene visine referentne kamatne stope tijekom trajanja ugovornog odnosa.</p> <p>Informacije o visini NRS1 za valutu EUR i HRK, obračunava te na svojoj internetskoj stranici (www.hnb.hr) objavljuje Hrvatska narodna banka.</p> <p>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.</p> <p>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 s 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.</p> <p>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.</p>
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	<p>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> <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, 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.</p>
Redoslijed aktiviranja instrumenata osiguranja	<p>Prilikom kašnjenja u redovnoj otplati kreditnih obveza aktiviraju se ugovoreni instrumenti osiguranja slijedećim redoslijedom:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Izjava o zapljeni po pristanku dužnika za klijenta – korisnika kredita, sudužnike i jamce 2. Oročeni depozit kao sredstvo osiguranja 3. Blokada svi računa i kartica klijenta – korisnika kredita, sudužnika i jamaca 4. Zaduznica za korisnika kredita, sudužnike i jamce 5. Založno pravo na nekretnini (hipoteka) <p>OTP banka zadržava pravo promjene redoslijeda aktiviranja instrumenata osiguranja.</p>
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 kreditnom poslovanju s fizičkim osobama koji reguliraju poslovni odnos između klijenta – korisnika kredita, sudužnika, 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 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.

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 poslovnicama OTP banke.
Financijska edukacija potrošača	Sukladno članku 22. Zakona o stambenom potrošačkom kreditiranju, OTP banka ne pruža savjetodavne usluge. Potrošačima su dostupna savjetovaništa za zaštitu potrošača, čiji se popis nalazi na službenim web stranicama Ministarstva gospodarstva, poduzetništva i obrta www.mingo.hr . Ministarstvo gospodarstva, poduzetništva i obrta Ulica grada Vukovara 78, 10 000 Zagreb Telefon: 01 6106 111
Način podnošenja prigovora	<ul style="list-style-type: none"> • osobno u svim poslovnicama 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 <p>OTP banka je dužna klijentu uručiti odgovarajući obrazac za prigovor.</p>
Mjerodavno tijelo za nadzor kreditne institucije	Hrvatska narodna banka Trg hrvatskih velikana 3, 10 000 Zagreb www.hnb.hr