

UVJETI
 o stambenom potrošačkom kreditu uz fiksnu kamatnu stopu

POSEBNE POGODNOSTI:

Za sve tražitelje kredita koji podnesu zahtjev za kredit, a koji kredit se ne odobrava za refinanciranje kredita prethodno odobrenih u Hrvatskoj poštanskoj banci, dioničko društvo:

- **Banka snosi trošak** izrade jednog elaborata o procjeni vrijednosti nekretnine.

Informacije o kreditnoj instituciji:	
Naziv vjerovnika: Adresa: Info telefon/telefax: Adresa elektroničke pošte: Internet stranica:	Hrvatska poštanska banka, dioničko društvo Jurišićeva ulica 4, Zagreb 0800 472 472; 01 4810 773 hpb@hpb.hr www.hpb.hr
GLAVNE ZNAČAJKE PROIZVODA	
Korisnik kredita	Fizičke osobe – potrošači (radno aktivne fizičke osobe ili umirovljenici) koje ispunjavaju uvjete kreditiranja Banke i koje uz zahtjev za kredit prilože dokumentaciju koja je potrebna za procjenu kreditne sposobnosti, dokazivanje namjene kredita kao i eventualnu drugu dokumentaciju za realizaciju kredita.
Namjena i iznos kredita	1) adaptacija, rekonstrukcija: • od 10.000 EUR do 150.000 EUR 2) kupnja, građenje, građenje i nadzor stambenih nekretnina, kupnja i adaptacija, kupnja i rekonstrukcija, kupnja građevinskog zemljišta^{1, 2, 3}: • od 10.000 EUR do 500.000 EUR 3) otplata ranije realiziranih stambenih kredita u Banci ili u drugim bankama. • Iznos - ovisno o namjeni za koju je kredit bio realiziran, a unutar razreda iznosa prema namjenama iz točaka 1) i 2) 4) trošak premije police osiguranja otplate kredita može se platiti iz kredita, uz uvjet da se iznos kredita za navedeno može uvećati do maksimalno 10% od iznosa plasmana kredita ¹ Građevinsko zemljište je zemljište unutar granica građevinskog područja te zemljište izvan građevinskog područja obuhvaćeno građevnom česticom na kojoj je građevina izgrađena. ² Nije moguće kombinirati kupnju građevinskog zemljišta sa ostalim namjenama ³ Polica osiguranja nekretnine i polica osiguranja otplate kredita ne ugovaraju se kod kupnje građevinskih zemljišta.
Rok otplate	od 24 do 360 mjeseci

Poček	do 12 mjeseci Poček otplate glavnice može se ugovoriti na rok do 12 mjeseci, s mjesečnim obračunom i naplatom kamate. Poček je uključen u rok otplate kredita. Kamata počeka jednaka je redovnoj kamatnoj stopi. Ako se uz otplatu kredita ugovara i poček, zbroj mjeseci počeka i trajanja kredita ne može iznositi duže od 360 mjeseci.						
Valuta	EUR						
Kamatna stopa	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Klijent*</th><th>Ostali</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3,09%**, godišnja, fiksna <u>uz ugovaranje police osiguranja otplate kredita</u> (EKS 3,59%)</td><td>3,59% godišnja, fiksna <u>uz ugovaranje police osiguranja otplate kredita</u> (EKS 4,09%)</td></tr> <tr> <td>3,29% godišnja, fiksna (EKS 3,41 %)</td><td>3,79% godišnja, fiksna (EKS 3,90%)</td></tr> </tbody> </table> * Klijent je osoba s otvorenim transakcijskim računom u Banci uz uvjet da prije plasmana kredita na transakcijski račun korisnika kredita mora biti uplaćeno barem jedno redovno mjesečno primanje koje je osnova za izračun kreditne sposobnosti. Temeljem navedenog statusa „Klijenta“ ostvaruje se Bonus od 0,50% na redovnu kamatnu stopu (od 3,79%) te kamatna stopa za vrijeme primjene Bonusa iznosi: 3,29% odnosno **3,09%, uz ugovaranje police osiguranja otplate kredita. Polisu osiguranja otplate kredita nije moguće ugovoriti isključivo kod namjene – kupnja građevinskog zemljišta neovisno o tome radi li se o „klijentu“ Banke ili tražitelju kredita bez navedenog statusa. Izračun efektivne kamatne stope (EKS) se temelji na pretpostavci isplate kredita 1. 1. i plaćanje interkalarnе kamate 1. 2. U izračun su uključeni troškovi platnog naloga, trošak vođenja računa (mjesečno 1,89 eur), premije osiguranja nekretnine (godišnje 33,18 eur)⁴ te jednokratni trošak police osiguranja otplate kredita u iznosu od 4,56% od iznosa kredita za kredite uz CPI⁵. Visina EKS-a može biti različita od navedene ovisno o datumu iskorištenja i iznosu kredita te stvarnom trošku vrijednosti vođenja računa i premija police osiguranja nekretnine. U izračunu je prikazana visina EKS za iznos kredita od 120.000,00 EUR, na rok otplate od 30 godina (360 mjesečnih anuiteta), uz prosječne troškove i pod pretpostavkom da je kredit iskorišten u cijelosti. ^{4, 5} Polica osiguranja nekretnine i polica osiguranja otplate kredita ne ugovaraju se kod kupnje građevinskih zemljišta.	Klijent*	Ostali	3,09%** , godišnja, fiksna <u>uz ugovaranje police osiguranja otplate kredita</u> (EKS 3,59%)	3,59% godišnja, fiksna <u>uz ugovaranje police osiguranja otplate kredita</u> (EKS 4,09%)	3,29% godišnja, fiksna (EKS 3,41 %)	3,79% godišnja, fiksna (EKS 3,90%)
Klijent*	Ostali						
3,09%** , godišnja, fiksna <u>uz ugovaranje police osiguranja otplate kredita</u> (EKS 3,59%)	3,59% godišnja, fiksna <u>uz ugovaranje police osiguranja otplate kredita</u> (EKS 4,09%)						
3,29% godišnja, fiksna (EKS 3,41 %)	3,79% godišnja, fiksna (EKS 3,90%)						
Korekcija kamatne stope u slučaju gubitka priljeva redovnog primanja	Ukoliko se priljev redovnog primanja na transakcijski račun klijenta otvoren kod Banke ne izvrši nakon potpisa Ugovora o kreditu a prije plasmana kredita ili ukoliko se u tijeku otplate kredita prestanu izvršavati doznake redovitog priljeva plaće ili mirovine na račun kod Banke 3 (tri) mjeseca za redom, Korisnik kredita gubi pravo na ostvareni bonus, te se do kraja otplate kredita primjenjuje redovna kamatna stopa.						
Način obračuna kamate	Kamata se obračunava primjenom dekurzivne metode i proporcionalnog kamatnjaka.						
Zatezna kamata	U visini zakonske zatezne kamate, koja je promjenjiva sukladno zakonskim						

	propisima, a koju je Hrvatska narodna banka dužna objaviti svakog 1. siječnja i 1. srpnja u „Narodnim novinama“.
Naknada za obradu zahtjeva	Bez naknade
Prijevremena otplata kredita	Korisnik kredita u svakom trenutku ima pravo podnijeti zahtjev za prijevremenu otplatu kredita djelomično ili u cijelosti, bez naplate naknade za prijevremeni povrat kredita. Banka će, nakon primitka pisanog zahtjeva potrošaču dostaviti informacije potrebne za razmatranje mogućnosti prijevremene otplate.
Dodatni troškovi koji mogu biti uključeni u ukupan trošak kredita	Ukupan trošak kredita uključuje redovnu kamatu na kredit i interkalarnu kamatu na kredit u visini kamatnih stopa važećih na dan zaključenja Ugovora o kreditu. Mogući dodatni troškovi koji mogu utjecati na ukupan trošak kredita su: - trošak platnog/ih naloga - trošak vođenja računa - trošak procjena vrijednosti nekretnine - premije osiguranja nekretnine⁶ - premija police osiguranja otplate kredita⁷ ^{6, 7} Polica osiguranja nekretnine i polica osiguranja otplate kredita ne ugovaraju se kod kupnje građevinskih zemljišta.
Dodatni troškovi koji nisu uključeni u ukupan trošak kredita	Banka ne smije klijentu naplatiti naknadu za obradu i/ili odobravanje stambenog potrošačkog kredita. Sve druge naknade koje Banka naplaćuje u vezi s ugovorom o stambenom potrošačkom kreditu ne smiju biti veće od stvarnog troška koji je nastao banci, a radi kojeg se ta naknada naplaćuje (npr. izdavanje brisovnog očitovanja.).
Dodatne usluge	Police osiguranja koje Korisnik kredita ugovora kao uvjet za odobravanje stambenog potrošačkog kredita, ugovaraju se s pružateljem usluge koji nije Banka. U slučaju osiguranja kredita hipotekom obavezno je ugovaranje police osiguranja nekretnine od požara i drugih opasnosti.⁸ Polica osiguranja otplate kredita (CPI) - osigurava se korisnik kredita u slučaju smrti, potpune privremene nesposobnosti za rad (bolovanja), nezaposlenosti (otkaza) - pokriva ovisno o vrsti ugovorenog paketa. Osiguratelj preuzima obvezu vraćanja kredita kroz određeno razdoblje, ovisno o vrsti ugovorenog paketa. Kod ugovaranja kredita sa osiguranjem otplate kredita uz umanjenje kamatne stope, obavezno je ugovaranje police osiguranja otplate kredita s pokrićem minimalno 10 godina ako je rok otplate kredita duži od 10 godina, odnosno s pokrićem do kraja otplate kredita ako je rok otplate kredita kraći od 10 godina.⁹ Ukoliko će korisnik uz ugovaranje kredita ugovoriti i policu osiguranja otplate kredita (CPI), u slučaju prijevremene otplate korisnik kredita ima pravo na povrat neiskorištenog dijela premije osiguranja od osiguratelja na način i prema uvjetima iz ugovora o osiguranju koji mu se, zajedno s drugim predugovornim informacijama, uručuju prije sklapanja ugovora o osiguranju i prije sklapanja ugovora o kreditu. Zahtjev za povrat neiskorištenog dijela premije osiguranja, bez obzira je li polica osiguranja obavezan instrument osiguranja ili je Korisnik kredita dodatno ugovorio takvu policu, Korisnik kredita podnosi osiguratelju. ^{8, 9} Polica osiguranja nekretnine i polica osiguranja otplate kredita ne ugovaraju se kod kupnje građevinskih zemljišta.
Pravo na	Korisnik kredita ima pravo u roku od 14 dana od dana sklapanja ugovora o

odustajanje od Ugovora o kreditu	stambenom kreditu odustati od ugovora bez navođenja razloga. Prilikom odustanka od kredita, Korisnik kredita je o tom dužan obavijestiti Banku. Obavijest se mora dostaviti u pisanom obliku. Korisnik kredita je dužan platiti Banci iskorišteni dio kredita i ugovorenu kamatu na iskorišteni dio kredita po ugovorenoj godišnjoj kamatnoj stopi kredita, tekućom od dana povlačenja novca na osnovi ugovora do datuma otplate iskorištenog dijela kredita bez odgode i ne kasnije od 30 dana(slovima: trideset) dana nakon što je Banci poslao obavijest o odustanku.
Rok korištenja	Do 60 dana od dana donošenja odluke o odobrenju kredita. Ukoliko se kredit koristi za građenje, građenje i nadzor, rekonstrukciju, adaptaciju, kupnju i adaptaciju, kupnju i rekonstrukciju rok korištenja je do 12 mjeseci računajući od dana donošenja odluke o odobrenju kredita.
Način korištenja	Bezgotovinskom isplatom na transakcijski račun Korisnika kredita sa kojeg će se izvršiti daljnja plaćanja sukladno namjeni: 1. kod kupnje - iznos odobrenog kredita se isplaćuje na račun naznačen u kupoprodajnom ugovoru koji je ovjeren kod javnog bilježnika; 2. kod građenja, građenja i nadzora isplata na račun Korisnika kredita do maksimalno 40% kredita uz uvjet da taj iznos ne prelazi vrijednost zemljišta odnosno nekretnine koja se daje u zalog, a ostatak iznosa na račun prodavatelja/izvođača na temelju izdanih računa/predračuna ili na račun korisnika kredita ukoliko računima korisnik može pravdati korištenje vlastitih sredstava za navedene namjene u prethodna 3 mjeseca od dana sklapanja ugovora o kreditu; Isplata na račun Korisnika kredita za građenje, građenje i nadzor može biti do 100% iznosa kredita uz zalog na zamjenskoj nekretnini, poštujući pravila omjera iznosa kredita i vrijednosti nekretnine. Kod adaptacije i rekonstrukcije Isplata na račun Korisnika kredita može biti do 100% iznosa kredita poštujući pravila omjera iznosa kredita i vrijednosti nekretnine. 3. kod zatvaranja stambenih kredita u drugim bankama - odobreni iznos kredita uplaćuje se na dostavljen račun od banke kod koje se kredit zatvara, a temeljem pisma namjere ili potvrde o stanju duga. 4. kod namjene kupnja i rekonstrukcija, kupnja i adaptacija dio kredita namijenjen kupnji se isplaćuje na način opisan u točki 1., a dio kredita namijenjen rekonstrukciji/adaptaciji na način opisan u točki 2. 5. kod namjene refinanciranje i rekonstrukcija i refinanciranje i adaptacija dio kredita namijenjen refinanciranju se isplaćuje na način opisan u točki 3., a dio kredita namijenjen rekonstrukciji/adaptaciji na način opisan u točki 2. Potrebna dokumentacija definirana je u dokumentu „Dokumentacija obvezna kod svih kredita kod kojih se upisuje hipoteka na nekretninu“. Kredit se može početi koristiti nakon što Korisnik kredita dostavi Banci sve instrumente osiguranja potraživanja koje je Banka od njega zatražila, a na dan kojeg odredi Banka prema svojim mogućnostima. Ukoliko se kredit koristi u više tranši, za vrijeme korištenja kredita Banka Korisniku kredita obračunava i naplaćuje kamatu na iskorišteni iznos, mjesečno po stopi redovne kamate. Ako je ugovorena polica osiguranja otplate kredita uz plaćanje iz kredita, uplata premije police osiguranja kredita (CPI) provodi se prilikom isplate

	kredita.
Otplata	Kredit se otplaćuje u jednakim mjesečnim anuitetima na dan sukladno odabiru korisnika kredita. U slučaju ugovaranja počeka u otplati, za vrijeme trajanja počeka otplaćuje se kamata po stopi redovne kamate iz ugovorenog kredita.
Posljedice nepoštivanja i neizvršenja obveza iz ugovora o kreditu	Kod zakašnjelih plaćanja te dospjelih nenaplaćenih naknada i drugih troškova Banka će za razdoblje zakašnjenja obračunavati i naplaćivati zateznu kamatu, koja je u visini stope zakonskih zateznih kamata i promjenjiva je, sukladno zakonskim propisima. U slučaju neispunjavanja obveze plaćanja korisnik kredita se obavještava putem obavijesti i opomene čiji trošak se ne naplaćuje. Posljedica izostalih/ zakašnjelih uplata za korisnika kredita može biti blokada svih računa odnosno prisilna prodaja nekretnine te daljnja nemogućnost dobivanja kredita u financijskim institucijama.
Dodatne odredbe	Ako je trošak izrade procjemenog elaborata nekretnine podmirila Banka, a tražitelj kredita odustane od realizacije stambenog kredita ili isti ne bude realiziran, Banka ima pravo zadržati elaborat o procjeni vrijednosti nekretnine ili od tražitelja kredita naplatiti trošak izrade.
Informacije u slučaju odbijanja kredita	Banka ima diskrecijsko pravo i odbiti traženi kredit, bez dodatnog obrazloženja. Ako je zahtjev za sklapanje ugovora o stambenom potrošačkom kreditu odbijen, Banka će bez odgode obavijestiti potrošača o odbijanju. Ako se odluka o odbijanju temelji na rezultatima uvida u kreditni registar, Banka će obavijestiti potrošača bez odgađanja i bez naknade o tome da se odluka o odbijanju temelji na podacima iz kreditnog registra, o rezultatima uvida te o pojedinostima kredinog registra iz kojeg su pribavljeni podaci.
Zaštita potrošača	Potrošač može zatražiti besplatni savjet u savjetovalištim za zaštitu potrošača u Republici Hrvatskoj. Više informacija na internetskoj stranici Ministarstva gospodarstva, Središnji portal za potrošače, e-mail: prava.potrosaca@mingo.hr .

KREDITNA SPOSOBNOST

Kreditna sposobnost utvrđuje se sukladno internim aktima Banke.

DODATNA DOKUMENTACIJA

- Za namjenu kupnje građevinskog zemljišta potrebna je dokumentacija kojom se dokazuje da je na zemljištu dozvoljena gradnja prema generalnom urbanističkom planu (ili građevinska dozvola ili rješenje o uvjetima građenja ili zemljišnoknjižni izvadak ili potvrda ili izvod katastra ili nadležnog Ureda za urbanizam da je zemljište locirano unutar građevinske zone.

INSTRUMENTI OSIGURANJA

- **Izjava o zapljeni** po pristanku dužnika potvrđena kod javnog bilježnika
- **Zadužnica** potvrđena kod javnog bilježnika
- **Založno pravo (hipoteka)** na nekretnini i to na prvom mjestu u prvenstvenom redu upisano u korist Banke osim u slučaju upisanog založnog prava u svrhu otkupa stanarskog prava i/ili upisanog založnog prava (hipoteke) u korist HPB d.d., poštujući pravila omjera iznosa kredita i vrijednosti nekretnine, a sve sukladno internim aktima Banke.
- **Polica osiguranja nekretnine** od osnovnih opasnosti za nekretninu danu u zalog¹⁰

Dodatno za kredite osigurane policom osiguranja otplate kredita:

- **Polica osiguranja otplate kredita (CPI)**¹¹

^{10, 11} Polica osiguranja nekretnine i polica osiguranja otplate kredita ne ugovaraju se kod kupnje građevinskih zemljišta.

Banka ne prihvaća instrumente osiguranja koji se nalaze u drugoj državi članici Europske unije ili trećoj zemlji. Ukoliko se procijeni potrebnim, Banka može tražiti i dodatne instrumente osiguranja.

PRIMJENA UVJETA

Ovi Uvjeti primjenjuju se zajedno s Općim uvjetima Hrvatske poštanske banke, dioničko društvo u kreditnom poslovanju s fizičkim osobama, koji su na snazi, kao i drugim aktima Banke kojima se propisuje kreditno poslovanje s fizičkim osobama te će se na sve što nije regulirano ovim Uvjetima primjenjivati Opći uvjeti.

Doneseni su 28.8.2025. godine te objavljeni na službenim stranicama Banke www.hpb.hr, a primjenjuju se od 15.9.2025. godine.

Danom primjene ovih Uvjeta prestaju važiti Uvjeti o stambenom potrošačkom kreditu doneseni dana 15.7.2025. godine.

Reprezentativni primjer ukupnog iznosa kredita i ukupnih troškova (u valuti EUR)

REPREZENTATIVNI PRIMJER	Klijenti**		Ostali	
	Kamatna stopa ostvarena uz ugovaranje police osiguranja otplate kredita (CPI)	Redovna kamatna stopa	Kamatna stopa ostvarena uz ugovaranje police osiguranja otplate kredita (CPI)	Redovna kamatna stopa
Glavnica kredita	120.000,00	120.000,00	120.000,00	120.000,00
Kamatna stopa	3,09%	3,29%	3,59%	3,79%
Efektivna kamatna stopa	3,59%	3,41%	4,09%	3,90%
Rok otplate kredita	360 mjeseci	360 mjeseci	360 mjeseci	360 mjeseci
Broj anuiteta	360	360	360	360
Mjesečni anuitet	511,77	524,89	544,90	558,47
Kamata za razdoblje otplate kredita	64.235,92	68.957,75	76.164,25	81.046,45
Interkalarna kamata	309,00	329,00	359,00	379,00
Naknada za obradu kredita	0,00	0,00	0,00	0,00
Dodatni troškovi				
Trošak procjene vrijednosti nekretnine	0,00	0,00	0,00	0,00
Premija osiguranja nekretnine	995,40	995,40	995,40	995,40
Trošak platnog naloga	2,00	2,00	2,00	2,00
Trošak vođenja računa	682,29	682,29	0,00	0,00
Premija police osiguranja kredita (CPI)	5.472,00	0,00	5.472,00	0,00
Ukupan iznos za plaćanje	191.696,61	190.966,44	202.992,65	202.422,85

Izračunato uz pretpostavku isplate kredita 1. 1. i plaćanje interkalarne kamate 1. 2. U izračun EKS-a su uključeni troškovi platnog naloga, trošak vođenja računa (mjesečno 1,89 eur), premije osiguranja nekretnine (godišnje 33,18 EUR) i jednokratni trošak police osiguranja otplate kredita u iznosu od 4,56% od iznosa kredita za kredite uz CPI. Visina EKS-a može biti različita od navedene ovisno o datumu iskorištenja i iznosu kredita te stvarnom trošku vrijednosti vođenja računa i premija police osiguranja nekretnine (u izračun su uvrštene prosječne vrijednosti). U izračunu je prikazana visina EKS pod pretpostavkom da je kredit iskorišten u cijelosti.

Hrvatska poštanska banka, dioničko društvo